



## LAGAKRAFTBEVIS

2000-12-18

DNR PLA 00-4

Ändring av detaljplan för del av fastigheten **STRÖMPILEN 1 mm** inom Sofiehem i Umeå kommun.

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2000-11-20, § 162

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2000-12-15**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

2480K - P00/236

2735

**Postadress**

Stadsbyggnadskontoret  
Plan- och lovavdelningen  
901 84 UMEÅ

**Besöksadress**

Stadshuset  
Skolgatan 31 A

**Telefon**

090 - 16 10 00 vx  
090 - 16 14 15 planexp

**Telefax**

090 - 16 14 22

**e-postadress**

stadsbyggnadskontor@umea.se

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, 13.30-17.30

Beslutande  
Carin Conradsson (s), ordförande  
Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande  
Bert-Allan Persson (s)  
Åsa Ögren (s)  
Olov Sjöberg (s)  
Per Olov Ljung (v)  
Örjan Mikaelsson (v)  
Ingemar Dalgård (m)  
Margareta Ekesrydh (fp), ej närvid § 166  
Gösta Ludvigsson (m)  
Ulrik Berg (m), tjänstgjorde vid § 166  
Assar Karlsson (kd)

Ersättare  
Signar Olofsson (v)  
Gunilla Jönsson (v), från kl 15.30

Övriga deltagande  
Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Anders Berg, bitr stadsarkitekt  
Börje Nordström, lantmätare  
Ulf Sondell, stadsingenjör  
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör  
Stina Fahlgren, arkitekt  
Patrik Forsberg, arkitekt  
Maria Hessel, bygglovarkitekt  
Hans Allergren, planingenjör

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 2000-11-23

*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 159-176

Underskrifter Sekretärare Ann-Kristin Lundström

*Carin Conradsson*

Ordförande Carin Conradsson

*Nils-Åke Sandström*

Justerande Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2000-11-20

Datum för anslags uppsättande 2000-11-24

Datum för anslags nedtagande 2000-12-15

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

*Ann-Kristin Lundström*

Underskrift Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 2000-04

Beslutsdatum  
2000-11-20 § 162

Justerarens sign:

Fastighetsbeteckning: STRÖMPILEN 1

Sökande: Partek Forest AB  
Box 7124  
907 04 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, beslut om antagande efter utställning

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Hans Allergren

Sign: /

Ändringen av detaljplanen har upprättats i oktober 2000 och varit utställd för granskning under tiden 9 – 30 oktober 2000. Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka byggrätten för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid från 5 000 m<sup>2</sup> till 10 000 m<sup>2</sup>.

Följande synpunkter har inkommit under utställningstiden.

**Länsstyrelsen** framhåller vikten av att tillkommande bebyggelse och parkeringar inom Strömpilen planeras så att de inte inskränker möjligheten att genomföra Botniabanan. Vidare anser man att trafikkapacitetsbehovet vid full utbyggnad bör redovisas. Länsstyrelsen delar också ULTRA's synpunkter på områdets låga tillgänglighet för kollektivtrafik och att därför en förbättring av denna bör göras.

**Vägverket Region Norr** motsätter sig inte den föreslagna ändringen av detaljplan men ställer sig frågande till förslaget med ett körfält för s.k. fri högersväng för trafikanter körande i riktning från centrum. En sådan lösning måste utredas närmare.

**Banverket Norra Banregionen** har ingen erinran.

**Tekniska kontoret** understryker att det redan idag finns behov av en planskild gc-passage omedelbart söder om Kv Strömpilen och förutsätter att denna genomförs i samband med byggande av Botniabanan. Man påpekar att Vägverket är väghållare för Holmsundsvägen och att därför ett avtal kring eventuella trafikregleringsåtgärder vid cirkulationsplatsen därför ska träffas mellan fastighetsägaren och Vägverket.

**ULTRA** har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen utöver dem man framförde under samrådet. Lokaliseringen av handelsområdet är ur kollektivtrafiksynpunkt misslyckad och nuvarande kollektivtrafik undermålig.

*Samlad kommentar:*

Med anledning av Länsstyrelsens påpekande om att åtgärder inom Strömpilen inte får försvåra ett genomförande av Botniabanan bör nämnas att föreliggande



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2000-11-20 § 162

Dnr PLA 2000-04

Justerarnas sign:  
*C. Baul*

ändring av detaljplan inte innebär någon förändring av områden där bebyggelse kan medges respektive inte är tillåten. Bebyggelse och andra åtgärder bör såvitt det möjligt beakta ett genomförande av Botniabanan. Diskussioner och förhandlingar i dessa frågor pågår sedan länge mellan Banverket och fastighetsägaren i Banverkets arbete med järnvägsplan för Botniabanan.

Områdets mindre goda kollektivtrafikförsörjning, enligt Länsstyrelsens och ULTRA's synpunkter, bör kunna förbättras om underlag för en förbättrad sådan trafik finns. ULTRA undersöker f.n. möjligheter till förändrade linjestreckningar i syfte att förbättra tillgängligheten för kollektivtrafikresenärer.

Eventuellt framtida behov av ytterligare trafikkapacitet i infartsvägen från cirkulationsplatsen vid full utbyggnad av Strömpilen kan lösas med den i detaljplanen föreslagna principlösningen. Detaljutformning får utredas och projekteras om situationen så kräver det. Tekniska kontorets påpekande om att Vägverket är huvudman för Holmsundsvägen innebär att ett eventuellt avtal om planering och genomförande av infartsvägen får träffas mellan Vägverket och fastighetsägaren. Utbyggnaden av Strömpilen sker successivt men när området är fullt utbyggt går idag inte att bedöma. Utbyggnaden av Botniabanan bedöms dock av Banverket påbörjas hösten 2002. Det är därför högst troligt att en utbyggnad av trafikkapaciteten i infartsvägen inte kommer att erfordras. Möjligheten att göra detta måste mer ses som en reservåtgärd i den händelse att Botniabanan inte byggs ut enligt nuvarande planer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår med stöd av ovan givna kommentarer att genomförandebeskrivningen revideras beträffande ett eventuellt avtal mellan Vägverket och fastighetsägaren. Med föreslagen förändring av detaljplanen föreslås att denna antas av Byggnadsnämnden.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar  
att genomförandebeskrivningen justeras enligt ovan, samt  
att ändringen av detaljplan därefter antas.

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

1 (3)

Dnr PLA 00-04

**Ändring av detaljplan ( 2480K-P 97/100 och 2480K-P 00/13 ) för del av fastigheten STRÖMPILEN 1 m.m. inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar: Karta med tillägg till bestämmelser, tillägg till planbeskrivning samt tillägg till genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka byggrätten för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid från 5 000 m<sup>2</sup> till 10 000 m<sup>2</sup>.

### PLANDATA

Planområdet utgörs av handels-och verksamhetsområdet Strömpilen inom stadsdelen Sofiehem.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan antagen 1997-10-20. Dessutom har ändringar och tillägg av vissa bestämmelser i denna detaljplan reglerats i *Ändring av detaljplan*, vilken vann laga kraft 1999-11-25.

Översiktsplan för Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25, anger att inga större strukturellt viktiga förändringar av handelsetableringar bör tillåtas innan en ny handels-och servicepolicy upprättats och beslutats.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten Strömpilen 1 är söder om den planerade Kolbäcksbron enligt gällande detaljplan avsedd för " Lokaler för handel, kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid" utan precisering var de olika verksamheterna får bedrivas. Gällande detaljplan medger, efter en ändring 1999, maximalt 20.000 m<sup>2</sup> handel och 5.000 m<sup>2</sup> övriga verksamheter. Av byggrätten för handel har stor delar ianspråktagits genom nybyggnad för bl.a. ICA Maxi och ett antal fackhandelsbutiker samt genom renovering av bottenvåningen för butiker i det s.k. Sliperiet. Dessutom har bygglov i höst beviljats för en ny byggnad avsedd för ca 2500 m<sup>2</sup> handel.

Föreliggande förslag till ändring av detaljplan innebär att ytterligare 5 000 m<sup>2</sup> byggrätt för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid kan medges inom fastigheten Strömpilen 1. Huvuddelen av denna byggrätt planeras inom f.d. Sliperiets andra och ev ett tredje våningsplan samt inom ytterligare sex nya sedan tidigare planerade sjöbodar. Resterade del av den nya byggrätten tillskapas i huvudsak genom nybyggnationer.

Den totala byggrätten för fastigheten utökas härigenom från 25 000 m<sup>2</sup> till 30 000 m<sup>2</sup> varav 20 000 m<sup>2</sup> utgör tidigare planlagd byggrätt för handel.

#### *Konsekvenser*

En utökad byggrätt för nu planerade verksamheter bedöms främst få konsekvenser för parkeringsbehov och trafikmängd, såväl biltrafik som gc-trafik.

Infartsvägen är ca 160 meter lång, har dubbla körfält från rondellen in mot Strömpilen och bedöms enligt en trafikutredning för kv. Strömpilen, ( Lars Örtenholm Trafikplanering AB, 1996-11-19 ) rymma den mängd fordon som erfordras vid bomfällning under högtrafik på eftermiddagarna. För att säkerställa en tillfredsställande trafikkapacitet vid ett framtida fullt utbyggt köpcentrum i Strömpilen bör infartsvägen medge en senare komplettering med ett körfält avsedd för en fri högersväng för trafikanter körande i riktning från centrum längs Holmsundsvägen. En fri högersväng innebär att trafiken svänger in mot Strömpilen strax innan rondellen utan att belasta trafiken i denna. Dessa förutsättningar gäller med nuvarande järnvägsförhållanden fram till dess den planerade Botniabanan är byggd. Då Botniabanan enligt planerna är utbyggd år 2006, är järnvägen sänkt ca 7 meter och en planskild korsning för infart till Strömpilen byggs.

Gång- och cykeltrafik till Strömpilen har, utöver planerad och utbyggd gc-anslutning, utvecklats spontant omedelbart söder om Strömpilen. Passager sker över järnväg och E12 utan att anordningar för detta finns anlagda, vilket utgör en säkerhetsrisk. Enligt gällande detaljplan gäller dock skyldighet att uppföra stängsel för att förhindra gång- och cykeltrafik över järnvägsspåren. Stängsel ska också uppföras i samverkan mellan Banverket och Umeå kommun. I samband med planeringen av Botniabanan planeras dock för en planskild gc-passage i detta område eftersom ett behov av en gång- och cykelvägsförbindelse föreligger.

Parkeringsbehoven ökar, genom den ytterligare byggrätten för 5 000 m<sup>2</sup> "övrig verksamhet", med ca 100 bilplatser. Parkeringsbehoven för den tänkta bebyggelsen enligt gällande detaljplan uppgår till ca 800 bilplatser vilket också de f.n. utbyggda parkeringsytorna omfattar. Det innebär ett behov av ytterligare ca 100 bilplatser, att anläggas i takt med att nya byggnationer bygglovprövas.

Umeås framtida handelsstruktur med handeln i stadskärnan och de två stormarknadsområdena Strömpilen och Ersboda m.m. behandlas i pågående planeringsprocess för en ny handelspolicy.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i "Tillägg till genomförandebeskrivning."

## REVIDERING

Efter utställning har genomförandebeskrivningen reviderats angående ett avtal mellan Vägverket och fastighetsägaren om genomförande av framtida trafikkapacitetsåtgärder vid infartsvägen till Strömpilen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2000  
Plan-och lovavdelningen Reviderad i november 2000

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Hans Allergren  
Planingenjör



## TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 00-04

**Ändring av detaljplan ( 2480K-P 97/100 och 2480K-P 00/13 ) för del av fastigheten STRÖMPILEN 1 m.m. inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för gällande detaljplan utgår vid årsskiftet 2004/2005. Genomförandetiden sätts genom planändringen att utgå vid årsskiftet närmast fem år efter det att planändringen vinner laga kraft. Det innebär att genomförande tiden för även den underliggande detaljplanen ( 2480K-P 97/100 ) förlängs till årsskiftet 2005/2006. Detta under förutsättning att planändringen vinner laga kraft under år 2000.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren UMI Fastighetsutveckling AB svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

För genomförande av en eventuell framtida trafikkapacitetssåtgärd vid cirkulationsplatsen i infarten till Strömpilen bör ett avtal upprättas mellan Vägverket och fastighetsägaren.

Banverket och Umeå kommun ska i samverkan uppföra stängsel längs järnvägens södra sida mellan kvarteren Strömpilen och Tegelslagaren.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ändringen av detaljplan föranleder inte någon fastighetsbildningsåtgärd.

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar enligt ett separat avtal för planläggningskostnader.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2000  
Plan-och lovavdelningen Reviderad i november 2000

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Hans Allergren  
Planingenjör



**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**  
**2000-09-25**

Dnr PLA 00-04

**Ändring av detaljplan ( 2480K-P 97/100 och 2480K-P 00/13 ) för del av fastigheten STRÖMPILEN 1 m.m. inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Detaljplanen har inledningsvis handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har skett med Länsstyrelsen, Svensk Handel Övre Norrland, Banverket, Vägverket, Botniabanan AB, Telia, SJ, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Miljökontoret, Tekniska kontoret, UMEVA, Brandförsvaret, Ultra, UMI Fastighetsutveckling, Partek Forest berörda sakägare och myndigheter har 2000-06-30 fått samrådshandlingarna och beretts tillfälle att inkomma med synpunkter senast 2000-08-04.

Följande remissvar har inkommit.

**Länsstyrelsen** bedömer att detaljplanen enligt lagstiftningens premisser inte bör kunna handläggas med enkelt planförfarande. Man anser det vidare inte acceptabelt att underlåta att åtgärda den säkerhetsrisk det innebär att låta den spontant uppkomna gångvägspassagen över järnvägen bestå fram till dess Botniabanan med dess planerade planskilda gc-väg byggs. Länsstyrelsen påpekar dessutom att även ändringen av detaljplan från 1999 även fortsättningsvis gäller och att därför föreliggande ändring skall läsas tillsammans med denna.

**Svensk Handel Övre Norrland** anser den föreslagna byggrätten väl motiverad för att komplettera handeln i området med även andra tjänster. Man anser vidare att området borde kompletterats med ett matställe för såväl besökare som för de som har Strömpilen som arbetsplats.

**Vägverket Region Norr** anser att ändringen av detaljplan borde avvakta till dess Regeringen tillåtlighetsprövat Botniabanan eftersom Strömpilens nuvarande tillfart är en tillfällig lösning till dess Botniabanan byggs.

**Banverket Norra Banregionen** påpekar att det ur trafiksäkerhetssynpunkt är otillfredsställande att gångtrafik över järnvägen sker i en passage där inga anordningar för sådan trafik finns anlagda. Det är därför nödvändigt att stängsel tills vidare sätts upp på en avgränsad sträcka och där kostnaderna regleras enligt Stängsellagen.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** tillstyrker ändringen av detaljplan.

**SJ, UMEVA och Miljökontoret** har inga erinringar.

**Tekniska kontoret** anser att en uppföljning av trafikkapacitetsberäkningarna för infartsvägen bör göras.

**ULTRA** anser att en utvidgning av handelsområdet Strömpilen bör undvikas eftersom området inte är anpassat till kollektivtrafikens struktur. Både Obs och Strömpilen utgörs av öar med låg tillgänglighet för kollektivtrafikresenärer. Strömpilen trafikeras f.n. av en busslinje.

**Brandförsvaret** anser att bestämmelser om 30/80 meters skyddsavstånd till järnvägen införs, alternativt införs bestämmelser om åtgärder för att minska skyddsavstånden. Vidare bör ett säkerhetsavstånd på 30 meter till Kolbäcksbrom införas liksom en bestämmelse om att området kompletteras med erforderligt antal brandposter. Åtgärder bör också vidtas som förhindrar spontan gcpassage över järnvägsspåren.

*Samlad kommentar:*

Med hänsyn till Länsstyrelsens invändning mot enkelt planförfarande samt några av nedanstående yttranden anser vi att detaljplanen bör övergå till att handläggas med normalt planförfarande, d.v.s. efter ev justeringar ställs detaljplanen ut för granskning i tre veckor innan den sänds till Byggnadsnämnden för beslut om antagande.

Länsstyrelsens påpekande att även ändringen av detaljplan från 1999 gäller, bör föranleda komplettering med denna uppgift på plankartan.

Planen bedöms inte medföra någon nämnvärd förändring såvitt gäller problemet med den av flera remissinstanser påtalade olämpliga och otillåtna passagen av Holmsundsvägen och järnvägen. I den redan gällande planen finns stängsel-skyldighet längs järnvägen och staket ska uppföras i samverkan mellan Banverket och Umeå kommun.

En uppföljning av trafikkapacitetsanalyserna enligt Tekniska kontorets yttrande bedöms inte nödvändigt att göra innan planen antas, eftersom trafikanalyserna innefattar den planeringssituation som nu prövas. Bedömningarna som redovisas i detaljplanens beskrivning bygger på dessa trafikanalyser. För att säkerställa en tillfredsställande trafikkapacitet vid ett framtida fullt utbyggt köpcentrum i Strömpilen bör, enligt förslag i trafikanalysen, infartsvägen senare kompletteras med ett körfält avsett för en fri högersväng för trafikanter som kommer i riktning från centrum längs Holmsundsvägen. Planbeskrivningen kompletteras i detta avseende.

Nuvarande infartsväg till Strömpilen är avsedd att fungera med nuvarande tågtrafik och förutsätts byggas om då Botniabanan byggs ut. En godtagbar trafiklösning är således inte beroende av regeringens tillåtlighetsprövning av Botniabanan varför anledning saknas att invänta denna såsom Vägverket menar.

Den utökade byggrätten inom området bedöms inte medföra sådana effekter eller förändringar jämfört med gällande detaljplan att Brandförsvarets krav på säkerhetsåtgärder och utökade säkerhetsavstånd m.m. bör beaktas i planen.

Planbestämmelser om skyddsavstånd till järnvägen och Kolbäcksbron finns i gällande i detaljplan från 1996/97.

Den av ULTRA framförda tveksamheten om lämpligheten av en utökad verksamhet inom området ur översiktlig planeringssynpunkt och med hänsyn till kollektivtrafikens struktur utgör inte skäl att inte godta byggrättsökningen. Både köpcentret Strömpilen och köpcentret Obs är numera etablerade i staden och har viss kollektivtrafikförsörjning.

**Stadsbyggnadskontoret föreslår sammanfattningsvis;**

- att ändringen av detaljplan övergår till att handläggas med normalt planförfarande
- att plankartan kompletteras med uppgift om att även en 1999 beslutad ändring av detaljplan gäller
- att planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur framtida trafikkapacitet ska säkerställas i infartsvägen till Strömpilen.
- att ändringen av detaljplan med dessa kompletteringar därefter ställs ut för granskning under tre veckor

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå  
Plan-och lovavdelningen

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Hans Allergren  
Planingenjör

Handläggare:

Birgitta Hedvall

Regdatum: 2001-01-16

Registrering av åtgärder:

Strömpilen 1 mm

Information:

Registerkarta: 449

Skall läsas tillsammans med 2480K-P97/100 och 2480K-P00/13

Berörda fastigheter:

SOFIEHEM 2:1

SOFIEHEM 2:3

STRÖMPILEN 1

UMEÅ 3:1

**HÄNDELSER I ÄRENDET**

2001-01-12	TR	Tidigaste registreringsdatum
2000-11-20	BD	Beslutsdatum
2000-12-15	LK	Laga kraft
2005-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2001-01-15	PB	Inlagd i ACM