

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- — — Användningsgräns
- · — · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- H** Handel, högst 12000 m2 BTA
- H1** Handel, ej livsmedel, sammanlagt högst 6500 m2 BTA

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

Största bruttoarea är totalt 18500 m2 ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- Parkering skall hållas trädplanterad i huvudsak enligt illustration
- Ulfart får inte anordnas, en medlöpande infart medges dock.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

◊ Högsta byggnadshöjd i meter. Högre byggnadshöjd kan medges för mindre byggnadsdel

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen KF 2002-02-25
Laga kraft 2002-03-26
Vidimeras *J.L.*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1999-09-02
Reviderad 2001-09-24

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning: GF
Kartkonstruktion: JAR

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografiering år: 1982 från 800 meters höjd

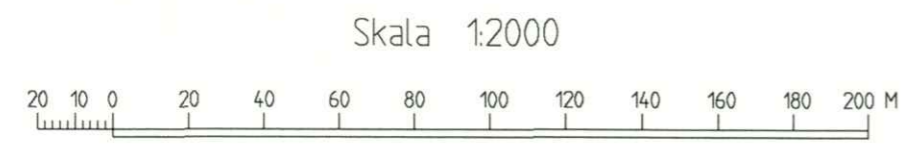
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun



Detaljplan för fastigheten
SINGELN 1 m.m.
inom stadsdelen ERSBODA i UMEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret i november 2001

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

B.H.

2480K-P02/93



LAGAKRAFTBEVIS

2002-04-04

DNR PLA 99-37

Detaljplan för fastigheten **SINGELN 1** mm inom Ersboda i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2002-02-25, § 37

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2002-03-26.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors
 Ingrid Lindfors

Kopia till:

- Mät- och kart avdelningen
- Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Bygglov
- Sökanden
- Tekniska kontoret

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

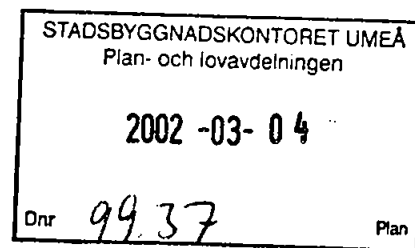
1(44)

Kommunfullmäktige

2002-02-25

Plats och tid

Fullmäktiges sessionssal, Umeå
Klockan 09.00-12.15, 13.15-18.10



Beslutande

Se separat lista

Ersättare (ej tjänstgörande)

Se separat lista

Övriga deltagande

Olof Burström, ekonomidirektör
 Jörgen Boman, pressinformatör
 Jan Dackenberg, skoldirektör
 Ethel Eriksson, assistent
 Ingela Nordahl, Dragonskolan
 Pernilla Holmberg, Dragonskolan
 Sofia Rönnholm, Dragonskolan
 Carina Jonsson, Ersängsskolan
 Åsa Törnblom, Ersängsskolan
 Caroline Lönnheden, Ersängsskolan
 Johanna Hedlund, Ersängsskolan

Utses att justera

Margareta Rönngren (s) Anders Sellström (kd)

Underskrifter
Sekreterare

 Agneta Flumé

Paragrafer
33-49

Ordförande

 Berndt-Ola Lundström

Justerande

 Margareta Rönngren

 Anders Sellström

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2002-02-25

Datum för anslags
uppsättande

2002-03-04

Datum för anslags
nedtagande 2002-03-26

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift

 Agneta Flumé

Und. perstad 02-03-05

Kommunfullmäktige

2002-02-25

PLU § 12

KS § 28

KF § 37

2002.62

214

Detaljplan för fastigheten Singeln 1 m fl inom Ersboda i Umeå kommun (OBS; utökning till 18 500 m²)

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2002-01-21 föreslagit kommunfullmäktige att anta detaljplanen..

Byggnadsnämnden protokoll samt bilagor bifogas protokollet.

BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i yttrande 2002-01-29 följande:

Föreslaget syftar till att medge ytterligare utbyggnad av handel, dock ej livsmedel, med 5000 m² på OBS-anläggningen på Ersboda.

Sakförhållandena framgår av stadsbyggnadskontoret tjänstutlåtande.

I sak delar stadsledningskontoret den syn på effekterna av förslagen utbyggnad som redovisats i stadsbyggnadskontorets utlåtande. Kommunfullmäktiges handelspolicy betonade även konkurrensaspekterna och införandet av en ny nivå på handelsstrukturen av den typ som OBS- och Strömpilen-anläggningen samt det kommande västra handelsområdet utgör. Förändringen av handelsstrukturen ingår på så vis även som ett led i en samlad strategi att långsiktigt omfördela det totala trafiktrycket i staden.

Yrkanden:

Ordföranden (s) - bifall till Stadsledningskontorets förslag.

Gunilla Berglund (m) med instämmande av **Britt-Marie Lövgren (fp)** I första hand på att återremittera planen i avvaktan på fördjupning av översiktsplanen för större delen av Ersboda- och

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

2002-02-25

Mariedalsområdet samt övergripande trafikplanering för området och i andra hand avslag på detaljplanen.

Anders Sellström (kd) avslag på planen med hänvisning till handelspolicyn.

Proposition

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras.

Planeringsutskottet beslutar att avgöra ärendet idag.

Ordförandens yrkande mot Gunilla Berglunds m fl andrahandsyrkanden Bifall till ordförandens yrkande.

Ordförandens yrkande mot Anders Sellströms yrkande. Bifall till ordförandens yrkande.

PLU**Planeringsutskottets förslag**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Singeln 1.

Reservation

Gunilla Berglund, Britt-Marie Lövgren samt Anders Sellström (kd) under återopande av sina yrkanden.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.**Yrkanden**

Ordföranden (s) - Bifall till planeringsutskottets förslag.

Gunilla Berglund (m) med instämmande av **Sven-Olov Edvinsson (c)** och **Britt-Marie Lövgren (fp)** I första hand återremiss i avvaktan på fördjupning av översiktsplanen för större delen av Ersboda- och Mariedalsområdet samt övergripande

Kommunfullmäktige

2002-02-25

trafikplanering för området och i andra hand avslag på detaljplanen.

Anders Sellström (kd) med instämmande av **Sebri Ibrahim (mp)**
- Avslag på planen med hänvisning till handelspolicyn.

Proposition

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras.

Kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag.

Planeringsutskottets förslag mot Gunilla Berglunds m fl andrahandsyrkande. Bifall till planeringsutskottets förslag.

Planeringsutskottets förslag mot Anders Sellströms yrkande. Bifall till planeringsutskottets förslag.

KS**Kommunstyrelsens förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Singeln 1.

Reservationer

Gunilla Berglund, Sven-Olov Edvinsson, Britt-Marie Lövgren, Anders Sellström och Sebri Ibrahim under återopande av sina yrkanden.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**Följande yttrar sig:**

Lennart Holmlund, Carin Conradsson, Nils-Åke Sandström, Anders Sellström, Ingemar Dalgård, Signar Olofsson, Ingrid Eriksson, Britt-Marie Lövgren, Jan Hägglund, Olof Sjöberg, Sebri Ibrahim och Elmer Eriksson.

Yrkanden

Lennart Holmlund (s) med instämmande av **Signar Olofsson (v)**
– Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Nils-Åke Sandström (c) med instämmande av **Ingemar Dalgård (m)**, **Britt-Marie Lövgren (fp)** – I första hand återremiss och i andra hand avslag.

Anders Sellström (kd) med instämmande av **Ingrid Eriksson (rätt)** och **Sebri Ibrahim (mp)** – Avslag med hänvisning till handelspolicyn.

Propositionsordning

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Ordföranden finner att ärendet skall avgöras idag. Votering begärs.

Omröstningsresultat

Med 33 ja- mot 30 nejroster beslutar kommunfullmäktige att ärendet skall avgöras idag. Omröstningslista BILAGA

Kommunstyrelsens förslag mot Nils-Åke Sandströms m fl yrkade om avslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag.

KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Singeln 1.

Reservationer

Centerpartiet, folkpartiet, moderata samlingspartiet, kristdemokraterna, miljöpartiet och rättvisepartiet socialisterna under åberopande av sina yrkanden.

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30 - 17.15	
Beslutande	Carin Conradsson (s), ordförande Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Olov Sjöberg (s) Åsa Ögren (s) Örjan Mikaelsson (v) Gunilla Jönsson (v) Gösta Ludvigsson (m) Ingemar Dalgård (m) Margareta Ekesrydh (fp) Assar Karlsson, (kd)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Bert-Allan Persson (s) Erik Bergkvist (s) Lennart Eriksson (c) Signar Olofsson (v) Ulrik Berg (m)	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Anders Berg, arkitekt Hans Allergren, stadsplaneingenjör Staffan Sjöström, lantmätare Björn Johansson, lantmätare	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 2002-01-23	Paragrafer 1 - 16
Underskrifter	Sekreterare	Gun-Inger Backlund
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justerande	Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2002-01-21	
Datum för anslags uppsättande	2002-01-25	Datum för anslags nedtagande 2002-02-15
Förvaringsplats för protokoll	Stadsbyggnadskontoret	
Underskrift	Gun-Inger Backlund	

Till KF
02-01-25



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2002-01-21 § 7

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **SINGELN 1**

Sökande: Konsum Nord
901 77 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, godkännande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg Sign: /

Detaljplanens syfte är att medge en utökning med ytterligare 5000 m² byggrätt för handel, från nuvarande 13 500 m² till 18 500 m². Utbyggnaden får inte innehålla livsmedelsförsäljning.

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontoret i november 2001. Den har varit utställd för granskning under tiden 30 november–21 december 2001.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 23 november 2001. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 28 november 2001. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag. Då pågående handelsplanering i Umeå kommun är av intresse för grannkommunerna och kommundelsnämnderna har planförslaget remitterats även till dessa.

Följande remissvar har inkommit, vilka sammanfattas och kommenteras nedan.

Länsstyrelsen behandlar i sitt yttrande även detaljplanen för kvarteret Strömpilen 1. Man efterlyser fortfarande, som ett väsentligt beslutsunderlag i de båda enskilda planärendena, en samlad konsekvensbedömning av nu planerade utbyggnader av externhandeln i Umeå. Man påtalar att effekterna av Obs Ersboda och Strömpilen visat sig i form av nedlagda stadsdels- och servicebutiker i externhandelsområdenas närhet. Tillsammans med ett ökat bilberoende leder detta till sämre tillgänglighet av dagligvaruservice för grupper utan bil. Detta påverkar miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö negativt. En ytterligare utbyggnad stärker sannolikt dessa effekter.

Trafiksystemets kapacitet vid kv Singeln är bekymmersam, trots att byggrätter på 12 400 m² i kvarteret Länken inte utnyttjats. Fullt utnyttjande av byggrätten inom Länken 1 fordrar ny utfart på väg 364. Miljö kvalitetsmålet Frisk luft påverkas negativt då trafikarbetet för inköpsresor ökar då Singeln 1 byggs ut.

Enligt Länsstyrelsens bedömning bör därför beslutsunderlaget kompletteras med en samlad konsekvensbedömning av nu aktuella förändringar i externhandeln inom Umeå, liksom med förtydliganden om hur planförslaget påverkar berörda miljö kvalitetsmål, samt beträffande utformning av ny utfart från kv Länken till väg 364.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2002-01-21 § 7

Justerarnas sign:

Kommentar: Av en konsultrapport från 1999, som utgjorde bakgrundsmaterial till handelspolicyn kan utläsas att ytterligare 5 000 m² s k sällanköpsvaror inom Obs bedöms medföra måttliga konsekvenser på övrig handel. Byggnadsnämnden får anses ha tagit ställning till att detta inte är oförenligt med handelspolicyns syften och riktlinjer. Länsstyrelsens nu påtalade negativa effekter av Obs Stor-marknad är alltså inte okända, en omstrukturering av handeln sker successivt. Med stöd av kommunens handelspolicy samt att den utökade byggrätten för handel bara rör sig om någon enstaka procent av Umeås totala handelsutbud har någon ytterligare handelskonsekvensutredning inte ansetts motiverad. Bedömningen att den utökade byggrätten i detta ärende, liksom i den samtidigt pågående planändringen för Strömpilen, inryms inom kommunens riktlinje i handelspolicyn om måttlig total expansionstakt för externhandel blir föremål för ett samlat kommunalt ställningstagande i och med fullmäktiges prövning av de båda planärendena.

Inför planeringen av ett nytt västligt handelsområde avses därutöver, i enlighet med handelspolicyn, en särskild handelskonsekvensutredning genomföras. Se för övrigt kommentar till yttrande från Bjurholm, Vindeln och Vännäs kommuner.

Miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö innebär bl a att :

"Den bebyggda miljön ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att alla människor ges möjlighet till ett rikt och utvecklande liv och så att omfattningen av människors dagliga transporter kan minskas."

Av kommunens handelspolicy framgår att Ersboda/Mariedal men även Strömpilen och ett eventuellt nytt västligt handelsområde ges en inriktning på tung handel och volymhandel. Genom lokaliseringen av dessa tre externhandelsområden i Umeås norra, östra respektive västra utkanter och med god tillgänglighet från större trafikleder kan det totala trafikarbetet reduceras. Externhandelsområden påverkar visserligen existerande handelsstruktur och medför omstruktureringar av denna. Nedläggning eller omvandling av enskilda kvartersbutiker kan bli följden av externhandeln men behöver inte ur ett samlat stadsperspektiv äventyra miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

Beträffande Vägsystemets kapacitet och miljö kvalitetsmålen, se kommentar till Vägverkets yttrande.

Vägverket Region Norr konstaterar med förvåning att kommunen inte gjort en övergripande trafiköversyn för hela området norr om E4. Outnyttjade byggrätter inom Ersbodaområdet kan skapa mycket stora trafikproblem med ett oförändrat vägsystem.

En ökning av byggrätten med 5 000 m² inom Singeln 1 kan medföra vissa kapacitetsproblem som torde kunna åtgärdas genom i planförslaget föreslagna ändringar i korsningen Cementvägen/Gräddvägen. Det mest allvarliga problemet är



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
 Beslutsdatum
 2002-01-21 § 7

Justerarnas sign:

osäkerheten vad som kommer att hända inom fastigheten Länken 1 (Ugglan) som idag inte nyttjas för handel och där det finns en byggrätt på 12 400 m². Om en trafikallstrande etablering hamnar där kommer trafiksituationen inom och i anslutning till Ersboda-området att bli helt ohållbar med nuvarande vägsystem. Innan man tar ställning för en ökning av byggrätten inom Singeln 1 måste kommunen utreda vilka eventuella förändringar som kan krävas av vägsystemet inom Ersboda-området.

Kommentar: Som redan framgår av planbeskrivningen måste man när man tar ställning till den nu aktuella planändringen vara medveten om att trafikallstranden från befintliga men idag outnyttjade byggrätter inom bl a kvarteret Länken, tillsammans med de byggrätter som redan medgivits inom bl a Singeln 1, på sikt kan kräva betydande och kostsamma åtgärder i trafiksystemet. Ytterligare trafikallstrande byggrätt till området ökar naturligtvis behovet av sådana åtgärder. Som också framgår av planbeskrivningen bedöms dock inte nu aktuella 5000 kvm inom Singeln 1 i ett kort perspektiv leda till ohanterliga problem. De åtgärder i dagens trafiksystem som enligt trafikutredningarna kortsiktigt bedöms nödvändiga för den nu aktuella byggrättökningen avses Konsum Nord svara för genom exploateringsavtal. Eventuella behov av mer genomgripande trafikåtgärder klarläggs dock inte nu. De kan komma att accentueras, med är i grunden en följd av redan tidigare fattade planbeslut.

I ett övergripande planeringsperspektiv är det kommunens tydliga avsikt att genom åtgärder i det övergripande vägnätet (jfr pågående fördjupning av översiktsplanen) och genom handelspolicyns inriktning mot en väl fungerande stadskärna i kombination med en långsiktig fördelning av volymhandel på tre strategiskt placerade och bostadsnära handelsområden skapa en bättre balans i trafiksystemet och därmed ett minskat totalt trafikarbete för handelsresor. Ersboda utgör ett av dessa tre områden. I det perspektivet bedöms inte nu aktuell planändring stå i strid mot miljökvalitetsmålen om God bebyggd miljö eller Frisk luft.

Bjurholm kommun, Vännäs kommun och Vindeln kommun har i likalydande skrivelser framfört att man gemensamt diskuterat Umeå kommuns handelspolicy och de förslag som där finns om att etablera ett nytt handelsområde i västra Umeå. Man nämner att regionala utvecklingsfrågor fortlöpande diskuteras inom den s.k UmeåRegionen och att grannkommunerna där stöder Umeås utveckling till ett attraktivt centrum för handel och service i norra Sverige. Grannkommunerna värnar också starkt om en god närservice i kommunernas centralorter. Etablering av ett nytt handelsområde i västra Umeå bör dels föregås av en handelskonsekvensanalys, vilket grannkommunerna redan tidigare krävt, dels diskuteras inom UmeåRegionen som en långsiktig utvecklingsstrategi för regionen. Kommunerna tillstyrker de aktuella planförslagen för kvarteret Singeln inom Ersboda och för kvarteret Strömpilen inom Sofiehem.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2002- 01-21 § 7

Justerarnas sign:

Nordmaling kommun och **Robertsfors kommun** har ingen erinran mot planförslaget

Kommentar: Inför planeringen av ett nytt västligt handelsområde ska en särskild handelskonsekvensutredning göras och upphandling av en sådan har redan gjorts. Samråd och dialog kring detta handelsområde kommer att ske med grannkommunerna i enlighet med handelspolicyns riktlinjer och i enlighet med de diskussioner som inletts med grannkommunerna.

Från Umeå kommuns förvaltningar och bolag samt sakägare m fl har följande yttranden inkommit :

Tekniska kontoret, Umeå Energi AB och **Kommundelsnämnden Holmsund/Obbola** har ingen erinran mot planförslaget.

Miljö- och hälsoskydds-nämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att trafiksystemets kapacitet så snart som möjligt anpassas till den nya situationen. Miljökontoret gör, liksom i samrådsskedet, bedömningen att ett trafiksystem som är väl anpassat till behovet medför att köbildningar och stopp undviks, vilket leder till acceptabla miljökonsekvenser i form av buller och avgaser.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen och Vägverket.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) har inga synpunkter vad gäller vatten och avlopp. Ytor för att säkerställa en godtagbar arbetsmiljö för sophämningsfordon måste avsättas.

Kommentar: Ytbehov för sophantering bevakas vid bygglovprövningen.

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) har under flera år hävdad att nya större verksamheter bör lokaliseras i anslutning till befintliga kollektivtrafikstråk. Obs Stormarknaden är en av de etableringar som är svårt att kollektivtrafikförsörja och som inte kan kombineras med befintliga befolkningstäta bostadsområden. Fokus har istället varit att skapa goda möjligheter för biltrafiken. Utifrån översiktsplanens intentioner att åstadkomma en långsiktigt hållbar kommun bör därför exploateringen avstyrkas.

Gynnsamma möjligheter finns dock att via kollektivtrafiken ta sig till området. Detta förutsätter vissa ändringar i infrastrukturen. Cementvägen och väg 364 trafikeras av linjerna 4 och 8, linje 8 har ca 25 % av de lokala kollektivtrafikresenärerna i Umeå tätort. Avståndet mellan befintliga hållplatser och Obs är för långt för att generera stora resandeströmmar. ULTRA anser därför att ett eventuellt tillstyrkande av planen ska innebära åtgärder som medger en nära angräning av de huvudlinjer som passerar utanför handelsområdet utan att försämra framkomligheten mellan Ersboda och Umeå centrum.



-25-

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2002-01-21 § 7

Dnr PLA 99-37

Justerarnas sign:

Kommentar: ULTRA kan tänka sig att tillstyrka detaljplanen om en nära angöring av de huvudlinjer i kollektivtrafiken som passerar handelsområdet kan åstadkommas. Stadsbyggnadskontoret anser att den utökning med 5000 m² handelsyta som nu är aktuell inte utlöser krav på annat än marginella förbättringar i infrastrukturen..

Svensk Handel Umeå tillstyrker planförslaget. Man anser att handeln ska få utvecklas på ett sätt som tillgodoser konsumenternas intressen och efterfrågan. Här ställs stora krav på politiker och planerare i kommunen, att planera för var och hur nya handelsytor kan tillskapas, så att det gagnar en långsiktig positiv utveckling av handel i synnerhet, men även kommunen i sin helhet.

Balticgruppen Fastighet AB anför att deras yttrande från tidigare skeden står fast. De vill särskilt poängtera vikten av att ärendet förs till fullmäktige för antagande. Detta är inte minst viktigt då parallellt med detta ärende hanteras Strömpilen 1. Man förutsätter att pågående detaljplaner för Singeln 1 och Strömpilen 1 behandlas lika.

Kommentar: Balticgruppen Fastighets AB (tidigare UMI Fastighetsutveckling AB) har i tidigare skeden framfört krav på hur detaljplanen ska handläggas, ifrågasatt jäv och att planen skulle vara i strid mot handelspolicyn. Dessa frågor har behandlats i detaljplanens samrådsredogörelse. Detaljplanen avses föras till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Kommunala Handikapprådet påtalar vikten av närbelägna parkeringsplatser för handikappade invid gångstråk, samt lämplig utformning av gångtytor, kantstenar, skyltar m m

Kommentar: Dessa frågor behandlas delvis vid bygglovprövningen men är till stora delar också ett ansvar för byggherren.

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsens bedömning att beslutsunderlaget bör kompletteras med en samlad konsekvensbedömning av nu aktuella förändringar i externhandeln inom Umeå har inte tillgodosetts. Med kommunens handelspolicy som grund samt att den utökade byggrätten för handel bara rör sig om någon enstaka procent av Umeås totala handelsutbud har någon ytterligare handelskonsekvensutredning inte ansetts motiverad.

Länsstyrelsens önskan om förtydliganden om hur planförslaget påverkar miljö-kvalitetsmålen har kortfattat besvarats. Externhandelområden påverkar visserligen existerande handelsstruktur och medför omstruktureringar av denna. Nedläggning eller omvandling av enskilda kvartersbutiker kan bli följden av extern-



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2002-01-21 § 7

Justerarnas sign:

handeln men behöver inte ur ett samlat stadsperspektiv äventyra miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

Vägverkets och Länsstyrelsens krav på redovisning av förändringar i vägnätet tillgodoses inte av skäl som redovisas ovan.

Grannkommunerna efterlyser en handelskonsekvensanalys för ett nytt västligt handelsområde. En sådan skall göras och har just upphandlats av stadsbyggnadskontoret. Grannkommunerna tillstyrker dock föreliggande planförslag.

Stadsbyggnadskontoret föreslår sammanfattningsvis att planförslaget utan ytterligare utredningar eller förändringar tas upp av byggnadsnämnden för prövning av godkännande och i så fall därefter förs till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har framförts av Länsstyrelsen, Vägverket, Balticgruppen Fastighet AB och ULTRA. Från samrådsskedet kvarstår sådana synpunkter från Miljöpartiet de gröna.

Carin Conradsson (s) yrkar på att godkänna detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Nils-Åke Sandström (c) yrkar, med bifall av Ingemar Dalgård (m) och Margareta Ekesrydh (fp), på att i första hand återremittera planen i avvaktan på fördjupning av översiktplanen för större delen av Ersboda- och Mariedalsområdet samt övergripande trafikplanering för området och i andra hand avslag till detaljplanen.

Efter avslutad överläggning ställer ordförande proposition på om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att byggnadsnämnden beslutat att avgöra ärendet idag, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.

”De som vill att ärendet avgörs idag röstar ja, den det ej vill röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat om att återremittera ärendet.

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 7 ja- och 4 nej-röster.

Följande röstar ja: Carin Conradsson (s), Ingemar Jangvad (s), Olov Sjöberg (s), Åsa Ögren (s), Örjan Mikaelsson (v), Gunilla Jönsson (v) och Assar Karlsson (kd), följande röstar nej: Nils-Åke Sandström (c), Ingemar Dalgård (m), Margareta Ekesrydh (fp), och Gösta Ludvigsson (m).



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2002-01-21 § 7

Justerarnas sign:

Därefter ställer ordförande proposition på Sandströms m fl andrahandsyrkande om avslag till detaljplan och Conradssons yrkande.

Ordförande fördrar följande voteringsproposition sin godkänns.

”De som biträder Conradssons yrkande, röstar ja, de som biträder Sandströms m fl andrahandsyrkande om avslag röstar nej, vinner ja har byggnadsnämnden beslutat att godkänna planen och föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen.”

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 7 ja- och 4 nej-röster.

Följande röstar ja: Carin Conradsson, (s), Ingemar Jangvad (s), Olov Sjöberg (s), Åsa Ögren (s), Örjan Mikaelsson (v), Gunilla Jönsson (v) och Assar Karlsson (kd), följande röstar nej: Nils-Åke Sandström (c), Ingemar Dalgård (m), Margareta Ekesrydh (fp) och Gösta Ludvigsson (m).

BESLUT:

Byggnadsnämnden har således beslutat

att godkänna den reviderade detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Mot byggnadsnämndens beslut reserverar sig Nils-Åke Sandström, Ingemar Dalgård och Margareta Ekesrydh



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 99-37

Detaljplan för fastigheten SINGELN 1 m m inom Ersboda i Umeå kommun

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Sedan 1996 har byggrätten inom fastigheten Singeln 1 ändrats från industri till handelsändamål och successivt utökats från 10 000 m² till idag 13 500 m². Detta detaljplaneförslag syftar till att medge ytterligare 5 000 m² byggrätt för handel. I likhet med tidigare får utbyggnaden inte innehålla livsmedelsförsäljning.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 3 km norr om Umeå centrum. Den omfattar ca 5,0 ha. Fastigheten ägs av Konsum Nord.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan är antagen 1998-05-18, lagakraftvunnen 1998-12-07. Genomförandetiden har inte gått ut.

Byggnadsnämnden beslöt 1999-06-14 uppdra till Stadsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanarbetet och att planen handläggs med enkelt planförfarande. Stadsbyggnadskontoret har med detta beslut som grund upprättat ett planförslag och samråd/underrättelse har skett i oktober 1999.

På det sätt som närmare framgår av samrådsredogörelsen har ärendet efter samrådet behandlats ett flertal gånger i Byggnadsnämnden. Beslut har fattats att övergå till normalt planförfarande. Planförslaget har också efter samrådet avvaktat kommunfullmäktiges antagande av en ny Handels- och servicepolicy för Umeå kommun, vilket skedde 2000-12-18.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Marken består av silt och sand med inblandning av organiskt material. Grundundersökningar finns utförda, såväl översiktliga som detaljerade. Övrig mark är till huvuddelen asfalterad.

BEBYGGELSE

Området är idag bebyggt med ett varuhus för OBS Stormarknad, systembolag och två klädbutiker. I stort sett hela den tillåtna byggrätten har utnyttjats genom utbyggnader under åren 1998-99.

Förslaget till detaljplan innebär att byggrätten utökas med ytterligare 5 000 m², för fackhandel.

Konsum Nord anger motivet till önskad detaljplaneändring vara att ett flertal in-tressenter vill etablera sig inom fastigheten, vilket tillsammans med egen utbygg-nad fordrar en tillbyggnad av lokalerna.

HANDELSFRÅGOR

Frågan om handelsytornas storlek på Ersbodaområdet, såväl för fastigheten Singeln 1 som för Ersbodaområdet i stort och för stormarknadshandel i synnerhet har varit föremål för överväganden och politiska ställningstaganden under flera år. I avsaknad av en handelspolicy har stormarknadsetableringar och utbyggnader av externhandel i Umeå skett genom politiska bedömningar från fall till fall.

Som tidigare framhållits, såväl i detta ärende som i ett liknande ärende för han-delsområdet Strömpilen, har det funnits anledning att klarlägga konsekvenserna på handels- och servicestrukturen av ytterligare handelsytor innan detaljplane-ändringar sker för större utökning av handelsytor. Föreliggande detaljplaneför-slag för Singeln 1 har därför inväntat den nya Handels- och servicepolicyn för Umeå kommun, som numera är antagen av kommunfullmäktige 2000-12-18.

Av en konsultrapport från 1999 som utgjorde bakgrundsmaterial till handels-policyarbetet kan utläsas i en scenariobeskrivning att ytterligare 5 000 m² s k sällanköpshandel inom Obs bedöms öka omsättningen med ca 60-70 mkr/år varav ca 20 mkr/år bedöms hämtas från befintlig handel i Ersboda/Mariedal. Ungefär 20-25 mkr/år av tillskottet bedöms hämtas från stadskärnan, vilket innebär en minskning med 3-4 % av dess dåvarande omsättning för sällanköps-varor. Ungefär 5-10 % hämtas från handel i annan kommun och resten från han-del i Umeå tätort utanför stadskärnan. Inga mätbara effekter bedömdes vid det tillfället, år 1999, uppstå i dagligvaruhandeln och direkta nedläggningsrisker be-dömdes inte heller uppstå. På sikt kan man vänta sig viss ytterligare omsätt-ningsökning genom ökat konsumtionsunderlag. Trafikarbetet för inköpsresor be-dömdes öka med 1-5 % och avgasmängderna i motsvarande grad.

Stadsledningskontoret anförde i yttrande 1999-09-21 att utifrån denna rapport kan planförslaget godtas. Det största hotet mot centrumhandeln är extern handel med karaktär av stadskärneverksamhet med shopping, nöjen, restauranger etc. In-riktningen på Ersboda bör även i fortsättningen vara volym- och lågprishandel. Tillkommande byggrätt ska därför endast ges beteckning för handel (H). Vidare anser stadsledningskontoret att livsmedel ej ska tillåtas i den aktuella utbyggnaden med tanke på kommunens ambition att behålla livsmedelsförsäljning i så många kommun-/stadsdelar som möjligt.

Den numera i december 2000 av kommunfullmäktige antagna Handelspolicyn anger att kommunens övergripande utbudsstruktur av handel ska i grunden

byggas upp av dels stadskärnan, som bör stärkas som regionalt centrum, och dels de två befintliga större externområdena Ersboda/Mariedal och Strömpilen samt ett nytt västligt externläge vilka tillsammans bildar en "nivå 2" med inriktning på tung handel och volymhandel. Effekterna på annan handel och trafikmiljön av att öppna ytterligare ett externhandelsområde i väster sägs enligt handelspolicyn bero på hur mycket de externa utbudet tillåts expandera. Normalt ska effekterna bli begränsade förutsatt att expansionstakten blir måttlig. Ett nytt västligt läge kan till och med reducera negativa effekter på trafikmiljön genom sitt läge i tätorten som ger bättre balans i trafikrörelserna. För att samtidigt som ett nytt tredje externområde etableras uppnå en bra balanssituation vad gäller handels och servicestrukturen i Umeå är det dock enligt handelspolicyn viktigt att samtidigt begränsa fortsatt expansion i Ersboda/Mariedal. Restriktivitet bör hållas mot ytterligare utbyggnad av handel i detta område.

Sedan konsultutredningen och handelspolicyarbetet gjorts kan vissa förändringar i befintliga handelsförutsättningar noteras. I närområdet har Konsum-butiken på Mariedal och RIMI-butiken i Västra Ersboda centrum lagts ner. Bygglov har lämnats till utbyggnad av ytterligare 7 400 m² handelsytor inom ramen för gällande detaljplan på fastigheten Länken 1 (Ugglan), utöver redan befintlig handelsyta på ca 5 000 m². Planeringsutskottet har beslutat inleda program- och planarbete för ett nytt västligt handelsområde.

Med hänvisning främst till konsultrapporten som utgjort bakgrundsmaterial till handelspolicyn kan ytterligare 5 000 m² handelsytor inom Singeln 1 anses ge måttliga konsekvenser på övrig handel. Utökningen av handelsyta motsvarar bara någon enstaka procent av Umeås totala handelsutbud. Byggnadsnämnden får anses ha tagit ställning till att detta inte är oförenligt med handelspolicyns syften och riktlinjer och beslutat gå vidare med detaljplaneärendet.

TRAFIK

Tillfart och frånfart sker från Formvägen via en cirkulationsplats anlagd 1996. Alltsedan 1998 kan tillfart till fastigheten Singeln 1 också ske via en medlöpande infart från Cementvägen.

Trafiksystemets kapacitet är bekymmersam. En trafikkonsekvensstudie har genomförts av KM i februari 1998 på uppdrag av Umeå kommun. Denna studie påvisade att vid utbyggnad av den redan då aktuella ökningen av byggrätten till 13 500 m² inom kvarteret Singeln skulle kapacitetstaket komma att överskridas med oförändrat vägsystem. Efter att utbyggnad upp till 13 500 m² handelsyta skett har detta visat sig väl överensstämmande med verkligheten. Kösituationer har inträffat vid ett flertal tillfällen, vilket också stämmer med den bedömning kommunen gjort i ett tidigt skede.

Vissa ombyggnader av omgivande vägnät i syfte att öka kapaciteten, som ansetts erforderliga i gällande detaljplan och i KM:s utredning är nu genomförda. En cirkulationsplats har färdigställts i korsningen väg 364-Cementvägen och Cementvägen är breddad på sträckan väg 364-Gräddvägen. Dessa åtgärder bedöms tillräckliga för dagens situation med en byggrätt inom kvarteret Singeln på 13 500 m² handelsyta.

Som en osäkerhetsfaktor och komplikation i sammanhanget bör noteras att för närvarande står ca 5 000 m² handelsytor inom kvarteret Länken (Ugglan) outnyttjade. Där finns dessutom ett outnyttjat bygglov i enlighet med gällande detaljplan för ytterligare 7 400 m² handel. Om/när denna handelsyta utnyttjas kommer den naturligtvis att alstra betydande trafik som kommer att påverka trafiksituationen.

Konsekvenserna vad gäller trafikkapacitet av den nu aktuella utökningen av byggrätten med ytterligare 5 000 m² fackhandelsyta har studerats genom en trafikanalys som genomförts av Jacobsson & Widmark (J & W) daterad 2001-06-26 och genom en kompletterande trafikkonsekvensbedömning som utförts av Curt L Sandberg Trafik- och vägplanering oktober 2001.

J & W :s analys visar att bägge cirkulationsplatserna Cementvägen-Gräddvägen och Formvägen/infart OBS är underdimensionerade i nuvarande utformning och ombyggnader av dessa krävs till följd av att ytterligare 5 000 m² handelsyta tillkommer inom fastigheten Singeln 1.

Curt L Sandbergs analys visar att i första hand bör den östra tillfarten i korsningen Cementvägen/ Gräddvägen breddas till två körfält. På längre sikt t ex vid Ugglans utbyggnad fordras en ytterligare anslutning till väg 364 för att avlasta korsningen Cementvägen / Formvägen. Någon åtgärd bedöms inte erforderlig i korsningen Formvägen / infart Obs.

Varutransporter och lastning/lossning av varor ska i alla utbyggnadsskeden anordnas så att tillräckliga manöverutrymmen finns så långt möjligt åtskilda från den omfattande biltrafiken och parkeringen för kunder.

PARKERING

Parkeringsbehovet beräknas efter lägst parkeringsnormen 35 bilplatser per 1 000 m² BTA. Vid handel av stormarknadskaraktär brukar vanligen fastighetsägaren anlägga betydligt fler bilplatser. På illustrationen redovisas 659 bilplatser, vilket uppfyller gällande norm, som ger ett behov av 647 bilplatser.

KONSEKVENSER

Den tillkommande biltrafiken, orsakad av den utökade byggrätten på fastigheten Singeln 1, kommer att medföra ökad påverkan på omgivningen. OBS-varuhuset och övriga butiker på fastigheten är dock lokaliserade i ett verksamhetsområde, redan avsatt för trafikaltstrande ändamål, d.v.s. i en omgivning som är tåligare mot störningar än exempelvis bostäder.

Denna ökade påverkan, som främst utgörs av trafikbuller, avgaser, vibrationer och kapacitetsproblem på omgivande vägnät, bedöms av stadsbyggnadskontoret i samråd med miljökontoret inte vara så betydande att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA). Fastigheten är ansluten till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Avfallshanteringen sköts av entreprenör. En nätstation är uppförd 1996 vid infarten till fastigheten vid Formvägen. Den kan inom befintlig byggnad byggas ut till erforderlig kapacitet.

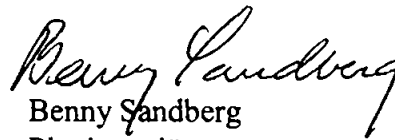
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2001
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 99-37

Detaljplan för fastigheten **SINGELN 1 mm** inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för i planen redovisad allmän plats som här utgörs av gatumark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att medge en utökning av byggrätten på fastigheten med ytterligare 5000 m² utöver den byggrätt på 13 500 m² som finns idag.

Detaljplanen medför inget behov av ändrad fastighetsindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Den tillkommande byggrätten, som inte medger livsmedelshandel, läggs ut i anslutning till befintliga byggnader i söder och nordväst inom fastigheten.

Trafik

Omfattande kapacitetshöjande åtgärder på trafikförsörjningssystem i området (gator och cirkulationsplats vid anslutning till väg 364) har vidtagits sedan gällande detaljplan antogs (1998-05-18). Ytterligare ökning av byggrätten inom Singeln 1 med, till följd därav, ökad trafik till området, kan enligt beräkningar (se planbeskrivning) komma att medföra kapacitetsproblem för trafikapparaten i området.

Kapacitetshöjande åtgärder bör vidtas för cirkulationsplatsen i korsningen Cementvägen/Gräddvägen närmast i form av utbyggnad av ytterligare ett körfält i cirkulationsplatsens tillfart från Cementvägen österifrån

Ytterligare åtgärder för cirkulationsplatsen vid infarten till varuhuset torde inte erfordras.

Det har även påpekats att vissa kapacitetsproblem kan komma att uppstå inne på handelsfastigheten Singeln 1 vid högtrafik men detta är en fråga för fastighetsägaren själv att lösa.

Detaljplan för fastigheten SINGELN 1 m m inom Ersboda i Umeå kommun

BAKGRUND

Detaljplanens syfte är att medge en utökning med ytterligare 5 000 m² handel från nuvarande 13 500 m² till 18 500 m². Utbyggnaden får inte innehålla livsmedelsförsäljning.

Byggnadsnämnden har 1999-06-14, § 96 beslutat uppdra till Stadsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanearbetet och att planen handläggs med enkelt planförfarande.

Detaljplaneförslaget har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i oktober 1999. Samråd/underrättelse har under tiden 12–28 oktober 1999 skett med berörda sakägare, Länsstyrelsen, kommunala förvaltningar, Vägverket, Umeå Energi AB och Telia AB.

Byggnadsnämnden har därefter beslutat att detaljplanen ska handläggas med normalt planförfarande. Det genomförda samråd/underrättelseskedet betraktas då som genomfört plansamråd enligt Plan- och Bygglagen (PBL).

Som framgår nedan av en särskild beskrivning av planärendets hantering har planärendet efter samrådet varit vilande, bl.a. i avvaktan på antagande av en kommunal policy för handel och service. Denna samrådsredogörelse är således ursprungligen upprättad i november 1999 och sedan kompletterad i november 2001. Under samrådsskedet inkomna synpunkter med sammanfattande kommentar redovisas nedan.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Brandförsvaret och Umeå Energi AB har ingen erinran mot detaljplanen.

Länsstyrelsen har avgivit ett yttrande undertecknat Percy Gustavsson och Bo Berge. I beredningen av ärendet har även Lars Nilsson deltagit.

Yttrandet i sin helhet:

För att hantera detaljplan med enkelt planförfarande fordras enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen (PBL) att förslaget till detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen.

Vidare får enligt 5 kap 29 § PBL kommunfullmäktige uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt.

Enligt länsstyrelsens bedömning är det uppenbart att föreslagen detaljplan inte är av begränsad betydelse eller saknar intresse för allmänheten. Den överensstämmer heller inte med den nyligen antagna översiktsplanen där det anges att inga större strukturellt viktiga förändringar av handeln bör tillåtas till dess analys genomförts och nya riktlinjer utarbetats för en långsiktig inriktning av den framtida handels- och servicestrukturen i Umeå kommun.

Detaljplanen bör således inte hanteras med enkelt planförfarande.

En utbyggnad av handeln inom Obs!-kvarteret med närmare 40 % får enligt länsstyrelsens bedömning anses vara av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt. Detta särskilt då någon ny handels- eller servicepolicy inte har behandlats eller beslutats. Detaljplanen bör således antas av kommunfullmäktige.

Inför den tidigare utökningen av handeln inom kvarteret Singeln 1 efterlystes en fördjupad översiktlig planering av området för att reda ut de övergripande förutsättningarna för förändrad markanvändning inom hela området. I arbetet med kommunens reviderade översiktsplan, ÖPL 98, framhölls att fördjupningsarbetet för Ersboda/Mariedal skulle prioriteras. Någon fördjupad översiktsplan för området föreligger ej.

Pågående ombyggnadsarbete av trafiksystemet har ännu inte kunnat utvärderas och farhågorna för att ytterligare belastning av trafiken i verksamhetsområdet i Ersboda kan medföra att kapacitetsbrister kvarstår.

Kommunens pågående hantering av detaljplaneärendet uppfyller inte kraven enligt PBL avseende förutsättningarna för enkelt planförfarande och delegering av antagande till byggnadsnämnden.

För att överensstämja med lagstiftningens intentioner bör detaljplanen ha stöd i en fördjupad översiktsplan för Ersboda-/Mariedalsområdet och avvakta antagandet av pågående handelspolicyarbete. Detaljplanearbetet bör därefter genomföras med vanligt planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Miljökontoret Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt med hänvisning till följande:

Som anges i planbeskrivningen kommer den tillkommande biltrafiken att orsaka problem med köbildning och stopp på gator i området. Det är därför angeläget att trafiksystemets kapacitet så snart som möjligt anpassas till den nya situationen för att minska miljöstörningar i form av buller och avgaser.

Tekniska kontoret Kapaciteten i trafiksystemet är bekymmersam. Den trafikkonsekvensstudie som genomfördes 1998, med anledning av den då aktuella ökningen av bygggrätten till 13 500 m², visade att den utbyggnaden skulle medföra att kapacitetstaket överskrids med oförändrat vägsystem. De ombyggnader i omgivande vägnät som ansågs erforderliga pågår för närvarande. Dessa åtgärder bedöms tillräckliga för att tillgodose dagens situation. Konsum Nord skall enligt avtal delta i kostnaderna för pågående åtgärder.

Konsekvenserna av den nu aktuella utökningen med ytterligare 5 000 m² är inte studerad särskilt. Med stöd av ovan nämnda trafikutredning, bedömer Tekniska

kontoret att det finns uppenbar risk för att cirkulationsplatsen i Cementvägen-Gräddvägen är underdimensionerad för den trafikökning som kommer att ske som en följd av nu föreslagen utbyggnad. En ombyggnad av denna cirkulationsplats kan därför komma att bli nödvändig.

En sådan ombyggnad är direkt föranledd av den ökade byggrätten och bör därför bekostas av Konsum Nord. Kommunen saknar budgeterade medel för en sådan ombyggnad. Tekniska kontoret avser därför att träffa avtal med Konsum Nord angående finansiering av en eventuell ombyggnad. Byggnadsnämnden bör därför inte anta detaljplanen förrän avtal upprättats.

Gatuhöjden bör kompletteras vid cirkulationsplatsen i Formvägen. Angiven höjd är inte representativ för de båda anslutningarna mot OBS-tomten.

Fastighetens sprinkleranläggning är idag ansluten till kommunens dricksvattenanläggning med ett begränsat flödesuttag. Någon ökning av detta med anledning av planerad tillbyggnad är inte möjlig.

Vägverket anför att som de tidigare framfört i yttrande 1998-03-10 anser de att en "övergripande" trafiköversyn måste göras för hela området norr om E 4 innan man tar ställning för en ökning av byggrätten inom fastigheten Singeln 1.

Ägaren till fastigheten Länken 1 UMI Fastighetsutveckling AB framhåller genom advokatfirman Vinge KB, advokat Lars Edlund följande:

UMI avstyrker planförslaget.

UMI påminner om de protester som UMI framförde redan vid den förra planändringen för Singeln 1, se byggnadsnämndens protokoll 18 maj 1998, § 100. UMI:s överklagande den 11 juni 1998 till Länsstyrelsen, där dessa synpunkter redovisades, är bilagt UMI:s yttrande. Grunder för detta överklagande var att UMI ansåg att beslutet ej var fattat i behörig ordning, ifrågasatt jäv bland byggnadsnämndens ledamöter och snedvridning av konkurrens. Dessa synpunkter är fortfarande aktuella.

Den handläggning som nu pågår visar återigen att Konsum Nord gynnas på ett otillbörligt sätt i förhållande till andra markägare. Byggnadsnämndens agerande genom åren kan bara förklaras med det politiska inflytande som Konsum Nord har och som gör att byggnadsnämndens majoritet är beredd att strunta i sin lagstadgade skyldighet att på ett korrekt sätt tillämpa plan- och bygglagen. UMI protesterar på det kraftigast mot det mygel som nu pågår.

I det nu aktuella ärendet bestrider UMI att planfrågan kan behandlas i enkelt planförfarande. Av 5 kap 28 § plan- och bygglagen framgår att enkelt planförfarande endast kan komma i fråga under vissa förhållanden, bl a att planen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Så är uppenbarligen inte fallet här. Planförslaget innebär att tillåten byggyta på Singeln 1, som är en av Umeås största handelscentra, ökar från 13 500 till 18 500 m², d v s med 37 procent (felaktigt har angivits 27 procent av UMI). Redan omfattningen av förändringen gör att enkelt planförfarande inte är lämpligt. Till detta kommer att det i dagarna lagts fram en samrådsremiss om ny handels- och servicepolicy för

Umeå kommun. Där anges på sid 7 att en särskild faktor att beakta i den kommande utvecklingen är de stora outnyttjade byggrätter för handel som finns i Ersboda, d v s i första hand UMI:s byggrätter på Ugglan-fastigheten. I samrådsremissen sägs att det är "viktigt att begränsa fortsatt expansion i Ersboda/Mariedal." Att nu besluta om en ny detaljplan för Singeln 1 skulle alltså vara helt i strid med de tankar som framförs i samrådsremissen och innebära ett otillbörligt gynnande av Konsum Nord. Även detta talar mot enkelt planförfarande.

UMI anser vidare, oavsett vilken typ av planförfarande som väljs, att ärendet är av den karaktären att byggnadsnämnden inte har rätt att fatta beslut enligt kommunens delegationsordning. Ärendet är varken av rutinkaraktär eller av ringa intresse ur allmän synpunkt. Det skall därför behandlas av kommunfullmäktige.

Vad som nu anförts är också skäl som gör att planen, oavsett handläggnings- och beslutsform, inte kan antas. Den kommande handelspolicyn måste avvaktas. Trafikproblemen i området kommer att öka markant genom en utbyggnad av det slag som Konsum Nord vill genomföra, vilket inte ens planbeskrivningens författare vill dölja.

Miljöpartiet de gröna anser att innan beslut tagits våren 2000, ifråga om ny handels- och servicepolicy för Umeå kommun, skall inte på något sätt ytterligare byggrätt för stormarknadsetableringar medgivas.

Hittills har Umeå kommuns politiska ledning i avsaknad av långsiktig, enhetlig framförhållning gett spontana tillstånd för expanderingsömsom Obs storvarumarknad, ömsom Strömpilen allt eftersom inkomna uppvaktningar från respektive "marknader". Detta försvårar planarbetet, en inte acceptabel utveckling.

Med detta förfaringssätt har en del onödiga komplikationer uppstått. T ex har trafiksituationen med sin kollektivtrafik kring nämnda områden kommit att hamna på efterkälken eller vid sidan om i planeringen. Det krävs utrymme för en hållbarare och långsiktigare trafik- och kommunikationsplanering än så. Vidare...med dessa hårt konkurrerande stormarknadsetableringar i ytterkanten av staden kan en oro och otrygghet för stadskärnan skönjas. En tämligen hårdför och förvirrad konkurrenssituation har redan infunnit sig på marknaden mellan olika områden. Ett tecken därav det utskick till kommunfullmäktiges ledamöter från Strömpilens styrelseordförande där det ena ställs mot det andra i konkurrens- och jämförelsehänseende.

Miljöpartiet de gröna vill utveckla möjligheter för mindre enheter att etablera sig på marknaden och i samhället i övrigt men på det sätt som hittills varit så försvåras dessa möjligheter.

För att nå utrymme för långsiktig framförhållning i planeringsarbetet betonar miljöpartiet de gröna än en gång vikten av att stanna upp och invänta antagandet av Umeå kommuns handelspolicy våren 2000, så att Umeå kan komma i god balans i dessa handelsfrågor.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 99-37

Parkering

Inom fastigheten kommer att finnas kvar tillräckligt antal parkeringsplatser enligt gällande norm även när den nya byggrätten utnyttjats fullt ut. Idag finns viss överkapacitet som dock kommer att vara förbrukad efter en utbyggnad.

Parkeringsplatsen skall hållas trädplanterad. Planteringen bör utföras i samråd med Tekniska kontorets avdelning för gata/park.

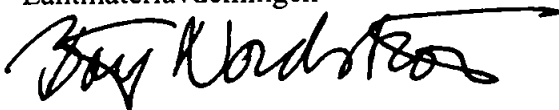
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader inklusive trädplantering på kvartersmark. Fastighetsägaren skall också bekosta de åtgärder som erfordras för att höja kapaciteten i den omgivande trafikapparaten, dvs utbyggnad av ytterligare ett körfält i Cementvägen enligt ovan om inte något annat framkommer under den fortsatta processen.

För att genomföra anvisade åtgärder i det omgivande trafikförsörjningssystemet skall ett genomförandeavtal upprättas mellan Umeå kommun och exploitören innan planen antas.

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren Konsum Nord ekon förening.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2001,
Lantmäteriafdelningen



Börje Nordström
lantmätare

SAMMANFATTANDE KOMMENTARERFrågor om planförfarandet samt ärendets behandling efter samrådet.

Länsstyrelsens invändningar mot planärendets handläggning med enkelt planförfarande överensstämmer med vad som tidigare i ärendets beredning redovisats för byggnadsnämnden. Liknande invändningar förs fram av Vägverket, UMI och Miljöpartiet.

Handläggningen bör med tanke på inkomna erinringar om förfarandet samt ärendets omfattning och betydelse när det gäller handelsfrågor övergå till normalt planförfarande. Frågan om planärendet eventuellt då också ska föras till kommunfullmäktige för antagandeprövning behöver dock inte avgöras förrän senare i den processen. Byggnadsnämnden beslöt 1999-11-22, § 170 att återremittera ärendet i avvaktan på antagandet av ny handels och servicepolicy samt att detaljplanens fortsatta handläggning skulle ske med normalt planförfarande.

Kommunfullmäktige antog 2000-12-18 ny handels och servicepolicy för Umeå kommun.

Då handelspolicyn innehåller riktlinje om restriktivitet mot fortsatt tillskapande av nya byggrätter för handel inom Ersbodaområdet förde stadsbyggnadskontoret 2001-01-11 upp frågan om planarbetet skulle avbrytas till byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden bordlade ärendet 2001-01-22, § 10.

Konsum Nord kom därefter 2001-02-08 in med skrivelse där man önskade flytta byggrätt från Länken 2 och 3 till Singeln 1 med enkelt planförfarande.

Byggnadsnämnden beslöt 2001-02-19, § 35 att återremittera ärendet för omarbetning av detaljplanen för Singeln 1 att utökas med 5 000 m² sällanköpshandel och att detaljplanen för Länken 2 och 3 får minskad byggrätt med 5 000 m². Handläggning skulle ske med normalt planförfarande.

Byggnadsnämndens beslut 2001-02-19 överklagades i mars 2001 av boende längs Östra Kyrkogatan och av UMI. Länsstyrelsen avvisade överklagandena i beslut 2001-03-30.

Byggnadsnämnden beslutade emellertid 2001-06-18, § 115 att planarbetet inte längre ska omfatta några byggrättsändringar för Länken 2 och 3 utan enbart utökning av byggrätten inom Singeln 1 med 5 000 m² för sällanköpshandel, samt att ärendet ska beredas färdigt för utställning.

Under samråd kring ett annat förslag till detaljplan för utökad byggrätt för handel, (Strömpilen 1), framförde länsstyrelsen 2001-10-16 att kommunen borde göra en bred konsekvensanalys av all pågående handelsplanering i Umeå som helhet, inkluderande dels ett nytt större västligt handelsområde men också bl.a. Strömpilen 1 och Singeln 1.

Kommunstyrelsens planeringsutskott noterade 2001-11-06 länsstyrelsens synpunkter i samband med sitt yttrande över Strömpilenärendet. Planeringsutskottet

noterade även en separat skrivelse om handelsplanering från länsstyrelsen till kommunen med anledning av skrivelser från Vännäs och Bjurholm kommuner. Planeringsutskottet påtalade emellertid att handelsytornas utökning i Strömpilen-ärendet sker inom ramen för en bibehållen total bygggrätt och att den utökade handelsytan i ärendet bara utgör någon enstaka procent av Umeås totala handelsutbud. Planförslagets konsekvenser på annan handel inom eller utom kommunen bedömdes därför av planeringsutskottet vara begränsad och inte motivera en särskild handelskonsekvensutredning.

Det bör i sammanhanget noteras att en särskild handelskonsekvensutredning för det nyligen påbörjade planeringsarbetet med ett eventuellt nytt västligt större handelsområde redan tidigare beslutats ska göras och att samråd om detta kommer att ske med grannkommunerna, i enlighet med handelspolicyns riktlinjer och i enlighet med de särskilda överläggningar som skett med grannkommunerna.

I Strömpilenärendet beslutade byggnadsnämnden 2001-11-12 § 183, mot bakgrund av planeringsutskottets yttrande 2001-11-06 samt kommunens antagna handelspolicy, att ställa ut planförslaget.

Byggnadsnämnden beslutade samtidigt 2001-11-12 § 184, med motsvarande utgångspunkter som för Strömpilenärendet, att inte ändra det tidigare beslutet om utställning av detaljplaneändring för Singeln 1. Utställning av planerna för Singeln 1 och Strömpilen 1 bör dock om möjligt ske samtidigt och tillställas grannkommuner.

Med denna hantering som bakgrund förs nu planförslaget för Singeln 1 till utställning inom ramen för ett normalt planförfarande

Planens sakinhåll

Som påpekats i samrådet anger den numera antagna Handels- och servicepolicy för Umeå kommun att en fortsatt expansion inom Ersboda/Mariedal bör begränsas. En restriktivitet bör hållas mot ytterligare bygggrätt för handel. Mot den bakgrunden är en planändring med utökad bygggrätt för handel inom detta område inte självklart kongruent med handelspolicyn. Byggnadsnämnden har dock (se ovan) efter fullmäktiges antagande av handelspolicyn bedömt denna fråga och tagit ställning för att planärendet även mot bakgrund av handelspolicyns riktlinje ska föras vidare.

När det gäller planförslagets trafikkonsekvenser har en trafikanalys för området utförts av Jacobsson & Widmark (J & W), färdigställd 2001-06-26. En ytterligare trafikkonsekvensbedömning utförd av Curt L Sandberg Trafik- och vägplanering är färdigställd oktober 2001. Bägge analyserna är beställda av Tekniska kontoret med anledning av planförslaget. Dessa utredningar ger enligt tekniska kontoret sammantaget tillräckligt stöd för att gå vidare med detaljplanen. Vissa kompletterande åtgärder i vägnätet kan dock behövas med anledning av planförslaget. Avtal med kommunen (Tekniska kontoret) angående fastighetsägarens medverkan i kostnader för åtgärder i trafiksystemet bör ha träffats innan antagande kan prövas.

Beträffande fastighetens sprinkleranläggning är Konsum Nord mycket väl medvetna om att de i samråd med brandförsvaret som villkor för bygglov måste ordna ett godtagbart brandskydd för fastigheten.

FORTSATT HANDLÄGGNING AV ÄRENDET


Plankartan kompletteras med gatuhöjd vid cirkulationsplats vid Formvägen och planbeskrivningen kompletteras angående trafikåtgärder och handelsfrågor.

Planförslaget ställs ut i enlighet med byggnadsnämndens beslut 2001-06-18 § 115 och 2001-11-12 § 184.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2001
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 02/93
Dnr: 02/333

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2002-05-31

Registrering av åtgärder:
SINGELN 1 MM

Information:
Registerkarta: -444.
Detaljplan 2480K-P98/205 upphävs.

Berörda fastigheter:
ERSBODA 2:1
SINGELN 1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-05-16	TR	Tidigaste registreringsdatum
2002-02-25	BD	Beslutsdatum
2002-03-26	LK	Laga kraft
2007-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-05-22	PB	Inlagd i ACM