



Tillägg till  
**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom den särskilt avgränsande delen av det område där detaljplan 2480K-P97/100 laga kraft 1997-11-21 är giltig. Denna karta gäller tillsammans med ändringen. I ovanstående detaljplan hänvisas till den nu aktuella ändringen genom notering på plankartan och bestämmelserna

**BETECKNINGAR**

———— Gräns för ändring av detaljplan

**ÄNDRAD BESTÄMMEELSE**

**VATTENOMRÅDEN**

W Öppet vattenområde. Utan hinder härav får, där så prövas lämpligt, enstaka flytbryggor för småbåtsangöring ankras ut från strandlinjen

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub> 25000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> för handel, varav högst 2500 m<sup>2</sup> för dagligvaror
- e<sub>2</sub> 10.000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid
- e<sub>3</sub> 30000 Största totala bruttoarea i m<sup>2</sup>

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tidigare ändringsbeslut 2480K-P00/13, laga kraft 1999-11-25 och 2480K-P00/236, laga kraft 2000-12-15 upphör att gälla

**ANTAGANDEHANDLING**

- Till planen hör
- karta med tillägg
- tillägg till bestämmelser
- tillägg till planbeskrivning
- tillägg till genomförande-beskrivning

**BESLUT**

Antagen KF 2002-02-25  
Laga kraft 2002-04-11  
Vidimeras *T.L.*  
*Känslöshets beslut 2002-04-15*

Denna karta ska läsas tillsammans med  
2480K-P97/100

Ändring av detaljplan för del av fastigheten  
**STRÖMPILEN 1 mm**  
inom SOFIEHEM i UMEÅ KOMMUN  
Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i november 2001

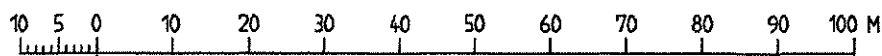
*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Hans Allergren*  
Hans Allergren  
Planingenjör

EA

2480K-P02/95

Skala 1:5000



**LAGAKRAFTBEVIS**

2002-04-18

DNR PLA 01-7

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

---

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2002-02-25, § 38

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avskriva överklagningsärendet 2002-04-15

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2002-04-11.

STADSBYGGNADSKONTORET  
Plan- och lovavdelningen

*J. Lindfors*  
Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

BESLUT

Datum  
2002-04-15

Beteckning  
203-4581-2002

Berndt Bregmo  
Konsum Nord  
901 77 UMEÅ

**Överklagande av kommunfullmäktiges beslut den 25 februari 2002 att anta ändring av detaljplan för del av fastigheten Strömpilen 1 m m inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ni har överklagat ovannämnda beslut till länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen. Överklagandet har därefter återkallats i skrivelse som inkom till länsstyrelsen den 11 april 2002.

Länsstyrelsen beslutar att avskriva överklagningsärendet från vidare handläggning.

  
Margareta Ivarsson

Kopia till

Umeå kommun, stadsbyggnadskontoret, plan- och lovavdelningen  
Umeå kommun, stadsledningskontoret



Länstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

Kop: Plan, Umeå, 190, bje

BESLUT

Datum  
2002-03-27  
rek+mb

1(5)

Beteckning  
203-2933-2002  
203-2934-2002

Klaganden

Håkan Larsson  
Kemigränd 31  
907 31 UMEÅ

STADSBYGGNADSKONTORET UMEÅ	
Plan- och lovavdelningen	
2002 -04- 0 4	
Dnr 00.25	Plan

Johan Larsson  
Kemigränd 1  
907 31 UMEÅ

STADSLEDNINGSKONTORET	
UMEA KOMMUN	
2002 -04- 0 3	
Dnr	Stift
Ans	Plan

**Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan (I bilaga)**

**Beslut**

Länstyrelsen avslår överklagandena.

**Överklagat beslut**

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 28 januari 2002, §19 att anta detaljplan för del av fastigheten Medicinaren 1 mm inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län.

**Överklagandena**

Ni har överklagat kommunens beslut att anta detaljplaneförslaget med motiveringar som kan sammanfattas i att förslaget inte tillgodoser kvalitativa aspekter bl a avseende intrångseffekter på olika stadsplanemässiga värden, arkitektur och gestaltning, områdets esplanader samt den gröna miljön i området. Ni har i överklagandena lagt stor vikt vid hur det Ni benämmer "områdets esplanader" behandlats i planförslaget.

Håkan Larsson anser därutöver att fler hyresrätter i området ger ökad segregation med påföljande instabilitet och att bostadsrätter skulle ge ett stabilare område. Ni menar också att andra områden i närheten är mera lämpade för kompletteringsbebyggelse.

Johan Larsson framför farhågor om påverkan från Ålidhemverket och preciserar, med hänvisningar till ett antal paragrafer i plan- och bygglagen och miljöbalken, en rad brister i förslaget som strider mot gällande lagstiftning och styrker utgångspunkter för överklagandet med 34 bilagor i olika spörsmål. Ni hävdar också att förslaget strider mot det nationella handlingsprogrammet för arkitektur, formgivning och design.

**Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen finner att grunderna för överklagandena i huvudsak utgår från hur de allmännas intressen har behandlats i planförslaget. Då området inte berörs av riksintressen är det i huvudsak en kommunal angelägenhet att avväga hur det allmännas intressen ska tillgodoseas. Hur kommunen avvägt det allmännas intressen utgör ingen överklagningsgrund för den enskilde såvida inte den enskildes rätt träds för när. Var gränserna går för det allmännas påverkan av den enskildes rätt exempelvis i nyttjandet av de kvaliteter de allmänna ställer till förfogande i samhällsbyggandet kan vara något flytande och länsstyrelsen väljer därför att pröva överklagandet i sak.

**Tidigare stadsplaner**

För Ålidhemsområdet gällde ursprungligen en stadsplan fastställd av länsstyrelsens den 26 mars 1965. I programmet för stadsplanearbetet sägs att *"ett stort mått av stadsmässighet eftersträvas med medvetet skapade gårds- och gaturum och överallt klart angiven och motiverad markbehandling utan impediment och spillda grönytor"*. Området gavs en tidstypiskt stark trafikseparering med bilfria gårdsgrupper och samlade parkeringsområden mellan bebyggelsegrupperna.

I stadsplanebeskrivningen, undertecknad av Alf Engström och Gunnar Landberg, ELLT Arkitekter SAR, omnämns inga esplanader. Däremot omnämns alléplanteringar och breda promenader i det nord-sydliga centrala stråket från affärscentrum till skolan. Vidare sägs om bilparkeringen på "utsidan" om varje bostadsgrupp (bl a det nu aktuella området för kompletteringsbebyggelse) att *"den utbredda uppställningen dessutom skulle innebära miljömässiga och praktiska olägenheter med onödigt långa gångavstånd"*. I stället föreslås biluppställningar i två plan. *"Bilanhopningen hålls då under kontroll även stadsbildsmässigt och arkitektoniskt"*. Vidare framgår att enligt vissa antagande skulle trafiken i Ålidbacken 1980 uppgå till 22 000 fordon per dygn och angående barnens lekplatser sägs att dessa skulle utformas så attraktiva *"att barnen inte lockas till parkeringsplatserna eller andra olämpliga lekrområden"*.

Planbeskrivningen antyder i dessa avscenden en stadsplan utgående från bilismens villkor och en, som det visat sig, felaktig bedömning av bilismens utveckling. År 1999 passerar enligt kommunens trafikräkning cirka 9000 fordon per dygn i tunneln vid Ålidbacken.

Den 13 november 1979 fastställde länsstyrelsen ändring av detaljplanen bl a för det nu aktuella området med ny markanvändning som specialområde för parkering. Marken fick inte bebyggas bl a med avsikten att möjliggöra parkeringsplatser med motorvärmare för skolans behov och för att förhindra uppsättande av skärmtak m m.

Området för kompletteringsbebyggelse i nu aktuell detaljplan hade ursprungligen markanvändning som gatemark med markparkering, omgiven av område med marköverbyggnad, parkeringsdäck. Endast ett fåtal parkeringsdäck har dock genomförts. Området har således aldrig varit utförd som esplanad och området har ej heller varit avsatt som parkmark i tidigare stadsplaner.

De mycket omfattande områden för parkering och parkeringsdäck som ursprungligen fanns i planen har, såsom fallet varit med andra områden planerade under 60- och 70-talen, visat sig överstora med låg utnyttjandegrad och dominerande i stadsbilden. Det dominerande inslaget i stadsbilden har efter hand föranlett kompletterande planteringar av träd inom parkeringsområdet.

Under senare tid har Ålidhemsområdets bebyggelsekaraktär förändrats genom att de tidstypiska platta taken åtgärdats till följd av läckage- och snöhanteringsproblem med tillägg av takvåningar med sadeltak i vissa delar av området. Den ursprungliga karaktären i områdets gestaltning har således redan förändrats.

### **Förändringsbehov**

Umeå har under lång tid varit starkt expansivt med Umeå universitet och Norrlands Universitetssjukhus som motor för utvecklingen. Även om expansionstakten har avtagit finns ett, efter de senaste årens minskande bostadsproduktion, starkt behov av nya bostäder för att tillgodose bl a studenters och universitets- och sjukhusanställdas bostadsbehov. Länsstyrelsen ser det som ett regionalt intresse att kommunens bostadsförsörjning inte utgör ett hinder för möjligheterna att utveckla verksamheterna vid universitet och universitetssjukhus.

Ålidhemsområdet ligger inom gång- och cykelavstånd från universitet- och sjukhusområdet. Området har en väl utbyggd samhällsservice och utbyggd infrastruktur i form av vatten- och avlopp samt gatu- och vägnät med etablerade bussförbindelser. Genom åldersförändringar i befolkningssammansättningen har underlaget för service och skolor successivt minskat. Ett tillskott av bostäder inom området kan dels minska parkeringsytornas dominans i stadsbilden, dels ge ett tillskott i underlag för befintlig samhällsservice och därmed ge ett bättre nyttjande av samhällets resurser i detta avseende. Ur resurshushållningssynpunkt är detta angeläget.

Umeå kommuns grönplan anger ett behov av komplettering av parkmark inom Ålidhemsområdet. Av samrådsredogörelsen framgår nyanläggning av park är önskvärd vid norra infarten av Ålidhem. Det aktuella planområdet berör inte denna del och utgör således inget hinder för komplettering av parkmark enligt parkchefens önskemål. Planbeskrivningen redovisar dessutom möjliga kompletteringsområden för grönstruktur utanför planområdet och viss komplettering av grönytor illustreras även inom planförslaget.

Med tiden förändras förutsättningarna för stadens utveckling. Tidigare gjorda bedömningar av utvecklingsfaktorer revideras, nya planeringsförutsättningar aktualiseras, innebyggarnas ålderssammansättning förändras. En stadsplan som utformats med utgångspunkter som blivit omoderna kan behöva revideras. Detta har varit tydligt i många av miljonprogrammets bostadsområden som genomgått faser av anpassning till nya förhållanden. Förändringar ska göras med skäligen respekt för bebyggelsens positiva karaktärsdrag och utformas så att de ger mervärden med utgångspunkt från dagens förhållanden. En stadsplan är, även om den utformats av namnkunniga samhällsplanerare, på så sätt inte en för all tid given reglering av hur mark och vatten ska nyttjas.

### *Länsstyrelsens slutsatser*

Länsstyrelsen anser att planförslaget ger uttryck för en balanserad bedömning mellan kommunens bostadsförsörjningsansvar, naturresurshushållningsaspekter och bedömda karaktärsförändringar inom Ålidhemsområdet.

Länsstyrelsen ser föreslagen kompletteringsbebyggelse som en naturlig del i förändringarna av Ålidhemsområdet till följd av ändrade förutsättningar i tiden. Den ändrade karaktären av bebyggelsen jämfört med de ursprungliga strikta lamellhusen med platta tak är enligt länsstyrelsens mening inget hinder för detaljplaneförslagets genomförande bl a med tanke på redan genomförda kompletteringar som bryter gestaltningen med platta tak. Bebyggelsens placering på de tidigare parkeringsplatserna är klart åtskild från den tidigare sammanhållna bebyggelsen varför de gestaltningsmässiga avvikelserna i formspråk inte på något utmanade sätt behöver konkurrera med den ursprungliga bebyggelsens karaktärsdrag. Tvärtom kan inslagen av ett nytt formspråk i den sammanhållna bebyggelsen öka den formmässiga variationen på ett tilltalande sätt.

Länsstyrelsen finner inget fog för Ert resonemang om den ursprungliga planens ambitioner avseende esplander och grönstråk. Under senare tid har vikten av biologisk mångfald och grönstråkens spridningseffekter ur biologisk synpunkt aktualiserats. Detta har även uppmärksammats i kommunens grönplan med förslag till komplettering av parkmark inom området. Länsstyrelsen finner inte att detaljplaneförslaget på något avgörande sätt påverkar möjligheterna att upprätthålla en god miljömässig ambition i dessa avseenden.

Avseende farhågorna för påverkan från Ålidhemsverket konstaterar Länsstyrelsen att föreslagen kompletteringsbebyggelse lokaliseras inom ett område med etablerad bebyggelse sedan 1970-talet. Befintlig bebyggelse finns med större närhet till verket och föreslagen byggnadshöjd är lägre än bebyggelsen i Ålidhöjdsområdet, från tidigt nittiotal, som ligger närmare verket. Ålidhemsverket har successivt under dess verksamma period utvecklat

en allt mer förfinad reningsutrustning och klarar de myndighetskrav som gäller idag. Satsningen på ett nytt kraftvärmeverk vid Dävånmyran, som ersätter de äldre sopförbränningsugnarna i Ålidhemsverket, medför ett minskat utnyttjande av Ålidhemsverket vilket leder till lägre utsläppsnivåer från anläggningen. Länsstyrelsen bedömer sammantaget att miljöeffekterna från Ålidhemsverket inte utgör något hinder för föreslagen kompletteringsbebyggelse.

Länsstyrelsen tolkar i överklagandena framförda synpunkter som frågeställningar rörande det allmännas intresse vilka inte kränker En enskilda rätt som boende på Kemigränd. I de delar som kan ha beröring med Er rätt som boende bedömer Länsstyrelsen att de inte utgör större intrång än att det må tålas. De eventuella negativa effekterna av rökgaser från Ålidhemsverket påverkar inte Er enskilda rätt i detaljplaneärendet och utgöra således ingen grund för upphävandet av kommunens antagandebeslut. I den mån boende i befintlig bebyggelse på Kemigränd anser sig påverkade av rökgaserna är detta en fråga som löses i annan ordning.

Då detaljplanen inte styr boendeformen i området utgör ej heller synpunkterna i detta avseende grund för att upphäva kommunens antagandebeslut.

Länsstyrelsen delar heller inte uppfattningen att planförslaget strider mot ambitionerna i det nationella handlingsprogrammet för arkitektur, formgivning och design.

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen att framförda motiv för överklagandet inte utgör grund för upphävande av kommunens antagandebeslut. Ej heller påverkas Er enskilda rätt på sådant sätt att effekterna av föreslagna förändringar inte får tålas. Er överklagande ska därför avslås.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

Percy Gustavsson

Bo Berge

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Kopia till

Umeå kommun

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

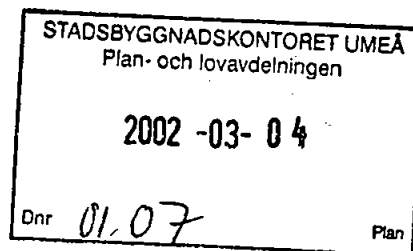
Se separat lista

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  
Agneta Flumé

Paragrafer  
33-49

Ordförande

Bernåt-Ola Lundström  
Bernåt-Ola Lundström

Justerande

Margareta Rönngren Anders Sellström  
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  
Agneta Flumé

02-03-05 in  
ut/72

PLU § 11

KS § 29

KF § 38

2001.374

214

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Strömpilen 1 inom Sofiehem i Umeå kommun - omdisponering av bygg rätt

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 2001-09-14 begärt planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

Planhandlingar bifogas protokollet.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför i yttrande 2001-10-16 följande:

Syftet med planändringen är att göra det möjligt att bygga lokaler för handeln även på kvartersmark som i gällande plan är avsedd för andra verksamheter.

**PLU 2001-11-06 Planeringsutskottet beslutar**

**att ingen erinran finns mot planförslaget.**

Planeringsutskottet påtalar även att handelsytornas utökning sker inom ramen för en bibehållen total bygg rätt och att den utökade handelsytan bara utgör någon enstaka procent av Umeås totala handelsutbud. Planförslagets konsekvenser på annan handel inom eller utom kommunen bedöms därför begränsad och inte motivera en särskild handelskonsekvensutredning.

Planärendet bör föras till kommunfullmäktige för antagande.

Planeringsutskottet återupptar ärendet 2002-01-29

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2002-01-21 begärt att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Byggnadsnämnden protokoll samt bilagor bifogas protokollet.

BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i yttrande 2002-01-29 följande:

Föreslagen ändring syftar till att omvandla 5000 m<sup>2</sup> av befintlig byggrätt till att även medge ett handelsutnyttjande.

Sakförhållandena i övrigt framgår av stadsbyggnadskontoret tjänsteutlåtande.

Stadsledningskontoret får anför följande:

*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 ett led i en samlad strategi att långsiktigt omfördela det totala trafiktrycket i staden.*

**PLU 2002-01-29 Planeringsutskottets förslag**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta föreslagen ändring av detaljplan för Strömpilen 1.

**Kommunstyrelsens behandling av ärendet.**

**Yrkande**

**Anders Sellström (kd)** – Bifall till planeringsutskottets förslag med hänvisning till handelspolicyn.

Kommunfullmäktige

2002-02-25

KS

**Kommunstyrelsens förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta föreslagen ändring av detaljplan för Strömpilen 1.

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

Carin Conradsson, Signar Olofsson, Ingrid Eriksson, Anders Sellström, Britt-Marie Lövgren, Sebri Ibrahim, Gunilla Berglund, Eva Arvidsson och Nils-Åke Sandström.

**Yrkanden**

**Carin Conradsson (s)** med instämmande av **Signar Olofsson (v)**, **Anders Sellström (kd)**, **Britt-Marie Lövgren (fp)**, **Gunilla Berglund (m)** och **Nils-Åke Sandström (c)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Ingrid Eriksson (rätt)** med instämmande av **Sebri Ibrahim (mp)** – Avslag på förslaget.

**Propositionsordning**

Bifall mot avslag på kommunstyrelsens förslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag.

KF

**Kommunfullmäktige beslutar**

att anta föreslagen ändring av detaljplan för Strömpilen 1.

**Reservationer**

Rättvisepartiet socialisterna och miljöpartiet 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 protokollet	Stadsbyggnadskontoret	
Underskrift	Gun-Inger Backlund	



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
 Beslutsdatum  
 2002-01-21 § 8

Justeramas sign:

Fastighetsbeteckning: **STRÖMPILEN 1**  
 Fastighetens adress:  
 Sökande: UMI Fastighetsutveckling AB  
 Box 489  
 901 09 UMEÅ  
 Ärendet avser: Ändring av detaljplan, godkännande efter utställning

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Hans Allergren Sign: /

Syftet med ändringen av detaljplanen är att, inom byggrättens totala ram på 30 000 m<sup>2</sup>, om disponera 5 000 m<sup>2</sup> av byggrätten för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid så att den även kan medge handel.

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i november 2001 och varit utställd för granskning under tiden 30 november – 21 december 2001.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 23 november 2001. Sakägare och andra som bedömts ha väsentligt intresse av detaljplanen har informerats om utställningen genom brev som postas den 28 november 2001. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag. Då ändringen av detaljplan bedömts vara av mellankommunalt intresse har planförslaget även översänts till kommunerna inom UmeåRegionen.

Följande remissvar har inkommit vilka sammanfattas och kommenteras nedan.

**Länsstyrelsen** behandlar i sitt yttrande även detaljplanen för kv. Singeln 1 (Obs). 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 Strömpilen och Obs Ersboda 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.

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 berört miljö kvalitetsmål.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
 Beslutsdatum  
 2002-01-21 § 8

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]*

*Kommentar: En handelskonsekvensutredning för Strömpilen gjordes i samband med upprättande av detaljplanen från 1997, vilken utgjorde underlag för utbyggnad av handelsområdet. De bedömda effekterna på övrig handel i Umeå redovisades i utredningen vilken låg till grund för beslutet att anta detaljplanen. Länsstyrelsens nu påtalade negativa effekter av etableringen av Strömpilen är alltså inte okända, en omstrukturering av handeln sker successivt. I nu föreliggande ändring av detaljplanen framgår av beskrivningen den bedömda påverkan på handeln genom planförslagets förändring av byggrätten - en förändring som sker inom ramen för en oförändrad total byggrätt. 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 ny handelskonsekvensutredning inte ansetts motiverad.*

*Den utökade byggrätten i detta ärende, liksom i den samtidigt pågående planändringen för Singeln 1, inryms inom kommunens riktlinje i handelspolicyen om måttlig total expansionstakt för externhandel. Den bedömningen blir föremål för ett samlat kommunalt ställningstagande vid fullmäktiges prövning av de planärendena. I planeringen av ett nytt västligt handelsområde avses därutöver, i enlighet med handelspolicyen, en handelskonsekvensutredning genomföras. Se för övrigt yttrande från Bjurholms, Vännäs och Vindels 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 Strömpilen men även Ersboda/Mariedal 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 kan visserligen påverka existerande handelsstruktur och medföra omstruktureringar av denna. Nedläggning eller omvandling av enskilda kvartersbutiker kan bli följderna av externhandeln men behöver inte ur ett samlat stadsperspektiv äventyra miljö kvalitetsmålet - God bebyggd miljö.*

**Robertsfors kommun** och **Nordmalings kommun** har inga erinringar mot planförslaget.

**Bjurholms kommun, Vännäs kommun** och **Vindels kommun** har i likalydande skrivelser framfört att man gemensamt diskuterat Umeå kommuns handelspolicy vari bl.a. finns förslag om att etablera ett nytt handelsområde i västra Umeå. Man nämner att regionala utvecklingsfrågor fortlöpande diskuteras



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL  
Beslutsdatum  
2002-01-21 § 8

Justerarnas sign:

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 sina centralorter. Etablering av ett nytt handelsområde i västra Umeå bör därför dels föregås av en handelskonsekvensanalys och dels diskuteras inom UmeåRegionen som en långsiktig utvecklingsstrategi. Kommunerna tillstyrker de aktuella planförslagen för kv. Strömpilen inom Sofiehem och kv. Singeln inom Ersboda.

*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.*

**Vägverket Region Norr, Umeå Energi, Tekniska kontoret och Holmsund/Obbola kommundelsnämnd** har inga erinringar mot planförslaget.

**Svensk Handel Umeå** tillstyrker detaljplanen och anser att handeln bör utvecklas på ett sätt som svarar mot konsumenternas krav och efterfrågan.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** tillstyrker planförslaget.

**UMEVA** har inga synpunkter vad avser vatten, avlopp och avfallshantering.

**ULTRA** har inga ytterligare synpunkter än de som framförts under samrådet. Man har dock synpunkter på Stadsbyggnadskontorets kommentar till kollektivtrafikförsörjningen av Umeås externa handelsområden, vilka man menar inte planerats med utgångspunkt från kollektivtrafikens förutsättningar. Ultra ser därför stora svårigheter att erbjuda områdena en godtagbar kollektivtrafik.

**Konsum Nord** avstyrker planförslaget och anser att noggrannare utredningar bör göras, på samma sätt som gjorts i detaljplanen för kv. Singeln, om trafikarbete, avgasmängder och byggnaders lokalisering inom planområdet. Man påpekar, med utgångspunkt från dessa utredningar, på differens i handläggning av de likartade planärendena för Strömpilen och Obs.

*Kommentar: De exempel på differens i handläggning som Konsum Nord anger går ut på att man skulle ha förfördelats dels vad avser erhållna byggrätter och dels vad avser kraven på utredningsunderlag till detaljplanen. Konsum Nord jämför de byggrätter som gäller inom kv. Singeln 1 (Obs) med byggrätten för hela handelsområdet Strömpilen, utan beaktande av att Singeln 1 endast utgör en del av handelsområdet Ersboda/Mariedal. För planärendena Singeln och Strömpilen har i båda fallen gjorts trafikutredningar och för båda planärendena har, med utgångspunkt från kommunens handelspolicy, gjorts bedömningen att inga ytterligare handelskonsekvensanalyser erfordras. Skill-*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
 Beslutsdatum  
 2002-01-21 § 8

Justerarnas sign:

*naderna i handläggningstid motiveras av att Byggnadsnämnden beslöt att planförslaget för kv. Singeln 1, som påbörjats tidigare än planförslaget för Strömpilen, skulle invänta ett beslut i Kommunfullmäktige om en ny handelspolicy för Umeå kommun. Kommunstyrelsens planeringsutskott har dessutom 2001-11-06 beslutat att de båda planärendena gemensamt ska ställas ut för granskning samt föras till kommunfullmäktige för antagande.*

**Sammanfattande kommentarer**

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 samlad handelskonsekvensutredning inte ansetts motiverad. Den utökade byggrätten inryms inom kommunens riktlinje i handelspolicyen om måttlig total expansionstakt för externhandel. Den bedömningen blir även föremål för ett samlat kommunalt ställningstagande vid kommunfullmäktiges prövning av detaljplanen.

Länsstyrelsens önskan om förtydliganden om hur planförslaget påverkar miljö kvalitetsmålet – *God bebyggd miljö* har kortfattat besvarats. Externhandelsområden kan visserligen påverka existerande handelsstruktur och medföra omstruktureringar av denna. Nedläggning eller omvandling av enskilda kvartersbutiker kan bli följderna av externhandeln men behöver inte ur ett samlat stadsperspektiv äventyra miljö kvalitetsmålet – *God bebyggd miljö*.

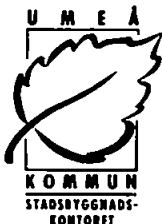
Grannkommunerna efterlyser en handelskonsekvensanalys för ett nytt västligt handelsområde. En sådan skall göras och har just nu upphandlats av Stadsbyggnadskontoret. Grannkommunerna tillstyrker dock nu aktuell detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår sammanfattningsvis att ändringen av detaljplanen utan ytterligare utredningar eller förändringar tas upp till prövning för godkännande i Byggnadsnämnden samt att detaljplanen i så fall därefter förs till kommunfullmäktige för antagandeprovning.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

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



## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

1 (4)

Dnr PLA 2001-07

**Ändring av detaljplan ( 2480K-P 97/100, 2480K-P 00/13 och  
2480 K-P00/ 236 ) 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 planbestämmelser, tillägg till planbeskrivning samt tillägg till genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att 5.000 m<sup>2</sup> av byggrätten för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid alternativt även kan tillåtas användas för handel.

### 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 dels *Ändring av detaljplan*, vilken vann laga kraft 1999-11-25 och dels *Ändring av detaljplan*, vilken vann laga kraft 2000-12-15.

Översiktsplan för Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25, anger att en ny handels-och servicepolicy ska upprättats. En sådan har upprättats samt efter ett omfattande remissförfarande antagits av Kommunfullmäktige 2000-12-18.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### *Handel och övriga verksamheter*

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 av var inom fastigheten de olika verksamheterna får bedrivas. Avsikten är att skapa en integrering av handel och övriga verksamheter. Gällande detaljplan medger, efter ändringar åren

1999 och 2000, maximalt 20.000 m<sup>2</sup> handel och maximalt 10.000 m<sup>2</sup> övriga verksamheter.

Byggrätten för handel har i huvudsak ianspråktagits genom nybyggnader för bl.a. ICA Maxi och ett antal fackhandelsbutiker samt genom inredning av fackhandelsbutiker i bottenvåningen av det s.k. Sliperiet. Dessutom har under våren 2001 en ny byggnad med 2.500 m<sup>2</sup> bruttoarea färdigställs för en större fackhandelsbutik. Hösten 2001 har dessutom byggstart skett för ytterligare några "sjöbodan" utmed Umeälven.

Föreliggande förslag till ändring av detaljplan innebär att 5.000 m<sup>2</sup> av byggrätten för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid alternativt även kan medge handel. Den totala byggrätten på 30.000 m<sup>2</sup> bruttoarea inom fastigheten bibehålls dock oförändrad.

#### *Handelspolicy*

Umeå kommuns handelspolicy anger att kommunens övergripande utbudsstruktur av handel i grunden bör bestå av dels stadskärnan och dels de två befintliga större handelsområdena Ersboda/Mariedal och Strömpilen samt ett nytt västligt handelsområde. Tillsammans bildar de tre senare 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 handelspolicyen bero på hur mycket de nuvarande handelsområdena tillåts expandera. Normalt ska effekterna bli begränsade förutsatt att expansionstakten blir måttlig. Ett nytt västligt läge kan till och med reducera trafikmiljöns negativa effekter genom sitt läge i staden. Detta genom att skapa en bättre balans i stadens samlade trafikrörelser.

En särskild handelskonsekvensutredning för ett eventuellt nytt västligt handelsområde ska göras. Samråd om detta kommer att ske med grannkommunerna, i enlighet med handelspolicyens riktlinjer och i enlighet med de särskilda överläggningar som skett med grannkommunerna.

Handelsytornas utökning inom Strömpilen sker inom ramen för en oförändrad total byggrätt och den utökade handelsytan i ärendet utgör bara någon enstaka procent av Umeås totala handelsutbud. Planförslagets konsekvenser på annan handel inom eller utom kommunen bedöms därför vara begränsad och inte motivera en särskild handelskonsekvensutredning.

#### *Trafik*

En omDispositionering av byggrätten för handel och övriga verksamheter, men med oförändrad totalyta, bedöms främst innebära en något ökad trafikmängd, såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik samt något ökade parkeringsbehov.

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 vid plankorsningen med järnvägen under högt trafik.

För att göra en uppföljning av prognoserna i nämnda trafikutredning har Umeå kommun under tre veckor i april-maj 2001 genomfört trafikräkningar inom gatunätet kring kv. Strömpilen. En ny trafikanalys har genom kommunens försorg genomförts av Lars Örtenholm Trafikplanering AB, 2001-08-12. Trafikanalysen visar att infartsvägen, som är 160 meter lång med dubbla körfält, har erforderlig kapacitet och inte kommer att förorsaka låsningar i cirkulationsplatsen på Holmsundsvägen vid bomfällning under högtrafik. Det förutsätter dock att båda körfälten utnyttjas optimalt vid bomfällning, vilket inte sker för närvarande. En kompletterade vägskytning om detta erfordras.

Nämnda trafikförutsättningar gäller med nuvarande bomförsedda plankorsning med järnvägen fram till dess den planerade Botniabanan är byggd. Då Botniabanan enligt planerna är utbyggd år 2008, har järnvägen sänkts ca 7 meter och en planskild korsning för infart till Strömpilen byggs.

Vid planeringen för Botniabanan har studerats alternativa lösningar för genomförande av en nedsänkt järnvägspassage vid Strömpilen. I ett huvudalternativ föreslås att Botniabanans järnvägsspår förläggs strax väster om nuvarande järnvägsspår, vilket i så fall innebär att en smal markremsa behöver tas i anspråk inom kvarteret Strömpilen. Någon större förändring av markanvändningen inom Strömpilen bedöms inte behöva ske. I andra järnvägsalternativ ligger järnvägen nedsänkt men i nuvarande bansträckning.

#### *Gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik*

Gång- och cykeltrafik till Strömpilen sker via utbyggda gång- och cykelvägsanslutningar dels längs älven och dels från Sofiehem under Holmsundsvägen. Dessutom har gångtrafik spontant utvecklats omedelbart söder om Strömpilen från Gimonäs och Carlshöjd genom passage över järnvägen och Holmsundsvägen utan att anordningar för detta finns anlagda. Denna gångtrafik utgör en säkerhetsrisk.

Gällande detaljplan från 1997 anvisar en möjlighet att i samband med Botniabanans utbyggnad tillskapa en planskild gång- och cykeltrafikförbindelse. Handeln inom Strömpilen har, efter ändringar av detaljplanen, utvecklats i jämförelse med de ursprungliga planerna vilket även bidragit till en ökning av den spontana gångtrafiken över väg och järnväg. Enligt gällande detaljplan finns dock skyldighet att uppföra stängsel för att förhindra gång- och cykeltrafik över järnvägsspåren. Stängsel ska också, i avvaktan på Botniabanans genomförande, uppföras i samverkan mellan Banverket och Umeå kommun.

Inom projektet Botniabanan planeras och projekteras för en planskild gång- och cykelvägspassage med Holmsundsvägen och järnvägen. Gång- och cykelpassagen skapar dessutom förutsättningar för att öka tillgängligheten till Strömpilen med kollektivtrafik. I anslutning till gång- och cykelpassagen kan busshållplatser anläggas på Holmsundsvägen och nyttjas av busslinjerna längs denna.

#### *Parkering*

Parkeringsbehoven bedöms inte öka annat än marginellt genom föreslagen om-disponering inom den totala byggrätten på 30.000 m<sup>2</sup>. De totala parkeringsbe-

høvet för den tänkta bebyggelsen är ca 900 bilplatser medan för närvarande ca 800 bilplatser är utbyggda. Nya parkeringsplatser avses anläggas bl.a. mellan infartsvägen och Kolbäcksbron i takt med att nya byggnationer tillkommer.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i "Tillägg till genomförandebe-  
skrivning."

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2001.  
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Hans Allergren  
Planingenjör



## TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Ändring av detaljplan ( 2480K-P 97/100, 2480K-P 00/13 och 2480K-P00/236 ) 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 för föreliggande planändring utgår 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 2007/2008. Detta under förutsättning att planändringen vinner laga kraft under år 2002.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren UMI Fastighetsutveckling AB svarar för alla åtgärder inom kvarteretsmark.

I samband med genomförande av Botniabanan planeras för en planskild gång- och cykelvägsförbindelse med Holmsundsvägen och järnvägen omedelbart söder om Strömpilen. Gc-förbindelsen kräver dock en senare ändring av detaljplanen varför detaljer och avtal kring finansiering av denna får lösas i kommande planeringsarbete.

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.

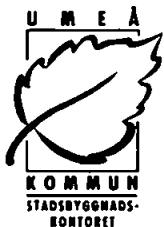
### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar enligt ett separat avtal för planläggningskostnader.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2001  
Plan-och lovavdelningen

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Hans Allergren  
Planingenjör



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 01-7

### **Ändring av detaljplan ( 2480K-P 97/100, 2480K-P 00/13 och 2480 K-P00/ 236 ) för del av fastigheten STRÖMPILEN 1 m.m. inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län**

#### **BAKGRUND**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att 5 000 m<sup>2</sup> av byggrätten för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid även kan medge handel.

Detaljplanen, som handläggs med normalt planförfarande, har varit föremål för samråd under tiden 2001-09-14 t.o.m. 2001-10-08. Samråd har skett med Länsstyrelsen, Svensk Handel Umeå, Banverket, Vägverket, Botniabanan AB, Stadsledningskontoret, Miljökontoret, Tekniska kontoret, Brandförsvaret, Ultra, UMI Fastighetsutveckling och Partek Forest.

#### **SAMRÅDSYTTRANDEN**

**Länsstyrelsen** framför att det vid samråd med kommunen visat sig att förutom Strömpilen ytterligare fyra externa handelsutbyggnader är aktuella. Man menar att det, innan beslut fattas i de enskilda fallen, är en fördel om konsekvenserna av de sammanlagda utbyggnadsplanerna analyseras. Detta med avseende på påverkan på befintlig handelsstruktur, påverkan på handeln i grannkommunerna, tillgänglighet och miljöpåverkan till följd av ökat bilberoende.

I ett bilagt PM ang aktualiserade handelsetableringar i Umeå redovisar Länsstyrelsen att man erhållit skrivelser från Vännäs och Bjurholms kommuner angående pågående planering för en handelsetablering i väster, det s.k västra handelsområdet. I skrivelserna framför kommunerna oro för att en sådan etablering kommer att innebära stark påverkan på respektive kommuns lokala handel. Länsstyrelsen anser därför att den mellankommunala oenigheten bör klaras ut i det fortsatta planeringsarbetet.

Länsstyrelsen noterar i planförslaget för Strömpilen att konsekvensbeskrivningen är begränsad till trafikkonsekvenser inom planområdet samt att den spontant utvecklade gångtrafiken över järnvägsspåret strax söder om Strömpilen är en olycksrisk. Man menar att planbeskrivningen inte ger tillräcklig information av konsekvenserna i vidare mening och därför bör kompletteras. Länsstyrelsen menar vidare att det är angeläget att klarlägga planförslagets konsekvenser för genomförandet av Botniabanan.

#### **Kommentar:**

*De aktuella stadsdelsövergripande handelsområdena i Umeå, såväl de nuvarande Strömpilen och Ersboda/Mariedel som ett framtida handelsområde i*

*väster, har behandlats i kommunens handelspolicy som kommunfullmäktige antagit 2000-12-18.*

*Kommunstyrelsens planeringsutskott noterade Länsstyrelsens synpunkter vid sitt yttrande över detaljplanen, 2001-11-06. Planeringsutskottet noterade även Länsstyrelsens skrivelse till kommunen om aktualiserade handelsetableringar med anledning av skrivelser i handelsfrågan från Vännäs och Bjurholm kommuner. Planeringsutskottet påtalade emellertid att handelsytornas utökning inom Strömpilen sker inom ramen för en oförändrad total byggrätt 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 bedöms därför av planeringsutskottet vara begränsad och inte motivera en särskild handelskonsekvensutredning.*

*Det bör i sammanhanget noteras att en särskild handelskonsekvensutredning för ett eventuellt nytt västligt handelsområde ska göras. Samråd om detta kommer att ske med grannkommunerna, i enlighet med handelspolicyns riktlinjer och i enlighet med de särskilda överläggningar som skett med grannkommunerna.*

*Planförslaget kompletteras när det gäller handelsfrågorna.*

*Beträffande synpunkterna på detaljplanen för Strömpilen kan nämnas att den spontant utvecklade gångtrafiken över järnvägsspåren tills vidare avses förhindras genom uppsättande av stängsel, ett krav som redan framgår i gällande detaljplan. I samband med genomförande av Botniabanan avses dock en planskild gång- och cykelpassage med järnvägen tillskapas omdelbart söder om Strömpilen. Alternativa lösningar för en sådan passage har utarbetats av Banverket. Via en sådan passage kan även kollektivtrafikresenärer längs Holmsundsvägen ges ökad tillgänglighet till Strömpilen. Planbeskrivningen bör förtydligas i detta avseende liksom i frågan om Botniabanans konsekvenser för Strömpilen.*

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** har inga erinringar mot detaljplaneförslaget. Planeringsutskottet påtalar att handelsytornas utökning sker inom ramen för en bibehållen total byggrätt och att den utökande handelsytan bara utgör någon enstaka procent av Umeås totala handelsutbud. Planförslagets konsekvenser på annan handel inom eller utom kommunen bedöms därför begränsad och inte motivera en särskild handelskonsekvensutredning. Med hänsyn till Länsstyrelsens framförda synpunkter bör dock planärendet antas av kommunfullmäktige.

*Kommentarer:*

*Kommunstyrelsens planeringsutskott noterade Länsstyrelsens synpunkter vid sitt yttrande över detaljplanen. Planeringsutskottet noterade även Länsstyrelsens skrivelse till kommunen om aktualiserade handelsetableringar med anledning av skrivelser i frågan från Vännäs och Bjurholm kommuner.*

*Detaljplanen bör föras till kommunfullmäktige för antagande.*

**Svensk Handel Umeå** framför att deras principiella ståndpunkt är att handeln bör utvecklas på ett sätt som tillgodoser konsumenternas intressen och efterfrågan. Måhända hade varit av detaljintresse att veta var inom Strömpilen den nya handelsytan tillkommer. Man tillstyrker detaljplanen.

**Vägverket Region Norr och Botniabanan AB** samt **Miljökontoret** och **Tekniska kontoret** har inga erinringar mot detaljplanen.

**ULTRA** framför att avsaknaden av en trafiksäker passage över eller under Holmsundsvägen i Strömpilens södra del inte möjliggör att även nyttja Holmsundstrafiken som en säker och effektiv kollektivtrafikförsörjning av Strömpilen. En sådan planskildhet bör därför prioriteras. Ultra har inga ytterligare erinringar utöver de man i tidigare planändringar framfört.

*Kommentar:*

*I pågående planeringsarbete med Botniabanan utreds och säkerställs en sådan gång- och cykelpassage av järnvägen och Holmsundsvägen.*

*I Ultras tidigare framförda skrivelser anser man att såväl Obs som Strömpilen utgörs av öar med låg tillgänglighet för kollektivtrafikresenärer. Både Strömpilen och Obs är dock numera etablerade handelsområden i staden och har viss kollektivtrafikförsörjning. Strävan bör dock vara att successivt förbättra denna.*

**Brandförsvaret** anser att detaljplanen bör kompletteras med en bestämmelse om att handelsanläggningar inte får förläggas närmare järnvägen än 80 meter. Alternativt upprättas en miljökonsekvensbeskrivning som visar hur säkerheten ska tillgodoses om byggnader uppförs närmare än 80 meter från järnvägen.

*Kommentar:*

*Detaljplanens förslag till omdisponering av byggrätten bedöms inte medföra sådana effekter eller förändringar jämfört med gällande detaljplan att Brandförsvarets krav på ytterligare 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.*

*Vid genomförande av Botniabanan planeras en sänkning av järnvägen, som mest ca 7 meter i jämförelse med dagens nivå på järnvägen. Järnvägen kommer även att passera i tunnel en kortare sträcka vid passagen av Strömpilen. Med sänkningen och med eventuella andra skyddsåtgärder är strävan att skapa erforderlig säkerhet. I planeringsprocessen med Botniabanan medverkar för övrigt Brandförsvaret.*

## **SAMMANFATTANDE KOMMENTARER OCH FORTSATT HANDLÄGGNING**

De aktuella stadsdelsövergripande handelsområdena i Umeå, såväl de nuvarande Strömpilen och Ersboda/Mariedel som ett framtida handelsområde i väster, har behandlats i kommunens handelspolicy som kommunfullmäktige antagit 2000-12-18.

Kommunstyrelsens planeringsutskott noterade Länsstyrelsens synpunkter i handelsfrågan vid sitt yttrande 2001-11-06 över detaljplanen. Planeringsutskottet framförde att handelsytornas utökning sker inom ramen för en bibehållen total byggrätt och att den utökande handelsytan bara utgör någon enstaka procent av Umeås totala handelsutbud. Planförslagets konsekvenser på annan handel inom eller utom kommunen bedöms därför begränsad och inte motivera en särskild handelskonsekvensutredning. Planeringsutskottet har inga erinringar mot detaljplaneförslaget.

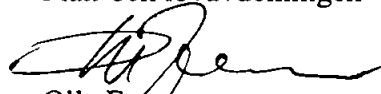
En särskild handelskonsekvensutredning för ett eventuellt nytt västligt handelsområde ska göras. Samråd om detta kommer att ske med grannkommunerna, i enlighet med handelspolicyns riktlinjer och i enlighet med de särskilda överläggningar som skett med grannkommunerna.

Länsstyrelsens synpunkter kring spontan gångtrafik över järnvägsspåret söder om Strömpilen liksom frågan om Botniabanans konsekvenser för Strömpilen förtydligas och kompletteras i detaljplanens beskrivning.

Byggnadsnämnden beslutade 2001-11-12, mot bakgrund av yttrande från kommunstyrelsens planeringsutskott 2001-11-06 samt kommunens antagna handelspolicy, att ställa ut planförslaget. Grannkommunerna ska även tillställas planförslaget.

Detaljplanen ska efter ett eventuellt godkännande i byggnadsnämnden föras till kommunfullmäktige för antagande.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2001  
Plan-och lovavdelningen

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Hans Allergren  
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 02/95  
Dnr: 02/335

---

Handläggare:  
Barbro Holmgren

Regdatum: 2002-06-13

---

Registrering av åtgärder:  
STRÖMPILEN 1 mm

---

Information:

Registerkarta: 449.

Denna karta skall läsas tillsammans med 2480K-P97/100.  
2480K-P00/13 och 2480K-P00/236 upphör att gälla.

Berörda fastigheter:

SOFIEHEM 2:1

SOFIEHEM 2:3

STRÖMPILEN 1

UMEÅ 3:1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-05-16	TR	Tidigaste registreringsdatum
2002-04-15	BD	Beslutsdatum
2002-04-11	LK	Laga kraft
2007-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-06-13	PB	Inlagd i ACM