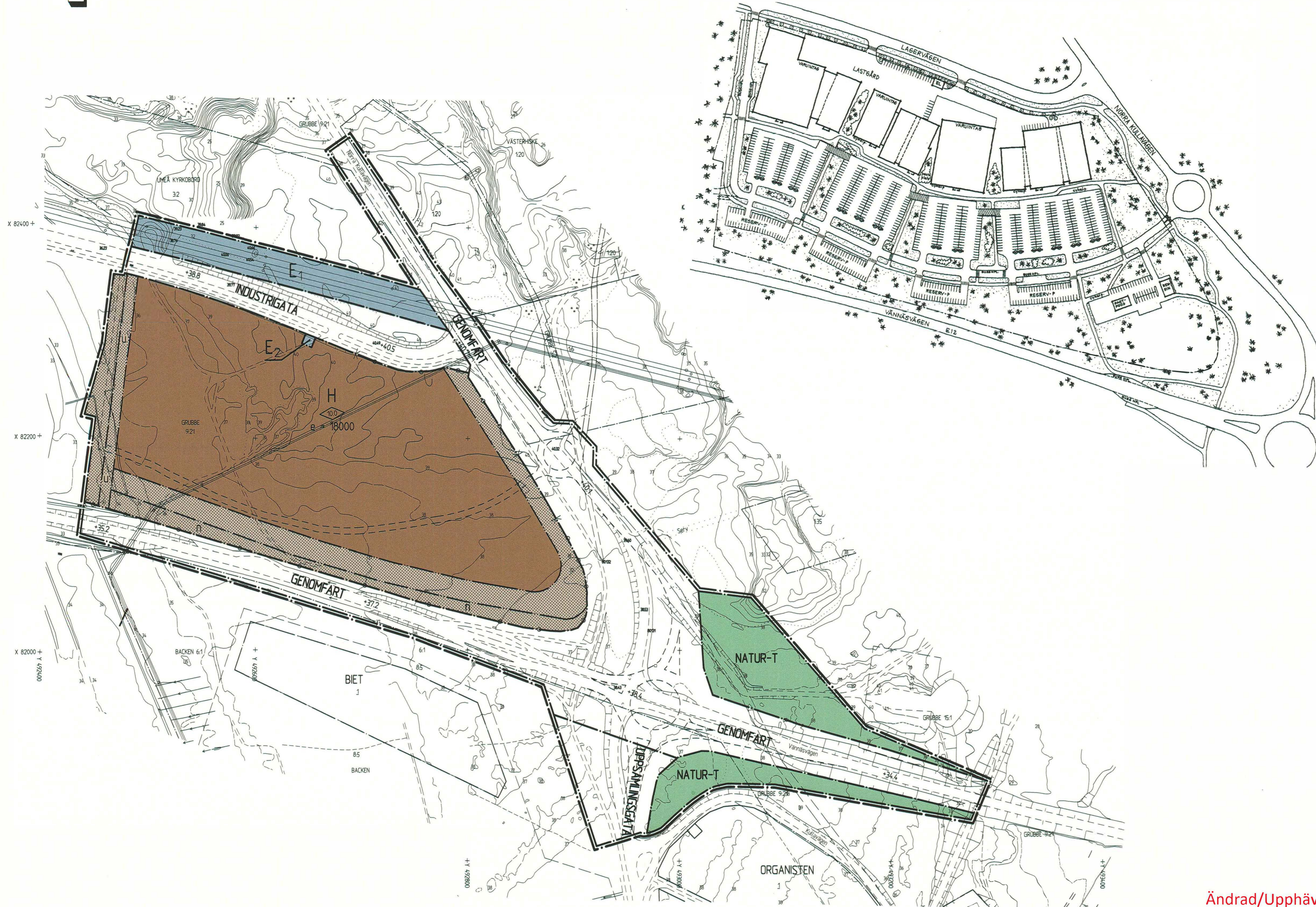




### ILLUSTRATION



### 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

- GENOMFART** Genomfartsstrafik
- INDUSTRIGATA** Industrifartik
- UPPSAMLINGSGATA** Uppsamlande lokalgata
- NATUR-T** Naturområde som kan beröras av trafiksystem

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E<sub>1</sub>** Kraftledning
- E<sub>2</sub>** Nätstation
- H** Handel, högst 18000 m<sup>2</sup> BTA, varav högst 4500 m<sup>2</sup> BTA livsmedel. Inom östra delen av området kan efter särskild prövning inrymmas bensinstation och näringsställe om tillsammans högst 2000 m<sup>2</sup> BTA.

#### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.00 Föreskriven höjd över notplanet

#### UTNYTTJANDEGRAD

- e = 0.000 Högsta bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark

#### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

#### MARKENS ANORDNANDE

- n Träd skall finnas, tallhedskarakären skall bevaras
- En omsorgsfull och väl genomarbetad helhetstösning ska ligga till grund för utformning och gestaltning av handelsområdet. Kännetecknande ska vara att bevara tallhedskarakären, en livfull framsida mot söder, varuhantering mot norr, huvudutfart för kunder från öster och uppdelning av stora parkeringsytor i mindre enheter. Detaljplanens illustration, vilken inte är bindande, visar en önskad lösning.

- ↔ Körbar utfart får inte finnas

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

#### STÖRNINGSKYDD

Verksamheten inom fastigheten ska organiseras så att den inte är störande för närliggande bostadsområde

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft

----- Illustrationlinje

#### ANTAGANDEHANDLING

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

#### BESLUT

Antagen KF 2005-03-29  
Laga kraft 2005-04-26  
Vidimeras J.C.

Ändrad/Upphävd  
Se plan aktnr  
2480K-P2021/7

Detaljplan för del av fastigheten  
**GRUBBE 9:21 M FL** (Klockarbäckens handelsområde)  
inom Klockarbäcken, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2004  
Reviderad i februari 2005

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
Planingenjör

BH

#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-10-13  
Reviderad 2004-12-16  
Reviderad 2004-11-18  
Urf: Sundell  
Mätning: KI  
Kartkonstruktion: ANP  
Karta standard enligt MKK  
Innehållsskala: 1:20  
Lägesgenomskat: 1:50  
Aktuellitetsstandard: 1:50  
Koordinat system: Svan och höjd: Umeå lokala system resp. 90  
Karttecken enligt Umeå system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Fotografier från år 1983 på 600 meters höjd  
Kartan kompletterad beträffande fastighetstavelning, byggnader och vägar  
Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkarta  
Plangränser, bestämmer redovisas ej på grundkarta  
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning  
Upphovsätt: Umeå kommun

Skala 1:2000





## LAGAKRAFTBEVIS

2005-04-26

DNR PLA 01-34

Detaljplan för del av fastigheten **Grubbe 9:21 m m** (Klockarbäckens handelsområde inom Klockarbäcken i Umeå kommun)

---

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2005-03-29, § 60

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-04-26**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

2480K-P05 /112

2005-04-28 13:14

050428130332453

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Bankgiro</b>	<b>e-post</b>
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	<b>Postgiro</b>	<b>Org nummer</b>	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

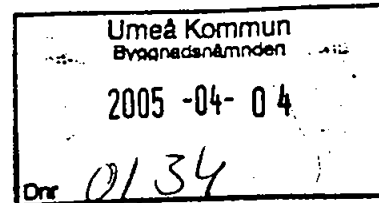
UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(63)

Kommunfullmäktige

2005-03-29



Plats och tid Kommunfullmäktiges sessionssal  
klockan 09.00-12.00, 13.00-18.30

Beslutande Se separat lista  
Ersättare Se separat lista

Övriga deltagande Ingalill Bengtsson, nämndsadminstratör  
Jan Björinge, stadsdirektör  
Jörgen Boman, pressinformatör  
Carina Lidgren, kommunjurist

Justeringens tid och plats 2005-04-04, kl 15.00 på sekreterarens tjänsterum, stadshuset

Utses att justera Jimmie Husing (s) Helén Edlund (kd)

Underskrifter  
Sekreterare

*Agneta Flumé*

Paragrafer  
51-71

Agneta Flumé

Ordförande

*Marie-Louise Rönnmark*

Marie-Louise Rönnmark

Justerande

*Jimmie Husing*

Jimmie Husing (s)

*Helén Edlund*

Helén Edlund (kd)

**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2005-03-29

Datum för anslags  
uppsättande

2005.04-05

Datum för anslags  
nedtagande

2005-04-27

Förvaringsplats  
för protokollet

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift

*Kerstin Magnusson*

Kerstin Magnusson

Kommunfullmäktige

2005-03-29

PLU § 38

KS § 23

KF § 60

2001.147

142

Detaljplan för fastigheten Grubbe 9:21 (Klockarbäckens handelsområde) – antagande

Byggnadsnämnden beslutade 2005-02-21 att revidera detaljplanen,  
att godkänna den reviderade detaljplanen och  
att vidarebefordra den till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadsnämndens protokoll, planhandlingar och kartor bifogas protokollet.

#### BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2005-02-28 följande:

#### **Bakgrund**

Detaljplaneförslaget avser att skapa förutsättningar för etablering av ett nytt handelsområde i västra delen av Umeå tätort. Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplanering och helt i linje med riktlinjerna i den av kommunfullmäktige antagna handelspolicyn.

Det är viktigt för ett växande Umeå att kunna erbjuda tydliga och långsiktigt hållbara förutsättningar för handelsaktörer. Det bidrar till fortsatt tillväxt och konkurrens. En antagen detaljplan för Klockarbäckens handelsområde skapar önskvärd ytterligare planberedskap för handel i Umeå och möjliggör etablering av ny handel på en lämplig plats med hänsyn till den stadsstruktur som eftersträvas.

Detaljplanen skapar förutsättningar att på bra sätt ta vara på de intressen som finns för lokaliseringar av ny handel till Umeå. De eventuella negativa effekter av detta som befaras från en del håll bedöms i en samlad avvägning inte ha sådan art eller styrka att de motiverar att Umeå kommun bör avstå från eller vänta med denna planläggning, vare sig utifrån ett lokalt eller ett regionalt

Kommunfullmäktige

2005-03-29

perspektiv. Umeå har sedan länge en stark tillväxt som inte visar tecken på avmattning. Om lämpliga lokaliseringar för ny handel inte planläggs i god tid finns risk att de i stället sker på platser i Umeå som är sämre ur ett samlat planeringsperspektiv. Investeringar riskerar alternativt att utebli och i stället placeras i helt andra regioner. Umeå har över en längre tid haft en bra handelsutveckling, men det finns tecken på att utvecklingen just på senare tid varit starkare i andra regioner.

Planen medför också fördelar ur övergripande trafiksynpunkt genom bättre fördelning av handelsorienterad trafik på nuvarande och framtida övergripande vägnät i Umeå. Den ger även ett balanserat utbud av trafikorienterad handel för ett större omland. Avtal med tänkbar exploatör för områdets utbyggnad finns. Även om förutsättningarna i Umeå just nu kan vara sådana att aktörerna eventuellt väljer att avvakta någon tid så är det ändå viktigt att kommunen fullföljer detaljplanen, för att ge sektorns aktörer nödvändig stabilitet i förutsättningar inför deras kommande ställningstaganden.

---

### Yrkanden

**Eva Arvidsson (v)** – Avslag med hänvisning till Gunilla Jönssons och Per Olov Ljungns reservation i Byggnadsnämnden.

**Mattias Larsson (c) m fl** – Bifall till förslaget.

### Propositionsordning

Stadsledningskontorets förslag mot Eva Arvidssons yrkande.  
Bifall till Stadsledningskontorets förslag.

**PLU**

### Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Grubbe 9:21 (Klockarbäckens handelsområde).

---

Justeringsmännens sign

*MR* *OH* *CK*

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

2005-03-29

---

**Reservation**

Eva Arvidsson (v) till förmån för eget yrkande.

**Protokollsanteckning**

Det tål att funderas på om denna detaljplan ligger rätt i tiden och kommer i rätt ordning.

Centerpartiet anser att det finns befintliga utvecklingsområden för handeln som borde fyllas innan man öppnar ett nytt område. Exempel på detta är Ersbodaområdet.

Vidare så är det viktigt att en kontinuerlig dialog förs med grannkommunerna främst Vännäs, kring handelsområdet.

Men då det är viktigt för kommunen att uppträda korrekt mot IBI så ser vi ingen anledning att försinka antagandet av detaljplanen.

*Mattias Larsson (c)*

---

**Kommunstyrelsens behandling av ärendet.**

**Eva Arvidsson (v)** med instämmande av **Jabar Amin (mp)** – Avslag till förslaget.

**Pernilla Djärv (c)** med instämmande av **Anders Ågren (m)**, **Anders Sellström (kd)**, **Marie-Louise Rönmark (s)**, **Britt-Marie Lövgren (fp)** – Bifall till planeringsutskottets förslag.

**Propositionsordning som godkännes**

Planeringsutskottets förslag mot Eva Arvidssons m fl yrkande. Bifall till planeringsutskottets förslag.

KS

---

**Kommunstyrelsens förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Grubbe 9:21 (Klockarbäckens handelsområde).

---

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

2005-03-29

---

**Skriftlig reservation från vänsterpartiet och miljöpartiet**

Utvecklingen och etableringen av externa köpcentra är mer inriktad på de bilburna kunderna. Ett ökat bilberoende ger miljöpåverkan. Det finns också en social, minde uppmärksammas bak-sida av att butiker i stadskärnan, stadsdelar och grannkommuner slås ut. Stormarknader vänder sig till den köpstarka, bilburna medelklassen. De grupper i samhället som har svag ekonomi kommer i kläm. Etablering av externa köpcentra är också ett tydligt exempel på hur planering kan påverka kvinnor och män olika. Kvinnor tillhör gruppen som drabbas mest av butiksdöden eftersom de generellt har mindre tillgång till bil. Dessutom drabbas många äldre och funktionshindrade som saknar bil. Även glesbygden drabbas där kundunderlaget för lokala butiker, vilka också ofta tillhandahåller annan service som till exempel post-funktion, minskar på konkurrensen från stormarknaderna.

Konsekvenserna av etableringen är att vi får längre till dagligvaruhandel och annan närservice, eftersom risken att den lokala handeln slås ut både i centrum och i stadsdelsområdena, då kundunderlaget minskar på konkurrensen från stormarknaden. Vi motsätter oss inte konkurrens, vi kräver bara samordnad planering till nytta för alla. Priser är nämligen inte allt. Vi anser att kommunen borde ta ett större ansvar och verka för de nationella miljömålen om god luft och god byggd miljö vid planering och etablering av handel och även ta ett större ansvar för ett levande centrum vid butiksetableringar.

Mot bakgrund av ovanstående ställer vi oss negativa till planförslaget till etablering av ett nytt externt köpcentra i Klockarbäcken.

---

**Protokollsanteckning från vänsterpartiet**

Det framgår inte av föredragning och detaljplan om man tagit hänsyn till de nya EU-direktiv som gäller ytterligare högre krav på MKB när det gäller köpcentra och parkeringsplatser i anslutning till köpcentra. Detta är en brist.

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**

Följande yttrar sig:

Anders Sellström, Ingemar Dalgård, Erik Danielsson, Gunilla Jönsson, Britt-Marie Lövgren, Lennart Holmlund, Ingrid Eriksson, Jabar Amin och Sven-Olov Edvinsson.

**Yrkanden**

**Anders Sellström (kd)** med instämmande av **Ingemar Dalgård (m)**, **Britt-Marie Lövgren (fp)**, **Lennart Holmlund (s)** och **Sven-Olov Edvinsson (c)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Erik Danielsson (v)** med instämmande av **Ingrid Eriksson (rätt)** och **Jabar Amin (mp)** – Avslag på förslaget.

**Propositionsordning som godkännes**

Kommunstyrelsens förslag mot Erik Danielssons m fl yrkande. Bifall till kommunstyrelsens förslag. Votering begärs.

**Voteringsproposition**

Ja-röst för kommunstyrelsens förslag.  
Nej-röst för Erik Danielssons m fl yrkande.

**Omröstningsresultat**

Med 44 ja-röster mot 11 nej-röster och 10 ledamöter som är frånvarande beslutar kommunfullmäktige att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Voteringslista

KF

**Kommunfullmäktige beslutar**

att anta detaljplanen för fastigheten Grubbe 9:21 (Klockarbäckens handelsområde).

**Reservationer**

Vänsterpartiet, Rättvisepartiet socialisterna och Miljöpartiet de Gröna till förmån för yrkandet.



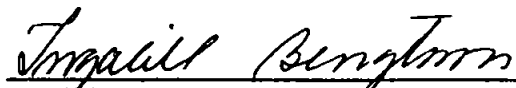
**Kommunstyrelsens planeringsutskott 2005-03-08**

**Plats och tid** Kommunstyrelsens sammanträdesrum  
Klockan 13.15 – 15.15

**Beslutande** Britt-Marie Lövgren, ordförande  
Erik Bergkvist  
Mattias Larsson  
Eva Arvidsson  
Christer Paulsson, tjug ersättare  
Margareta Rönngren, tjug ersättare  
Sture Eriksson, tjug ersättare

**Utses att justera** Christer Paulsson

**Underskrifter  
Sekreterare**


  
Ingahll Bengtsson

**Paragrafer 32 - 43**

**Ordförande**

  
Britt-Marie Lövgren

**Justerande**

  
Christer Paulsson

**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

**Organ**

Kommunstyrelsens arbetsutskott

**Sammanträdesdatum**

2005-03-08

**Datum för anslags  
uppsättande**

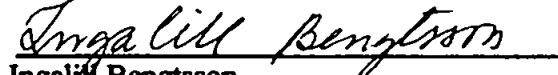
2005-03-16

**Datum för anslags  
nedtagande** 2005-04-08

**Förvaringsplats  
för protokollet**

Stadsredningskontoret, kansliet

**Underskrift**

  
Ingahll Bengtsson

PLU § 38

2001.147

142

Detaljplan för fastigheten Grubbe 9:21 (Klockarbäckens handelsområde) – antagande

Byggnadsnämnden beslutade 2005-02-21

att revidera detaljplanen,

att godkänna den reviderade detaljplanen och

att vidarebefordra den till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadsnämndens protokoll, planhandlingar och kartor bifogas protokollet.

### BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2005-02-28 följande:

#### **Bakgrund**

Detaljplaneförslaget avser att skapa förutsättningar för etablering av ett nytt handelsområde i västra delen av Umeå tätort.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplanering och helt i linje med riktlinjerna i den av kommunfullmäktige antagna handelspolicyn.

Det är viktigt för ett växande Umeå att kunna erbjuda tydliga och långsiktigt hållbara förutsättningar för handelns aktörer. Det bidrar till fortsatt tillväxt och konkurrens. En antagen detaljplan för Klockarbäckens handelsområde skapar önskvärd ytterligare planberedskap för handel i Umeå och möjliggör etablering av ny handel på en lämplig plats med hänsyn till den stadsstruktur som eftersträvas.

Detaljplanen skapar förutsättningar att på bra sätt ta vara på de intressen som finns för lokaliseringar av ny handel till Umeå. De eventuella negativa effekter av detta som befaras från en del håll bedöms i en samlad avvägning inte ha sådan art eller styrka att de motiverar att Umeå kommun bör avstå från eller vänta med denna planläggning, vare sig utifrån ett lokalt eller ett regionalt perspektiv. Umeå har sedan länge en stark tillväxt som inte visar tecken på avmattning. Om lämpliga lokaliseringar för ny handel inte planläggs i god tid finns risk att de i stället sker på platser i Umeå som är sämre ur ett samlat planeringsperspektiv. Investeringar riskerar alternativt att utebli och i stället placeras i helt andra regioner. Umeå har över

en längre tid haft en bra handelsutveckling, men det finns tecken på att utvecklingen just på senare tid varit starkare i andra regioner.

Planen medför också fördelar ur övergripande trafiksynpunkt genom bättre fördelning av handelsorienterad trafik på nuvarande och framtida övergripande vägnät i Umeå. Den ger även ett balanserat utbud av trafikorienterad handel för ett större omland.

Avtal med tänkbar exploatör för områdets utbyggnad finns. Även om förutsättningarna i Umeå just nu kan vara sådana att aktörerna eventuellt väljer att avvakta någon tid så är det ändå viktigt att kommunen fullföljer detaljplanen, för att ge sektorns aktörer nödvändig stabilitet i förutsättningar inför deras kommande ställningstaganden.

---

#### Yrkanden

**Eva Arvidsson (v)** – Avslag med hänvisning till Gunilla Jönssons och Per Olov Ljungs reservation i Byggnadsnämnden.

**Mattias Larsson (c) mfl** – Bifall till förslaget.

#### Propositionsordning

Stadsledningskontorets förslag mot Eva Arvidssons yrkande.  
Bifall till Stadsledningskontorets förslag.

PLU

#### Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Grubbe 9:21 (Klockarbäckens handelsområde).

---

#### Reservation

Eva Arvidsson (v) till förmån för eget yrkande.

**Protokollsanteckning**


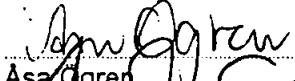
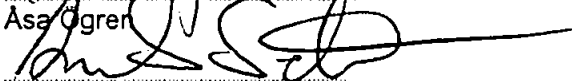
Det tål att funderas på om denna detaljplan ligger rätt i tiden och kommer i rätt ordning.

Centerpartiet anser att det finns befintliga utvecklingsområden för handeln som borde fyllas innan man öppnar ett nytt område. Exempel på detta är Ersbodaområdet.

Vidare så är det viktigt att en kontinuerlig dialog förs med grannkommunerna främst Vännäs, kring handelsområdet.

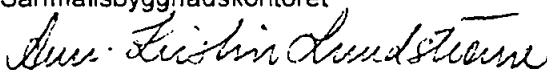
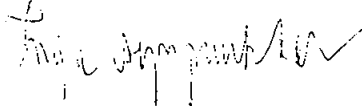
Men då det är viktigt för kommunen att uppträda korrekt mot IBI så ser vi ingen anledning att försinka antagandet av detaljplanen.

Mattias Larsson (c)

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.15-17.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s), till kl 16.00 tom § 30 Kurt Bergström(s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Lennart Degerliden (fp), tjänstgör tom kl 16.00 tom § 30 Farrokh Farrokh (fp), from kl 16.00 § 31 Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m), (deltar ej i beslut § 27) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Stig Lundström (s), tjänstgör from kl 16.00 § 31 Ann-Marie Andersson (s) Maria Vångbo (s) Ingemar Dalgård (m), beslutande § 27 Elisabet Marklund (mp) Örjan Mikaelsson (v)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, v stadsarkitekt Håkan Sjögren, ekonomichef Johan Gammelgård, kvalitetschef Christophe Poncin, chef för geografisk info Carl-Olof Lindgren, bostadsanpassning, §§ 24, 25 Lars-Erik Östberg, bostadsanpassning, §§ 24, 25	Henrik Siksjö, bygglovhandl Maria Blomqvist, bygglovhandl Stina Fahlgren, arkitekt Patrik Forsberg, arkitekt Maria Hessel, arkitekt Peder Seidegård, arkitekt
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-03-01	
Underskrifter	 Ann-Kristin Lundström Sekreterare	Paragrafer 22-47
	 Åsa Ögren Ordförande	
	 Anders Sellström Justerare	

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2005-02-21		
Datum för anslags uppsättande	2005-03-02	Datum för anslags nedtagande	2005-03-23
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström		



27  
**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-02-21 § 30  
5

Dnr PLA 01-34

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Grubbe 9:21 m fl (Klockarbäckens handelsområde)**

Sökande: **Stadsledningskontoret**

Ärendet avser: **Detaljplan, godkännande**

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Benny Sandberg

Sign: /

Detaljplanens syfte är att möjliggöra etablering av ett nytt handelsområde i västra delen av Umeå centralort.

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i november 2004 och reviderad februari 2005. Den har handlagts med normalt planförfarande och varit utställd för granskning under tiden 25 november – 21 december 2004.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 18 november 2004. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 17 november 2004. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

#### **Länsstyrelsens yttrande i sin helhet**

Länsstyrelsen har tidigare lämnat synpunkter i rubricerat ärende i samrådsyttranden över programhandlingen för detaljplanen den 22 januari 2002 och samrådshandlingen den 11 augusti 2004.

Bland de synpunkter som framförts – och vidhålls – i syfte att, i enlighet med Länsstyrelsens uppdrag, hävda de nationella perspektiven i den kommunala planeringen kan nämnas:

- Miljökonsekvensbeskrivningen bör redovisa såväl direkta som indirekta miljöeffekter för att utgöra ett fullgott beslutsunderlag eftersom även de indirekta miljöeffekterna kan antas vara av betydelse för att uppnå miljömålen God bebyggd miljö och Frisk luft. De indirekta effekterna av trafikförändringar med påverkan på utsläppen i luft kring Västra Esplanaden är därvid av särskilt intresse med tanke på överskridande av miljökvalitetsnorm.
- Föreslagen markanvändning sägs i planmaterialet leda till ökat bilberoende. Detta, kopplat till aviserade butiksnedläggelser, innebär minskad tillgänglighet till dagligvaruservice för utsatta grupper som saknar bil. Dessa förhållanden kan knappast kompenseras med kollektivtrafikförbindelser i den omfattning som krävs för att tillgodose behoven. Kommunen bör ange hur utsatta grupper, som till följd av butiksnedläggelser får en försämrad tillgänglighet till dagligvaruservice, ska tillförsäkras en god servicenivå.



BYGGNADSNÄMNDEN  
 PROTOKOLL

Beslutsdatum  
 2004-02-21 § 30  
 5

Dnr PLA 01-34

Justerarnas sign:

- Butiksnedläggelser på stadsdelsnivå leder till tomma lokaler i centrumlägen och medför, om de står outnyttjade en längre tid, förslumning av stadsdelscentra och deras närmiljöer. Kommunen bör ange mål eller åtgärder för att motverka de negativa effekterna i syfte att vidmakthålla en God bebyggd miljö på stadsdelsnivå.
- För att minska negativa effekter på handelsstrukturen i såväl grannkommunerna som inomkommunalt bör utbyggnaden av Klockarbäckens handelsområde ske med hänsyn till effekterna av etablering inom Ugglanområdet och befolkningstillväxten i Umeåregionen.

Vägverket har enligt uppgift inte fått ta del av utställningsmaterialet. Länsstyrelsen konstaterar dock att Vägverket synpunkter under samrådet tillgodosetts i det utställda förslaget.

Kommunerna i Umeåregionen har beretts tillfälle till samråd i detaljplaneärendet under såväl programskedet som samrådsskedet. Endast Vännäs kommun har inkommit med yttrande under utställning. Bjurholms kommun har tidigare avstyrkt planförslaget. Nordmaling, Robertsfors och Vindelns kommuner har inte avlämnat yttranden under samrådet.

Vännäs kommun säger sig inte ha någon erinran mot planförslaget men förutsätter fortsatt insyn i ärendet och möjlighet att kunna påverka kommande etableringar.

Då någon erinran från berörda kommuner inte framförts under utställningstiden finner Länsstyrelsen ingen anledning att överpröva planförslaget i enlighet med 12 kap 1 § pkt 2.

*Kommentar: Kommunens bedömningar och strategier för den övergripande strukturen inom handeln framgår av kommunfullmäktige antagna handelspolicyn. Detaljplaneförslaget är helt i linje med denna. Direkta och indirekta effekter av nya handelsetableringar på befintlig handel framgår av kommunens handelspolicy sid 5, 7 och 9 och av Nordplans marknads- och konsekvensanalys sid 10–20. En trafikkonsekvensanalys för handelsområdet finns, april 2004 samt en miljökonsekvensbeskrivning 2004-04-14.*

*Ökat bilberoende och minskad tillgänglighet till dagligvaruservice. Oavsett Klockarbäckens etablering pågår sedan länge en strukturomvandling inom handeln mot allt större enheter. Att handelsområdet får en god kollektivtrafikförsörjning gynnar den grupp människor som inte har tillgång till bil.*

*Butiksnedläggelser. Liksom i detaljplaneärendet Länken 1 diskuteras att nedläggning av butiker i stadsdelscentra ger tomma lokaler, som om de står outnyttjade en längre tid leder till förslumning. Exempel i Umeå på ny användning som genomförts är t ex ny butik med lågpriskoncept, friskvårdsanläggning (gym) eller bostad.*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-02-21 § 30

5

Dnr PLA 01-34

Justerarnas sign:

*Det är viktigt att en växande kommun som Umeå har en etableringsberedskap och planlägger lämpliga lokaliseringar för fortsatt tillväxt av handeln i god tid. Ett genomförande av planerad dagligvaruetablering i Ugglanfastigheten kan innebära att motsvarande etablering i Klockarbäcken försenas eller att en överetablering uppstår under en kortare tid. Tillväxtfaktorerna och marknadskrafterna medför dock att sådana effekter är av övergående natur.*

**Vännäs kommun** Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2004-12-21 beslutat godta tjänsteskrivelse 2004-12-14 som eget yttrande i ärendet.

Vännäs kommun anger sammanfattningsvis att man inte har någon erinran mot förslaget, men hänvisar till tidigare utredning om handelskonsekvenser. Man förutsätter att få fortsatt insyn i ärendet och möjlighet att kunna påverka etableringar.

Vännäs kommun hänvisar till tidigare yttranden gällande Umeå kommuns handels- och servicepolicy, 1999-12-07 och 2000-06-20, yttrande till Länsstyrelsen 2001-09-12, samt yttrande över samrådshandling för handelsområdet 2002-12-17.

Man konstaterar med tillfredsställelse att detaljplaneläggningen av Klockarbäckens handelsområde görs etappvis i takt med områdets exploatering men är fortfarande tveksam om det för närvarande finns underlag för ytterligare etablering av sällanköpshandel. Med en positiv befolkningstillväxt inom UmeåRegionen kan situationen vara mer gynnsam om några år.

Av Umeå kommun tidigare redovisad handelskonsekvensutredning utförd av Nordplan AB skiljer sig på många väsentliga punkter från motsvarande utredning utförd av Handels utredningsinstitut (HUI) för Vännäs kommuns räkning. Enligt HUI blir de ekonomiska konsekvenserna för Vännäs kommuns dagligvaruhandel och sällanköpshandel påtagliga. Av planbeskrivningen framgår enbart att grannkommunerna kommer att få vidkännas ett visst försäljningsbortfall.

För att minimera de negativa effekterna för sällanköpshandeln i Vännäs är det av stor vikt att sortimenten för nyetablerade verksamheter inom Klockarbäckens handelsområde inte sammanfaller med Vännäsbutikernas sortiment. Sammanfaller inte sortimenten torde de befarade effekterna till stor del utebli.

*Kommentar: Kommunstyrelsens arbetsutskott i Vännäs har ingivit ett yttrande likalydande det som avgavs i samrådsskedet av detaljplanen. De synpunkter som framförts berör främst fortsatta kontakter med grannkommuner, underlag för ytterligare etablering, att kunna påverka etableringar, handelskonsekvenser och sammanfallande sortiment. Dessa frågor har behandlats i detaljplanens samrådsredogörelse.*

**Västerbottens museum** har inget att erinra mot detaljplanen och är mycket positiva till förslaget att bevara den vackra tallhedskaraktär som utmärker platsen idag.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-02-21 § 30  
5

Dnr PLA 01-34

Justerarnas sign:

Platsen har visat sig innehålla en stor mängd fornlämningar, bl a en för området och för Sverige ovanlig gravanläggning från tidig bronsålder. Läns museet har tillvaratagit de stenar som utgjorde gravkonstruktionen och föreslår att man på lämplig plats, inomhus eller utomhus och på ett säkert sätt, exponerar denna grav på Klockarbäckens handelsområde, förslagsvis så nära den ursprungliga platsen som möjligt.

Kvar på platsen ligger en ovanligt stor kokgrop från vikingatid som möjligen är placerad inom ett grönområde mellan parkeringarna. Den skulle med fördel kunna bevaras på plats och därigenom ge området en förankring i historien. Undersökningarna på Klockarbäcken har visat att Umeåområdet har en rik förhistoria och denna nya kunskap bör gärna förmedlas till alla medborgare. Här vid Klockarbäcken skulle den kunna visas på den plats där spåren ursprungligen låg.

*Kommentar: Västerbottens museums förslag att inom området exponera och bevara en del av de fornlämningar som hittats skulle vara intressant, och kan tillföra området kvalitéer. Frågan får behandlas i genomförandebeskedet och i så fall i kommunens exploateringsavtal vid överlåtelse av marken.*

#### **Kommunala förvaltningar och bolag**

**Holmsund-Obbola kommunalförvaltning** har inget att erinra mot planförslaget. Kommunalsnämnden har 2002-12-19 yttrat sig över program till detaljplanen.

*Kommentar: Kommunalsnämndens synpunkter i programskedet rörde främst utbyggnadstakten och fördelning av handeln i kommunen. Frågorna har behandlats i programskedet.*

**Stadsledningskontoret** Kommunstyrelsens planeringsutskott har med några kommentarer lämnat tillstyrkan i sitt yttrande under samrådsskedet, bl a att antagande av detaljplanen bör prövas av kommunfullmäktige, samt att den mellankommunala dialogen med grannkommunerna tydligare bör redovisas.

Stadsledningskontorets utvecklingsavdelning anser att villkoret i genomförandebeskrivningen om att ett exploateringsavtal ska vara träffat innan detaljplanen antas ska tas bort. Kommunen är markägare och kan därför träffa ett exploateringsavtal innan marken överläts till annan.

*Kommentar: I detaljplanens samrådsredogörelse har redovisats att planbeskrivningen har utvecklats angående mellankommunala intressen och den dialog som skett med grannkommunerna, samt att antagandeprövning av detaljplanen avses ske av kommunfullmäktige. Villkoret i genomförandebeskrivningen att ett exploateringsavtal ska vara träffat innan detaljplanen antas har tagits bort.*



35

BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2004-02-21 § 30

Dnr PLA 01-34

Justerarnas sign:

Umeå Energi AB har ingen erinran mot planförslaget.

**Samhällsbyggnadskontoret internt**

**Brandförsvaret** anför att det finns behov av brandposter inom området. Kanske en fråga för genomförandebeskrivningen att exploatören ska anordna detta.

*Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats angående brandposter.*

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** har 2004-12-16 beslutat att med hänvisning till Samhällsbyggnadskontoret/ Miljö- och hälsoskydds synpunkter tillstyrka planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret/ Miljö- och hälsoskydd har i skrivelse framfört: I samrådsskedet bedömdes konsekvenserna av planförslaget från miljö- och hälsoskyddssynpunkt bli godtagbara. Frågan om omhändertagande av dagvatten från planområdet har diskuterats. Det har ansetts lämpligt att vattnet passerar en uppsamlande damm innan utsläpp i Klockarbäckssystemet. Inför utställningen av detaljplanen har i samråd med Umeva dock diskuterats fram en lösning som innebär att man i nuläget i stället förordar lokalt omhändertagande av dagvattnet. Förutsättningarna för detta är gynnsamma i området. Planförslaget bedöms kunna tillstyrkas med hänvisning till ovanstående synpunkter.

*Kommentar: Lokalt omhändertagande av dagvatten avses utföras. Detta framgår också av planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen.*

**Gator och Trafik, Park och Natur och Samhällsbetalda resor** har inga synpunkter på detaljplanen.

**Övrigt** Stadsledningskontorets mark- och exploateringsavdelning har underhand haft smärre synpunkter på bestämmelsen om Markens anordnande angående utformning och gestaltning.

*Kommentar: Plankartans bestämmelsetext angående utformning och gestaltning har justerats i enlighet med stadsledningskontorets önskemål.*

**SAMMANFATTNING**

*Detaljplanen är helt i linje med kommunens handelspolicy angående strategier för den övergripande strukturen inom handeln. En god etableringsberedskap för fortsatt tillväxt av handeln är viktig. Fortsatta kontakter ska hållas med grannkommunerna. Västerbottens museums förslag att exponera och bevara vissa fornlämningar får behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning och i exploateringsavtal vid överlåtelse av marken. Genomförandebeskriv-*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-02-21 § 30  
5

Dnr PLA 01-34

Justerarnas sign:

ningen har kompletterats med behov av brandposter. Lokalt omhändertagande av dagvatten avses utföras. Frågor i övrigt har behandlats i detaljplanens samrådsredogörelse. Planbestämmelsen om utformning och gestaltning har justerats. Villkoret i genomförandebeskrivningen angående exploateringsavtal har tagits bort.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

-----  
**FÖRSLAG TILL BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar  
att revidera detaljplanen,  
att godkänna den reviderade detaljplanen och  
att vidarebefordra den till kommunfullmäktige för antagande.

-----  
Anders Sellström (kd) yrkar med instämmande av Cecilia Bergström (c) på bifall till tjänsteskrivelsen.

Gunilla Jönsson (v) yrkar på att byggnadsnämnden ska avbryta planarbetet.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt Sellström m fl:s yrkande, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns:  
"De som biträder Sellström m fl:s yrkande, röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat att avbryta planarbetet."

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 9 ja- och 2 nej-röster. Följande röstar ja: Åsa Ögren (s), Patrick Nygren (s), Ingemar Jangvad (s), Hans Lindberg (s), Kurt Bergström (s), Anders Sellström (kd), Lennart Degerliden (fp), Cecilia Bergström (c) och Ulrik Berg (m), följande röstar nej: Per Olov Ljung (v) och Gunilla Jönsson (v).

-----  
**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar  
att revidera detaljplanen,  
att godkänna den reviderade detaljplanen och  
att vidarebefordra den till kommunfullmäktige för antagande.

-----  
Vänsterpartiet reserverar sig till förmån för eget yrkande.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-02-21 § 30  
5

Dnr PLA 01-34

Justerarnas sign:

*Skriftlig reservation från Gunilla Jönsson och Per Olov Ljung, vänsterpartiet:*

Utvecklingen och etableringen av externa köpcentra är mer inriktad på de bilburna kunderna. Ett ökat bilberoende ger miljöpåverkan. Det finns också en social, mindre uppmärksammas baksida av att butiker i stadskärnan, stadsdelar och grannkommuner slås ut. Stormarknader vänder sig till den köpstarka, bilburna medelklassen. De grupper i samhället som har svag ekonomi kommer i kläm. Etablering av externa köpcentra är också ett tydligt exempel på hur planering kan påverka kvinnor och män olika. Kvinnor tillhör gruppen som drabbas mest av butiksdöden eftersom de generellt har mindre tillgång till bil. Dessutom drabbas många äldre och funktionshindrade som saknar bil. Även glesbygden drabbas där kundunderlaget för lokala butiker, vilka också ofta tillhandahåller annan service som till exempel postfunktion, minskar p g a priskonkurrensen från stormarknaderna.

Konsekvenserna av etableringen är att vi får längre till dagligvaruhandel och annan närservice, eftersom risken att den lokala handeln slås ut både i centrum och i stadsdelsområdena, då kundunderlaget minskar p g a konkurrensen från stormarknaden. Vi motsätter oss inte konkurrens, vi kräver bara samordnad planering till nytta för alla. Priser är nämligen inte allt. Vi anser att kommunen borde ta ett större ansvar och verka för de nationella miljömålen om god luft och god byggd miljö vid planering och etablering av handel och även ta ett större ansvar för ett levande centrum vid butiksetableringar.

Mot bakgrund av ovanstående ställer vi oss negativa till planförslaget till etablering av ett nytt externt köpcentra i Klockarbäcken.



## PLANBESKRIVNING

1 (5)

DNR pla 01.34

Detaljplan för del av fastigheten **GRUBBE 9:21 m m (Klockarbäckens handelsområde)** inom Klockarbäcken i Umeå kommun

---

### HANDLINGAR

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

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra etablering av ett nytt handelsområde i västra delen av centralorten i enlighet med detaljplaneprogram godkänt av byggnadsnämnden 2003-08-18. Detaljplanearbetet ska ske så att en etappvis utbyggnad möjliggörs.

Målet är att skapa ett långsiktigt hållbart stadsdelsövergripande handelsområde, med huvudsaklig inriktning på tung handel och volymvaror samt med en stor dagligvarubutik. Handelsområdet ska vara lätt tillgängligt för både bilar, kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Utförligare beskrivning av mål och överväganden framgår av detaljplaneprogrammet.

Klockarbäckens handelsområde avses vid full utbyggnad omfatta cirka 30 000 m<sup>2</sup> BTA handelsyta, varav dagligvaror högst 6 000 m<sup>2</sup> BTA. Den nu aktuella detaljplanen omfattar en första detaljplaneetapp av handelsområdets utbyggnad.

### PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 6 km väster om Umeå centrum nordväst om korsningen Vännäsvägen/Umedalsallén. Det omfattar en markyta på cirka 22 ha, varav kvartersmark cirka 9 ha. All mark som ingår i planområdet ägs idag av Umeå kommun. De allmänna vägarna E12 och länsväg 631 (Kullavägen) innehas av Vägverket med vägrätt. All blivande kvartersmark avses överlätas av Umeå kommun till exploatören.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Umeå kommun (ÖPL 98) antagen 1998. En numera inaktuell områdesplan för Klockarbäckens industriområde är antagen år 1986. För mindre delar av planområdet gäller två stadsplaner och två detaljplaner lagakraftvunna åren 1986, 1987 respektive 1991 och 1992. Området är i övrigt inte detaljplanelagt. Detaljplaneområdet berör inte skyddsområde för Forslunda vattentäkt. Planområdet ingår som en obebyggd mindre del inom östra delen av Klockarbäckens industriområde. Planområdet innefattar även mark som tidigare varit detaljplanelagd, där berörda delar av då gällande detaljplaner upphävts, för att bana väg för en inte längre aktuell sträckning av delar av det planerade övergripande vägsystemet runt Umeå centralort.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Handelsfrågor

För att bevara och stärka Umeås roll som handelscentrum för kommunen och regionen måste möjligheter erbjudas till en kontinuerlig utveckling. Det föreslagna handelsområdet är ett komplement till cityhandeln. Handels behov av butiks- och lagerlokaler för volymvaror kan inte tillgodoses i stadskärnan.

Som komplement till ÖPL 98 antog kommunfullmäktige i december 2000 Handels- och servicepolicy för Umeå kommun. I den planeringsstrategi som där anvisas utpekas ett västligt läge för ett nytt handelsområde. En Marknads- och konsekvensanalys har utförts för det nya handelsområdet av Nordplan AB daterad 25 mars 2002. Av bakgrundsmaterialet till Handels- och servicepolicy och av ovannämnd analys framgår att en etablering av det tänkta handelsområdet bedöms leda till en initialt ganska kraftig minskad omsättning för befintliga dagligvarubutiker inom de västra stadsdelarna. Befolknings- och konsumtionstillväxten kommer med tiden att kompensera de förluster som uppstår i befintlig handel till följd av etableringen. Även grannkommunerna kommer att få vidkännas ett visst försäljningsbortfall. Mellankommunala frågor i övrigt behandlas i detaljplanens programskede. Marknads- och konsekvensanalysen finns att tillgå på Samhällsbyggnadskontoret.

Efter att programmet för Klockarbäckens handelsområde och Marknads- och konsekvensanalysen mars 2002 framtagits har detaljplanen för fastigheten Länken 1 på Ersboda tillkommit. Denna plan, som nu ligger hos regeringen för överprövning, innefattar byggrätt för 3000 m<sup>2</sup> dagligvaror och 4400 m<sup>2</sup> sällanköpsvaror. Enligt Nordplan AB:s bedömning i PM 2004-11-01 angående Klockarbäckens handelsområde skulle en sådan utbyggnad inom fastigheten Länken 1 påverka lönsamheten för dagligvaruetablering på Klockarbäcken och försena en sällanköpsvaruetablering med upp till tre år.

### Natur

Planområdet består huvudsakligen av naturmark, till större delen en vacker tallhed, svagt sluttande mot sydväst, med en undervegetation av bl a lingon- och blåbärsris. Ungefär mitt i området finns ett markparti, beläget cirka fyra meter lägre än omgivande terräng. Skogsområdet norr om detaljplaneområdet (främst öster om Kullavägen) innehåller fina rekreationsskogar med strövområden och skidspår.

Marken består främst av fast sand med en bedömd mäktighet av upp till cirka 20 meter. Inslag av löst lagrad silt förekommer på djupet. Mot Vännäsvägen i områdets västra del förekommer ett område bestående av torv. Grundvattenytan ligger mellan 0,5–2,5 meter under markytan. Fasta, icke tjälfarliga jordar dominerar. Behov av ytterligare grundundersökningar får klargöras vid bygganmälan.

Fornminnen finns inom området. De fynd som gjorts vid undersökningar år 1998 och 2002–03 består av grav, kokgropar, härdar, rödbrända fläckar, slaggbitar m m. Området omfattar tidsperioder från bronsålder fram till vikingatid och modern tid. Västerbottens museums utredning 2002–03 redovisas i en arkeologisk rapport. Något krav på att bevara dessa fornlämningar finns inte.

### Områdets gestaltning och utformning

Kännetecknande för området bör vara att bevara tallhedskaraktären. Avsikten är att handelsområdet ska disponeras med en livfull framsida, kundsidan, mot söder (Vännäsvägen) och varuhantering mot norr (Lagervägen). Huvudtillfart för kunder sker från Kullavägen i öster. Mot Vännäsvägen bevaras ett tallbevuxet genomsiktligt naturområde. Mot Lagervägen bör befintlig vegetation sparas och kompletteras för att ge insynsskydd vid varumottagning och bevara den gröna inramningen av vägen. Väster om planområdet bevaras befintlig skog intill att utbyggnadsetapp 2 påbörjas. Med fördel kan parkeringsområdet delas upp i mindre ytor för att skapa en grön inramning av handelsområdet. Den till detaljplanen hörande illustrationen med sin beskrivning visar en önskad lösning. Illustrationen är inte bindande.

### Bebyggelse

Byggnaderna är tänkta att bestå av ett antal byggnadskroppar. Stor omsorg ska ägnas gestaltning av fasader, rumslig utformning, vistelseytor, cykelparkering, kundvagns-garage, bilparkering, belysning m m.

### Biltrafik

Handelsområdet är lokaliserat i anslutning till det övergripande vägnätet i central-orten både i dagsläget och än mer i framtiden, då Norra och Västra Länken byggts ut. Dessa länkar ingår i planerad utbyggnad av infrastrukturen för Umeå, det s k Umeprojektet 2. Huvudtillfart till området ska ske från Kullavägen, där en ny cirkulationsplats planeras. Den befintliga korsningen Vännäsvägen/Kullavägen, avses byggas om till cirkulationsplats inom några år. En utbyggnad av denna är inte förutsättning för att handelsområdets utbyggnad kan påbörjas. På plankartan har avsatts utrymme för en eventuell framtida planskild korsning på denna plats. Den befintliga Lagervägen avses på sikt anslutas till Vännäsvägen även västerifrån. Varutransporter till handelsområdet avses ske från Lagervägen

Trafikmängder i korsningen Vännäsvägen/Kullavägen är (vardagsmedeldygn år 2003): Vännäsvägen öster korsningen cirka 11 000 fordon/dygn (f/d), väster korsningen cirka 8 000 f/d, Umedalsållen cirka 3 500 f/d och Kullavägen cirka 2 500 f/d.

### Parkering

Kundparkeringsplatser anläggs på handelsområdets "framsida" mot Vännäsvägen. Angöringsplatser för hämta/lämna passagerare eller varor anläggs nära butiksentréer. Kommunens parkeringsnorm kräver minst 35 bilplatser/1 000 m<sup>2</sup> BTA, erfarenhetsmässigt bör cirka 45 bilplatser/1 000 m<sup>2</sup> BTA anordnas vid handelsområden.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i anslutning till området utgörs idag av regional och lokal busstrafik. De regionala bussarna har hållplatslägen längs Vännäsvägen. De lokala bussarna

har hållplatslägen på Umedalsallén. Ett par av de lokala busstureorna har förlängts och trafikerar redan idag Lagervägen. Hållplatser för lokaltrafiken som betjänar handelsområdet avses anordnas.

#### Gång- och cykeltrafik

Det finns idag ett viktigt kommunalt gång- och cykelstråk som sträcker sig parallellt med Umedalsallén, går i tunnel under Vännäsvägen, fortsätter längs Kullavägens västra sida och svänger av och fortsätter längs Lagervägens södra sida västerut mot arbetsplatsområdet i Klockarbäcken. Anslutningsvägar för gångtrafik finns till de regionala bussarnas hållplatser på Vännäsvägen. Gång- och cykelvägar till handelsområdet ska ansluta till befintligt gång- och cykelvägnät.

### **OMGIVNINGSPÅVERKAN**

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och en trafikkonsekvensutredning har i april 2004 arbetats fram av WSP Samhällsbyggnad respektive Curt L Sandberg, Trafik- och vägplanering.

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att följande miljöaspekter är relevanta i detaljplanen: Landskapsbild: området blir väl synligt från väg E12, Naturmiljö: stora delar av skogsområdet försvinner, Kulturmiljö: Fornlämningar är inventerade, Trafikbuller: ökad trafikbullerutbredning längs omgivande vägnät, dock inte störande för befintlig eller planerad bostadsbebyggelse, Luftföroreningar: understiger gällande gränsvärden.

Trafikkonsekvensutredningen visar att trafikbelastningen på omgivande vägnät kommer att öka kraftigt fram till år 2015, främst på Vännäsvägen. Detta beror på förväntad omfördelning av trafik vid planerad utbyggnad av det övergripande vägsystemet, men även på handelsområdets etablering och den årliga kontinuerliga allmänna trafikökningen. Utbyggnader av planerade cirkulationsplatser i anslutning till handelsområdet behöver därför successivt genomföras under de närmaste åren. Även utan utbyggnad av handelsområdet kommer framtida trafikflöden att fordra ombyggnad av korsningen Vännäsvägen/Kullavägen för det ökade kapacitetsbehovet.

Den befintliga 130 kV luftledningen norr om Lagervägen (utanför planområdet) bedöms inte föranleda några speciella åtgärder. En befintlig 10 kV luftledning, tillhörig Umeå Energi AB, som korsar diagonalt genom planområdet kommer att flyttas. I övrigt bedöms inga nämnvärda effekter i form av t ex trafikbarriärer, påverkan på friluftsliv etc.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Vatten och avlopp ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) och fjärrvärme till Umeå Energi AB. Avfallshantering sköts av entreprenör. Källsortering av avfall förutsätts. För områdets elförsörjning fordras en ny nätstation. I detaljplanen har utrymme avsatts för denna invid Lagervägen cirka 150 m väster Kullavägen. För att säkerställa befintlig tryckavloppsledning i planområdets västra gräns redovisas ett område på plankartan. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten bör eftersträvas.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

## REVIDERING

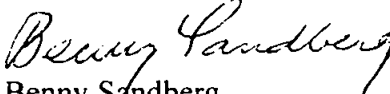
Detaljplanens genomförandebeskrivning har efter utställning kompletterats beträffande förlämnningar och brandposter. Planbestämmelsen om utformning och gestaltning har justerats. Villkoret i genomförandebeskrivningen angående exploateringsavtal har tagits bort.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2004

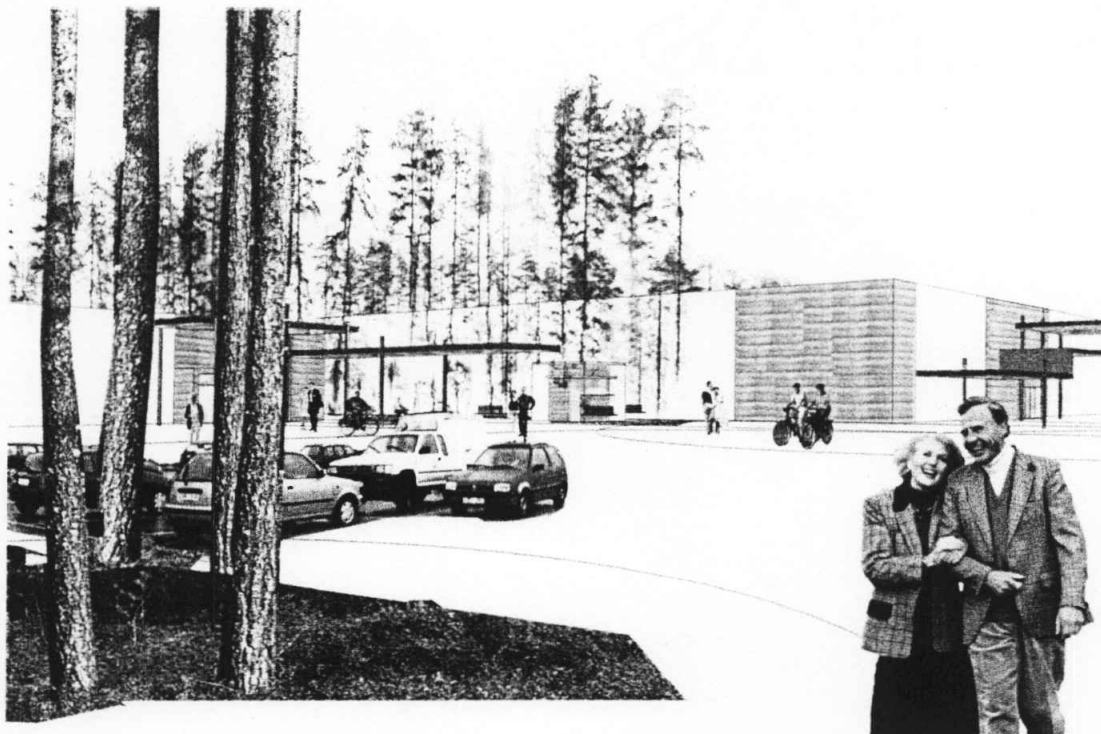
Detaljplanering

Reviderad februari 2005

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Benny Sandberg  
Planingenjör

Bilaga: Beskrivning av illustrationen.



## BESKRIVNING AV ILLUSTRATIONEN

Illustrationen redovisar en önskvärd utformning av handelsområdet, den som inlämnats av IBI Sverige AB. Illustrationerna är gjorda av Årstiderna Arkitekter AB.

### Handelsområdets gestaltning och utformning

En av grundidéerna är att området ska få en egen identitet, inte bara genom sin byggnation, också genom att spara och vårda platsens särprägel och den befintliga naturen. Hedmark och trädplanteringar utformas så att området upplevs ljust och luftigt. Kundtrafik och "grönområde" integreras så tllhedskaraktären bevaras. Detta upp-



*Trädstruktur.*

nås genom att befintliga träd bevaras i nord-syd gående stråk, med utgångspunkt i byggnadernas placering. Stråken bildar en rumsuppdelning av den stora parkeringen i öst-västlig riktning. Stråken placeras på så sätt att handelsområdet blir lätt att hitta genom att butikerna exponeras mot Vännäsvägen. De befintliga trädens stammar är höga och slanka, vilket ger en viss transparens i marknivå och överskådlighet säkras för området som helhet.

Framför butikerna, norr om parkeringsplatsen, föreslås ett cykel- och fotgängarområde, vilket avgränsas med ett smalt, skarpt skuret buskage. Denna plantering, som vid angöringsplatserna ersätts med pollare, understryker butikernas bågformade placering. Bågformen understryks ytterligare norr om uppsamlingsgatan genom att nya träd planteras parallellt med fasaderna ute på parkeringsplatsen.

Parkeringar och uppsamlingsgata föreslås avskilda från varandra med ett bälte av låg tallhed med ljung respektive blåbärs- och lingonris. Bältet skapar överblick mellan parkering och väg, vilket ger säkrare trafik inte minst för stadsbussarna. Denna naturliga hedmark fortsätter söder om uppsamlingsgatan ut mot Vännäsvägen, och är också tänkt att ingå i områdets övriga mindre grönytor. Även den nya cirkulationsplatsen vid områdets tillfart på Kullavägen kan planteras med ett liknande tema, så att en överordnad helhet skapas för områdets grönytor.

### Bebyggelse

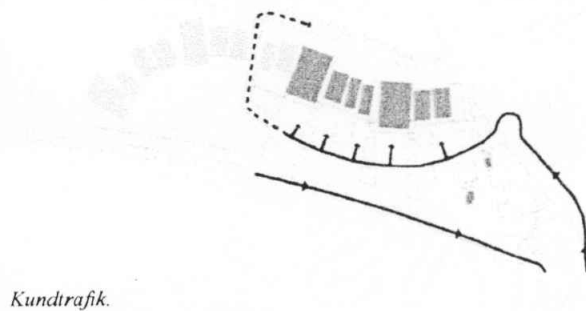
Byggnaderna består av ett antal fristående kroppar förskjutna i förhållande till varandra. De placeras i en svag bågform, vilket understryker helheten och skapar överblick, både vid full utbyggnad av området och vid etappvis utbyggnad. Soliga hörnor och mindre "torgplatser" skapas.

Bebyggelsen är tänkt bli en helhet med vita byggnader i betong, som bryts upp med fasadpartier av träpanel vid butiksentréer och hushörn. Horisontella skärmtak markerar entréer. Fasadytor närmast gångstråk och uppehållsytor utförs i oljat lärkträ. Genom talhedskaraktären bäddar skogen in området, och små skogsdungar delar in det stora området i mindre "rum". Söder om uppsamlingsgatan vid infarten till handelsområdet placeras lämpligen en snabbmatrestaurang, eventuellt även en automatbensinstation.

### Parkering

Kundparkeringsplatser anläggs mellan den svagt böjda uppsamlingsgatan och butiksfasaderna. Parkeringarna delas upp i mindre enheter med sammanbindande sökvägar som framtvingar en låg hastighet. Angöringsplatser redovisas nära butiksentréer för att hämta/lämna barnvagn, rullstol, rörelsehindrade, stora inköp m m. Norr om uppsamlingsgatan anläggs parkering för cirka 35 bilar/1 000 m<sup>2</sup> BTA (kommunens norm), vilket erfarenhetsmässigt räcker vid alldaglig besöksfrekvens. Söder om uppsamlingsgatan skapas utrymme för ytterligare parkeringsareal som betjänar området vid hög belastning omkring de stora inköpsdelarna. Denna parkering föreslås utformas med körbanor av asfalt och gräsarmerade parkeringsfält (-rutor). Personalparkering sker på byggnadernas norra sida invid varuintagen.

Vägar och parkeringar beläggas med asfalt. Stråken av befintliga träd bryts av uppsamlingsgatan och förbindelsevägar mellan parkeringsområdena. I



*Kundtrafik.*



*Varutransporter.*

dessa kryssfält beläggs körbanan med storgatsten eller liknande och utförs som fARTHINDER. Vid etablering av pausplatser skall befintliga trädplanteringar bevaras. Angöringsplatser och områden utanför butiksentréer markeras i plan med en beläggningstyp marksten i betong samtavskiljande pollare. Intentionen med markbeläggningarna är att tydligt visa uppdelningen av ytor för olika trafikarter och klargöra hierarki i väjningsplikt, fotgängare före cyklister – cyklister före bilister.

#### Kollektivtrafik

Lokaltrafikens busslinje avses förlängas in i och genom handelsområdet med hållplatser vid uppsamlingsgatan. Två hållplatslägen planeras inom handelsområdet, varav minst en görs väderskyddad.

#### Gång- och cykeltrafik

Inom handelsområdet föreslås en friliggande uppsamlande gång- och cykelväg längs uppsamlingsgatans södra sida. Norr om den befintliga gång- och cykeltunneln under Vännäsvägen föreslås en gång- och cykelväg ledas in mot handelsområdet. Längs butiksfasaderna mellan gångbana och parkering anläggs en lite slingrande cykelbana med cykelparkeringar nära butiksentréer. De gångvägar som leder mellan busshållplats och butiksbyggnaderna lokaliseras längs kanten av de små parkeringsavgränsande skogsdungar som anläggs. Dessa gångvägar bör göras klimatskyddade med skärmtak.



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten GRUBBE 9:21 m fl (Klockarbäckens handelsområde) inom Klockarbäcken, Umeå kommun, Västerbottens län

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid närmast påföljande årsskifte, tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Vägverket är huvudman (väghållare) för den mot planområdet angränsande Vännäsvägen (väg E 12).

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra etablering av ett handelsområde i västra delen av centralorten. Utöver vad som omfattas av planförslaget finns utrymme för en andra etapp väster om vad som nu är aktuellt.

Inom området kan en exploateringsfastighet bildas genom avstyckning från Grubbe 9:21.

Området går att uppdelas i ett antal handelsfastigheter.

Om området delas upp i fler än en fastighet skall gemensamhetsanläggning för gata och anslutningar inrättas. I gemensamhetsanläggning bör även infart och körplan för varutransporter på kvarterets baksida utmed Lagervägen mm ingå.

Område för transformatorstation bör avstyckas som egen fastighet såvida inte sådan transformatorstation endast skall betjäna en fastighet.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik bör säkerställas med servitut till förmån för kommunal gatumarksfastighet.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden mm*

Planområdet domineras av fast sand med en bedömd mäktighet av upp till 20 meter. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginspektion. Grundläggningssätt samt behov av kompletterande grundundersökning skall klargöras i bygganmälan.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 01-34

*Gator och trafik mm*

Detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för en omfattande ombyggnad av trafikapparaten inom området. Korsningen Vännäsvägen/Umedalsallén/Kullavägen förväntas byggas om till en cirkulationsplats inom några år. Planen medger även att en planskild korsning anläggs i framtiden.

Besökstrafiken skall angöra området från Kullavägen där en ny cirkulationsplats anläggs. Cirkulationsplatsen skall utföras och bekostas av exploateringsföretaget.

Varutransporter skall i huvudsak ske från Lagervägen (som sträcker sig bort mot Klockarbäckens industriområde).

Befintlig lokalbusslinje (linje 1) avses ge en framtida sträckning genom handelsområdet. Redan idag går vissa turer till Klockarbäckens industriområde. Busshållplatser skall utföras, i huvudsak i enlighet med illustration.

Cykelbanor som ansluter till befintlig tunnel under Vännäsvägen skall anordnas.

Den kraftledning som korsar området skall flyttas.

*Parkering*

Parkeringsplatser, minst i enighet med gällande norm, skall anläggas inom området. Parkeringsplatserna placeras mellan infartsvägen och butiksbyggnaderna. Erfarenhetsmässigt erfordras ca 45 platser/ 1000 m<sup>2</sup> BTA vid handelsområden. Utrymme för erforderligt antal platser finns inom området om parkeringsplatser utförs enligt illustrationen.

Avsikten med områdets utformning att butiksbyggnader skall placeras utmed en svagt bågformig kurva. Parkeringsplatserna skall anordnas framför byggnaderna avskilda av vegetationsstråk.

*Vegetation*

Mot Vännäsvägen bevaras tallheden som en genomsiktlig avskärmning. Parkeringsplatserna skall hållas åtskilda av trädplanteringar som syftar till att bevara en del av områdets karaktär av tallhed.

Planteringen bör utföras i samråd med Samhällsbyggnadskontoret, Park och natur.

*Teknisk försörjning*

Området kan anslutas till allmän VA-anläggning. Anordningar för lokalt omhändertagande av dagvatten skall anläggas.

För att klara brandskyddet inom området krävs särskilda åtgärder. På exploatörens bekostnad skall brandposter anordnas i takt med att området byggs ut. Exploatören bör särskilt utreda och redovisa vilka åtgärder som ämnas vidtas för att säkerställa vattentillgången vid en eventuell brand i området.

Inom området skall avsättas utrymme för återvinningsstation.

För att klara elförsörjningen inom området erfordras att en ny transformatorstation uppförs inom området.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 01-34

*Fornlämningar*

Inom planområdet finns flera kända fornlämningar. Byggnads- och markarbeten skall rent allmänt ske på sådant sätt att dessa inte kommer till skada. Undersökning och dokumentation av dessa är avslutad. Något bevarandekrav föreligger inte men Västerbottens museum har framställt önskemål om att någon eller några av de konstaterade fornlämningarna med fördel kunde exponeras inom området.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Umeå kommun svarar för planläggningskostnader och övriga exploateringskostnader inklusive utbyggnad av gator och VA i området.

Planavtal har tecknats med Stadsledningskontoret, Utvecklingsavdelningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2004,

Detaljplanering

rev februari 2005



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för del av fastigheten **GRUBBE 9:21 m m (Klockarbäckens handelsområde)** inom Klockarbäcken i Umeå kommun

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra etablering av ett nytt handelsområde i västra delen av centralorten i enlighet med detaljplaneprogram godkänt av byggnadsnämnden 2003-08-18. Detaljplanearbetet ska ske så att en etappvis utbyggnad möjliggörs.

Samråd av planförslaget har skett med Länsstyrelsen, grannkommunerna, Vägverket, handelsorganisationer, kommunala nämnder, förvaltningar och bolag, sakägare och andra intressenter under tiden 8 juni–30 juli 2004. På grund av semestertider har på begäran tiden förlängts t o m 17 augusti. Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 9 juni 2004.

### INKOMNA YTTRANDEN

#### Grannkommuner

**Bjurholms kommun** refererar till tidigare framförda synpunkter i ärendet

*Kommentar: Bjurholms kommun har i programskedet avstyrkt etablering av ett västligt handelscentra i Umeå. Man är orolig för sin kommuns servicenäringar och kräver att få delta i detaljplanearbetet.*

**Nordmalings kommun** har skriftligen avstått från att yttra sig i detta ärende.

**Robertsfors kommun** Kommunstyrelsen har inga erinringar över förslaget.

**Vindelns kommun** har inte inkommit med något yttrande i samrådsskedet

**Vännäs kommun** anger sammanfattningsvis att man inte har någon erinran mot förslaget, men hänvisar till tidigare utredning om handelskonsekvenser. Man förutsätter att få fortsatt insyn i ärendet och möjlighet att kunna påverka etableringar.

Vännäs kommun hänvisar till tidigare yttranden gällande Umeå kommuns handels- och servicepolicy, 1999-12-07 och 2000-06-20, yttrande till Länsstyrelsen 2001-09-12, samt yttrande över samrådshandling för handelsområdet 2002-12-17.

Man konstaterar med tillfredsställelse att detaljplaneläggningen av Klockarbäckens handelsområde görs etappvis i takt med områdets exploatering men är fortfarande tveksam om det för närvarande finns underlag för ytterligare etablering av sällanköpshandel. Med en positiv befolkningstillväxt inom UmeåRegionen kan situationen vara mer gynnsam om några år.

Av Umeå kommun tidigare redovisad handelskonsekvensutredning utförd av Nordplan AB skiljer sig på många väsentliga punkter från motsvarande utredning utförd av Handelns utredningsinstitut (HUI) för Vännäs kommuns räkning. Enligt HUI blir de ekonomiska konsekvenserna för Vännäs kommuns dagligvaruhandel och sällanköpshandel påtagliga. Av planbeskrivningen framgår enbart att grannkommunerna kommer att få vidkännas ett visst försäljningsbortfall.

För att minimera de negativa effekterna för sällanköpshandeln i Vännäs är det av stor vikt att sortimenten för nyetablerade verksamheter inom Klockarbäckens handelsområde inte sammanfaller med Vännäsbutikernas sortiment. Sammanfaller inte sortimenten torde de befarade effekterna till stor del utebli.

*Kommentar: Fortsatta kontakter kommer att hållas med grannkommunerna. Beträffande underlag för ytterligare etablering är Umeå kommuns ambition en successiv utveckling av handelsområdet i takt med efterfrågan. Samhällsbyggnadskontoret har i programhandlingens samrådsredogörelse kommenterat möjlighet att påverka etableringar, och Nordplans handelskonsekvensutredning och hur den skiljer sig från Handelns utredningsinstituts (HUI) utredning. Nordplan anger också att om sortimenten för nyetablerade verksamheter inom Klockarbäckens handelsområde inte sammanfaller med Vännäsbutikernas sortiment torde befarade effekter till stor del utebli.*

### **Handelsorganisationer m fl**

**Konsum Nord** hänvisar till de synpunkter de framförde i sitt yttrande över programförslaget 2003-01-13.

*Kommentar: Konsum Nord framförde i programskedet att man är positiv till en utveckling av handeln i Umeå och anser att på sikt med lämplig utbyggnadstakt bör området kunna uppfylla programförslagets målsättning. Konsum önskade delta i fortsatt samråd.*

**Svensk Handel Nord, Fastighetsägarna Umeå, Centrumgruppen Umeå C, Handelskammaren och ICA Handlarna i Norr** har samtliga givits möjlighet att yttra sig i samrådsskedet, men inte inkommit med något yttrande.

### **Länsstyrelsen**

**Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis följande:**

Planförslaget bör kompletteras och avvägningar göras i ett bredare perspektiv som även innefattar indirekta effekter i enlighet med de synpunkter som Länsstyrelsen framfört i detta samrådsyttrande och i yttrandet över programmet till planen. Frågan om tidpunkten för etableringen bör bearbetas vidare med hänsyn tagen till utvecklingen av Ugglanområdet. Planen bör bearbetas vidare i samråd med berörda grannkommuner och antagandet bör ske i kommunfullmäktige.

*Kommentar:*

Antagandenivå Detaljplanen avses föreläggas kommunfullmäktige för antagande.

Ugglan-etableringarna Ur Nordplan AB:s kompletterande konsekvensanalys av handelsetablering i kv Länken juni 2003 framgår konsekvenser av etableringar i kv Länken och Klockarbäcken. Detaljplanen för kv Länken 1, som nu ligger hos Regeringen för överprövning av antagandebeslutet, innefattar 3000 m<sup>2</sup> dagligvaror (DV) och 4400 m<sup>2</sup> sällanköpsvaror (SV). Nordplans rapport redovisar ett antal scenarios. Detaljplanens tillåtna handelsyta ligger mellan scenario 1 och 2.

Nordplan har på begäran av Samhällsbyggnadskontoret i en PM 2004-11-01 gjort en uppdatering av hur en Ugglanetablering påverkar förutsättningarna för Klockarbäckens handelsområde. Ur denna PM framgår att den totala tillväxten (befolkningsökning plus konsumtionsökning) för Umeå sedan konsekvensanalysen gjordes för 1,5 år sedan är 2-2,5 % för dagligvaror och 4-4,5 % för sällanköpsvaror.

För dagligvaror är det nu därför något mindre tveksamt ur lönsamhetssynpunkt att etablera de båda tänkta enheterna (Ugglan och Klockarbäcken) samtidigt. Om ett Systembolag dessutom etableras i Klockarbäcken ökas framgångschanserna för dagligvaruhandel i Klockarbäcken betydligt.

För sällanköpsvaror gäller nu enligt Nordplan att den som etablerar först av Länken eller Klockarbäcken försenar den andra med upp till cirka tre år. Det är dock viktigare vilket sorts utbud och profil de bägge enheterna får, om man ska lyckas eller ej.

Oavsett fördröjning av Klockarbäckens handelsområde p g a Ugglanetableringen vill kommunen ha planberedskap för intressenter inom volymhandel på lämplig plats i centralorten.

Framtida vägsystem Ur vägutredningen för Umeåprojektet 2 september 2002 framgår sid 200 Vägverkets förordade vägsystem. Andra alternativ redovisas inte. Arbetsplanearbete för detta läge av Norra Länken pågår. I den nya Nationella plan för vägtransportsystemet 2004-2015 som beslutats av regeringen finns finansiering åren 2007-09.

Miljökonsekvensbeskrivningen Direkta och indirekta effekter framgår av kommunens handelspolicy sid 5, 7 och 9 samt Nordplans marknads- och konsekvensanalys 25 mars 2002 sid 10-20 och Socialförvaltningens samrådsyttrande i detta planärende.

Yt- och grundvattenfrågor Två alternativ finns enligt UMEVA att lösa dagvatten- och grundvattenfrågan. Ett alternativ är att anlägga en för flera fastigheter gemensam damm för dagvattenhantering innan vattnet släpps ut i bäcken (Klockarbäcken). Utredning av detta pågår i samarbete mellan Miljö- och Hälsoskydd och UMEVA. En annan lösning är lokalt omhändertagande inom handelsområdet med perkulation. Samhällsbyggnadskontoret, UMEVA och Miljö- och Hälsoskydd har vid ett möte 2004-10-18 kommit överens om att i nuläget förorda lokalt omhändertagande. Detta främst p g a oklarhet råder om finansiering, möjlig utbyggnadstidpunkt, anslutning av presumtiva nyttjare m m till en gemensam damm. Att först utreda detta och bygga ut dammen

*försenar detaljplanearbetet. Gynnsamma förutsättningar finns här för lokalt omhändertagande. Genom att välja lokalt omhändertagande kan inte heller Kulla-Forslunda vattenskyddsområde påverkas, då ingen anslutning sker till bäcken.*

*En avverkning eller hårdgjorda ytor inom handelsområdet kan eventuellt påverka grundvattennivån där. Detta bedöms av UMEVA inte ha någon märkbar effekt. Inte heller finns anläggningar eller byggnader i närheten som påverkas av en eventuell grundvattensänkning.*

*Bilsamhället Nordplans utredning 25 mars 2002 har på sid 20 behandlat antalet handelsområden. Oavsett Klockarbäckens etablering pågår sedan länge en strukturomvandling inom handeln mot större enheter.*

*Lufikvalitetsfrågor Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att trafikmängden längs Västra Esplanaden minskar något, till stor del beroende på vägpaketets utbyggnad, men även i någon liten mån av handelsområdet. Frågan behandlas i Vägverkets vägutredning Alternativa E4- och E12-förbindelser vid Umeå september 2002 sid 49-55 och sid 127-130.*

*Hälsofrågor Elektromagnetiska fält behandlas i handelsområdets program 2003-08-18, miljökonsekvensbeskrivningen sid 15 och detaljplanens planbeskrivning sid 4. Umeå Energi AB har i sitt samrådsyttrande över detaljplanen inte tagit upp frågan.*

*Bullerfrågor Trafikbullerredovisningen borde ha gjorts tydligare och mindre omständlig. Dock framgår att det inom område med en dygnsekvivalent trafikbullernivå överstigande 55 dBA inte finns några befintliga eller planerade bostäder. Miljömål berörs på sid 5 i MKB:n vibrationer berörs inte. Samhällsbyggnadskontoret bedömer med ledning av rådande grundförhållanden att några märkbara vibrationer inte bör uppkomma.*

*Regional utveckling Behandlas i handelspolicyn (särskilt dess syfte och sid 5) och Nordplans utredning 25 mars 2002 sid 10-20 samt Socialtjänstens samrådsyttrande i detaljplanen.*

*Mellankommunala intressen Behandlas i handelspolicyn och Nordplans utredning 25 mars 2002. Träffar med grannkommuner har ägt rum 3 april och 18 oktober 2002, 6 maj och 13 maj 2003. Dessa möten framgår av programhandlingens samrådsredogörelse sid 3. Sammanträffanden med Umeåregionen har ägt rum 9 maj 2003, 16 februari och 3 juni 2004.*

*Detaljsynpunkter Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om detaljplan lagakraftvunnen 1991-09-11. Planillustrationen justeras beträffande beteckning Natur-T och vägnummer E12.*

**Vägverket** Åtkomsten av handelsområdet föreslås via en cirkulationsplats på Kullavägen (väg 631) som idag är allmän väg, där Vägverket är väghållare. Vägverket har tidigare godtagit läget av denna. Cirkulationsplatsen, som skall bekostas av exploateringsföretaget, måste utformas med en inre radie av minst

15 meter och en yttre radie på 22 meter med hänsyn till den stora andel tung trafik på väg 631. Detaljplanegränsen bör därför flyttas ut något vid den föreslagna cirkulationsplatsen.

Korsningen E12/Kullavägen/Umedalsallén är idag signalreglerad. I planförslaget har utrymme avsatts för en eventuell framtida planskild korsning, vilket känns helt rätt. I ett första skede kan en cirkulationsplats bli aktuell. Denna finns inte i några nu gällande vägplaner och när i tiden statliga medel finns tillgängliga kan inte förutspås. Vännäsvägen bör ges rätt vägnummer på planillustrationen.

*Kommentar: Detaljplanegränsen har flyttats ut några meter för att möjliggöra en större cirkulationsplats. Vägnumret på Vännäsvägen har rättats på illustrationen.*

**Landstinget och Västerbottens museum** har givits möjlighet att yttra sig i samrådsskedet men inte inkommit med något yttrande.

### **Sakägare och andra intressenter**

**Balticgruppen Fastighet. Etableringsinriktning.** Hur styrningen av en inriktning mot volymhandel skall ske redovisas inte på ett godtagbart sätt. Särskilt då ett systembolag ses som en tänkbar etablering.

**Umedalen.** Vid konverteringen av Umedalens mentalsjukhusområde utlovades att en centrumbildning skulle kunna komma till stånd inom området. Ett genomförande enligt planförslaget skulle omintetgöra Balticgruppens möjligheter att inom Umedalsområdet skapa en centrumfunktion.

Med ovanstående bakgrund är Balticgruppen starkt negativa till planförslaget och kommer att motverka att planen kommer till stånd.

*Kommentar: Etableringsinriktningen mot tung handel och volymvaror framgår klart i syftet i detaljplanen och även i detaljplaneprogrammet. Den formella plankartan har gjorts relativt flexibel för att undvika krav på små framtida planändringar. Bakgrunden till etablering av handelsområdet framgår dels av handelspolicyn antagen av kommunfullmäktige 2000, dels av beslut av kommunstyrelsens planeringsutskott 2001-09-04. Inom Umedalen finns idag centrumfunktioner vad avser offentlig service för stadsdelen. Inriktningen för service inom stadsdelen ska vara småskalighet med stadsdelen som upptagningsområde. Detta är någonting helt annat än ett stadsdelsövergripande handelsområde för tunga varor och volymvaror.*

**Grubbe-Västerhiske byamän** anser att kända fornlämningar berörs på ett negativt sätt. Dessa borde säkras och ej naggas i kanten och förstöras. De flesta Grubbe-Västerhiskebor tycker det räcker med storköpsmarknader med ökad trafik och försämrad närservice. Området etableras på en stor sandgrop 1-2 milj m<sup>3</sup> som också är att förstöra möjligheterna till material inom ett nära område och därför en stor samhällsresurs, men nu blir det långa transporter vilket fördyrar, och ger miljökonsekvenser av negativ art.

*Kommentar: De fornlämningar som finns inom området är undersökta och dokumenterade av Västerbottens museum i en arkeologisk utredning år 2002-03. Något krav på att bevara dessa fornlämningar finns inte. Frågan om etablering av ett handelsområde i västra stadsdelarna har beslutats av kommunfullmäktige genom antagande av kommunens handelspolicy i december 2000 och genom beslut av kommunstyrelsens planeringsutskott 2001-09-04.*

**TeliaSonera** meddelar att man i området har en del kablar och kanalisation enligt en till yttrandet bifogad lägeskarta. Om möjligt bör hänsyn tas till dessa för att minimera behovet av undanflyttningar.

### **Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag**

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** tillstyrker planförslaget med kommentarer enligt stadsledningskontorets utlåtande.

Stadsledningskontoret anför:

Planförslaget, som är i enlighet med riktlinjerna i kommunens handels- och servicepolicy, är upprättat i samråd med utvecklingsavdelningen, mark- och exploatering. Det bygger på förslag från exploatören IBI Sverige AB.

Planillustrationen, tillsammans med beskrivning av denna, anger önskvärd målsättning gällande kvaliteten i områdets utformning och den ambitionsnivå exploatören angett. Planbestämmelserna är mer allmänt hållna. Utformningen kan således varieras kring det beskrivna temat. Detta sätt att redovisa planens inriktning är bra, det skapar önskvärd handlingsfrihet för en redovisad ambitionsnivå. Planhandlingarna bör förtydligas så att det klarare framgår vilken status illustrationen och dess beskrivning har, att den inte är bindande. Handlingarna bör också tydligare redovisa planen ur mellankommunal synvinkel och den dialog som skett med grannkommunerna under planprocessen. Då planärendet måste anses vara av stort allmänt intresse, ha principiell innebörd och vara av större vikt torde antagande av planen behöva prövas av kommunfullmäktige.

*Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas med att redovisad illustration och dess beskrivning inte är bindande, utan visar exempel på den målsättning och ambitionsnivå som ska gälla för detaljplanen. Bindande är detaljplanens syfte och bestämmelser samt av byggnadsnämnden i programmet) beskrivna mål och överväganden. Planbeskrivningen har utvecklats angående mellankommunala intressen och den dialog som skett med grannkommunerna under planprocessen. Antagandeprövning av detaljplanen avses ske av kommunfullmäktige.*

**Holmsund-Obbola kommunalförvaltning** har inget att erinra mot planförslaget. Kommunalsnämnden har 2002-12-19 §158 yttrat sig över programmet till detaljplanen.

*Kommentar: Kommunalsnämndens synpunkter i programskedet rörde främst utbyggnadstakten och fördelning av handeln i kommunen. Frågorna har behandlats i programskedet.*

**Socialförvaltningen** anför att de i tidigare yttranden bl a gällande Länken 1 på Ersboda (Ugglan) framfört följande:

Ur socialtjänstperspektiv finns både för- och nackdelar. Tillkomsten av livsmedelshandel på en stormarknad förväntas skärpa konkurrensen, vilket inverkar till sänkt prisnivå. Detta gynnar konsumenterna, särskilt de med små inkomster, då livsmedel utgör en stor utgiftspost. Dessa grupper saknar dock oftast transportmedel för att ta sig till stormarknader. Pensionärer, invandrare, ensamföräldrar och funktionshindrade m fl blir beroende av de affärer som finns i närområdet.

Risk finns dock att stormarknaderna slår ut de små affärerna i bostadsområdena och ute i byarna. Detta drabbar i första hand resurssvaga grupper, vilka socialtjänsten särskilt värnar om. Socialtjänsten ser med oro på denna utveckling. Det är därför angeläget med samordnad planering vad gäller bussar och mjuka linjer i anslutning till handelsområdet för att minska dessa olägenheter.

Ovanstående bedömning kvarstår. Särskilt viktigt är att aktuellt område smidigt kan nås med lokalbussar och att butiksentréer anpassas för rörelsehindrade. Fördelar ur trafiksynpunkt med tillkomsten av Klockarbäcken kan vara att västra delarna av staden får ett stort handelsområde som ligger relativt nära, vilket kan innebära att man väljer att åka till det närliggande området istället för att åka genom hela centrala staden till Ersboda eller Strömpilen.

*Kommentar: Synpunkterna om ökad konkurrens, strukturella effekter och utbyggnadstakt har behandlats i programskedet. Som framgår av syftet i både planbeskrivningen och programhandlingen är närhet till kollektivtrafik en grundläggande fråga. Utformning av butiksentréer är en genomförandefråga.*

**Umeå Energi AB.** För områdets elförsörjning krävs flera transformatorstationer. För första etappen finns illustrerat en stationsplats. Denna bör flyttas ca 25–30 m österut. För att elförsörja dessa nya byggnader ska Umeå Energi beredas möjlighet att utan ersättning förlägga kabel, uppsätta kabelskåp och transformatorstationer. Planen bör fastställas snarast möjligt med hänsyn till planerad sammankoppling av fjärrvärmenätet i Klockarbäcken med huvudnätet.

*Kommentar: Föreslaget läge för nätstation har på planens illustration flyttats i samråd med Umeå Energi AB.*

**Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA).** Lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten bör eftersträvas. Krav bör ställas på att verksamhetsutövaren upplåter yta för återvinningsstation. Stormarknader hanterar stora mängder konsumentförpackningar som omfattas av producentlagstiftningen. Fastighetens avfallsutrymmen och anslutningsvägar ska byggas enligt NOA 03.

*Kommentar: Angående dagvattenhantering, se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen. Frågorna om återvinningsstation och avfallshantering behandlas i genomförandebeskrivningen.*

**Samhällsbyggnadskontoret internt**

**Gata och trafik** och **Park och natur** har inga synpunkter.

**Miljö och hälsoskydd.** Dagvattenfrågan i Klockarbäcksområdet är föremål för utredning. Bl a har en uppsamlande damm föreslagits i Klockarbäckssystemet nordväst om planområdet. Från miljösynpunkt görs bedömningen att dagvattnet från handelsområdet bör ledas till dammen.


*Kommentar: Se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen.*

**SAMMANFATTNING**

*Detaljplanen avses föreläggas kommunfullmäktige för antagande. Mellan-kommunala frågor har behandlats i programsamrådet. Fortsatta kontakter ska hållas med grannkommunerna. Planbeskrivningen har kompletterats angående mellankommunala frågor, hur Ugglan-etableringen påverkar Klockarbäckens handelsområde samt förtydligats med att illustrationen och dess beskrivning inte är bindande. Uppgift om en detaljplan lagakraftvunnen 1991 har införts. Dagvatten- och grundvattenfrågan har utvecklats i genomförandebeskrivningen. På plankartan har plangränsen justerats vid cirkulationsplatsen och illustrationen justerats angående nätstation. Beteckningen Natur-T och vägnumret har korrigerats. Återvinning och avfallshantering behandlas i genomförandebeskrivningen.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2004  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Benny Sandberg  
Planingenjör

Bilaga: Länsstyrelsens samrådsyttrande i sin helhet

## LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE I SIN HELHET

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad planhandling för etablering av ett nytt handelsområde i västra delen av Umeå centralort. Länsstyrelsen har den 22 januari 2003 lämnat synpunkter på program för rubricerad detaljplan. Merparten av tidigare lämnade synpunkter har relevans även för den nu föreliggande samrådshandlingen. Yttrandet bilägges.

### *Antagandenivå*

Länsstyrelsen ser planförslaget som ett led i en strukturell förändring av serviceutbudet i Umeå och får anses ha principiell vikt då förslaget direkt och indirekt kommer att beröra en stor del av kommunens medborgare bl a genom de nedläggningar av lokala butiker kan komma att bli en följd av ett genomförande. I planen anges att byggnadsnämnden ska besluta antagande av detaljplanen. Med stöd av förarbetet till plan- och bygglagen (Prop 1985/86:1, sid 625) menar Länsstyrelsen att planen har en sådan dignitet att den bör föreläggas kommunfullmäktige för antagande.

### *Ugglanetableringarnas påverkan av förutsättningarna för Klockarbäckens handelsområdet*

Sedan programhandlingen från november 2002 för Västra Handelsområdet och den Marknads- och konsekvensanalys från mars 2002 som ligger till grund för planförslaget har detaljplanen för Ugglanområdet i Ersboda tillkommit. I den kompletterande konsekvensanalys för Ugglanområdets etableringar från juni 2003 anges att det med dagens befolkningsunderlag och marknad inte finns förutsättningar att etablera både Ugglanområdet och Västra Handelsområdet (Klockarbäckens Handelsområde) samtidigt och att den handelsplats som öppnar först bedöms försena den andra med cirka fem år. Detaljplanen för Ugglanområdet har antagits men ännu inte vunnit laga kraft. Enligt Länsstyrelsens mening bör beslutsunderlaget för rubricerad plan kompletteras med en redovisning av hur Ugglanetableringen påverkar förutsättningarna för Klockarbäckens handelsområde.

### *Framtida vägsystem*

Etableringen av Västra Handelsområdet föreslås i ett läge som förhindrar genomförande av ett av de utredda alternativen för Norra Länken ingående i ombyggnaderna av de nationella vägstråken i och kring Umeå. Med tanke på att utformningen av vägsystemet inte slutligt prövats anser Länsstyrelsen att det vore en fördel med en lokalisering som medger vägdragningar enligt samtliga de redovisade utredningsalternativen även om de i dagsläget anses inaktuella. MKB:n bör kompletteras i denna del

### *Miljökonsekvensbeskrivningen*

#### *Direkt och indirekta effekter*

I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) till planförslaget anges att den endast beskriver den miljöpåverkan som antas uppstå som en direkt konsekvens av aktiviteter inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet. Några be-

dömningar av indirekta effekter har inte gjorts. Enligt Länsstyrelsens mening är de indirekta effekterna av särskilt stort intresse då de kan förväntas bli omfattande.

Bland de indirekta effekterna märks nedlagda butikens påverkan av närmiljön, indirekta trafikanknutna miljöeffekter, sociala effekter på landsbygd och stadsdelsnivå, tillgänglighet för landsbygdsboende/utsatta grupper/billösa hushåll, jämställdhetsaspekter, barnperspektivet i samhällsplaneringen m m.

#### *Yt- och grundvattenfrågor*

Det råder fortfarande en del oklarheter i materialet när det gäller beskrivningen av förutsättningarna för grundvattenförändringar och dagvattenhantering. I diskussionen kring dagvatten hänvisas till en av Umeå kommun pågående utredning kring dagvattenfrågan. Med tanke på att Kulla-Forslundas vattenskyddsområde har förbindelse med Klockarbäcken är det en ytterst viktig fråga som behöver klargöras i ett tidigt skede och inte i en utredning med ett framtida slutdatum. Vidare kan det vara värdefullt att titta på vilken effekt en avverkning av området får på grundvattenytans nivå samt hur grundvattenflödena kan komma att förändras.

#### *Bilsamhället*

I Marknads- och konsekvensanalysen för "Västra Handelsområdet" (Klockarbäckens handelsområde) 25 mars 2002 anges att "vi bygger alltså fast oss ytterligare i bilsamhället" (avsnitt 19.3). De direkta och indirekta miljökonsekvenserna av detta bör utvecklas i MKB:n.

#### *Luftkvalitetsfrågor*

I MKB:n finns en översiktlig trafikanalys som är geografiskt begränsad till omgivningarna kring det planerade handelsområdet. Med tanke på Umeå stads luftkvalitetsproblem skulle det vara önskvärt med en bedömning av hur trafikförändringarna kan påverka luftkvaliteten längs Västra Esplanaden och E12 genom centrum. De senaste årens överskridanden av miljökvalitetsnormen för kvävedioxid i centrala Umeå har lett till behovet av ett åtgärdsprogram för luftkvalitet. Ur detta perspektiv är det därför särskilt intressant att veta hur centrala Umeå påverkas trafikmässigt av att ett handelsområde läggs vid Klockarbäcken.

#### *Hälsofrågor*

Beskrivningen av elektromagnetiska fält (EMF) i avsnitt 7.6 saknar helt redovisning av eventuella hälsokonsekvenser och vilka skyddsåtgärder som eventuellt kan vara kostnadseffektiva för att minska dessa i just denna plan.

#### *Bullerfrågor*

Avsnittet om buller (avsnitt 7.8) är skrivet så att det är svårt att bedöma hälsokonsekvenserna av buller i planen. Bullernivåerna ska beskrivas vid relevanta punkter som bostäder och friluftstråk och inte presenteras som en gränslinje kopplad till ett riktvärde som inte kan tolkas utan att läsaren själv går in och jämför tabellerna med en bifogad karta. Buller fungerar dessutom inte så att det inte blir några hälsoeffekter under riktvärdet och betydande effekter över värdet. Det är i högsta grad en glidande skala där ca 20 % av befolkningen anser sig mycket störda vid riktvärdet 55 dBA Leq.

För övrigt följer inte MKBn intentionerna i planprogrammet från 2003-08-18 när det gäller exempelvis miljömål och vibrationer.

### ***Regional utveckling***

Umeå har som regionalt centrum en roll att bidra till en hög servicenivå i ett regionalt perspektiv. Beskrivningen av de regionala aspekterna och hur de planmässiga intentionerna att styra etableringarna mot en samlad regional nytta och hur detta balanseras mot de mellankommunala intressena att bibehålla en lokal väl fungerande servicestruktur är knapphändiga och otillräckliga för att bedöma de regionala och mellankommunala effekterna av planförslaget. Beskrivningen av planförslagets konsekvenser i dessa avseenden bör utvecklas vidare i det fortsatta arbetet.

Enligt planbeskrivningen bedöms etableringen av Klockarbäckens handelsområde leda till kraftigt minskad omsättning för befintliga dagligvarubutiker inom de västra stadsdelarna. Befolknings- och konsumtionstillväxten kommer med tiden att kompensera de förluster som uppstår i befintlig handel till följd av etableringen. De mindre dagligvarubutikerna i västra Umeå och närliggande kommuner har i flera fall inte en omsättning som gör att de kan överleva en nedgång i försäljningen. Detta innebär att när den tänkta befolknings- och konsumtionstillväxten väl har fått genomslagskraft, kan flera butiker redan ha lagts ner. För stora delar av befolkningen behöver detta inte innebära problem eftersom de flesta kan ta sig till det nya köpcentret alternativt någon annan butik med bil, men för de delar av befolkningen som inte kan ta sig till butiken blir det svårare. Kommunen måste planera för hur dessa människor kan få tillgång till dagligvaror i samråd med berörda grannkommuner. Umeå kommuns plan för landsbygdsbutikerna i kommunen torde vara av intresse som en del av beslutsunderlag för den föreslagna planen.

### ***Mellankommunala aspekter***

Påverkan på grannkommunernas handelsstruktur har endast belysts i övergripande termer utan att ge större konkretion över effekterna eller åtgärder för att minimera effekterna av de butiksnedläggningar som antas bli följden av planförslaget. De sammantagna effekterna av etableringar på Ugglanområdet och Västra Handelsområdet har heller inte redovisats vilket kan antas ha särskild betydelse för hur grannkommunerna påverkas. Planmaterialet bör kompletteras i detta avseende.

Av yttrande från Vännäs och Bjurholm kommuner framgår en stark oro för hur etableringen av Klockarbäckens handelsområde ska påverka respektive kommuners hemmamarknader. Båda kommunerna anser att de negativa effekterna för handeln blir större än vad som uttryckts i Umeå kommuns handelsutredning. Båda kommunerna kräver fortsatt deltagande och möjligheter att påverka planeringen i det fortsatta arbetet.

Länsstyrelsen finner anledning att påminna om bestämmelserna enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen där det framgår att Länsstyrelsen skall pröva kommunens beslut att anta detaljplan om det kan befaras att beslutet innebär att regle-

ringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på lämpligt sätt.

### ***Detaljsynpunkter***

I planbeskrivningen under tidigare ställningstaganden berörs även kv Skullen i detaljplanen för Klockarbäckensindustriområde etapp 2, laga kraft 1991-09-11. Under planbestämmelser, användning av allmän plats bör beteckningen Natur ändras till Natur-T för att stämma med beteckningen i kartbilden. Illustrationens vägnummer på Vännäsvägen bör rättas till E12.

### ***Sammanfattningsvis***

Länsstyrelsen anser att planförslaget bör kompletteras och avvägningar göras i ett bredare perspektiv som även innefattar indirekta effekter i enlighet med de synpunkter som Länsstyrelsen framfört i detta samrådsyttrande och i yttrandet över programmet till planen. Frågan om tidpunkten för etableringen bör bearbetas vidare med hänsyn tagen till utvecklingen av Ugglanområdet. Planen bör bearbetas vidare i samråd med berörda grannkommuner och antagandet bör ske i kommunfullmäktige.

Detta yttrande är utarbetat i samråd med avdelningschefen för miljö/plan och företrädare för sakområdena regional utveckling, naturvård, miljövård och kulturmiljövård.

---

Detaljplan för  
**KLOCKARBÄCKENS  
HANDELSOMRÅDE I UMEÅ**



*Foto: Lars Lindh, SHBK.*

# PROGRAM

Godkänt av byggnadsnämnden 2003-08-18



## INNEHÅLL

### 4 BAKGRUND OCH ÖVERSIKTSPLANEMÄSSIGA UTGÅNGSPUNKTER

Bakgrund

Syfte

### 5 Gällande planer

Läge och avgränsning

### 6 Områdesbeskrivning

### 7 Markägare

Befintlig och planerad infrastruktur

### 8 UTBYGGNAD AV VÄSTRA HANDELSOMRÅDET

Övergripande mål och utformning

Översiktsplanemässiga överväganden

### 9 Markanvisning och detaljplaneläggning

Biltrafik, angöring

### 10 Kollektivtrafik, Gång- och cykeltrafik, Tillgänglighet

### 12 Miljökonsekvensbeskrivning

### 13 Handelskonsekvensutredning

### 16 Avfall och teknisk försörjning

### 17 Vad ska regleras i detaljplan

## BAKGRUND OCH ÖVERSIKTSPLANEMÄSSIGA UTGÅNGSPUNKTER

### BAKGRUND

Översiktsplanen för Umeå kommun (Öpl 98) har som tema "För en hållbar utveckling". Ett mål vad gäller handels- och servicestrukturen i Umeå (sid 59-60) är att genom ökad konkurrens åstadkomma lägre priser. Kommunen har tidigare uttalat att det är angeläget att nya intressenter på dagligvarumarknaden etableras i Umeå.

Som komplement till Öpl 98 antog kommunfullmäktige 2000-12-18 "Handels- och servicepolicy för Umeå kommun". I den planeringsstrategi som anvisas där ingår att Umeå stadskärna bör stärkas som dominerande regionalt centrum för sällanköpsvaror, shopping och därtill kopplad service, medan Ersboda/Mariedal, Strömpilen och ett nytt västligt handelsläge bör ha inriktning på tung handel och volymvaror. Handelns behov av butiks- och lagerlokaler för volymvaror kan inte tillgodoses i stadskärnan. För att uppnå en bra balanssituation på handels- och servicestrukturen är det viktigt att vid etablering av ytterligare ett handelsområde samtidigt begränsa fortsatt expansion i Ersboda/Mariedal. Förutsättningar ska finnas i kommunens stadsdelar för en god närservice och en god trafik- och boendemiljö.

Handelsområdet är ett komplement till cityhandeln. För att bevara och stärka Umeås roll som handelscentrum för kommunen och regionen måste möjligheter kunna erbjudas till en kontinuerlig utveckling. En bra balans mellan den regionala rollen och de mellankommunala konsekvenserna eftersträvas samtidigt. Det är viktigt att ny handel etableras på lämplig plats med hänsyn till befintligt och planerat trafiksystem. Goda och säkra kollektivtrafik- respektive gång- och cykelförbindelser har hög prioritet.

### SYFTE

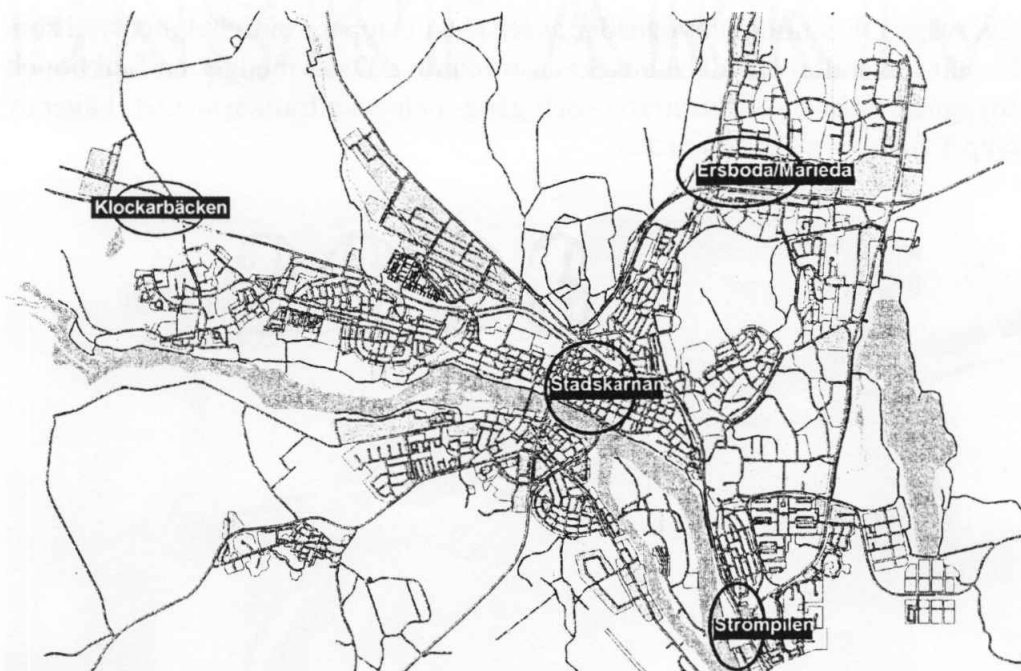
Syftet med detta program är att ligga till grund för en detaljplaneläggning av ett nytt västligt handelsområde.

Programmet utgår från förutsättningen att handeln ska ges utvecklingsmöjligheter i Umeå genom en ny handelsetablering i västra delen av centralorten. Motiven för att etablera detta nya handelsområde kan sammanfattas i tre punkter

- konkurrensskäl – möjliggör etablering av nya aktörer
- trafik- och miljöskäl – bättre "balans" i trafikarbetet inom centralorten
- etableringsberedskap – för fortsatt tillväxt av handeln.

Det utpekade västra läget är i linje med handelspolicyn. Lokaliseringen är kopplad till det övergripande biltrafiknätet med en hög tillgänglighet, särskilt efter att planerad systemlösning med en ringled runt Umeå är utbyggd.

Umeås handelsområden är inte externa. De är belägna i nära anslutning till befintliga bostadsområden. Syftet med ett nytt handelsområde i väster är således



*Stark stadskärna med tre externheter.*

också att det i likhet med de befintliga handelsområdena ska fungera som ett stadsdelsövergripande handelsområde. Därför är gena, bekväma och centralt lokaliserade gång- och cykelvägar samt kollektivtrafikstråk väsentliga. Området ligger också nära Umedalens bostadsområde, som fortfarande är under utbyggnad.

## **GÄLLANDE PLANER**

Översiktsplan för Umeå kommun (Öpl 98 med tillhörande fördjupade temaplaner) gäller för området. Enligt denna ligger programområdet inom nuvarande skyddsområde för Forslunda vattentäkt. Fördjupade studier av Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) har visat att den södra skyddsområdesgränsen kan flyttas ca 700 m norrut. Den nya flyttade gränsen ingår i det förslag till fastställelse av nytt skyddsområde som har varit på remiss och avses att fastställas. Efter denna åtgärd berörs inte längre programområdet av skyddsområdet för vattentäkten. För del av programområdet gäller detaljplan för industriändamål. Genomförandetiden för denna detaljplan har gått ut. Området är obebyggt. En områdesplan för Klockarbäckens industriområde finns antagen av kommunfullmäktige år 1986. Denna bedöms inte längre ha någon aktualitet.

## **LÄGE OCH AVGRÄNSNING**

Programområdet är beläget nordväst om korsningen Vännäsvägen (E12)–Kullavägen (väg 631) i anslutning till Klockarbäckens industriområde, cirka sex km väster om Umeå centrum. Området avgränsas av Vännäsvägen, Kullavägen och

Lagervägen. Framtida utbyggnader avses ske i etapper i enlighet med vad som föreslås i avsnittet Handelskonsekvensutredning. Detta medger en funktionell utbyggnad av bl a kollektivtrafik- och gång- och cykeltrafiksystemet. Läget av etapp I framgår av kartan nedan.



## OMRÅDESBESKRIVNING

Natur Programområdet består av naturmark, till större delen en vacker tallhed, svagt sluttande mot sydväst, med en undervegetation av bl a lingon- och blåbärsris. Vid Prästsjödiket i områdets västra del, samt norr om Lagervägen och öster om Kullavägen finns stora nivåskillnader med moränmassor.

Skogsområdet norr om Klockarbäcken (främst öster om Kullavägen) innehåller fina rekreationsskogar med strövområden och skidspår. Området har gång- och cykelförbindelse med Umedalen.

Geologi Marken består främst av fast sand med en bedömd mäktighet av upp till ca 20 m. Inslag av löst lagrad silt förekommer på djupet. Mot Vännäsvägen i områdets västra del förekommer ett område bestående av torv. Grundvattenytan ligger mellan 0,5–2,5 meter under markytan. Fasta icke tjälfarliga jordar dominerar.

Fornminnen finns inom området. De fynd som gjorts vid tidigare undersökningar (år 1998) består av grav, kokgropar och slaggplatser. Området omfattar tidsperioder från bronsålder fram till vikingatid och modern tid. Undersökning och utgrävning fordras. Slutundersökning kommer att vara klar under år 2003.

## MARKÄGARE

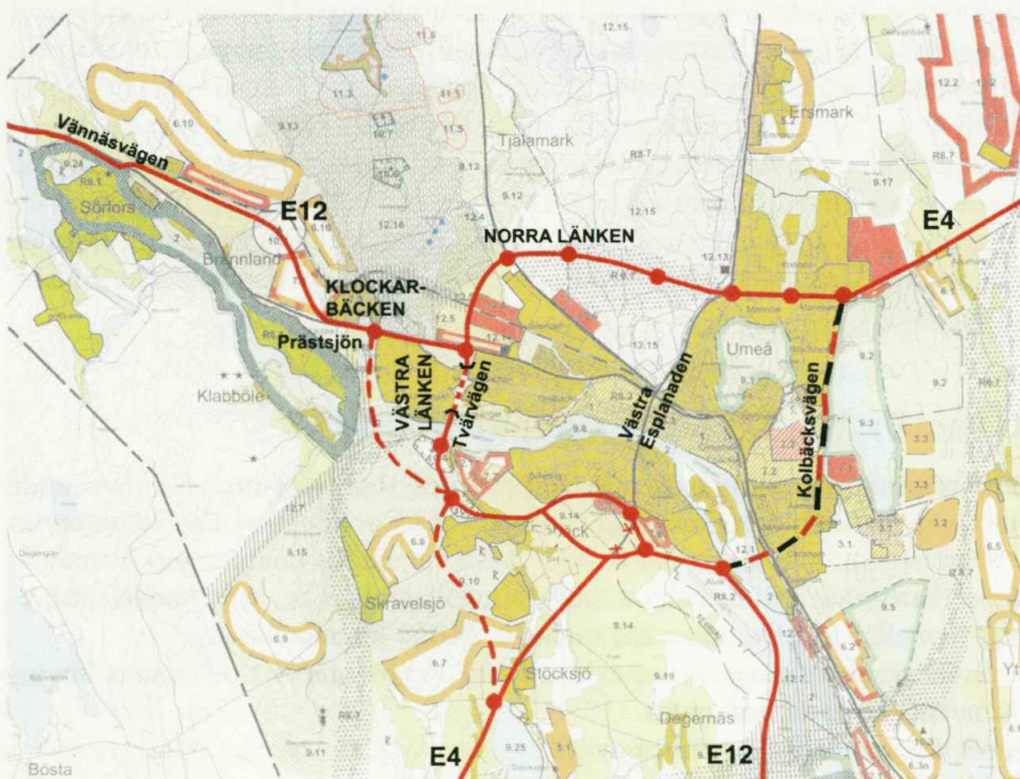
Umeå kommun äger all berörd mark.

## BEFINTLIG OCH PLANERAD INFRASTRUKTUR

Arbete pågår med planering av ett nytt övergripande vägsystem i Umeå i samarbete mellan Vägverket och kommunen. Handelsområdet kommer att ligga vid centralortens västra utfart längs väg E12 på utsidan av och nära den ringled runt tätorten som planeras. I dagsläget förordar Vägverket att ringleden byggs i etapper. I etapp I ingår ombyggnad av Kolbäcksvägen, byggande av Norra Länken samt ombyggnad längs Västra Esplanaden. Norra Länken kommer att ansluta till Vännäsvägen vid Tvärvägen. I etapp II ingår nybyggnad av Västra Länken inklusive ny bro över Umeälven. Två alternativa sträckningar finns. Den ena i "Tvärvägskorridoren", den andra vid Prästsjön. Därmed är handelsområdets möjliga expansion mot väster eller norr inte längre begränsad.

En sedan länge önskad anslutning av den befintliga Lagervägen till huvudvägnätet västerifrån kan ske då ny sträckning av väg E12 väster om Klockarbäcken för närvarande planeras av Vägverket. En omlokalisering av väg 631 (Kullavägen) kan om några år komma till stånd väster om Klockarbäckens industriområde.

Huvudtillfart till handelsområdet blir från korsningen Vännäsvägen/Umedalsallén. Denna korsning planeras byggas om till cirkulationsplats.



Planerat övergripande vägsystem.

Trafikmängder i korsningen är (år 2002) räknat i vardagsdygnstrafik: Vännäsvägen öster om Umedalsallén ca 12 000 f/d, väster därom ca 10 000 f/d, Umedalsallén ca 3 500 f/d, Kullavägen ca 2 000 f/d. Kommunen har valt att redovisa vardagsdygnstrafik vilket är mest relevant då den betydligt överskrider årsdygnstrafiken.

Kollektivtrafiken i anslutning till området utgörs idag av regional och lokal busstrafik. De regionala bussarna har hållplatslägen längs Vännäsvägen. De lokala bussarna har hållplatslägen på Umedalsallén. Ett par lokala bussturer har förlängts och trafikerar redan idag Lagervägen. Lokaltrafikens huvudstråk kan lätt förlängas in i och genom området.

Det finns idag ett viktigt gång- och cykelstråk som sträcker sig parallellt med Umedalsallén, går i tunnel under Vännäsvägen för att sedan svänga av och fortsätta längs Lagervägen västerut. Korta anslutningar till de regionala bussarnas hållplatser på Vännäsvägen finns.

## **UTBYGGNAD AV VÄSTRA HANDELSOMRÅDET**

### **ÖVERGRIPANDE MÅL OCH UTFORMNING**

Målet är att skapa ett långsiktigt hållbart stadsdelsövergripande handelsområde, med huvudsaklig inriktning på tung handel och volymvaror. Byggrätten ska fördelas på olika byggnadskroppar och området ska byggas upp på sådant sätt att det inte är attraktivt för shopping eller gallerier. För att ge handlingsutrymme att även kunna etablera systembolag har efter programsamrådet övre gränsen för dagligvaror ökat från 4 000 m<sup>2</sup> till 6 000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Området avses byggas ut etappvis. Såväl helheten som varje etapp ska kunna fungera funktionellt självständigt och upplevas som en "färdig" enhet. Målet är att erbjuda möjligheter till en successiv utveckling i takt med efterfrågan. Området ska vara lättillgängligt från det övergripande vägnätet för bil-, gång-, cykel och busstrafik. Nordvästra Umedalen, som idag är obebyggt, är detaljplanlagt för fortsatt utbyggnad av huvudsakligen bostäder. Att fullfölja bostadsbyggandet i Umedalen skulle stärka Umedalen som bostadsområde, och ge fler boende närhet till handelsområdet.

### **ÖVERSIKTSPLANEMÄSSIGA ÖVERVÄGANDEN**

En förvaltningsövergripande arbetsgrupp med representanter för dåvarande Stadsbyggnadskontoret, Tekniska kontoret (trafik och mark- och exploatering) och Stadsledningskontoret har år 2001 inom ramen för kommunens översiktsplanarbete översiktligt studerat möjliga lokaliseringar av en ny handelsetablering. Sex olika lokaliseringar har studerats utifrån följande kriterier:

- området ska vara utvecklingsbart till 100 000 m<sup>2</sup> markyta och kunna inrymma ca 30 000 m<sup>2</sup> bruttoarea.
- det ska kunna byggas ut etappvis
- det ska inrymma ett samordnat parkeringssystem

- tillgängligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik ska vara god
- lokaliseras nära nuvarande och planerat huvudvägnät
- ska tillgodose befintliga och planerade bostadsområden med närservice
- samt fungera som ett stadsdelsövergripande handelsområde.

Omflyttningar av befintliga handel till ett läge i Västra Handelsområdet ska undvikas annat än i undantagsfall. Dagligvaror ska utgöras av en stor butik som inte redan finns i Umeå. Handlingsutrymme bör finnas för etablering av systembolag.

Alla lokaliseringalternativ kan anpassas till Vägverkets två västliga alternativ till systemlösning av framtida huvudvägnät vid Umeå.

Av undersökta lägen uppnås önskvärda kvalitéer bäst i lägen vid korsningen Vännäsvägen/Kullavägen/Umedalsallén. Bra kollektivtrafikstandard uppnås endast där. Bästa läget bedöms vara norr om Vännäsvägen med utgångspunkt i området beläget nordväst om korsningen Vännäsvägen/Kullavägen (området F).

De undersökta alternativa lägena och motiv för valet av aktuellt läge framgår närmare av arbetsgruppens skrivelse till kommunstyrelsens planeringsutskott 2001-08-27.

Planeringsutskottet har 2001-09-04 beslutat

- att uppdra till byggnadsnämnden att upprätta program och detaljplan utgående från det område arbetsgruppen föreslagit samt
- att rekommendera tekniska nämnden att genomföra en markanvisningstävling.

## MARKANVISNING OCH DETALJPLANLÄGGNING

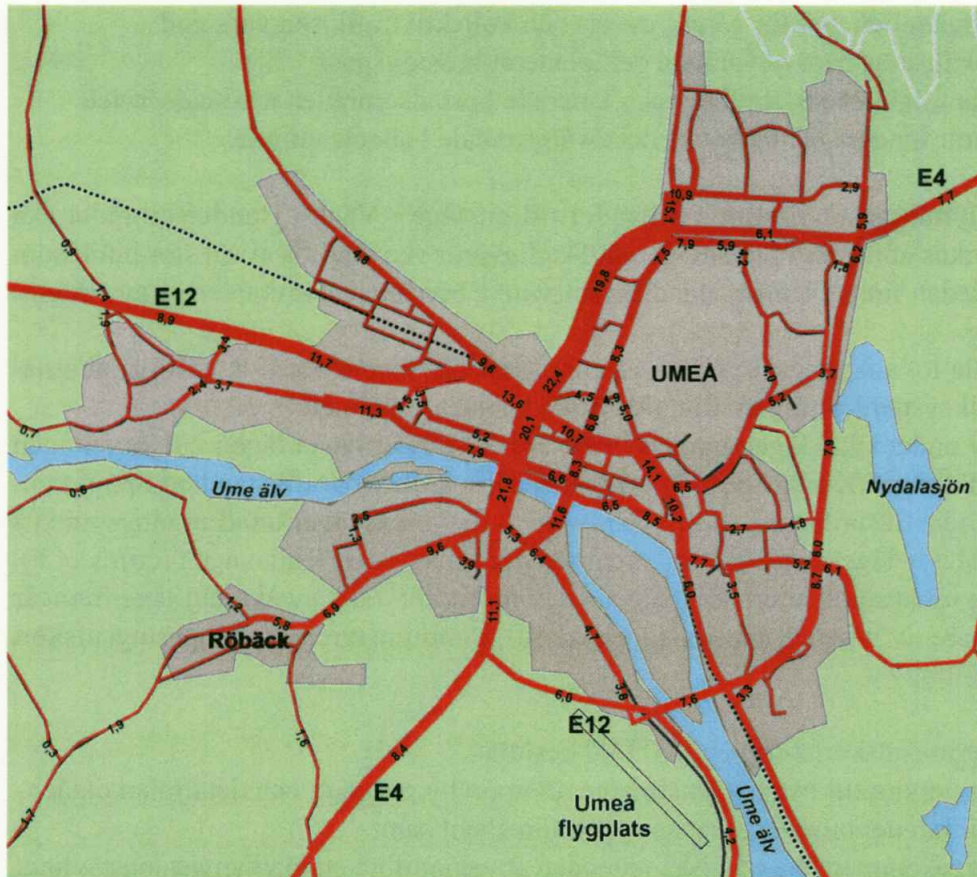
Ett antal tänkbara exploatörer har inbjudits att upprätta förslag till hur de vill utforma områdets bebyggelse och markanläggningar samt vilket butiksinnehåll som de avser etablera. Detaljplanen avses återspegla och medge det utformningsförslag som vald exploatör presenterat. Slutlig planutformning avses ske i samråd med vald exploatör. Som exploatör har under våren 2003 valts IBI Sverige AB.

Detaljplanarbetet skall bedrivas med utgångspunkt från detta detaljplaneprogram. Detaljplanläggning ska ske så att etappvis utbyggnad möjliggörs och i sådan takt att en god planberedskap erhålles.

I anslutning till detaljplanarbetet kan eventuellt möjligheterna att anordna en västlig infartsparkering till Umeå tätort studeras.

## BILTRAFIK, ANGÖRING

Biltrafik Bilburna kunder och besökare når handelsområdet via Vännäsvägen/Kullavägen. Genomsilning av trafik via J A Linders Väg-Kullavägen måste undvikas. Då den befintliga Lagervägen i framtiden får en västlig tillfart till huvudvägnätet kan tillfart ske även västerifrån genom industriområdet. Tung trafik (exkl busstrafik) bör på sikt ledas in och ut ur industriområdet via den västliga



Trafikmängder år 2001. Totalt antal fordon i tusental, årsdygnstrafik. Vägverkets utredning nov 2001.

tillfarten. Genomfart av tung trafik i handelsområdet bör undvikas. Tillräcklig biltrafikkapacitet på tillfartsvägarna erhålls genom att korsningen Vännäsvägen/Umedalsallén byggs om till cirkulationsplats. En smidig in- och utfart för biltrafik till området med tillräcklig kapacitet ska åstadkommas i alla utbyggnadskedan. Befintligt gång- och cykelstråk med tunnel under Vännäsvägen behålls då cirkulationsplatsen byggs. Byggnad av denna cirkulationsplats är dock inte en förutsättning för byggstart. I kommande detaljplanearbete ska lämnas utrymme för en eventuell framtida fullt utbyggd planskild korsning. Se karta avsnitt Läge och avgränsning.

Parkering och varutransporter sker på kvartermark. Erforderligt antal bilplatser ska redovisas. Erfarenhetsmässigt bör ca 45 bpl/1 000 m<sup>2</sup> BTA anordnas. Kommunens parkeringsnorm kräver minst 35 bpl/1 000 m<sup>2</sup> BTA,

Angöring Angöring för funktionshindrade och taxi ska ordnas nära butikscentrer. Varuleveranser ska ske via lastgata skilt från den publika sidan av anläggningen. Utfartsförbud ska gälla mot Vännäsvägen.

### **KOLLEKTIVTRAFIK, GÅNG- och CYKELTRAFIK, TILLGÄNGLIGHET**

Kollektivtrafik Befintlig lokaltrafiklinje har ändhållplats i Umedalen. Linjen utgör en av kommunens största kollektivtrafikstråk. Stråket förutsätts förlängas

till handelsområdet och vidare till Västra delen av Klockarbäckens industriområde.

En hållplats för regionalbussar finns på Vännäsvägen intill handelsområdet vid befintlig gång- och cykeltunnel. Kommunen studerar för närvarande möjligheterna att ordna en samordnad bytespunkt mellan regional och lokal busstrafik invid korsningen Vännäsvägen/Umedalsallén. Därvid studeras också förutsättningarna för att anlägga en eventuell framtida busstunnel under Vännäsvägen strax väster om korsningen med Umedalsallén.

Umeå kommuns mål för den lokala kollektivtrafiken bör uppfyllas (se kommunens kollektivtrafikprogram 1998).

Gång- och cykeltrafik Fotgängare och cyklister når handelsområdet huvudsakligen via befintlig gång- och cykeltunnel under Vännäsvägen. Till denna tunnel ansluter huvudcykelstråk från närliggande stadsdelar och centralorten i övrigt. Längs Kullavägen och Lagervägen finns idag utbyggt separat gång- och cykelväg. Denna fungerar idag som cykelväg till/från arbetsplatserna inom Klockarbäckens industriområde.

Umeå kommuns mål med trafiksäkerhetsarbetet bör uppfyllas (se trafiksäkerhetsprogram 1996). Se även kommunens cykeltrafikprogram 2000.

Tillgänglighet I enlighet med regeringspropositionerna 1999/2000:79 och 2000/2001:48 samt ändringar i Plan- och bygglagen skall såväl utemiljöer som byggnader/lokaler utformas så att de blir tillgängliga för alla medborgare, d v s även för personer med olika typer av funktionsnedsättningar.



Vy från söder.

Foto: Lars Lindh, SHBK.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### Syfte

Denna översiktliga miljökonsekvensbeskrivning (MKB), har till syfte att ange vilka miljöaspekter som ska studeras vidare i den MKB som ska upprättas i kommande detaljplanearbete. Den kommenterar också vissa grundläggande översiktliga miljöfrågor.

### Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Programområdet omfattar en markyta på totalt cirka 100 000 m<sup>2</sup>, med en total byggrätt på cirka 30 000 m<sup>2</sup>. Att exploatera detta för handelsändamål innebär förändringar av markanvändningen för området i sådan omfattning att det medför en betydande miljöpåverkan. En MKB ska således upprättas enligt Plan- och Bygglagen (PBL) 5 kap 18 § 2 st. Bedömningen av att det fordras en MKB har gjorts utifrån de fyra kriterierna. Platsens känslighet för påverkan, Verksamhetens egenskaper, Planens påverkan på omgivningen och Omgivningens påverkan på planen. I aktuellt ärende är det Verksamhetens egenskaper och Planens påverkan på omgivningen som är relevanta, vilket framgår nedan.

En detaljerad MKB ska upprättas i nästa skede i planprocessen, då detaljplan upprättas. Då ska också ha klarlagts vilken programidé som ska ligga till grund för fortsatt detaljplanearbete.

### Befintliga förhållanden

Programområdet är idag obebyggt. Det består av tallbevuxen naturmark. Där finns även vissa fornlämningar.

### Gällande planer

Det aktuella området är i kommunens översiktsplan (Öpl 98) avsatt som skyddsområde för vattentäkt. Förslag till ny gräns för skyddsområdet avses att fastställas. Därvid berörs inte längre programområdet. Se avsnitt Gällande planer i programhandlingen.

### Innehåll i MKB:n

Den miljökonsekvensbeskrivning som ska upprättas i detaljplanearbetet bör innehålla följande:

*Trafik* – Översiktlig prognos avseende trafikökningen på det vägnät som ansluter till handelsområdet tas fram. Detsamma görs avseende förändringen av trafikarbetet i stort i kommunen/regionen. Hänsyn tas till planeringen av nytt övergripande vägnät (E4/E12). Kapacitetsbehovet på anslutande vägnät och korsningar bedöms. Konsekvenser (t ex tillgänglighet, trafiksäkerhet, framkomlighet, trygghet, orienterbarhet) för såväl fordons- som gång-, cykel och kollektivtrafik redovisas.

*Buller/vibrationer/luft* – Med hänsyn till bedömd trafikökning beräknas och bedöms konsekvenser vad gäller buller, vibrationer och luft i handelsområdet och närliggande bostadsområde.

*Boendemiljö* – Med hänsyn till övriga konsekvenser som handelsområdets etablering medför görs en sammantagen konsekvensbedömning av hur boendemiljön förändras för de som bor i närliggande bostadsområden.

*Naturmiljö/Ekologi/Grönstruktur/Landskapsbild* – Området innehåller idag en vacker tallhed. Ur översiktsplanesynpunkt har området inte avsetts bevaras nu när gränsen för skyddsområdet för vattentäkt och vägreservat för eventuell ny väg Norra Länken västra alternativet flyttats.

*Arkeologi* – se avsnitt Områdesbeskrivning.

*Friluftsliv* – Befintlig tallskog är strövvänlig och genomsiktig. Den används bl a för bär/svampplockning och som en vacker skog att titta på.

Tillgängligheten till strövområden och barriäreffekter av exploateringen ska studeras i miljökonsekvensbeskrivningen.

*Högspänningsledningar* – Den befintliga 10 kV-ledningen diagonalt genom området kommer att ersättas med jordkabel. Den stora ledningen i öst-västlig riktning kommer sannolikt att ligga kvar som en planeringsförutsättning. Den har en driftspänning på ca 130 kV; parallellt med denna går även en 10 kV-ledning. Med beaktande av det magnetfält som uppstår runt dessa ledningar bör man ej förlägga arbetsplatser närmare än 50 meter från ledningen.

Miljöprogram för Umeå kommun antaget av kommunfullmäktige 1996-0122 kan ses som en komplettering till översiktsplanen. Ur miljöprogrammet bör i programskedet särskilt beaktas avsnitten Luft, Buller och Naturvård/Land.

Av de 15 svenska miljö kvalitetsmålen som är antagna av riksdagen (SOU 2000/52) bör särskilt beaktas Frisk luft och God bebyggd miljö. Regionala miljömål finns sedan 1990. Nya håller på att utvecklas på Länsstyrelsen. De beräknas vara klara under hösten 2003.

## **HANDELSKONSEKVENSTREDNING**

En handelskonsekvensutredning har, i enlighet med ambitionerna i kommunens handelspolicy, upprättats för att bedöma vilka effekter ett nytt västligt handelsområde skulle ge på befintlig handel i kommunen och i grannkommunerna. Utredningen har gjorts av Nordplan AB och redovisar sammanfattningsvis följande. (Den som vill ta del av utredningen i sin helhet kan kontakta Samhällsbyggnadskontoret, Benny Sandberg.)

Ett fullt utbyggt handelsområde bedöms innehålla ca 30 000 m<sup>2</sup> handelsyta, varav 4 000 m<sup>2</sup> dagligvaror (lågpris) och 26 000 m<sup>2</sup> sällanköpsvaror (volymhandel). Fullt utbyggt bedöms årsomsättningarna kunna bli 200-240 mkr för dagligvaruhandeln och 300-330 mkr för sällanköpsvaror (2000 års priser). Marknadsunderlaget är dock inte tillräckligt stort för att nå lönsamhet med en omedelbar utbyggnad av områdets hela sällanköpsvaruvolym. Det är inte heller kommu-

nens avsikt att så ska ske. Utredaren föreslår och analyserar därför en etappvis utbyggnad i tre etapper, med förslagsvis 3–5 års mellanrum.

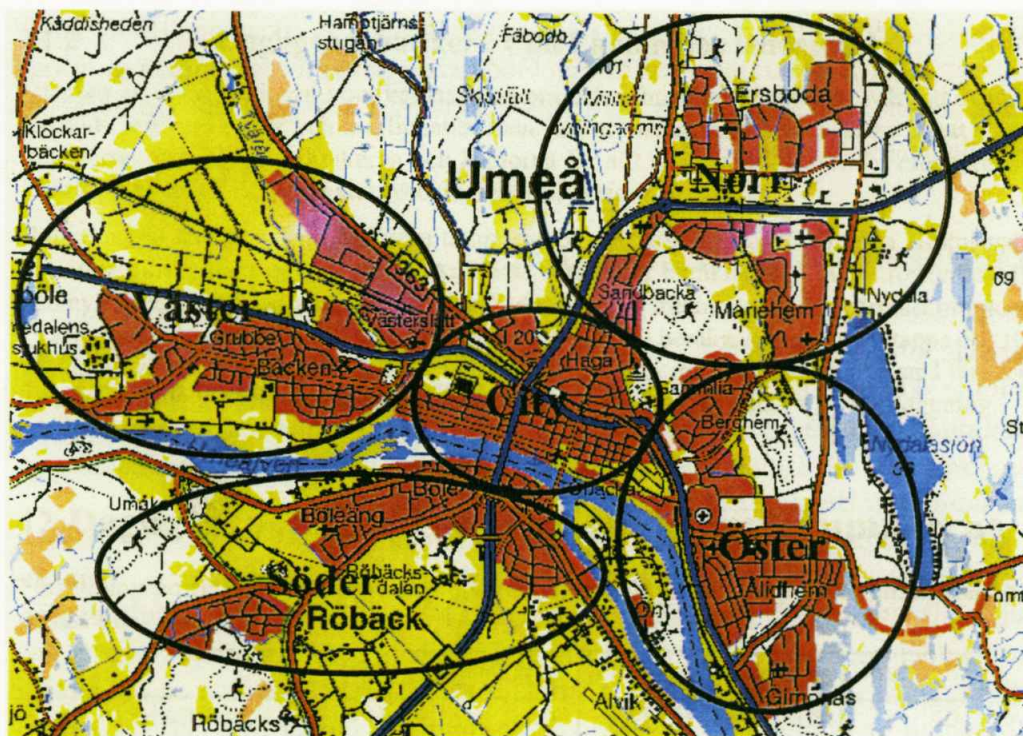
I första etappen etableras en dagligvarubutik med lågprishandel på ca 4 000m<sup>2</sup> samtidigt med etablering av ca 10 000 m<sup>2</sup> sällanköpshandel. Andra etappen skulle kunna bestå av ca 10 000 m<sup>2</sup> sällanköpshandel och i en tredje etapp skulle ytterligare ca 6 000 m<sup>2</sup> sällanköpshandel etableras. Då skulle man efter 9 å 15 år ha hela programmets volym utbyggt.

Utredningen redovisar inledningsvis effekterna vid en fullständig utbyggnad på en gång, men eftersom detta inte är ett sannolikt eller avsett scenario är det mer intressant att betrakta effekterna vid en etappvis utbyggnad. Effekterna på befintlig handel minskar då, samtidigt som konsumtions- och befolkningsökning med tiden kompenserar för de omsättningsminskningar som uppstår i befintlig handel som följd av nyetableringarna. Effekterna vid en etappvis utbyggnad uppskattas grovt till tre fjärdedelar av effekterna vid full utbyggnad på en gång.

Effekterna på omsättningen i dagligvaruhandeln kan beskrivas med följande tabell:

#### DAGLIGVAROR Umeå tätort

Område	Väster	Norr	City	Öster	Söder
Omsättning år 2000	170 mkr/år	420 mkr/år	300 mkr/år	450 mkr/år	300 mkr/år
Bedömd genomsnittlig minskning i omsättning vid etapputbyggnad, av etapp 1	22–24 mkr -13–14 %	34 mkr -8 %	18 mkr -6 %	31–36 mkr 7–8 %	27 mkr -9 %



Områdesindelning.

Effekterna är störst för de områden som innehåller annan storskalig lågprishandel, dvs norr och öster. Omsättningen i lågprishandel tas således mest från annan lågprishandel. Relativt sett blir förändringarna också påtagliga i västra delen av tätorten. Inom dagligvaruhandeln pågår sedan lång tid en strukturomvandling mot färre och större butiker. Utredaren bedömer att en ny stor dagligvaruhandel kan innebära att någon befintlig butik i väster kan få en tidigare nedläggning än vad som eljest skulle ske. Effekterna är minst för dagligvaruhandeln i centrum.

För dagligvaruhandeln i grannkommunerna bedöms effekterna bli följande:

#### DAGLIGVAROR Grannkommunerna

Kommun	Vännäs	Robertsfors	Vindeln	Nordmaling	Bjurholm
Omsättning år 2000	140 mkr	105 mkr	105 mkr	100 mkr	40 mkr
Bedömd genomsnittlig minskning i omsättning vid etappvis utbyggnad, av etapp 1	11-15 mkr -8-11 %	4 mkr -4%	4 mkr -4 %	4 mkr -4 %	2 mkr -4 %

Effekterna är mest märkbara i Vännäs som ligger närmast. Utredarens bedömning är att vid full utbyggnad av området på en gång kanske någon butik i Vännäs kommun kan komma att tvingas till en tidigare nedläggning än vad som eljest skulle ske, dock inte bara beroende på västra handelsområdet utan även andra faktorer. Med föreslagen etappvis utbyggnad minskar denna risk.

För befintlig sällanköpshandel i Umeå tätort bedöms omsättningsminskningen kunna uppgå till 10 å 20 %, om hela utbyggnaden skulle ske på en gång. Nedläggningsrisker kan finnas framför allt inom Ersboda och Mariedal som har volymhandel av liknande slag. Eventuellt kan omflyttningar ske. Eventuella nedläggningsrisker uppstår dock enbart där man får sammanfallande sortiment med de nyetablerade enheterna. City och Strömpilen har mer shoppingkaraktär och berörs inte på samma sätt. Vid föreslagen och avsedd etappindelning blir effekterna mindre och nedläggningsriskerna minskar kraftigt. Man får inte samma momentana omsättningsförändringar och konsumtions- och befolkningsökning kan bättre kompensera effekterna på befintlig handel.

För grannkommunerna bedöms effekterna på sällanköpshandeln kunna bli ca 5 %, kanske upp mot 10 %, vid full utbyggnad på en gång. För Vännäs skulle det röra sig om ca 10 %, eventuellt 20 %. Effekterna beror till stor del på sällanköpshandelns sammansättning. Om man får sammanfallande sortiment kan butiker med samma sortiment riskera tidigare nedläggning än vad som eljest skulle vara aktuellt. Om sortimenten inte sammanfaller uteblir effekterna till stor del. Även här minskar effekterna vid avsedd etapputbyggnad.

Generellt sett konstaterar utredningen att ökad konkurrens framför allt slår "lika mot lika". Inom dagligvaruhandeln slår regionala enheter främst mot andra regionalenheter, lågprishandel mot annan lågprishandel och små butiker har en

mer lokal egen marknad. Samma sak gäller sällanköpshandeln. Det innebär att det slutliga valet av sortiment och profil i nyetableringen är avgörande för hur det befintliga butiks nätet påverkas.

Utredningen framhåller att sannolikt kommer konsumtions- och befolkningsökning att med tiden kompensera de förluster i omsättning som nyetableringen kan ge i befintlig handel. Efter fem år bedöms efterfrågan på dagligvaror ha ökat med 130 mkr. Tillväxten för sällanköpsvarorna bedöms bli ännu kraftigare, ca 450 mkr mer efter fem år, vilket är mer än hela den omsättning för sällanköpsvaror som nyetableringen bedöms få. Detta bedöms ge en förhållandevis snabb kompensation för befintliga butiker.

Utredningen framhåller också att om ingen nyetablering sker så innebär det inte med självklarhet att befintlig handelsstruktur bevaras. Vissa detaljhandelsenheter kommer ändå att sakta försvagas och tvingas till nedläggning. Om västra handelsområdet inte etableras innebär det också på lite sikt att Umeå får svårigheter att tillgodose den efterfrågeökning som förutses. Sällanköpshandeln bedöms redan efter fem år få kapacitetsproblem vilket innebär att sällanköpshandeln kommer att söka sig till andra kommuner som är intressanta för etablering. Följden blir t ex inte att Umeåborna handlar mer i de närmaste grannkommunerna, men att grannkommunernas invånare väljer att handla mer på annat ställe, i andra större kommuner där utbudet kan växa.

En ny lågprisprofilerad dagligvarubutik bedöms kunna hålla ca 10 % lägre priser än dagens genomsnittsnivå och bedöms generellt sänka prisnivån på dagligvaror i hela kommunen med ca 2 % vilket för en tvåbarnsfamilj motsvarar ca 1 000 kr/år. Även i t ex Vännäs bedöms prisnivån sjunka med 1-2 %. Om ingen nyetablering av dagligvaruhandel skulle ske uteblir prissänkningen, i stället finns risk för en höjning med någon procent.

Utredningen bedömer också att en etablering i väster, utifrån dagens situation med två befintliga "externa" handelsområden i öster, kan minska det totala biltrafikarbetet, även om man inte kommer ner på den nivå som gällde före de befintliga handelsområdenas utbyggnad.

Utredaren konstaterar också att det finns många orter i landet som väljer en liknade utbyggnadsstrategi som Umeå.

Kommunen har under juni 2002 haft överläggningar och redovisat handelskonsekvensutredningen dels för grannkommunerna och dels till Länsstyrelsen.

## **AVFALL OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Avfall ska hanteras i enlighet med gällande renhållningsordning.

Den befintliga 10 kV-ledningen diagonalt genom området kommer att ersättas med jordkabel. Jordkabeln bör skyddas genom att i detaljplan lägga ut ett u-område. U-områdets läge avgörs i detaljplaneskedet. Befintlig tryckavloppsledning ska säkerställas i detaljplan eller flyttas.

Programområdet kommer att förses med fjärrvärme. Vatten och avlopp ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) ledningsnät. Möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas.

**VAD SKA REGLERAS I DETALJPLAN**

Detaljplaneringen ska möjliggöra en etappvis utbyggnad.

I detaljplan behandlas bl a

- byggrätters storlek och ändamål
- etappvis utbyggnad, kan alternativt regleras i exploateringsavtal
- kollektivtrafikens lösning
- gång- och cykelstråk
- infarter/utfarter, parkering
- erforderliga ledningsstråk.

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Plan och Bygglov

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Benny Sandberg  
Planingenjör

---

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2005-06-22

---

Registrering av åtgärder:  
GRUBBE 9:21, DP

---

Information:

Registerkarta: 525, 544, 20072

Berörda fastigheter:

BACKEN 6:1

GRUBBE s:2

GRUBBE 9:21

GRUBBE 15:1

UMEÅ KYRKBORD 3:2

VÄSTERHISKE 1:6

VÄSTERHISKE 1:20

---

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-03-29	BD	Beslutsdatum
2005-04-26	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-05-20	PB	Inlagd i ACM