

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-06-16
Reviderad 2003-10-29

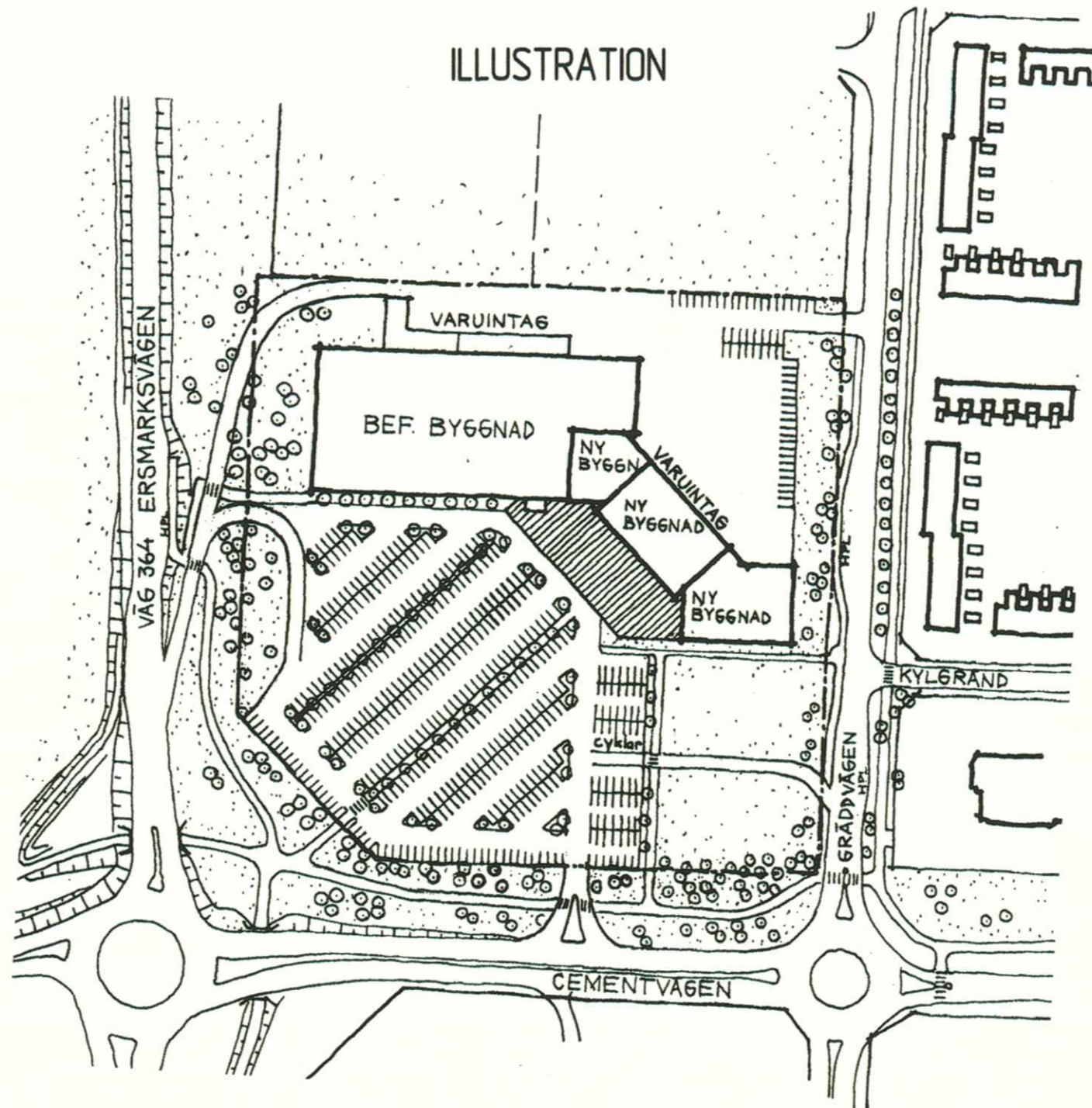
Ulf Sondell

Mätning: HS
Kartkonstruktion: MN
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung:
Flygfotografiering är:
Kartan kompletterad beträffande fastighet/sindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



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

NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

H Inom med H markerat område får totalt 7400 m² BTA handel inrymmas, varav högst 3000 m² BTA livsmedel

UTNYTTJANDEGRAD

Största bruttoarea är totalt 7400 m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas. Dock ska inom detaljplanens nordöstra del erforderligt markområde avsättas för nätstation (E-område)

MARKENS ANORDNANDE

- Π_1 Träd skall finnas
- parkering Parkeringsplats skall finnas
- Parkering och grönområden skall hållas trädplanterade i huvudsak enligt illustration
- Reservat för krigsbranddamm ska säkerställas inom parkeringsytas södra del

Ulfart får inte anordnas
Inom sträcka där ulfartsförbud inte gäller får högst en medlöpande infart anordnas vid väg 364, en medlöpande ulfart mot Gräddvägen och en medlöpande ut- och infart mot Cementvägen.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Fasadutformning ska ägnas stor omsorg

STÖRNINGSSKYDD

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Godkänd BN 2004-02-16
Antagen KF 2004-03-29
Laga kraft 2005-04-28
Vidimeras *J.L.*

Stadsstyrelsens beslut 2004-06-02
Regeringens beslut 2005-04-28.

Detaljplan för fastigheten
LÄNKEN 1 m m
inom ERSBODA i UMEÅ KOMMUN

Ändrad/Upphävd
Se plan akt nr
2480K-P11/2 och
2480K-P11/20

Samhällsbyggnadskontoret i november 2003
Reviderad i januari 2004
Reviderad i februari 2004

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

BH

2480K - P05/114



LAGAKRAFTBEVIS

2005-05-13

DNR PLA 03-36

Detaljplan för fastigheten **Länken 1** m m inom Ersboda i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2004-03-29, § 65

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2004-06-02.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen.
Regeringen har beslutat avslå överklagandena 2005-04-28.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2005-04-28.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

050513101644703

2480K-P05/114

2005-05-13 11:00

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	c-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umca.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEA			62000-5	212000-2627	



REGERINGEN

5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2005-05-13
Dnr 03.36

Regeringsbeslut 12

2005-04-28

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

M2004/2158/E/P	
STADSLEDNINGSKONTORET KAMMAREN UMEÅ KOMMUN	
2005-05-12	
Dnr:	1001
Aktbil:	101

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

**Överklagande i fråga om detaljplan för Länken 1 m.m., inom Ersboda,
Umeå kommun**

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 29 mars 2004 att anta detaljplan för Länken 1 m.m., inom Ersboda, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats fattade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 2 juni 2004 det beslut som framgår av *bilagan*.

Bostadsrättsföreningen Snipan, Tage Nilsson samt Erik Danielsson har överklagat länsstyrelsens beslut.

Bostadsrättsföreningen Snipan och Tage Nilsson anför bl.a. följande. En stormarknad med livsmedelsförsäljning medför påtagliga miljö- och framkomlighetsproblem eftersom trafikbelastningen i området kommer att fördubblas. På grund av att de boende drabbas av icke acceptabla miljöstörningar måste problemen belysas ytterligare innan ärendet kan avgöras. Om planen genomförs upphör livsmedelsbutiken på östra Ersboda och stadsdelens ca 9 000 invånare tvingas resa ett par kilometer enkel väg för sin dagligvaruservice. Boendemiljön skulle säkerställas om trafiken till den nya stormarknaden matas från väg 364. Att detta är en möjlig lösning framgår av en reservation i den kommunala beslutsprocessen. De framför också kritik mot länsstyrelsens prövning.

Bostadsrättsföreningen Snipan anför därutöver att kommunen är medveten om att gatusystemet i Ersboda saknar tillräcklig kapacitet för en stormarknad och planerar därför för en förlängning av Vassle-

vägen/Snippgränd mot väg 364. En sådan lösning skulle permanenta en hög trafikbelastning utanför föreningens bostadsområde.

Erik Danielsson anser att länsstyrelsen felaktigt avvisat hans överklagande och anför bl.a. följande. Konsekvenserna av planförslaget berör inte enbart dem som bor vid de närliggande gatorna. Flera konsekvenser av ytterligare en stormarknadsetablering på Ersboda har inte blivit tillräckligt undersökta innan kommunen beslutade att anta detaljplanen. Detta gäller överlevnaden för dagligvarubutiken på Östra Ersboda, luftens kvalitet, framkomligheten, säkerheten för cyklister och fotgängare samt belastningen av kommersiella budskap i gatubilden. Av ovan anförda skäl anser han att han ingår i kretsen av sakägare och därmed har talerätt i planärendet.

Kommunen har kommit in med en skrivelse. Kommunen anför bl.a. följande. Enligt 13 kap. 5 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, får antagandet av en detaljplan överklagas endast av den som senast under utställningstiden skriftligen framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Tage Nilsson har inte framfört sådana synpunkter. Det har heller inte framförts eller visats att Bostadsrättsföreningen Umeåhus 19 tidigare under planprocessen skulle ha särskilt företrätt några enskilda bostadsrättsinnehavare och deras separata enskilda intressen eller att man skulle företrätt annat än föreningen som sådan. Mot denna bakgrund har Tage Nilsson inte rätt att överklaga antagandebeslutet.

Tage Nilsson och Erik Danielsson har därefter kommit in med skrivelser.

Tage Nilsson anför bl.a. följande. Om kommunens inställning skulle fastställas innebär detta i princip att den representativa demokratin inom boendesfären blir avvecklad. I en bostadsrättsförening måste i så fall alla delägare/medlemmar alltid inge skriftliga synpunkter för att behålla sin talerätt. Ett sådant beteende skulle medföra betydande arbete för de politiska beslutsinstanserna.

Boverket har den 18 januari 2005 yttrat sig i ärendet. Boverket anför bl.a. följande. Enligt 5 kap. 20 § PBL skall bostadsrättshavare beredas tillfälle till samråd. Av 5 kap. 25 § PBL framgår att sakägare, i det här fallet bostadsrättsföreningen, skall underrättas om utställningen av planförslaget. Förutom att den som har deltagit i samrådet förväntas ha ett intresse av att hålla sig informerad om händelseförloppet, förutsätts bostadsrättsföreningen lämna informationen vidare till sina medlemmar. Vidare skall kommunen, enligt 5 kap. 30 § PBL, informera dem, bl.a. bostadsrättshavare, som senast under utställningstiden skriftligen har lämnat synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och samtidigt upplysa om vad den som vill överklaga beslutet har att iaktta. Enligt 13 kap. 5 § första stycket PBL får beslut att anta detaljplan överklagas endast av dem som senast under utställningstiden skriftligen har

framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Vad avser en bostadsrättförening är föreningen fastighetsägare och har att i första hand bevaka själva fastighetens intresse av bibehållet värde m.m. De enskilda bostadsrättshavarna kan ha privata intressen vid sidan av föreningens intressen som de måste bevaka själva. Det gäller därför för en bostadsrättshavare att själv bevaka sin rätt under samråd och utställning om han skall behålla sin rätt att överklaga ett beslut att anta en detaljplan. Det är inte tillräckligt att förlita sig på att föreningens styrelse driver hans frågor hela vägen till överklagande och han kan inte heller anses ha rätt att gå in och ta över föreningens rätt när denna väljer att avstå från att gå vidare. Såvitt framgår av handlingarna har Tage Nilsson vare sig under samrådet eller under utställningen av detaljplanen anfört skriftliga invändningar. Enligt Boverkets mening är därför Tage Nilsson inte berättigad att överklaga antagandebeslutet.

Boverket anför vidare att alternativa trafiklösningar och prognostiserade flöden har redovisats i miljökonsekvensbeskrivningen. De förändringar av detaljplanen och dess illustration som gjorts efter utställningen har påtagligt minskat belastningen på Gräddvägen norr om Kylgränd. Den förändrade trafiksituationen innebär, enligt Boverkets bedömning, inte någon avsevärd försämring av förhållandena på Gräddvägen. När det gäller frågan om Umeå kommun tagit hänsyn till behovet av närservice på Ostkroken framhåller Boverket att kommunen får anses vara väl medveten om vilka konsekvenser den nya detaljplanen kan förväntas få. De avvägningar som kommunen har gjort i fråga om en önskad utveckling av detaljhandeln inom kommunen får anses ligga inom ramen för det mandat som PBL ger. Sammanfattningsvis finner Boverket att hinder inte föreligger mot att den antagna detaljplanen fastställs.

Erik Danielsson har därefter kommit in med ytterligare skrivelser.

Skälen för regeringens beslut

Vad först gäller överklagandet av Erik Danielsson har regeringen att pröva om länsstyrelsens avvisningsbeslut är riktigt. Vid denna prövning kan konstateras att den omständigheten att någon bor i en kommun och har synpunkter på hur handelsetableringen sker i kommunen inte i sig medför en rätt att överklaga kommunens beslut att anta en detaljplan. Detta gäller även om han senast under utställningstiden framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda. I ärendet har inte framkommit att Erik Danielsson bor eller äger mark inom eller direkt angränsande till planområdet så att han på den grunden kan anses berörd av planen. Regeringen finner inte heller att vad Erik Danielsson anfört medför någon rätt för honom att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen. Länsstyrelsens beslut att avvisa överklagandet av Erik Danielsson är därmed riktigt. Hans överklagande till regeringen bör därför avslås.

När det gäller frågan om rätten för Tage Nilsson att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen konstaterar regeringen, i likhet med Boverket, att länsstyrelsen inte borde ha tagit upp överklagandet av Tage Nilsson till prövning. Mot bakgrund av att kommunen inte överklagat länsstyrelsens beslut finner regeringen dock inte skäl att med anledning av överklagandet av Tage Nilsson ändra länsstyrelsens beslut i den delen.

Regeringen, som tar upp ärendet till prövning i sak på talan av Bostadsrättsföreningen Snipan och Tage Nilsson, finner att ärendet kan avgöras på befintligt underlag. Vid denna prövning finner regeringen att detaljplanen inte kan anses medföra olägenheter av sådan betydelse för Bostadsrättsföreningen Snipan eller dess medlemmar eller för Tage Nilsson att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena framfört om påverkan på livsmedelsförsäljningen och trafikförhållandena i berörd del av kommunen eller om vald trafiklösning utgör inte skäl för att regeringen med anledning av deras överklagande skall upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller att vad Bostadsrättsföreningen Snipan och Tage Nilsson anfört om länsstyrelsens prövning eller deras invändningar i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Även överklagandet av Bostadsrättsföreningen Snipan och Tage Nilsson bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Mona Sahlin



Lars Lennwall

Kopia till

Boverket (dnr 20122-3124/2004)
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
Tage Nilsson, Kylgränd 59, 906 24 UMEÅ
Bostadsrättsföreningen Snipan, c/o Stefan Andersson, Snipgränd 143,
906 24 UMEÅ
Erik Danielsson, Ostkroken 136, 906 26 UMEÅ



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
2004-06-02

Beteckning
403-5122-2004
403-5309-2004
403-5403-2004
403-5802-2004

1(5)

Enligt sändlista

Överklagande av Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår Styrelsen för bostadsrättsföreningen Snipans, Tage Nilssons och Solveig Grubbströms överklagande av Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 29 mars 2004, § 65, att anta detaljplan för fastigheten Länken 1 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i november 2003, reviderad i januari 2004 och februari 2004.

Erik Danielssons överklagande tas inte upp till prövning eftersom Länsstyrelsen anser att han inte är berörd av detaljplanen på sådant sätt att han har rätt att överklaga.

Överklagandena

Stefan Andersson har som ordförande för Bostadsrättsföreningen Snipan överklagat Kommunfullmäktiges antagandebeslut och får anses mena att Länsstyrelsen skall upphäva detsamma.

Föreningen anser att den förändrade markanvändningen som föreslås medför att trafiken ökar på Västra Ersboda samt att det inte har utretts tillräckligt vilka trafik- och miljökonsekvenser det blir för Er närboende. Ni befarar att Gräddvägen mellan Länken 1 och Ert bostadsområde kommer att dels fungera som en genväg samt få en ökning av bl.a. tunga transporter. Vidare befarar Ni att boende på Östra Ersboda som skall till Länken 1 kommer att trafikera Vasslevägen/Snipgränd trots befintligt genomfartsförbud samt att kommunen har funderingar på att ta bort genomfartsförbudet för att förlänga förbindelsen till väg 364. Detta anser Ni kommer att medföra mer trafik, sämre miljö och ökade olycksrisker som står i strid mot gällande nationella och regionala miljömål.

Ni framför att kommunens tjänstemän inte utrett rondellösningen med väg 364 som presenteras i reservation till beslutet samt att det är märkligt att beslut i detaljplanen tas i avvikelse från den detaljplan som varit föremål för samråd.

Som berörda närboende på Kylgränd överklagar Ni, Solveig Grubbström och Tage Nilsson, Kommunfullmäktiges antagandebeslut för Länken 1 då Ni anser att detaljplaneändringen från tidigare sällanköpshandel till livsmedelsförsäljning alstrar mycket stort trafikflöde. Ni poängterar att Ni valt detta bostadsområde med förutsättning att inte livsmedelsförsäljning på fastigheten Länken 1 var tillåten genom då gällande detaljplan samt att Ni vidare anser att alternativ rondellösning med väg 364 är fördelaktigare för Er.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer att bostadsrättsföreningen Snipan med dess läge invid Gräddvägen cirka 250 m från fastigheten Länken 1 med anledning av den befarade trafikökningen från verksamheten får sägas vara berörd på sådant sätt att de ska betraktas som sakägare i plan- och bygglagens (PBL) mening.

Tage Nilsson och Solveig Grubbström har tidigare i planprocessen ansett sig företrädare av styrelsen i sin bostadsrättsförening i lämnandet av skriftliga synpunkter senast under utställningstiden och därför inte lämnat egna synpunkter. PBL innehåller i 5 kap 25 § bestämmelser enligt vilka en organisation av hyresgäster eller styrelsen och vissa funktionärer i en samfällighet fungerar som mottagare av underrättelse till föreningens medlemmar i planprocessen. I 30 § samma kapitel stadgas att bl.a. bostadsrättshavare som lämnat synpunkter i ärendet som inte blivit tillgodosedda skall underrättas om planbeslutet och meddelas besvärshänvisning. Bestämmelsen säger inget om på vilket sätt synpunkterna skall ha lämnats. Mot den bakgrunden kan Länsstyrelsen förstå synsättet hos enskilda medlemmar att styrelsen agerar som företrädare för såväl kollektivet av medlemmar som enskilda och att enskilda medlemmar därmed skulle ha rätt att gå in i överklagandeprocessen om föreningen efter antagandet av detaljplanen inte fullföljer överklagandet. Ett sådant synsätt kan i detta fall vara berättigat med hänsyn till allmänna rättssäkerhetsaspekter. Länsstyrelsen prövar därför Tage Nilssons och Solveig Grubbströms överklagande.

Befintlig byggnad på fastigheten Länken 1, Ugglan, har idag en negativ inverkan på stadsbild och omgivningarna då byggnaden stått tom i ett antal år efter det att den handel som bedrivits i byggnaden har upphört. Området, som är ianspråktaget för cirka 5000 kvm handel enligt gällande plan, har utnyttjat enbart Gräddvägen för angöringstrafik. Gräddvägen är ursprungligen planerad för att tillgodose trafikbehovet för de handels- och industrianläggningar som ligger längs vägen.

Områdets förändrade förutsättningar med en tillåten livsmedelsförsäljning medför en ökad trafik i området. Kommunen har genom planprocessen förändrat trafikförutsättningarna för åtkomst till planområdet. Den antagna trafiklösningen medför att fastigheten Länken 1 får till- och frånfarter i tre riktningar. Tillfart sker från väg 364 i väster, Cementvägen i söder och för enbart varutransporter och personal via Gräddvägen i öster. Utfart sker via

Cementvägen och Gräddvägen. Kundtrafikens utfart mot Gräddvägen är belägen i planområdets södra del vilket medför att den inte direkt berör bostadsområdet invid Gräddvägen.

Länsstyrelsen har förståelse för de klagandes farhågor om ökad genomströmning av trafik efter Gräddvägen. Länsstyrelsen delar dock kommunens uppfattning att den ökade trafikallstring som gällande detaljplan medför i och med den ändrade trafiklösningen inte innebär någon avgörande försämring av förhållandena på Gräddvägen. Gräddvägens ursprungssyfte är ju att vara en matarled till de verksamheter som är lokaliserade utmed denna. Beträffande farhågorna om smittrafik på Vasslevägen/Snipgränd får förutsättas att gällande trafikföreskrifter efterlevs.

Klagandena framför oro för att den förväntade trafikökningen kommer att medföra buller- och luftproblem samt att även trafiksäkerheten i området ifrågasätts. Vid planering skall miljö kvalitetsnormerna iakttas. Kommunen är ålagd enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2001:527) att genom mätning, beräkning eller annan uppföljning se till att överskridande av miljö kvalitetsnormerna inte sker. I kommunen finns ett miljöövervakningsprogram för luftmätningar. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen till detaljplanen medför den förväntade ökningen av trafiken en viss ökning av utsläpp, dock relativt liten för kvävedioxid och partiklar, och buller. Det nationella och regionala miljö kvalitetsmålet för frisk luft är att halterna av luftföroreningar inte överskrider uppsatta riktvärden. Det nationella miljö kvalitetsmålet för God bebyggd miljö inbegriper att den byggda miljön skall vara en god och hälsosam livsmiljö och att det erbjuds ett varierat utbud av bl.a. bostäder, arbetsplatser och service så att människornas dagliga transporter kan minskas. Vidare skall inte människor utsättas för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker. Det regionala miljö kvalitetsmålet säger bl.a. att stads- och tätortsplanering och trafikplanering skall integreras så att samhället inte alstrar så mycket trafik.

Kommunen har vid planeringen av fastigheten Länken 1 genomfört beräkningar beträffande luftutsläpp och buller förorsakade av trafiken. Där luftutsläppen förväntas öka marginellt samt att lösningen med endast utfart från handelsområdet mot Gräddvägen, vilken är belägen söder om bostadsbebyggelsen, minimerar de bullerproblem som kan befaras för de närboende.

Beträffande konsekvenserna på en strukturell nivå avseende planförslagets översiktsplanemässiga effekter är detta en fråga som inte kan anses beröra enskild rätt på sådant sätt att de kan överklagas av enskilda sakägare.

I klagomålen framförs synpunkter på att den antagna planen avviker från den plan som varit föremål för samråd. Länsstyrelsen konstaterar att den antagna planen avviker från den utställda versionen på sådant sätt att den till viss del tillmötesgått framförda synpunkter angående trafikbelastningen på

Gräddvägen. Länsstyrelsen anser att ändringen inte är av den karaktären att den fordrar ny utställelse och att synpunkterna inte utgör skäl att häva antagandebeslutet.

Beträffande utebliven utredning med anledning av den rondellösning som anges i reservation till antagandebeslutet finner Länsstyrelsen detta inte vara skäl att upphäva kommunens antagandebeslut.

Länsstyrelsens ställningstagande

Enligt Länsstyrelsens uppfattning är planförslagets påverkan på enskildas intressen avseende boendemiljö och trafikbelastning på Gräddvägen inte av den omfattningen att det utgör hinder för genomförande av livsmedelsförsäljning på fastigheten Länken 1. Detaljplanens effekter på närliggande boende- och trafikmiljöer är inte större än att de får tålas. Kommunens antagandebeslut ska därmed stå fast.

Överklagandet skall därför avslås.

Berörda lagrum

Plan- och bygglagen (PBL) (1987:10) innehåller bestämmelser som syftar till att med beaktande av den enskilde människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. 1 kap 1 § PBL.

Enligt 1 kap 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten samt att enligt 1 kap 5 § PBL både allmänna och enskilda intressen skall beaktas vid prövning av frågor enligt denna lag.

De allmänna intressena beaktas enligt 2 kap PBL. Bl.a. skall markområden enligt 2 kap 1 § PBL användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare skall bl.a. planläggning enligt 2 kap 2 § PBL främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar.

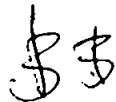
I 2 kap 3 § PBL skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. enligt punkt 1. de boendes hälsa, punkt 3. möjligheterna att ordna bl.a. trafik och annan samhällsservice och punkt 4. möjligheterna att förebygga bl.a. bullerstörningar. Vidare i 2 kap 4 § PBL skall bebyggelsemiljön inom områden med sammanhållen bebyggelse utformas med hänsyn till behovet av punkt 1. skydd mot bl.a. trafikolyckor och punkt 4. trafikförsörjning och god trafikmiljö.

Enligt 5 kap 27 § PBL skall en ny utställning ske om detaljplaneförslaget väsentligt ändras efter utställningen.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga



Håkan Törnström
Chefsjurist



Bo Berge
Länsarkitekt

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Sändlista

Styrelsen Brf Snipan, Stefan Andersson, Snipgränd 143, 906 24 Umeå
Tage Nilsson, Kylgränd 59, 906 24 Umeå
Solveig Grubbström, Kylgränd 49, 906 24 Umeå
Erik Danielsson, Ostkroken 136, 906 26 Umeå

Kopia till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun
Förvaltning



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

UNDERRÄTTELSE

1(1)

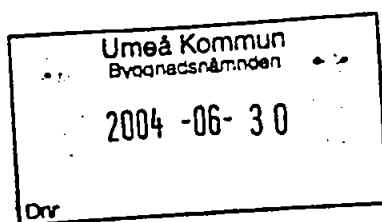
Datum

2004-06-28

Beteckning

403-7813-2003

403-7902-2004



Kommunfullmäktige i
Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Detaljplanen för fastigheten Länken 1 inom Ersboda i Umeå kommun har överklagats till Regeringen, miljödepartementet. Överklaganden som inkommit i rätt tid till Länsstyrelsen översänds till Regeringen. Erik Danielsson, Ostkroken 136, har ännu ej löst ut Länsstyrelsens beslut i rekommenderat brev med mottagningsbevis. Eventuell ytterligare överklagan översänds till Regeringen vid inkommande.


Frida Rötberger

Kopia till

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering

UMEÅ KOMMUN**PROTOKOLL**

42

Holmsund-Obbola kommundelsnämnd

2003-12-10

Umeå Kommun Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglöv	
2004-01-19	
Dnr 03.36	Plan

2003.0126

§ 183

Exp 2004-01-13
SBK, plan o bygg**Detaljplan för fastigheten Länken 1 inom Ersboda i Umeå kommun**

Samhällsbyggnadskontoret, plan och bygg, har översänt rubricerade utställningshandlingar för yttrande.

Kommundelsnämnden beslutar

att planförslaget lämnas utan erinran.

Justeringsmännens sign

PO Tik

Utdragsbestyrkande

U. Ekblom



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum

2004-01-19 § 10

2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Länken 1
Sökande: Balticgruppen
Ärendet avser: Detaljplan efter utställning

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens huvudsyfte är att medge att 3000 m² av fastighetens byggrätt för handel får användas för handel med livsmedel. Den befintliga byggrätten är idag 12 400 m². Planförslaget innebär att byggrätten sänks till 7400 m². Planens syfte är också att reglera de trafik- och miljöfrågor som handelsverksamheten orsakar, samt att medge en utökning av fastigheten i huvudsak mot söder.

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i november 2003. Den har varit utställd för granskning under tiden 20 november – 11 december 2003.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 13 november 2003. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 11 november 2003. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet:

Länsstyrelsen har avgett samrådsyttrande 2003-10-13 i ärendet. Planförslaget i det utställda materialet har ändrats efter inkomna synpunkter under samråd. Då planförslaget berör frågeställningar kopplade till de nationella perspektiven avseende God bebyggd miljö, långsiktig hållbar utveckling och tillgänglighet finner Länsstyrelsen anledning att även under utställningsskedet lämna synpunkter i ärendet. Genomförda ändringar berör kvalitativa aspekter för omgivande boendemiljöer.

Det reviderade detaljplaneförslaget medför främst en minskad byggrätt för fastigheten från 12 400 m² till 7 400 m² handelsyta varav 3 000 m² för dagligvaruhandel samt förändrad trafikmatning till och från planområdet.

Trafikfrågor

Länsstyrelsen anser att den förändring som gjorts från samrådshandlingen avseende minskning av byggrätten till viss del får anses som förbättringar. De sammantagna effekterna för Gräddvägen av varutransporter och kundtrafik till och från verksamheterna får dock i ett övergripande sammanhang ses som



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum

2004-01-19 § 10

2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

tveksamt. Miljöeffekterna blir betydande vad gäller buller och luftmiljö, främst för de närboende, jämfört med dagens förhållanden.

I trafikkonsekvensanalysen dras slutsatsen att alternativ 3, med trafikmatning från Gräddvägen, medför att Gräddvägen behöver flyttas västerut för att avlasta de boende från buller. Det utställda detaljplaneförslaget medger ingen flyttning av vägen utan Gräddvägen är föreslagen att ligga kvar i befintligt läge.

Planförslaget hanterar enbart fastigheten Länken 1 och löser därmed inte de övergripande trafikfrågorna i området. Ursprungligen planerades Gräddvägen för matning av industritomter men med de nya förutsättningar som följer med utbyggnader och dagligvaruförsäljningar på Obs! och den tillkommande dagligvaruförsäljningen på Länken 1 tillsammans med nedlagda och förväntade nedläggningar av dagligvarubutiker i stadsdelen har trafikförutsättningarna radikalt förändras. Kapacitetskraven och därmed trafikens störningseffekter på Gräddvägen får anses ha ökat i väsentlig grad. Länsstyrelsen finner det därför angeläget att trafikfrågorna ges en bredare behandling och att åtminstone hela kvarteret Länken ges en adekvat trafiklösning med större hänsynstagande till störningseffekterna på Gräddvägen.

Exempelvis kunde Gräddvägen avlastas distributionstrafiken av varor och delar av kundtrafiken till och från kvarteret Länken genom att arrangera åtkomlighet till hela kvarteret från väg 364 istället för som i förslaget enbart lösa kundtillströmningen till Länken 1. Detta skulle minska belastningen på Gräddvägen till en mera avgränsad kundtrafik. Möjligheterna att uppnå acceptabla störningseffekter längs Gräddvägen skulle därmed öka. Länsstyrelsen finner det angeläget att trafikfrågorna noga övervägs i den slutliga lämplighetsbedömningen.

Då motstående intressen framkommit avseende trafikens miljöeffekter är det angeläget att avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen tydliggörs i kommunens slutliga lämplighetsbedömning av planärendet.

Handelsförändringarnas följeffekter

I ett övergripande perspektiv kvarstår frågan angående effekterna av eventuella affärsnedläggningar i den närliggande omgivningen och i Umeås omland. I Nordplans konsekvensanalys redovisas att en etablering av dagligvaror på Länken 1 medför en risk för annan butiksnedläggning. I samma konsekvensutredning framgår att dagligvaruetablering samtidigt på både Länken 1 och Klockarbäcken ger en osäker lönsamhet samt att utfallet bedöms vara att två butiker med dagligvaruorientering kommer att läggas ned.

Den tillkommande dagligvaruförsörjningen på Länken 1 kan inte fullt ut ses som ett komplement till den redan nedlagda affären i Västra Ersboda eller den



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

väntade nedläggningen i Östra Ersboda då vissa samhällsgruppers tillgänglighet till dagligvaruservice försvåras.

Det utställda detaljplaneförslaget strider mot kommunens handelspolicy likt det tidigare förslaget. Länsstyrelsen framhåller vikten av en revidering av handelspolicyn för att tydliggöra kommunens inställning till fortsatt expansion inom befintliga och nya handelsområden.

Länsstyrelsen finner det angeläget att planförslagets effekter på miljö- kvalitetsmålet God bebyggd miljö och tillgängligheten till dagligvaruservice för utsatta grupper tydliggörs innan slutlig ställning tas i lämplighetsbedömningen av verksamheten.

Vägverket motsätter sig inte planförslaget. Nu redovisad trafiklösning överensstämmer i princip med alternativ 3 i trafikutredningen, vilket Vägverket förespråkat. Vägverket anser dock att kommunen måste göra en översyn av trafiksituationen inom hela Ersbodaområdet inom en snar framtid. Någon form av avtal måste upprättas för de åtgärder som kan bli aktuella på och längs väg 364 vid planerad avfart till kvarteret. Ett närmare detaljstudium måste göras för avfarten.

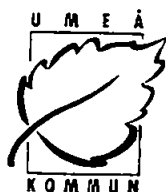
Samhällsbyggnadskontoret internt

Gata och Park *Gatusektionen* anför att Utförandebeskrivningen Planekonomiska frågor bör kompletteras med att fastighetsägaren även skall bekosta åtgärder t ex flyttning av övergångsställen, belysningsstolpar, gångvägar m m inom gatumark som är föranledda av exploateringen.

Trafiksektionen Byggrätten har sänkts med 5000 m², vilket leder till att de negativa trafikkonsekvenserna kapacitetsbrist och trafikstörningar blir mindre. På Gräddvägen måste finnas utrymme för ett vänstersvängande körfält på den södra sidan om infarten. I en framtid kan det bli aktuellt med en cirkulationsplats i korsningen, vilket kräver markanspråk hos fastighetsägaren. Varutransporter bör nyttja infarten från väg 364 för att minska trafikarbetet av tung trafik på Gräddvägen med hänsyn till de boende.

En bristfällig tillgänglighet redovisas för gående och cyklister. Längs in/utfarten bör en separat gång- och cykelväg anslutas, då det är troligt att denna grupp är störst från Ersbodahållet. Därmed behövs även ett övergångsställe på Gräddvägen på norra sidan om in/utfarten. Cykelparkeringarna redovisas för långt från entrén. Från busshållplatsen på väg 364 bör det finnas en separat och egen gångväg mot entrén.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med hänvisning till miljöenhetens synpunkter och bedömningar. Miljöenheten anför att byggrätten



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

nu anpassats till mindre trafikmängder, att enligt planen en total översyn av trafiksituationen i området ska göras i samband med de övergripande vägstrukturfrågorna. Boendemiljön längs Gräddvägen bör dock i samband med denna plan detaljstuderas främst avseende bullersituationen.

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) anser att kommunen skulle strävat efter en lösning med angöring av handelsområdet från väg 364, för att undvika de negativa konsekvenserna för boende längs Gräddvägen och för kollektivtrafiken. Redovisad trafiklösning försämrar påtagligt kollektivtrafikens framkomlighet, framför allt med den utbyggnad som förslås i korsningen Gräddvägen / Kylgränd. Försämrad framkomlighet påverkar direkt kollektivtrafikens konkurrenskraft med förlängda restider. Det kan även eventuellt innebära att det krävs fler fordon för att klara nuvarande omloppstider. Ett ytterligare fordon ger en kostnad på cirka 1 Mkr/år.

Med hänsyn till dessa negativa effekter är det rimligt att Samhällsbyggnadskontoret tillsammans med ULTRA genomför en studie i syfte att föreslå åtgärder som bibehåller och utvecklar kollektivtrafikens möjlighet att vara ett konkurrenskraftigt alternativ till biltrafiken i västra delarna av Ersboda.

Befintliga hållplatslägen längs Gräddvägen delen Cementvägen – Kylgränd måste bibehållas. De används flitigt av resenärer till de verksamheter som finns söder om Cementvägen.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) Avfall från detaljbutiker räknas som hushållsavfall. Utrymmen och transportvägar måste därför följa anvisningarna NOA 03 (anvisningar för ombyggnad av avfallsutrymmen).

Konsum Nord anser att planförslaget ska revideras och omarbetas avseende trafiklösningen. I huvudsak kvarstår i samrådsyttrandet lämnade synpunkter. Ur upprättad kompletterande handelskonsekvensanalys framgår att risk finns att någon befintlig butik tvingas lägga ner och att förutsättningar ej finns att etablera både Länken 1 och Klockarbäckens handelsområde samtidigt. Konsum delar dessa bedömningar. Planförslaget redovisar trafiklösning med infart för kunder från väg 364 och in- och utfart till Gräddvägen samt varutransporter och personal via Gräddvägen. Trafiksituationen anges bli godtagbar efter redovisad sänkning av byggrätten.

Konsum Nord bedömer att trafiklösningarna ytterligare måste utredas för en långsiktig bra lösning, sannolikt en utveckling av alternativ 4 i kombination med alternativ 3, som kan ge god tillgänglighet, kapacitet och framkomlighet samt avlasta Gräddvägen och ge god boendemiljö vid Kylgränd och Glassgränd. Föreslagen avfart från väg 364 måste samordnas med flera verksamheter förutom aktuell fastighet, för inriktning mot en långsiktig helhetslösning av trafiksituationen inom Ersboda.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

Bostadsrättsföreningen Umehus 19 Det utställda förslaget till detaljplan/bygglov bör inte fastställas. Det är inte försvarbart att tillåta handel med livsmedel i kvarteret med de trafiklösningar som föreslås. Ett genomförande av förslaget kan leda till en betydande försämring av miljön för många boende. Det innebär också försämrad tillgänglighet till kollektivtrafiken, ökad risk för trafikolyckor och försämrad framkomlighet. Förslaget strider mot nationella och regionala miljömål om god bebyggd miljö samt med Umeå kommuns handelspolicy. Det finns också stora brister i den process som lett fram till utställelsen. För det aktuella förslaget finns ingen relevant miljökonsekvensbeskrivning. Inte heller har samråd om detta förslag genomförts.

Bostadsrättsföreningen omfattar 143 lägenheter, varav många vetter mot Gräddvägen. Boende klagat på störningar från den ökande trafiken på Gräddvägen. Miljösituationen var tidvis oacceptabel då Galne Gunnar sålde livsmedel. Efter att Galne Gunnar stängde har miljön förbättrats något. Man befarar nu en ännu värre situation.

Föreslagen livsmedelsyta gör Ugglan till Umeås största stormarknad för livsmedel. Galne Gunnar hade livsmedelsförsäljning om 90 m², nu är det aktuellt med 3000m². Det genererar kraftig daglig trafik. Den totala handelsytan i kvarteret blir större än den någonsin varit. Det är därför ytterst missvisande att tala om en minskning av byggrätten.

Att flytta infarten längre ner efter Gräddvägen kan tyckas som en förbättring, men detta motverkas av trafikökningen och den högre upp placerade infarten för personal och varutransporter. Tunga dieselfordon står på tomgång vid lastzonerna nära bostadsområdet. Jämfört med samrådsförslaget är det nya förslaget en markant försämring. På Gräddvägen visas nu två in/utfarter alldeles intill bostadsområdet.

Miljö- och trafikkonsekvenserna av nuvarande förslag är inte ordentligt utredda. De miljökonsekvensbeskrivningar som finns gäller andra alternativ. Tidigare utredning, hösten 2003, angav slutsatsen att det inte var lämpligt leda in mer trafik på Gräddvägen, detta tycks vara glömt. Inte heller tycks det finnas tid för samråd. Av kommunfullmäktige beslutat handelspolicy säger att stor restriktivitet ska visas med ytterligare handel på Ersboda / Mariedal.

In- och utfarterna till Länken 1 leder till trafikökning efter hela Gräddvägen. Vid stor trängsel mot Cementvägen söker sig trafiken uppåt längs Gräddvägen. Genomfart längs Gräddvägen blir snabbast. Längs Gräddvägen finns daghem och Sporthushallen, som används som gymnastiksal till skolan Ersdungen. Många barn korsar dagligen Gräddvägen. Risk finns att bilförbudet på Vasslevägen trotsas, går förbi skola, daghem och idrottsplan. Det är också genast vägen från Östra Ersboda, som riskerar att förlora närbutiken. Det är ogenomtänkt att leda trafik i och intill ett fungerande grannskap, håll istället trafiken i tydliga stråk på utsidan.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Dnr PLA 2003-36

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

Planförslaget medför ökade luftföroreningar. Summan av dessa blir alltför negativ för att uppväga eventuella fördelar.

Enligt rådande detaljplan får området mellan Gräddvägen och väg 364 användas endast för småindustri-, lager och handelsändamål som är av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, buller, brandsäkerhet och trevnad. Lokaler för livsmedelshandel får därför inte anordnas. Kommunen har alltså redan vid planeringen av stadsdelen insett att livsmedelshandel inom aktuellt område är olämpligt med tanke på negativ påverkan på omgivningen. Detta är prövat i högsta instans. Ingenting har i sak framkommit som ger skäl till en annan bedömning nu.

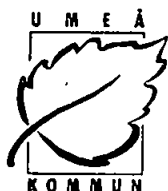
Så länge man inte redovisar en trafiklösning som åtminstone inte försämrar boendemiljön kan bostadsrättsföreningen inte acceptera en förändrad detaljplan som innebär stormarknad för livsmedel i kvarteret Länken 1.

Bostadsrättsföreningen Snipan (boende på Snipgränd) protesterar mot planförslagets trafiklösning, som innebär en mycket kraftig trafikökning på Gräddvägen, i förlängningen också på Glassgränd, Snipgränd och Vasslevägen. Hitta andra alternativ t ex mata all trafik från väg 364 eller bygg en rondell mellan Ugglan och Obs. Protesterna gäller inte försäljning av livsmedel. Förslaget innebär två in/utfaret till Gräddvägen, en för kunder och en för personal och varutransporter. Ökade störningar för de boende. Troligen uppstår tidvis trafikinfarkt vid rondellen Gräddvägen-Cementvägen. Därför kommer övre delen av Gräddvägen och troligen även Snipgränd – Vasslevägen att användas för genomfart, särskilt som Konsum på Östra Ersboda läggs ner till följd av Ugglan. Helt i onödan dras trafik in i bostadsområdena i stället för att hålla den på utsidan. Som boende och förälder till barn på Ersdungen oroar man sig.

Konsekvenserna blir mer trafik, sämre miljö, ökade olycksrisker och sämre möjligheter att ta sig ut. Tidigare förslag var mycket bättre, men skulle inte klara beräknad trafikmängd. Minskningen av bygggrätten har ingen större betydelse, då det är bygggrätten för livsmedel som skapar trafik. Trafikmängden på Gräddvägen blir mycket större än under Galne Gunnar tiden.

Astrid Norberg boende Trattgränd 46 oroas som mormor på att öppna Ugglan för livsmedelsförsäljning. Barnbarnen korsar ofta Gräddvägen till aktiviteter under skoltid och fritid. Trafiken på Gräddvägen kommer att öka, den borde istället minskas och hastigheten sänkas. Att öka trafiken intill bostadsområde med skolor och daghem är inte riktigt vettigt.

Oro finns också för de äldre. ICA-butiken i Västra Ersboda Centrum har slagit igen, centrumet förslummas alltmer. Butiken var perfekt för de som inte kan ta sig så långt. Det är inte trevligt att kryssa fram bland bilar på en stor parkering för att komma till affären. Hur blir det för alla tusentals som bor på Östra Ersboda om Konsum där läggs ner? Ska de köra bil till Ugglan förbi alla bostäder,



BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Dnr PLA 2003-36

Justerarnassign:

A B all

skolor och barn? Ska Östra Ersboda Centrum förslummas? Där finns inte ens en kyrka till tröst.

Oron gäller också alla luftföroreningar och trafikbuller. En hel trafikkarusell pressas in helt nära ett bostadsområde. Ordna istället så att bilarna hålls på utsidan och kör in från t ex Ersmarksvägen eller Cementvägen. Gör det lättare att ta sig till affären till fots och med cykel. Går inte det, låt Ugglan förbli stängd. Planförslaget förtjänar en rejäl bakläxa.

Lisa Bergström / Erik Danielsson boende Ostkroken 136 anser att underlaget för detaljplanen är alltför bristfälligt för att planen ska kunna godkännas. Syftet med planen är inte tillräckligt utrett vad gäller följande:

De samlade miljö- och hälsoeffekterna för de som bor och vistas i den nord-sydliga dalgången Ersboda – Mariedal med mellanliggande E 4. Vintertid råder stabil luftskiktning / inversionsförhållanden. Miljökontorets luftmätningar vid Björnvägen visar på föroreningshalter nära gränsvärden för utomhusluft. Detaljplanen kan leda till att de bindande miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

Detaljplanen strider mot intentionerna i kommunens miljöprogram, som säger att bebyggelse och verksamhet skall lokaliseras så att behovet av transporter blir litet och att ökningen av trafiken i Umeå måste dämpas.

Detaljplanen strider mot målen i det nyss antagna energiprogrammet som säger att biltrafiken måste minska och likaså utsläppen av luftföroreningar och klimatstörande gaser.

De sociala effekterna av att Östra Ersboda centrum utarmas när den sista närbutikens försvinner vid etableringen av ytterligare 3000 kvm lågprismarknaden för livsmedel på västra Ersboda.

Det odemokratiska i att inte fråga medborgarna om de vill ha den typ av handelsetablering på Ersboda som planen föreslår.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR __

Under utställningstiden har inkommit yttranden från Länsstyrelsen, Vägverket, kommunala instanser och bolag samt från Konsum Nord, två bostadsrättsföreningar och två privatpersoner. De synpunkter som framförts rör främst handelsfrågor, trafikfrågor och trafikrelaterade miljöfrågor. Det är dessa typer av frågor som i allt väsentligt framförts redan tidigare i detaljplanens samrådsskede.

Det planförslag som varit utställt har följande väsentliga skillnader jämfört med samrådsförslaget: En till- och frånfart till fastigheten Länken 1 redovisas från Gräddvägen vid Kylgränd samt en medlöpande infart från väg 364. Den totala byggrätten på fastigheten har minskats från 12 400 m² till 7 400 m². Samhällsbyggnadskontoret har valt att, liksom i samrådsredogörelsen, kommentera inkomna synpunkter under ovannämnda rubriker.



BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Dnr PLA 2003-36

Justerarnas sign:

HANDELSFRÅGOR

Umeå kommuns handelspolicy anger att restriktivitet ska iakttas mot ytterligare utbyggnad av handel i Ersboda/Mariedal. Nu aktuell dagligvaruetablering innebär en omvandling av en del av befintlig byggrätt för handel till dagligvaruhandel. Reellt innebär planförslaget en minskad handelsyta jämfört med nu gällande byggrätt. Utbudet av dagligvaror har minskat inom Ersboda-området sedan butiken i Västra Ersboda centrum lades ner. Om befintlig dagligvarubutik på Östra Ersboda läggs ner innebär det att tillgång till närbutik för boende inom detta område upphör. Effekterna av butiksnedläggelser leder till ökat bilberoende och sämre tillgänglighet för vissa grupper, samt utarmning av stadsdelscentra. Samtidigt ökar konkurrensen inom dagligvaruhandeln, vilket förväntas sänka prisnivån. En etablering av handel på Länken 1 bedöms, enligt Nordplans utredning, försena Klockarbäckens handelsområde med cirka fem år. Planering av detta område pågår.

TRAFIK

Kommunen avser att göra en total översyn av trafiksituationen inom Ersboda/Mariedal området när de övergripande vägstrukturfrågorna kommit längre i sin planering. En ytterligare möjlig in- och utfart till hela Ersbodaområdet skapas med en sammankoppling av Väg E4 / Morkullevägen / Ystarvägen, som förväntas ge en avlastning för trafiken i området vid Länken och Obs.

Den trafiklösning som redovisas i föreliggande detaljplaneförslag ger, jämfört med samrådsförslaget, bättre kapacitet främst för de två cirkulationsplatserna vid väg 364 / Cementvägen och Gräddvägen / Cementvägen. Detta kan i stort motsvara den trafikstring som skulle skapats vid fullt utnyttjande av nuvarande byggrätt på fastigheten Länken 1. Den ger också totalt sett det minsta trafikarbetet och bra samband med Ersboda i övrigt. Som detaljplaneuppdrag finns för närvarande också att pröva ny in/utfart mot Cementvägen till/från kvarteren Pinnen och Struten öster om planområdet. En sådan utfart bidrar ytterligare till att minska trafiken i korsningen Gräddvägen / Kylgränd.

Trafikförutsättningarna har förändrats över tiden på Cementvägen / Gräddvägen / Fornvägen vid kvarteren Singeln och Länken. Gräddvägen är dock enligt gällande stadsplan år 1980, utformad som uppsamlade gata för de verksamhets- och bostadskvarter som är belägna längs denna. Nu redovisad trafiklösning överensstämmer i princip med alternativ 3 i den trafikutredning som tillhör pågående planarbete. Trafiklösningen ger totalt lägst trafikarbete och största trafikillgänglighet till Länken 1. Detaljplanen medger också möjlighet att anordna tillfart för varutransporter från väg 364 till varutintag i norra delen av fastigheten. Valt trafikalternativ är utvecklingsbart till en på sikt mer hållbar trafiklösning enligt alternativ 4 eller en kombination av alt 3 och alt 4.



BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Dnr PLA 2003-36

Justerarnas sign:

[Handwritten signatures]

En avlastning av varutransporter och kundbilar på Gräddvägen, samt minskad risk för genomfart på denna, skulle kunna uppnås med att arrangera åtkomst för hela eller delar av kvarteret Länken från väg 364. Det skulle kunna förbättra trafik- och miljösituationen på Gräddvägen, men ger inte någon större effekt på fastighetens totalt alstrade trafikarbete. Beträffande trafikalternativ 4 se ovan.

Med nuvarande förslag måste finnas utrymme på Gräddvägen för ett vänster-svängande körfält in mot Länken 1 på södra sidan om infarten. Framtida behov av en cirkulationsplats i korsningen Gräddvägen / Kylgränd kräver att erforderlig mark tillhörig fastigheten Länken 1 då får användas.

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) anger att lokalbussarnas framkomlighet försämras påtagligt med vald trafiklösning. Detta påverkar direkt kollektivtrafikens konkurrenskraft med bl a förlängda restider. Samhällsbyggnadskontoret avser att studera denna fråga i den totala översyn av trafiksituationen som nämns i inledningen av detta kapitel. Befintligt hållplatsläge längs Gräddvägen delen Cementvägen – Kylgränd föreslås behållas, trots det trafikträngda läget. Detaljplanen kompletteras med en gångväg från busshållplats väg 364 mot butiksentréer.

Gång- och cykeltrafikens tillgänglighet till Länken 1 bör förbättras. Längs in/utfarten för kundbilar mot Gräddvägen bör på kvartersmart kompletteras med en gång- och cykelväg och med ett övergångsställe över Gräddvägen i korsningen med Kylgränd. Cykelparkeringar på kvartersmark placeras nära butiksentréer. Som Samhällsbyggnadskontoret angett i detaljplanens samrådsredogörelse bör en passage ordnas mot butiksentréer för gång- och cykeltrafik kommande Gräddvägen norrifrån.

MILJÖKONSEKVENSER

Den översyn av trafiksituationen inom Ersboda / Mariedal som kommunen avser att utföra ska ta hänsyn till de samlade miljö- och hälsoeffekterna för Ersboda / Mariedal.

De boende nära korsningen Gräddvägen / Kylgränd kommer att störas av trafik, buller och avgaser. Ett fullt utnyttjande av befintlig byggrätt på fastigheten Länken 1 enligt gällande detaljplan, skulle också ge motsvarande störningar. Vid avvägning av det allmänna intresset av god tillgänglighet och framkomlighet till Länken 1 kan dock sökas lösningar som begränsar störningarna för de närboende. En lokal utflyttning av befintlig gång- och cykelväg närmare Gräddvägens körbana och uppförande av bullerplank närmast korsningen, är exempel på tänkbara åtgärder.

ÖVRIGT

Utöver de tre huvudfrågorna Handel, Trafik och Miljö har synpunkter inkommit rörande följande:



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

Angående synpunkter på bristfällig handläggning och bristfälligt underlag till detaljplan och att till planen hörande miljökonsekvensbeskrivning avser samrådsförslaget, inte utställningsförslaget anser Samhällsbyggnadskontoret att tillvägagångssätt och handlingar är tillfyllest. Den utredning från trafiksektionen hösten 2003, som angav att det inte var lämpligt leda in mer trafik på Gräddvägen har utifrån de nu gällande förutsättningarna omvärderats av trafiksektionen.

Avtal ska upprättas mellan Vägverket och Balticgruppen angående åtgärder som aktualiseras på väg 364. detaljstudium av avfarten fordras. Detaljplanens genomförandebeskrivning ska kompletteras med att fastighetsägaren ska bekosta erforderliga åtgärder på gatumark t ex flyttning av övergångsställen, belysningsstolpar, gångvägar m m.

SAMMANFATTNING

I utställningsskedet inkomna synpunkter sammanfaller i hög grad med synpunkter lämnade i samrådsskedet. Flertalet av dessa har inte kunnat tillgodoses. Detaljplanens illustration har efter utställning kompletterats med gång- och cykelvägar vid in/utfart mot Gräddvägen och med gångväg från busshållplats på väg 364, samt övergångsställen över Gräddvägen. Genomförandebeskrivningen har kompletterats angående fastighetsägarens åligganden rörande ändringar på gatumark.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare :

I utställningsskedet : Konsum Nord
Bostadsrättsföreningen Umehus 19

I samrådsskedet : Konsum Nord
Bostadsrättsföreningen Umehus 19

Dessutom finns kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses från följande (ej sakägare) :

I utställningsskedet : Länsstyrelsen
Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA)
Bostadsrättsföreningen Snipan
Astrid Norberg
Lisa Bergstöm / Erik Danielsson

I samrådsskedet Länsstyrelsen
Ersboda socialdemokratiska förening
Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA)



47
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen och
att godkänna den reviderade detaljplanen
att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagandeprovning

Åsa Ögren (s) yrkar med instämmande av Farrokh Farrokhi (fp) och Ulrik Berg (m) bifall till tjänsteskrivelsen.

Anders Sellström (kd) yrkar med instämmande av Ingemar Jangvad (s) i första hand på återremiss av ärendet för utredning om att trafikflödet till och från fastigheten Länken 1 löses i huvudsak från väg 364 och därmed inte kopplas till Gräddvägen, i andra hand avslag på detaljplanen.

Per Olov Ljung (v) yrkar avslag på detaljplanen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på om ärendet skall avgöras idag eller återremiss och finner att ärendet ska avgöras idag, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns:
"De som vill att ärendet ska avgöras idag, röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat återremittera ärendet."

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 4 ja- och 7 nej-röster. Följande röstar ja: Åsa Ögren (s), Pia Andersson (s), Farrokh Farrokhi (fp) och Ulrik Berg (m), följande röstar nej: Anders Sellström (kd), Ingemar Jangvad (s), Kurt Bergström (s), Roger Behrendtz (s), Arne Lindström (c), Per Olov Ljung (v) och Gunilla Jönsson (v).

BESLUT:
2004-01-19 § 10

Byggnadsnämnden beslutar

att återremittera ärendet för utredning om att trafikflödet till och från fastigheten Länken 1 löses i huvudsak från väg 364 och därmed inte kopplas till Gräddvägen.



BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

Ulrik Berg (m) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Protokollsanteckning från Farrokh Farrokhi, fp:

Folkpartiet liberalerna har som parti tagit klar ställning för livsmedelsförsäljning på Länken 1. Det är partiets fasta övertygelse att det är riktigt att även "Ugglan" ska kunna sälja livsmedel med tanke på att grannfastigheten "Obs" har denna möjlighet. Folkpartiet har under 10 år krävt förändring på denna punkt.

Under resans gång har trafikfrågan varit i centrum. Det är min övertygelse att trafiken bör lösas genom en utmatning till Cementvägen och en in/utfart från väg 364. Denna lösning finns inte med i förslaget till detaljplan, eftersom förutsättningar för en sådan plan saknas. Jag ställer mig därför bakom beslutet som det ligger idag för vidare diskussion i kommunfullmäktige.

2004-02-16

Ärendet återupptas.

Efter utställning av detaljplanen, med ovan nämnd komplettering av illustrationen, har den förts till byggnadsnämnden för att pröva ett godkännande av densamma. Byggnadsnämnden har därvid 2004-01-19 §10 beslutat att återremittera ärendet till samhällsbyggnadskontoret för utredning om att trafikflödet till och från fastigheten Länken 1 löses i huvudsak från väg 364 och därmed inte kopplas till Gräddvägen.

Samhällsbyggnadskontoret har därefter utrett flera olika trafiklösningar. Dessa lösningar har konsekvensanalyserats av Curt L Sandberg Trafik- och vägplanering, som också kapacitetsberäknat ingående gatukorsningar och gatulänkar. Utifrån innebörden i återremissen har Samhällsbyggnadskontoret använt det utställda planförslagets trafiklösning som index och jämfört två nya tänkbara trafiklösningar med detta.

Trafiklösning nr 1 innebär att Länken 1 trafikmatas från en ny cirkulationsplats belägen cirka 320 meter norr om befintlig korsning väg 364 / Cementvägen samt från Cementvägen medlöpande infart österifrån och medlöpande utfart västerut. Läget av den föreslagna cirkulationsplatsen är det som redovisas i trafikutredningens alternativ 4, anpassat till en framtida möjlig koppling norr om Länken 3 mot Gräddvägen. Läget är också styrt av erforderlig längd av infartsrampen mot Länken 1 på grund av höjdskillnaden mellan väg 364 och kvartersmarken. Även varutransporter kan ske i denna cirkulationsplats. Trafiklösningen har hög måluppfyllelse med syftet i återremissen.

Denna trafiklösning, som visserligen avlastar korsningen Gräddvägen / Kylgränd från ytterligare trafik, innebär att det totala trafikarbetet till och från



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum

2004-01-19 § 10

2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

Länken 1 blir cirka 22 % större än trafikarbetet i det utställda förslaget. Trafikarbetet kan ses bl a som ett mått på trafiklösningens effektivitet och tillgänglighet. Trafik som kommer söderifrån och ska köra in på Länken 1 får cirka 140 meter längre genom att välja den föreslagna cirkulationsplatsen, jämfört med att köra in från Cementvägen. En stor andel av kunderna tvingas köra en extra sträcka och vända 360 grader i någon av cirkulationsplatserna med väg 364 / Cementvägen eller Cementvägen / Gräddvägen. Denna trafiklösning ger därför också stor risk för överbelastning i dessa korsningar enligt Curt L Sandbergs beräkningar (febr 04) i trafikutredningens tillägg 4. Trafiklösningen gör det också svårare att "komma hem" från Länken 1 för boende på Ersboda. Trafiklösningen innebär också en kraftigt ökad belastning på Cementvägen mittför Länken 1, vilket är till förfång även för de boende på Ersboda.

Trafiklösning nr 2 Utifrån trafikanalysens tillägg 4 och med ovanstående trafiklösningförslag i botten har Samhällsbyggnadskontoret sökt hitta en trafiklösning som inte får ovanstående negativa konsekvenser. Trafikarbetet bör vara lågt och trafik tillgängligheten god.

Denna trafiklösning innebär trafikmatning från väg 364 via en medlöpande infart för kundbilar och varutransporter, samt medlöpande in- och utfart från Cementvägen och medlöpande utfart söderut på Gräddvägen, så nära cirkulationsplatsen Cementvägen / Gräddvägen som möjligt. Denna trafiklösning liknar den som varit på samråd, dock kompletterad med en medlöpande utfart på Gräddvägen helt nära Cementvägen. En annan väsentlig skillnad jämfört med samrådsförslaget är att den totala bygggrätten sänkts till 7400 m². Föreslagen medlöpande utfart mot Cementvägen innebär att onödiga körsträckor med kapacitetssänkande rundkörningar i cirkulationsplatser undviks, och vägval vid utfart från Länken via Gräddvägen kan ske redan i korsningen Cementvägen / Gräddvägen.

Denna trafiklösning ger ett lägre totalt trafikarbete än det planförslag som varit utställt. Det synes också vara lägre än i vad som redovisades i samrådsförslaget. (trafikutredningen sid 38). Trafiklösningen ger klart lägre trafikmängd i korsningen Gräddvägen / Kylgränd än det utställda förslaget. Nu föreslagen utfart placeras betydligt längre från de närläggna bostäderna än den tänkta in- och utfarten i det utställda förslaget. Varutransporter avses gå enkelriktat in mot Länken 1 från väg 364 och ut mot Gräddvägen.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

De synpunkter som framförts i detaljplanens samrådsskede har kommenterats i samrådsredogörelsen. De synpunkter som därutöver framförts i utställningsskedet har behandlats ovan i denna skrivelse sid 7 -10.

Samhällsbyggnadskontoret anser sammanfattningsvis att det ovan beskrivna trafiklösningförslag nr 2 har följande fördelar: Det tar stor hänsyn till störningseffekterna på Gräddvägen . Det inbjuder inte till ökad genomfartstrafik på



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

A B Ahl

Gräddvägen, då Länken-utfarten är riktad söderut (framfört av Länsstyrelsen, två bostadsrättsföreningar och privatpersoner). Det innebär ingen försäkring för Vägverket, och uppfyller önskemål om varutransporttillfart via väg 364. En mindre trafikbelastning på Gräddvägen ger också förbättrad framkomlighet för stadsbussarna.

Planhandlingarna har efter utställning och efter byggnadsnämndens beslut om återremiss 2004-01-19 nu reviderats till att överensstämja med trafiklösning nr 2 ovan.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare :

I utställningsskedet : Konsum Nord
Bostadsrättsföreningen Umehus 19

I samrådsskedet : Konsum Nord
Bostadsrättsföreningen Umehus 19

Dessutom finns kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses från följande (ej sakägare) :

I utställningsskedet : Länsstyrelsen
Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA)
Astrid Norberg
Lisa Bergström / Erik Danielsson

I samrådsskedet : Länsstyrelsen
Ersboda socialdemokratiska förening
Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA)

Smipann

Då alla hittills i planarbetet förekommande trafiklösningar redovisats i till planen hörande trafikutredning, och då den nu rekommenderade lösningen inte på någon punkt är sämre än den i utställningsskedet redovisade synes någon förnyad utställningsprocess inte vara erforderlig.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen och
att godkänna den reviderade detaljplanen
att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagandeprovning



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Dnr PLA 2003-36

Justerarnas sign:

A B all

Ingemar Jangvad (s) yrkar på att ärendet återremitteras för omarbetning med en trafiklösning enligt alternativ 4B (rondellalternativet) som kompletteras med en medlöpande avfart från väg 364 till Ugglan och med en utfart mot Gräddvägen i enlighet med alternativ 1+.

Hans Lindberg (s), Cecilia Bergström (c), Ulrik Berg (m) och Åsa Ögren (s) yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Gunilla Jönsson (v), Per Olov Ljung (v) och Anders Sellström (kd) yrkar att planarbetet avbryts.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden först proposition på om ärendet ska avgöras idag eller återremiss och finner att ärendet ska avgöras idag.

Därefter ställs proposition på yrkandena om bifall till tjänsteskrivelsen och yrkandena om att avbryta planarbetet och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt tjänsteskrivelsen, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.

"De som biträder tjänsteskrivelsen, röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat att avbryta planarbetet."

Cecilia Bergström (c)

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 7 ja- och 4 nej-röster. Följande röstar ja: Åsa Ögren (s), Patrick Nygren (s), Pia Andersson (s), Hans Lindberg (s), Farrokh Farrokhi (fp) och Ulrik Berg (m), följande röstar nej: Ingemar Jangvad (s), Anders Sellström (kd) Per Olov Ljung (v) och Gunilla Jönsson (v).

all

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen och
- att godkänna den reviderade detaljplanen
- att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagandeprövning

Ingemar Jangvad, Anders Sellström, Gunilla Jönsson och Per Olov Ljung reserverar sig till förmån för egna yrkanden.



BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum

2004-01-19 § 10

2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

Protokollsanteckning från Cecilia Bergström (c), Ulrik Berg (m), Farrokh Farrokhi (fp), Åsa Ögren (s), Hans Lindberg (s), Pia Andersson (s), Patrick Nygren (s) och Ingemar Dalgård (m, ersättare):

Den aktuella detaljplanen anger den kortsiktiga lösningen av trafikförsörjningen till/från Länken 1. Förslaget innebär att trafikförsörjningen till området i huvudsak ska ske från väg 364 och Cementvägen. Området Ersboda/Mariedal påverkas i sin helhet av dels brister i dagens trafiklösningar, dels av kommande förändringar till följd av byggandet av europaväg genom f d I 20 området (Norra länken), (förändringar) outnyttjade byggrätter inom området m m.

När kommunfullmäktige antog översiktsplanen 1998 beslöts att placera en fördjupning av översiktsplanen för Ersboda/Mariedal i prioritetsgrupp 1. Det är angeläget att den beslutade fördjupningen nu genomförs. I samband med en fördjupning ska frågeställningarna kring de långsiktiga lösningar av trafikförsörjningen till Ersboda/Mariedalsområdet klargöras, såväl Länken 1, angränsande handelsområden samt kommande användning av marken på västra sidan av väg 364 ska utredas.

Protokollsanteckning från Anders Sellström (kd):

"Kristdemokraternas huvudlinje vad gäller ställningstagandet i frågan om livsmedel på Länken 1, Ugglan, är att kommunens handelspolicy ska följas. Våren 2003 gavs uppdraget till det danska företaget IBI att exploatera Klockarbäcken som nytt handelsområde i Umeå. IBI fick också tydliga direktiv om att det är "nya" handelsaktörer som ska premieras på handelsområdet. Exploateringen av Klockarbäcken ligger helt i linje med gällande handelspolicy. Syftet med policyn är att sprida handelsområdena i kommunen, att minska trafikarbetet, att uppnå en större konkurrens genom större handelsutbud och att inte skapa ett för stort tryck på stadskärnan. Om syftet ska uppnås innebär det att redan befintliga handelsområden, förutom stadskärnan, inte får växa sig större. Detta påpekas också i handelspolicyn.

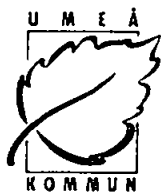
Kort efter att IBI fått uppdraget, i hård konkurrens med flera andra aktörer, är det plötsligt fritt fram för livsmedelsförsäljning på Ugglan. Förutsättningarna som gällde för IBI vid tecknandet av avtalet med kommunen förändrades helt p g a socialdemokraternas svängning i frågan. Kommunen har, p g a den socialdemokratiska kovändningen i frågan, därmed ensidigt försvårat IBI:s genomförande av handelsområdet på Klockarbäcken. Detta konstateras också av Nordplans handelskonsekvensutredning. Den visar på att Klockarbäckens handelsområde försenas med åtminstone fem år om livsmedelsförsäljning tillåts på Länken 1.

Kristdemokraterna ser allvarligt på hur det styrande partiet socialdemokraterna, dels hanterar nya för Umeå intressanta exploatörer och dels sätter antagna trafikmiljömål ur spel. Partiets agerande innebär också att handelspolicyns syfte och mening är ett minne blott".

Protokollsanteckning från Per Olov Ljung (v) och Gunilla Jönsson (v):

Vi är emot externa köpcentra och stormarknader. Vi vill ha levande stadsdelar med livsmedelsaffärer jämnt utspridda där folk bor. Ett flertal livsmedelsaffärer har tvingats stänga igen på grund av OBS! och ICA MAXI. Nu riskerar den sista livsmedelsaffären på Ersboda, Konsum Östra Ersboda, att få lägga ner verksamheten. Avståndet till närmaste affär har ökat för de flesta människor, vilket hårdast drabbar pensionärer, unga, funktionshindrade och andra människor som inte har bil. Ett ökat trafikarbete medfört att miljömålen blir ännu svårare att uppnå. In- och utfart för varutransporter finns på Gräddvägen, vilket kommer att orsaka mer buller och avgaser för de närboende.

Vi vill därför avbryta planarbetet för Länken 1 och reserverar oss mot beslutet att godkänna detaljplanen.



BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

Skriftlig reservation från Ingemar Jangvad (s) till byggnadsnämndens beslut att godkänna detaljplanen med trafiklösningen alternativ 1+.

Bakgrund

Planförutsättningar .

Gällande detaljplan tillkom 1980. Västra Ersboda fick i planen bostäder på ena sidan av Gräddvägen och verksamheter, d.v.s. arbetsplatser på andra sidan gatan. I planbestämmelserna tydliggjordes att det skulle vara verksamheter som inte skulle orsaka störningar för de närbelägna bostadskvarteren efter hela Gräddvägen. Planen föreskrev därför småindustri, lager och handel med undantag för livsmedel tydligt uttalat. Med dessa förutsättningar gjorde de boende längs Gräddvägen sina bostadsval. Varuhuset Ugglan uppfördes samtidigt med en bruttoarea på 4 905 m² med ändamålet fackhandel.

Händelseutveckling

Diversehandel bedrevs i varuhuset fram till i mitten på 90-talet. Anläggningen förvärvades 1993 av dåvarande UMI som numera gått upp i Balticgruppen. I ett skede i början på 90-talet verkade Galne Gunnar, ett dotterföretag till Hennes & Mauritz, inom Ugglanvaruhuset. 1992 ansökte Galne Gunnar om att på ytan av 90 m² få sälja torra livsmedel. Byggnadsnämnden avslog bygglovsansökan med hänvisning till de problem en ökad trafik skulle förorsaka befintliga bostäder i närområdet. Ärendet vandrade till högsta instans som fastslog att byggnadsnämndens bedömning var riktig. Till saken hör att handelsaktören självsvåldigt startade upp livsmedelsförsäljningen utan bygglov vilket möjliggjorde en registrering av den verkliga trafikökningen som blev påtaglig.

Under 1996 ansökte UMI om planändring för att kunna bedriva livsmedelshandel. Sannolikt aktiverat av att Konsum Nord i november 1995 fick bygglov för att omvandla sitt möbelvaruhus till stormarknad. Skillnaden mellan Konsums tomt Singeln 1 och Länken 1 är att trafikgenererande verksamheter på Singeln 1 inte utsätter någon bostadsbebyggelse för osunda miljöstörningar. Byggnadsnämnden avslår ansökan om planändring för Länken 1.

Vid denna tidpunkt uppstår ett behov från samhällets sida att få rådighet över mark för blivande Kolbäcksbron. Markägare var UMI som då krävde att få ändamålsförändra den uttjänta pappersmassefabriken Sofiehem Pulp från industri till handel inklusive livsmedelsförsäljning. Att så snabbt efter det att OBS Stormarknad öppnat initiera ytterligare en stormarknad skapade oro och debatt bland många.

Planeringsutskottet beställer därför en ny handelspolicy av stadsledningskontorets planeringsavdelning. Den antas i dec år 2000 och föreskriver en tredje handelsplats för bl. a livsmedelsförsäljning i stormarknadsform i väster, nuvarande Klockarbäcken. I handels-policyn uttalas särskilt att "begränsa fortsatt expansion i Ersboda/Mariedal". Miljöaspekterna var det styrande motivet för utpekandet av Klockarbäckens externhandels-område, eftersom möjligheterna att uppnå ett hållbart samhälle bygger på en ständig minskning av resandet.

Umeå kommun hade med denna strategi kunnat bli mönsterbildande i lokaliseringen av handelsområden med lågprisprofil. De första två har placerats så att flera stadsdelar har åtkomst av dessa på rimligt gång/cykelavstånd. Exempelvis nås OBS Stormarknad av storleksordningen 40 000 människor. Det tredje planerade handelsområdet med lågprisprofil på livsmedel lokaliseras i omedelbar anslutning till stadsdelen Umedalen. Med denna struktur får alla stadsdelar tillgång till ett handelsområde med lågprisprofil på bland annat livsmedel, vilket har goda förutsättningar att optimera hushållens resande. Den av riksdagen antagna miljömålet "God byggd miljö" tillgodoses därmed.

Klockarbäckens handelsområde planerades att ianspråkta när vägpaketet blivit beslutat så att optimering av resandet till handelsområdet skulle vara möjligt. Då intresse från externa aktörer anmälades kort efter det att handelspolicyn antagits, har planeringen inletts och byggstart planeras bara om ett par år. Självklart utgör händelseförloppet på "Ugglantomten" förutom en ofördelaktig stark koncentration till Ersbodaområdet ett störningsmoment för den fortsatta utvecklingen av Klockarbäckens handelsområde och härigenom den fastlagda handelspolicyn.



61

BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

A B alil

Utvecklingen inom Länken 1 under perioden 1995 – till idag

När handelsverksamheten upphörde på Ugglan bedrevs handel i den byggnad som står på tomten idag, d.v.s. 4 905 m². Ansökan om planändring för att utöka med livsmedelshandel söktes flera gånger under denna period. Storleken på livsmedelshandelsansökningarna har varierat mellan 1 900 – 5000 m². I stort sett varje år har ansökan om planändring för livsmedelsförsäljning inkommit till byggnadsnämnden. Under hela tiden har byggnaden varit öde och oanvänd för sitt ursprungliga ändamål. Något provokativt kan man tycka, eftersom gällande plan medger en bred användning av den stora tomten. Med stor sannolikhet har tomten ett högt marknadsvärde om den skulle utbudas till försäljning. Med beskriven bakgrund finns goda skäl att ana ett strategiskt beteende gentemot samhällsföreträdarna. Fastighetsägaren vill uppenbarligen genom sitt agerande framstå som förfördelad.

År 2000 inkom fastighetsägaren med en bygglovsansökan innehållande en utökning av fackhandelsytan med 7 392 m², d.v.s. en utökning med 150%! Detta är inte på något sätt förenligt med planintentionerna. Gällande plan har emellertid mycket stor flexibilitet vad gäller användning och exploateringsgrad. Ett krav som gäller är att parkeringsnormen i förhållandet till aktuellt ändamål måste uppfyllas. I detta fallet erfordras 430 bilplatser för att uppnå maximal bruttoyta. Tillskottet blev då så udda som 7 392 m². Bygglovets redovisar 431 bilplatser. Tanken med planens flexibilitet är att mycket stor variation av verksamhet skall vara möjlig längs hela Gräddvägen. Om ändamålet är fackhandel blir maxytan således 12 400 m² för aktuell tomt. Eftersom bygglov gäller i två år så förlängdes detsamma år 2002.

Sådant agerande styrker snarast misstanken att bygglovsansökan hade andra syften, eftersom gällande plan medger åtgärden när verklig användning är aktuell att bli genomförd.

Bedömning

Aktuell ansökan till planändring som föreskriver 3 000 m² livsmedelsförsäljning och 4 400 m² fackhandel till en sammanlagd yta på 7 400 m² upplevs som provocerande då man i motiveringen framför att handelsytan har minskats på frivillig väg med 5 000 m². I realiteten är ökningen från befintlig handelsyta 50%. All forskning och erfarenhet på området visar att livsmedelsförsäljning genererar mångfalt större trafikarbete än fackhandel, främst på grund av att besökstiderna är korta och pågår dagligen. Det hade varit tillräckligt avsteg från planeringsförutsättningarna och ändamålsenligt om Gräddvägen skonats helt från någon trafikökning, genom att trafikmatning till tomten ordnats direkt från väg 364. Exempelvis går inte bilavgaserna från parkeringen på Länken 1 att isolera från bostadsområdet på andra sidan Gräddvägen.

Miljökonsekvensbeskrivningen utgår från en helt annan trafikmatning till handelsområdet än vad den utställda detaljplanen redovisar, vilket skadar samhällets trovärdighet mot de direkt berörda. Aldrig tidigare har det inträffat inom Umeå kommun att en helt annan plan i förhållande till den som förevisats på det lagstadgade samrådet sedan ställs ut. Att dessutom de direkta effekterna på hela Ersbodaområdet inte redovisats sänker trovärdigheten ytterligare. Eftersom det i planhandlingarna tydligt framgår att Ersbodas nuvarande närservice i öster försvinner och därefter koncentreras till det sydvästra hörnet av stadsdelen uppstår framförallt stora miljömässiga konsekvenser p.g.a. ökad bilanvändning, vilket också för med sig sämre trafiksäkerhet då i princip ett område av Lyckseles storlek får ändrade resvanor mot en punkt belägen i områdets periferi.

I ett övergripande synsätt kommer även resandet inom centralorten att förändras till det klart sämre, eftersom det tredje planerade handelsområdet i väster, Klockarbäcken, skjuts framåt minst fem år enligt redovisad konsekvensutredning. Ersbodas blivande handelsområde av storleken 5 500 m² livsmedelshandelsyta kombinerad med en stor Systembolagsbutik skulle därmed bli en gigant inom dagligvaror som drar till sig besökare från inte bara Umeå kommun. Utan i hög grad även från de fem kranskommunerna. Detta är inte planering för ett hållbart samhälle. Åtgärden strider klart mot det av riksdagen antagna miljömålet "God bebyggd miljö"

Ju mer omfattande påverkan ett beslut kan förväntas få på motstående intressen, desto högre blir kraven på utredningar och konsekvensbedömningar. Vid intresseavvägningar skall kommunen se till att inget intresse gynnas eller missgynnas på ett otillbörligt sätt.



BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Dnr PLA 2003-36

Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Justerarnas sign:

Gällande detaljplan möjliggör en ändamålsenlig användning av tomten utan att närliggande boendemiljö försakars orimliga störningar.

Sammantaget skulle föreslagen detaljplan försaka alltför stor skada för både näraliggande bostadsbebyggelse och stadsdelen i övrigt genom förlorad närservice vilket i sin tur skapar oförutsägbara trafikförändringar som ger både oacceptabla miljöeffekter och nedsatt trafiksäkerhet. Avsteget från den antagna handels- och servicepolicyn för hela kommunen innebär att inriktningen mot en hållbar utveckling bryts vilket inte är acceptabelt för i synnerhet en tillväxtkommun som Umeå kommun.

Brister i det teoretiska underlaget avseende utredning "Kv. Länken i Ersboda – planerad förändring av handelsverksamhet. En översiktlig analys av trafikkonsekvenserna", daterad september 2003.

Felaktig förväntad trafikbelastning i området redovisas i nämnda trafikutredning. Generellt ifrågasätts att den prognostiserade trafik från Ersboda stadsdel med Ugglan som målpunkt är nästa dubbelt så stor som den externt inkommande trafiken från andra delar av centralorten, dvs. från söder. I trafikutredningen uppskattas trafikstringen per dimensionerande timme efter utbyggnad av Ugglan till 700 bilar per timme, varav 440 bilar per timme genereras inom Ersboda. Således enbart 260 bilar per timme skulle komma söderifrån, dvs. från bl. a. Mariedal, Sandahöjd, Sandbacka, Haga, Centrala stan och västliga stadsdelar. Siffran är närmast orimlig i sammanhanget och sannolikt av nöden tvingande för kunna lägga föreslagen trafiklösning. Bilden på sidan 6 i huvudtrafikutredningen speglar en helt annan bild. Där redovisas storleksordningen 16 000 bilar per dygn åt båda hållen i sydlig extern riktning på väg 364 mellan E4-rondellen och rondellen med Cementvägen. Trafikflöden längre österut visar att den intergenererade trafiken är avsevärt mindre. Diskrepans råder således mellan den faktiska uppmätta trafiken och den enligt trafikutredningen uppskattade trafikökningens fördelning beroende på etablerandet av en stormarknad på Ugglan. Enligt den uppmätta trafikvolymen borde en större andel av den förväntade trafiken till Ugglan därför komma söderifrån. I trafikutredningen redovisas diametralt en annan bedömning, endast ca 40% med Ugglan som målpunkt kommer externt söderifrån.

Det specifika flödet av bilar per timme till Ugglan efter utbyggnad uppskattas till 350 bilar. Motsvarande siffra för OBS Stormarknad är idag enligt gjorda trafikmätningar 960 bilar per timme. Trots att Ugglan skall bedriva livsmedelshandel på en större yta, 3000 m² jämfört med 2 500 m² på OBS uttalar trafikutredningen att tillflödet p g a. Ugglans stormarknadsetablering endast blir ca 1/3 av trafikstringen på OBS. Knappast realistiskt.

Dessa två handelsaktörer kommer tvärtom på grund av hård priskonkurrens sammantaget som handelsområde med stort utbud att generera väsentlig trafikökning till Ersbodas "oroliga hörn". Den oförsvarligt underskattade trafikökningen med inflödet 350 bilar per timme p g a. etableringen av Ugglan blir sannolikt minst det dubbla, dvs. 700 att jämföras med OBS nuvarande 960. Trafikutredningen är daterad september 2003 och OBS senaste tillbyggnad med 4 000m² fackhandel bestående av ett byggvaruhus på 2 300 m² och en sportaffär på 1 700 m² togs i bruk den 18 september. Det är därför synnerligen osannolikt att angivna uppmätta trafiksiffror som anges i utredningen kan inkludera stormarknadens senaste utbyggnad med 4 000 m² sammanlagd handelsyta.

Till ovanstående stora brister i trafikutredningen tillkommer en stor trafikökning den dag som närservicebutiken på östra Ersboda stänger. Eftersom det rör sig om kanske uppemot 9000 personer som då med olika färdstätt måste söka sin dagligvaruservice i detta då mycket från både trafiksäkerhets- och miljösynpunkt "oroligt hörn" av Ersboda.

Ovanstående brister i underlaget till detaljplanen omöjliggör ett godkännande av detaljplanen med föreslagen trafiklösning då trafikarbetet blir oacceptabelt högt i kombination med låg framkomlighet i gatusystemet, med ökade trafikrisker för oskyddade trafikanter och störningar för närboende. Goda möjligheter finns att både långsiktigt och hållbart trafikförsörja inte bara Länken 1 utan även andra delar av norra Ersboda från väg 364 via en rondellösning. Se det inledande yrkandet.



BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

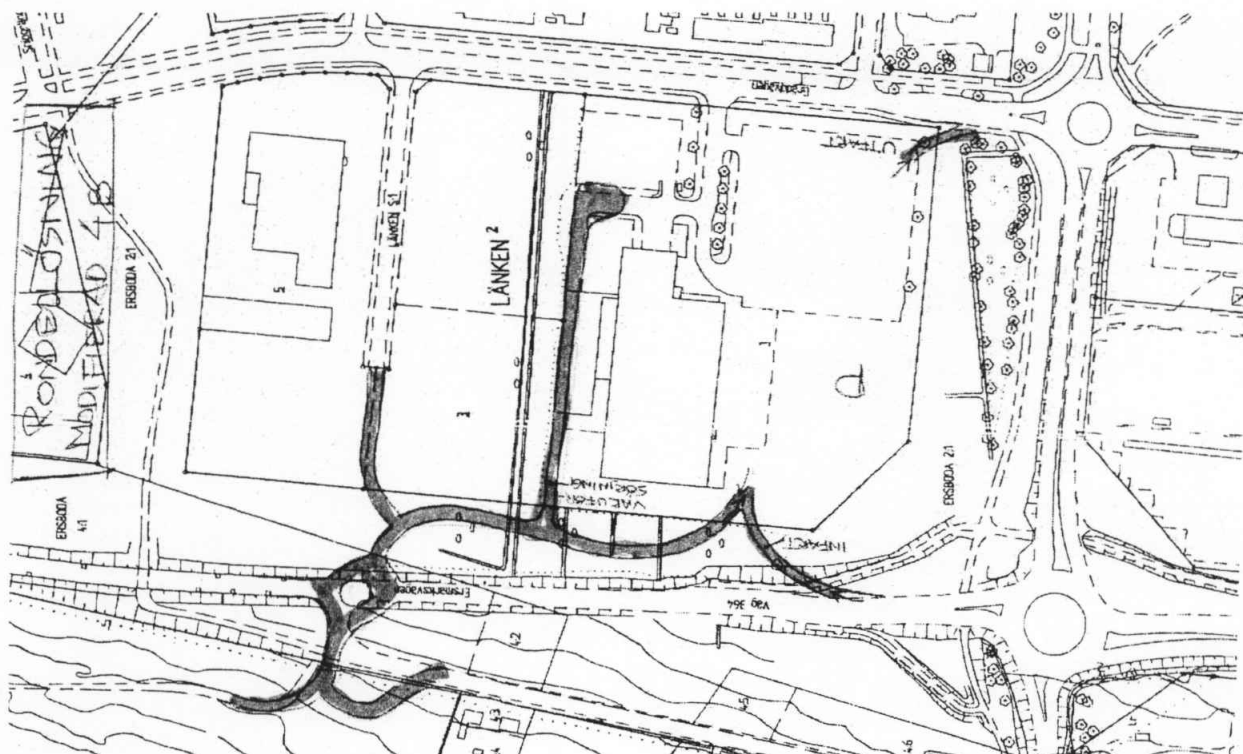
Beslutsdatum
2004-01-19 § 10
2004-02-16 § 30

Dnr PLA 2003-36

Justerarnas sign:

Brister i det fysiska planeringsarbetet

- Generellt för denna del av Ersboda gäller att det lokala trafiksystemet enligt kontorets förslag blir avsevärt hårdare belastat än stora delar av det övergripande systemet, dit väg 364 kan inräknas.
- Anslutningen av både tillfart och utfart till Cementvägen skapar både onödigt komplexitet och hårdare trafikbelastning än idag. Detta på en gata som redan är hårt belastad med 16 600 fordon per dygn.
- Cirkulationsplatsförslaget 4B har misskrediterats genom att inte ta till vara möjligheten till en medlöpande avfart från väg 364 omedelbart efter rondellen direkt till P-platsen lika den på OBS-tomten. Om trafikanordningarna mot Cementvägen ersätts med beskriven avfart och motsvarande enkelriktad medlöpande utfart mot Gräddvägen så får **rondellförslaget det minsta trafikarbetet av samtliga förslag**. Trafiktrycket på rondellen väg 364/Cementvägen blir också bättre balanserat, vilket torde tillfredsställa Vägverkets tidigare signalerade farhågor. En tydlig struktur erhålls därmed
- Med ovanstående modifiering av rondellförslaget 4B uppnås en långsiktig lösning av framtida gatusystem för både Ersboda och tillgänglighet till området väster om väg 364. Trafiksystemet blir dessutom lätt att uppfatta för trafikanten. (Den av kontoret föreslagna lösningen saknar överblickbarhet för trafikanterna och ingen tomt i Umeå har på långt när lika många och samtidigt ovanliga biltrafikanslutningar.)
- Rondellförslaget lindrar trafikstörningarna på Gräddvägen mitt emot Ugglan, då den lokala trafiken till/från Ersbodas norra del kommer att åka den nya gatan förbi Toyota.
- En självklar strävan borde vara att minska trafikflödena längs Gräddvägen, vilket skulle kunna stimulera ett ökat gång/cykelflöde för så många som möjligt av Ersbodas invånare. Detta blir speciellt viktigt efter det att närservicebutiken på östra Ersboda gått förlorad





PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **LÄNKEN 1 m m** inom Ersboda i Umeå kommun

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens huvudsyfte är att medge att 3000 m² av fastighetens byggrätt för handel får användas för handel med livsmedel. Den befintliga byggrätten är idag 12400 m². Planförslaget innebär att byggrätten sänks till 7400 m². Planens syfte är också att reglera de trafik- och miljöfrågor som handelsverksamheten orsakar, samt att medge en utökning av fastigheten i huvudsak mot söder.

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 4 km norr om Umeå centrum. Det omfattar cirka 5 ha. Fastigheten Länken 1 ägs av Balticgruppen Fastighets AB och allmän platsmark av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området innefattas i Översiktsplan för Umeå kommun antagen 1998. Gällande stadsplan är fastställd 1980-01-09.

Frågan om att tillåta livsmedelsförsäljning inom fastigheten Länken 1 har prövats många gånger tidigare. I botten ligger den bedömning som gjordes när gällande stadsplan antogs 1980. Kvarteret avsattes då för småindustri eller handel, med undantag för livsmedelshandel. En viktig orsak till den begränsningen var – och är fortfarande – att undvika alltför stora påfrestningar på trafiksystemet och de störningar för närbelägna bostadskvarter som en intensivare trafik till en dagligvaruetaablering skulle innebära.

Byggnadsnämnden har 2003-05-19 ställt sig positiv till att i detaljplan pröva frågan om att 3000 m² av befintlig handelsyta får användas för livsmedelshandel. Nämnden har uppdragit till samhällsbyggnadskontoret att påbörja erforderlig ändring av detaljplanen.

I gällande stadsplan finns avsatt reservat för en krigsbranddamm omedelbart utanför nuvarande fastighetsgräns mot Cementvägen. Detta reservat ska säkerställas.

I planförslaget redovisades i samrådsskedet en total byggrätt på 12400 m² BTA handel, varav 3000 m² för livsmedel. Efter samrådsskedet har i samråd med exploatören den totala byggrätten sänkts med 5000 m² till totalt 7400 m², varav 3000 m² livsmedel. Det innebär att förutom befintlig byggnad som omfattar ca 5000 m² får ytterligare 2400 m² uppföras.

Denna minskning av tillåten byggrätt jämfört med ursprungsförslaget leder till att de negativa trafikkonsekvenserna i form av kapacitetsbrist och trafikstörningar blir mindre.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Marken är i huvudsak plan. Större delen täcks av asfalterade parkeringsytor och befintlig byggnad. Området utanför fastighetsgräns längs väg 364 och Cementvägen består av trädbevuxna grönytor. Området mellan ny fastighetsgräns och dessa två omgivande vägar ska fortfara att vara en trädbevuxen vegetationszon. Längs Gräddvägen ska träd planteras innanför kvartersgräns, av estetiska skäl och som skyddszon mot befintlig bebyggelse.

Undergrunden består av sediment vilande på morän. Sedimenten varierar från en mycket låg till hög relativ fasthet. Torv kan förekomma inom området. Grundvattennivån varierar med årstiden. Högsta grundvattennivån förutsätts ligga i nivå med befintlig markyta. Behov av ytterligare grundundersökningar får klar göras vid byggnmälan.

BEBYGGELSE

På fastigheten Länken 1 finns en hallbyggnad på cirka 5000 m², som använts för handelsverksamhet. Denna verksamhet lades ner för några år sedan. Alltsedan dess står byggnaden tom. Ägaren av fastigheten Balticgruppen Fastighets AB önskar nyttja befintlig byggnad för handel och uppföra nya handelsbyggnader om ytterligare 2400 m² BTA. Man vill också utöka fastigheten främst mot söder mot Cementvägen och iordningsställa hela kvarteret med för handelsverksamheten erforderliga parkerings- och lastningsytor.

Stor omsorg ska ägnas fasadutformning, särskilt mot angränsande bostadskvarter, p g a byggnadernas stora volymer.

HANDELSFRÅGOR

Som framgår av avsnittet Tidigare ställningstagande har begäran om att tillåta livsmedelsförsäljning inom fastigheten prövats politiskt i kommunen många gånger tidigare, och avslagits. En ny handels- och servicepolicy för Umeå kommun antogs år 2000. Efter en begärd planändring i syfte att omvandla 1900 m² av befintlig handelsyta för livsmedelshandel, genomfördes en marknadsanalys för Länken 1 av Nordplan AB i juni 2001. Begäran avslogs även då. Efter nu aktuell ansökan (maj -03) om att få omvandla 3000 m² av befintlig byggrätt för handel till livsmedelshandel har en kompletterande handelskonsekvensanalys upprättats av Nordplan AB den 25 juni 2003.

Denna analys visar att etablering av en lågprisenhet för dagligvaror i Länken 1 på 3000 m² BTA medför risk att någon befintlig butik inom delområde norr tvingas lägga ner, framför allt kanske då den kvarvarande butiken inom bostadsområdet Ersboda.

Detaljplanen lägger fast en total byggrätt för handel på 7400 m² BTA. Avsikten är att förutom 3000 m² livsmedel även etablera 4400 m² sällanköpsvaror. Konsekvenserna för befintlig sällanköpsvaruhandel, vid full utbyggnad med den byggrätt som redovisades i planens samrådsskede, blir störst för områden med liknande handel, dvs i första hand Ersboda och i andra hand Strömpilen. Då den totala byggrätten nu minskats till 7400 m² inför utställning av planförslaget, minskar också denna effekt. Effekterna uppstår endast i de branscher där nyetablering sker. Inga direkta nedläggningsrisker bedöms föreligga för sällanköpsvaruhandeln, men redan etablerade enheter kan komma att flytta till Länken 1.

Av Nordplans konsekvensanalys juni 2003 framgår tydligt bedömningen att det med dagens befolkningsunderlag och marknad inte finns förutsättningar att etablera både Länken 1 och Klockarbäckens handelsområde samtidigt. För dagligvaruhandeln bedöms i så fall en butik i väster och en i norr komma att läggas ner. Den handelsplats som öppnar först bedöms försena den andra med cirka fem år.

Kommunens handelspolicy antagen av kommunfullmäktige år 2000 anger det viktigt att då ett nytt västligt läge (Klockarbäckens handelsområde) etableras – detaljplanearbete pågår – begränsa fortsatt expansion i Ersboda/Mariedal, för att uppnå en bra balanssituation vad gäller handels- och servicestrukturen i Umeå. Dvs restriktivitet ska iakttas mot ytterligare utbyggnad av handel i Ersboda/Mariedal. Nu aktuell detaljplan för Länken 1 strider mot kommunens handelspolicy på denna punkt.

TRAFIK

En miljökonsekvensutredning och en trafikkonsekvensutredning har i september 2003 arbetats fram av WSP Samhällsbyggnad respektive Curt L Sandberg Trafik- och Vägplanering. Det ligger också i fastighetsägarens/exploatörens intresse att få god tillgänglighet, kapacitet och framkomlighet på omgivande vägnät, in- och utfarter samt intern trafik inom fastigheten.

Trafiksystemets kapacitet är otillräcklig om det belastas med ytterligare trafik-tillskott. I samband med utbyggnader för handel i det angränsande kvarteret Singeln (Obs-stormarknad m fl) har för dessa utbyggnader erforderliga ombyggnader skett i omgivande vägnät i syfte att öka kapaciteten. För cirkulationsplatsen Cementvägen/Gräddvägen återstår att bygga ut två ingående körfält österifrån. Denna ombyggnad avses utföras inom kort. Redan i en trafikanalys av KM 1998-02-20 nämns att vid eventuell utbyggnad av handel i kvarteret Länken skulle en ny anslutning till Länken 1 från väg 364 kunna avlasta korsningen Cementvägen/Gräddvägen.

Konsekvenserna av den just avslutade utbyggnaden av ytterligare 5000 m² handelsyta inom kvarteret Singeln 1 och med en möjlig utbyggnad av byggrätt för handel inom Länken 1 har klargjorts genom J & W:s trafikanalys 2001-06-26 och Curt L Sandbergs trafikanalys 2001-10-20. Med handelsutbyggnad på Länken 1 behöver båda cirkulationsplatserna Väg 364/Cementvägen och Cementvägen/Gräddvägen vara försedd med två vänstersvängande körfält vid färd ut mot väg E 4. Dessutom behövs ytterligare en medlöpande infart från väg 364 mot Länken 1 för att avlasta korsningen Cementvägen/Gräddvägen.

Den av Curt L Sandberg Trafik- och Vägplanering i september 2003 utförda trafikkonsekvensutredningen redovisar olika alternativ till trafikmatning av det nu aktuella planområdet. Trafikutredningen i sin helhet finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret. Alternativen finns också kortfattat redovisade i bifogad miljökonsekvensbeskrivning.

Ur trafikkonsekvensutredningen framgår tydligt att en fullständig utbyggnad av Länken 1 i enlighet med i samrådsskedet redovisat detaljplaneförslag ger stora överbelastningsproblem i korsningen väg 364/Cementvägen.

Efter planens samrådsskede har gjorts en överarbetning bl a avseende till- och frånfarter. Det planförslag som varit utställt redovisade en till- och frånfart från Gräddvägen vid Kylgränd samt en medlöpande tillfart från väg 364. Med den föreslagna minskningen av tillåten byggrätt från 12400 m² till 7400 m² blir också trafiksituationen godtagbar. I princip motsvarar det trafikutredningens alternativ 3, anpassad till en mindre trafikmängd. Planförslaget redovisade tillfart för varutransporter och anställda från Gräddvägen. Det angavs också att en ur miljösynpunkt bättre lösning skulle vara att ordna sådan tillfart från väg 364. Förslaget innebär att ingen tillfart för kunder tillåts norr om Kylgränd på Gräddvägen. Det förslag som varit utställt bedöms således ge en godtagbar trafiklösning och kapaciteten i cirkulationsplatsen väg 364/Cementvägen blir acceptabel. På plankartans illustration redovisat antal parkeringsplatser uppfyller kommunens parkeringsnorm.

Efter utställning av detaljplanen har den förts till byggnadsnämnden för att pröva ett godkännande av densamma. Byggnadsnämnden beslöt 2004-01-19 § 10 att återremittera detaljplanen till Samhällsbyggnadskontoret för att ytterligare utreda trafikkonsekvenserna. Denna studie har mynnat ut i att planförslaget nu reviderats på följande sätt:

Trafikmatning till Länken 1 sker från väg 364 via en medlöpande infart för kundbilar och varutransporter, samt medlöpande in- och utfart från Cementvägen och medlöpande utfart söderut på Gräddvägen, så nära cirkulationsplatsen Cementvägen / Gräddvägen som möjligt. Denna trafiklösning ger ett lägre totalt trafikarbete än vad som skulle blivit följden av de trafiklösningar som redovisats i detaljplanens samråds- respektive utställningsskede. Trafikmängden i korsningen Gräddvägen / Kylgränd är klart lägre i det nu redovisade alternativet, och avståndet mellan utfart från Länken på Gräddvägen och närliggande bostäder är längre.

PLANBESKRIVNING

Stor omsorg ska läggas på utformning av parkeringsplatser med trädplantering och gröna ytor. Varustransporter och lastning/ lossning av varor ska anordnas åtskilt från parkeringen för kunder. Ingen varulastning får ske över grönområde längs Gräddvägen.

OMGIVNINGSPÅVERKAN

Den tillkommande biltrafiken, orsakad av aktuell handelsutbyggnad inom Länken 1 kommer att medföra ökad påverkan på omgivningen. Redan då handelsverksamhet fanns på Ugglan i befintlig byggnad under 1990-talet var dess biltrafik störande för boende längs Gräddvägen. Sedan Baltic-gruppens utbyggnadsplaner och frågans förestående behandling i byggnadsnämnden i maj 2003 blivit kända, har de närboende i området genom namnlistor (117 namn, 19 maj -03) och i ortspressen (20 maj -03) reagerat. Byggnadsnämnden beslöt 2003-05-19 påbörja planändring av Länken 1 med syfte att pröva tillåtlighet av 3000 m² livsmedelshandel. De boende är inte emot livsmedelsförsäljning, med anser det nödvändigt att trafikfrågan löses först. Boendemiljön måste bli acceptabel. Man kräver att infart till Ugglan-området ska ordnas från väg 364 istället för från Gräddvägen och att miljökonsekvenserna utreds och samråds med de boende före beslut. Man vill att infarten från Gräddvägen stängs och att miljön förbättras genom att t ex plantera träd mellan Ugglan och Gräddvägen.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Umehus nr 19, vilken omfattar 143 lägenheter på Kylgränd och Glassgränd angränsande mot kvarteret Länken 1, anser i skrivelse 2003-06-11 det vara av stor betydelse för boendemiljön hur Ugglan-området gestaltas och hur trafikfrågan löses. Föreningen vill delta i planeringen av Ugglan-området och vill vara remissinstans för den kommande detaljplanen.

Av miljökonsekvensutredningen framgår att beräknade emissioner av främst koldioxid och partiklar klart understiger gällande gränsvärden. De viktigaste konsekvenserna är handelsfrågor, trafikfrågor och trafikrelaterade miljöfrågor dvs trafikbuller, avgaser, vibrationer och kapacitetsproblem på omgivande vägnät.

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. Uppförande av en ny nätstation fordras. Lämplig placering är inom detaljplaneområdets nordöstra del. Exakt placering, liksom behov av servitut eller ledningsrätt avgörs senare.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING januari 2004

Efter utställning har planens illustration kompletterats med en gång- och cykelväg vid in/utfart mot Gräddvägen och med en gångväg från busshållplats på väg 364, samt ett övergångsställe över Gräddvägen.

REVIDERING februari 2004

Efter utställning av detaljplanen, med ovan nämnd komplettering av illustrationen, har den förts till byggnadsnämnden för att pröva ett godkännande av densamma. Byggnadsnämnden har därvid 2004-01-19 § 10 beslutat att återremittera planärendet till Samhällsbyggnadskontoret för utredning om att trafikflödet till och från fastigheten Länken 1 löses i huvudsak från väg 364 och därmed inte kopplas till Gräddvägen.

Samhällsbyggnadskontoret har därefter utrett flera olika trafiklösningar. Efter ingående trafiksekvensstudier och diskussioner har utkristalliserats en trafiklösning som uppfyller de flesta trafikkraven. Den nu valda trafiklösningen har inarbetats i planbeskrivningen. Plankartan, planens illustration och genomförandebeskrivningen har reviderats på motsvarande punkter.

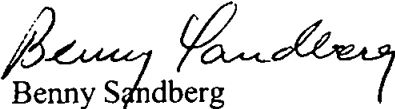
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2003

Plan och Bygglov

Reviderad januari 2004

Reviderad februari 2004

Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-36

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för i planen redovisad allmän plats som här utgörs av naturmark. Vägverket är väghållare för väg 364.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är dels att sänka gällande byggrätt från 12 400 m² till 7 400 m² samt att medge att 3000 m² får användas för livsmedelshandel. Därutöver syftar planen till att reglera de trafik- och miljöfrågor som handelsverksamheten orsakar.

Länken 1 skall tillföras drygt 5000 m² från Ersboda 2:1 genom fastighetsreglering. I det reviderade förslag som här föreligger föreslås in- och utfarter inklusive avfartsramper utföras på egen mark.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse skall uppföras söder och öster om befintlig byggnad.

Trafik

Trafikapparaten i området är hårt ansträngd redan idag. En utbyggnad enligt förslaget kommer att medföra ytterligare kapacitetsproblem. Med åtgärder enligt förslaget som bl a innebär minskad byggrätt bedöms dock en tillfredsställande åtkomst säkerställas till grannskapet och Ersboda i stort.

Enligt förslaget skall medlöpande infarter anordnas från väg 364, både för kunder och för varuleveranser. En in- och utfart anordnas från Cementvägen för medlöpande trafik.

Till skillnad från föregående förslag föreslås endast medlöpande kundutfart mot Gräddvägen.

Förbättrings- och anpassningsåtgärder som flyttning av övergångsställen, belysningsstolpar och gångbanor måste göras på omgivande trafiksystem.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-36

Parkering mm

Parkeringsplatser i enighet med gällande norm skall anläggas inom fastigheten. Utrymme för erforderligt antal finns inom fastigheten om parkeringsplatser utförs enligt illustration.

Parkeringsplatsen skall hållas trädplanterad liksom området mellan parkeringsplats och Cementvägen. Trädplantering skall ske även utmed Gräddvägen.

Planteringen bör utföras i samråd med Samhällsbyggnadskontoret gata/park.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader inklusive trädplantering på allmänplatsmark. Fastighetsägaren skall bekosta de åtgärder på gatumark som erfordras för att höja kapaciteten i den omgivande trafikapparat i erforderlig utsträckning. Fastighetsägaren skall också bära kostnaderna för anpassning av befintligt trafiksystem på gatumark, som flyttning av övergångsställen, belysningsstolpar etc.

För att säkerställa att anvisade åtgärder i det omgivande trafikförsörjningssystemet utförs skall ett genomförandeavtal vara upprättat mellan Umeå kommun och exploatören innan planen kan antas.

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren Balticgruppen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2003,

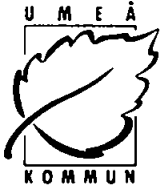
Lantmäteri

rev januari 2004

rev februari 2004



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **LÄNKEN 1 m m** inom Ersboda i Umeå kommun

Detaljplanens huvudsyfte är att medge att 3000 m² av fastighetens byggrätt för handel får användas för handel med livsmedel. Den befintliga byggrätten är idag 12400 m². Planförslaget innebär att byggrätten sänks till 7400 m². Planens syfte är också att reglera de trafik- och miljöfrågor som handelsverksamheten orsakar, samt att medge en utökning av fastigheten i huvudsak mot söder.

Samråd av planförslaget har skett under tiden 23 september – 9 oktober 2003. Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 24 september 2003. Boende och verksamma i närområdet har informerats via flygblad utdelade den 25 september 2003. Yttranden har inkommit från Länsstyrelsen, kommunala förvaltningar och bolag, kommunstyrelsens planeringsutskott, sakägare, Svensk Handel, Vägverket, ICA Handlarna Norr, Konsum Nord, Ersboda socialdemokratiska förening, Telia AB samt Bjurholms, Robertsfors och Vännäs kommuner.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE MED SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS KOMMENTARER

Under samrådstiden har inkommit yttranden från totalt 21 instanser, många av dessa med kritiska synpunkter mot detaljplanen. De synpunkter som kommit in rör främst handelsfrågor, trafikfrågor och trafikrelaterade miljöfrågor. Samhällsbyggnadskontoret har därför valt att kommentera inkomna synpunkter under dessa rubriker samt därefter övriga frågor.

HANDELSFRÅGOR

Umeå kommuns handelspolicy anger att restriktivitet ska iakttas mot ytterligare utbyggnad av handel i Ersboda/Mariedal. Nu aktuell dagligvarueterablering innebär en omvandling av en del av befintlig byggrätt för handel till dagligvaruhandel. Byggnadsnämnden har 2003-05-19 ställt sig positiv till att i detaljplan pröva omvandlingen till dagligvaruhandel.

Inkomna yttranden i korthet: Länsstyrelsen och Konsum Nord framhåller vikten av att begränsa ytterligare handelsutbyggnad. Svensk Handel föreslår en revidering av handelspolicyn. Vännäs kommun tillstyrker detaljplaneförslaget och understryker att kommunen håller fast vid ett attraktivt centrum och två externa handelsområden Ersboda/Mariedal och Strömpilen.

Ett bakomliggande syfte med planen är ökad konkurrens inom dagligvaruhandeln. Detta förväntas sänka prisnivån, vilket gynnar konsumenten (anger Länsstyrelsen och Socialtjänsten). Samtidigt ger det strukturella effekter och möjlig butiksnedläggelse som kan leda till ett ökat bilberoende. Länsstyrelsen efterlyser ett handlingsprogram för hur de negativa förändringarna i Ersboda ska hanteras och hur

dagligvaruförsörjning i bostadsområden eller glesbygd ska gå till för de människor som är beroende av närliggande dagligvarubutik.

Etableringen av handel på Länken 1 bedöms försena Klockarbäckens handelsområde med cirka fem år anger Länsstyrelsen, Konsum Nord och Svensk Handel. Samhällsbyggnadskontoret anser det inte aktuellt med någon revidering av handelspolicyn eller handlingsprogram för hur de negativa förändringarna ska hanteras. Sedan tidigare finns i handelspolicyn bedömningar om Umeås fortsatta tillväxt. Utbudet av livsmedel har minskat inom Ersbodaområdet sedan butiken i Västra Ersboda centrum lades ner. Om etableringen inom Länken 1 påverkar omfattningen av Klockarbäckens handelsområde är omöjligt att säga. Planering av detta område pågår oförminskat.

TRAFIK

I planförslaget redovisades i samrådsskedet en total byggrätt på 12400 m2 BTA handel, varav 3000 m2 livsmedel.

Mot den i samrådshandlingarna redovisade trafiklösningen, som i princip motsvarar trafikkonsekvensutredningens alternativ 1, finns följande synpunkter :

Trafikkapaciteten på omgivande vägnät är klart otillräcklig. Kommunala beslut för de övergripande trafiklösningarna inom stadsdelen efterlyses av Länsstyrelsen som grund för prövning av detaljplanens lämplighet. Ur statlig synpunkt är planen inte acceptabel, då befintlig cirkulationsplats på väg 364 blir överbelastad. Det är inte en långsiktig lösning. Samband inom Ersboda är undermåliga. Kapacitetsbristen på omgivande vägnät drabbar befintliga närliggande verksamheter. Planförslaget skapar omvägar, dålig tillgänglighet/orienterbarhet, onödig trafik. Detaljplanen bör omarbetas. (Synpunkter från Länsstyrelsen, Vägverket, planeringsutskottet, miljöenheten, bostadsrättsföreningen, Konsum Nord, Ersboda socialdemokratiska förening).

Trafiktillfarter från endast väg 364 och Cementvägen skulle värna Gräddvägens miljö. Förbud mot genomfartstrafik föreslås på Gräddvägen. Varutransporter bör ske från väg 364 anser bostadsrättsföreningen, miljöenheten och Brand. Umeå Lokaltrafik vill att all till/frånfart ska ske från väg 364. Tillgängligheten och hållplatslägen kan förbättras. Framkomligheten för Ultra är viktig. Det är svårt att nå Länken med gång- och cykeltrafik. Sammanbindningen med Obs-området är dåligt löst. Förbättrade gång- och cykeltillfarter från övriga Ersboda bör ordnas. Risk finns för farlig gångtrafik över Cementvägen mellan Länken och Obs.

Utgångspunkten för föreliggande detaljplaneförslag är en gällande byggrätt på 12400 m2 dock ej livsmedel. Handel med nuvarande utfart mot Gräddvägen är möjlig.

Detaljplaneförslaget har efter samrådsskedet omarbetats bl a avseende byggrättens storlek och trafiklösningarna. Minskningen av byggrätten har skett i samråd med exploatören. Överarbetningen av trafiklösningen bygger på en fördjupning av den trafikkonsekvensutredning som utarbetats av Curt L Sandberg i september 2003. Planförslaget redovisar en till- och frånfart från Gräddvägen vid Kylgränd samt en medlöpande tillfart från väg 364.

Kommunen avser att göra en total översyn av trafiksituationen inom Ersboda/Mariedal området när de övergripande vägstrukturfrågorna kommit längre i sin planering.

En ytterligare möjlig in- och utfart till hela Ersbodaområdet skapas, bl a förväntas en sammankoppling av Väg E4 / Morkullevägen / Ystarvägen ge en avlastning för trafiken i området vid Länken och Obs.

Den trafiklösning som nu redovisas i föreliggande detaljplaneförslag ger bättre kapacitet främst för cirkulationsplatsen väg 364 / Cementvägen, som inte längre behöver fungera som en hindrande vändplats för fordon för färd ut från Länken mot övriga Ersboda och vidare österut. Den ger också totalt sett det minsta trafikarbetet och bra samband med Ersbodaområdet i övrigt.

Som detaljplaneuppdrag finns för närvarande också att pröva ny in/utfart mot Cementvägen till/från kvarteren Pinnen och Struten öster om planområdet. En sådan utfart bidrar ytterligare till att minska trafiken i korsningen Gräddvägen/Kylgränd.

Gräddvägen är i gällande detaljplan från år 1980 utformad som uppsamlande gata för de verksamhets- och bostadskvarter som är belägna längs denna. Den kan därför inte föras med genomfartsförbud utan att någon ytterligare väganslutning byggs norr om Länken mot väg 364. Inte heller har varutransporter till Länken 1 flyttats till väg 364. En passage (genomgång) för gående och eventuellt cyklister till handelsområdets framsida från Länken 1:s nordöstra hörn rekommenderas av samhällsbyggnadskontoret för att förbättra tillgängligheten för gång/cykel och bussresenärer. Var busshållplatser ska placeras ingår inte längre i planområdet, då detta inte längre omfattar närliggande gatumark.

MILJÖKONSEKVENSER

Ur inkomna yttranden framgår:

Att återuppta verksamhet inom det förslummade Ugglan-området är positivt anser Länsstyrelsen, bostadsrättsföreningen och Ersboda socialdemokratiska förening. Stor omsorg bör läggas på utformning av byggnader ur stadsbildsynpunkt.

Länsstyrelsen anser att miljökonsekvensbeskrivningen bör vidgas att omfatta indirekta effekter till följd av trafikflödet såväl inom Ersboda som till/från andra stadsdelar. Kommunen är skyldig att planera för att understiga miljö kvalitetsnormen för kväveoxid.

Konsekvenserna för de närboende har inte närmare belysts anser Länsstyrelsen.

Jämfört med samrådsversionen av detaljplanen har nu bygggrätten minskats från 12400 m² till 7400 m². De miljöfrågor som är relevanta är i huvudsak trafikrelaterade och stadsbildsmässiga.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att emissioner av främst koldioxid och partiklar klart understiger gällande gränsvärden.

Beträffande omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen anser Samhällsbyggnadskontoret att det här rör sig om omvandling av en befintlig bygggrätt. Övergripande studier får göras i samband med trafiköversyn Ersboda/Mariedal.

Trafikbullersituationen för närboende framgår av miljökonsekvensbeskrivningen. Trafikmiljön bedöms av Samhällsbyggnadskontoret vara godtagbar vilken även Socialtjänsten anser.

Helhetslösningen för trafiklösningen inom området kommer då en ny tillfart/utfart mot E4 skapats.

Man kan överväga bullerskyddsåtgärder mot befintliga bostäder längs Gräddvägen på sträckan närmast Kylgränd. Detta bullerskydd utformas om så blir fallet i samråd med de boende.

ÖVRIGT

Ur inkomna yttranden framgår:

Gestaltningen av det nya handelsområdet är viktig, inte minst som entré till Ersboda (Länsstyrelsen) och för de närboende (bostadsrättsföreningen och Ersboda socialdemokratiska förening). Bakgårdskaraktär bör undvikas. Vägverket kräver fortsatt samråd i planärendet.

Samhällsbyggnadskontorets kommentarer: Längs Gräddvägen ska gräsytor och trädplantering utföras på exploatörens bekostnad. Kostnadsansvar för av planen orsakade trafikinvesteringar i omgivande gatunät regleras i exploateringsavtal.

Underhandskontakter kommer att tas med Vägverket angående detaljutformning av avkörningsfält och bussficka på väg 364. Detta får lösas i samarbete mellan Vägverket, exploatören och kommunen. Den kapacitetshämmande "vändplanen" i cirkulationsplatsen väg 364/ Cementvägen har eliminerats genom att en in- och utfart anordnas mot Gräddvägen.

Beträffande Bostadsrättsföreningens tilläggsskrivelse rörande kommunstyrelsens planeringsutskotts roll kan sägas att utskottet är en av remissinstanserna i detaljplanens samrådsutskick.

UTÖVER OVANSTÅENDE HAR UNDERHAND INKOMMIT SYNUNKTER FRÅN MARK- O EXPLOATERINGSAVDELNINGEN PÅ SAMRÅDSFÖRSLAGET ENLIGT NEDAN.

Detaljplanens avgränsning bör ändras så att gatuområdena för väg 364 och Cementvägen inte längre ingår i planområdet.

In- och utfarter mot väg 364 och Cementvägen bör nu läggas på blivande kvartersmark i detaljplanen. Fastigheten Länken 1 föreslås utökas för att innefatta även dessa. Detta främst för att klargöra ansvaret för anläggande, drift och underhåll. För in/utfarten mot Cementvägen införes genom u- resp x- beteckning tillgänglighet för allmänna underjordiska ledningar och korsande gång- och cykelväg. Tillräckligt stort område som reservat för krigsbranddamm införes på allmän platsmark mellan ny fastighetsgräns och Cementvägen.

Avsnittet angående Cementvägen är inte längre relevant, eftersom den redovisade lösningen innebär att in- och utfarten mot Cementvägen utgår.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET HAR EFTER SAMRÅDSSKEDET GJORT FÖLJANDE ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET

Planförslaget har överarbetats beträffande trafiklösningarna. Planförslaget redovisar nu en till- och frånfart från Gräddvägen vid Kylgränd samt en medlöpande infart från väg 364. På plankartan redovisas att gatumarken har utgått ur planområdet. Infart till fastigheten från väg 364 har omvandlats till kvartersmark.

Planbeteckningen Natur har införts för återstående allmänplatsmark. Den totala byggrätten på fastigheten har sänkts från 12 400 m² BTA till 7400 m² BTA. För hela byggrätten har givits beteckningen H , vilket innebär att dagligvarudelen om högst 3000 m² kan anläggas var som helst inom byggrättsområdet.

Ett släpp har gjorts inom det område inom vilket byggrätten 7400 m² ska inrymmas p g a placeringen av in/utfart mot Gräddvägen.

Vid varuintaget på befintlig byggnads norra sida har en mindre utökning av byggrättsområdet gjorts.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förändringarna inte är så stora att samrådsprocessen skulle behöva göras om. Kontoret avser att nu låta byggnadsnämnden pröva om detaljplanen ska ställas ut.

INKOMNA YTTRANDEN

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens yttrande redovisas här i sin helhet:

Fastigheten Länken 1, mera känd som affärshuset Ugglan, är i dag ett förslummat område som har mycket negativ inverkan på stadsmiljön vid entrén till Ersbodaområdet från väg 364. Fastigheten har sedan gammalt en byggrätt om 12 400 m² som till stor del är ounyttjad. Verksamheten har legat nere under de senaste åren vilket lett till en gradvis förslumning i en för stadsbilden väsentlig del av Ersboda. Ur denna synpunkt är ett återupprättande av verksamhet inom området till angelägen.

Förändringar i given byggrätt

Fastigheten Länken 1 har redan en given byggrätt om 12 400 m² handel som idag inte utnyttjas. Trafikkapaciteten i området tas i anspråk av annan handel varför åtgärder måste vidtas för att klara den trafik som alstras av given byggrätt när den utnyttjas. En förändring av 3 000 m² handel till dagligvaruhandel förstärker detta behov. Med ändrad byggrätt till dagligvaruhandel avser kommunen stärka konkurrenssituationen och därmed sänka prisnivån för dagligvaror generellt inom kom-

munen. Konkurrensen kommer, vid sidan av eventuell påverkan av prisnivån, också att medföra butiksnedläggelse som minskar tillgängligheten till dagligvaruservice för många. Följden blir också längre handelsresor och ökat bilberoende.

Planeringsförutsättningar enligt planbeskrivningen

Av planbeskrivningen framgår att

- förslaget strider mot kommunens handelspolicy
- trafiksystemets kapacitet är otillräcklig
- vid etablering av 3000 m² handel med dagligvaror på Länken 1 riskerar den kvarvarande butiken inom bostadsområdet Ersboda att läggas ned
- vid en etablering av handel på Länken 1 före Västra handelsområdet bedöms det senare att försenas i fem år
- vid fullt utnyttjande av byggrätten för sällanköpsvaror bedöms omflyttning av verksamheter från Obs! och Strömpilen trolig.

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att endast direkta konsekvenser av aktiviteter inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet har beaktats.

Otillräckliga trafiklösningar

Länsstyrelsen har tidigare framhållit vikten av att trafiklösningar inom Ersbodaområdet ses över i översiktligt planperspektiv. Detta bl a för att skapa en helhetsbild av trafiksituationen med de nya förutsättningar som utvecklingen av handelsområdet lett fram till. Den nu aktuella detaljplanen stärker behovet av en helhetslösning av trafiksituationen. Föreslagen detaljplan redovisar enbart en lösning för den nu aktuella fastigheten vilket är otillräckligt.

I det fall den kvarvarande lokala livsmedelshandeln i Ersboda läggs ner till följd av den ökade konkurrensen från föreslagen externhandel ska 10 000 invånare i stadsdelen försörjas med dagligvaror från butikerna vid Obs! och Ugglan som ligger i utkanten av stadsdelen. Med det ökade bilberoendet som följer med externhandeln leder detta till ökad genomströmningstrafik inom stadsdelen med nya trafikmönster som påverkar trafiklösningar utanför planområdet. Den nu föreslagna detaljplanen löser inte dessa problem.

Länsstyrelsen efterlyser kommunala beslut för de övergripande trafiklösningarna inom stadsdelen som grund för prövningen av lämpligheten i detaljplanefrågan.

Den föreslagna trafiklösningen för planområdet är inte acceptabel ur statlig synpunkt. Den ökade belastningen av cirkulationsplatsen på väg 364 medför såväl kapacitets- som säkerhetsproblem. Samtidigt är funktionen för spridning av trafik inom Ersbodaområdet undermålig. Sambandsbehoven mellan Ugglan och övrig handel i området får anses uppenbara och den föreslagna lösningen innebär att trafik från Ugglan måste ut till cirkulationsplatsen vid 364 för att åter fara Cementvägen ner mot Obs! Detta medför ökat trafikarbete och ökade lokal utsläpp förutom ovan nämnda problem vilket inte är förenligt med långsiktig hållbarhet.

Ur statlig synpunkt är ett alternativ med utfart från Ugglan som ger direkt spridning av trafiken inom Ersbodaområdet, utan att belasta cirkulationsplatsen vid väg

364 lämpligare. Vägverket, som lämnat eget yttrande i planärendet, förutsätter fortsatt samråd i ärendet.

Föreslagen avfart från väg 364 till planområdet kan accepteras men bör samordnas med flera verksamheter förutom den aktuella fastigheten.

Indirekta miljökonsekvenser

Enligt planförslagets beskrivning strider föreslagen verksamhet mot kommunens handelspolicy och även mot översiktsplanens mål om minskat resbehov. Handelspolicyen redovisar inga miljöeffekter utan dessa ska prövas vid den genomförandeinriktade planeringen. Miljökonsekvensbeskrivningen bör därför vidgas att omfatta indirekta effekter till följd av trafikflödet såväl inom Ersboda som till och från andra stadsdelar. Detta är särskilt angeläget eftersom kommunen, enligt uppgifter till länsstyrelsen, har överskridit miljö kvalitetsnormen för kväveoxid tidigare år och är skyldig att planera för att underskrida normen. Trafikens miljöpåverkan spelar också roll för vilken riktning utveckling går i förhållande till de nationella och regionala miljömålen Frisk luft och God bebyggd miljö.

Buller, en hälsorisk

Beskrivningen av bullersituationen behöver förtydligas så att det framgår hur många bostäder som berörs av ljudnivåer över 55 respektive 65 dBA dygnsekivalentnivå. Angivelserna av bullernivåer vid olika avstånd från vägmitt ger inte en tillräckligt tydlig beskrivning av miljökonsekvenserna för de boende. De aktuella bullernivåerna bör inte bara kommenteras jämfört med riktvärden utan också i relation till vilka konsekvenser ljudet kan förväntas ge för de närboende.

Tillgängligheten till dagligvaruservice

Med nedläggelse av den kvarvarande butiken för dagligvaror i Östra Ersboda kommer tillgängligheten till dagligvaruhandel drastiskt att minska för grupper som inte har tillgång till bil eller som på grund av ålder eller handikapp inte klarar att handla i externhandel. Hur dessa grupper ska försörjas med dagligvaror har inte närmare redovisats i detaljplanen. Detta bör vara ett av de viktigare beslutsunderlagen för att kunna bedöma lämpligheten i nu föreslagen verksamhet varför detaljplanen bör kompletteras i detta avseende.

Nedlagda butiker, ett hot mot den goda miljön

Den nedlagda butiken i Västra Ersboda står, bl a som en följd av den etablerade stormarknaden för dagligvaror på Obs!, sedan länge tom och bidrar till förslumningen av stadsmiljön i och i anslutning till stadsdelscentrat. Ytterligare nedläggning av butiken i Östra Ersboda, till följd av föreslagen stormarknadsetablering på Länken 1, kommer att leda till samma utveckling i denna del av bostadsområdet. Länsstyrelsen efterlyser handlingsprogram för hur de negativa förändringarna i stadsdelcentra i Ersboda till följd av utslagning av befintliga dagligvarubutiker ska tacklas. Rimligen bör lämpligheten av föreslagen verksamhet bedömas mot vilka kompletterande insatser som behöver vidtas i stadsdelscentra för att upprätthålla en god miljö. Beslutsunderlaget bör kompletteras i denna del.

Fortsatt utbyggnad av externhandel

Planbeskrivningen anger att det av Nordplans konsekvensanalys framgår tydligt bedömningen att det med dagens befolkningsunderlag och marknad inte finns förutsättningar att etablera både Länken 1 och Västra Handelsområdet. En fördröjning på cirka fem år anses lämplig förskjutning mellan etableringarna. Med tanke på allmänintresset avseende förändringar i handelsstrukturen och med tanke på bedömningen av lämpligheten av föreslagen markanvändning bör kommunen tydligare ange hur ett antagandebeslut i nu aktuellt planförslag påverkar utbyggnadsordningen av kommande externhandel.

Behov av kompletteringar

Utgångspunkterna i planbeskrivningen angivna förutsättningar och föreliggande planförslag kan förefalla oförenliga. Länsstyrelsen ser ett behov att vidga beslutsunderlaget bl a avseende övergripande trafiklösningar, indirekta miljöeffekter, tillgänglighetsfrågor och åtgärdsbehov för att motverka de negativa effekterna av butiksnedläggningar. Planförslaget antagande bör föregås av nödvändiga kommunala beslut i dessa avseenden och korrigeras avseende trafiklösning.

Vidare bör kommunens ställningstagande till avvikelserna från handelspolicyn och utbyggnadsordningen av externhandeln förtydligas.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

SAKÄGARE

Konsum Nord har tillställts samrådshandlingarna både som sakägare (ägare av fastigheterna Singeln 1, Länken 2 och 3) och som remissinstans, främst angående handelsfrågor. Konsum Nord kan inte tillstyrka förslaget.

Handelsfrågorna i Umeå har varit i fokus under lång tid. Möjligheterna att utveckla handelsområdet på Ersboda har hittills inte underlättats av kommunala beslut. Enligt kommunens handelspolicy är det viktigt att begränsa fortsatt expansion i Ersboda/Mariedal. Detta gäller effekter på övrig handel i kommunen samt trafik och miljöfrågor. För Konsum Nord är det viktigt att planförutsättningar och möjligheter till utveckling är lika för alla entreprenörer och fastighetsägare. Den fysiska planeringen får inte innebära uppenbara nackdelar i t ex trafikförsörjning för redan etablerad verksamhet.

Av handelskonsekvensanalysen juni 2003 framgår att etablering av dagligvaror inom Länken 1 medför risk för att någon befintlig butik läggs ner. Analysen visar också att det inte finns förutsättningar att etablera Länken 1 och Klockarbäckens handelsområde samtidigt. Konsum Nord delar denna uppfattning. Försäljning av dagligvaror är ett nollsummespel med omfördelning till en ny stor butik som resulterar i nedläggningar av befintliga stadsdels- och hyabutiker. Denna struktur-

omvandling påskyndas av politiska beslut. Kraven på lägre livsmedelspriser och bättre konkurrens driver fram strukturåtgärder med stora trafikorienterade enheter.

Planförslaget redovisar trafikutredningens alternativ 1. Planen visar att denna trafiklösning endast klarar viss kapacitetsnivå, och drabbar omgivande vägars tillgänglighet. Det är inte acceptabelt för Konsum Nord som sakägare att förslaget får mycket negativ inverkan på deras verksamhets tillgänglighet. Av planförslaget framgår inte hur en etappvis utbyggnad av Länken 1 ska kunna förbättra kapacitetsnivån. Trafiklösningarna måste utredas ytterligare för att åstadkomma en långsiktigt hållbar lösning, sannolikt med en utveckling av trafikutredningens alternativ 4 i kombination med alternativ 3. Innan någon ny trafikgenerande verksamhet prövas i strid med gällande handelspolicy måste åtminstone gatusystemet ha erforderlig kapacitet, så att inte befintliga verksamheter får försämrade förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Umehus 19 som omfattar 143 lägenheter i kvarteret Kylen mitt emot Ugglan-området vid Gräddvägen anför följande:

Förslaget bör förändras på några viktiga punkter och kan därefter antas. Man motsätter sig inte livsmedelsförsäljning, men det måste ske på miljömässigt acceptabelt sätt. Tidigare försök att sälja livsmedel i Ugglan har man dåliga erfarenheter av beträffande framkomlighet och miljön kring bostäderna. Även dagens trafik är störande. Det är bra att trafiken ska matas via Ersmarksvägen och Cementvägen. Ännu bättre hade en rondell på Ersmarksvägen varit, förutsatt att den enbart betjänar kvarteret Länken. Nuvarande förslag innebär risk att trafiken istället använder Gräddvägen som genomfart. En tvärväg från Ersmarksvägen till Gräddvägen är tveksam, då Gräddvägen då kan bli genväg för viss trafik. Förbud mot genomfart på Gräddvägen förutsätts med föreslagen lösning.

Föreningen är direkt avvisande till att fordon för varutransporter och personal ska matas via Gräddvägen. Denna trafik kan gå samma ut- och infart som övrig trafik via Ersmarksvägen och Cementvägen. Risk finns att tunga fordon väljer att köra via Gräddvägens norra del förbi Sporthushallen, som utgör gymnastiksal för låg- och mellanstadiebarn på Ersdungen. En tillfart för lastintag vid Gräddvägen kan också skapa förvirring bland kunder som använder fel infart, skapar onödig trafik och okynnesparkering. En estetiskt tilltalande helhetslösning mot Gräddvägen blir svår att göra om grönytan bryts av en infart.

Man förordar bestämt att all trafik matas från Ersmarksvägen respektive Cementvägen och att en anslutningsslinga byggs för varutransporter och personal från huvudparkeringen, vilket visas som exempel i miljökonsekvensbeskrivningen.

Långtgående krav på miljöanpassning och utförande bör kunna ställas på fastighetsägaren som kompensation för de negativa intrången. Hur byggnaderna och området gestaltas är av mycket stor vikt med tanke på den närliggande bostäder. Ett formspråk som inte inbjuder till klotter och förstörelse eftersträvas. Det är positivt att gestaltningen ges en framskjuten plats i förslaget, någon form av kontrollstation för genomförandet önskas. Risk finns att övre fasaderna mot Gräddvägen få karaktär av bakgård. Vegetationen längs Gräddvägen bör utformas som en allé och vegetation vid lastintaget kompletteras för ökad avskärmning.

Möjligheterna att nå köpcentret till fots och per cykel är bristfälliga. Detta bör uppmuntras, ger hög servicenivå och är miljömässigt att föredra. Förslaget ger stora omvägar för gående / cyklister från Västra Ersboda. Om avståndet blir för stort väljer man att ta bilen i stället. En entré eller genomsläpp från "bakvägen" bör därför finnas med cykelparkering kombinerat med övergångsställe över Gräddvägen med farthinder.

Sammanbindningen med Obs- området är en smärre brist. Nuvarande gång- och cykeltunnel under Cementvägen ligger för långt västerut. Denna förbindelse är mycket viktig och kan minska biltrafiken genom att bilen inte behöver flyttas mellan de två köpcentren. Bör helst vara rak och väderskyddad. En större förbättring av förslaget bör övervägas. Näringsidkarna själva skulle ha stort utbyte av att köpcentren bättre integreras med varandra.

Trafiksystemet i stort anses leda till ökad genomfartstrafik på Gräddvägen. Rätt utformat kan kv Länken bli ett positivt inslag i stadsmiljön. Bostadsrättsföreningen ställer gärna upp med ytterligare synpunkter och vill ta del av ärendets fortsatta hantering. Medlemmarna är nära berörda och känner stort engagemang.

Bostadsrättsföreningen Umehus 19 har inkommit med följande komplettering till sitt yttrande:

Bostadsrättsföreningen har med stor förvåning och ännu större oro tagit del av att kommunstyrelsens planeringsutskott tagit ställning för livsmedelsförsäljning i kv. Länken och att utskottet förordar trafikmatning från Gräddvägen. Det är utomordentligt anmärkningsvärt att planeringsutskottet mer eller mindre ger order till byggnadsnämnden. Hela den demokratiska processen med samråd blir bortkastad om en annan instans på detta sätt kör över den instans som har samråd med berörda.

Planeringsutskottets linje är oacceptabel och vittnar om en skrämmande okunnighet om den lokala miljösituationen. Hundratals boendes samlade erfarenhet är att boendemiljö, trafiksäkerhet och framkomlighet blir starkt lidande om trafik till köpcentret matas via Gräddvägen. Bostadsrättsföreningen trodde att det stod klart för alla.

Man anser att det förslag som ställts ut kan med vissa viktiga ändringar genomföras. Det är totalt oacceptabelt att plötsligt kasta in något helt annat än det samrådet har avsett. Om förslaget inneburit trafikmatning via Gräddvägen hade föreningen med stor sannolikhet sagt nej.

Ett beslut som inte följer den lagstadgade processen eller som inte tar tillbörliga miljöhänsyn kommer lyckligtvis knappast att klara en rättslig prövning, men det vore ju trist om frågan ska behöva gå den vägen.

Balticgruppen Fastighet AB, ägare av fastigheten Länken 1, har i sak inga invändningar mot planförslaget. Man förutsätter dock att Balticgruppen inte drabbas av några kostnader för de vägenslutningar som kan anses ha varit nödvändiga vid en exploatering av kv Länken 1 enligt gällande plan. Den utökning av trafikapparaten som kan hänföras till den ökning som genereras av livsmedelsförsäljningen kan vara föremål för en senare förhandling.

KOMMUNAL REMISS

Yttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från **ICA Fastighets AB** och **Bjurholms kommun**. **Robertsfors kommun** meddelar skriftligt att man avstår från att avge något yttrande.

Vägverket har inte något att invända mot föreslagen direktavfart från väg 364, dock med viss annan detaljutformning. Den befintliga busshållplatsen på väg 364 måste då flyttas längre norrut på byggherrens bekostnad. Avtal måste upprättas för att säkerställa denna åtgärd.

En mycket omfattande och bra trafikanalys redovisas. Från kapacitets- och trafik-säkerhetsynpunkt innebär redovisad trafiklösning stora trafikproblem i befintlig cirkulationsplats på väg 364. Vägverket kan inte godta en trafiklösning som innebär att trafik från kvarteret Länken med målpunkt österut till Gräddvägen, Formvägen eller områden österut måste först färdas västerut för att "göra" ett varv i cirkulationsplatsen på väg 364. Detta "extravarv" torde medföra många konflikt-situationer och stora olycksrisker i cirkulationen.

Enligt planbeskrivningen ligger det i exploatörens intresse att få god tillgänglighet, kapacitet och framkomlighet på omgivande vägnät, in- och utfarter samt intern trafik inom fastigheten. Vägverket anser att redovisad trafiklösning inte uppfyller något av dessa mål.

Området får en dålig åtkomst med mycket svår orienterbarhet för besökare. Främmande trafik till området torde få stora problem att välja rätt färdväg. En godtagbar uppskyltning på väg 364 till aktuellt område kan tyvärr inte utföras.

Av de redovisade anslutningsalternativen i trafikanalysen anser Vägverket alternativ 3 vara det klart bästa från trafiksynpunkt. Vägverket ifrågasätter även om Gräddvägen måste flyttas.

Vägverket anser att någon variant av alternativ 4 med cirkulationsplats på väg 364 kan godtas. Finansieringen av en sådan cirkulationsplats måste ske på byggherrens eller kommunens bekostnad. I gällande förslag till länstransportplan för åren 2004-2015 finns ett dylikt objekt inte med.

Det är Vägverkets förhoppning att man kan komma fram till en bättre trafiklösning för aktuellt område, då den i planen redovisade trafiklösningen inte kan godtas.

Vägverket förutsätter fortsatt samråd i ärendet.

Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) har 2003-10-07 beslutat att uttala att samtidigt med en utvidgning av ändamålet för byggrätten till dagligvaruhandel bör en begränsning av fastighetens totala byggrätt ske, samt att trafiklösningarna bör ytterligare studeras och en möjlighet till anslutning mot Gräddvägen vid Kylgränd inte uteslutas.

Ur stadsledningskontorets skrivelse till planeringsutskottet framgår följande:

Huvudfrågor är hur det utvidgade ändamålet tillsammans med befintlig byggrätt, inverkar på den balanserade utveckling på handelsområdet som eftersträvas i kommunens handelspolicy och hur trafiken till fastigheten kan lösas på lämpligt sätt.

En utvidgning av byggrättens ändamål bör betraktas tillsammans med övriga aktuella planändringar för handel i Umeå (Singeln Obs, Strömpilen ICA Maxi, Kronoskogen ICA-Puls och Klockarbäckens handelsområde.) Aktuellt planförslag ska prövas mot denna bakgrund bl a utifrån kommunens handelspolicy. Ett syfte med policyn är att åstadkomma långsiktigt bra lokaliserings-, konkurrens- och balanssituation för handelsstrukturen i Umeå. Policyn anvisar restriktivitet med utbyggnad inom Ersboda/Mariedal.

Planförslaget syftar bl a till att öka konkurrensen inom dagligvarusektorn. En lågprisenhet dagligvaruhandel inom Länken 1 medför risk att någon befintlig butik tvingas lägga ner. Åtgärder för att öka berörd butiks konkurrensmöjligheter kan enligt stadsledningskontoret bli aktuella parallellt med pågående planprocess. Med dagens befolkningsunderlag och marknadsutveckling finns inte förutsättningar att samtidigt etablera Länken 1 och Klockarbäcken.

Trafiksystemet klarar bara en viss kapacitetsnivå. En begränsning av fastighetens totala byggrätt kan behövas om dagligvaruhandel införs, för att undvika att slå i kapacitetstaket. Byggnadsnämnden bör överväga lämplig nivå på övrig handelsyta. Redovisad trafiklösning bör studeras mer. För att underlätta trafik till/från Länken och minska kapacitetsproblemen i systemet föreslås att inte utesluta en kompletterande anslutning, eventuellt en cirkulationsplats, till Gräddvägen vid Kylgränd. Detta kan på längre sikt kombineras med trafiklösning alternativ 4. En annan placering av den nya byggnadsdelen kan då krävas.

Svensk Handel Svensk Handel och Svensk Handel Umeå tillstyrker att detaljplanen, i allt väsentligt, ändras i enlighet med förslaget, men förordar trafiklösningen enligt anslutningsalternativ 2 B i miljökonsekvensbeskrivningen.

Alla de funderingar och eventuella synpunkter som kan tänkas finns redan dokumenterade i planbeskrivningen. Förutsatt att detaljplanen ändras i enlighet med förslaget bör detta rimligen få nedanstående konsekvenser.

att det redovisas i vilken grad utbyggnaden av Klockarbäckens handelsområde påverkas, i tid och omfattning.

att en revidering av kommunens handelspolicy genomförs eftersom den härigenom delvis förbigåtts.

Vännäs kommun tillstyrker detaljplaneförslaget och understryker att kommunen håller fast vid ståndpunkten att Umeå kommuns utbudsstruktur för handel bör bygga på ett attraktivt centrum och två externa handelsområden.

I samband med planeringen av ett nytt handelsområde i västra Umeå och utvidgning av de befintliga handelsområdena Ersboda/Mariedal och Strömpilen yttrade sig Vännäs, Bjurholms och Vindelns kommuner i en gemensam skrivelse. Detta yttrande är fortfarande aktuellt.

Umeåregionens samarbete har utvecklat regionen till en av Sveriges främsta tillväxtområden. Umeå har, som största kommun och navet i regionen, en viktig roll. Vännäs kommun stödjer utvecklingen av handeln i Umeå. Varje kommun i regionen måste dock ha möjlighet till ett eget lokalt serviceutbud. Vännäs värnar om närservicen i den egna kommunen. En etablering av ytterligare externa handelsområden skulle bidra till ökad konkurrens med de närliggande kommunerna. Vikten av ett levande och pulserande centrum i Umeåregionen är stor. Utöver storstadspulsen i Umeå centrum har Ersboda/Mariedal och Strömpilen stormark-

nadskaraktär. Handelsutbudet i Umeå har en struktur i två nivåer, ett attraktivt centrum och två externa handelsområden.

Ersboda socialdemokratiska förening ser i huvudsak positivt på att dödläget för Ugglanfastigheten kan brytas. En utveckling av Ersboda som attraktivt handelsområde och fler arbetsplatser är positivt för stadsdelen.

Att in- och utfarterna flyttas från Gräddvägen till Cementvägen och väg 364 och att fastigheten vänder sig mot sydväst såväl arkitektoniskt som trafikmässigt är bra, särskilt som tidigare lösningar inneburit problem på Gräddvägen, särskilt vid Kylgränd. Nya byggnader bör, med tanke på de boende, utformas med omsorg även mot öster. Det är av stor vikt att trafikökningen som uppstår inte försämrar framkomligheten för de boende på Ersboda. En fungerande trafikapparat är också en förutsättning för aktuell exploatering.

Följande punkter är av särskild betydelse:

Möjlighet att nå väg E4 och Björnvägen vid Sveriges Television skulle ha mycket stor betydelse som alternativt vägval. Möjlighet att köra både till och från Länken från väg 364 avlastar trafik på rondellen väg 364 / Cementvägen. Infart och utfart från/till Cementvägen måste utformas så trafikstockningar inte uppstår på gatan. En enklare möjlighet att köra från Länken till Singeln är önskvärd. Gångtrafik mellan Singeln och Länken över Cementvägen måste förhindras ur trafiksäkerhetssynpunkt. Tillgänglighet för kollektivåkande borde förbättras. Befintliga hållplatslägen ligger långt från Coop's entré i en för gående ogynnsam miljö.

Planförslaget är positivt för Ersboda som stadsdel, men trafiklösningarna måste utformas så de boende inte får svårt att komma till området. Beredskap för ytterligare insatser måste finnas om vidtagna åtgärder visar sig otillräckliga.

Sävar kommunalnämnd Sävar kommun har de senaste åren fått vidkännas den ökade handelsetablering som skett i Umeå. Vikande kundunderlag gör det svårare för befintlig handel inom kommundelen att överleva. Glesbygdshandeln är en förutsättning för att människor skall kunna bo kvar. Det geografiska läget på den nu aktuella fastigheten får direkta konsekvenser för handeln inom kommundelen. En analys av vilka konsekvenser ett nytt handelsområde får för glesbygdshandeln borde finnas med i detaljplanen.

I kommunens handelspolicy framgår att handel och service skall bidra till att utveckla Umeå mot en god, jämställd och långsiktigt uthållig livsmiljö för människors bosättning och näringslivets utveckling. Kommunalnämnden förutsätter att detta mål gäller hela kommunen.

Detaljplanens förslag till att reglera trafikfrågorna inom området välkomnas av kommunalnämnden. En reglering av trafiken i det aktuella området är nödvändig oavsett om ett nytt handelsområde etableras eller inte.

Socialkontoret Ytterligare livsmedelshandel på stormarknad förväntas skärpa konkurrensen, vilket bör medverka till lägre priser. Detta gynnar konsumenterna, särskilt de med små inkomster. Nackdel är att dessa oftast saknar transportmedel för att ta sig till stormarknader, och är beroende av affärer som finns i närområdet. Risk att stormarknaderna slår ut de små affärerna i bostadsområdena och byarna. Socialtjänsten ser med oro på denna utveckling. Det är därför angeläget att det

sker en samordnad planering med god tillgång till bussar och mjuka linjer i anslutning till aktuellt område.

Trafikmiljön för de närboende bedöms vara tillfredsställande, de större trafikmängderna kommer att gå Ersmarksvägen och Cementvägen och föreslagen nybyggnad bör dämpa ljudet från infarter och parkeringsyta.

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) Det är oerhört viktigt att framkomligheten för kollektivtrafiken kan tillgodoses. Detta kan ske via framkomlighetshöjande åtgärder längs väg 364 delen E4 – Cementvägen samt Cementvägen delen väg 364 – Gräddvägen. Med redovisade kapacitetsproblem i form av långa bilköer och begränsad framkomlighet bedöms avsaknaden av sådana åtgärder medföra att res-tiderna förlängs och kostnaderna ökar för ULTRA.

Ett framtida trafiksystem i området bör redan i ett tidigt skede utformas så att trafikkonsekvenserna minimeras. En trafikmatning till/från Länken 1 via väg 364 bör åstadkommas med en kombination av alternativ 1 och 4. Tillgängligheten till Länken 1 från Ersboda och Gräddvägen för gående, cyklister och bussresenärer bör förbättras. Med föreslagen ny byggnad skärmas Gräddvägen av för dessa trafikanter.

Umeå Vatten och Avfall (UMEVA) Avfall från livsmedelsbutik klassas som hushållsliknande avfall. Utrymmen måste byggas efter gällande anvisningar (nybyggnad) NOA 03. Detta gäller även om entreprenör anlitas.

Umeå Energi Längs nuvarande södra fastighetsgränsen finns elkablar på 10 kV och 0,4 kV. Vid utökning av fastigheten ska dessa kablar flyttas utanför den nya fastighetsgränsen för att ej hamna under blivande byggnader och parkeringar. Exploatören ska bekosta detta. Placering av en ny nätstation i planområdets nordöstra del kan avgöras i ett senare skede.

Telia AB hänvisar till en i sitt yttrande bifogad lägeskarta, som anger var telekablar finns. De förutsätter att kontakt tas med dem innan arbeten påbörjas.

Samhällsbyggnadskontoret internt

Gata/Park Trafiksektionen anför följande:

Västra Ersboda handelsområde har sedan länge en problematisk trafiksituation. Trots det förordas en trafiklösning som inte löser problemen utan förvärrar dem. Föreslagen trafiklösning enligt alt 1 i genomförd trafikutredning (september 2003), medför omvägar/ökad trafik för Cementvägen och korsningen med Ersmarksvägen, som redan i dag är överbelastade. Lösningen innebär vändande fordon i cirkulationsplatsen. Tillgängligheten och orienterbarheten blir bristfällig, risken för felaktiga vägval stor. Korsningarna belastas med onödig trafik, trafikarbetet ökar och därmed miljökonsekvenserna. Risk att trafikanternas säkerhet och trygghet försämras. Trafiklösning enligt alt 2a eller 2b är bättre men innebär också omvägar, ökat trafikarbete, låg tillgänglighet/orienterbarhet. Trafiklösning enligt alt 3 ger minst omvägar och mest smidig trafik trafikföring. Kvarteret Länken blir en del av handelsområdet och mer tillgängligt och orienterbart. Det medför dock

en försämring med ökad trafik på Gräddvägen. Denna konsekvens kan minimeras. En komplett lösning med alternativ 4 i kombination med alt 1- 3 förordas.

Trafikarbetet indikerar avgasutsläpp, trafiksäkerhetsrisker, barriärrisker, tillgänglighet, buller, orienterbarhet etc. Trafikarbetet bör minimeras. Ett genomförande av alt 1 är mycket olämpligt. Tillgänglighet, orienterbarhet och genhet är viktigt för en smidig trafikföring och för att bibehålla/förbättra hela områdets attraktionskraft.

Alla redovisade alternativ utom alt 3 innebär att trafiken står tidvis stilla och köer skapas. Att öka kapaciteten i cirkulationsplatsen skulle medföra stora konfliktrisker på gatorna och vändande fordon.

Planförslaget har stora brister avseende trafikförsörjningen, vilket riskerar köbildningar, avgaser, buller, låg tillgänglighet och orienterbarhet, såväl för kvarteret Länken som för övriga delar av Ersboda handelsområde. Detaljplanen bör omarbetas. Trafiksektionen har tidigare förespråkat lösningar som inte ökar trafiken på Gräddvägen, med hänsyn till de boende. En lösning av problemet i stort bedöms nu ha högre prioritet.

En ombyggnad enligt alt 3 eller 4 i kombination med alt 1-3 skapar den bästa helhetslösningen både på kort och lång sikt. Att göra en förenklad trafiklösning i dagsläget är inte att rekommendera.

För gång- och cykeltrafiken bör en bättre koppling eftersträvas mellan kv Länken och övriga Ersboda handelsområde. Ett nytt övergångsställe/ cykelöverfart väster om cirkulationsplatsen Cementvägen / Gräddvägen / Formvägen bör övervägas. För kollektivtrafiken bör vid alt 3 övervägas att flytta busshållplatsen på Gräddvägen till Cementvägen. Ordentliga hållplatsfickor med anslutning till befintligt gång- och cykelvägnät skulle betjäna Ersboda handelsområde med kollektivtrafik bättre än idag.

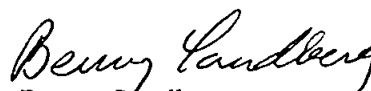
Brandförsvaret Gräddvägen och Cementvägen är försedda med separata gång- och cykelvägar. Oskyddade trafikanter måste dock korsa Gräddvägen och Cementvägen. För att minska risken för konflikter mellan oskyddade trafikanter och den ökade trafikvolym som transporter till planområdet medför bör därför angöring till varuintagen inom området anordnas via väg 364.

Miljöenheten Planförslaget har brister både kort- och långsiktigt för boendemiljön längs Gräddvägen. Ambitionen måste vara att trafiken inte får öka på Gräddvägen i förhållande till dagens flöde. Trafikbuller drabbar redan idag de boende längs gatan. Trafikförsörjningen till och från Länken 1, framför allt tunga fordon, bör i första hand ske via väg 364. De redovisade trafiklösningarna bedöms behöva detaljstuderas ytterligare. Studien måste omfatta hela Ersboda handelsområde och inte enbart Länken 1.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2003

Plan och Bygglov


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 05/114
Dnr: 05/333

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2005-06-21

Registrering av åtgärder:

LÄNKEN 1, DP

Information:

Registerkarta: 444

Berörda fastigheter:

ERSBODA 2:1

LÄNKEN 1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-04-28	BD	Beslutsdatum
2005-04-28	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-06-21	PB	Inlagd i ACM