

**TILLÄGG TILL  
PLANBESTÄMMELSER**

Följande tillägg till planbestämmelserna gäller inom den del av detaljplan 97/100 laga kraft 1977-11-21 som fortfarande är giltig efter det att viss del av denna detaljplan övertagits av detaljplan för Botniabanan mm laga kraft 2005-06-22. Denna karta gäller tillsammans med ändringen. I detaljplan P97/100 har hänvisats till den nu aktuella ändringen genom notering på plankartan och bestämmelserna.

**GRÄNSBETECKNINGAR**  
 - - - - - Gräns för ändring av detaljplan

**ÄNDRAD BESTÄMMELSE  
VATTENOMRÅDEN**

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

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e1 30 000 Största bruttoarea i m2 för handel, varav högst 4200 m2 för dagligvaror
- e2 10 000 Största bruttoarea i m2 för kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid
- e3 35 000 Största bruttoarea i m2

**UTFORMNING**

**0.0** Högsta tillåtna byggnadshöjd är 13.0 m. Högre byggnadshöjd kan medges för mindre byggnadsdel. För den fd Sliperbyggnaden är högsta tillåtna byggnadshöjd oförändrad 10.0 m

**STÖRNINGSSKYDD**

Byggnad mot järnvägen ska ges en fasadisolering som medför att maximal ljudnivå inomhus för arbetslokaler inte överstiger 60 dBA och för undervisningslokaler högst 45 dBA. Fasad ska utformas så att reflekterande tagbultar inte belastar närliggande bostäder.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tidigare ändringsbeslut 2480K-P02/95, laga kraft 2002-04-11 upphör att gälla

**ANTAGANDEHANDLING**

- Till planen hör:
- karta med tillägg till bestämmelser
- tillägg till planbeskrivning
- tillägg till genomförandebeskrivning

**BESLUT**

Antagen BN 2005-12-12  
 Laga kraft 2006-01-11  
 Vidimeras

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

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

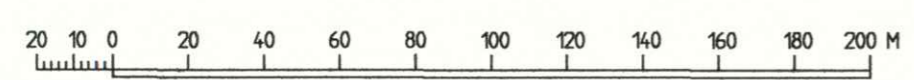
Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2005

*Olle Forsgren*  
 Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt

*Benny Sandberg*  
 Benny Sandberg  
 Planingenjör

2480K-P06/23

Skala 1:2000



## LAGAKRAFTBEVIS

2006-01-13

DNR PLA 03-11



Ändring av detaljplan för del av fastigheten **Strömpilen 1 m m** inom Sofiehem  
i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-12-12, § 288

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-01-11**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Detaljplanering

*Ingrid Lindforss*

Ingrid Lindforss

*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

060113153125127

2480K - P06/23

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

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.00-15.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Arne Lindström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s) Maria Vängbo (s) Kurt Bergström (s) Stig Lundström (s) Caroline Nilsson (kd), från kl 13.00 Lennart Degerliden (fp) Örjan Mikaelsson (v) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmäterichef Maria Blomqvist, bygglovhandläggare Jonas Andersson, bygginspektör Térése Siksjö, informatör	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-12-19	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Anders Sellström

Paragrafer 282-305

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2005-12-12	
Datum för anslags uppsättande	2005-12-21	Datum för anslags nedtagande 2006-01-11
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2005-12-12 § 288

Dnr PLA 2003-11

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Strömpilen 1 m m**

Sökande: Balticgruppen Fastighet AB  
Box 489  
901 09 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Syftet med ändringen av detaljplanen är att pröva en utvidgning och komplettering av handelsutbudet. Byggrätten för handel utökas med 5000 m<sup>2</sup>, varav dagligvaror 1700 m<sup>2</sup>. Totalt ökar byggrätten på fastigheten från 30 000 m<sup>2</sup> till 35 000 m<sup>2</sup>. Den högsta tillåtna byggnadshöjden ändras till 13,0 meter.

Detaljplanen har inledningsvis i planprocessen handlagts med enkelt planförfarande. Planen har övergått till att handläggas med normalt planförfarande efter beslut av byggnadsnämnden 2005-10-24.

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2005. Den har varit utställd för granskning 4-25 november 2005. Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 28 oktober 2005. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 27 oktober 2005. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

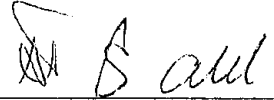
**Länsstyrelsen** Yttrandet i sin helhet:

Länsstyrelsen har avgett samrådsyttrande den 3 oktober 2005.

Dagligvaruhandeln i Umeå är stadd i stark förändring. Förutom genomförda utbyggnader för ICA Kvantum och Willys på fastigheten Länken har planer på Lidl:s etablering på Ålidhem och ytterligare önskemål om utökad handel på Coop Forum nu aktualiserats. Tillsammans med förändringarna på Strömpilen torde effekterna för handeln i kommunen vara påtagliga. En handelsutredning som belyser effekterna av samtliga nu aktuella förändringar bör genomföras för att ge en samlad bild av hur dagligvaruhandeln i kommunen påverkas.

**Banverket** har tidigare yttrat sig i samrådsskedet och har inga ytterligare synpunkter.

**Vägverket** har ingen erinran mot att översänd utställningshandling antas i redovisad utformning.



**Svensk Handel Umeå** tillstyrker att detaljplanen ändras. Något nytt i förhållande till deras yttrande avgivet i september har inte framkommit. Svensk Handel Umeå ställer sig fortsatt positiva till att utöka byggrätten. De upprepar dock att man särskilt beaktar parkeringsresurserna samt att från- och tillfartsvägar är dimensionerade att klara en förväntad ökning av handel i området.

**Robertsfors kommun och Umeå Energi** har inga synpunkter på detaljplaneändringen.

**Sven Olov Engquist** boende Björnbärsvägen 8 Umeå framför muntligt synpunkter på brister i gång- och cykelvägnätet inom området, att mittlinje borde finnas på den smala tillfartsgatan och att skyltar och växtlighet skymmer sikten för bilisterna.

#### **Samhällsbyggnadskontoret internt**

##### Brandförsvaret & Säkerhet anser

att bebyggelse eller upplag av brännbart material inte får ske under Kolbäckens bron eller på ett avstånd av 25 meter på var sin sida om bron i hela dess längd.

att särskild utredning om erforderlig tillgång till brandsläckningsvatten redovisas till Brandförsvaret & Säkerhet

att infarter till eller körvägar inom hela området skall ha en fri höjd av minst 3,60 meter

att försäljningslokaler inte placeras närmare järnvägen än 80 meter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden Planförslaget bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt med hänvisning till i samrådsskedet framförda synpunkter.

#### **SAMMANFATTANDE KOMMENTARER**

En handelsutredning för Strömpilen 2005-03-18 samt en kompletterande PM till denna 2005-10-14 har utförts av Nordplan AB. Av denna framgår effekter på befintlig dagligvaruhandel när tänkt dagligvaruhandel etablerats i kv Länken (Willys) och Strömpilen. Inom Samhällsbyggnadskontoret pågår en översyn av Ålidhem Centrum, där Lidl har planer på en etablering. Coop Forums önskemål om utökad handel innefattar inte dagligvaror, då byggrätt för sådan redan finns inom Singeln 1. Då beslut om etablering av Lidl och inom Coop Forum ännu inte finns anser Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering det vara för tidigt att räkna in även dessa tänkta etableringar som underlag i en handelsutredning som ska ligga till grund för den aktuella handelsetableringen inom Strömpilen.



Beträffande parkeringsresurser och från- och tillfartsvägar. Utanför fastigheten Strömpilen 1 belägna tillfartsvägar beräknas enligt planbeskrivningen ha tillräcklig kapacitet. Det faller på fastighetsägaren att inom fastigheten ordna tillräckliga från- och tillfarter samt att tillräcklig parkering finns enligt kommunens parkeringsnorm. Brister i gång- och cykelvägnätet, gatubredd och siktfrågor faller också på fastighetsägaren.

De synpunkter Brandförsvar & Säkerhet framför får bevakas i bygglovskedet.

#### SAMMANFATTNING

I planens utställningsskede framförda synpunkter angående behov av ytterligare handelsutredning, trafikfrågor och brand- och säkerhetssynpunkter har inte föranlett någon ändring av planförslaget.

Inga kvarstående synpunkter ur plansynpunkt som inte kunnat tillgodoses finns.

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

-----  
**FÖRSLAG TILL BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen

-----

Per Olov Ljung (v) yrkar avslag till detaljplanen med motivering om utökad handel, då man är emot externa köpcentra och stormarknader.

Åsa Ögren (s) yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt tjänsteskrivelsen.

-----

**BESLUT:**

**Byggnadsnämnden beslutar**

**att anta detaljplanen**

-----

Per Olov Ljung reserverar sig till förmån för eget yrkande.

-----

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

**Tillägg till  
PLANBESKRIVNING**

**Ändring av detaljplan (2080K- 97/100, P02/95) för del av fastigheten  
STRÖMPILEN 1 m m inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län**

**HANDLINGAR**

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- karta med tillägg till planbestämmelser
- tillägg till planbeskrivning
- tillägg till genomförandebeskrivning.

**PLANENS SYFTE**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att pröva en utvidgning och komplettering av handelsutbudet.

Bygggrätten för handel utökas med 5 000 m<sup>2</sup>, varav för dagligvaror 1 700 m<sup>2</sup>.

Den totala bygggrätten på fastigheten ökar därmed från 30 000 m<sup>2</sup> till 35 000 m<sup>2</sup>.

Den tillåtna byggnadshöjden ändras från den idag tillåtna högsta höjden 5,0, 8,0 och 10,0 meter till 13,0 meter för hela fastigheten, utom för före detta Sliperiet.

Ändringsplanen konfirmerar också de nya plangränser som blivit följden av att detaljplan för Botniabanan (PLA 02/56) vunnit laga kraft 2005-06-22.

**PLANDATA**

Planområdet utgörs av handels- och verksamhetsområdet Strömpilen inom stadsdelen Sofiehem beläget cirka 5 km sydost Umeå Centrum. All berörd mark ägs av Baltic-gruppen Fastighets AB.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

I översiktsplan för Umeå kommun antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 har Strömpilen angetts som ett externhandelsområde.

En handels- och servicepolicy för Umeå kommun har antagits av kommunfullmäktige 2000-12-18.

**Gällande detaljplan**

För området gäller detaljplan P97/100 antagen 1997-10-20. Genom antagande av detaljplan för Tegelslagaren 1 m m (P99/109, 1999-05-10) har lokalgatan Skutgränd nu överförs till denna senare plan och ingår inte längre i planområdet för detaljplan P97/100. Ändringar och tillägg av vissa bestämmelser i detaljplan P97/100 har reglerats i några efterföljande Ändring av detaljplan lagakraftvunna 1999-11-25 och 2000-12-15. Genom en ytterligare Ändring av detaljplan lagakraftvunnen 2002-04-11 har de två ovannämnda Ändring av detaljplan upphört att gälla. I dagsläget (augusti 2005) gäller således Detaljplan antagen 1997-10-20 och Ändring av detaljplan lagakraftvunnen 2002-04-11.

Historik: Den ursprungliga detaljplanen P97/100 innehåller byggrätt för handel på 15 000 m<sup>2</sup> och för övrig verksamhet 10 000 m<sup>2</sup>, totalt 25 000 m<sup>2</sup>.

Ändringen 1999-11-25 ökade byggrätten för handel till 20 000 m<sup>2</sup> och sänkte byggrätten för övrig verksamhet till 5 000 m<sup>2</sup>, totalt oförändrat 25 000 m<sup>2</sup>.

Ändringen 2005-12-15 innebar handel oförändrat 20 000 m<sup>2</sup> och övrig verksamhet ökad till 10 000 m<sup>2</sup>, totalt 30 000 m<sup>2</sup>.

Ändringen 2002-04-11 medgav handel 20–25 000 m<sup>2</sup> och övrig verksamhet 5–10 000 m<sup>2</sup>, dock totalt högst 30 000 m<sup>2</sup>.

Nu aktuell ändring innebär 30 000 m<sup>2</sup> handel och högst 10 000 m<sup>2</sup> övrig verksamhet, totalt högst 35 000 m<sup>2</sup>.

#### Plangräns

Detaljplan för del av Botniabanan, som berör bl a tillfartsfrågorna till Strömpilen 1 (PLA 02/56), är lagakraftvunnen 2005-06-22. Denna nya detaljplan ersätter delar av detaljplanen för Strömpilen 1 antagen 1997-10-20 inklusive dess ändring lagakraftvunnen 2002-04-11.

Den Ändring av detaljplan som nu är aktuell att pröva (PLA 03/11) kan således omfatta endast den del av detaljplan 1997-10-20 som kvarstår efter det att detaljplan lagakraftvunnen 2005-06-22 tagit bort en bit av den ursprungliga planen.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Fastigheten Strömpilen 1 ligger omedelbart söder om Kolbäcksbron och enligt gällande detaljplan avsedd för "Lokaler för handel, kontor, utbildning, hantverk/småindustri samt kultur/fritid" utan precisering av var inom fastigheten de olika verksamheterna får bedrivas. Avsikten har varit att skapa en integrering av handel och övriga verksamheter. Gällande detaljplan medger 25 000 m<sup>2</sup> för handel, varav högst 2 500 m<sup>2</sup> för dagligvaror. För övriga verksamheter medges maximalt 10 000 m<sup>2</sup>. Totalt utgör byggrätten 30 000 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Avsikten med planen är att skapa förutsättningar för att i god tid kunna möta handelns utveckling och förändringar. Kontinuerliga kund Anpassningar måste ske bl a genom omDispositionering av befintliga verksamheter och ytor. För att möta framtidens efterfrågan och kundbehov måste också kompletteringar med verksamheter göras vilket krävs i ett modernt köpcentrum. Byggrätten för handel har därför justerats till 30 000 m<sup>2</sup>. För övriga verksamheter som kontor, utbildning, hantverk och/småindustri samt kultur/fritid bibehålls byggrätten på 10 000 m<sup>2</sup>. Den totala byggrätten begränsas dock till 35 000 m<sup>2</sup>. Ytor för dagligvaror har justerats till högst 4 200 m<sup>2</sup>.

Den nu aktuella Ändring av detaljplan (augusti 2005) innebär följande ändringar/förtydliganden av planbestämmelser:

I detaljplanen antagen 1997-10-20 har den del av HK-området som är beläget i

detaljplanens norra del en angiven högsta byggnadshöjd på 5,0 meter och omfattas av de gällande planbeteckningarna e1, e2, f1, n1 och p1.

Genom lagakraftvinnandet 2005-06-22 av Botniabaneplanen har infartsvägen till Strömpilen (y-område) flyttats längre norrut, och ett HK-område har lagts in söder om det nya y-området. Detta HK-område har på plankartan inga ytterligare planbeteckningar eller planbestämmelser i detaljplanen lagakraftvunnen 2005-06-22.

Detta ska tolkas så, liksom i detaljplanen antagen 1997-10-20, att bestämmelserna som anger HK, e1, e2, f1, n1 och p1 ska gälla även i detta nya HK-område i detaljplan lagakraftvunnen 2005-06-22. Nu aktuell Ändring av detaljplan (augusti 2005) innebär att man inte inkräktar i detaljplan lagakraftvunnen 2005-06-22.

## HANDELSKONSEKVENSER

En handelskonsekvensutredning har utförts av Nordplan AB daterad 2005-03-18. Denna utredning omfattar endast dagligvarudelen på 1 700 m<sup>2</sup>. För de resterande 3 300 m<sup>2</sup> avseende sällanköpsvaror redovisas ingen konsekvensutredning.

Beträffande önskad ökning av sällanköpsvaror gör Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2005 bedömningen av någon speciell utredning inte behöver krävas. Med erfarenhet av liknande nyligen genomförda planarbete för kvarteren Länken (Ugglan) och Klockarbäckens handelsområde bedöms, med tanke på den årliga ökningen av köpkraften för denna varutyp och ökningen av befolkningen detta inte nämnvärt påverka befintlig sällanköpsvaruhandel i regionen.

För konsekvenser av en ökad dagligvaruhandel redovisas här handelskonsekvensutredningen i sammandrag:

Studien omfattar tre alternativa etableringsalternativ. Förutsättningarna är bl a att parkeringen och tillgängligheten får en bra lösning. Hänsyn har tagits till Umeås befolkningsökning och konsumtionstillväxt. Modellen för konsekvensanalysen redovisas i handlingen.

Med utgångspunkt av utredningens alternativ 2, d v s en medelbutik på 1 700 m<sup>2</sup> visas sannolika omsättningsförändringar för befintliga dagligvarubutiker. Effekterna redovisas under förutsättning att inga försvarsåtgärder vidtas i befintlig handel typ prissänkningar, omprofileringar etc. I första hand gäller att lika slår mot lika, d v s en stor butik slår i första hand mot en annan stor butik, och en lågprisbutik mot en annan lågpris. Riktigt små butiker kanske inte kommer att känna av nyetableringen alls eftersom man i huvudsak har kunder som går och cyklar och som redan anpassat sig till storskalig konkurrens. Utredningens uppfattning är att ingen butik riskerar nedläggning på grund av den nya etableringen. Om någon butik läggs ned stärker detta de kvarvarande butikerna. Som kompensation till effekterna finns enligt utredarna en sannolik konsumtions- och befolkningsstillväxt på 9 % netto från år 2004 till år 2010. Detta bety-

der att efter ca 6 år har tillväxten i stort sett kompenserat samtliga negativa effekter.

Effekterna av alternativ 1, lågprisbutik, kommer enligt utredningen att bli mindre. En sådan etablering kommer att slå mot liknande lågprisbutiker. För etableringsalternativ 3, utbyggnad av ICA Maxi, blir effekterna större och kommer att slå mer mot normalprisbutiker. Här finns risken för nedläggning av någon enstaka mindre butik.

Handelsutredningen för Strömpilen har kompletterats med en PM av Nordplan upprättad 2005-10-14. Av denna komplettering framgår effekter på befintlig dagligvaruhandel när både 3 000 m<sup>2</sup> dagligvaruhandel på Ugglan och 1 700 m<sup>2</sup> dagligvaruhandel i Strömpilen etablerats. Planbeskrivningen avses kompletteras med en utförligare konsekvensbeskrivning av detta före planens utställningsskede.

### TRAFIKKONSEKVENSER

En utökning av den totala byggrätten från idag 30 000 m<sup>2</sup> till önskade 35 000 m<sup>2</sup> kommer att ge ökad trafik och ett ökat parkeringsbehov. En PM avseende trafikkonsekvenserna har utförts av Lars Örtenholm Trafikplanering AB daterad 2004-10-07 reviderad 2004-10-13 och 2004-10-17. I denna PM angivna beräkningsgrunder framgår längre fram i denna text.

Beträffande kapacitetsberäkningen anges erforderligt antal bilplatser till 30 bilplatser/1 000 m<sup>2</sup>. Kommunens parkeringsnorm är 35 bilplatser per 1 000 m<sup>2</sup> BTA. Samhällsbyggnadskontoret bedömer diskrepansen mellan dessa två siffrvärden vad gäller kapacitet och framkomlighet vara försumbar. (Ökning 5 000 m<sup>2</sup> x (35-30) ger 25 bilar). Dessutom kommer den hindrande plankorsningen med järnvägen inom närmaste åren att ersättas med en planfri korsning.

Lars Örtenholms PM avseende trafikanalys i sammandrag:

Övergripande trafik har räknats upp med 15 % från mätvärden år 2001.

Trafik till/från Strömpilen har antagits nått mättnadsgraden 2002.

Tillkommande trafik för utökad handelsyta beräknas till 110 fordon per riktning med fördelning vid cirkulationsplats enligt redovisad belastning maxtimme EM 2002.

Beräkningar redovisas i utredningen som visar att korsningen är problemfri ur kapacitetssynpunkt och att kapacitetsreserven är relativt stor.

Nuvarande plankorsning med järnvägen medför att köutrymmen mellan cirkulationsplats och bommar är ca 2 x ca 160 meter. Detta innebär att marginalerna vid maxtimme EM 2010 är små och risken för låsning i cirkulationsplatsen inte är försumbar med nuvarande förhållanden. Utredningen understryker därför vikten av att båda körfälten mellan cirkulationsplats och järnväg utnyttjas fullt ut. En möjlighet att få ett bättre nyttjande av körfälten kan vara en förbättring av skyltning och vägmarkering enligt redovisad skiss i utredningen.

Plankorsningen med järnvägen kommer att byggas bort i samband med Botniabanans genomförande. Korsningen flyttas under byggnadstiden till ett provisoriskt läge några hundra meter norr om nuvarande korsning. Den nya planskilda korsningen vid Strömpilen beräknas vara färdigställd 2007 och därmed har trafikfrågorna lösts.

### Gång- och cykeltrafik

Inom handelsområdet skall tydliga cykelstråk anvisas och cykelparkeringar anläggas vid butiksentréer.

Gång- och cykeltrafik till Strömpilen har som tidigare planerats via utbyggda gång- och cykelvägsanslutningar dels längs älven och dels från Sofiehem under Holmsundsvägen. I gällande detaljplan P97/100 finns en planbestämmelse om tillgänglighet för gång- och cykelstråket längs älven samt strandområdet i övrigt.

I samband med Botniabanans genomförande avser Banverket uppföra en gång- och cykelbro över Holmsundsvägen och Botniabanan mellan Gimonäs och Skutgränd. Dess läge framgår av detaljplanen för Botniabanan lagakraftvunnen 2005-06-22.

### Parkering

Kommunens parkeringsnorm ger följande parkeringsbehov vid fullt utnyttjande av den totala byggrätten om nu aktuell planändring genomförs.

Alt 1	handelsyta	30 000 m <sup>2</sup>	x	35 bpl/1 000 m <sup>2</sup>	ger	1 050 bpl
	övrig yta	5 000 m <sup>2</sup>	x	20	ger	100 bpl
					<u>Summa</u>	1 150 bpl
Alt 2	handelsyta	25 000 m <sup>2</sup>	x	35 bpl/1 000 m <sup>2</sup>	ger	875 bpl
	övrig yta	10 000 m <sup>2</sup>	x	20	ger	200 bpl
					<u>Summa</u>	1 075 bpl

Kommunens parkeringsnorm gör ingen skillnad på dagligvaror och sällanköpsvaror vid stormarknader. Erfarenhetsmässigt är det faktiska bilplatsbehovet vid stormarknader större än 35 bilplatser/1 000 m<sup>2</sup> BTA. Vanligen rekommenderas ca 40–45 platser/1 000 m<sup>2</sup>. Det totala bilplatsbehovet blir 1 075–1 150 platser beroende på fördelning handel/övrig verksamhet. Hur många ytterligare bilplatser som behöver tillskapas prövas i bygglovskedet.

I dagsläget finns ca 1 000 bilplatser inom området inklusive anställdas parkering.

En komplettering av trafikutredningen angående parkeringssituationen utarbetas av Lars Örtenholm.

### Byggnadshöjd och gestaltning

Tillkommande exploatering ryms inom de avgränsade byggnadsområden som redovisas i gällande detaljplan. En studie av konsekvenserna vid en påbyggnad av befintliga handelsytor har gjorts av arkitekt Susanne Åström, White arkitekt. Skisserna redovisar i ett alternativ en däckspåbyggnad av nuvarande parkering. Byggnadshöjden för däckets ryms inom gällande planbestämmelser. Däremot kräver påbyggnaden av handelsytorna en höjning av byggnadshöjden

med 5,0 meter. Byggnadshöjden har därför angetts till 13,0 meter. Högre byggnadshöjd kan liksom i gällande bestämmelser medges för mindre byggnadsdel.

Om parkeringsdäck uppförs ska detta gestaltas med stor hänsyn till stads- och landskapsbilden. Handelsområdet är väl synligt även från Kolbäcksbron och från andra sidan älven. Den vackra före detta Sliperibyggnaden kräver särskild hänsyn. För denna byggnad ska gälla en högsta byggnadshöjd av 10,0 meter, liksom tidigare.

### MILJÖKONSEKVENSER

Den miljöpåverkan som uppkommer är inte så betydande att någon miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig. Påverkan utgörs främst av handelskonsekvenser och trafikkonsekvenser samt visst tågtrafikbuller enligt ovan.

### STÖRNINGSSKYDD

En planbestämmelse har införts om skydd mot buller från tågtrafiken på järnvägen.

Barnkonsekvensanalys enligt Umeå kommuns riktlinjer har inte genomförts i ärendet.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i Tillägg till genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2005  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Ändring av detaljplan för del av fastigheten **Strömpilen 1** inom Sofiehem i Umeå kommun

---

Syftet med ändringen av detaljplan är att pröva en utvidgning och komplettering av handelsutbudet.

Byggrätten för handel ökas med 5 000 m<sup>2</sup>, varav dagligvaror 1 700 m<sup>2</sup>.

Totala byggrätten på fastigheten ökar därmed från 30 000 m<sup>2</sup> till 35 000 m<sup>2</sup>.

Tillåtna byggnadshöjden ändras från de högsta tillåtna höjderna 5,0, 8,0 och 10,0 meter till 13,0 meter för hela fastigheten, utom för före detta Sliperiet.

Ändringsplanen konfirmerar också de nya plangränser som blivit följden av att detaljplan för Botniabanan (PLA 02/56) vunnit laga kraft 2005-06-22.

Samråd av planförslaget har skett med sakägare, Länsstyrelsen, Banverket, Botniabanan AB, Vägverket, handelsorganisationer, kommunstyrelsens planeringsutskott och kommunala förvaltningar och bolag. Samrådshandlingar har skickats även till grannkommunerna. Samrådstid 5–30 september 2005.

Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 5 september 2005.

#### Länsstyrelsen

*Aktuella förändringar inom Umeås handel.* Inom före detta Ugglan-området iordningsställs för närvarande butiker. Denna detaljplan medger bygg rätt för 3 000 m<sup>2</sup> livsmedel och 4 400 m<sup>2</sup> sällanköpsvaror. I våras invigdes utbyggnad av ICA-Kvantum Kronoparken sin ökning av livsmedelshandel. På kort tid kan handeln i Umeå, då aktuell detaljplan Strömpilen genomförs, ha ökat med cirka 5 800 m<sup>2</sup> livsmedel och 7 700 m<sup>2</sup> sällanköpsvaror. De sammantagna effekterna av detta antas bli kännbara för omgivande handel. Av handelsutredningen för Strömpilen 1 framgår inte tydligt om dessa förändringar är medräknade i redovisade handelseffekter. Handelsutredningen bör förtydligas. De sammantagna förändringarna av handel med livsmedel i Umeå kommun kan vara av mellan-kommunalt intresse. Berörda grannkommuner bör höras om planförslaget.

*Enkelt planförfarande och miljöbedömning.* Strömpilen är ett etablerat handelsområde, en av två externa stormarknader i kommunens översiktsplan. Den utökning av handelsverksamheten som möjliggörs genom detaljplanen inte kan anses vara av begränsad betydelse eller sakna intresse för allmänheten, d v s inte vara lämplig att hantera med enkelt planförfarande.

Planbeskrivningen anger att planinstrumentet Ändring av detaljplan inte har med planförfarandet eller planprocessen att göra. Länsstyrelsen finner detta svårförståeligt och ser ingen anledning varför planförslaget inte ska följa planförfarandet enligt Plan- och bygglagen (PBL):s bestämmelser.

Planbeskrivningen bör förtydligas.

En behovsbedömning ska enligt bestämmelserna om miljöbedömningar av planer och program genomföras för samtliga detaljplaner. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i enlighet med 5 kap, 18 § PBL.

Endast undantagsvis bör mer än ett ändringsbeslut överlagras samma geografiska område. Detaljplanen har i tidigare skeden varit föremål för fyra ändringar.

*Handelskonsekvenser.* Handelsutredningen konstaterar omsättningsminskning upp till 7,5 % för bl a Ålidhems centrum. Om inte etableringar inom Ugglanområdet inräknats kan omsättningsminskningen sammantaget bli betydligt större. Förtydliganden bör göras i handelsutredningen.

Omsättningsminskningen för handeln i Holmsund antas bli mindre än 2 % av den föreslagna utbyggnaden på Strömpilen. Med tanke på läget vid Holmsundsvägen och dagpendlingen mellan Umeå och Holmsund bör förslagets påverkan på dagligvaruhandeln i Holmsund särskilt belysas.

*Parkeringsbehov.* Planförslaget medger tillskott av 5 000 m<sup>2</sup> handelsyta. Kommunens parkeringsnorm 35 bilplatser/1 000 m<sup>2</sup> ger ett behov av ytterligare 175 bilplatser. I trafikanalysen tolkas det ökade parkeringsbehovet till 35 platser. Diskrepansen behöver en förklaring.

*Trafik.* Med pågående arbeten för Botniabanan och nuvarande provisoriska trafiklösningar i området befaras störningar i trafiksituationen kring Strömpilen. Utbyggnad av handelsområdet medför mer tung trafik. Tillkommande handelsytor medför ökad trafikbelastning. Trafikanalysen, som är kortfattad och otydlig och belyser inte situationen under genomförandetiden, bör kompletteras. Störningar förväntas under tiden fram till färdigställandet av den planfria korsningen år 2007. Trafiksituationen fram till detta bör belysas ytterligare.

I dagsläget blandas oskyddade trafikanter och bilister på ett bristfälligt sätt. Tillgången på cykelparkeringar tycks ej motsvara behovet. Vid utökning av handelsområdet och därmed ökad trafikering inom området är det viktigt att planbeskrivningens intentioner beaktas vid utformning av den öppna miljön på Strömpilen. Behovet av tillgänglighet för funktionshindrade beaktas.

*Byggnadshöjd och järnvägsbuller.* Den föreslagna generella högsta byggnadshöjden 13 meter kan ur gestaltningssynpunkt, med tanke på de kvaliteter området har, förefalla något omotiverat. Det är viktigt att lokaler i närheten av Botniabanan i området inte utsätts för buller som överskrider riktvärden för arbetslokaler inomhus 60 dBA maximal ljudnivå respektive för undervisningslokaler 45 dBA maximal ljudnivå.

*Genomförandefrågor.* Risken för hinder av pågående genomförande av riksintresset Botniabanan gör det angeläget att Banverkets och Botniabanan AB:s synpunkter i planförslagets genomförandefrågor inhämtas och att samförstånd om åtgärder uppnås.

**Banverket** understryker vikten av att trafiksituationen kring Strömpilen löses,

En ytterligare yttor tor verksamhet kommer att innebära ökad trafik till/från handelsområdet. Redan i dagsläget har Banverket fått vidta extraordinära åtgärder för att t ex klara av felavhjälpning snabbt. Byggandet av planskild väg till Strömpilenområdet (beräknas färdigt år 2007) samt byggandet av en gång- och cykelbro till området bör vara färdigställda innan ytterligare verksamhet etableras inom området. För närvarande har Banverket stora problem med "spår-spring" över till handelsområdet.

Detaljplanen medför att ökad byggnadshöjd blir tillåten. Lokaler i området får inte utsäts för buller som överskrider riktvärdet för arbetslokaler inomhus 60 dBA maximal ljudnivå respektive för undervisningslokaler inomhus 45 dBA maximal ljudnivå.

**Botniabanan AB (BBAB)** tillstyrker ändring av detaljplanen med synpunkter enligt nedan. Tillstyrkandet förutsätter att Umeå kommun ålägger exploatören att vidta erforderliga åtgärder för att klara gällande buller- och säkerhetskrav mot befintlig och planerad järnväg samt att val av fasadbeklädnad ej förstärker bullernivåer mot närliggande bostadsområde.

BBAB är inte negativa till att området exploateras ytterligare, men det är viktigt en bra miljö skapas för de människor som skall verka och vistas i området.

Planen anger inte hur man med avseende på buller säkerställer godtagbara inom- och utomhusnivåer för den nya exploateringen då byggnadshöjden föreslås ökas till 13,0 meter. Inför fortsatt projektering är det viktigt att hänsyn tas till befintlig järnväg och angränsande bostadsområden vid val av fasadbeklädnader, så att reflekterande bullerspridning till andra områden ej uppstår.

Botniabanan är ett riksintresse och skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjande av anläggningen.

Detaljplanen tar inte tillräcklig hänsyn till närheten till befintlig järnväg med avseende på placering och utformning av bostäder. Bullerfrågorna i planbeskrivningen bör redovisas mer utförligt. Planen skall också säkerställa godtagbara inom- och utomhusmiljöer med avseende på buller.

Trafikbullret är idag 75–80 dBA vid tänkta husfasader två meter över mark. Riktvärdet för inomhus maximala ljudnivåer är högst 60 dBA. Förutsatt att byggnadens fasad dämpar minst 30 dBA blir det inget bekymmer. Om byggnaderna byggs högre och kontor planeras mot järnvägen bör detta studeras ytterligare ur bullerhänseende. BBAB ser en risk i att framtida klagomål på bullersituationen från näringsidkare kan få konsekvenser för trafikeringen på Botniabanan, t ex genom hastighetsbegränsningar i godstrafiken eller extra bulleråtgärder.

Vid byggandet av Botniabanan innebär en tidig etablering av nybyggnationer problem med buller, vibrationer, damm och tillgänglighet. Detta måste klarläggas i den fortsatta processen.

I kommunens fördjupade översiktsplan för Botniabanan antagen april 1999 finns beskrivet förslag till riktlinjer för bebyggelsefritt område, minst 30 meter från järnväg bör eftersträvas. Inom 80 meter kan verksamhet läggas som inte innehåller bostäder eller samlingslokaler.

Banverkets tillfälliga nyttjanderätt för byggande av riksintresset Botniabanan måste gälla. Tidsmässiga inskränkningar måste samordnas med BBAB.

**Vägverket.** Utvidgningen av handelsutbudet innebär att det alstras mer trafik till området. Den planerade planskilda korsning med järnvägen som färdigställs 2007 kommer att lösa trafikproblemen till området, vilket är positivt.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** har 2005-10-04 beslutat tillstyrka detaljplanen med synpunkter enligt stadsledningskontorets utlåtande.

Stadsledningskontoret anför i yttrande 2005-09-27: Strömpilen har successivt byggts ut. Det är ett av tre handelsområden som i kommunens handelspolicy anges som komplement till handeln i centrum. Den stadsdelsövergripande handeln har en viktig försörjningsuppgift. Förutsatt en måttlig expansionstakt blir effekterna på annan detaljhandel begränsade. Är ytterligare handelsytor inom Strömpilen förenligt med handelspolicyns målsättningar på sikt? Dock är etableringar och investeringar önskvärda ur ett övergripande tillväxtperspektiv. I övriga handelsområden, Ersboda, Klockarbäcken och Centrum sker också expansionen. En ny dagligvaruetablering med lågpris är aktuell i någon stadsdel.

Önskad utökning inom Strömpilen ger olika stark effekt beroende på vilken profil som väljs. Analysen ger ingen grund att befara allvarliga effekter på den samlade dagligvarustrukturen. Konsekvensanalysen har inte beaktat de samtidiga andra expansionerna inom handeln i Umeå. Stadsledningskontoret bedömer att ytterligare byggrätt för dagligvaror inom Strömpilen inte skulle ge så negativa konsekvenser att utökningen bör avstyras. Konkurrensen är redan stark, vilket inte är negativt så länge utbudet av handel i stadsdelar eller centrum inte blir sämre.

En utökad byggrätt för handel inom Strömpilen torde inte i någon avgörande grad försämra handelns samlade strukturutveckling i Umeå. Inte heller torde konsekvenserna för centrum bli oacceptabla. För Umeås samlade konkurrenskraft är det viktigt att kontinuerligt ge möjligheter för nya investeringar på lämpliga platser. Strömpilen är anvisad som lämplig i handelspolicyn. Trafikfrågorna förefaller också kunna lösas, eventuella problem är övergående tills nya infarten till Strömpilen blir klar om något år i samband med Botniabanebygget.

Det ökade parkeringsbehovet kan bli svårlöst, kostsamt om parkeringshuslösning väljs. Med en och samma ägare för hela området och få närbelägna intressen som kan störas behöver detta ur allmän synpunkt inte bevakas särskilt. Det ligger i fastighetsägarens eget intresse att klara en balans mellan butiksytor och parkering på ett attraktivt sätt.

Stadsledningskontoret bedömer att planförslaget ur övergripande planerings synpunkt är godtagbart.

**Kommundelsförvaltningen i Holmsund** har inget att erinra mot planförslaget.

**Svensk Handel Nord** tillstyrker att detaljplanen ändras. Svensk Handel har som organisation en i grunden positiv syn på handelsetableringar. Svensk Handel Umeå är positiva till att utöka byggrätten. Man bör dock särskilt beakta parkeringsresurserna samt att från- och tillfartsvägar är dimensionerade att klara en förväntad ökning av handel i området.

**Umeå Energi** har ingen erinran mot detaljplaneändringen.

**Miljö- och hälsoskydd.** Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Man understryker dock vikten av att handelsområdet förses med attraktiva bussförbindelser.

## SAMMANFATTANDE KOMMENTARER

**Inkomna yttranden behandlar följande frågor med kommentarer av Samhällsbyggnadskontoret.**

*Handelsutredningen* för Strömpilen har kompletterats med en PM av Nordplan upprättad 2005-10-14. Av denna komplettering framgår effekter på befintlig dagligvaruhandel när både 3 000 m<sup>2</sup> dagligvaruhandel i Ugglan och 1 700 m<sup>2</sup> dagligvaruhandel i Strömpilen etablerats. Planbeskrivningen har justerats på denna punkt. Konsekvenserna för dagligvaruhandeln i Holmsund torde vara inräknade i handelsutredningen sedan tidigare.

*Mellankommunalt intresse.* De fem grannkommunerna har erhållit samråds-handlingarna för yttrande. Ingen av dem har inkommit med något yttrande.

*Planförfarande.* Utökningen av handeln inom Strömpilen som möjliggörs genom detaljplanen saknar inte allmänt intresse. Föreslås att planprocessen övergår till normalt planförfarande.

Planförslaget ska följa planförfarandet enligt Plan- och Bygglagen. Texten om planförfarande och planprocess sid 2 i planbeskrivningen är lätt att missförstå. Denna text utgår.

Nu aktuell "Ändring av detaljplan" utsläcker alla tidigare gjorda ändringsplaner för Strömpilen. Efter antagande av nu aktuell detaljplan finns således endast en ändringsplan som överlagrar den ursprungliga planen P97/100.

*Miljökonsekvensbeskrivning (MKB).* En behovsbedömning av om MKB behövs har nu gjorts. Planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt, där det konstateras att en särskild MKB inte krävs.

*Trafik.* Avtal finns mellan Botniabanan AB och Baltic-gruppen om i vilken takt utbyggnad av Botniabanan ska ske och när planerade planskildheter ska vara färdigställda. Byggtrafiken till Botniabanan och Strömpilen är helt skilda åt, och Strömpilen-utbyggnaden torde påbörjas då Botniabanebygget är i sitt slutskede.

Gång- och cykeltrafik inom området behandlas inte i den ursprungliga detaljplanen P97/100. Det är därför av största vikt att GC-stråk och erforderliga cykelparkeringar planeras in i samband med utökning av handelsområdet. I gällande detaljplan P97/100 finns planbestämmelse om att stråket längs älven ska hållas tillgängligt för gång- och cykeltrafik och att strandområdet i övrigt skall hållas allmänt tillgängligt. Planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt.

Parkeringsbehovet. Kommunens parkeringsnorm för handel är 35 bilplatser/1 000 m<sup>2</sup> BTA. För undvikande av missförstånd har planbeskrivningens sammandrag av Örtenholms trafikanalys kortats ner på grund av att felaktig parkeringsnorm där angivits.

En komplettering och förtydligande av trafikutredningen utförs av Lars Örtenholm.

Trafikbuller från järnväg. Risk finns att fasad på byggnad, som uppförs nära järnvägen inom Strömpilenområdet, kan ge oönskad bullerreflektion från tågtrafiken mot befintliga bostäder. Genom detaljplanen medges nu en byggnadshöjd på 13 meter.

Planbestämmelserna och planbeskrivningen har kompletterats med krav att fasad mot järnvägen/Holmsundsvägen ges en fasadisolering tillräcklig för att en maximal ljudnivå inomhus för arbetslokaler uppgår till högst 60 dBA och för undervisningslokaler högst 45 dBA. Likaså ska fasad mot järnvägen utformas och ges en fasadbeklädnad som medför att reflekterande tågbuller inte belastar närliggande bostäder.

Säkerhetskrav mot befintlig och planerad järnväg. I kommunens fördjupade översiktsplan för Botniabanan antagen april 1999 finns beskrivet förslag till riktlinjer att bebyggelsefritt område på minst 30 meter från järnväg bör eftersträvas. Inom 80 meter från järnvägen kan verksamhet förläggas som inte innehåller bostäder eller samlingslokaler. Aktuell detaljplan har sin plangräns 30 meter från järnvägen, och planen innehåller inte bostäder. De krav på fysisk utformning och eventuella åtgärder som gäller som skydd vid eventuell olycka på Botniabanan hör till detaljplan för Botniabanan P05/151.

Brandförsvaret/Räddningstjänsten har inte lämnat något yttrande i samrådskedet av nu aktuell detaljplan.

I övrigt har planbeskrivningen kompletterats med en kort redovisning av innehållet i "Ändring av detaljplan" som helt utsläcks av den nu aktuella planen.

Genomförandefrågor. Förekomst av buller, vibrationer, damm och svårtillgänglighet till området under byggnadstiden av Botniabanan och Strömpilen får lösas mellan intressenterna. Nyttjanderätt för byggande och tidsmässiga inskränkningar är ingen planfråga. Avtal finns i denna fråga mellan Botniabanan AB och Balticgruppen.

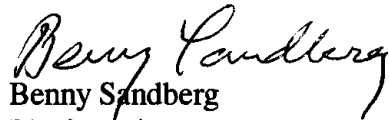
**SAMMANFATTNING**

Planbeskrivningen har kompletterats och utvecklats angående handelskonsekvenser, trafik- och parkeringsfrågor, gång- och cykeltrafik, miljökonsekvensbeskrivning, bullerskydd för järnvägstrafik. En planbestämmelse har införts om skydd mot buller från järnvägstrafik. Planen föreslås övergå till att handläggas med normalt planförfarande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2005  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Benny Sandberg  
Planingenjör

---

Handläggare:  
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2006-02-07

---

Registrering av åtgärder:  
Strömpilen 1, ÄDP

---

Information:  
Registerkarta:-449  
Denna akt och karta skall läsas tillsammans med 2480K-P97/100

Berörda fastigheter:  
SOFIEHEM 2:1  
SOFIEHEM 2:3  
STRÖMPILEN 1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-12-12	BD	Beslutsdatum
2006-01-11	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-02-07	PB	Inlagd i ACM