

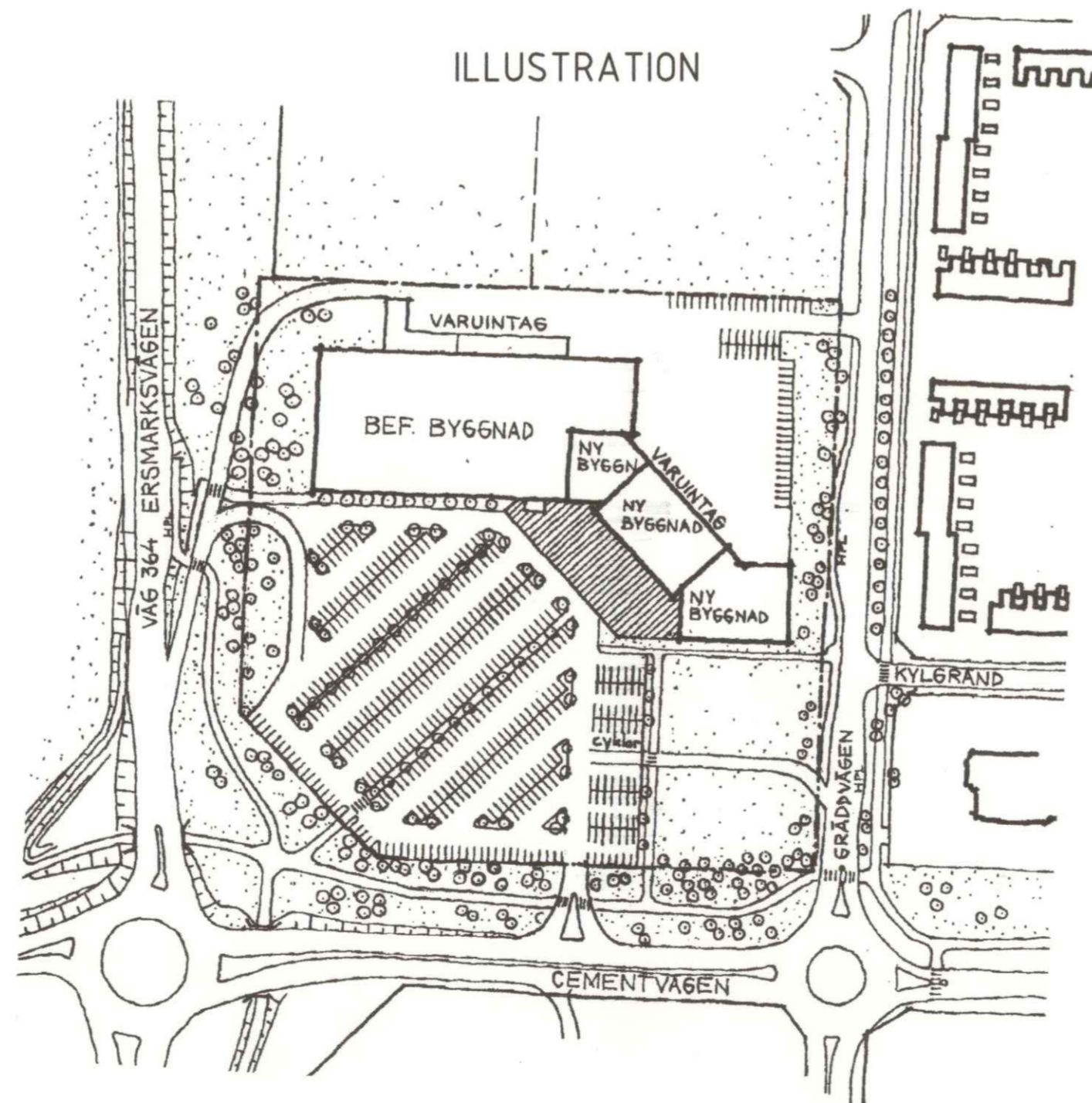
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

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

Ulf Sondell

Mätning: HS
Kartkonstruktion: MH
Kartstandard enligt PMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-3)
Aktuellitetsstandard: 1 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung:
Fotografier är:
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



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 grän
- Användningsgrän
- Egenskapsgrän

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

- 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
- Ut fart får inte anordnas
- Inom sträcka där utfartsförbud inte gäller får högst en medlöpande infart anordnas vid väg 364, en medlöpande utfart 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

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

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

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Planingenjör

BH

2480K-P05/114

05-79

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Underliggande detaljplan betecknad 2480K-P05/114, laga kraft 2005-04-28 gäller tillsammans med ändringen.

ÄNDRAD BESTÄMMELSE

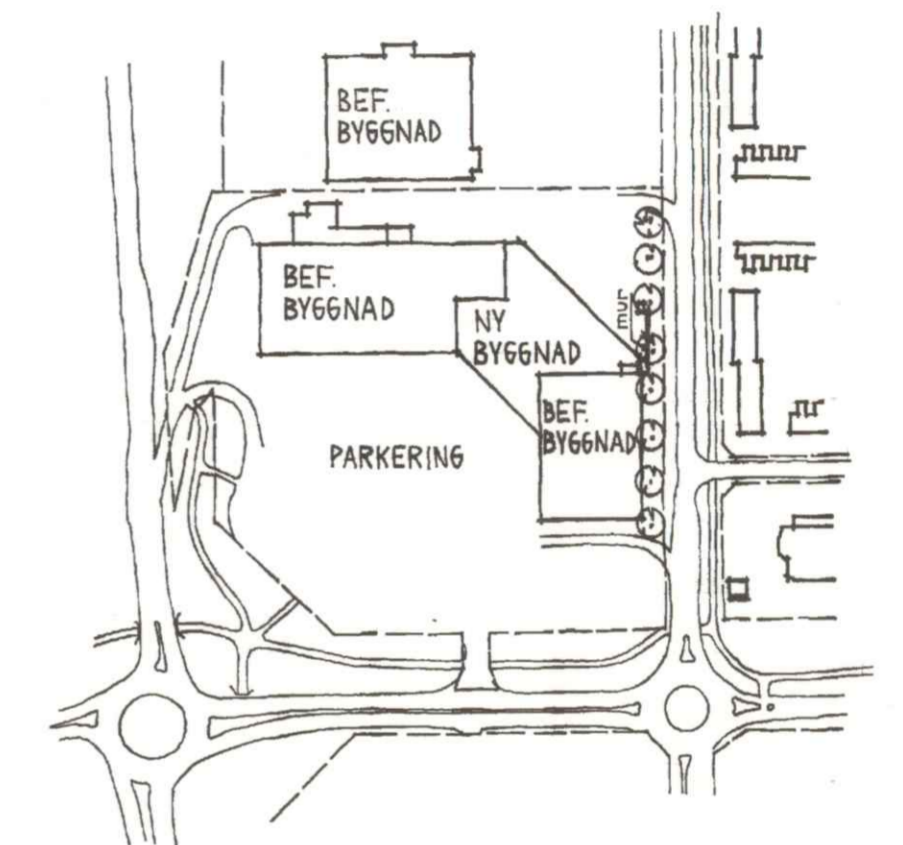
H Inom med H markerat område får totalt 12400 m² BTA handel inrymmas, vara högst 3000 m² BTA livsmedel.

NY BESTÄMMELSE

En buller- och insynsskyddande mur/plank ska finnas, väl anpassad till omgivningen. Den utföres minst 1,8 meter hög och placeras i enlighet med detaljplanens illustration.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.



ny ILLUSTRATION

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

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Godkänd BN 2010-03-24
Antagen KF 2010-10-25
Laga kraft 2010-11-30
Vidimeras IS

Ändring av detaljplan för fastigheten
LÄNKEN 1 m m
inom ERSBODA i UMEÅ KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret i januari 2010
Reviderad i mars 2010

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Planingenjör

2480K-P11/2



LAGAKRAFTBEVIS

2010-12-13

Vårt diarienummer
PLA 05-79

Ändring av detaljplan för fastigheten LÄNKEN 1 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2010-10-25, § 153.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2010-11-30.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark

Inger Södermark
090-16 14 15

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Bygglov
Lantmäteri



PROTOKOLL

1(34)

Kommunfullmäktige

2010-10-25

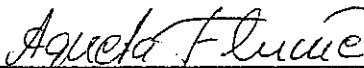
Plats och tid Kommunfullmäktiges sessionssal, Stadsbiblioteket
klockan 09.00-12.15, 13.15-16.36

Beslutande Se separat lista
Ersättare Se separat lista

Övriga deltagande Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör
Jan Björinge, stadsdirektör
Carina Heimersson Lidgren, stadsjurist
Jörgen Boman, pressinformatör

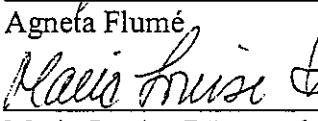
Utses att justera Christer Paulsson (S) Sven-Olov Edvinsson (C)

Underskrifter
Sekreterare

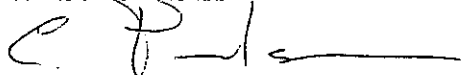

Agneta Flumé

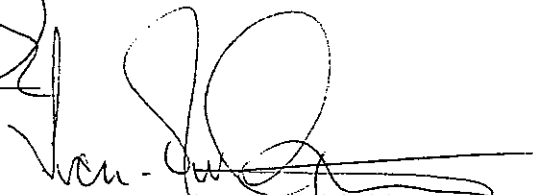
Paragrafer 143-158

Ordförande


Marie-Louise Rönmark

Justerande


Christer Paulsson


Sven-Olov Edvinsson

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2010-10-25

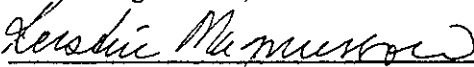
**Datum för anslags
uppsättande** 2010-11-05

**Datum för anslags
nedtagande** 2010-11-29

**Förvaringsplats
för protokollet**

Stadsledningskontoret, nämndskansliet

Underskrift


Kerstin Magnusson

NP § 258		
KS § 110		
KF § 153	2009.608	214

Detaljplan för Länken 1 – antagande

Byggnadsnämnden beslutade 2010-03-24 § 44

att godkänna detaljplanen

att bindande genomförandeavtal upprättas mellan ägaren till fastigheten Länken 1 och Umeå kommun angående kostnaden för ny förbindelseväg mellan väg 364 och Gräddvägen

att vidarebefordra detaljplanen till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Antagandehandlingarna bifogas.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2010-09-29 följande:

Bakgrund

Planförslaget innebär utökad byggrätt för handel med ytterligare 5 000 m², till totalt 12 400 m². Den del av byggrätten som får användas till dagligvaruhandel, är dock oförändrat 3000 m².

Gällande detaljplan vann laga kraft 2005. Ursprungligen avsågs i det planärendet samma totala byggrätt som nu föreslås. Närings- och planeringsutskottet uttalade i den planprocessen (2003-10-07)

§ 145) att byggrätten borde begränsas, vilket också skedde i det planförslag som antogs. Skälen var dels att åstadkomma en bra balans mellan utvecklingen i de olika handelsområdena i Umeå, dels att Ersbodas trafiksituation ytterligare behövde studeras.

Nu innebär planförslaget en utökning med den byggrätt som i föregående planprocess inte fullföljdes, d.v.s. till totalt 12 400 m².

Handelsfrågor

En huvudfråga i planärendet är således återigen hur den utökade byggrätten inverkar på den balanserade utveckling av handeln i Umeå som eftersträvas i kommunens handelspolicy.

Till förutsättningarna för denna plan bör därför nämnas att det finns ytterligare två planprocesser som behandlar utökade byggrätter inom Ersboda, dels i kv Singeln (Coop Forum) med 5 000 kvm och dels i kv Pinnen med omvandling från kontor till handel med 9 000 m². (I kv Formen finns därutöver en ansökan om att medge handel med livsmedel.) Man bör också ha i minnet att byggrätterna i Strömpilsområdet utökats år 2008, från 30 000 m² med ytterligare 23 000 m², som inte ännu utnyttjats, och att Klockarbäcksområdet fortfarande inte etablerat mer än ca 12 000 m² av den totala byggrätten på 45 000 m².

När det gäller balansen i handelsstrukturen har Närings- och planeringsutskottet tidigare under planprocessen ansett att den aktuella byggrättsutökningen i sig inte bedöms medföra oönskade konsekvenser på handelsstrukturen i Umeå. Andra framställningar om ny, ändrad eller utökad byggrätt i Ersbodaområdet får bedömas i varje särskilt fall utifrån sina förutsättningar och konsekvenser.

Man ansåg samtidigt att samordning i handläggningen så långt möjligt bör ske med övriga redan pågående planändringar inom Ersbodaområdet, särskilt i kv Singeln. Byggnadsnämnden har dock inte åstadkommit någon sådan samordning utan ärendet för Länken 1 förs nu till antagande för sig.

Trafikfrågor och trafiksystemkostnader

En annan huvudfråga är hur trafiken till och inom Ersbodaområdet kan lösas på lämpligt sätt. Kapaciteten i trafiksystemet är in-tecknad för befintliga byggrätter och all utökad byggrätt löser ut behov att bygga en ny förbindelseväg mellan väg 364 och Gräddvägen.

Närings- och planeringsutskottet menade tidigare i processen att den trafiklösning som nya, ändrade eller utökade handelsbyggrätter utlöser är en förutsättning för sådan utökning och bör därför snarast möjligt säkerställas i detaljplan, som tas fram av byggnadsnämnden. Nu föreliggande planförslag omfattar inte någon sådan ny gata, däremot har detta behandlats i en parallellt framtagna detaljplan som antagits av byggnadsnämnden. 2010-10-29.

Utskottet angav också att exploateringsavtal om deltagande i kostnaderna för trafiklösningen ska, innan antagande, vara träffat med berörd fastighetsägare. Sådant avtal är nu träffat med ägaren av Länken 1 och behandlas för godkännande i ett separat ärende.

Det får förutsättas att motsvarande krav på deltagande i trafiksystemkostnader kommer att ställas på andra fastighetsägare som medges ny, ändrad eller utökad byggrätt för handel i Ersbodaområdet även om de handläggs senare än detta ärende.

Kvarstående invändningar

Kvarstående invändningar mot planförslaget finns från Naturskyddsföreningen (ej sakägare) när det gäller att utökad handel astrar mer trafik och därmed negativa miljökonsekvenser och hot mot människors hälsa.

Kvarstående invändningar finns också från bostadsrättsföreningen Kylan (sakägare), från samrådsskedet, gällande ökad trafik, barriäreffekter och miljöförstöring.

Invändningarna är behandlade och kommenterade i detaljplanens samrådsredogörelse och utlåtandet inför antagandet. Stadsledningskontoret ser inte att invändningarna kräver ytterligare handläggning eller att de är sådana att antagande inte bör ske.

NP

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Länken 1.

Skriftlig reservation från Alireza Mosahafi (MP):

Förslaget strider mot kommunens lokala miljömål, begränsad klimatpåverkan samt god bebyggd miljö. Trafikkapaciteten i omgivande gatunät är redan enligt trafikutredningen som gjordes 2009 maximerad. Expansionen leder till mer biltrafik. Enligt Umeå kommuns miljömål, som antogs av fullmäktige 2008, ska motorfordonstrafik per invånare minska i Umeå tätort. Ytterligare etablering gör det svårare att nå detta mål, liksom målet för utsläpp av koldioxid.

Miljöpartiet är i grunden positiv till en utökning av byggrätten för handel med ytterligare 5000 kvm, till total 12400 kvm. Men utifrån den trafikutredning som har gjorts 2009 för Ersbodaområdet som visar att kapaciteten i trafiksystemet är fullt utnyttjad, så anser vi att man behöver utöka kollektivtrafiken och förbättra cykelvägarna och dess framkomlighet genom särskilda filer in till

handelsområdet istället för att bygga nya förbindelsevägar mellan väg 345 och Gräddvägen för biltrafiken och bilismen.

Vi anser att man skall i exploateringsavtalet om deltagande i kostnaderna för trafiklösningen i form av en ny kollektivtrafikstråk samt cykelvägar ska innan antagande vara träffat med berörd fastighetsägare. Motsvarande bör gälla andra fastighetsägare som medges ny, ändrad eller utökad byggrätt för handel i Ersboområdet och, om det handläggs senare än detta ärende, klarläggas tidigt i planprocessen genom en ny principöverenskommelse som senare fullföljs i exploateringsavtal.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Yrkanden

Alireza Mosahafi (MP) – Avslag till förslaget.

Propositionsordning som godkänns:

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag mot Alireza Mosahafis avslagsyrkande. Kommunstyrelsen bifaller näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Länken 1.

Skriftlig reservation från Alireza Mosahafi (MP) – samma som i näringslivs- och planeringsutskottet.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Åsa Ögren, Ingrid Eriksson, Erik Danielsson, Alireza Mosahafi, Lennart Degerliden, Anders Ågren, Christer Lindvall, Jan Hägglund, Anders Sellström, Lennart Holmlund, Jonna Toftemyr Pedersen och Cecilia Bergström.

Yrkanden

Åsa Ögren (S), Lennart Degerliden (FP), Anders Ågren (M), Anders Sellström (KD), Cecilia Bergström (C) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Alireza Mosahafi (MP), Jan Hägglund (RS), Erik Danielsson (V) – Återremiss med motivering "att man ytterligare utreder möjligheten att se över utökning av gång- och cykelvägstråket samt kollektivtrafikstråket".

I andra hand yrkar Alireza Mosahafi (MP) och Jan Hägglund (RS) – avslag till förslaget.

Propositionsordning som godkänns:

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras i enlighet med Alireza Mosahafis m fl yrkande. Kommunfullmäktige beslutar avgöra ärendet idag. Votering begärs.

Voteringsproposition

Ja-röst för avgöras idag
Nej-röst för återremiss

Omröstningsresultat

Med 48 ja-röster mot 14 nej-röster och 3 ledamöter som är frånvarande beslutar kommunfullmäktige att avgöra ärendet idag, voteringslista Bilaga

Kommunstyrelsens förslag mot Alireza Mosahafis m fl avslagsyrkande. Kommunfullmäktige beslutar bifalla kommunstyrelsens förslag.

KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Länken 1.

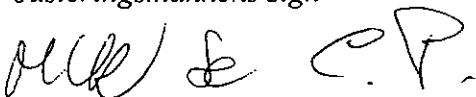
Skriftlig reservation från Miljöpartiet:

Förslaget strider mot kommunens lokala miljömål om begränsad klimatpåverkan samt god bebyggd miljö. Trafikkapaciteten i omgivande gatunät är som framgår i underlaget, enligt trafikutredningen från 2009, redan maximerad. En utökad byggrätt leder till mer biltrafik, något som står i konflikt till kommunens miljömål

antagna av kommunfullmäktige 2008 där det anges att andelen motorfordonstrafik per invånare minska i Umeå tätort. En utökad byggrätt står också i konflikt med målet om minskade utsläpp av koldioxid.

Miljöpartiet anser vidare att kommunen behöver utöka kollektivtrafiken och förbättra cykelvägarna och dess framkomlighet till handelsområdet i första hand, istället för att bygga ny förbindelse mellan väg 345 och Gräddvägen.

Vidare anser Miljöpartiet att kommunen i exploateringsavtalet ska ställa krav på medfinansiering av kostnader för nya trafiklösningar (exempelvis i form av kollektivtrafikstråk eller cykelvägar). Motsvarande bör gälla övrig exploatering för ny, ändrad eller utökad byggrätt för handel på Ersboda handelsområde. Denna princip bör klargöras tidigt i planprocessen genom en ny principöverenskommelse för fullföljande i framtida exploateringsavtal.



BN § 44

Ändring av detaljplan för fastigheten LÄNKEN 1 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottenslän

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat mars 2010, bilaga.
Handläggare är Benny Sandberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen

att ett bindande genomförandeavtal upprättas mellan ägaren till fastigheten Länken 1 och Umeå kommun angående kostnaden för ny förbindelseväg mellan väg 364 och Gräddvägen

att vidarebefordra detaljplanen till kommunfullmäktige för antagandeprovning.

Beskrivning av ärendet

Syftet med Ändringen av detaljplan är att skapa planmässig förutsättning för att medge en utökning av byggrätten för sällanköpshandel med 5000 m² BTA.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering i januari 2010. Planen har till en början handlagts med enkelt planförfarande, men efter samrådsskedet övergått till normalt planförfarande.

Utställning av planförslaget har skett 27 januari–17 februari 2010. Länsstyrelsen, Vägverket, kommunala instanser, sakägare m fl har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

De synpunkter som kommit in under utställningsskedet har behandlats i ett särskilt utlåtande upprättat av Samhällsbyggnadskontoret. Dessa synpunkter rör främst krav på att en ny förbindelseväg byggs mellan väg 364 och Gräddvägen, miljökonsekvenser av ökad trafik, tillgänglighet och bullerstörningar.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Bostadsrättsföreningen Kylen (sakägare)
Naturskyddsföreningen i Umeå (ej sakägare).

postat 2010-03-31/150
-11-

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad mars 2010

Planbeskrivning, plankarta och genomförandebeskrivning daterad januari 2010, rev mars 2010

UMEÅ KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Beslutsdatum
2010-03-24

Vårt diarienummer

PLA 05-79

Sid 2 (2)

BN § 44

Protokoll med handlingar sänt till
Kommunfullmäktige 31/3 2010/150
Sökanden 31/3 2010/150
Sakägare

Ingemar Jangvad (S) var ej närvarande vid ärendets behandling.

Justerare:

BN § 44 Länken 1



Ändring av detaljplan för fastigheten LÄNKEN 1 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Länken 1 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under januari 2010.

Syftet med Ändringen av detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för att medge en utökning av byggrätten för sällanköpshandel med 5 000 m² BTA.

Planen har till en början handlagts med enkelt planförfarande, men efter samrådsskedet övergått till att handläggas med normalt planförfarande.

Planen har varit föremål för samråd tiden 25 september–16 oktober 2009 och utställning har skett 27 januari–17 februari 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

Länsstyrelsen har i tidigare samrådsskede, 2009-10-15, yttrat sig i ärendet, om bl a planförfarandet. Då synpunkterna i hög grad är tillgodosedda har länsstyrelsen ingen ytterligare erinran.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Vägverket

Vidhåller de synpunkter som framförts i yttrande 14 oktober 2009.

På grund av kapacitetsbristerna måste en ny förbindelse mellan väg 364 och Gräddvägen vara i bruk innan den nya verksamheten startar. Vägverket ser fram emot att vara nära involverade i framtagandet av detaljplanen för denna förbindelse.

Passagen mellan husen används i dag för gång- och cykeltrafik. En öppning ska finnas mellan husen för att möjliggöra en gång- och cykelpassage.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

I samrådsskedet framförde SHBK/Miljöskydd att planförslaget sett som en enskild företeelse var godtagbart från hälsoskyddssynpunkt under förutsättning att den anslutning mellan Gräddvägen och väg 364 som nämns i genomförandebeskrivningen verkligen genomförs. Denna förutsättning bedöms vara uppfylld på ett godtagbart sätt i och med utställningsförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått klagomål på buller från lastbilar på tomgång på varuintagssidan av fastigheten. Sådana synpunkter från närboende framgår också av samrådsredogörelsen. Gällande planbestämmelse anger att verksamheten inom fastigheten ska organiseras så att den inte är störande för

närliggande bostadskvarter och ytterligare en bestämmelse om plank/mur till skydd mot insyn och buller läggs till för att hantera sådana störningar. Kylfordon och andra lastbilar som står uppställda över natten på området bör styras så att de inte parkerar mot bostadsbebyggelsen. Den föreslagna muren kan med fördel göras högre än föreslagen planbestämmelse minst 1,8 meter.

Umeå Energi har ingen erinran mot planförslaget

Svensk Handel Umeå har inget ytterligare att erinra mot detaljplanen och ser fram emot att projektet kommer till stånd.

Naturskyddsföreningen Umeå motsätter sig en utökning av handelsytan inom fastigheten Länken 1 då utökad handel ger ökad biltrafik. Detta ger mer negativa miljökonsekvenser, som redan idag är ett hot mot människors hälsa. Att ligga kvar under miljö kvalitetsnormen innebär inte att det är riskfritt att andas in luften. Mer biltrafik gör det också svårare att nå de lokala miljömålen God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan.

En ny förbindelseväg mellan väg 364 och Gräddvägen är ingen lösning på problemet. Vägen skapar mer biltrafik. Det gör även den nya vägförbindelsen mellan Formvägen och Morkullevägen och Norra Länken i Umeåprojektet. Att bygga fler vägar ökar inte framkomligheten, det lockar ut fler bilister. För Ersboda där gatunätet redan är maximalt utnyttjat förstärks denna effekt.

Situationen på Ersboda är ohållbar anser flera remissinstanser. Av dessa framgår att: Miljökonsekvenserna av handeln och biltrafiken behöver utredas. Området är inte tänkt för handel i nuvarande utsträckning. Ett helhetsgrepp efterlyses av Vägverket som föreslår hållbara resor och transporter. Naturskyddsföreningen Umeå anser Länken 1 vara ett ytterligare steg mot en ohållbar situation med mer och mer biltrafik i Ersboda och i hela Umeå.

Här har vi en konflikt mellan handeln och de miljöproblem som luftföroreningar, buller, klimatpåverkan och barriäreffekter som den orsakar. Vi hoppas våra politiker kan skilja på livskvalité och levnadsstandard och inser att frisk luft och frisk befolkning är ett bättre mått på välbefinnande än antalet aktörer inom sällanköpshandeln.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Detaljplanens syfte är att medge en utökning av handelsytan med 5000 m² BTA. Ett villkor för detaljplanens antagande är att ett genomförandeavtal upprättas mellan ägaren till fastigheten Länken 1 och Umeå kommun angående deltagande i kostnad för att anlägga en ny förbindelseväg mellan väg 364 och Gräddvägen. Detaljplanearbete för denna väg pågår. Umeå kommun kommer i sedvanlig ordning att samarbeta med Vägverket i frågan.

En passage för gång- och cykeltrafik mellan husen (Jula och Willys) är ett starkt önskemål. En passage skulle motverka barriäreffekt av ett stort sammanbyggt byggnadskomplex och skapa tillgänglighet till butikerna från norr. Likaså bör tillgängligheten och orienterbarheten förbättras för gång- och cykel-



**Tillägg till
PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 05-79

Ändring av detaljplan för **fastigheten LÄNKEN 1** inom Ersboda i
Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Tillägg till plankarta med planbestämmelser och illustration
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för att medge en utökning av byggrätten för sällanköpshandel med 5 000 m² BTA. Den totala byggrätten inom fastigheten blir därmed 12 400 m². Den tillkommande byggrätten inryms inom befintlig byggrättsavgränsning på plankartan.

PLANDATA

Ändringsområdet omfattar den del av fastigheten Länken 1 som idag innehåller byggrätt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För ändringsområdet gäller detaljplan 2480K-P 05/114, lagakraftvunnen 2005-04-28.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11,12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2–23 september 2009.

Det finns inte anledning att anta att miljökvalitetsnormen kommer att överskridas på grund av denna detaljplan.

Enligt behovsbedömningen bör denna fråga översiktligt utredas vidare i kombination med planerad önskad ytterligare butiksyta i närliggande kvarter.

Länsstyrelsen har 2009-07-03 tagit del av beslutet. Länsstyrelsen delar inte kommunens slutsatser i behovsbedömningen, som anger att det finns risk för miljö- och hälsopåverkan beträffande trafiken. Lokalisering av ytterligare tra-

fikalstrande verksamheter i området torde medföra en omgivningspåverkan som bör konsekvensbeskrivas i det fortsatta arbetet.

Länsstyrelsen anser därför att en ny trafikkonsekvensutredning som beskriver omgivningspåverkan bör upprättas och att utredningen kan redovisas i planbeskrivningen varför en separat miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms nödvändig.

En omfattande trafikkonsekvensutredning har gjorts i oktober 2007 och en kompletterande trafikkonsekvensutredning för området har upprättats augusti 2009. I övrigt behandlas frågan i denna planbeskrivning och detaljplanens genomförandebeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Trafikkonsekvenser

Trafikkapaciteten i det omgivande gatunätet är maximalt utnyttjad. Inför varje tidigare önskad utökning av byggrätten inom kvarteren Singeln och Länken har trafikkapaciteten varit en begränsande faktor. De senaste utbyggnaderna av handeln (Singeln 1 år 2002, Länken 1 år 2005) har föregåtts av vissa ombyggnader i omgivande gatunät i syfte att höja trafikkapaciteten.

I planarbetet för gällande detaljplan för Länken 1 prövades inför antagandet år 2005 om en tillåten byggrätt på 12 400 m² skulle ge en godtagbar trafiksituation. Genom att då sänka föreslagen byggrätt till 7 400 m² bedömdes trafiksituationen bli godtagbar med den nuvarande placeringen av ut- och infarter till fastigheten, som byggdes ut vid denna tidpunkt. (trafikkonsekvensutredning daterad oktober 2007).

Syftet med nu aktuell planändring är att utöka byggrätten med 5 000 m² sällanköpshandel och därmed medge totalt 12 400 m² BTA handelsyta. Tillräckligt antal parkeringsplatser för kunder och personal, samt utrymme för varutransporter och varumottagning finns redan utbyggda.

Enligt en kompletterande trafikkonsekvensutredning daterad augusti 2009 för Ersbodaområdet medför den utökade byggrätten kapacitetsbrist i det omgivande gatunätet. Den åtgärd som erfordras för att lösa kapacitetsbristen innebär att en ny förbindelseväg med tillhörande korsningar måste byggas mellan väg 364 och Gräddvägen.

Anläggningskostnaden för förbindelsevägen med tillhörande korsningar skall fördelas mellan de fastighetsägare som via detaljplaneändring utökar eller förändrar sina byggrätter så att ökad trafikbelastning uppstår i berörd del av Ersbodaområdet. Ett genomförandeavtal skall därför träffas mellan kommunen och berörda fastighetsägare, till vilka ägaren av fastigheten Länken 1 hör.

Omgivningspåverkan

Inför planarbetet med nu gällande detaljplan för fastigheten Länken 1 upprättades en omfattande miljökonsekvensbeskrivning av WSP 2003-09-22 på upp-

drag av Umeå kommun. Ur denna MKB framgår att beräknade emissioner av främst kvävedioxid och partiklar klart understiger gällande gränsvärden. Den ökning av trafikbuller, avgaser och vibrationer som det nu aktuella planförslaget kan ge upphov till bedöms som mycket måttliga. Planförslaget ändrar inte läge för befintliga ut- och infarter till fastigheten, inte heller tillskapas några nya sådana.

Handelskonsekvenser

Som framgår av planbeskrivningen till nu gällande detaljplan, till vilken denna ändring av detaljplan ska fogas, blir konsekvenserna för befintlig sällanköps-handel störst för områden med liknande handel. Enligt kommunens handelspolicy antagen av kommunfullmäktige år 2000 anges det viktigt att begränsa fortsatt expansion i Ersboda/Mariedal. Den trafikutredning som gjorts år 2006 visar också att varje ytterligare etablering av handel inom området bör föregås av särskild prövning.

Övrigt

Som framgår av gällande detaljplan ska träd planteras längs Gräddvägen innanför kvartersgräns av estetiska skäl och som skyddszon mot närliggande bostadsbebyggelse. En ny planbestämmelse har införts om att en buller- och insynsskyddande mur eller plank ska uppföras mot Gräddvägen till en höjd av minst 1,8 meter. Anpassning ska ske till omgivningen och till en befintlig nästation, som ägs av fastighetsägaren. Fasadutformning ska mot Gräddvägen och lastintagen ägnas särskild omsorg.

Om möjligt bör en gångpassage hållas öppen mellan fastighetens nordöstra del, vid Gräddvägen norrifrån, och huvudentrén för kunder, vilken riktar sig mot sydväst. Cykelvägar och cykelparkeringar bör ordnas inom fastigheten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

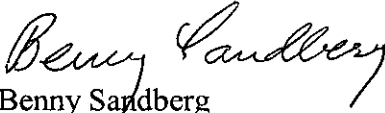
Administrativa frågor behandlas i tillägg till genomförandebeskrivningen.

Ett villkor för detaljplanens antagande är att ett genomförandeavtal angående bekostande av trafikkapacitetshöjande åtgärder i omgivande gatunät har träffats mellan ägaren till fastigheten Länken 1 och Umeå kommun. Detta framgår också av genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2010
Detaljplanering

Rev mars 2010

Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



Ändring av detaljplan för fastigheten **LÄNKEN 1** inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Följande gäller som genomförandebeskrivning för gällande detaljplan (akt nr 2480K – P05/1145) i de delar som berörs av planändringen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Genomförandetiden för planändringen sätts att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för ändringens genomförande inom kvartersmark. Vägverket är väghållare för angränsande allmän väg.

Kommunen är fortsatt huvudman för allmän plats utanför området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planändringen är att utöka gällande byggrätt med 5000 m². Den totala byggrätten kommer då att uppgå till 12 400 m².

Planändringen medför inte något behov av ändrad fastighetsindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Trafikapparaten i området är hårt ansträngd. För att möjliggöra en utbyggnad enligt planen krävs att en ny förbindelseväg anläggs mellan väg 364 och Gräddvägen.

Parkering, vegetation mm.

Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm torde kunna anläggas inom fastigheten.

Parkeringsplatsen skall hållas träplanterad. I enlighet med tidigare detaljplan skall träd finnas planterade längs Gräddvägen som en ridå mot gatan.

Ett insynsskyddande och bullerdämpande plank, eller mur, skall uppföras mot Gräddvägen.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla utbyggnadskostnader och andra fullföljdskostnader inom kvartersmark. Fastighetsägaren tillsammans med andra intressenter i området skall bekosta anläggandet av ny förbindelseväg.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 05-79

Ett genomförandeavtal skall tecknas mellan Umeå kommun och berörda parter. Avtalet skall bl a reglera kostnadsfördelning för anläggande av ny förbindelseväg från väg 364. Ett bindande avtal skall finnas innan planen kan antas.

Planavtal har tecknats med ägaren till Länken 1, Citycon AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2010

Detaljplanering

rev mars 2010



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 05-79

Ändring av detaljplan för fastigheten Länken 1 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för att medge en utökning av byggrätten för sällanköpshandel med 5 000 m² BTA. Den totala byggrätten inom fastigheten blir därmed 12 400 m² BTA.

Samråd har skett med Länsstyrelsen, kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott, Vägverket, Svensk Handel samt kommunala förvaltningar och bolag, sakägare och andra intressenter. Samrådstid har varit 25 september–16 oktober 2009. Sakägare har underättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 23 september 2009.

INKOMNA YTTRANDEN

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet.

Allmänt Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad ändring av detaljplan, vars syfte är att medge en utökad byggrätt för sällanköpshandel med 5 000 m² BTA. Den totala byggrätten blir med föreslagen planändring 12 400 m².

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter

Enkelt planförfarande. Detaljplanen är tänkt att handläggas med enkelt planförfarande. Länsstyrelsen delar inte kommunens ställningstagande utan gör bedömningen, utifrån problemen med trafikkapaciteten i området, att kravet i PBL 5 kap 28 § för enkelt planförfarande inte uppfylls pga att trafikkapaciteten är av allmänt intresse.

Kapacitetsbrist i vägsystemet. Behovet av förändringar av kapaciteten i trafiksystemet i Ersboda/Mariedal har påtalats under en längre tid, där framkomlighetsproblem och brister i trafiksäkerhet blir alltmer uttalad ju fler verksamheter som etableras i området.

En väsentlig del i avlastningen av trafiksituationen vid fastigheterna Länken och Singeln kan utbyggnaden av cirkulationsplatsen på E 4 och anslutningarna mot Formvägen och Björnvägen förväntas vara. Effekterna av denna förändring och möjligheterna att tidigarelägga anslutningen bör belysas i det fortsatta arbetet.

Planbeskrivningen anger att en utökad byggrätt medför en kapacitetsbrist i det omgivande gatunätet och att en ny förbindelseväg med tillförande korsningar måste byggas mellan väg 364 och Gräddvägen. Länsstyrelsen delar Vägverkets synpunkt att det är angeläget att trafikfrågan löses innan ytterligare expansion medges.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP)Bakgrund

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott har behandlat planärendet vid två tillfällen. 2009-10-20 diskuterades ärendet med utgångspunkt från ett utlåtande från stadsledningskontoret, där förslaget i korthet var att en utökning av byggrätt för handel i den aktuella omfattningen i första hand borde avvaktas och invänta den övriga utvecklingen av handeln i Umeå för att säkerställa att önskvärd balanssituation mot övriga handelsområden, särskilt Klockarbäcken, kan uppnås enligt vad som eftersträvas i kommunens handelspolicy. Alla pågående planärenden för handel inom Ersboda borde också hanteras samtidigt och trafiklösningen med en ny utfart mot väg 364 borde säkerställas senast samtidigt med detaljplanerna för handelsutbyggnad. Exploateringsavtal ska vara träffat innan planernas antagande. Efter diskussion beslöt dock NP 2009 10-20 att återremittera ärendet för komplettering och formulering av beslutsförslag med ledning av utskottets diskussion och synpunkter.

Beslut

NP beslöt sedan 2009-11-10 att tillstyrka detaljplaneförslaget för Länken 1 och i övrigt avge följande yttrande:

- Planärendet tillstyrks och bedöms i sig inte medföra oönskade konsekvenser på handelsstrukturen i Umeå. Andra framställningar om ny, ändrad eller utökad byggrätt i Ersbodaområdet får bedömas i varje särskilt fall utifrån sina förutsättningar och konsekvenser.
- Samordning i handläggningen bör så långt möjligt ske med övriga redan pågående planändringar inom Ersbodaområdet, särskilt i kv Singeln.
- Den trafiklösning som nya, ändrade eller utökade handelsbyggrätter förutsätter är en förutsättning för sådan planläggning och bör därför snarast möjligt säkerställas i detaljplan, som tas fram av byggnadsnämnden.
- Exploateringsavtal om deltagande i kostnaderna för trafiklösningen ska innan antagande vara träffat med berörd fastighetsägare. Motsvarande bör gälla andra fastighetsägare som medges ny, ändrad eller utökad byggrätt för handel i Ersbodaområdet och, om de handläggs senare än detta ärende, klarläggas tidigt i planprocessen genom en principöverenskommelse som senare fullföljs i exploateringsavtal.

Antagande bör till följd av PBL:s regler och kravet på exploateringsavtal prövas av kommunfullmäktige.

Vägverket. Planbeskrivningen anger att en utökad byggrätt medför en kapacitetsbrist i det omgivande gatunätet och att en ny förbindelseväg med tillhörande korsningar måste byggas mellan väg 364 och Gräddvägen. Trafikfrågan måste lösas innan ytterligare expansion medges.

Ett helhetsgrepp bör tas för att möta planerad och förväntad expansion för handelsområdet på Ersboda. Detta bör även belysa möjligheterna till hållbara resor och transporter. Denna utredning bör genomföras i samarbete med Vägverket.

Anläggnings- och projekteringskostnaderna för förbindelsevägar, cirkulationsplats och andra trafiklösningar bör fördelas mellan berörda fastighetsägare och i enlighet med diskuterat avtal mellan Umeå kommun och Vägverket.

Passagen mellan de befintliga husen används idag för gång- och cykeltrafik. En öppning bör finnas mellan husen för att möjliggöra en gång- och cykelpassage. Cykelvägarna från tunnlarna vid cirkulationsplatsen väg 364/Cementvägen och deras anslutning till butikerna och passagen mellan husen bör tydliggöras för att förhindra olyckor.

Samhällsbyggnadskontoret Miljö- och Hälsoskydd bedömer att planförslaget sett som en enskild företeelse är godtagbart från hälsoskyddssynpunkt under förutsättning att anslutningen mellan väg 364 och Gräddvägen genomförs, vilket kommunen bör ordna innan planerad handelsyta tas i anspråk. I ett större perspektiv är det lämpligt med en gemensam beskrivning av miljökonsekvenserna av den storskaliga utbyggnad av handelsyta i Ersbodaområdet som planeras.

År 2003 fanns förslag till detaljplan med samma byggrätt, som justerades inför utställningsskedet ned till gällande 7 400 m². Miljö- och hälsoskyddsnämnden uttalade då att boendemiljön längs Gräddvägen borde detaljstuderas i samband med studie av trafiklösningar för hela Ersbodaområdet. Trafiken på Gräddvägen har ökat med cirka 1000 bilar/dygn de senaste åren. En slutsats i trafikutredningen augusti 2009 är att en anslutning mellan Gräddvägen och väg 364 avlastar korsningen Cementvägen-Formvägen-Gräddvägen. Innan ytterligare utbyggnad av handelsytor i kvarteren Struten, Pinnen, Formen och Singeln behöver trafik- och miljöfrågorna studeras vidare. Trafikökningarna för det aktuella planförslaget beskrivs som mycket måttliga, då lägen för befintliga in- och utfarter ligger fast och det inte tillkommer några nya.

Bostadsrättsföreningen Kylan motsätter sig bestämt att den ändrade detaljplanen antas i sitt nuvarande skick. Planförslaget är bristfälligt och ofullständigt. Varje tillkommande etablering måste vägas mot de ytterligare nackdelar för oss boende som kan uppstå. Kommunen har redan år 2000 slagit fast att expansionen inom Mariedal/Ersboda måste begränsas. En fullständig miljökonsekvensbeskrivning inkl hälsoeffekter och nytt samråd krävs. Tillbyggnaden medför ökad barriärverkan och miljööförsämring genom ett sammanbyggt komplex. Julahuset och Plantagen har gett stora nackdelar, bl a Julas lastintag. Lägre fastighetsvärden befäras för de enskilda fastighetsägarna. Förslaget buller- och insynsskyddande mur/plank och trädplantering är ottydligt redovisat.

Förslaget ger negativ påverkan på trafikmiljön. Beskrivningen av miljökonsekvenser och omgivningspåverkan är närmast obegripliga. Betydande problem finns redan. Föreningen har efterlyst ett mer långsiktigt synsätt med enkla kortsiktiga lösningar, vilket kommunen inte har besvarat.

Korsningen Cementvägen/Formvägen/Gräddvägen är överbelastad. Planerad förbindelseväg mot Morkullevägen, samt ny väg mellan väg 364-Gräddvägen gör att även av ytterligare etableringar tillkommande trafik kan sväljas. Man borde ha räknat med en betydligt större trafikökning bl a på Gräddvägen.

Förbindelsevägen borde ersättas av nya tillfarter till de närmast liggande handelsområdena. Kombinerat med föreslagen midja på Gräddvägen fås en betydande förbättring. Infarten till Kylgränd är mycket besvärlig. Varje ökning av trafikbelastningen från kvarteren Pinnen/Struten måste få en ny lösning av infarten till dessa kvarter.

Varutransporter till Willys, Jula och Plantagen har orsakat ökad trafikbelastning. Godsbilar anländer på kvällen/natten och står med motorn igång till morgonen. Tidigare utfästa åtgärder med parkeringsrestriktioner och bullervall har ej uppfyllts. Det är ett anständighetskrav att miljöproblemet löses snabbt. Planförslaget riskerar förvärra problemen.

Svensk Handel Umeå är positiv till en utökad byggrätt samt till en ny in- och utfart från/till väg 364. Både ny infart och utfart behövs för att undvika att trafik ska måsta in i bostadsområdet för att hitta ut.

Att utöka byggrätten med 5 000 m² är välkommet. I Umeå saknas fortfarande många aktörer inom främst sällanköpsvaruhandeln. Orsaken till detta är, för externa handeln, brister i den kommunala planeringen från 90-talet. De trafikproblem som nu uppstår beror också på att Ersboda initialt inte var tänkt för detaljhandel av nuvarande omfattning.

Naturskyddsföreningen Umeå (SNF)

Kommunen bör innan ytterligare etablering tillåts, utreda om en expansion av handeln på Ersboda med tillhörande trafikcapacitets- och miljöproblem är långsiktigt ekologiskt hållbart. Samhällsbyggnadskontoret (SHBK) har bedömt att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan, men anser likväl att frågan om miljöpåverkan som konsekvens av utökad handel behöver utredas. Det finns ingen anledning att vänta med en sådan utredning.

Förslaget strider mot kommunens lokala miljömål Begränsad klimatpåverkan och God bebyggd miljö. Trafikkapaciteten i omgivande gatunät är redan maximalt utnyttjad. Expansionen leder till mer biltrafik. Enligt Umeå kommuns miljömål, fullmäktigebeslut år 2008, ska motorfordonstrafiken per invånare minska i Umeå tätort. Ytterligare etablering gör det svårare att nå detta mål, liksom målet för utsläpp av koldioxid.

Norra Länkens (ny väg nära planområdet) trafik måste beaktas tillsammans med den trafikökning utökad handel innebär. Utökad handel på Ersboda strider mot kommunens handelspolicy, som anger det viktigt att begränsa fortsatt expansion i Ersboda/Mariedal.

En ny trafikkonsekvensutredning som beskriver omgivningspåverkan bör upprättas, enligt Länsstyrelsen. En ny trafikkonsekvensutredning har gjorts, men för omgivningspåverkan hänvisas till en MKB från år 2003. En aktuell beskrivning av omgivningspåverkan, där Norra Länken beaktas, måste tas fram. En trafikutredning från 2006 visar att varje ytterligare etablering av handel inom området bör föregås av särskild prövning. Oklart om trafikkonsekvensutredningen kan anses uppfylla detta krav.

Utformningen gynnar bilister, inte gående, cyklister eller bussresenärer. Tillgänglighet för dessa grupper bör ökas. Det ska vara lätt och gent att gå och

cykla till entrén, med kort avstånd till busshållplats. Cyklar ska parkeras nära entrén. Busshållplats ska placeras mellan bilparkering och entrén.

Back Tomas Ersson, boende Björnvägen 362 B tycker att utbyggnadsplanen är bra. Han menar att cykelpassagen skall hållas öppen mellan fastigheten och entrén. Besökare som kommer norrifrån ska smidigt kunna ta sig till matbutiken. Det är bra att det byggs tätare med butiker här, mestadels står 3/4 av befintliga p-platser på fastigheten står tomma. Biltrafiken upplevs inte alls vara vid maxkapacitet, därmed behövs ingen vägförbindelse mellan väg 364 och Gräddvägen.

Samhällsbyggnadskontoret Brandförsvar & Säkerhet Områdets enda brandpost ligger i gavelfasaden på Willys byggnad. Vid en utbyggnad av byggnaden måste den flyttas. Byggnadsarean blir så stor att ytterligare en brandpost bör anläggas inom området.

De två befintliga byggnaderna skall sammankopplas med ytterligare en byggnad till total byggnadsarea på 12 400 m². Så stora byggnader ställer särskilda krav på brandskyddet och detta skall särskilt beaktas i den brandskyddsdocumentation som skall upprättas i projekteringskedet.

Umeå Energi UmeNet har en fiberanläggning inom Länken 1 som ansluter till den norra byggnaden, enligt en bifogad karta. Anläggningen måste skyddas under byggtiden. Exploatören bekostar flytt och omläggning av befintlig anläggning.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) Tillkommande byggnader ansluts till internt nät för vatten- och avloppsledning. Anvisningar för avfallsutrymmen och transportvägar för sopbilar finns i NOA 07.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Detaljplanearbetet för fastigheten Länken 1 har efter samrådsskedet från att handläggas med enkelt planförfarande övergått till att handläggas med normalt planförfarande. Skälet är ett stort allmänintresse enligt PBL 5 kap 28 §, med stora trafikkapacitetsproblem. Med tanke på kravet på exploateringsavtal avses planens antagande prövas av kommunfullmäktige.

De yttranden som kommit in i ärendet betraktas således som inkomna i samrådsskedet, vilket nu ska följas av ett utställningsskede för detaljplanen.

Under samrådsskedet har synpunkter kommit in främst rörande trafikkapacitetsproblem med krav på att en avlastande förbindelseväg byggs, krav på exploateringsavtal (genomförandeavtal) där berörda fastighetsägare förbinder sig att delta i kostnaden för erforderlig förbindelseväg, samt miljöfrågor, fråga om samordnad handläggning med närliggande aktuella planärenden och övergripande handelsfrågor och krav på förbättringar för gång- och cykeltrafik och närmiljön.

Trafikkapacitetsproblem

Kapaciteten i det omgivande gatunätet är maximalt utnyttjad. En utökad byggrätt medför en kapacitetsbrist, varför en ny avlastande förbindelseväg måste byggas mellan väg 364 och Gräddvägen, vilket framgår av en kompletterande trafikutredning augusti 2009. Det är angeläget att trafikfrågan löses innan ytterligare expansion medges. Detta påtalar Länsstyrelsen, Vägverket, kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott, Samhällsbyggnadskontoret Miljö- och hälsoskydd och bostadsrättsföreningen Kylan. Denna nya väg avses byggas inom närmaste åren. Detaljplaneläggning av denna startar inom kort. Utbyggnad av Morkullevägens förlängning mot Formvägen med cirkulationsplats på väg E4 har påbörjats. Den kompletterande trafikutredningen utgör den särskilda prövning som krävs i trafikutredningen från år 2006. Av BRF Kylan föreslagna direkttillfarter till väg 364 är ur bl a topografiska och trafiksäkerhetsmässiga skäl inte möjliga. Föreslagen ny infart till Kylgränd (kvarteren Pinnen/Struten) behandlas inte i denna detaljplan.

Genomförandeavtal

De berörda fastighetsägarna till Länken 1, Singeln 1 och Pinnen/Struten ska delta i kostnaderna för anläggandet av förbindelsevägen. Exploateringsavtal (genomförandeavtal) med vardera fastighetsägare ska innan antagande av respektive detaljplan vara träffat i denna fråga. För eventuellt tillkommande flera detaljplaner med andra fastighetsägare ska samma sak gälla.

Miljöfrågor och MKB

Föreslagen utbyggnad inom kv. Länken medför ökade miljöstörningar. Miljöfrågorna för Länken 1 har behandlats i en tidigare MKB (WSP 2003-09-22). Denna MKB byggde på förutsättningarna med totalt 12 400 m² BTA handelsyta, vilket är den totala BTA som föreslås i nu aktuell plan. Vid överklagandet av den då aktuella detaljplanen uttalade Regeringen i sitt beslut att avslå överklagandena 2005-04-28 att den förändrade trafiksituationen inte innebär någon avsevärd försämring av förhållandena på Gräddvägen. För påbörjade detaljplaner för Singeln 1 och Pinnen/Struten ska behovsbedömning rörande miljöpåverkan tas fram.

Handelsfrågor

Utökad handel på Ersboda strider mot kommunens handelspolicy anser SNF Umeå. KS-NP har uttalat att planen inte bedöms medföra oönskade konsekvenser på handelsstrukturen i Umeå. Andra framställningar om ny, ändrad eller utökad byggrätt i Ersbodaområdet får bedömas i varje särskilt fall.

Samordnad handläggning

Ur handläggningssynpunkt borde samordning i handläggningen ske med övriga planändringar inom Ersboda anser NP. Detta underlättar hanteringen av utbyggnad av förbindelseväg, handelsfrågor och MKB. Den största frågan är genomförandeavtal med de sökande för att säkerställa finansieringen av förbindelsevägen. Genom att kräva genomförandeavtal som villkor för planantagande måste dock inte planärendena löpa samtidigt.

Gång- och cykeltrafik med mera

Tillgängligheten och orienterbarheten bör förbättras och tydligt skyltas för gång- och cykeltrafik, som kommer från tunnlarna vid cirkulationsplatsen väg 364/Cementvägen. Inom fastigheten Länken 1 ankommer detta på fastighetsägaren. Helst bör gång- (även cykel) passage ordnas mellan planerad byggnad och befintlig från nordost. Detta motverkar den barriäreffekt som annars uppstår vid sammanbyggt komplex. Busshållplatser finns mycket nära på Gräddvägen. Cykelparkering bör av fastighetsägaren ordnas vid alla husentréer. Befintlig brandpost flyttas och utökas till två. Brandskyddskrav beaktas i bygglovskedet.


SAMMANFATTNING

Handläggningen av detaljplanen har övergått från enkelt till normalt planförfarande. Antagandeprövning avses ske av kommunfullmäktige. Ur trafikkapacitetssynpunkt krävs att en ny förbindelseväg byggs mellan väg 364-Gräddvägen. Berörda fastighetsägare, bl a ägarna till Länken 1, ska genom exploateringsavtal före planens antagande delta i kostnaderna för att anlägga denna väg. Miljöfrågorna har behandlats i en tidigare miljökonsekvensbeskrivning. Planen bedöms inte medföra oönskade konsekvenser på handelsstrukturen i Umeå. På planens illustration har mur och träd förtydligats.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2010
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2011-01-20

Registrering av åtgärder:

Ändring av detaljplan för fastigheten LÄNKEN 1 inom Ersboda, Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:

ERSBODA 2:1

LÄNKEN 1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-01-03	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-10-25	BD	Beslutsdatum
2010-11-30	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-01-20	PB	Inlagd i ACM