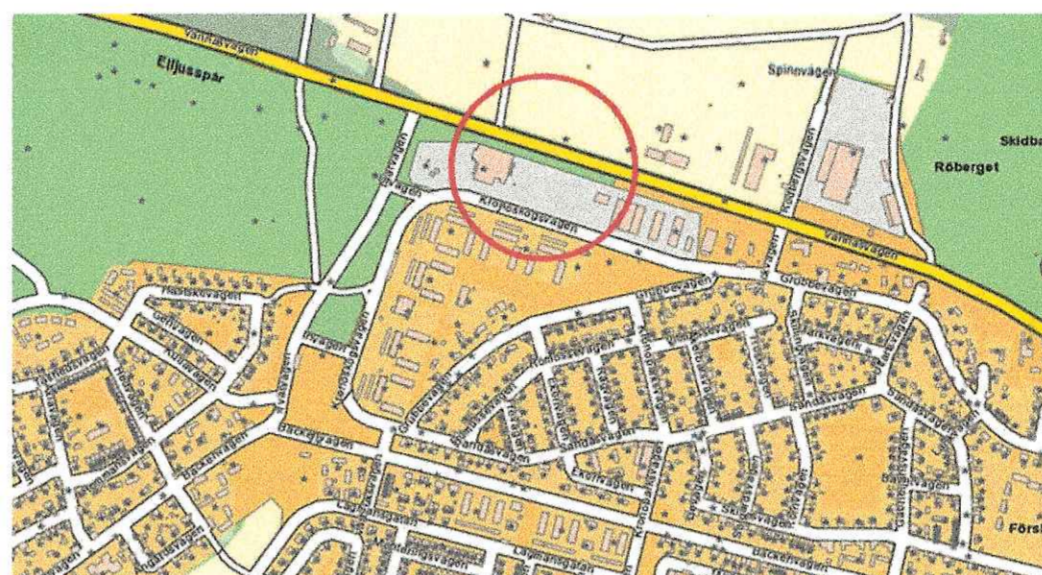


PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

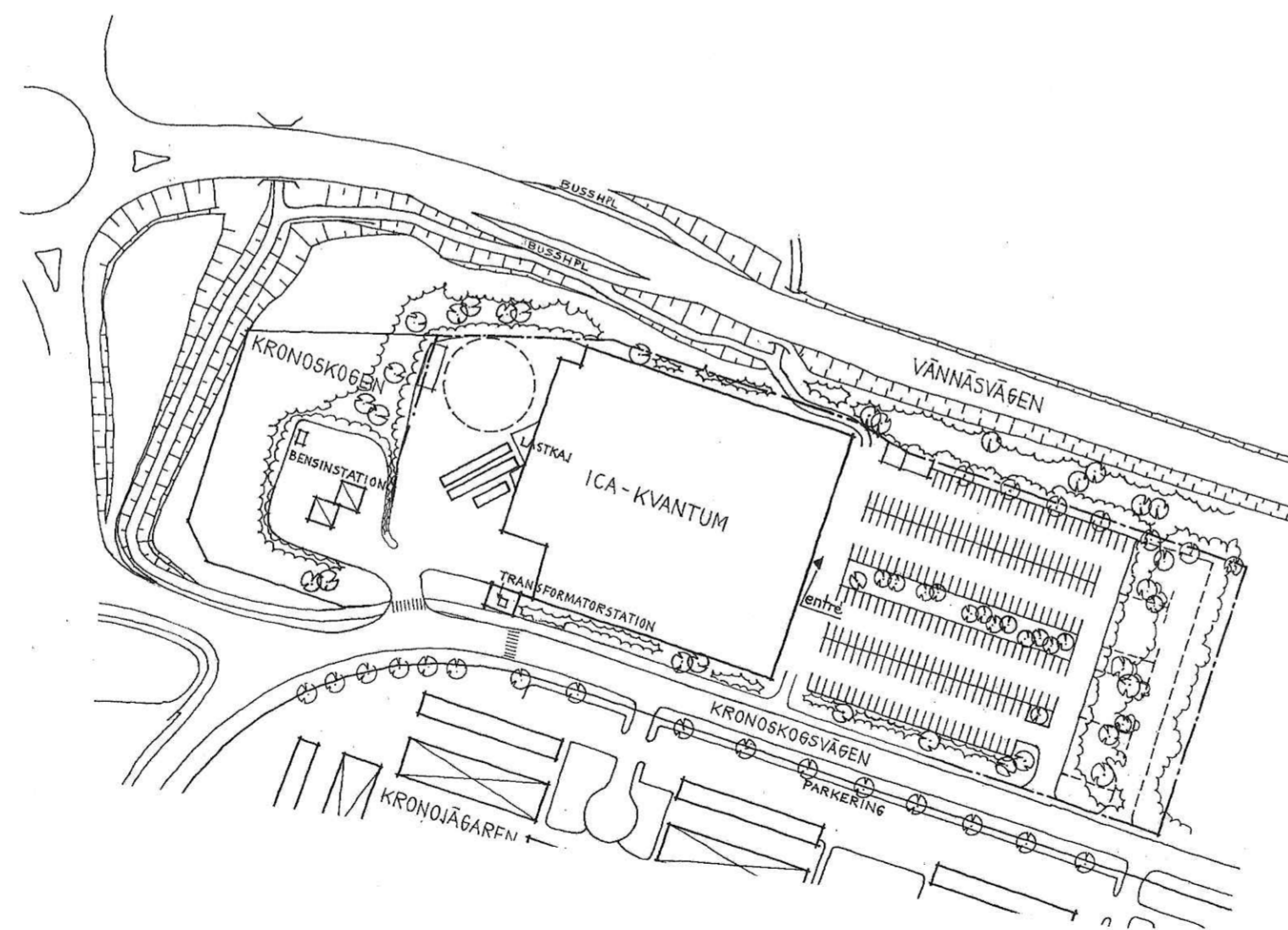
Upprättad 2012-10-17 LAN 12-220
Reviderad

Auris Helander

Mätning: MU
Kartkonstruktion: RA

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktuellitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjtinformation: Höjtkurvor med en meters ekvidistans och markhöjder
 Ursprung: Digitalt gränsmärke
 Flygfotografiering år: 1963 från 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun



ILLUSTRATION

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Transformatorstation
- H1 Handel
- H2 Brandvattentorn och förråd

UTNYTTJANDEGRAD

e 6000 Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, dock får kundvagnsgarage med skärmtak, cykelgarage samt återvinningsstation uppföras
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- parkerings Parkeringsplats skall finnas
- n1 Träd skall finnas. Parkeringsplats får anordnas
- Körbar utfart får inte anordnas
- Markbrandpost ska uppföras
- Tallskogskaraktären ska bevaras inom området

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter. Mindre byggnadsdel får överstiga angiven höjd.

Byggnadsteknik

- Dagvatten från tak och parkeringsytor ska omhändertaras med flödesdämpning.
- Dagvatten från parkeringsytor ska även oljeavskiljas.

STÖRNINGSSKYDD

- Insynsskyddande plank ska uppföras i plangräns mot nordväst.
- Behov av skyddsåtgärder med farligt gods ska klargöras i bygglovskedet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2013-05-24
Laga kraft 2013-06-26
Vidimeras *BN*

Detaljplan för fastigheten
KRONOSKOGEN 5 m.m. inom Backen
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering februari 2013

Tomás Strömberg
Planchef

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

2480K-P13/25 BH

Skala 1:2000



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 08-38
Datum: 2013-06-27
Handläggare: Benny Sandberg

Detaljplan för fastigheten KRONOSKOGEN 5 mfl inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-05-24, § 113. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2013-06-26.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering

Inger Södermark
Plantekniker

2480K-P13/25



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2013-06-04

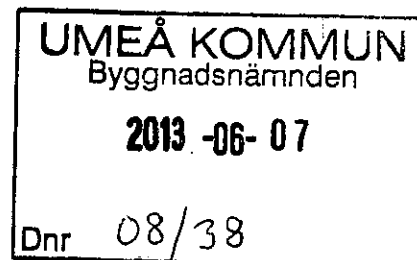
Ärendebeteckning
404-4775-2013

Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun

Detaljplanering
901 84 UMEÅ



**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
Kronskogen 5 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2013-05-24, § 113 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt



Underrättelse efter beslut i BN

Diarienummer: PLA 08-38
Datum: 2013-05-31
Handläggare: Benny Sandberg

Detaljplan för fastigheten KRONOSKOGEN 5 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Byggnadsnämnden har antagit planen **2013-05-24, § 113**. Om du inte är nöjd med beslutet, kan du överklaga beslutet till Länsstyrelsen.

Vid överklagning till Länsstyrelsen ska du skicka dina skriftliga synpunkter till Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå. Sista dag att överklaga är **2013-06-25** (Plan- och bygglagen 13:1, 2 och 3 p och Förvaltningslagen 23, 24 §§).

Ange i överklagandet:

- Vilket beslut du överklagar (ärendets diarienummer eller paragraf som framgår av beslutet)
- Varför du anser att beslutet är felaktigt
- Vilken ändring du vill ha
- Ditt namn, postadress och telefonnummer

Skicka med handlingar eller annat som du tycker stöder din uppfattning.

Underteckna skrivelsen och skicka den till

**Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ**

Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt.

Frågor besvaras av Fredrik Björkman 090-16 14 03 eller ovanstående handläggare.

UMEÅ KOMMUN,
Detaljplanering maj 2013

Fredrik Björkman
Kartingenjör



Sammanträdesprotokoll

2013-05-24

Byggnadsnämnden


Tid: Fredagen den 24 maj 2013 kl. 10:00-15:05
Ajournering kl. 12:00-13:00, kl. 14:10-14:25

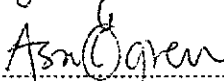
Plats: Byggnadsnämndens sammanträdesrum

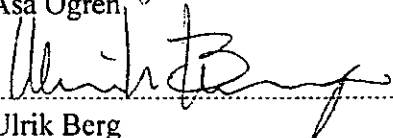
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Mona Westman (S)
Margareta Ekesryd (FP), t.jg. ersättare för Lennart Sandström (FP)
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD)
Peter Eriksson (MP), t.jg. ersättare för Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

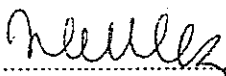
Sekreterare:  §§ 104-105, 107-130
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Åsa Ögren

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2013-05-24
Anslaget har satts upp: 2013-05-31
Anslaget tas ner: 2013-06-26
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-05-24

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Igor Jonsson (M)

Tjänstemän

Håkan Sjögren, ekonomichef, § 105

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 105

Tomas Strömberg, planchef, §§ 106, 108-121

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 107

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 122-129

Stefan Eriksson, byggnadsinspektör, § 129

Jonas Andersson, verksamhetschef Bygglov

Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist

Hannele Häkkinen, sekreterare

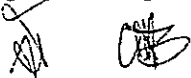
Maria Hedin, kommunikatör

Cecilia Ek, planarkitekt

Elise Ljung, praktikant

Julia Sandberg, praktikant

Lars Wendel, planarkitekt



§ 113

KRONOSKOGEN 5

Diariennr: PLA 08-38

Detaljplan för Kronoskogen 5 - utbyggnad butiksyta

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheten Kronoskogen 5.

Särskilda utlåtanden

Protokollsanteckning från Örjan Mikaelsson (V):

”Vänsterpartiet stöder antagande av detaljplanen, men säger samtidigt att frågan om allmänhetens tillgång till det offentliga rummet på handelsområden i Umeå fortfarande återstår att lösa. Detaljplanen är ett dokument som bestämmer över ett visst område normalt under flera decennier framåt i tiden. Det är därför en fråga av stor principiell vikt att tillse att tillgängligheten till området styrs av det offentliga helt oberoende av ägarens godtycke. Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande i byggnadsnämnden.”

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka fastigheten och skapa utökad handelsyta vid befintlig dagligvarubutik.

Byggnadsnämnden har vid sitt sammanträde 2013-04-24, § 76, återremitterat ärendet för att utreda möjligheten att säkerställa att marken framför fastighetens entré betecknas som allmän platsmark och därmed blir tillgänglig för allmänheten.

Efter att Detaljplan och Lantmäteriet utrett denna fråga har kontoret funnit att:

- Detta kräver kommunalt huvudmannaskap.
- Gränsdragningsproblem för allmän platsmark.
- Vem ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.
- Genomförandefrågor uppstår, bl.a. finns i planen en byggrätt för utbyggnad av huvudbyggnaden med cirka 20 meter österut.
- Var läggs då den allmänna platsmarken?

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-05-24

- Tillstånd krävs av polis eller kommunen för att få agera på platsen (gäller även ICA-handlaren).

Kontoret avstyrker därför att allmän platsmark införes.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-05-14

Antagandehandlingar

- Planbeskrivning daterad april 2013
- Utlåtande efter granskning daterat april 2013
- Samrådsredogörelse daterad januari 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2013
- Handelskonsekvensutredning ICA Kvantum daterad oktober 2012.

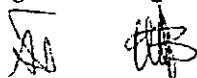
Beredningsansvariga

Benny Sandberg
Tomas Strömberg
Sarah Lundgren
Mattias Berggrund

Protokoll med handlingar sänds till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning.

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-04-24

§ 76

KRONOSKOGEN 5

Diariennr: PLA 08-38

Detaljplan, Kronoskogen 5, Utbyggnad butiksyta

Beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet till kontoret för att utreda möjligheten att säkerställa att marken framför fastighetens entré betecknas som allmän platsmark och därmed blir tillgänglig för allmänheten.

Reservationer och särskilda utlåtanden

Ulrik Berg (M), Margareta Ekesryd (FP), Lennart Persson (C) och Rabih Ballout (KD) reserverar sig mot beslutet och motsäger sig att tillföra planområdet ett område som offentlig plats framför entrén. Detta medför att verksamheten (Kvantum) inte kan avvisa aktiviteter som sker där som t.ex. olika former av propaganda och försäljning som kan störa verksamheten.

Förslag till beslut på sammanträdet

Åsa Ögren (S):

Marken framför entrén ska betecknas som allmän platsmark. Ärendet ska därför återremitteras för att utreda möjligheten att säkerställa att marken blir tillgänglig för allmänheten.

Örjan Mikaelsson (V) och Alireza Mosahafi (MP) biträder förslaget.

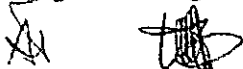
Ulrik Berg (M):

Bifall enligt tjänsteskrivelsen.

Rabih Ballout (KD), Lennart Persson (C) och Margareta Ekesryd (FP) biträder förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslaget att återremittera ärendet mot att avgöra ärendet idag och finner att byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet.



Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för Ögrens förslag om återremiss.
Nej-röst för att avgöra ärendet idag.

Omröstningsresultat

Med 7 ja-röster för Ögrens förslag om återremiss och 4 nej-röster för att avgöra ärendet idag beslutar byggnadsnämnden att återremittera ärendet till kontoret för att utreda möjligheten att säkerställa att marken framför fastighetens entré betecknas som allmän platsmark och därmed blir tillgänglig för allmänheten.

Följande röstar ja:

Åsa Ögren (S), Ingemar Jangvad (S), Mona Westman (S), Emma Nilsson (S), Bernt Lundström (S), Örjan Mikaelsson (V) och Alireza Mosahafi (MP).

Följande röstar nej:

Ulrik Berg (M), Margareta Ekesryd (FP), Lennart Persson (C) och Rabih Ballout (KD).

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka fastigheten och skapa utökad handelsyta vid befintlig dagligvarubutik.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2013-04-10
- Utlåtande efter granskning daterat april 2013

Beredningsansvariga

Benny Sandberg
Tomas Strömberg

Beslutet ska skickas till
ICA Fastigheter Sverige AB

Postat 2/5 - 2013 /FD



Sammanträdesprotokoll

2013-04-24

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 24 april 2013 kl. 10:00-14:25
Ajournering kl. 11:50-13:00


Plats: Brandförsvaret, Lektionssalen

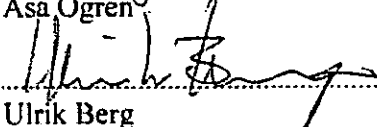
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Rabih Ballout (KD)
 Alireza Mosahafi (MP)
 Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
 Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S)
 Margareta Ekesryd (FP), t.jg. ersättare för Lennart Sandström (FP)
 Lennart Persson (C), t.jg. ersättare för Eric Bergner (C)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 72-101.103
 Hannele Häkkinen

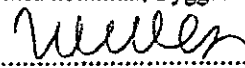
Ordförande: 
 Åsa Ögren

Justerare: 
 Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2013-04-24
 Anslaget har satts upp: 2013-05-03
 Anslaget tas ner: 2013-05-29
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift: 
 Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-04-24

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Mattias Sehlstedt (V)

Igor Jonsson (M)

Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 74, 100

Olle Forsgren, stadsarkitekt § 75

Tomas Strömberg, planchef §§ 76-90, 102

Magdalena Blomquist, planarkitekt § 78

Patrik Forsberg, planarkitekt §§ 79-81

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglövs §§ 91-99

Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist §§ 100-101

Hannele Häkkinen, sekreterare

Inger Södermark, plantekniker

Maria Blomberg, bygglovhandläggare

Karin Eriksson-Hultén, planarkitekt

Fredrik Björkman, kartingenjör

Maria Hedin, kommunikatör

Åsa Nyberg, politisk sekreterare Centerpartiet

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



Tjänsteskrivelse

2013-05-14

Byggnadsnämnden

KRONOSKOGEN 5

Diarienumr: PLA 08-38

Detaljplan, Kronoskogen 5, Utbyggnad butiksyta

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka fastigheten och skapa utökad handelsyta vid befintlig dagligvarubutik.

Byggnadsnämnden har vid sitt sammanträde 2013-04-24 återremitterat ärendet för att utreda möjligheten att säkerställa att marken framför fastighetens entré betecknas som allmän platsmark och därmed blir tillgänglig för allmänheten.

Efter att Detaljplan och Lantmäteriet utrett denna fråga har kontoret funnit att:

- Detta kräver kommunalt huvudmannaskap.
- Gränsdragningsproblem för allmän platsmark.
- Vem ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.
- Genomförandefrågor uppstår, bl.a. finns i planen en byggrätt för utbyggnad av huvudbyggnaden med cirka 20 meter österut.
- Var läggs då den allmänna platsmarken?
- Tillstånd krävs av polis eller kommunen för att få agera på platsen (gäller även ICA-handlaren).

Kontoret avstyrker därför att allmän platsmark införes.

Beslutsunderlag

Planbeskrivning

Plankarta

Utlåtande efter granskning daterat april 2013.

Kontorets avstyrkan av allmän platsmark enligt ovan.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 08-38

Beredningsansvariga

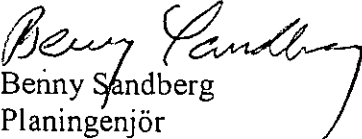
Benny Sandberg
Tomas Strömberg
Sarah Lundgren
Mattias Berggrund

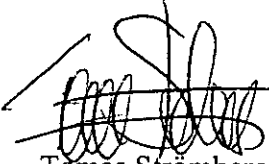
Beslutet ska skickas till

ICA Fastigheter Sverige AB

Protokoll med handlingar sänds till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning


Benny Sandberg
Planingenjör


Tomas Strömberg
Planchef



Tjänsteskrivelse

2013-04-10

Byggnadsnämnden

KRONOSKOGEN 5

Diarienum: PLA 08-38

Detaljplan, Kronoskogen 5, Utbyggnad butiksyta

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka fastigheten och skapa utökad handelsyta vid befintlig dagligvarubutik.

Beslutsunderlag

Utlåtande efter granskning daterat april 2013.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

Beredningsansvariga

Benny Sandberg
Tomas Strömberg

Beslutet ska skickas till

ICA Fastigheter Sverige AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tomas Strömberg".

Tomas Strömberg
Planchef

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Benny Sandberg".

Benny Sandberg
Planingenjör



Utlåtande

Diarienummer: PLA 08-38

Datum: 2013-04-10

Handläggare: Benny Sandberg

Detaljplan för fastigheten KRONOSKOGEN 5 m fl inom Backen i Umeå kommun

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kronoskogen 5 m fl har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2013. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka fastigheten och skapa utökad handelsyta vid befintlig dagligvarubutik.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-11-23 - 2012-12-18 samt utställning/granskning under tiden 2013-02-20 - 2013-03-18. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har kommit in under utställningen/granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan. (hela yttrandet)

Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka fastigheten och skapa utökad handelsyta vid befintlig dagligvarubutik.

Länsstyrelsen har tidigare, 2012-12-07, yttrat sig över förslaget till detaljplan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Nämnden anför att sedan samrådet har planbestämmelserna anpassats när det gäller att spara träd inom området och utformningen av bestämmelser för dagvatten och plank så att de stämmer med miljö- och hälsoskydds synpunkter.

GATOR OCH PARKER

Två infarter medför ökade drift och underhållskostnader. Önskvärt med en gemensam infart till parkering, varuintag och bensinstation.

Kommentar: Planförslaget redovisar en in/utfart för kundparkering på byggnadens östra sida (kundsidan) och en gemensam in/utfart för varuintag och bensinstation på byggnadens västra sida lastsidan). Av logistiska skäl och trafiksäkerhetsskäl är det viktigt att skilja dessa åt. Denna princip tillämpas vid alla större handelsetableringar. Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi har ingen erinran

UMEÅ VATTEN OCH AVFALL (UMEVA)

Har inga ytterligare synpunkter

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Den enda synpunkt som kommit in i granskningsskedet rör antal infarter till fastigheten.

SAMMANFATTNING

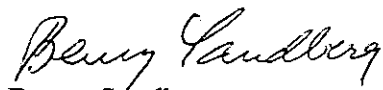
Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av planförslaget.


Kontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen

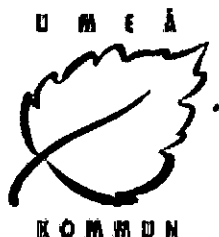
Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns

Detaljplan, Umeå kommun april 2013


Benny Sandberg
Planingenjör


Tomas Strömberg
Planchef



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 08-38
Datum: 2013-04-10
Handläggare: Benny Sandberg

Detaljplan för fastigheten KRONOSKOGEN 5 m fl inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning inklusive genomförande frågor.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka fastigheten och skapa utökad handelsyta vid befintlig dagligvarubutik.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheterna Kronoskogen 5 och Backen 5:26. Det är beläget cirka 4 km väster om Umeå Centrum. Planen avgränsas av Vännäsvägen i norr, Kronoskogsvägen i söder samt fastigheterna Kronoskogen 2 i öster och Kronoskogen 4 i väster. Fastigheten Kronoskogen 5 ägs av ICA Fastighets AB och Backen 5:26 av Umeå kommun. Planområdet omfattar cirka 2,3 ha.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen (PBL) och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 2012-10-11 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 9 – 30 oktober 2012.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i den i augusti 2011 antagna Fördjupade Översiktsplanen för Umeås framtida utvecklingsområden. I den finns Riktlinjer för Umeås handelsstruktur. Därur framgår att dagligvaruetableringar över 1000 m² ska föregås av konsekvensanalyser.

En handelskonsekvensanalys har utförts av Niras Sverige AB 2012-10-08. Gällande detaljplaner P 94/16 och P 03/273 är lagakraftvunna 1994-02-11 resp 2003-11-04.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARHandelsfrågor

Utbyggnad av den befintliga dagligvarubutiken ICA-Kvantum har skett vid flera tillfällen under 1990-talet. Tillåten bruttoarea är idag 3240 m². Denna byggrätt är i stort sett fullt utnyttjad.

ICA Fastigheter Sverige AB ansöker nu om ny detaljplan som innebär ytterligare 2720 m² BTA dagligvaruhandel. Utbyggnaden fördelas på två etapper. Största bruttoarea handelsyta har därmed satts till 6000 m² BTA.

En handelskonsekvensutredning har utförts av Niras Sverige AB 2012-10-08. Denna utredning visar att vid utbyggnadsetapp 1 (1420 m² BTA) får närliggande dagligvarubutiker en omsättningsminskning på 3 – 8 %. Övriga butiker inom marknadsområdet minskar sin omsättning 1- 2 %.

Vid utbyggnadsetapp 2 (ytterligare 1300 m²) bedöms omsättningsminskning för de närmast belägna butikerna bli ytterligare 2 – 4 %. Något direkt nedläggningshot bedöms inte föreligga, men butikerna i närområdet kan behöva vidta vissa försvarsåtgärder. Med dagens befolknings- och konsumtionstillväxt torde förlusten tas igen inom några år.

Natur

Planområdets västra del består av befintlig butiksbyggnad med tillhörande parkerings- och angöringsytor. Den östra delen av planområdet är skogsbevuxen naturmark, i huvudsak tall. Större delen av denna tallskog försvinner vid detaljplanens genomförande.

Det är viktigt att karaktären av tallskog bevaras, dels längs Vännäsvägen (väg E12) som utgör en av Umeås tillfarter, dels inom planområdet. Det krav på bevarande av talldunge som finns i gällande detaljplan P 03/273 ersätts därmed med en allmän bestämmelse att bevara tallskogskaraktären och med en bevarandebestämmelse längs Vännäsvägen. De stora parkeringsytorna bör delas upp genom trädplanteringar. Stora sammanhängande grönområden finns i närheten av planområdet.

Fornminnen

Västerbottens museum meddelar att det möjligen kan finnas fornlämningar inom området. En mindre arkeologisk undersökning bör göras innan schaktning påbörjas.

Geoteknik

Marken består av sandiga sediment som överlagras siltiga sediment ner till 15 – 18 meter under markytan. Därunder finns fastare sediment eller morän. Grundvattenytan ligger 1,6 – 2,2 meter under markytan. Behov av ytterligare grundundersökningar får klargöras vid bygganmälan.

Dagvatten

Dagvatten från de stora tak- och parkeringsytorna ska omhändertas med flödesdämpning. Dagvatten från parkeringsytor ska dessutom oljeavskiljas.

Bebyggelse

Fastigheten Kronoskogen 5 är idag bebyggd med ICA Kvantum dagligvaru-butik. Aktuellt planförslag innebär att den angränsande fastigheten Backen 5:26 ägd av Umeå kommun tillföres fastigheten Kronoskogen 5, som då utökas med ca 9000 m².

Avsikten är att i etapp 1 utökas befintlig byggnad mot väster och öster. Etapp 2 innehåller en utbyggnad mot Kronoskogsvägen i söder, enligt planens illustration.

Befintlig transformatorstation tillhörig Umeå Energi AB på byggnadens östra sida måste flyttas. En ny placering har lagts in på plankartan.

Detaljplanen ger utrymme för skärmtak över entréer och lastintag inom det utökade byggerättsområdet på plankartan. Inom den stora parkeringsytan (mark som inte får bebyggas) bör erforderliga kundvagnsgarage med skärmtak kunna få uppföras.

Gestaltning

På grund av byggnadens stora volym ska stor omsorg ägnas fasad- och takutformning. Högsta byggnadshöjd är 8,0 meter. Mindre byggnadsdel får överstiga denna höjd. Brandvattentorn med förråd ska till färg och form anpassas till omgivningen.

Trafik och parkering

Planområdet ligger i anslutning till huvudvägarna Vännäsvägen (väg E12) och den nybyggda Norra Länken som ingår i pågående utbyggnad av det övergripande vägnätet runt Umeå. Trafikverket har i januari 2012 fattat beslut att den blivande Västra Länken ska dras i ett yttre läge vid Prästsjön. Valet av vägkorridor påverkar inte till- och frångångsmöjligheter till nu aktuell detaljplan.

Planområdet har sin tillfart från Kronoskogsvägen. Den har kapacitet att svälja den ökade trafiken som ICA-Kvantum ger upphov till.

Trafikmängden är idag cirka 5000 fordon/vardagsdygn på Tvärvägen och cirka 2000 fordon/vardagsdygn på Kronoskogsvägen.

Som framgår av detaljplanens illustration lokaliseras Ica Kvantums nya stora kundparkering på byggnadens östra sida och varuintag på västra sidan, vilket är tvärtom mot idag. Då behöver varutransporter inte köra långt in på Kronoskogsvägen. Plats för en återvinningsstation ska medges på parkeringsytan trots prickmark (byggförbud) i detaljplanen.

Den stora lastgården i väster ska mot Vännäsvägen inhägnas med plank och vegetation som avgränsning och till skydd mot insyn.

Gång - cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns idag nybyggda längs Norra Länken via tunnel under Vännäsvägen mot Utvägen och längs Kronoskogsvägens södra sida. Trottoar saknas längs Kronoskogsvägens norra sida mellan nuvarande kundtillfart och lasttillfart. Det är angeläget att den nyanlagda GC-vägen västerifrån på denna sträcka förlängs fram till butikens planerade huvudentré. Befintlig nyanlagd gångväg från busshållplats på Vännäsvägen förlängs till

Planbeskrivning
Antagandehandling

4 (6)
 Diarienummer: PLA 08-38
 Datum: 2013-04-10

butikens huvudentré. Möjlighet bör finnas att använda den befintliga gång-tunneln under Vännäsvägen.

Cykelparkering

Attraktiv cykelparkering i tillräcklig mängd ska finnas helt nära huvudentré. Stor omsorg ska läggas på gestaltning av entrétytor och parkeringsplats.

Kollektivtrafik

Nybyggda busshållplatser för regionaltrafiken finns på Vännäsvägens bägge sidor finns helt nära aktuellt planområde. Avstånd till hållplats för stadsbuss i stomlinje är ca 500 meter

Farligt gods

Behov av skyddsåtgärder ska klarläggas i bygglovskedet.

OMGIVNINGSPÅVERKAN

Påverkan på omgivningen bedöms vara liten. Trafikbullernivån, avgas- och vibrationer vid närmaste bostadshus bedöms godtagbar. Ur Behovsbedömningen enligt Plan- och Bygglagen (PBL) oktober 2012 framgår risk för inverkan på grönyta, trafiksituationen och dagvatten. Tallskogen som tas bort används av närboende. Flera större grönområden finns i närheten. Planerad bebyggelse alstrar ökad trafik. Omgivande korsningar och vägar är trafiktåliga. Den stora lastgården för varumottag får ny placering närmare huvudvägnätet, längre från befintliga bostäder. Insyns- och bullerskyddande plank ska avgränsa lastintaget mot Vännäsvägen. Buller från tekniska installationer ska åtgärdas. Dagvattenhantering från tak och parkeringsytor ska ske med flödesdämpning. Dagvatten från parkeringsytor ska dessutom oljeavskiljas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och avfall

Vatten och avlopp ansluts till UMEVA:s ledningsnät. Avfall ska kunna tas om hand via källsortering och matavfall utsorteras i separata system. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Markbrandposter ska uppföras.

El och värme

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen ska utgå vid årsskiftet närmast efter att fem år passerat från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats (Kronoskogsvägen).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar fastigheterna Kronoskogen 5 samt Backen 5:26.

Syftet med planen är att skapa utökad handelsyta vid befintlig dagligvarubutik (ICA) inom fastigheten Kronoskogen 5 samt att möjliggöra en utökning av fastigheten med mark från Backen 5:26. Utökningen sker vid en lantmäteriförrättning efter ansökan av fastighetsägarna.

Befintlig transformatorstation och tillhörande ledningar inom Kronoskogen 5 ska flyttas västerut. Dessa är säkerställda med ledningsrätt (akt 2480K-04/244), vilken skall ändras då ledningarna flyttas. Även befintlig dagvattenledning i väster är säkerställd sedan tidigare med ledningsrätt (akt 2480K-93/17). Förändringar av ledningsrätterna sker i en lantmäteriförrättning efter ledningshavarens ansökan.

Den befintliga infartsvägen i väster är idag gemensam med Kronoskogen 4 och inrättad som gemensamhetsanläggning (Kronoskogen ga:1).

Konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Kronoskogen 5	Fastigheten får i och med planens antagande en utökad byggrätt. En utökning av fastigheten med mark från grannfastigheten Backen 5:26 förutsätts i planen.
Backen 5:26	Detaljplanen förutsätter att del av fastigheten förs till grannfastigheten Kronoskogen 5.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med ägaren till Kronoskogen 5, ICA Fastighets-AB.

Exploatören svarar för förlängning av gång- och cykelvägen längs Kronoskogsvägens norra sida och förlängning av gångvägen mellan befintlig koport under Vännäsvägen som ansluter mot den nya butiksentrén.

Planbeskrivning
Antagandehandling

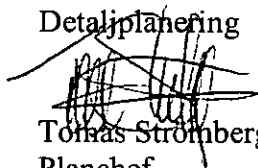
6 (6)
Diarienummer: PLA 08-38
Datum: 2013-04-10


ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast efter att fem år passerat från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

UMEÅ KOMMUN februari 2013

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Benny Sandberg
Planingenjör



Samrådsredogörelse

[skede]

Diarienummer: PLA 08-38

Datum: 2013-01-02

Handläggare: Benny Sandberg

Detaljplan för fastigheten KRONOSKOGEN 5 m fl inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kronoskogen 5 m fl har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering november 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka fastigheten och skapa utökad handelsyta vid befintlig dagligvarubutik.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-11-23 – 2012-12-18 Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet:

Allmänt.

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att utöka fastigheten och skapa utökad handelsyta vid befintlig dagligvarubutik. Planen handläggs med normalt förfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL:

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter.

I avsnittet Natur i planbeskrivningen framförs att kravet som finns i gällande plan att bevara talldungen ersätts med en allmän bestämmelse att bevara tallskogskaraktären i planförslaget. Plankartan saknar relevant bestämmelsen.

Planområdet är beläget vid mot Vännäs och länsstyrelsen utgår från att Vännäs kommun bör vara samrådspart.

Kommentar: En planbestämmelse har införts om att bevara tallskogskaraktären. Vännäs kommun har vid muntligt samråd 2012-11-09 uttryckt sig inte känna någon oro över planförslaget.

TRAFIKVERKET

Har ingen erinran mot föreslagen detaljplan.

KOMMUNSTYRELSENS NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTT (NP)

Har 2012-12-11 beslutat att tillstyrka förslaget till detaljplan

VÄNNÄS KOMMUN (Tore Forsberg) har vid muntligt samråd 2012-11-09 förklarat sig inte känna någon oro över planförslaget.

UMEÅ HANDEL

Umeå Handel tillstyrker ändring av detaljplan enligt lagt förslag.

Då befolkningen ökar även i de västra stadsdelarna behövs ytterligare säljyta för att tillgodose marknadens ökade behov. Den sedan länge etablerade butiken, som i nuvarande lokaler hämmas i sin utveckling, behöver större ytor.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Föreslagen ny parkering på östra sidan av ICA-butiken påverkar befintligt naturområde med tallskog. Planområdet ligger på 25-30 m ö h, en nivå som varit kustnära för 2500 år sedan och där järnålderslämningar kan finnas.

Under senaste 15 åren har ett mycket stort antal fornlämningar påträffats i Umeåregionen, flertalet av dessa inom Backenområdet och samtliga lagskyddade fornlämningar.

Det är därför viktigt att en arkeologisk utredning genomförs inom berört område, innan byggplanerna påbörjas.

Kunskapen om förhistorien inom Umeå stad och närområde har ökat väsentligt de senaste åren vilket både allmänhet och vetenskap tagit del av med stort intresse.

Västerbottens museum är positiv till att karaktären av tallskog / park bevaras.

Västerbottens museum har i ett kompletterande yttrande 2013-01-11 framfört:

Då berört område utgör en mindre yta kan utredning företas i anslutning till att anläggningsarbetet utförs, lämpligen en schaktkontroll då marklagret banas av. Byggföretaget bör i god tid före schaktning kontakta länsmuseum. Vid misstanke om fynd av lagstadgad fornlämning kan schaktningen behöva avbrytas för att länsstyrelsen ska besluta om ytterligare undersökning är nödvändig.

Kommentar: Vid underhandskontakter med muséet och sökanden ICA Fastigheter Sverige AB har framkommit att utredning med schaktkontroll bör utföras innan byggnation påbörjas. Byggföretaget ska innan schaktarbeten påbörjas kontakta länsmuseum. Planbeskrivningen har kompletterats angående fornminnen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd anser att planförslaget är godtagbart och har följande synpunkter:

I planbeskrivningen står "Det är viktigt att karaktären av tallskog bevaras, dels längs Vännäsvägen (väg E12) som utgör en av Umeås tillfarter, dels inom planområdet. Det krav på bevarande av talldunge som finns i gällande detaljplan P 03/273 ersätts därmed

med en allmän bestämmelse att bevara tallskogskaraktären". Detta framgår inte på plankartan. Helst borde lämnas ett naturstråk med tallskogskaraktär närmast Vännäsvägen och mot angränsande fastighet i öster.

Planbestämmelsen för dagvatten tillstyrks med tanke på Tväråns känslighet som recipient. Det räcker att begränsa den till tak- och parkeringsytor.

Plank mot nordväst behöver inte dämpa buller eftersom varken butikens varuintag eller Vännäsvägen behöver ett sådant skydd.

Kommentar: En planbestämmelse har införts om att bevara tallskogskaraktären längs Vännäsvägen och inom planområdet. Längs Vännäsvägen har detta befästs med planbestämmelsen n1 (träd skall finnas, parkeringsplats får anordnas).

Planbestämmelsen om dagvatten har ändrats till att gälla endast tak- och parkeringsytor och bestämmelsen om störningsskyddande plank har ändrats till att gälla endast insyn.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Fastighetens läge vid E12, som idag utgör en farligt gods led gör att säkerhetshöjande åtgärder kan vara aktuella att vidtas på fastigheten. Då Umeå kommun saknar generell riskanalys för bebyggelse längs farligt gods leder bör en anpassad riskanalys upprättas som visar vilka åtgärder som är aktuella i detta fall.

Vid etableringen på Mariestrand (etapp 1 Umeåprojektet) genomförde Vägverket en riskutredning som visade att olyckor med utsläpp av brandfarlig vätska eller gasol var de mest sannolika. För att minska konsekvenserna av dessa olyckor utfördes garagens fasad och tak i obrännbart material en möjlighet installerades för de boende att stänga av ventilationen i fastigheten.

Brandförsvar och säkerhet bedömer att denna säkerhetsnivå även kan appliceras på ovanstående fastighet och bör inarbetas i planen.

Fastighetens storlek gör att brandförsvaret måste ha god tillgång till släckvatten och brandförsvaret bedömer därför att två markbrandposter ska uppföras på fastigheten som bör placeras vid två motstående hörn av byggnaden för bästa täckningsgrad.

Kommentar: Säkerhetshöjande åtgärder ska vidtas på fastigheten. I detta fall kan en anpassad riskanalys bestå av jämförelse med liknande etableringar t ex ny bebyggelse på Mariestrand. En planbestämmelse har införts om att behov av skyddsåtgärder ska klarläggas i bygglovskedet. Markbrandposter ska uppföras. Planbestämmelserna har kompletterats på denna punkt.

GATOR OCH PARKER (TRAFIK)

Idag finns en fungerande GC-anslutning till handelsytan med hastighetssäkrat övergångsställe. Gator och parker har inte för avsikt att ändra detta. Transformatorstationens placering får inte bli styrande för gc-planeringen. Detaljplanen bör visa hur gång- och cykeltrafik ska angöra handelsområdet med befintligt övergångsställe utifrån att kundentré och lastintag byter sida, inklusive den förlängning av gc-väg västerifrån, på Kronoskogsvägens norra sida.

Gator och parker planerar en förlängning av gc-vägen på Kronoskogsvägens södra sida, från befintligt övergångsställe och österut.

Den nyanlagda gc-vägen västerifrån ska i föreslagen utformning passera två närliggande ut- och infarter med dubbelriktad trafik (kan innebära fyra fordonsrörelser samtidigt), lastintaget samt bensinstation. Då samtliga gc-trafikanter/kunder västerifrån samt gc-trafikanter som ska norrut via cykeltunneln måste passera denna punkt måste en trafik-säkrare och tydligare lösning redovisas med utgångspunkt från en samlad infart.

Kommentar: Detaljplanens illustration har förtydligats med hur gång- och cykeltrafik skall angöra handelsområdet utifrån att befintligt övergångsställe ligger kvar då kundentrén flyttats till byggnadens östra sida. De två ut- och infarterna har omarbetats till en samlad ut- och infart. Befintlig gemensamhetsanläggning för ut- och infarten och utfartsförbudet har justerats i överensstämmelse med detta.

UMEÅ VATTEN OCH AVFALL (UMEVA)

U-området, för allmän dagvattenledning, längs planens västra gräns behöver utökas för att ge utrymme för anslutande dagvattenledning från väster. Dagvatten från takytor behöver inte genomgå oljeavskiljning. Vatten och avlopp från Kronoskogen 5 är anslutet till UMEVA:s ledningsnät.

Plats för återvinningsstation bör reserveras i anslutning till parkering. Kunder bör kunna lämna tomma förpackningar vid sina varuinköp. Det är en förutsättning för att uppnå målen i avfallsplan 2012.

Kommentar: En mindre utökning av u-området har gjorts vid Kronoskogsvägen. Planbestämmelserna har förtydligats med att endast dagvatten från parkeringsytor behöver genomgå oljeavskiljning. Plats för återvinningsstation bör reserveras inom den stora parkeringsytan och får anordnas inom prickmark.

UMEÅ ENERGI

Befintlig transformatorstation strax öster om befintlig dagligvarubutik kommer att ersättas med en ny transformatorstation på föreslaget e-område vid Kronoskogsvägen. Fastighetsägaren ska stå alla kostnader för stationsflytt och ledningsomläggningar.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Sökanden ICA Fastigheter Sverige AB har underhand kommit in med önskemål att få uppföra ett brandvattentorn med förråd, att få utöka byggrätten i huvudbyggnadens nordvästra hörn samt att få uppföra kundvagnsgarage med skärmtak och cykelgarage på parkeringsyta som punktprickats i detaljplanen.

Kommentar: Detaljplanen har kompletterats med följande: 1/ byggrätt för ett brandvattentorn med förråd 2/ byggrättens avgränsning vid huvudbyggnadens nordvästra hörn har justerats enligt sökandens önskemål. Dock ska minst 1,0 meter avstånd mellan fasadhörn och fastighetsgräns gälla. 3/ byggrätt för kundvagnsgarage med skärmtak och cykelgarage på punktprickad mark har införts.

SAMMANFATTNING

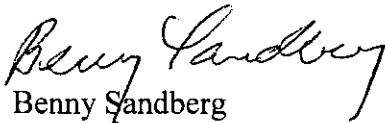
Planbeskrivningen och planbestämmelserna har korrigerats och/eller utvecklats angående tallskogskaraktären, fornminnen, oljeavskiljning, störningsskyddande plank, farligt gods, brandposter, kundvagnsgarage, cykelgarage och återvinningscentral samt utfartsförbud.

På plankartan har införts byggrätt för brandvattentorn, utökat u-område och justering av byggrättsgräns i byggnadens nordvästra hörn.

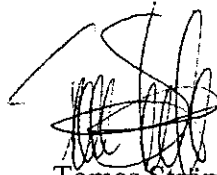
Planillustrationen har justerats angående gång- och cykelstråk och korsande in-/utfarter.

UMEÅ KOMMUN februari 2013

Detaljplanering



Benny Sandberg
Planingenjör



Tomas Strömberg
Planchef

Handelskonsekvensutredning ICA Kvantum

Umeå kommun

2012-10-08



1. SAMMANFATTANDE SLUTSATSER	5
2. UPPDRAGET	7
2.1. Metod	7
2.2. Definitioner	7
3. MARKNADSOMRÅDE OCH BEFOLKNING	8
3.1. Marknadsområde dagligvaror (DV)	8
3.2. Befolkning och befolkningsprognos	9
4. KONSUMTIONsutVECKLING	10
4.1. Konsumtionsutveckling per capita	10
4.2. Omsättning dagligvaror	10
5. MARKNADSBEDÖMNING OCH EFFEKTER PÅ BEFINTLIG HANDEL	10
5.1. Konkurrenter	10
5.1.1. <i>Dagligvaror</i>	10
5.2. Effekter på befintlig handel	13
5.2.1. <i>Ny Totalyta ca 2 550 kvm (BTA) dagligvaror</i>	13
5.2.1.1. Första etappen, 1 250 kvm	13
5.2.1.2. Andra etappen, 1 300 kvm	16
5.2.1.3. Sammanfattning av effekter på befintlig handel	16
6. UPPDRAGSGRUPP	17

1. SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

Total dagligvaruomsättning i marknadsområdet (Umeå och Vännäs kommuner) år 2011 uppgick till ca 3 900 Mkr. Med en befolkningsökning på ca 0,6 % per år och en väntad tillväxt för dagligvaror på ca 1,0 % per capita och år i fasta priser får vi en total DV-tillväxt om ca 1,6 % per år i marknadsområdet. Det motsvarar en årlig tillväxt om ca 65 Mkr per år i fasta priser.

I etapp 1 bedömer NIRAS att Ica Kvantums omsättning ökar med 70-90 Mkr. NIRAS bedömer att påverkan på omgivande butiker blir följande (ungefärligt tapp):

DV-butik	Påverkan (%)
Coop Nära, Tallparksvägen	-6 till -8
Ica Supermarket, Hedlunda	-5
IKEA:s dagligvaruenhet	-2 till -3
Coop Konsum, City	-2
"Löftet" (Emkan Livsmedel)	-4
Ica Supermarket, Teg	-2
Ica Supermarket, Böleäng	-2
Willys, Ersboda	-2
Coop Forum	-2
Ica Supermarket, Renmarkstorget	-2
Ica Nära, Timotejvägen	-3
Ica Nära, Bågen	-2
Coop Nära, Haga	-1
Coop Nära, Tegsberg	-1
Coop Nära, Vännäsby	-1
Ica Supermarket, Vännäs	-2
Coop Konsum, Vännäs	-2

Bedömt tapp i procent för befintliga DV-butiker i och med utbyggnad (etapp 1) av Ica Kvantum. Källa: NIRAS

I etapp 2 bedömer NIRAS att Ica Kvantums omsättning ökar med 50-75 Mkr. NIRAS bedömer att påverkan på omgivande butiker blir följande:

DV-butik	Påverkan (%)
Coop Nära, Tallparksvägen	-4
Ica Supermarket, Hedlunda	-4
IKEA:s dagligvaruenhet	-1
Coop Konsum, City	-1
"Löftet" (Emkan Livsmedel)	-2
Ica Supermarket, Teg	-1
Ica Supermarket, Böleäng	-1
Willys, Ersboda	-1
Coop Forum	-1
Ica Supermarket, Renmarkstorget	-1
Ica Nära, Timotejvägen	-2
Ica Nära, Bågen	-1
Coop Nära, Haga	0
Coop Nära, Tegsberg	0
Coop Nära, Vännäsby	-1
Ica Supermarket, Vännäs	-1
Coop Konsum, Vännäs	-1

Bedömt tapp i procent för befintliga DV-butiker i och med utbyggnad (etapp 2) av Ica Kvantum. Källa: NIRAS

Väntad DV-tillväxt år 2012-2018 är ca 10 % ($6 \cdot 1,6$ %). Slutsatsen av detta är att den enda butiken som riskerar att tappa avsevärd omsättning till år 2018 jämfört med 2012 p g a Ica Kvantums utbyggnader är Coop Nära, Tallparksvägen.

Det planeras ca 600 nya lägenheter vid Sandåkern inom Grisbacka-området. Detta kommer att mildra effekterna främst för Coop Nära Tallparksvägen, samt för Ica Nära på Ängesvägen och Timotejvägen.

Till detta skall läggas att några butiker också påverkas av en väntad dagligvaruetablering vid IKEA.

Generellt kan sägas att en butik med ordnad ekonomi oftast klarar en omsättningsminskning på ca 5% med vissa anpassningar. En förlust på 10 % kräver i regel neddragningar på personal mm, men flertalet butiker bedöms klara också en sådan omställning.

2. UPPDRAGET

Umeå kommun har påbörjat detaljplanearbete med syfte att utöka tillåten handelsyta för befintlig dagligvarubutik (Ica Kvantum) inom fastigheten Kronoskogen 5 Umeå.

Gällande detaljplan tillåter idag 3 240 kvm BTA handelsyta. Den är i stort sett helt utnyttjad.

Nu önskad tillkommande nyetablering är totalt 2 550 kvm BTA, varav 1 250 kvm i utbyggnadsetapp 1 och på längre sikt ytterligare 1 300 kvm, etapp 2. Hela volymen förutsätts kunna tillåtas för dagligvaror.

NIRAS Sweden AB har fått i uppdrag att ta fram en handelskonsekvensutredning som skall belysa effekterna på närliggande dagligvaruhandel och på dagligvaruförsörjningen i stort i Umeå av en utökad dagligvaruhandel om totalt 2 550 kvm BTA. Analysen ska vara översiktlig.

2.1. Metod

NIRAS har god kunskap om den allmänna konkurrenssituationen i Umeå med omnejd.

Analysfas: NIRAS bedömer Ica Kvantums möjliga omsättningsökning i två etapper och bedömer konsekvenser för de butiker som påverkas mest i Umeå och Vännäs kommuner.

Redovisning: Resultatet sammanfattas i en rapport.

2.2. Definitioner

All omsättning är i 2011/2012 års fasta priser inkl. moms om inget annat anges.

Omsättning och försäljning används synonymt i denna analys.

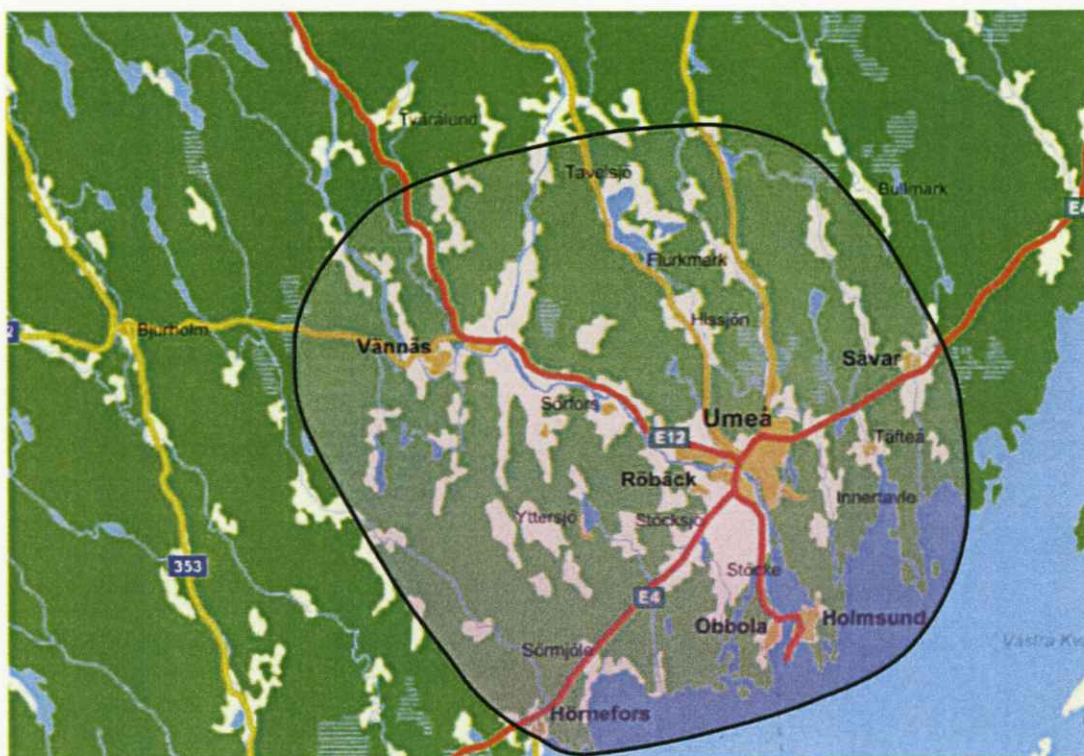
Marknadsområde avser upptagningsområde i denna analys.

Horisontår (första hela försäljningsåret enligt NIRAS bedömning) är år 2015 för första etappen om 1 250 kvm. Horisontår för andra etappen om ytterligare 1 300 kvm är några år efter 2015.

3. MARKNADSOMRÅDE OCH BEFOLKNING

3.1. Marknadsområde dagligvaror (DV)

NIRAS bedömer det huvudsakliga marknadsområdet för Ica Kvantum till Umeå kommun och Vännäs kommun, se karta nedan.



Figur 1 Karta över huvudsakligt marknadsområde för Ica Kvantum.

3.2. Befolkning och befolkningsprognos

Antalet invånare i Umeå kommun växer stadigt enligt kommunens egen befolkningsprognos (0,7 % per år i genomsnitt kommande 10-årsperiod). Staden är en av två kommuner i Västerbottens län som de senaste åren har haft en positiv befolkningstillväxt. Tillväxten förväntas vara positiv även under kommande tioårsperiod.

Vännäs kommun har också ökat i befolkning från föregående år. Dock är prognosen för kommande tioårsperiod svagt negativ.

Kommun	År 2011	2012	2013	2015	2017	2019	2020
Umeå	116 453	117 502	118 466	120 164	121 688	123 141	123 882
Vännäs	8 465	8 444	8 423	8 381	8 339	8 297	8 281
TOTALT	124 918	125 946	126 889	128 545	130 027	131 438	132 163

Tabell 1 Befolkning och befolkningsprognos t o m år 2020. Källa: Utvecklingsavdelningen, Umeå kommun, 2012-06-19, samt Vännäs kommun.

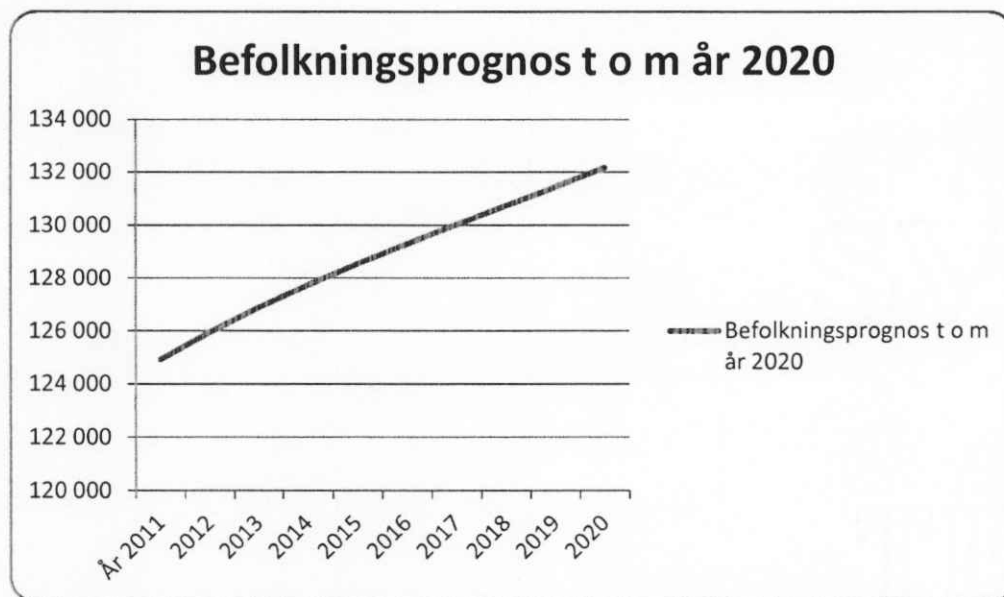


Diagram 1 Befolkningsprognos t o m 2020. Källa: Umeå kommun, Vännäs kommun

Befolkningen väntas således öka med drygt 7 000 invånare under kommande tioårsperiod i marknadsområdet, vilket är drygt 0,6 % i snitt per år under perioden. Detta är en något lägre väntad ökning än i NIRAS utredning i december 2011 om en dagligvaruetablering vid IKEA.

4. KONSUMTIONSENTVECKLING

4.1. Konsumtionsutveckling per capita

KPG¹ bedömer tillväxten till 1,0 % per capita och år t o m år 2025 för dagligvaror. NIRAS räknar med detta i sin analys. Det osäkra ekonomiska läget i Europa mm gör att KPG har sänkt sin tillväxtprognos från föregående år (då den var 1,6 %).

4.2. Omsättning dagligvaror

Total DV-omsättning i Umeå kommun år 2011 uppgick till 3 696 Mkr enligt statistik från Handels Utredningsinstitut (HUI) och har därmed minskat med 23 Mkr sedan 2009. I Vännäs kommun är motsvarande siffra 207 Mkr. Med en befolkningsökning på ca 0,6 % per år och en DV-tillväxt på 1,0 % per capita och år får vi en total DV-tillväxt om ca 1,6 % per år i marknadsområdet. Det betyder att vi framöver räknar med en årlig DV-tillväxt i marknadsområdet på ca 65 Mkr *per år* t o m år 2020.

Umeå har enligt HUI ett DV-index på 103 (år 2011), dvs. DV-försäljningen i kommunen ligger ca 3 % över Umeåbornas egen konsumtion. NIRAS bedömer att det främst beror på att Umeå har många studenter som inte är skrivna på orten samt på ett visst inflöde av kunder från omgivande kommuner.

5. MARKNADSBEDÖMNING OCH EFFEKTER PÅ BEFINTLIG HANDEL

5.1. Konkurrenter

Nedan redovisas huvudsakliga konkurrenter (och de som bedöms påverkas mest av en etablering) till en utbyggnad av Ica Kvantum i Umeå.

5.1.1. DAGLIGVAROR

- Coop Konsum, Tallparksvägen
- Ica Supermarket, Hedlunda
- IKEAS framtida dagligvaruenhet
- Coop Konsum, City
- "Löftet" (Emkan Livsmedel)
- Ica Supermarket, Teg
- Ica Supermarket, Böleäng
- Willys, Ersboda
- Coop Forum, Ersboda

¹ KPG står för Konsumtionsprognosgruppen och består av ledande företag och konsulter inom handeln, bl a NIRAS.

- Ica Supermarket, Renmarkstorget
- Ica Nära, Timotejvägen
- Ica Nära, Bågen
- Coop Nära, Haga
- Coop Nära, Tegsborg
- Ica Supermarket, Vännäs
- Coop Konsum, Vännäs
- Coop Nära, Vännäsby

Nedan redovisas en karta med konkurrenter/DV-butiker som NIRAS bedömer påverkas i första hand.



Figur 2 Karta över befintliga konkurrenter i Umeå samt Ica Kvantums läge.

(Coop Nära i Haga och i Tegsborg samt Ica Nära Bågen och Ica Nära Timotejvägen är ej med i kartan p.g.a. utrymmesskäl).



Figur 3 Karta över befintliga konkurrenter i Vännäs.

5.2. Effekter på befintlig handel

5.2.1. NY TOTALYTA CA 2 550 KVM (BTA) DAGLIGVAROR

För dagligvaror gäller regeln "lika slår mot lika" vilket innebär att nya stora butiker tar mer av sin försäljning från nuvarande stora butiker. Stora butiker kan dock lättare fånga upp marknadstillväxten och ta igen förlorad marknad. De små butikerna har mindre resurser att försvara sig med. Därmed blir det svårare för små enheter att på sikt ta igen omsättningsminskningar. För mindre enheter krävs därmed andra åtgärder. Det kan t.ex. vara att profilera sig med bra service eller på annat sätt göra sig mer attraktiv för kunden.

För att bedöma vilka nedläggningsrisker Icas utbyggnad kan innebära skulle NIRAS behöva se varje butiks ekonomi. Generellt kan dock sägas att en butik med ordnad ekonomi oftast klarar en omsättningsminskning på ca 5 % med vissa anpassningar. En förlust på 10 % kräver i regel neddragningar på personal mm, men flertalet butiker bedöms klara också en sådan omställning. Viktigt för dessa butiker är utvecklingen av befolkning och köpkraft på närmarknaden, dvs. har man en tillväxt har man lättare att hämta tillbaka omsättning.

I denna utredning måste vi ta hänsyn till att befintlig handel påverkas både genom IKEAS etablering av dagligvaruenhet samt av Ica Kvantums utbyggnad. NIRAS räknar med en tillväxt i marknadsområdet och de flesta av butikerna bör kunna ta igen sin förlust inom ett eller ett par år. Dock kan det finnas nedläggningsrisk för någon enstaka butik eftersom ovan nämnda dagligvaruenheter etableras/bygger ut nära i tiden.

5.2.1.1. Första etappen, 1 250 kvm

NIRAS räknar med att den första utbyggnadsetappen om 1 250 kvm görs ungefär år 2015. Efter 1-2 år bedömer NIRAS att butikens utbyggnad ger en omsättningsökning om 70-90 Mkr. Vi räknar med att minst 90 % tas inom Umeå kommun, dvs. ca 65-80 Mkr. Detta motsvarar ca 2 % av total DV-omsättning i kommunen år 2011. NIRAS räknar således med att snittpåverkan av denna etablering på befintliga DV-butiker i marknadsområdet blir ca 2 %. Nedan redovisas hur mycket befintliga DV-butiker bedöms tappa av sin omsättning vid en utbyggnad av Ica Kvantum i Kronoparken om ca 1 250 kvm, förutsatt att de vidtar normala försvarsåtgärder. Många av dessa åtgärder behöver inte kosta mycket, t ex att se över och vässa butikens skötsel och marknadsföring samt ytterligare vässa personalens kundbemötande.

Nedan redovisas ungefärligt tapp för befintlig handel vid etapp 1:

DV-butik	Påverkan (%)
Coop Nära, Tallparksvägen	-6 till -8
Ica Supermarket, Hedlunda	-5
IKEA:s dagligvaruenhet	-2 till -3
Coop Konsum, City	-2
"Löftet" (Emkan Livsmedel)	-4
Ica Supermarket, Teg	-2
Ica Supermarket, Böleäng	-2
Willys, Ersboda	-2
Coop Forum	-2
Ica Supermarket, Renmarkstorget	-2
Ica Nära, Timotejvägen	-3
Ica Nära, Bågen	-2
Coop Nära, Haga	-1
Coop Nära, Tegsberg	-1
Coop Nära, Vännäsby	-1
Ica Supermarket, Vännäs	-2
Coop Konsum, Vännäs	-2

Tabell 2 Bedömt tapp i procent för befintliga DV-butiker i och med utbyggnad (etapp 1) av Ica Kvantum. Källa: NIRAS

Den butik som påverkas mest är Coop Nära på Tallparksvägen enligt NIRAS bedömning. NIRAS bedömer dock att denna butik kan återhämta sig inom en 5-årsperiod. Dock med betydande omställningar. Resterande butiker bedöms tappa 5 % eller mindre av sin omsättning.

Det planeras ca 600 nya lägenheter nära Sandåkern inom Grisbacka-området. Detta kommer att mildra effekterna främst för Coop Nära Tallparksvägen, samt för Ica Nära på Ängsvägen och Timotejvägen.

DV-butiker i Umeå kommun som inte finns med i *Tabell 2* påverkas marginellt enligt NIRAS bedömning.

Eftersom huvuddelen av den utbyggda butikens försäljning tas inom kommunen, samt att efterfrågan växer, bedömer NIRAS inte att Umeås DV-index ökar särskilt mycket av den nya etableringen.

I NIRAS föregående utredning om IKEAS dagligvaruenhet på ca 4 000 kvm räknade NIRAS med följande påverkans effekter på befintlig handel:

DV-butik	Påverkan (%)
Ica Supermarket, Teg	Mer än -10
Ica Maxi	- 5 till -10
Ica Supermarket, Böleäng	- 5 till -10
ICA Supermarket, Ålidhem	-5 till -10
Coop Konsum, Ålidhem	-5 till -10
ICA Fyren (Nära), Obbola	- 5 till -10
Coop Konsum, Holmsund	-5 till -10
Ica Kvantum, Kronoparken	-5 till -10
Ica Supermarket, Hedlunda	ca -5
Coop Nära, Tallparksv.	ca -5
Willys, Ersboda	Mindre än -5
Coop Forum	Mindre än -5
Ica Supermarket, Renmarkstorget	ca -5
Hemköp	ca -5
Övriga DV-butiker i Umeå (snitt)	Mindre än -5

Tabell 3 Bedömt tapp i procent för befintliga DV-butiker i och med etablering av IKEAS DV-enhet. Källa: NIRAS

I denna utredning måste vi, som nämnts ovan, ta hänsyn till att även IKEAS dagligvaruenhet etableras inom samma tidsperiod. Detta medför också att Ica Kvantums utbyggnad och IKEAS dagligvaruenhet kommer att ta omsättning från varandra. Troligen kommer följande att ske vad gäller de två butikerna:

- 1) IKEAs dagligvaruenhet tar omsättning av Ica Kvantum (IKEA öppnar sin DV-enhet först)
- 2) Ica Kvantum tar omsättning av "IKEA" (då Ica bygger ut) och tar tillbaka sitt tapp.

5.2.1.2. Andra etappen, 1300 kvm

NIRAS räknar med att etapp 2 sker några år efter att etapp 1 är klar. En ytterligare utbyggnad enligt etapp 2 ger en omsättningsökning efter några år om ca 50-75 Mkr för Ica Kvantum bedömer NIRAS. Nedan redovisas vilken ungefärlig påverkan denna utbyggnad har på befintliga DV-butiker några år efter första hela försäljningsåret för etapp 2:

DV-butik	Påverkan (%)
Coop Nära, Tallparksvägen	-4
Ica Supermarket, Hedlunda	-4
IKEA:s dagligvaruenhet	-1
Coop Konsum, City	-1
"Löftet" (Emkan Livsmedel)	-2
Ica Supermarket, Teg	-1
Ica Supermarket, Böleäng	-1
Willys, Ersboda	-1
Coop Forum	-1
Ica Supermarket, Renmarkstorget	-1
Ica Nära, Timotejvägen	-2
Ica Nära, Bågen	-1
Coop Nära, Haga	0
Coop Nära, Tegsberg	0
Coop Nära, Vännäsby	-1
Ica Supermarket, Vännäs	-1
Coop Konsum, Vännäs	-1

Tabell 4 Bedömt tapp i procent för befintliga DV-butiker i och med utbyggnad (etapp 2) av Ica Kvantum. Källa: NIRAS

5.2.1.3. Sammanfattning av effekter på befintlig handel

Väntad DV-tillväxt år 2012-2018 är ca 10 % (6*1,6 %). Slutsatsen av detta är att den enda butiken som riskerar att tappa avsevärd omsättning till år 2018 jämfört med 2012 p g a Ica Kvantums utbyggnader är Coop Nära, Tallparksvägen.

Till detta skall läggas att några butiker också påverkas av en väntad dagligvaruetablering vid IKEA.

6. UPPDRAGSGRUPP

Hör gärna av er om ni har frågor eller funderingar avseende rapporten och dess innehåll.

NIRAS Sweden AB

Property Consultants Development

Box 70375

107 24 Stockholm

Thomas Hellström (Uppdragsansvarig)

08-5038 4475

thomas.hellstrom@niras.se

Maria Björklund (Konsult)

08-5038 4437

maria.bjorklund@niras.se