

X 83000+

X 82800+

X 82600+

X 82400+

X 82200+

X 82000+

X 81800+

X 81600+

X 81400+

+009661 A

21

22

4.2

4.4

4.6

4.5

4.5

4.5

4.5

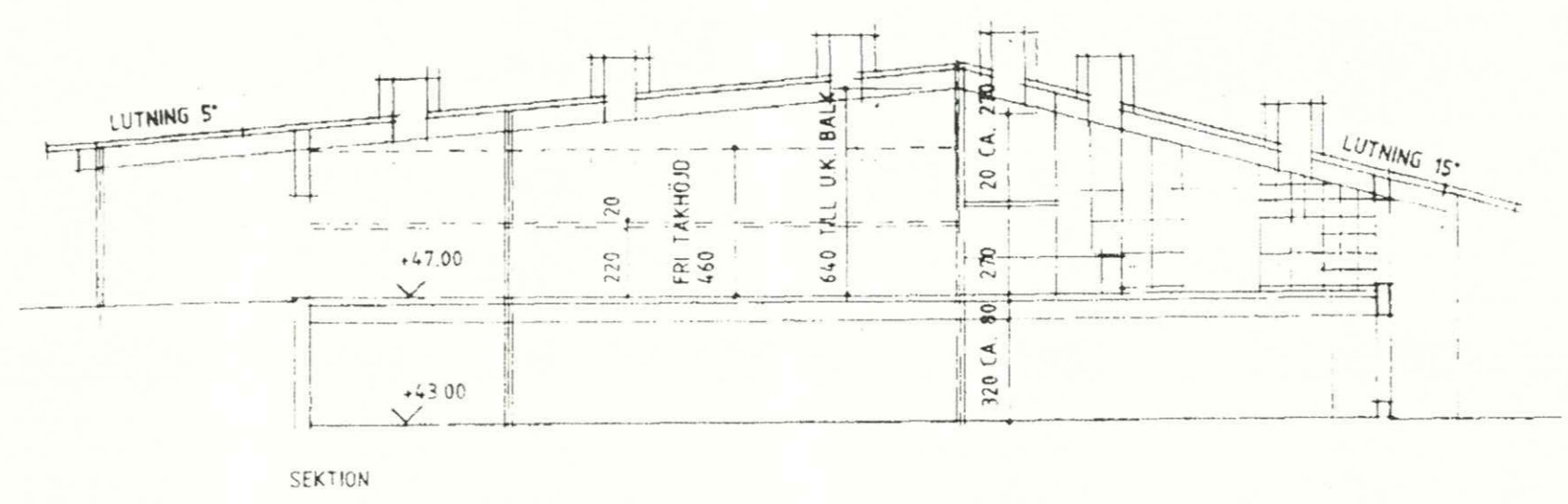
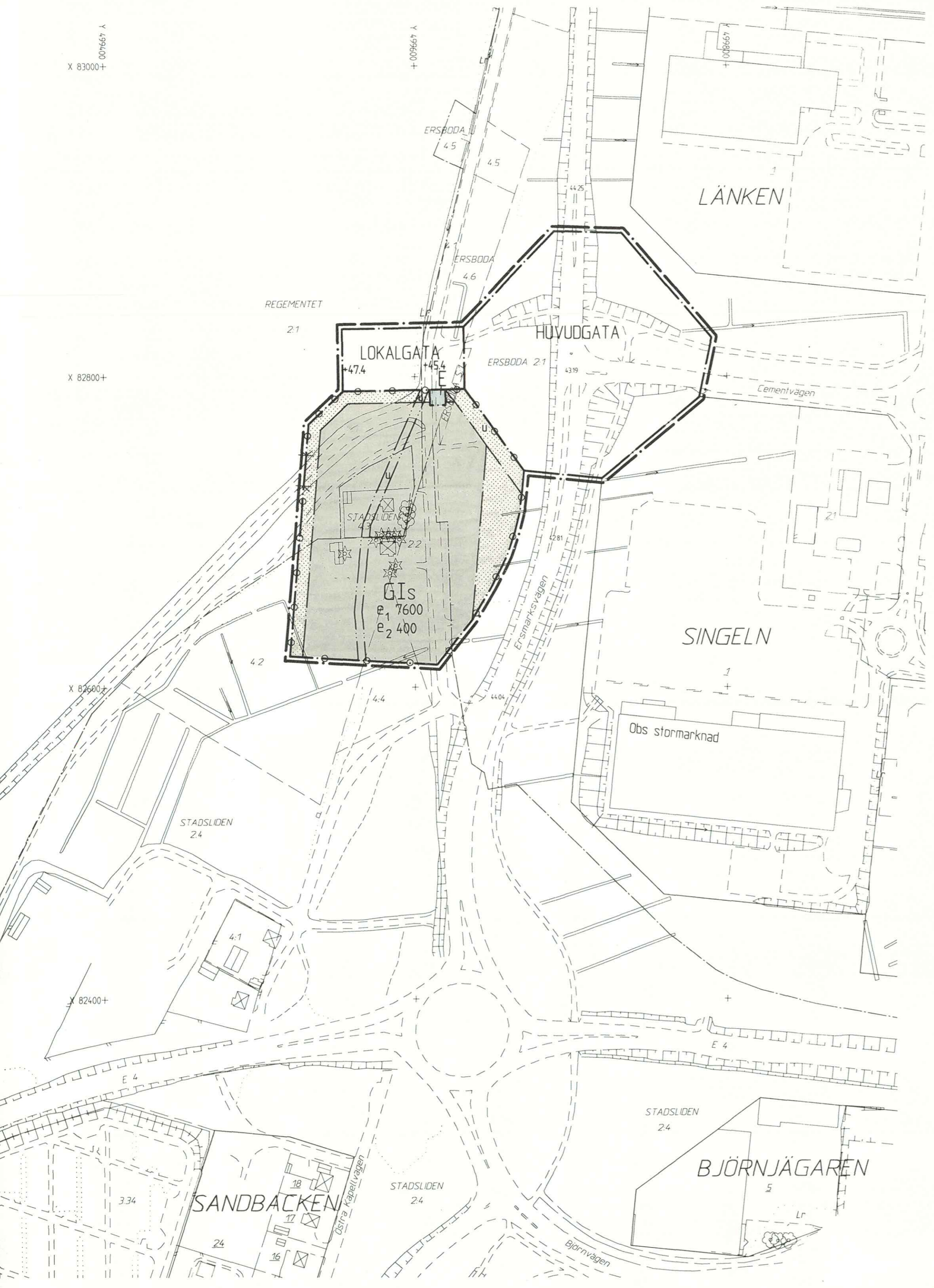
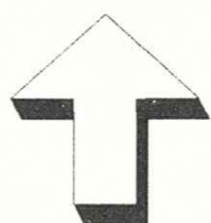
4.5

4.5

4.5

4.5

4.5



### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSBETECKNINGAR

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

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA Trafik mellan områden. Planteringar enligt illustration
- LOKALGATA Lokaltrafik. Gång- och cykelvägar och planteringar enligt illustration

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- G Bilservice
- E Transformatorstation

#### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup>
- e<sub>2</sub> 000 Största tillåtna yta för vägkrog

#### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

#### MARKENS ANORDNANDE

- Uffart får inte anordnas
- Befintliga träd skall bevaras i största möjliga utsträckning och vid behov ersättas
- Parkeringsytor skall avdelas med trädplanterade gräsytor
- Vätmark skall anläggas i enlighet med illustration och planbeskrivning
- Markbeläggningar skall utföras i enlighet med planbeskrivning

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning
  - I Högsta antal våningar
  - S Souterrängvåning får anordnas

#### Utseende

Gestaltning i enlighet med planbeskrivning

#### Byggnadsteknik Ekologi

- Naturmark med trädbestånd bevaras som läplantering i nord och nordväst
- Byggnaderna skall uppföras med sunda och återvinningsbara byggnadsmaterial
- Vattensnål teknik skall användas
- Torra byggnadsmetoder skall användas
- Byggnader skall ha låg energiförbrukning
  - effektiv förnyelsebar energi skall väljas för uppvärmning och så långt som möjligt produceras inom området
- Dagvatten skall tas omhand inom kvartersmark
- Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten
- Takvatten skall avledas ovan mark
- Ekologiska lösningar i enlighet med planbeskrivning ska uppfyllas

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglöv får inte lämnas för energistation eller vägrestartur innan cirkulationsplatsen anlagts, alternativt kan villkoras i bygglov att anläggningarna inte får tas i anspråk förrän cirkulationsplatsen är färdigställd. Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

#### ANTAGANDEHANDLING

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

#### BESLUT

Antagen KF 1998 : 08 : 17  
Laga kraft 1998 : 09 : 16  
Vidimeras

Härutöver upprättas ett ekologiskt program för kvartersmark

Detaljplan för fastigheterna  
ERSBODA 2:1 m fl ( kv. SKOGLUNDEN )  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i maj 1998  
Reviderad i juni 1998

#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1997-12-02  
Reviderad

*Bengt Franzén*  
Bengt Franzén

Mätning: GV  
Kartkonstruktion: SÅ

Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 1 (1-2)  
Läsesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktivitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografiering år: 1963 och 1982 från 800 meters höjd  
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun

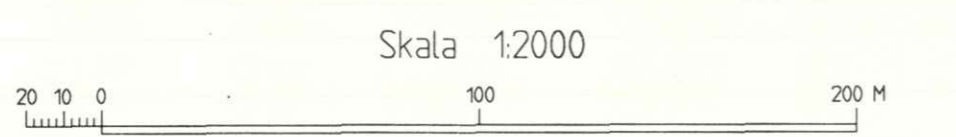


ILLUSTRATION SKALA 1:1000

Ändrad  
Se plan aktnr  
2480K-P2025/16

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Stina Fahlgrän*  
Stina Fahlgrän  
Arkitekt

eva



LAGAKRAFTBEVIS

dnr 97.40

1998-09-18

Detaljplan för fastigheten **ERSBODA 2:1** (kv Skogslunden)  
Umeå kommun

---

Planen har antagits av kommunfullmäktige 1998-08-17 § 127

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1998-09-16**.

STADSBYGGNADSKONTORET  
Planavdelningen

  
Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Mät -och kart avdelningen  
Kommunala lantmäterimyndigheten  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Bygglov avdelningen  
Sökanden  
Tekniska kontoret

**UMEÅ KOMMUN****PROTOKOLL****1()**

Kommunfullmäktige

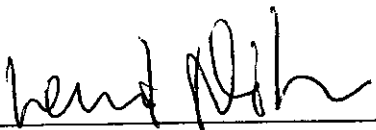
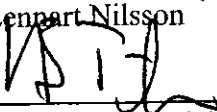
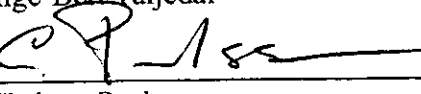
**1998-08-17****Plats och tid**Kommunfullmäktiges sessionssal, Umeå  
Klockan 10.00-17.30**Beslutande**

Se separat lista

**Ersättare (ej tjänstgörande)** Se sidan 2.**Övriga deltagande**Agneta Flumé, assistent  
Dan Johansson, stadsdirektör  
Lennart Nilsson, kommunsekreterare  
Dick Sundelin, ekonomichef**Utses att justera**

Christer Paulsson (s)

IngMarie Alfredsson (m)

**Underskrifter  
Sekreterare**
  
 \_\_\_\_\_  
 Lennart Nilsson
**Paragraf****Ordförande**
  
 \_\_\_\_\_  
 Inge-Bert Täljedal
**Justerande**
  
 \_\_\_\_\_  
 Christer Paulsson

  
 \_\_\_\_\_  
 IngMarie Alfredsson
**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

**Organ**

Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum**

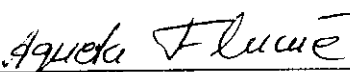
1998-08-17

**Datum för anslags  
uppsättande**

1998-08-25

**Datum för anslags****nedtagande** 1998-09-16**Förvaringsplats  
för protokollet**

Stadsledningskontoret, kansliet

**Underskrift**
  
 \_\_\_\_\_  
 Agneta Flumé

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-16.30		
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Åsa Ögren Olov Sjöberg Bert-Allan Persson, från kl 14.45 § 139 Peter Olofsson Gösta Ludvigsson Tony Back Nils-Åke Sandström		
Ersättare	Assar Karlsson		
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef Bie Enqvist, bygglovhandläggare Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Stina Fahlgren, arkitekt Staffan Sjöström, lantmätare Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör Roger Berggren, trafiktekniker		
Utses att justera	Lennart Degerliden		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1998-06-26		Paragrafer 123-155
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i>	
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i>	
	Justerande	<i>Lennart Degerliden</i>	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1998-06-22		
Datum för anslags uppsättande	1998-06-29	Datum för anslags nedtagande	1998-07-20
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-40

Beslutsdatum  
1998-06-22

§ 139

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning:: **Ersboda 2:1 m.fl., kv. Skogslunden**

Sökandens namn: **Carstedts Bil AB**  
**Ångermanlandsgatan 22, Box 358**  
**981 27 Örnsköldsvik**

Ärendet avser: **Detaljplan antagande (godkännande)**

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Stina Fahlgren

Sign: *AB/ St.*

Ett program för kv. Skogslunden har föregått detaljplanen. Detaljplanen med en miljökonsekvensbeskrivning MKB, har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i maj 1998. Samråd har ägt rum under tiden 13 mars - 31 mars 1998. Utställning har ägt rum under tiden 7 maj - 3 juni 1998.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 30 april 1998.

Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, berörda kommunala och statliga instanser har per brev informerats om utställningen. Synpunkter inkomna under samrådstiden redovisas i samrådsredogörelsen.

**Länsstyrelsen** konstaterar att planförslaget har bearbetats med anledning av flera av Länsstyrelsens synpunkter. Planförslaget anses dock inte ha uppnått några avgörande förändringar avseende bl a behovet av fördjupning av översiktsplanen för södra Ersbodaområdet och trafiklösningarnas genomförande.

Länsstyrelsen ser den provisoriska trafiklösningen via gamla Ersmarksvägen och den provisoriska gång- och cykelvägen förbi planområdet som en alltför låg ambitionsnivå ur kvalitetssynpunkt och rekommenderar att planförslaget inte antas innan ett genomförande av cirkulationsplats och separerande av gång- och cykelväg i anslutning till bilanläggningens etablering, kan säkerställas.

**Kommentar:** *Ett genomförandeavtal ang. cirkulationsplatsen ska finnas mellan Vägverket och Umeå kommun innan planen får antas.*

*Gång- och cykelvägen föreslås separeras från Överstevägen förbi kvarteret för bilservice. Planhandlingarna revideras.*

*Angående trafiklösningarna i övrigt och behovet av en fördjupning av översiktsplanen för södra Ersboda hänvisas till samrådsredogörelsen.*

**Vägverket** vidhåller sina tidigare synpunkter avseende cirkulationsplatsen och gång- och cykelvägen.

**Kommentar:** *Cirkulationsplatsen måste vara färdigställd innan vägkrog och energistation får etableras.*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-40

Beslutsdatum  
1998-06-22

§ 139

Justerarnas sign:

*I övrigt hänvisas till kommentar under Länsstyrelsens och Tekniska kontorets yttrande.*

**Tekniska kontoret** konstaterar att utbyggnaden av cirkulationsplatsen ännu inte är finansierad men att överläggningar med Vägverket pågår. Om finansiering inte kan ordnas bör det vara möjligt att provisoriskt nyttja gamla Ersmarksvägen norrifrån. Detta gäller enbart för bilanläggning med kontor, försäljningsytor och verkstad. Etablering av energistation och vägrestartang förutsätter en utbyggd cirkulationsplats. Avtal som reglerar trafikföringen och de ekonomiska förutsättningarna, avses träffas innan planen behandlas i kommunstyrelsen.

Privatägd tomt inom planområdet har förvärvats av kommunen.

De tillfälliga bostäderna efter gamla Ersmarksvägen är inte längre aktuella.

Tekniska kontoret påminner om att exploatören måste visa att dagvatten kan omhändertas inom kvarteret så att breddning från våtmarken inte förorsakar problem.

Man påminner också om att exploatörens miljöprogram måste revideras för att kunna användas i avtal och i bygganmälskedet.

I övrigt finns ingen erinran mot förslaget.

***Kommentar:** Ett villkor för att planen kan antas är att bl a att finansieringen för cirkulationsplatsen vid väg 364 är klargjord. En tillfällig infart till kvarteret för bilservice, via gamla Ersmarksvägen, skulle i och för sig kunna accepteras i avvaktan på genomförandet av cirkulationsplatsen men en provisorisk lösning av detta slag är inte särskilt tilltalande för projektet.*

*I enlighet med genomförandebeskrivningen och planbeskrivning ska exploatören visa hur avlopps- och avvattningsfrågorna avses lösas innan planen kan antas.*

*Ett avtal som bl a innehåller ett ekologiskt/miljöprogram ska tecknas med exploatören innan planen behandlas av kommunstyrelsen inför antagande i kommunfullmäktige.*

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** gör bedömningen att planen i tillfredsställande grad beskrivit lösningar som innebär en långtgående kretsloppsanpassning av verksamheten samt minimerar miljöpåverkan från anläggningen.

**Telia** påpekar att ett stråk av telekablar går genom området.

***Kommentar:** Ett u-område läggs in i detaljplanen enligt Telias förslag och planbeskrivningen kompletteras. Avtal med markägarna finns för ledningarna.*

**OK Västerbotten** förutsätter att samma policy för livsmedelsförsäljning i energistationen inom planområdet, även gäller för den OK-bilvårdsanläggning som drivs vid korsningen Cementvägen-Formvägen.

***Kommentar:** Bilvårdsanläggningar behandlas på likvärdigt sätt avseende försäljning av livsmedel.*



## BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Dnr PLA 97-40

Beslutsdatum  
1998-06-22

§ 139

Justerarnas sign:

**Konsum Nord** vill att en begränsning av tillåten försäljning av kompletteringsvaror som livsmedel, tydligare formuleras i planen. I övrigt ser man positivt på projektet.

*Kommentar: Se kommentar under OK:s yttrande.*

UMI vidhåller tidigare synpunkter.

Några redaktionella ändringar av planhandlingarna har gjorts underhand.

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Under förutsättningar att avtal som reglerar tillkomsten av cirkulationsplatsen vid väg 364 är tecknat, att ett genomförandebrev som hänvisar till det ekologiska programmet är tecknat, att fastighetsförvärvet Stadsliden 4:3 är klargjort och att exploatörens lösningar för vatten och avlopp är godkända av kommunen, innan antagandet, föreslås byggnadsnämnden godkänna planen för antagande.

Ett u-område läggs in på plankartan och planbeskrivningen kompletteras. Plankartan revideras under administrativa bestämmelser angående förutsättningar för bygglov. Uppgiften om att ett ekologiskt program ska upprättas, har förts in under förteckningen av planhandlingar på plankartan. Gång- och cykelvägen separeras från Överstevägen, illustrationen på plankartan och skrivningen i planbeskrivningen ändras. Planbeskrivningen ändras angående de planerade tillfälliga bostäderna. Genomförandebeskrivningen ändras på några punkter i överensstämmelse med planbeskrivningen.

Kvarstående synpunkter under samråds- och utställningstiden har framförts av ägarna av Stadsliden 4:3, Vägverket och Konsum Nord.

### FÖRSLAG TILL BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att godkänna den reviderade detaljplanen och
- att föreslå fullmäktige att anta planen under förutsättning att avtal som reglerar tillkomsten av cirkulationsplatsen vid väg 364 är tecknat, att ett genomförandebrev som hänvisar till det ekologiska programmet är tecknat, att fastighetsförvärvet Stadsliden 4:3 är klargjort och att exploatörens lösningar för vatten och avlopp är godkända av kommunen.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-40

Beslutsdatum  
1998-06-22

§ 139

Justerarnas sign:

Under överläggningen yrkar Lennart Degerliden med instämmande av Nils-Åke Sandström och Gösta Ludvigsson på att ärendet återremitteras i avvaktan på en fördjupad översiktsplanering av hela Ersbodaområdet.

Carin Conradsson yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

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

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.

”De som biträder tjänsteskrivelsen röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat återremittera ärendet”.

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 6 ja- och 4 nej-röster. Följande röstar ja: Carin Conradsson, Ingemar Jangvad, Olov Sjöberg, Peter Olofsson, Åsa Ögren och Bert-Allan Persson, följande röstar nej: Lennart Degerliden, Nils-Åke Sandström, Gösta Ludvigsson och Tony Back.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden har således beslutat

- att revidera detaljplanen
- att godkänna den reviderade detaljplanen och
- att föreslå fullmäktige att anta planen under förutsättning att avtal som reglerar tillkomsten av cirkulationsplatsen vid väg 364 är tecknat, att ett genomförandeavtal som hänvisar till det ekologiska programmet är tecknat och att exploatörens lösningar för vatten och avlopp är godkända av kommunen.

Mot byggnadsnämndens beslut reserverar sig Assar Karlsson (kd).

~~(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)~~



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 97-40

Detaljplan för fastigheterna **ERSBODA 2:1 m fl** (kvarteret Skogslunden) i Umeå kommun, Västerbottens län

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av program, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, samrådsredogörelser och genomförandebeskrivning. Till planen hör också en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

### PLANENS SYFTE

Planen består av två delområden; ett för en bilserviceanläggning med energistation och vägre Restaurang och ett för en cirkulationsplats för biltrafik och en lokalgata. Lokalgatan ska försörja kvartersmarken. Syftet är att möjliggöra anläggandet av detta.

Inom kvartersmark för bilservice ska verksamheterna drivas med stor hänsyn tagen till kretsloppsanpassning och långsiktig hushållning.

Inom gatumark ska en omsorgsfull gestaltning av vägområdet ske och lokalt omhändertagande av dagvatten är att föredra.

### PLANDATA

Planområdet ligger cirka 3 km nordost om Umeå centrum, väster om väg 364, och snett emot OBS stormarknad.

Arealen är drygt 2 ha för bilserviceanläggningen och 2 ha för gatumarken.

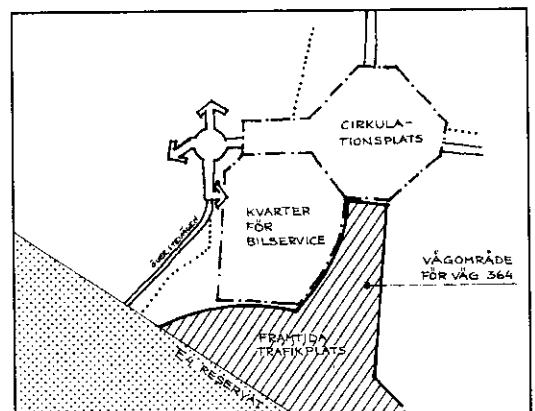
Inom området finns tre markägare; Umeå kommun, Fortifikationsverket och en privat ägare. Förhandlingar pågår med berörda parter.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Alternativa lokaliseringar av anläggningen har tidigare undersökts bl a norr om Cementvägen inom kvarteret Länken, men inte visats sig genomförbara för nuvarande intressent. Kommunen är därför beredd att i en detaljplan pröva lokaliseringen i det nu aktuella läget.

För delar av området gäller stadsplan 249 som ersätts av denna detaljplan, i övrigt är området inte planlagt.

I remissupplagan för Översiktsplanen ÖPL 98, är I20 redovisat som ett utredningsområde med bl a reserverat för ny sträckning av väg E4. Under planarbetet har därför mycket översiktliga studier gjorts avseende tänkbara framtida utvecklingsmöjligheter inom denna del av I20-området. Hela I20-området avses studeras i en särskild fördjupning. De översiktliga bedömningarna måste därför ses som exempel på möjligheter och inte tas som intäkt för fortsatt exploate-



Avgränsning av planområdet.

ring utöver nu föreslaget projekt. Planområdet har, så långt det varit möjligt, avgränsats för att inte försvåra planeringen av ny E4 med erforderlig trafikplats eller av fördjupningsområdet. Framtida förändringar inom södra Ersbodaområdet som påverkar trafiklösningen till och från detta område, har även vägts in vid planavgränsningen mot väg 364.

Program för planområdet är upprättat och har remissbehandlats.

Umeå kommuns planeringsutskott tillstyrkte i februari 1998 programmet och underströk att anläggningen för bilservice kommer att bli unik i sitt slag genom en långtgående kretsloppsanpassning och att planbestämmelserna utformas i enlighet med dessa ambitioner.

I "Umeå – Trafikanalys av Ersboda" av KM från februari 1998, omnämns att en ombyggnad av korsningen mellan väg 364 och Cementvägen till cirkulationsplats, i samband med en ny anslutning från I20-området, ger en god framkomlighet i denna korsning i samtliga scenarier. Tre av scenarierna i utredningen behandlar en etablering av en bilserviceanläggning väster om väg 364 och trafikmängder som studerats har varit 2 000 f/d, 5 000 f/d samt 10 000 f/d. De två senare värdena avser ytterligare etableringar inom området väster om väg 364.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Området för bilserviceanläggning består i öster av ett gräs- och lövslyområde mellan gamla Ersmarksvägen och väg 364 och i söder av blandskog, ängsmark och odlingslotter. Två bostadshus med gamla trädgårdar finns i den mellersta delen och i norr övergår området till barrskog. Genom områdets norra och nordvästra del går både en bilväg, Överstevägen, och en gång- och cykelväg, som leder från Ersboda till stadens centrum.

Planområdet ligger vid foten av en sydostslutning och har på så sätt ett naturligt skydd mot nordvästvindar som är den näst vanligaste vindriktningen under vinterhalvåret. Den mest förekommande vindriktningen är nordlig.

De vegetationsskärmar som går att bevara mot nord och nordost ska bevaras som läplanteringar för att spara energi.

Trädgårdarna inom området har vackra träd som bör bevaras.

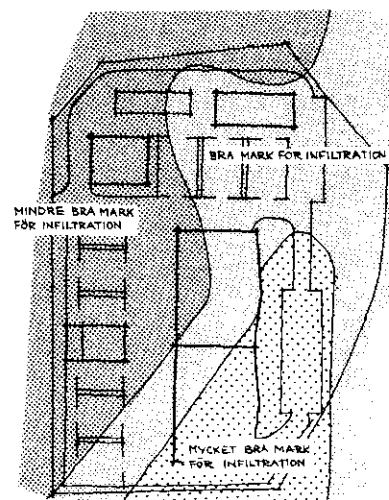
Naturmark sparas där det är möjligt inom planområdet och hårdgöring av större ytor ska undvikas.

#### Våtmark

Inom kvartersmarkens östra del anläggs en våtmark för lokalt omhändertagande av vatten. I anslutning till våtmarken som även avses att utgöra ett tillskott i stadsbilden, ska växtsorter planteras som underlättar rening av dag- och spillvatten.

#### **Geotekniska förhållanden**

I norr växlar markförhållandena från morän till partier med lösa och fasta sedimentlager på morän. Mot söder försämras grundförhållandena där lösa sand och siltlager förekommer. Förutsättningar för infiltration av dagvatten finns inom de delar där genomsläppliga sandlager



Översiktlig redovisning av markinfiltration.

finns över grundvattenytan och är mest gynnsam i den sydöstra delen av kvarteret. Grundvattnet finns relativt högt i det tjocka sandlagret och stor säsongsvariation kan förekomma. Preliminära geotekniska undersökning har utförts av J&W och ska kompletteras och redovisas i bygganmälanskedet.

### **Bebyggelse**

Inom området finns idag två bostadshus vid gamla Ersmarksvägen. Dessa kommer inte att kunna ligga kvar vid genomförandet av projektet.

*Bilanläggningen* kommer att byggas ut i två etapper med försäljningsytor, kontor och verkstad.

Bilanläggningen byggs i en våning med souterrängplan.

Huvudentrén vänder sig mot norr och den östra fasaden mot OBS och väg 364, kommer att glasas upp.

En *energistation*, som förutom bensin och diesel kommer att tillhandahålla miljövänliga bränslen som exempelvis etanol, planeras. Här kan också finnas varor för bilistservice. I detta begrepp ingår även viss livsmedelsförsäljning, men denna ska begränsas till vad som kan inrymmas i gängse sortiment för kompletteringsvaror för bensinstationer, med utgångspunkt i tidigare principbeslut i byggnadsnämnden och planeringsutskottet 1988-05-25 PLU § 65,68.

Energistationen ska uppfylla de säkerhetskrav som ställs avseende brand.

Skyddsavstånd, på 100 m från bensinstationer och 50 m för dieselcistern, till bostäder ska uppfyllas.

Olycksrisker i samband med lagring, hantering och transporter ska förebyggas.

Gemensamt för bilanläggningen och energistationen anläggs en biltvätt.

*Biltvätten* och energistationen är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöskyddslagen och ska följa miljökraven för verksamheten.

Även en *väggkrog* avses att uppföras där snabbmat till bilister får serveras. Ytan begränsas till 400 m<sup>2</sup> för att verksamheten inte ska bli för omfattande, då den utgör ett komplement till huvudverksamheten dvs bilservice.

*Miljöstationen* kommer att lagra kvarterets utsorterade avfall.

Den planerade bebyggelsen inom kvarteret, kommer att kretsloppsanpassas och lösningar ska kunna inspirera till efterföljd.

Byggnaderna ska uppföras av sunda, kretsloppsanpassade material och byggnadsmaterialen ska så långt möjligt, vara lokalt producerade och återvunna. Konstruktionerna ska inte vara limmade utan t ex skruvade eller bultade för att kunna återanvändas och för att hindra uppkomsten av emissioner. Torra byggmetoder ska väljas för att förhindra uppkomsten av fukt och mögel i byggnaderna.

### **Gestaltning**

Arkitekturen inom kvarteret ska kunna ges benämningen "ekologisk arkitektur" och gestaltningen ska utgå från klimat, platsens förutsättningar samt energisnål och kretsloppsanpassad teknik

Byggnaderna ska utformas med tanke på utnyttjande av passiv energi som t ex solvärme. Byggnadsdelar eller magasin bör utnyttjas för lagring av värme och för att utjämna temperaturskillnader. Taken kan utformas så att snö ligger kvar för att få

en isolerande effekt på vintern. Sedumtak (örter) har bl a en temperaturutjämnande effekt och bör väljas.  
Fönsterytor ska begränsas mot norr.

### **Skyddsrumskesked** erfordras

#### **Gator och trafik**

En cirkulationsplats för biltrafik anläggs och ersätter befintlig signalreglerad trevägskorsning mellan väg 364 och Cementvägen. En lokalgata byggs ut från cirkulationsplatsen inom planområdet. Infart till området sker från väster från den omlagda Överstevägen. Befintlig gång- och cykelväg föreslås ledas förbi planområdet och separeras från Överstevägens trafik.  
Busshållplats finns inom gångavstånd från kvarteret.

#### **Parkering**

Antalet bilplatser har beräknats till 20 / 1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea, utom för vägkrogen som har beräknats behöva 35 / 1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Högsta bruttoarea inklusive källare har bestämts till 7 600 m.<sup>2</sup> Bilplatsernas antal blir då omkring 160.  
Körtytor ska beläggas med vattengenomsläppligt material som grus, plattor, gräsarmeringssten eller genomsläpplig asfalt. De ska planeras så att vatten leds till infiltrationsytor inom kvartersmark. Kantstenar som kan hindra dagvatten att rinna ut över genomsläppliga ytor undviks.  
Uppställningsplatser för bilar ska beläggas med betongsten med olika täckningsgrad. Gräs planteras mellan beläggningen på de mindre trafikerade ytorna.  
Trädplanterade gräsytor ska dela upp parkeringen i mindre ytor för att både underlätta infiltration och för att skapa ett vackrare uterum.

#### **Projektets miljö- och kretsloppsprofil**

Byggnader och verksamheter har ett ekologiskt koncept där byggnadsteknik och hantering av avfall ska följa planens ekologiska ambitioner.  
Miljövänliga produkter kommer att användas och försälas. Personalen kommer att utbildas i miljö- och kretsloppsfrågor.  
Försäljning av etanolbilar och alternativa bränslen kommer att ske.  
Biltvätten kommer om möjligt att nyttja brunnsvatten inom kvarteret och vattnet renas och recirkuleras. Vacuumtoaletter kan komma att användas där urin och fekalier tas till vara för tillverkning av urinpulver och pellets.  
Vattensnål armatur kommer att användas inom verksamheterna. Värmeåtervinning kommer att ske med energisnål teknik liksom kylning av luft sommartid. Elförbrukning för belysning minimeras.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vatten och avlopp

Befintliga vatten och avloppsledningar inom kvarteret kommer att flyttas.  
Ett u-område redovisas i den nordöstra delen av kvarteret.

##### *Dricksvatten*

Dricksvatten erhålls från det kommunala nätet.

##### *Dagvatten*

Vattnet från taktytor avleds och infiltreras i markytan.

Dräneringsvatten leds från byggnaderna ner mot våtmarken. Byggnadernas nedersta bjälklag bör läggas på sådan nivå att pumpning av dräneringsvatten undviks. Byggnaderna bör förses med sedumtak för att minska mängden takvatten. Dagvatten från övriga ytor infiltreras och leds till våtmarken när vattenmängderna är stora. "Bäckar" i kvarterets utkanter ska leda vatten till våtmarken när infiltrationen är otillräcklig.

#### *Spillvatten och processvatten*

Spill- och processvatten ska tas om hand så nära källan som möjligt.

Detta bör innebära att rening sker inom angiven kvartersmark och att renat vatten återanvänds som t ex spolvatten i toaletter.

Beträffande behandling av spillvatten från toaletter och matberedning ska de sanitära kraven uppfyllas tillsammans med de ekologiska och kretsloppsanpassade, när alternativa reningsmetoder väljs.

Recirkulation av vatten vid fordonstvätt ska vara minst 80 % och max 50 liter vatten/personbil får släppas ut i avloppsnätet. Dock bör 100 % recirkulation eftersträvas.

Oljeavskiljning ska ske med t ex gravitationsavskiljare. Reningsutrustning som tar hand om metaller ska finnas och bästa möjliga kretsloppsanpassade metod ska användas. Naturvårdsverkets allmänna råd 96:1 för fordonstvätt ska följas.

#### *Våtmark*

Våtmarken, med vattenspiegel sommartid, används som fördröjningsmagasin. Växter som reducerar närsalter som kväve och fosfor i vattnet planteras i anslutning till våtmarken. På vintern kan våtmarken användas som snöupplag. Våtmarkens slänter ska vara flacka för att förhindra olycksfall. Vattendjupet blir 0.7-2.0 meter.

Våtmarken dimensioneras så att kvarterets vattenmängder i huvudsak kan tas om hand även under ett 5-årsregn.

Vid brädning av vatten från våtmarken måste konsekvenserna redovisas innan planen antas.

#### Luft

Luftbehandlingen inom byggnadernas ska ske med levande filter (växter) där så är möjligt och mekanisk ventilation bör minimeras. Självdrag eller förstärkt självdrag ska nyttjas där så är möjligt.

#### Värme

Fjärrvärme kan försörja området.

Förnyelsebar energi ska så långt möjligt användas vid uppvärmning av byggnaderna. Grundvattnet kan användas för uppvärmning genom värmepump.

Passiv energi som solvärme ska användas i stor utsträckning.

Aktiv energi från solfångare bör användas för att t. ex. värma vatten i byggnaderna.

El

Inom kvartersmark i norr redovisas ett E-område för transformatorstation.

Elektromagnetisk strålning från denna ska minimeras.

El från vindkraftverk och el som producerats med förnyelsebara bränslen bör väljas.

Elinstallationer utförs så att elektromagnetisk strålning minimeras.

Tele

Ett u-område redovisas på plankartan i nordsydlig riktning för telekablar som finns inom kvartersmark.

Avfall

Avfallet ska källsepareras minst i fraktionerna hushållsavfall, komposterbart avfall, industriavfall, farligt avfall och övrigt.

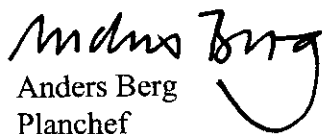
Fastighetsägaren svarar själv för hämtning av sitt avfall och en miljöcertifierad entreprenör bör anlitas.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

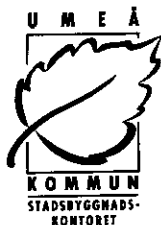
Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1998

Rev juni 1998

  
Anders Berg  
Planchef

  
Stina Fahlgren  
Arkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-40

Detaljplan för fastigheterna **ERSBODA 2:1 m fl** (kvarteret Skogslunden) i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra att inom planområdet uppföra bilserviceanläggning inkluderande bilhandel med kontor och verkstad, energistation och vägrestaurang. På exploatörens initiativ avses anläggningen utföras med uttalad ekologisk profil och därmed kunna komma att utgöra en mönsteranläggning för bilbranschen inom landet. De höga ambitionerna vad gäller miljöhänsyn, kretsloppsanpassade tekniska lösningar mm motiverar att området tas i anspråk för bebyggelseändamål trots att uttalade riktlinjer för markanvändningen i området saknas i kommunens översiktsplan.

För att planens ambitioner skall säkerställas krävs att planbestämmelser och andra genomförandemedel i hög grad samverkar. För ändamålet upprättas bl a ett ekologiskt program för kvartersmark. Det är vidare nödvändigt att genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och exploatören vari bl a avtalas hur det ekologiska programmet skall fullföljas. I vissa frågor vad gäller tekniska lösningar etc hänvisar därför genomförandebeskrivningen till reglering i exploateringsavtal.

Även i bygganmälskedet bör planens intentioner följas upp. Kontrollplanen görs mer detaljerad än brukligt vad avser uppfyllandet av miljökrav på föreslagna tekniska lösningar.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägarna/exploatören svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för i planen redovisad allmän plats som utgörs av gatumark.

Vägverket är huvudman (väghållare) för den genom planområdet gående Ersmarksvägen, väg 364.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören avser att förvärva mark från någon av kommunens fastigheter, Stadsliden 2:2 eller Ersboda 2:1. Till den del som avstyckas måste mark tillföras från Stadsliden 4:3 och Regimentet 2:1. Stadsliden 4:3 ägs av enskilda personer. Regimentet 2:1 ägs av Fortifikationsverket. Mark bör även tillföras från Ersboda S:1.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 97-40

Exploatören avser att framdeles äga exploateringsområdet och hyra ut till övriga intressenter. Fastigheten kan delas upp ytterligare om verksamheterna kräver ett differentierat ägande. En eventuell uppdelning kräver i så fall att gemensamhetsanläggning inrättas för utfart, parkering, parkområden mm.

Utbyggnaden av gatumarksområdet medför att Ersboda 2:1 bör tillföras mark från Ersboda 4:6, S:1 och Regimentet 2:1.

Område avsatt för transformatorstation/ställverk kan avstyckas till egen fastighet. Integreras strömförsörjningen i byggnad eller annan anläggning bör rätt att bibehålla transformatorstationen dock säkerställas på annat sätt.

Stadsliden 4:3 ägs och bebos idag av en enskild familj. Fastigheten måste lösas in för att planen skall kunna genomföras. Kommunen avser att försöka tillse att en godtagbar lösning tillskapas för denna familj ur bostads- och ekonomisk synpunkt. Fastighetsförvärvet bör klarläggas innan detaljplanen antas.

Det får diskuteras i ett senare skede om ansökan om expropriation skall inges, alternativt om fastighetsplan bör upprättas för att möjliggöra inlösen.

**TEKNISKA FRÅGOR***Bebyggelse*

Planens genomförande förutsätter att två befintliga bostadshus rivs eller på annat sätt borttransporteras.

Den tillkommande bebyggelsen skall utföras med höga krav på kvalitet och miljöhänsyn. I första hand bör miljöklassificerade och återanvändningsbara material och detaljer användas. De tekniska systemen skall vara utformade med tanke på minsta möjliga miljöpåverkan och energiförbrukning.

Bilanläggningen kan möjligen tillåtas påbörjas innan trafikapparaten i området är fullt utbyggd. Bygglov för energistation och vägre Restaurang får däremot inte lämnas innan cirkulationsplatsen vid väg 364 är färdigställd. Alternativt kan villkoras i bygglov att anläggningarna inte får tas i anspråk för avsett ändamål förrän cirkulationsplatsen är färdigställd.

Bygglov får heller inte medges innan ekologiskt godtagbara lösningar presenterats som uppfyller bestämmelserna i planen. Slutbevis får inte utfärdas innan kretsloppsanpassade tekniska lösningar som avtalats i exploateringsavtal uppfyllts.

Slutbevis skall krävas för att byggnader inom kvarter skall få tas i anspråk.

*Vatten och avlopp*

Anslutning till kommunal vatten- och avloppsanläggning kommer att kunna ske. Exploatören har själv angett att man ämnar utreda om spillvatten till vissa delar kan omhändertas inom fastigheten och eventuellt återanvändas.

Dagvatten avses omhändertas lokalt inom fastigheten, delvis med hjälp av den för ändamålet planerade våtmarken/dammanläggningen, se nedan, som förutom renerande effekter tjänar som utjämningsmagasin. I övrigt skall genomsläppliga material användas i största möjliga utsträckning för att möjliggöra infiltration. Exem-

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-40

pelvis bör armerat gräs kunna användas på parkeringsplatser och uppställningsplatser som endast tillfälligtvis används för sitt ändamål.

Exploatören bör, innan detaljplanen antas, ha visat hur avlopps- och avvattningsfrågorna avses att lösas inom planområdet.

### *Värmeförsörjning*

Anläggningen kan anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Exploatören har själv angivit att möjligheterna till jord- eller bergvärme skall undersökas. Vidare bör undersökas huruvida den värme anläggningarna i sig alstrar kan tillvaratas för att minimera bränsleförbrukningen i anläggningarna. Eventuellt kan komplettering med t ex solceller/solfångare tänkas i avsikt att minimera energitillskottet utifrån.

### *Trafik*

Planens genomförande förutsätter kapacitetshöjande åtgärder på den nuvarande trevägskorsningen. En cirkulationsplats torde vara ofrånkomlig för en god och trafiksäker funktion. Vägverket förutsätts att i sin roll som väghållare vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa en ur trafiksäkerhetssynpunkt godtagbar miljö inom planområdet.

Tillfart till bilserviceanläggningen skall ske från väster. Det är av stor betydelse att in- och utfart till anläggningen utformas på sådant sätt att en ur trafiksäkerhetssynpunkt godtagbar trafikmiljö skapas. Fullt utbyggd kan anläggningen förväntas ha en mycket hög besöksfrekvens med ett omfattande trafikarbete som följd.

Under byggnadstiden samt i ett eventuellt inledande skede då endast bilserviceanläggningen har kommit till stånd kan accepteras att tillfart till planområdet sker norrifrån via den befintliga gamla Ersmarksvägen varefter trafiken leds vidare till infarten i väster.

Fyrvägskorsningen bör utföras som en cirkulationsplats i huvudsak enligt illustrationen.

Överstevägen måste ledas om i en ny sträckning som mynnar i den planerade lokalgatan.

Den ovan nämnda gc-vägen måste till följd av utbyggnaden läggas om så att den får sådan sträckning att möte mellan bilar och oskyddade trafikanter undviks i största möjliga utsträckning.

### *Parkering*

Anläggningen kan till övervägande del förväntas få bilburna besökare. Parkeringsplatser kommer att utföras i den utsträckning som anläggningen kräver.

### *Vegetation*

Vid utbyggnad av området skall stor aktsamhet iakttas gentemot befintlig vegetation, befintliga träd skall sparas i största möjliga utsträckning. Befintliga trädbestånd bör bevaras som läplantering, främst i norr och nordväst.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-40

*Våtmark*

En konstgjord våtmark skall anläggas i planområdets östra del. Våtmarken skall utformas så att den utgör ett positivt tillskott till miljön och utföras så att dess funktion som reningsanläggning utnyttjas fullt ut. Våtmarken kan delvis komma att utföras även strax utanför det egentliga planområdet. Det skall i sådant fall ske i samråd med berörd markägare eller väghållare. Våtmarken skall kunna avvattnas utan att belastningen på kommunens dagvattennät ökar.

Såväl skydd av befintlig växtlighet som anläggande av våtmark bör utföras i samråd med Tekniska kontorets avdelning för gata/park.

## ETAPPINDELNING

Bilanläggningen kommer att uppföras i två etapper, varav den första kommer att omfatta ca 3000 m<sup>2</sup> för själva bilanläggningen med kontor och verkstad men även energistation och trafikrestaurang. I en senare andra etapp avses bilhandeln kompletteras med ytterligare 3000 m<sup>2</sup>.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

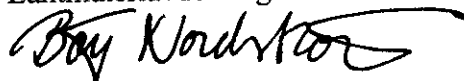
Exploatören svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader på kvarteretsmark.

I samband med att mark överläts skall exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören i vilket även skall regleras de åtaganden som exploatören skall vidta för att säkerställa projektets - ur ekologisk och kretsloppssynpunkt - höga ambitioner.

För att klargöra de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för utbyggnad av trafikförsörjningssystemet i området måste, innan detaljplanen antas, särskilt genomförandeavtal ha träffats mellan berörda intressenter.

Planavtal har tecknats med exploatören Carstedts Bil AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1998,  
Lantmäteriafdelningen rev juni 1998



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 97-40

### Detaljplan för fastigheten **ERSBODA 2:1 m fl (kvarteret Skogslunden)** i Umeå kommun, Västerbottens län

---

En detaljplan har upprättats för kvarteret Skogslunden. Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 13 - 31 mars 1998.

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Banverket, Brandförsvaret, Fortifikationsverket, Köpmannaförbundet, Polismyndigheten, Svenska taxiförbundet, Telia AB, Umeå energi AB, Umeå lokaltrafik och Vägverket. Sakägare samt berörda statliga och kommunala instanser har beretts tillfälle att yttra sig över detaljplanen.

**Länsstyrelsens** yttrande bifogas i sin helhet men sammanfattas enligt följande; Länsstyrelsen anser inte att planen tydliggjort frågeställningarna kring I 20-områdets framtida utveckling och E 4ans framtida dragning och anser därför att alternativa förslag till lokalisering bör utredas om denna fråga inte kan ges en allsidig belysning och tillfredsställande lösningar i detaljplanen.

Länsstyrelsen delar Vägverkets bedömning att planförslaget ska avstyrkas om inte cirkulationsplatsen kommer till stånd innan anläggningen tas i bruk. Gång- och cykeltrafik bör separeras från fordonstrafik inom planområdet.

Man anser att en fördjupad översiktsplan för södra Ersbodaområdet är angelägen för att belysa de översiktliga planfrågorna, bl a trafikfrågorna i i anslutningspunkten mellan väg 364 och Cementvägen, alternativt att planbeskrivningen förtydligas i detta avseende. Länsstyrelsen anser också att föreslagen tomtavgränsning inskränker möjligheterna till framtida lösningar av tillfarter från väg 364 vid södra Ersboda. En tomtavgränsning väster om gamla Ersmarksvägen anses öka handlingsfriheten för en framtida trafiklösning.

#### Miljöpåverkan

Klarläggande bör göras beträffande den ekologiska profilen. Mottagandet av dag- och spillvatten ska beskrivas närmare och man påpekar de rådande markförhållandena med högt grundvatten. Om tanken med lokalt omhändertagande av dag- och spillvatten inte kan fullföljas minskar den ekologiska profilen avsevärt.

Väggrogens ekologiska profil bör tydliggöras i beskrivningen av förslagens miljöeffekter.

Projektets inriktning på etanolförsäljning och etanoldrivna bilar som kan bereda väg för strukturella förändringar och förändra bilismens ekologiska status bör framgå av planbeskrivningen. Bilismens miljöpåverkan är av intresse såväl lokalt som regionalt.

En miljökonsekvensbeskrivning borde upprättas för att beskriva de miljöeffek-

ter som avses uppnås i syfte att minska den totala miljöbelastningen

#### Övrigt

I genomförandebeskrivningen förutsätts att Vägverket i sin egenskap av väghållare vidtar de åtgärder som krävs för att trafiksäkerheten säkerställs inom planområdet. Med hänvisning till den regionala trafikplanen kan enligt länsstyrelsens mening en sådan ordning inte förutsättas. Statliga medel för cirkulationsplatsen finns inte tillgängliga förrän år 2005, varför annan finansiering av anläggningen fordras.

Länsstyrelsen konstaterar att berörd privat fastighetsägare motsätter sig planen

#### *Kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret delar principiellt de tveksamheter som framförts av flera remissinstanser med hänvisning till de övergripande planeringsförutsättningarna.*

*Det finns skäl som talar för att detaljplanen borde föregås av fördjupade översiktliga planeringsinsatser för området, vilka är aktuella att påbörja. Från kommunledningens sida har detta emellertid inte bedömts utgöra hinder mot att pröva projektet i en detaljplan. Kommunstyrelsens planeringsutskott har varken inför planarbetets påbörjande eller under samrådet, haft erinringar mot detaljplaneförslagets innehåll. Planeringsutskottets ståndpunkt måste anses väga tungt på denna punkt mot bakgrund av att man har det politiska beredningsansvaret för kommunens översiktsplanering.*

*I utställningsversionen av ny översiktsplan är angränsande område angivet som utredningsområde ( I 20) med bl a ett reservat för ny sträckning för E 4. Under planarbetet har därför endast mycket översiktliga studier gjorts avseende tänkbara framtida utvecklingsmöjligheter inom den närliggande delen av I 20-området. Hela I 20-området avses studeras i en särskild fördjupning. Dessa översiktliga bedömningar måste därför ses som exempel på möjligheter och inte tas som intäkt för fortsatt exploatering utöver nu föreslaget projekt. Planområdet har, så långt det varit möjligt, avgränsats för att inte försvåra planeringen av ny E 4 med erforderlig trafikplats och av fördjupningsområdet. Framtida förändringar inom södra Ersbodaområdet som påverkar trafiklösningen till och från detta område, har även vägts in vid planavgränsningen mot väg 364. Samråd har skett med Vägverket. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas i dessa avsnitt.*

*Alternativa lokaliseringar av anläggningen har tidigare undersökts, bl a norr om Cementvägen inom kvarteret Länken, men inte visat sig genomförbara för aktuell intressent. Kommunen är därför beredd att i plan pröva en lokalisering i det nu aktuella läget. Planbeskrivningen kompletteras med detta förtydligande.*

*Finansieringen av cirkulationsplatsen i anslutningen mellan väg 364 - Cementvägen avses vara löst innan planen kan antas. Innan lov får lämnas för energistation och vägkrog ska cirkulationsplatsen vara anlagd. Stadsbyggnadskontoret anser i likhet med tekniska kontoret att en tillfällig infart från väg 364*

*norr om Cementvägen via gamla Ersmarksvägen bör vara möjlig under byggskedet och under ett första skede för trafik enbart till en bilanläggning.*

*Gång- och cykelvägen bör kunna ledas gemensamt med Överstevägen runt området om militära fordon inte trafikerar vägen. Saken undersöks och samråd ska ske med vägverket.*

*Planbeskrivningen kompletteras avseende ambitionerna med etanol och etanolbilsförsörjning, spillvattenhantering, energistationen och vägkrogens ekologiska profil tydliggörs.*

*En miljökonsekvensbeskrivning upprättas som mer samlat och tydligare redovisar effekterna av projektet. De trafikstudier som bl a är gjorda med anledning av projektet kommer att biläggas*

*Som framgår av tekniska kontorets yttrande, pågår förhandlingar med den privata fastighetsägaren inom området.*

**Vägverket** framför att cirkulationsplatsen i anslutningen mellan väg 364 och Cementvägen måste vara anlagd innan anläggningen tas i bruk. Eftersom statliga medel finns först år 2005 måste cirkulationsplatsen ingå i exploateringskostnaderna för området. Den gång- och cykelväg som leds runt planområdet, måste vid omläggningen vara separerad från Överstevägen. Om en finansiering av cirkulationsplatsen inte kan ordnas avstyrkes planförslaget.

*Se kommentar under Länsstyrelsens yttrande*

**Fortifikationsverket, Umeå energi, Polismyndigheten och Banverket** har ingen erinran.

**Planeringsutskottet** har ingen erinran mot förslaget till detaljplan vad gäller syftet att möjliggöra anläggning av en bilserviceanläggning men vill föra diskussion med exploatören angående anläggning av väg -restaurang och ytor för livsmedelsförsäljning i energistationen.

*Kommentar:*

*Efter överläggning med exploatören kompletteras planförslaget med bestämmelser om största tillåtna ytor för livsmedelsförsäljning och vägrestartaurang.*

**Brandförsvaret** skriver att ett förbudsområde runt energistationen bör inrymmas helt inom det tilltänkta stationsområdet. (Här råder förbud mot att röka, tända eller införa eld.) Detta bör anges i planbestämmelserna och innebär att besökare till andra delar inom kvartersmarken inte bör passera förbudsområdet. Energistationen ska även planeras så att säkerhetsavstånd till annan verksamhet erhålls.

*Kommentar:*

*Yttrandet har delgetts exploatören och planbeskrivningen har kompletterats angående brandkrav.*

**Miljökontoret** poängterar vikten av att planbestämmelserna utformas i enlighet med projektets ekologiska profil. Ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt är det avgörande för detaljplanen att detta kan fullföljas.

Frågor som rör kretsloppsriktningen bör utformas som bestämmelser/krav i planen.

Miljökontoret anser att beskrivning av miljökonsekvenserna, lösningar för lokalt omhändertagande av spill- och dagvatten samt av energistationen är för översiktligt beskrivet i planen.

Man önskar också en tydligare redovisning av våtmarkens funktion; t ex vid kalla årstider och konsekvenser vid bräddning.

I övrigt hänvisas till yttrandet under programskedet.

*Kommentar:*

*Planbestämmelserna under rubrikerna utformning och ekologi knyts till planbeskrivningen för att på så sätt göras tydligare. Ett ekologiskt program utarbetas i samråd med exploitören. Detta ska även knytas till ett exploateringsavtal för att sedan följas upp i byggnämningsskedet och vid utfärdande av slutbevis. I övrigt hänvisas till kommentarer under länsstyrelsens yttrande.*

**Tekniska kontoret** anser att planbestämmelserna bör utformas på sådant sätt att ställda krav kan säkerställas samtidigt som de ger exploitören möjlighet att välja olika tekniska lösningar.

Om projektet inte tillåts i den omfattning som redovisats i detaljplanen, måste planområdet anpassas till den tillåtna utbyggnaden.

Viktiga förutsättningar för planens genomförande som t ex LOD och LOS måste klarläggas innan planen kan antas.

Exploitörens beskrivning av projektets miljö- och kretsloppsanpassning bör revideras och ligga till grund såväl i planprocessen som i den efterföljande bygglovhanteringen och i det avtalsmässiga genomförandet.

Tekniska kontoret vidhåller att en provisorisk infart via gamla Ersmarksvägen, bör vara möjlig under ett första skede med enbart en bilanläggning. Energistation och vägrestartang förutsätter en utbyggd cirkulationsplats.

Utbyggnaden av cirkulationsplatsen är inte finansierad.

Förhandlingar pågår med den privata fastighetsägaren inom planområdet.

*Se kommentar under Länsstyrelsens och Miljökontorets yttrande.*

**Ägare till fastigheten Stadsliden 4:3** motsätter sig detaljplanen. Man kan inte godta att detaljplanen upprättas enbart för att tillgodose ett privat intresse.

Man anser att alternativa lokaliseringar bör utredas och att miljökonsekvenserna för de olika lokaliseringarna bör utredas.

*Se kommentar under Länsstyrelsens yttrande.*

**Konsum Nord** anser att projektet är intressant och bidrar genom efterföljd till att miljöbelastningen i naturen minskar. Planområdet för cirkulationsplatsen, gagnar trafiktillgängligheten och miljön i området.

**Bilhandelsföretagen i Umeå** har framfört tveksamheter angående planläggningen av Kv. Skogslunden på grund av att området inte är behandlat i en översiktlig plan och anser att planarbetet bör avvakta en sådan. Man är också tveksam till projektet genom att oberättigad konkurrens kan uppstå genom att en part gynnas. Bilhandlarna påpekar att inom södra Ersbo-daområdet finns mer än 40 000m<sup>2</sup> bruttoyta outnyttjad byggrätt dit anläggningen bör lokaliseras. Om det kretsloppsanpassade bilkvarteret trots det kommer tillstånd vill handlarna att bestämmelserna i planen garanterar att miljöaspekterna blir tillgodosedda. Man förutsätter också att projekteringsarbetet utförs så att resultatet kan appliceras på befintliga anläggningar.

*Se kommentar under Länsstyrelsens yttrande*

### **SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

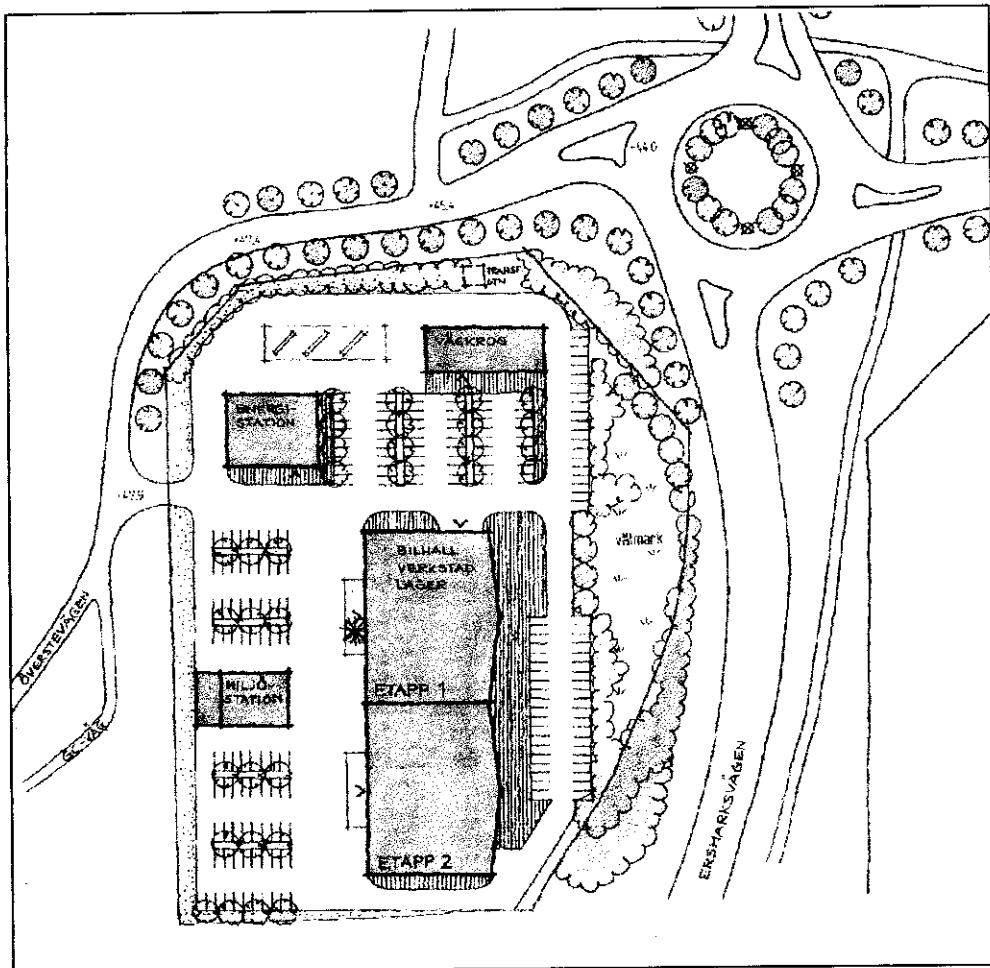
De synpunkter som framkommit under samråd arbetas in i planen enligt kommentarer under remissyttrandena.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1998  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Stina Fahlgren  
Arkitekt

Fastigheterna ERSBODA 2:1 m fl (kvarteret Skogslunden)  
 i Umeå kommun, Västerbottens län



Illustration

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING  
 M K B

## Miljökonsekvensbeskrivning för fastigheterna **ERSBODA 2:1 m fl** (kvarteret Skogslunden)

---

### INLEDNING

Denna MKB ska läsas tillsammans med de övriga handlingarna i detaljplanen; program planbeskrivning och plankarta.

Planens syfte är bl a att verksamheterna inom detta "miljöanpassade kvarter för bilmiljö" ska minska miljöbelastningen i naturen jämfört med en konventionell anläggning.

MKB har tillkommit för att samlat och tydligt belysa och dokumentera vilka miljökonsekvenserna blir i detaljplanen.

Alternativa lokaliseringar har prövats och förkastats av intressenten och jämförande alternativ blir därför ett nollalternativ.

MKB behandlar förhållandet inom kvartersmark dvs inte vägområdet.

De miljömål som anges är hämtade från "Miljöprogram för Umeå kommun" och från byggnadsnämndens/SBK:s inriktningsmål.

MKB:n har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Miljökontoret och Tekniska kontoret.

### SAMMANFATTNING

Påverkan på omgivningen kommer att vara liten från anläggningen. Påverkan av omgivande faktorer på kvarteret, som t ex trafik på väg 364 är inget hinder för föreslagna verksamhet.

Detaljplanen stämmer väl med miljömålen och jämfört med en konventionell anläggning är kretsloppsanpassningen hög.

God resurshushållning uppnås, fränsett att planen innebär ett ökat anspråktagande av markområdet, om de ekologiska lösningarna i avtal och planbeskrivning genomförs.

Den relativt höga exploateringen försvårar kretsloppslösningar avseende vatten och avlopp inom tomtmark.

De boende inom kvarteret måste flytta.

### NATURMARK OCH VÄXTER

#### MILJÖMÅL



Den biologiska mångfalden ska bevaras.

Naturresurserna ska användas så att en långsiktig god hushållning främjas.

Människorna ska ha möjlighet till rika naturupplevelser.

Delmål; Ingen naturligt förekommande växt- eller djurart i Umeå ska försvinna p g a mänskligt ingrepp.

Utsläpp av metaller och organiska miljögifter får inte skada landmiljön.

**NOLLALTERNATIVET**

Bostäderna kommer att finnas kvar under en övergångsperiod, men enl ÖPL 98 ligger de inom utredningsområdet för 120, med bl a reservat för E 4 och en eventuell återvinningscentral.

Under denna period kan markanvändningen vara oförändrad. Odlingslotterna i den södra delen av planområdet kan fortsätta att brukas.

**PLANFÖRSLAGET**Påverkan

Stora delar av naturmarken kommer att förändras genom omfördelning av massor inom området och därigenom förändrade ytskikt.

Frukträd inom bostadsfastigheterna kommer att försvinna. Några av de vackra planterade barrträden kommer att avverkas för att ge plats för den nya anläggningen. Barrskogsbältet behålls mot norr som skydd mot vindar under vinterhalvåret. Ny vegetation planteras, framför allt i form av lövträd i parkeringsytorna.

En våtmark anläggs som ökar den biologiska mångfalden på platsen.

*Måluppfyllelsen* är god fränsett att planen innebär ett ökat ianspråktagande av markområdet.

Förslag till åtgärder

Bebyggelsen planeras så att omfördelning av massorna inom området minimeras. Förorening av marken via läckage av t ex oljor, avfettningsmedel och drivmedel från verksamheten ska förebyggas.

**TRAFIK****MILJÖMÅL**

Buller ska ligga på sådan nivå att det inte påverkar människor eller naturmiljö på ett negativt sätt.

Luftkvaliteten i Umeå ska inte påverka natur eller människor på ett negativt sätt.

Delmål;

Ökningstakten av trafikarbete i Umeå ska dämpas och så stor del av arbetet som möjligt ska ske med färdmedel som ger minsta miljöbelastningen.

Kommunen , företag m fl ska stimuleras att använda fordon med miljövänliga bränslen och med miljövänlig teknik.

Bebyggelse och verksamheter ska lokaliseras så att transportbehovet blir litet Erforderliga skyddsavstånd eller skyddsåtgärder ordnas mellan störande och störningskänslig verksamhet.

Energianvändningen ska minska genom effektivare hushållning.

Transporter av farligt gods hänvisas till vägar utanför de mest tätbefolkade områdena.

### NOLLALTERNATIVET

Befintliga bostadshus är idag utsatta för trafikbuller från väg 364, knappt 20 000 f/d, och från E4. och cirkulationsplatsen byggs år 2005 eller tidigare.

Gång- och cykelvägen inom planområdet kan ligga kvar liksom Överstevägen



### PLANFÖRSLAGET

#### Påverkan

Störningar för boende minskar genom att bostäderna inom planområdet försvinner. En utbyggd cirkulationsplats i korsningen mellan väg 364 och Cementvägen, i samband med en ny anslutning från I20-området, ger en god framkomlighet i denna korsning. Den marginella trafikökningen, maximalt 2000 f/d innebär ingen väsentlig skillnad jämfört med dagens situation. Gällande gränsvärden för kvävedioxid NO<sub>2</sub> (110 ug/m<sup>3</sup>) och koloxid CO (6 mg/m<sup>3</sup>, glidande 8 tim.) underskrids i båda fallen. Konsekvenser av biltrafiken redovisas i KM:s utredning "Umeå-trafikanalys Ersboda" 98 02 20, sid 8 scenarier 21-23. (Bilaga 1.) Gränsvärdena för buller kommer inte att överskridas.

Etanolbilar kommer att försälas liksom alternativa bränslen. Genom sin lokalisering i närheten av andra bilfirmor och kollektivtrafik minskar trafikarbetet och därmed energiförbrukningen för besökaren.

Farliga transporter klarar skyddsavståndet på 100 m till bostäder. Den gång- och cykelväg som går genom området liksom Överstevägen måste ledas om och runt planområdet i nordväst.

*Måluppfyllelsen är god.*

#### Förslag till åtgärd

Genom att detaljplanen uppnår miljömålen anges inte några förslag till åtgärder.

### VATTEN OCH AVLOPP

#### MILJÖMÅL

Att minska miljöfarliga verksamheters påverkan på den yttre miljön.

Delmål;

Samtliga företag i kommunen ska uppfylla villkoren i tillstånd för verksamheten. Enskilda avloppsanläggningar i kommunen ska inte medföra olägenheter för miljön.

## NOLLALTERNATIVET

Kommunalt vatten och avlopp finns idag till bostäderna inom området. Diken i väster avvattnar marken mot området söder om planområdet och diken i öster under väg 364 mot Ersbodaområdet.

## PLANFÖRSLAGET

Påverkan

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt. Diken i kvarterets utkanter kommer att föra dagvatten ner till våtmarken i form av bäckar som också utgör ett visuellt tillskott.

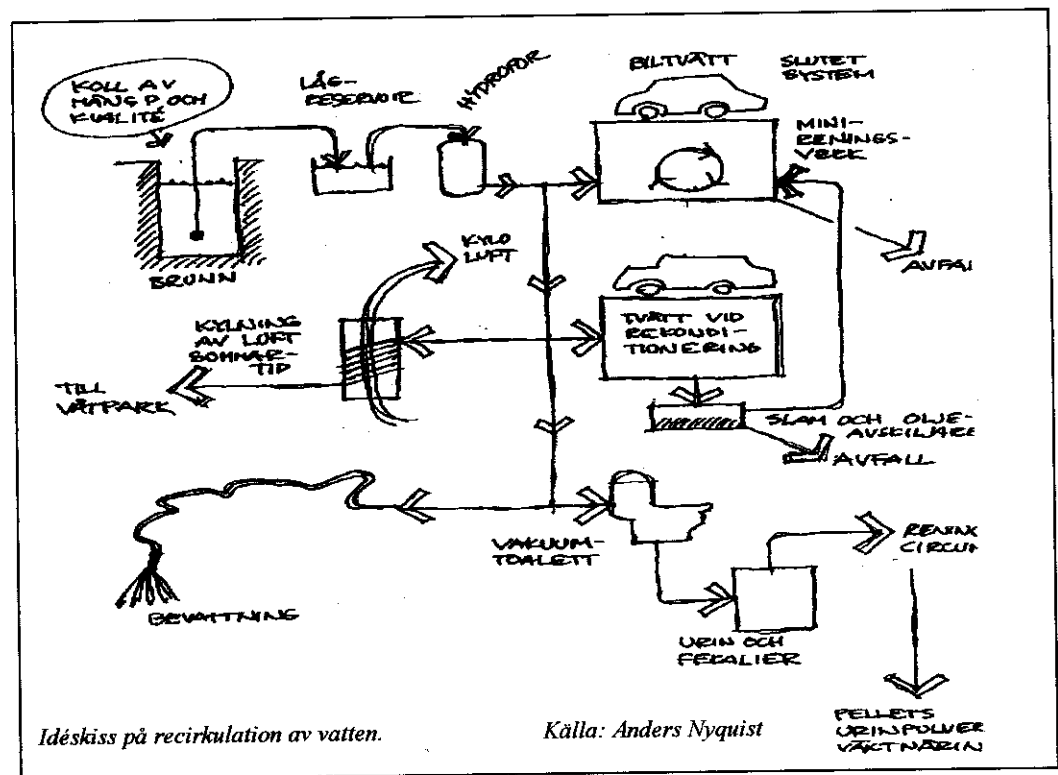
Ytor kommer att hårdgöras i större utsträckning än vad som idag är fallet, vilket kan medföra lokala förändringar av grundvattnets nivå. En höjning av grundvattnet kommer antagligen att ske vid våtmarken.

Flödet av dagvatten på marken kommer att minska jämfört med byggnader belagda med traditionellt takmaterial, då Sedumtak väljs.

Oljeförorenat spillvatten renas och recirkuleras inom kvarteret med miljövänlig teknik vilket sparar på resurser och ökar kretsloppsanpassningen jämfört med en konventionell anläggning.

Målsättningen är att recirkulation av tvättvatten från biltvätten ska ske till 100 % och är då 20 % högre än Naturvårdsverkets riktlinjer för en anmälningspliktig biltvätt.

Övriga typer av spillvatten redovisas i bilaga 2.



Genom kretsloppsanpassning av vattensystemet kommer vatten och näringsämnen att återföras till marken inom kvarteret. Behovet av kommunala ledningssystem minskar, en hushållning med vatten sker och slammet vid kommunens reningsverk kommer att innehålla mindre tungmetaller.

*Måluppfyllelsen* är god förutsatt att detaljplanen följs liksom förslag till åtgärder i denna MKB.

#### Förslag till åtgärd

För att klara de hygieniska kraven kan fettförorenat spillvatten, efter källseparering, föras till det kommunala ledningssystemet för spillvatten. Alternativt kan behandling i markbädd ske, vilket är att föredra ur kretsloppssynpunkt. Markbädden anläggas inom fastigheten och medför att exploateringsgraden för planområdet då måste sänkas.

Genom pellettering av sanitärt spillvatten uppnås både de hygieniska kraven och kravet på kretsloppslösningar.

Åtgärder vidtas så att inte fastigheter i närliggande kvarter drabbas av högt grundvatten vid djupa grundläggningar.

De odlingslotter som förväntas ligga kvar får inte påverkas av föroreningar från anläggningen.

Avtal med exploatören/byggherren ska reglera att miljövänliga lösningar för rening av vatten sker.

### STADSBILD

#### MÅL

En god byggnadskultur samt en god stads- och landskapsbild ska eftersträvas.

#### NOLLALTERNATIVET

Inom planområdet väster om väg 364, Ersmarksvägen, finns två bostadshus. Området har landsbygdskaraktär med sina uppvuxna skogspartier av gran och tall. Området gränsar i öster mot södra Ersbodaområdet som är ett område för industri- och handelsverksamhet.

#### PLANFÖRSLAGET

##### Påverkan

Planen medför att området väster om Ersmarksvägen öppnas och knyts tydligare till kvarteren öster om väg 364, bl a genom likartade verksamheter.

Placering av byggnaderna anpassas främst till klimatologiska faktorer.

Arkitekturen inom kvarteret ska kunna ges benämningen "ekologisk arkitektur" och gestaltningen ska utgå från klimat, platsens förutsättningar samt energisnål och kretsloppsanpassad teknik.

*Måluppfyllelsen* för detaljplanen är god.

##### Förslag till åtgärd

Ambitionerna i planen och det ekologiska programmet ska följas noggrant under hela byggprocessen.

STADSBYGGNADSKONTORET i maj 1998

Planavdelningen

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

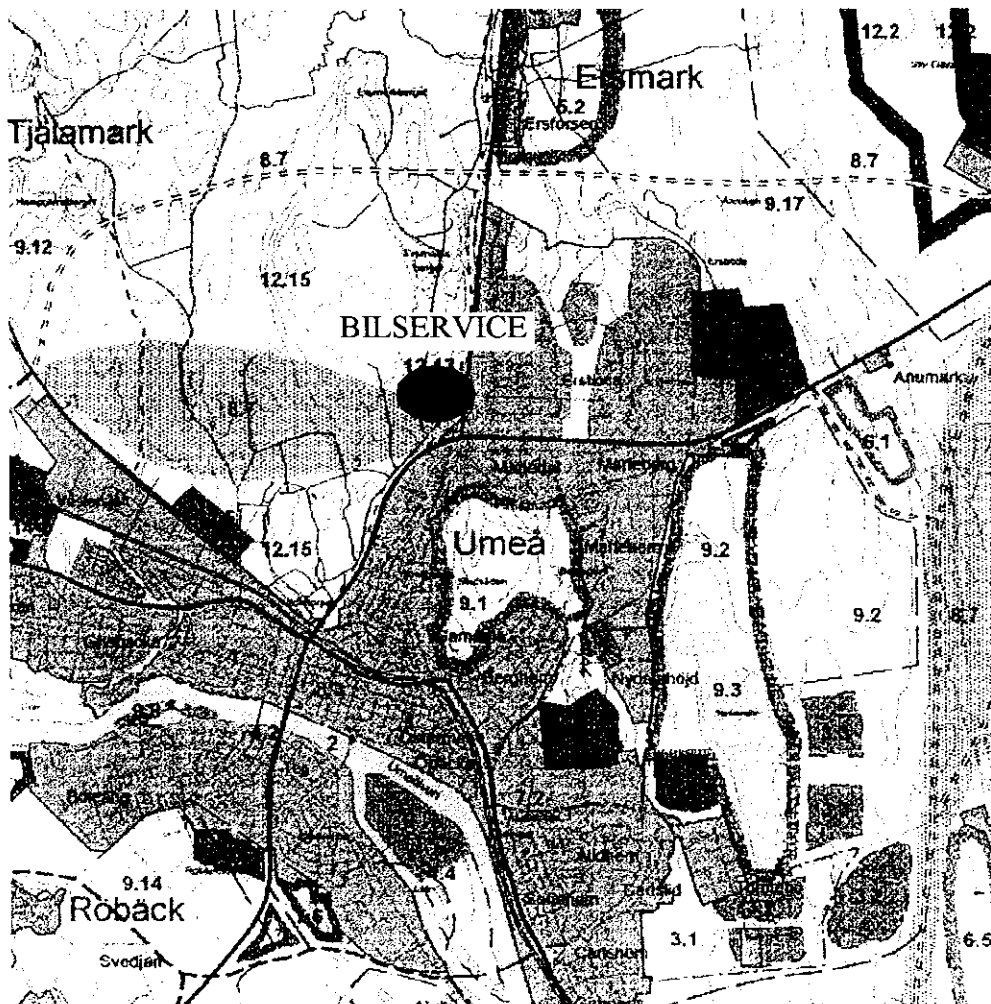
*Stina Fahlgren*  
Stina Fahlgren  
Arkitekt

Dimensioneringsförutsättningar

<b>Typ av avloppsvatten</b>	<b>Källa</b>	<b>Mängd</b>	
<b>Sanitärt spillvatten</b>	Bilhall Väggkrog Bensinstation	Mängd enl. VVS	
<b>Oljeförorenat spillvatten</b>	Bilhall	Mängd enl. VVS	
<b>Dräneringsvatten</b>	Bilhall Väggkrog Energistation Miljöstation Biltvätt	Mängd avgörs efter komplettering av geoteknik	
<b>Dagvatten</b>	Takytor Körytor Parkeringsytor Gångytor Planteringsytor	Dim flöde map dam Dim momentant flöde Dim snösmältningsflöde Dim vol. damm	3,3 l/s 140 l/s 4.2 l/s 800 m <sup>3</sup>
<b>Fettförorenat spillvatten</b>	Väggkrog	Mängd enl. VVS	
<b>Olje/bensin -förorenat dagvatten</b>	Yta bensinpumpar	Dim momentant flöde	5 l/s
<b>Överskottsvatten biltvätt</b>	Biltvätt	Mängd enl. tvättentreprenad	

källa: SCC Nord Sundsvall

Fastigheterna ERSBODA 2:1 m fl (kvarteret Skogslunden)  
i Umeå kommun, Västerbottens län



Karta: remissupplaga ÖPL 98

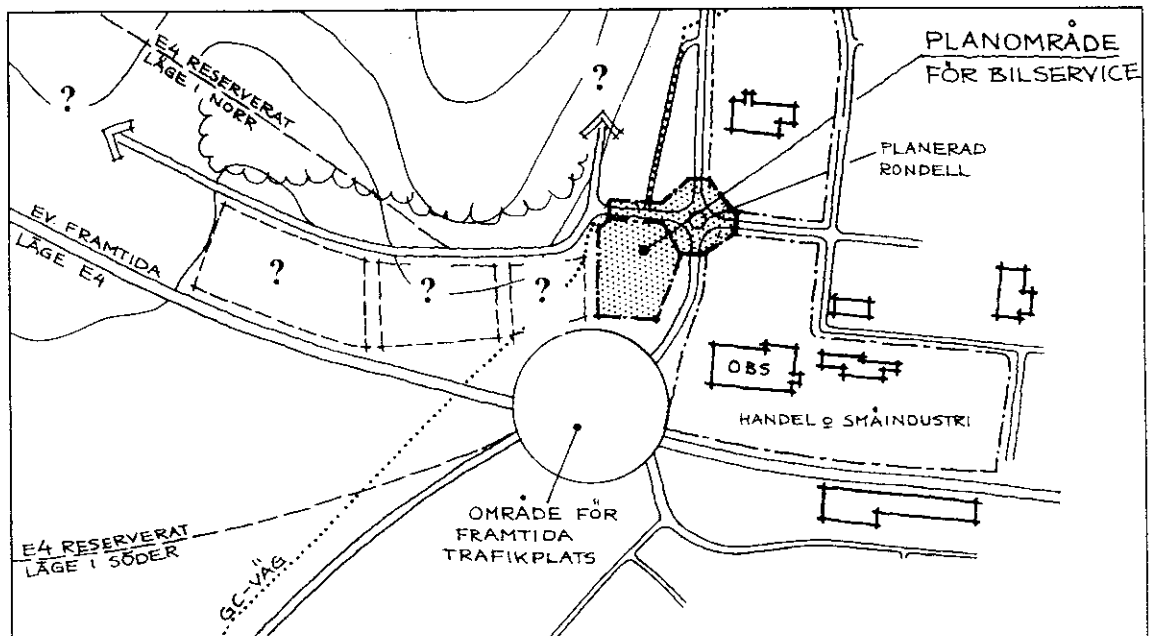
# PROGRAM

## Program för fastigheterna ERSBODA 2:1 m fl (kvarteret Skogslunden)

### INLEDNING

Programmet behandlar förutsättningarna för att lokalisera en bilserviceanläggning till kvarteret Skogslunden. Tillåten verksamhet inom planområdet blir bilhandel med kontor och verkstad samt en energistation med bensin och alternativa bränslen. Här får också finnas bilistservice som vägre Restaurang, försäljning av verktyg och vissa dagligvaror. Planområdet ligger väster om väg 364, Ersmarksvägen, strax norr om cirkulationsplats E4 – väg 364 och mitt emot OBS stormarknad. I norr finns i huvudsak skogsmark, i öster ligger ett stort verksamhetsområde med småindustri och handel. I söder ligger E 4 i sin nuvarande sträckning och i väster ligger I 20 området.

Ägare av fastigheten kommer att bli Carstedts Bil AB. Företaget har ambition att utveckla ny miljövänlig teknik och att kretsloppsanpassa anläggningen och man väljer därför ett nybyggnadsalternativ. Valet av tomt grundar sig på att det finns tillräckligt utrymme för verksamheten i ett marknadsmässigt läge.



### SAMMANFATTANDE REKOMMENDATIONER

Följande frågeställningar ska lösas under detaljplanarbetet:

1. Områdets påverkan på och av pågående planering inom Umeå stad, bl.a. framtida sträckning av E 4.
2. Tillfarten till planområdet både på kort och på lång sikt. Denna påverkas av hur finansieringen av rondellen Ersmarksvägen–Cementvägen löses och detta i sin tur påverkar tidpunkten för byggandet av rondellen. Den slutliga utformningen av vägen in till området är beroende av en rad idag okända faktorer som trafikmängder, kvartersutformning, vägens funktion och fordonshastigheter.
3. Förvärv av mark inom området.
4. Projektets ekologiska profil och de speciella krav den ställer på planläggningen.

## PLANFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger i anslutning till I 20:s övningsområde. I remissupplagan av Översiktsplanen ÖPL 98, anges att ett fördjupat planeringsarbete för området beräknas ta 1,5–2 år där bland annat sträckningen av E 4, Norrbottniabanan, bostäder, rekreation, och försvarsverksamhet kommer att analyseras. Detaljplanen kommer på så sätt att lägga fast markanvändningen i ett delområde innan framtida förutsättningar i omgivningarna är genomarbetade.

Strax norr om planområdet anges ett tänkbart läge för en återvinningscentral.

Ersboda är det närmast belägna detaljplanlagda området och ligger på andra sidan väg 364, Ersmarksvägen.

## OMRÅDESBESKRIVNING

### Markanvändning

Inom planområdet finns två bostadshus. I nordväst korsas området av Överstevägen och en gång- och cykelväg som sträcker sig från Ersboda ner till centrala stan.

I det sydvästra hörnet finns kolonilotter på kommunens mark. I öster finns gamla Ersmarksvägen. I övrigt utgörs området av naturmark med skog och ängsmark.

Norr om planområdet efter gamla Ersmarksvägen, finns fem mindre fastigheter och på tre av dessa kommer det att byggas tillfälliga bostäder.

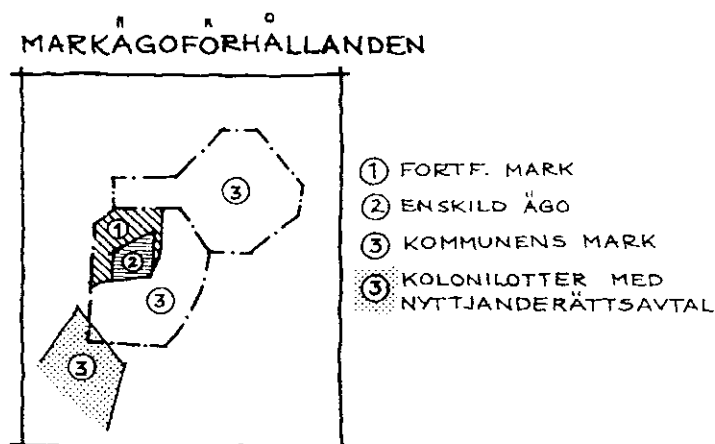
### Landskapsanalys

Planområdet ligger i en sydöstsluttning av en moränås som sträcker sig norrut mot Ersmarksberget. I omgivningarna växer en hög, gammal granskog. Mot Ersmarksvägen växer lövträd och vid de befintliga bostadshusen finns vackra trädgårdsväxter. Ett öppnare parti med ängsmark finns i den södra delen och här finns också kolonilotter som brukas.

Med utgångspunkt från de undersökningar som är gjorda i angränsande områden kan man anta att marken inom planområdet utgörs av löst lagrad sand och silt med inslag av organiskt material och med stora variationer. Geotekniska undersökningar måste göras i samband med detaljplanearbetet.

### Markägoförhållanden

Inom planområdet finns tre olika markägare, Umeå kommun, Fortifikationsverket och en privat person. Det pågår förhandlingar med berörda parter.



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet försörjs beträffande **vatten och avlopp** från ledningar inom området, söderifrån eller från Cementvägen. Vid lokalt omhändertagande av dagvatten, som bör ske inom fastigheten, kommer inte dagvattenledning att dras till området. Vattensnål teknik ska användas. Om de geotekniska förhållandena möjliggör det ska avloppsvattnet källsepareras och renas genom enkla biologiska reningsmetoder och återanvändning av biologiskt renat spillvatten, processvatten och dagvatten ska ske.

**Elförsörjning** ordnas genom befintliga ledningar i norr och dessa bedöms inte behöva flyttas p.g.a verksamheten inom planområdet. En transformatoriosk krävs inom området. Verksamheten ska använda energisnåla lösningar som, där det är möjligt, baseras på förnyelsebar energi. Anläggningen bör delvis drivas med "grön el" från byggda eller planerade vindkraftverk. Även el från ett lokalt kraftvärmeverk som drivs med bioenergi kan användas.

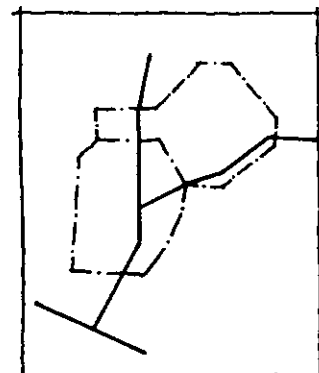
**Värmeförsörjning** kan ske helt eller delvis med fjärrvärme. Det ordnas genom förstärkning och förlängning av planerad servis till utbyggnaden av OBS om KF medger detta. Värmeförsörjning av ett framtida utökat planområde kan ske genom utbyggnad av ledning längs Cementvägen eller alternativt genom uppdimensionering av nu aktuella ledningar. Det senare alternativet förutsätter dock att planområdets framtida omfattning kan fastställas och att det inte ligger för långt borta i tiden. Alternativa uppvärmningsformer som t.ex. lokal kraftvärme, solfångare och passiv solvärme bör användas i möjligaste mån.

Befintliga **vägar** inom området är gamla Ersmarksvägen, Överstevägen och gång- och cykelvägar som leder från Ersboda till stadens centrum. Tillfarten till bilanläggningen måste lösas i etapper om inte rondellen vid Ersmarksvägen- Cementvägen är byggd innan bilanläggningen tas i bruk. En möjlig etappindelning skulle kunna vara:

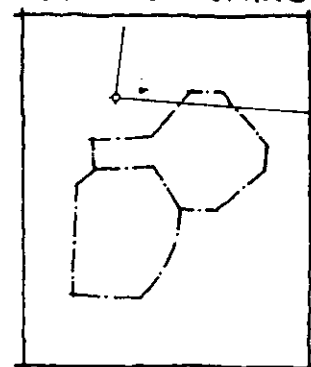
**Etapp 1.** En tillfällig infart ordnas via gamla Ersmarksvägen från norr. Hänsyn tas till de planerade bostäderna. Överstevägen ges tillfälligt en ny sträckning och leds runt planområdet i väster. Gång- och cykelvägarna byggs om i planområdets norra del och leds ner till befintlig gång- och cykelväg sydväst om området i en delvis gemensam sträckning med Överstevägen.

**Etapp 2.** Infarten till planområdet sker fortfarande från norr. Rondellen Ersmarksvägen-Cementvägen byggs och det västra "benet" avslutas i norra delen av planområdet. Vägen blir en infart till bilanläggningen och en fortsättning på Överstevägen. Här måste kommunen och Fortifikationsverket lösa problemet med blandningen av civila och militära fordon. Vägen kan ges en tillfällig höjd tills den fortsatta sträckningen utretts. En trolig

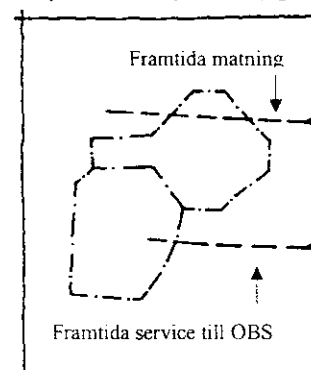
### VA-LEDNINGAR



### ELFÖRSÖRJNING



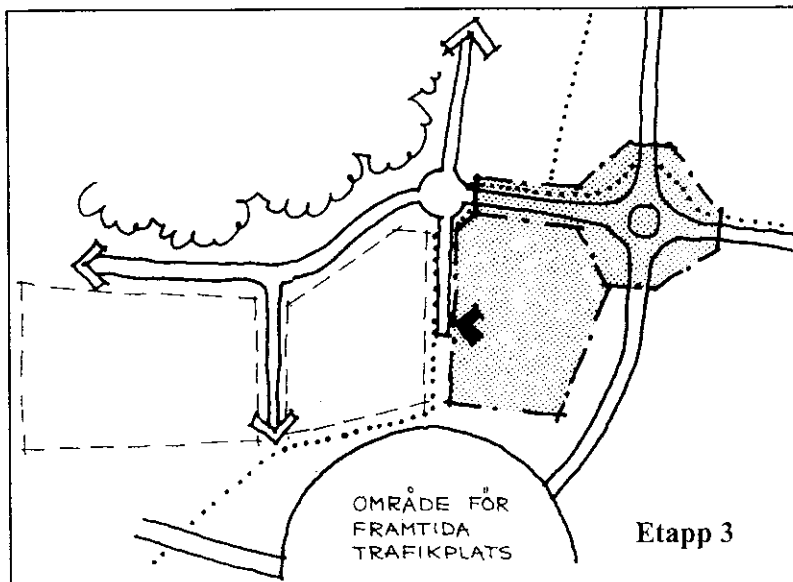
### FJÄRRVÄRME



plushöjd för en fortsättning av vägen bör dock anges så att kvartersmarken kan anpassas.

**Etapp 3.** Infarten till fastigheten sker från väster. Gatan från rondellen Cementvägen – Ersmarksvägen byggs vidare till kommande områden i väster och i norr, och ett "skaft" leder till bilanläggningen. Det ändrade infartsläget är förorsakat av den nya gatans standard (jämförbar med Cementvägen) och kravet på avstånd mellan korsningar samt på de nivåskillnader som troligtvis uppkommer mellan den nya vägen och fastigheten. Gång- och cykelvägen skiljs helt från biltrafiken.

Trafikmängderna i etapperna 1 och 2 beräknas vara 1 000 – 2 000 fordon per dygn och i etapp 3, 10 000 fordon per dygn.



## MILJÖKONSEKVENSER

Verksamheten anses inte påverka omgivningen negativt med avseende på trafikbuller eller andra omgivningshygieniska faktorer. Bullret från Ersmarksvägen är heller inget problem för den planerade verksamheten.

Flertalet av kolonilotterna kan fortsätta att brukas. Vegetation inom området sparas i möjligaste mån och de fina träderna från trädgårdarna speciellt.

Genom att visa på alternativa, miljövänliga lösningar kommer projektet förmodligen att följas av andra och bidra till en utveckling som minskar miljöbelastningen i naturen. Energianvändningen kan bli mer effektiv, naturresurserna kan användas mer effektivt, användningen av förnybara råvaror kan komma att gynnas liksom återbruk och återvinning. De miljövänliga lösningarna bevarar och stärker den biologiska mångfalden, förbättrar cirkulationen av växtnärsämnen och minskar användningen av farliga kemikalier.

## BESKRIVNING AV PLANERAD VERKSAMHET

Planområdet är avsedd för en bilanläggning dvs. bilförsäljning, verkstad och kontor, som inryms i kretsloppsanpassade byggnader. Inom fastigheten kommer också en energistation att finnas. Energistationen ska också följa de kriterier avseende kretsloppsanpassning som detaljplanen och avtal kommer att ställa. En av kraven kan vara att statio-

nen ska tillhandahålla alternativa bränslen som etanol och pellets och ge möjlighet till laddning av elbilar.

Byggnaden för bilanläggningen kommer att vända sin entré mot Ersmarksvägen och byggas med en souterrängvåning. Byggnaderna ska uppföras med sunda och kretsloppsanpassade material såsom lokalt producerat, återvunnet eller begagnat byggnadsmaterial. Torra byggmetoder ska användas och byggnadens delar ska kunna återanvändas och återvinnas. Kompletteringar och förändringar ska vara lätta att genomföra.

Möjligheterna att använda miljövänlig teknik kommer att tas till vara, t ex kommer ventilation och luftbehandling att ske med levande filter, d v s växter som renar och befuktat luften samtidigt.

Miljövänliga bilvårdsprodukter kommer att väljas och avfallshanteringen att kretsloppsanpassas.

Personalen kommer att ha stort miljö-kunnande och ett särskilt miljöprogram för inköp, underhåll och drift kommer att upprättas inom verksamheten. Inredning, utrustning och övrigt förbrukningsmaterial ska vara miljövänliga.

Låga drifts- och underhållskostnader kommer att eftersträvas och information om byggnadens energiförbrukning planeras att ges kontinuerligt.


## ETAPPUTBYGGNAD

Bilanläggningen är avsedd att uppföras i tre etapper, där byggnadsytan för etapp 1 planeras bli knappt 3 000 m<sup>2</sup>. Energistationen är avsedd att byggas i en, egen etapp. Totalt kommer byggnadsytan att bli omkring 9 000 m<sup>2</sup>.

## PLANARBETES BEDRIVANDE

Efter samråd kommer programmet att följas av en detaljplan. De synpunkter som framkommer under samrådet kommer att ligga till grund för det fortsatta planeringsarbetet. Målsättningen är att fullmäktige ska kunna anta planen i juni.

STADSBYGGNADSKONTORET i februari 1998  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Stina Fahlgren  
Arkitekt



## EKOLOGISKT PROGRAM

Dnr PLA 97-40

### ERSBODA 2:1 m fl, kvarteret SKOGLUNDEN

#### Inledning

Ett program med krav på ekologiska lösningar för kvarteret är en del av exploateringsavtalet som upprättas innan planen antas. Enligt MKB för kvarteret Skogslunden är uppfyllelsen av miljömålen goda, förutsatt att avtal innehållande ett ekologiskt program upprättas och följs. I genomförandebeskrivningen anges att ett avtal som hänvisar till ett ekologiskt program, ska tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med överlåtelse av mark.

Det ekologiska programmet omfattar allt byggande inom kvarteret, dvs såväl bilanläggning som vägkrog och energistation.

Programmet har utformats efter systemhandlingar för Carstedts Bil 98 06 14, (se bilaga) och efter "Program för resurseffektivt och miljöanpassat byggande" Stockholm.

Gällande lagstiftning för t ex byggande och miljö- och hälsoskydd ska följas utöver de i programmet upptagna kraven.

Programmets krav kan bytas ut mot dokumenterat bättre eller likvärdiga lösningar avseende kretslopp, miljö, ekologi och resurssnålhet.

#### **SKEDE 1**

Det ekologiska programmet ska godkännas av byggherren och lämnas till tekniska kontoret, innan överenskommelse om exploatering tecknas och innan planen antas. Byggherren ska i exploateringsavtalet förbinda sig att uppfylla programmets tekniska och ekologiska lösningar.

Det ekologiska programmet ska också bifogas samrådsprotokollet vid bygganmälan. Under byggsamrådet ifylls rutorna under Skede 1 av byggherren.

#### **SKEDE 2**

Vid bebyggelsens färdigställande aktualiseras åter det ekologiska programmet. Byggherren ska skriftligen redovisa att kraven i programmet uppfyllts och rutor i Skede 2 ifylls. Resultatet ska lämnas till Stadsbyggnadskontoret tillsammans med övrig dokumentation som utgör underlag för slutbeviset som byggnadsnämnden utfärdar. Utvärdering av programmet ska också lämnas till tekniska kontoret.

### **Miljö- och kvalitetssäkringssystem**

- 
- |                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Företaget har miljöpolicy             | <input type="checkbox"/> |
| Företaget har miljöledningssystem     | <input type="checkbox"/> |
| Företaget har kvalitetssäkringssystem | <input type="checkbox"/> |

**DETALJPLANEN**

Detaljplanen följs.

**TOMTENS UTNYTTJANDE**

Tomtens naturliga förutsättningar och kvaliteter har inventerats. Inventeringen ligger till grund för utformning och placering av byggnader och anläggningar

Bebyggelsens inplacering i terrängen görs m h t omgivande grönytor och vegetation. Särskilt värdefull vegetation bevaras i enlighet med planbeskrivningen.

Grönytor som tas i anspråk för bebyggelse ersätts av grönytor med god kvalitet på annan plats eller genom kvalitetshöjning av grönytor inom eller i anslutning till bebyggelsen.

Icke bebyggda delar av markområden inom och i anslutning till bebyggelsen har en sådan storlek och utformning att de ger utrymme för anläggningar som behövs för lokala kretslopp.

Kvalitetsprogram (åtgärds- och skötselplaner) upprättas för grönytor inom den färdiga bebyggelsen, Biologisk mångfald främjas.

Hårdgöring av ytor minimeras.

Byggskedet planeras så att etableringsytor minimeras och förläggs så att ytor som ej ska exploateras eller hårdgöras ej skadas. Befintlig vegetation stängslas in.

Bebyggelsen utformas utifrån planområdets förutsättningar så att sprängning, schaktning och fyllning minimeras med beaktande av massbalansering

Vid utformningen av bebyggelsen beaktas särskilt sol/skugga, dagsljus, vind-/klimatförhållanden.

Anställdas parkeringsplatser förses med uttag för elektriska motorvärmare som är temperatur- och timerstyrda.

Parkeringsplatser förbereds för laddningsmöjligheter för elbilar.

## EKOLOGISKT PROGRAM

	Skede 1	Skede 2
--	------------	------------

För markparkeringsplats planteras träd i enlighet med detaljplanen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	--------------------------

**KONSTRUKTIONER OCH BYGGNADSMATERIAL**

Innan planering och projektering påbörjas utses särskild miljöansvarig för projektet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	--------------------------

Krav på miljökunskande hos de personer som arbetar med projektet, alt genomförande av miljöutbildning.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

Material, konstruktioner, installationer, byggmetoder väljs så att resurssnåla "sunda hus" med låg miljöbelastning erhålles med företräde för det "sunda."	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

Möjligheten att använda återvunnet material och begagnat byggmaterial har beaktas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

Som fasadmaterial används i huvudsak trä och glas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

Tropiska träslag används ej, alternativt endast sådana som är odlade.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	--------------------------

Byggnadsmaterial innehållande ämnen som finns på Kemikalieinspektionens begränsningslista - förteckning över ämnen som är förbjudna eller vars användning är inskränkt - används ej i de fall alternativa byggnadsmaterial finns.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	--------------------------

I projektet används miljömärkta byggmaterial om sådana alternativ finns.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

Valda material och konstruktioner möjliggör en framtida rivning genom demontering.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

Använt byggmaterial kan återanvändas eller återvinnas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

Före byggstart upprättas plan för intäckning av byggmaterial och konstruktion under byggtiden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

Vid byggnationen uttorkas betongen så att den relativa fuktigheten ej överskrider gränsvärdena.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	--------------------------

Fuktkvoten i inbyggt virke i byggnaden är lägre än föreskriven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

## EKOLOGISKT PROGRAM

Skede 1	Skede 2
------------	------------

maxnivå.

Krav ställs på tillverkare av ytskikt (t ex golvmaterial) att de ska ange maximal fukthalt i underliggande konstruktion som är lämplig för deras produkt.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Isolering av ytterväggar ska ske med miljövänliga alternativ som t ex cellulosa isolering.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

**Material som innehåller PVC används ej till följande:**

Golv (gäller ej fuktspärr i våtutrymmen)

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

VA-installationer om så är möjligt.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

El-installationer om så är möjligt.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

**ENERGI och EL**

Elförbrukningen reduceras markant jämfört med en konventionell anläggning.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Externt tillförd energi för värme reduceras markant jämfört med en konventionell anläggning.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Förnyelsebar energi används för elapparater och för uppvärmning i övervägande del.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Behov av att kyla anläggningen reduceras med hjälp av konstruktioner och materialval.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Bebyggelsen utrustas med energisnåla installationer såsom vitvaror, belysning m m. Utrustningen är miljömärkt med avseende på energiförbrukning. (T ex NUTEKs Eloff-märkning.)

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Om bebyggelsen ansluts till lokalt system för uppvärmning blir den totala miljöbelastningen m h t miljö, emissioner, föroreningar, energiförluster och förnybara energikällor, därvid likvärdig eller lägre än om huset ansluts till fjärrvärme.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Inom bebyggelsen minskar den icke förnyelsebara energiåtgången genom användandet av solfångare för luft eller vatten.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Elektromagnetiska fält inom byggnaderna minimeras.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

**VENTILATION OCH KLIMATSYSTEM**

- |  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Luftvärme tillförs t ex genom luftolfångare mot söder.                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Frisk luft kan tillföras via fönster och dörrar.                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Recirkulerad luft renas biologiskt.                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Byggnadskonstruktion och materialval minimerar behovet av extern kyla. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**VATTEN OCH AVLOPP**

- |   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Dricksvatten av god kvalitet garanteras.  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Apparater med låg vattenförbrukning installeras. Gäller t ex tvätt- och diskmaskiner. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Snålspolande toaletter och armaturer installeras.                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Recirkulation av vatten från biltvätt sker till minst 80 %.                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**Spillvatten**

- |   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Avloppsvattenmängder till kommunens avloppssystem ska minimeras.  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bebyggelsen ansluts till avloppssystem som uppfyller grundläggande krav med avseende på hygien och reningsgrad.   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vid enskild avloppslösning har resursanvändningen vid samtliga moment beaktats. Bl a med hänsyn till vattenförbrukning och energiåtgång vid transporter och behandling av avloppsvattnet. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nyttjat vatten återanvänds.   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tillförseln av miljöfarliga och andra skadliga ämnen till avloppsvattnet reduceras kraftigt, t ex genom att miljöfarligt avfall omhändertas på särskilt sätt inom bebyggelsen.            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## EKOLOGISKT PROGRAM

	Skede 1	Skede 2
Särskilda åtgärder vid källan för att hindra att avloppssystemet används till annat än det är avsett för, framför allt vad gäller miljöfarliga och miljöskadliga ämnen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ALT 1. Verksamheternas avloppssystem är förberett för kommande kretsloppslösningar som t ex pelletering av urin och fekalier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ALT 2. Om separerande toaletter används ska byggherren ta hand om urin och slam på ett miljövänligt sätt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vid enskild avloppslösning klarar slam och andra restprodukter tillämpliga krav för användning inom jordbruket.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I avloppsvattnet ingående näringsämnen återvinns och avsättning för separerade fraktioner finns.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Restvatten från oljeavskiljning behandlas inom tomten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Dagvatten</b>		
Dagvatten infiltreras eller fördröjs lokalt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Genomsläppliga material används för att möjliggöra infiltration.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Byggmaterial väljs så att dagvattnet ej påverkas negativt, framför allt med avseende på farliga och miljöskadliga ämnen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det kommunala dagvattensystemet kommer endast att belastas med vatten från eventuell bräddning från våtmarken.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Våtpark</b>		
En våtpark anläggs inom kvarteret.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dräneringsvatten och renat avloppsvatten leds till våtparken.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vatten från våtpark och egen vattentäkt återanvänds till biltvätt och toalettwater.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## EKOLOGISKT PROGRAM

Skede 1	Skede 2
------------	------------

Våtparkens funktion vintertid beaktas och lukt från syrefattigt vatten undviks.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

**RESTPRODUKTER FRÅN VERKSAMHETEN**

Källsortering av avfall samt omhändertagande av farligt och miljöskadligt avfall ordnas enligt intentionerna i kommunens avfallsplan.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

**RESTPRODUKTER UNDER BYGGNADSSKEDET**

Farligt och miljöskadligt avfall omhändertas och lämnas till miljöriktig behandling. (Exempel på fraktioner innehållande farliga ämnen är uppladdningsbara batterier, elmaterial, reläer, nivåvakter, CFC-haltigt avfall, dvs kyl- och frysskåp, isolering typ cellplast, färg- lack- och limrester, förorenat grus och jord, fogmassor, tryckimpregnerat virke.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Plan för källsortering av bygg- och rivningsavfall upprättas.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Särskild avfallsansvarig utses i tidigt skede.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Lämpliga restprodukter kommer att återanvändas och återvinnas.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

**FÖRVALTNING och UPPFÖLJNING**

Vid utformning av byggnader och ingående system har konsekvenser för drift och underhåll, med avseende på resursutnyttjande och miljöpåverkan, under byggnadens hela livstid beaktats.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Systemen för energi, ventilation och va är utformade så att de är enkla att sköta för drifts- och underhållspersonal.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Särskilda anvisningar om hur fastigheten kan rivs genom demontering för att möjliggöra återanvändning och återvinning upprättas och överlämnas till förvaltare.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Val av material och utrustning i samband med reparation och underhåll dokumenteras av förvaltaren.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

## EKOLOGISKT PROGRAM

Skede	Skede
1	2

---

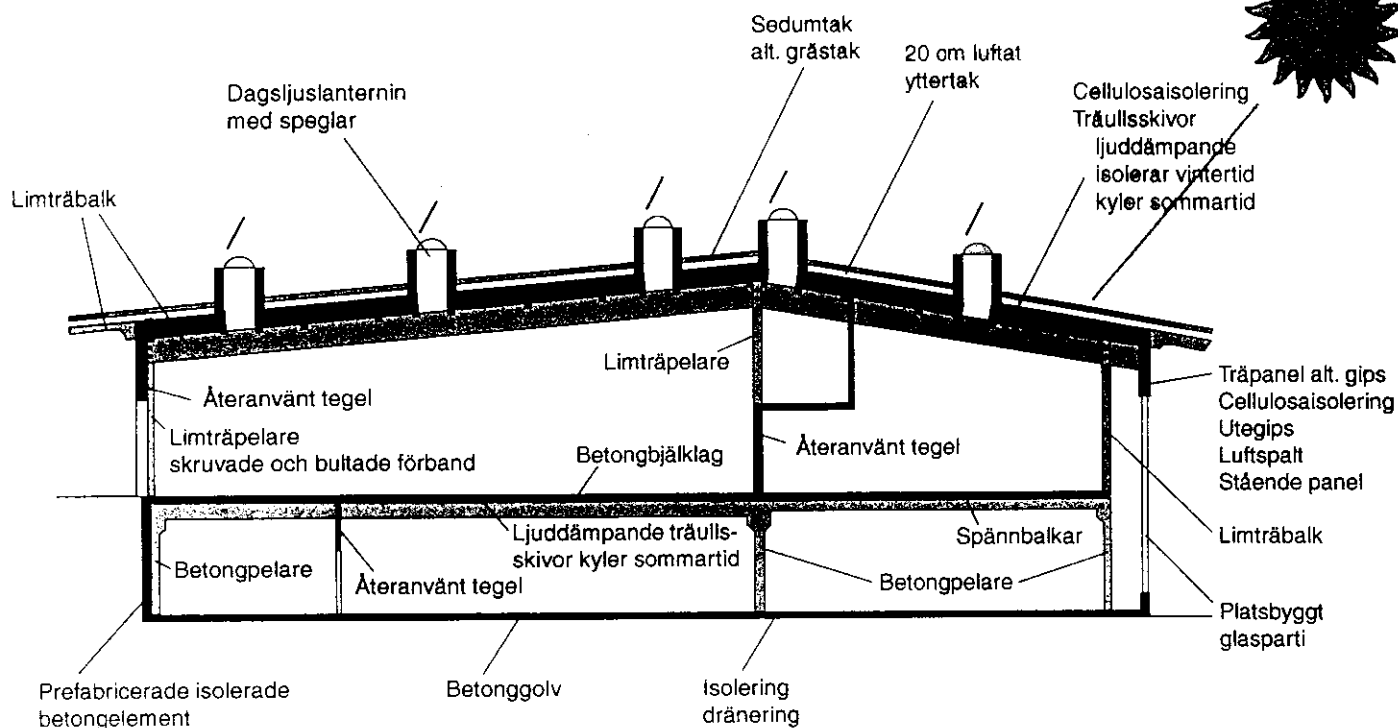
Byggherren är beredd att medverka i en arbetsgrupp bestående av byggherren, representanter från kommunen och universitetet, för att utvärdera och utveckla projektet fortlöpande efter det att anläggningen tagits i bruk.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå 1998-06-25

Godkänds av Ecosystem i Scandinavien AB

.....  
Per Carstedt

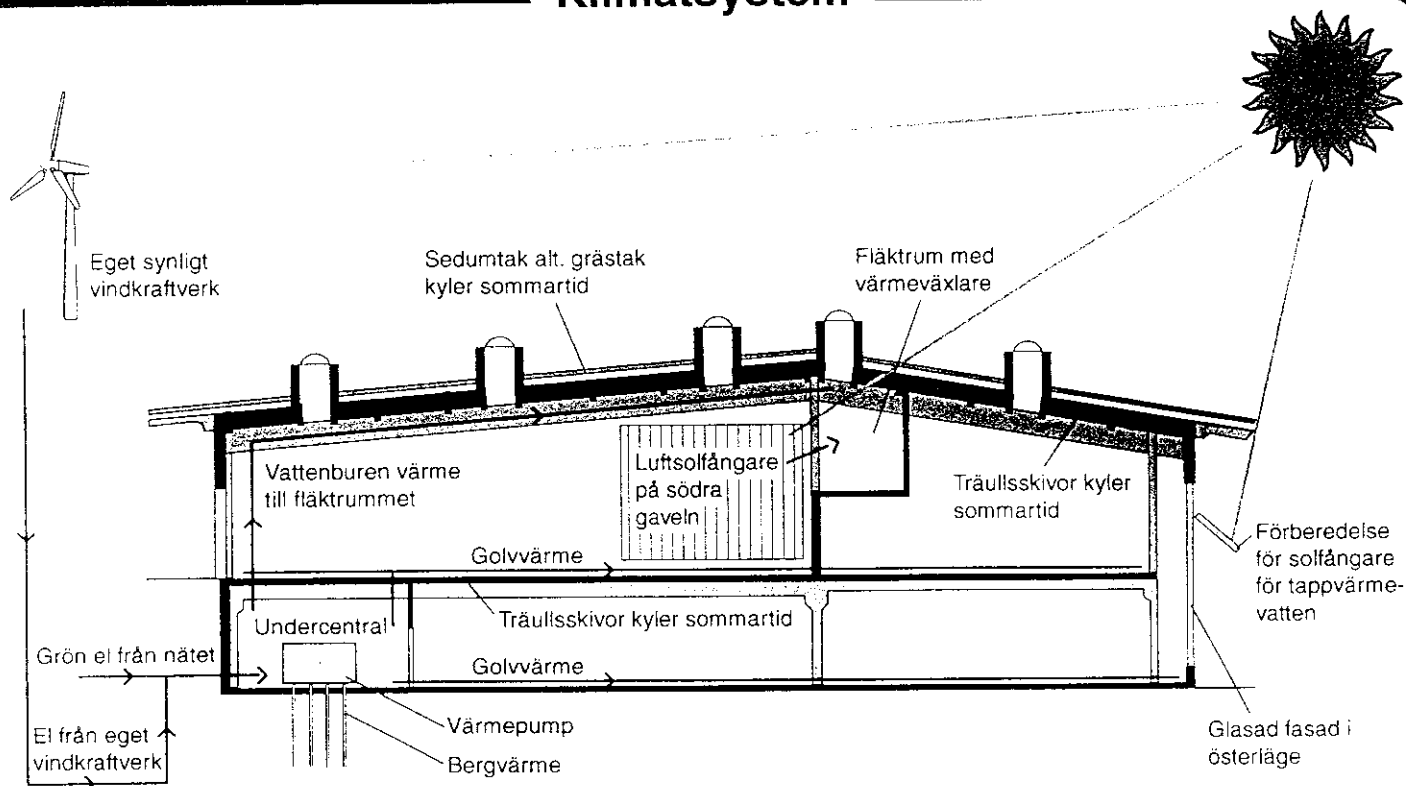
## Konstruktion och Material



980614

Carstedts Bil

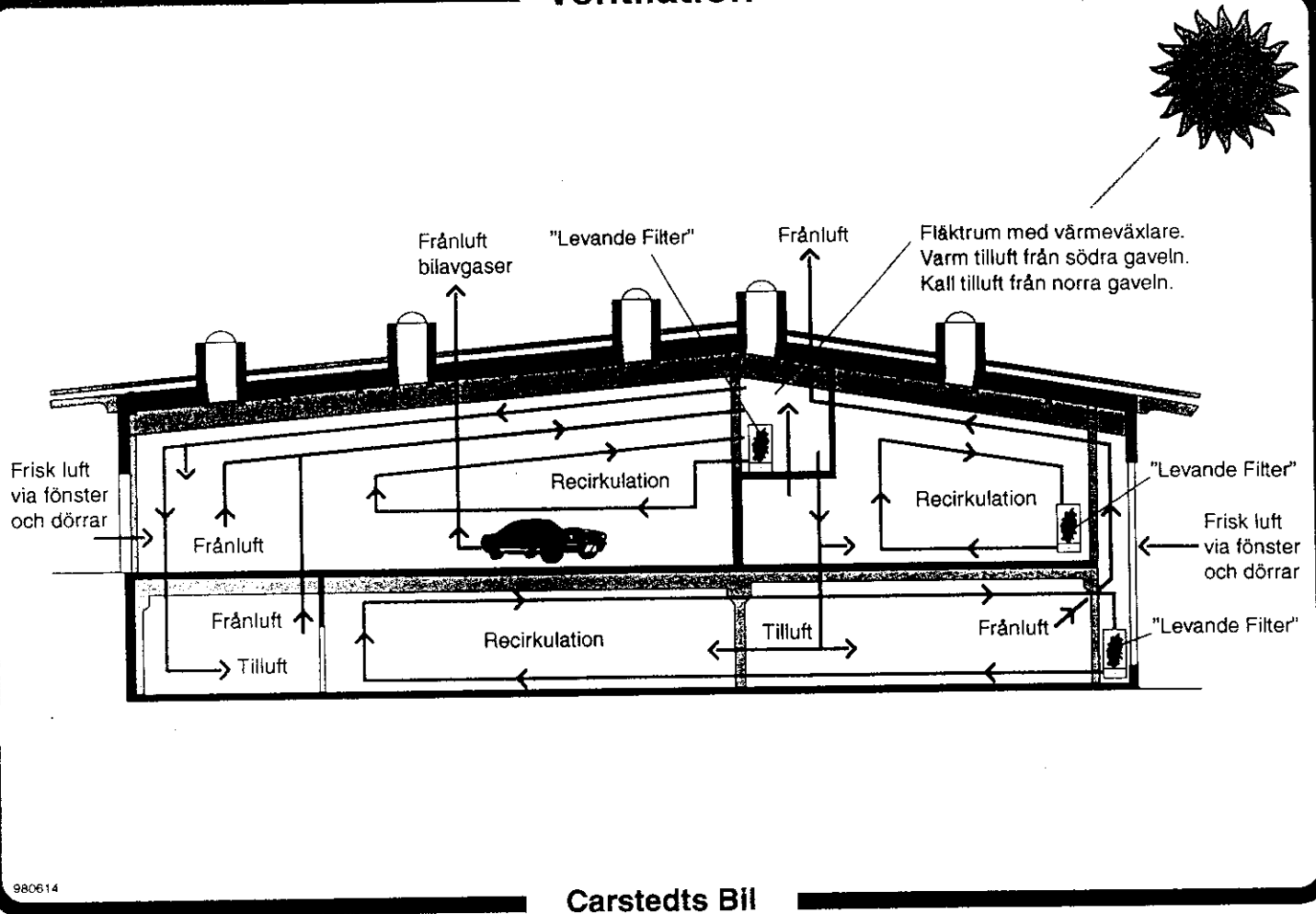
## Klimatsystem



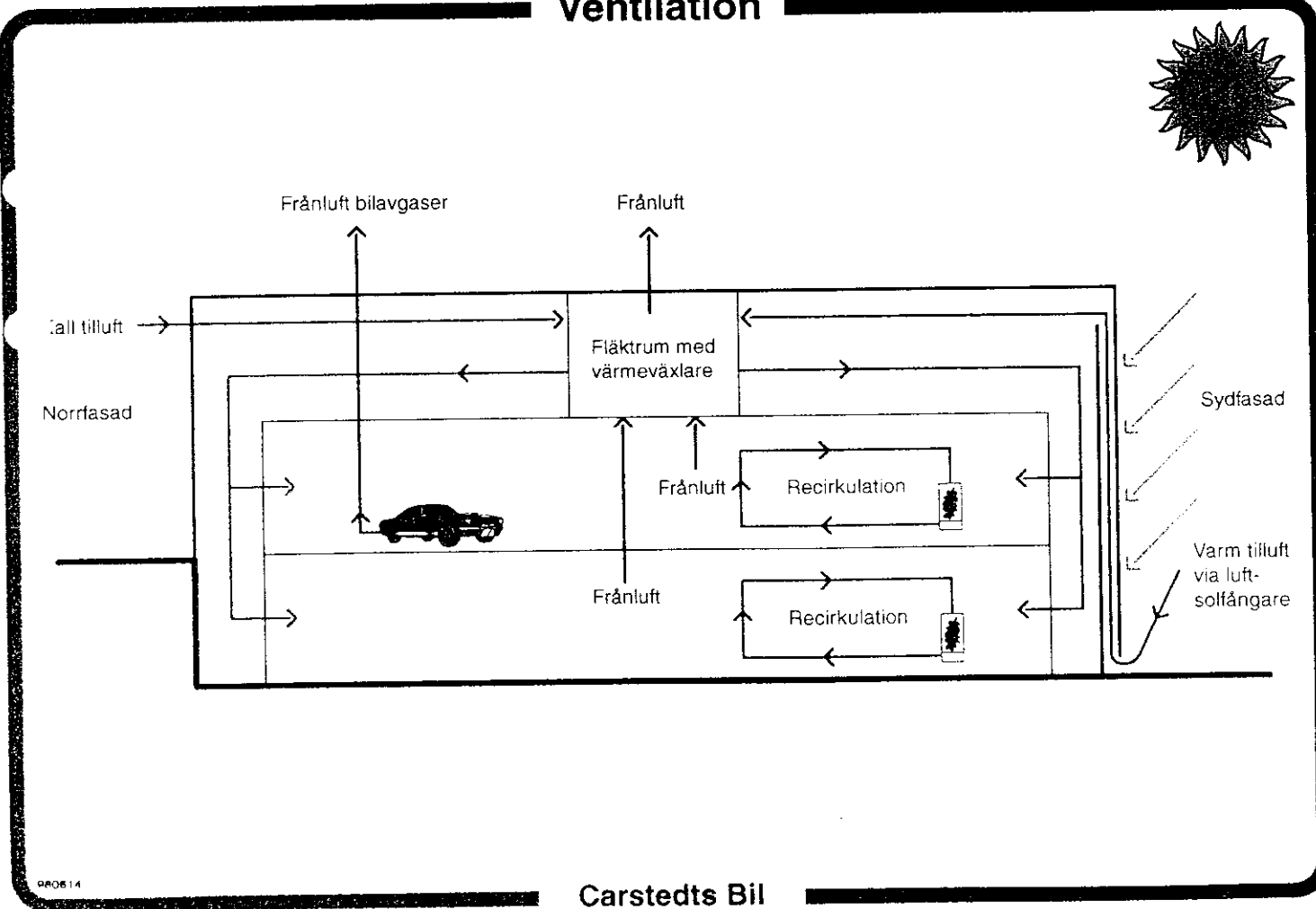
980614

Carstedts Bil

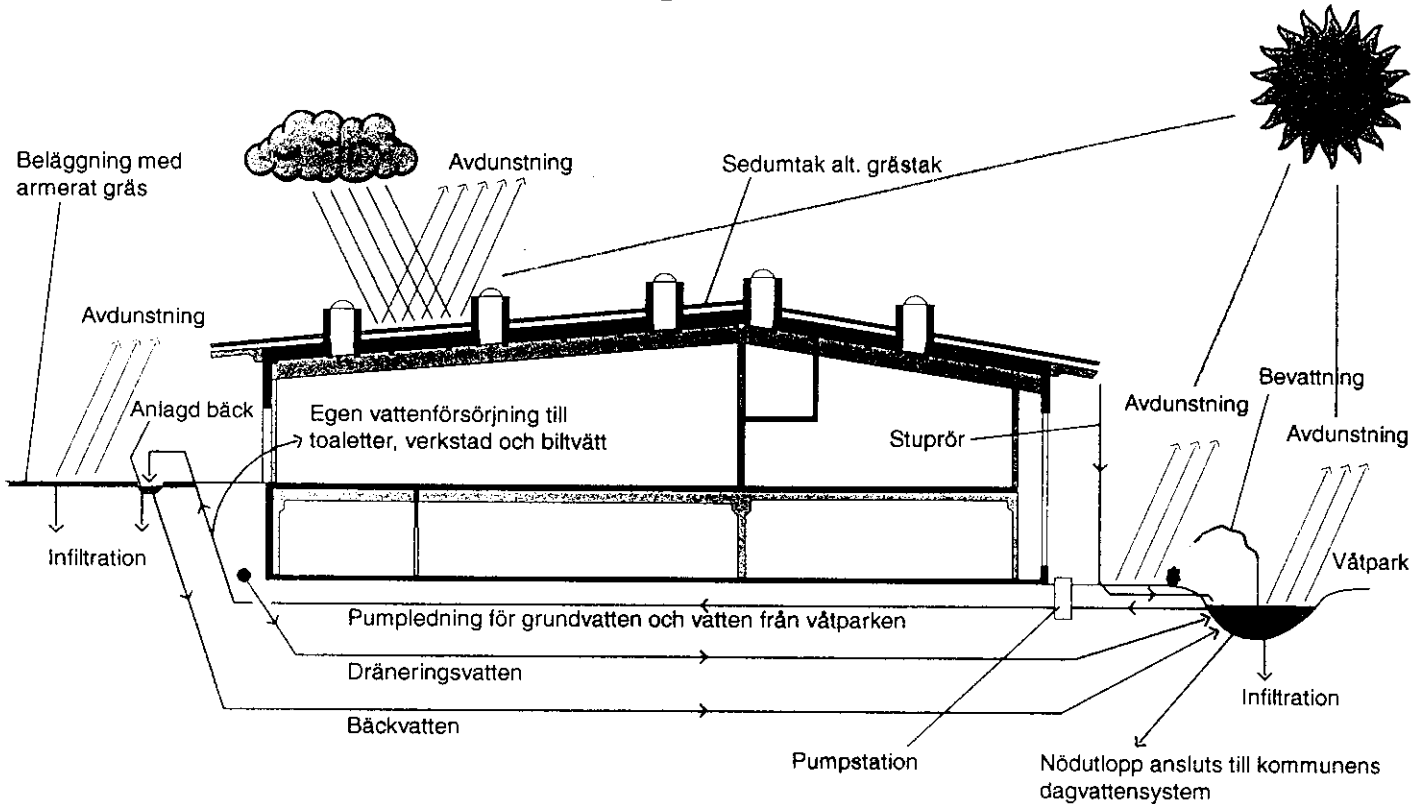
# Ventilation



# Ventilation



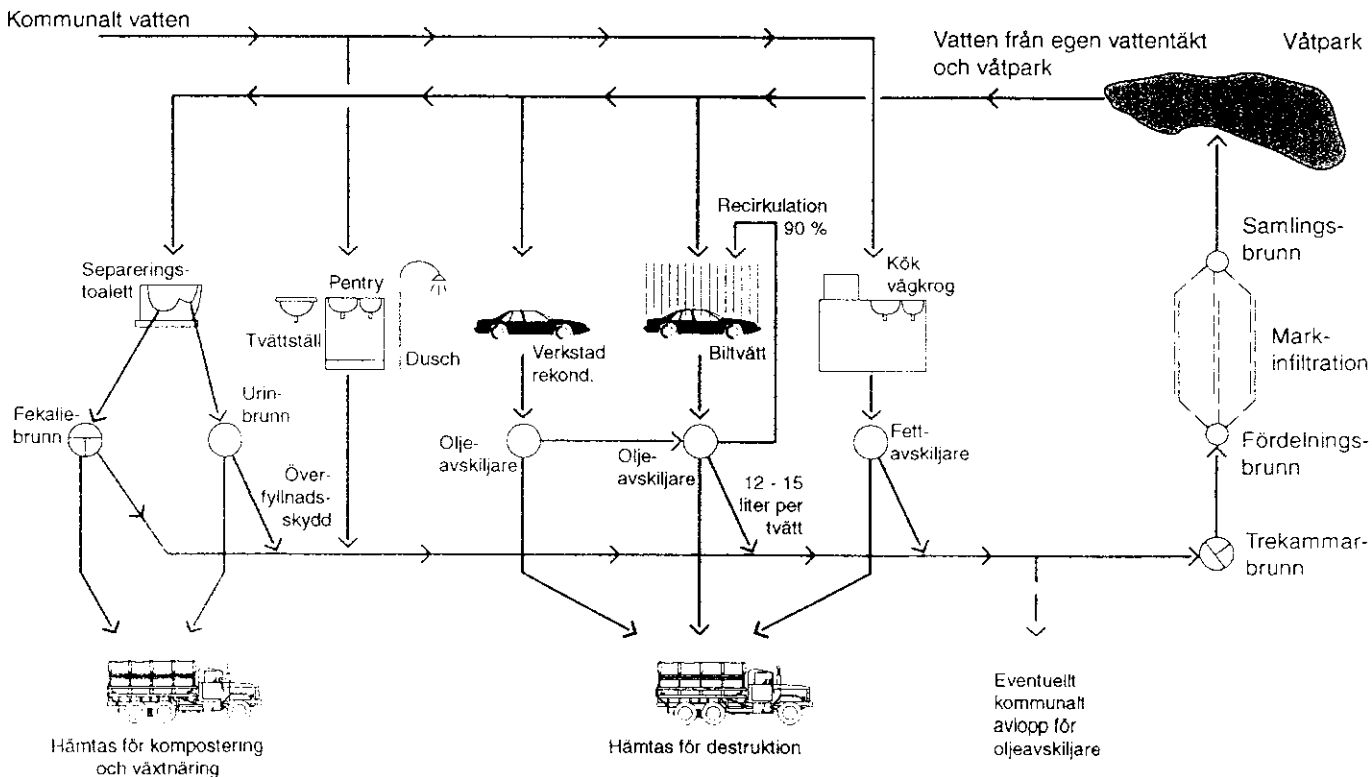
# Dagvatten



980614

Carstedts Bil

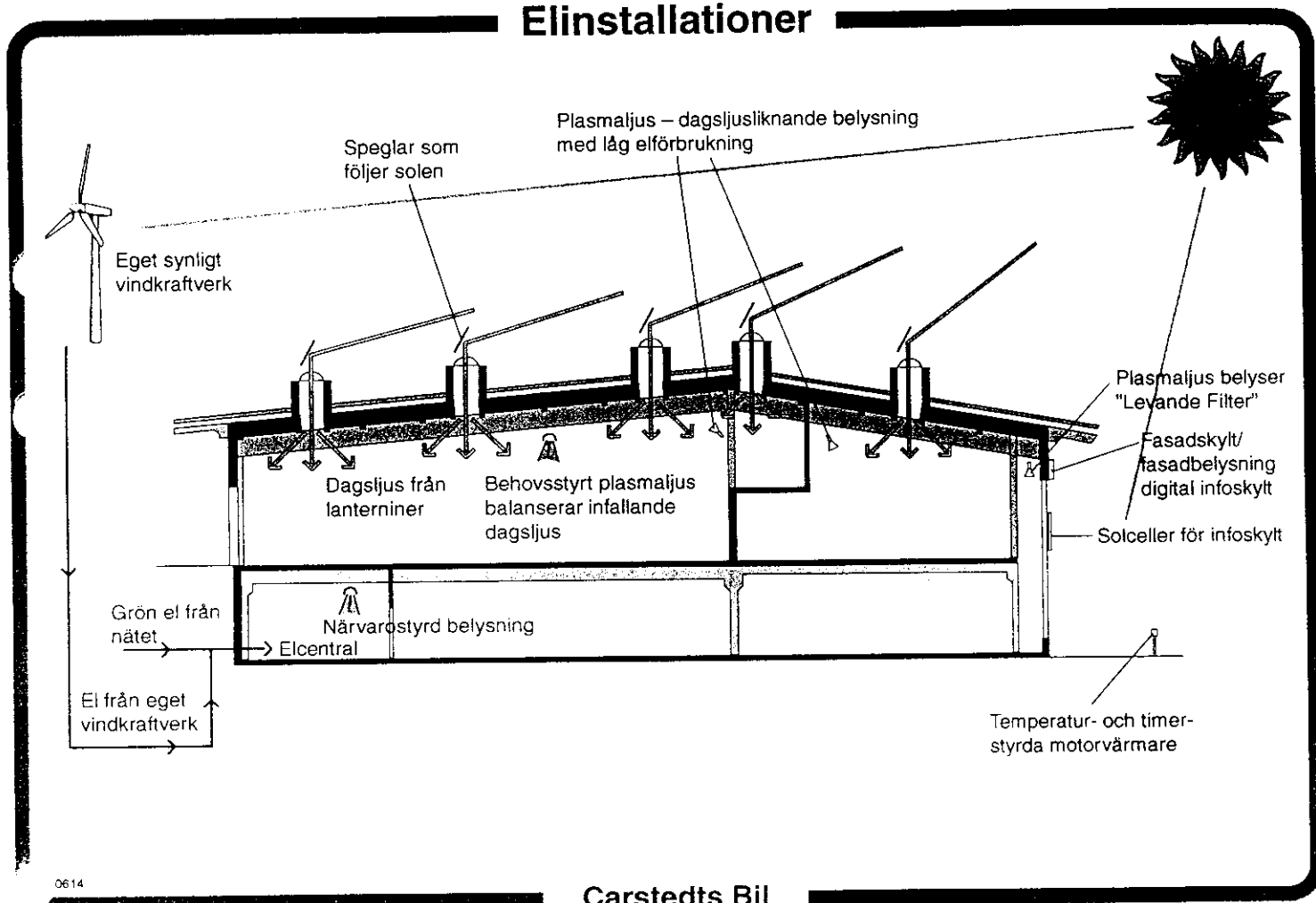
# Vatten och Avlopp



980614

Carstedts Bil

## Elinstallationer





## SAMRÅDSREDOGÖRELSE, Programsamråd

Dnr PLA 97-40

### Detaljplan för fastigheten **ERSBODA 2:1 m fl (kvarteret Skogslunden)** i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett program har upprättats för kvarteret Skogslunden. Programmet har varit ute på samråd under tiden 7 - 27 februari 1998.

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Banverket, Vägverket, Fortifikationsverket, Brandförsvaret, Polismyndigheten, Telia AB, Umeå Lokaltrafik, Svenska taxiförbundet och Köpmannaförbundet.

Berörda sakägare samt statliga och kommunala instanser har beretts tillfälle att yttra sig över programmet.

**Länsstyrelsens** yttrande: "Det område som är aktuellt för detaljplanläggning ligger i kanten av vad som i den nu utställda översiktsplanen betecknas som utredningsområde inom vilket förslag till Totalförsvarscentrum i norr ska utredas, samt berör en zon för ev framtida E4. Tomten har ett strategiskt läge i anslutning till E4 och länsväg 364. Inom Ersbodaområdet, som ligger i anslutning till den tänkta lokaliseringen, pågår diskussioner om verksamhetsförändringar som förväntas påverka trafiklösningen till och från Ersboda via länsväg 364. Markägofrågan är inte löst men förväntas klaras ut med nu pågående förhandlingar. Tillfälliga lösningar i två etapper föreslås för områdets anslutning till omgivande vägnät där bland annat problemen med blandningen av militär och civil trafik måste lösas.

De översiktliga planförutsättningarna är således oklara och enligt programmet förväntas inte fördjupade studier för I20-området ha genomarbetats inom de närmaste åren. Många planfrågor bl a avseende trafikförhållanden avses lösas med tillfälliga lösningar innan en permanent plansituation uppnås.

För den aktuella verksamheten har medel sökts för det kommunala programmet för långsiktigt hållbar utveckling.

Den förändrade markanvändningen i I20-området är strategisk för Umeås framtida utveckling och en detaljplan för ett begränsat område inom eller i omedelbar anslutning till detta område innan de översiktliga planfrågorna har lösts är inte tillfredsställande. Under förutsättning att de översiktliga plan- och trafikfrågorna ges en allsidig belysning och tillfredsställande lösningar motsätter sig dock inte länsstyrelsen detaljplanen. Av stor vikt är att en framtida handlingsfrihet ges för en ändamålsenlig lösning för anslutningen av länsväg 364 till E4 och att en god lösning för en ev E4-dragning genom I20-området uppnås. Lokaliseringen bör heller inte lägga hinder för en framsynt utveckling av I20-området.

Om dessa ambitioner inte kan uppnås i det fortsatta arbetet bör alternativa förslag till lokalisering utredas."

*Kommentar:* Kommunen ser mycket positivt på den föreslagna bilanläggningen med hänsyn till den uttalat ekologiska profilen.

Alternativa lokaliseringar av anläggningen har tidigare undersökts, bl a norr om Cementvägen inom kvarteret Länken, men inte visat sig genomförbara.

Kommunen är därför beredd att i plan pröva en lokalisering i det nu aktuella läget.

Planområdets avgränsningar är grundade på Vägverkets och Tekniska kontorets gemensamma bedömning av behovet av utrymme för ändamålsenliga väglösningar på kort och lång sikt och bedöms inte utgöra ett hinder för den framtida utvecklingen av I20-området.

Förhandlingar pågår för att lösa markägoförhållandena.

Angående blandning av civil och militär trafik hänvisas till kommentar till Tekniska kontorets yttrande.

**Vägverket** anser det inte vara tillfredsställande med en "frimärksplan" i detta utredningsområde. En trafiköversyn bör göras norr om E4, i Ersbodaområdet. Man undrar över de trafikmängder som är beskrivna i den föreslagna etappindelningen av anslutningsväg till planområdet. Vägverket tycker också att Etapp 1 och Etapp 2 är tveksamma ur trafiksäkerhets- och angöringssynpunkt. Slutligen tydliggör Vägverket följande:

1. En cirkulationsplats måste vara anlagd i planerat läge innan anläggningen tas i bruk.
  2. I planen "Investering länsvägar" finns inga medel för åtgärder på väg 364 förrän år 2005.
  3. Man anser att anläggandet av en cirkulationsplats måste ingå i exploateringskostnaderna för området.
- Slutligen förutsätter man samråd med kommunen innan detaljplanarbetet påbörjas.

*Kommentar:* Angående antaget antal fordon och kravet på en trafiköversyn vid Ersboda hänvisas till kommentar till Tekniska kontorets yttrande, och den utredning som KM har utfört åt kommunen.

Etappindelningen av trafiklösningen för området kommer att i det fortsatta planarbete revideras. Etapp 1 och 2 ersätts av en lösning med infart till anläggningen från väster i stället för från norr.

Finansieringsvägar söks för att tidigare lägga byggande av en cirkulationsplats väg 364 - Cementvägen.

I övrigt hänvisas till kommentar under Länsstyrelsens yttrande.

Samråd sker med Vägverket innan planen skickas ut på samråd.

**Banverket** kan inte garantera att lokaliseringen av anläggningen inte blir en konflikt med en eventuell framtida dragning av Norrbottniabanan (alt. D). Detta alternativ bedöms dock inte vara en realistiskt sträckning för en eventuell Norrbottniabana.

*Kommentar:* Yttrandet bedöms inte påverka det fortsatta detaljplanarbetet.

**Fortifikationsverket, Västerbottens regementet, Polisen i Umeå, ULTRA och Umeå Energi AB** har inget att erinra

**Miljökontoret** anser att en utförligare redovisning av verksamheten bör finnas i beskrivningen till detaljplanen. Eventuell störning av planerade, tillfälliga bostadshus efter gamla Ersmarksvägen bör utredas ytterligare. Mer preciserade lösningar för omhändertagande av dag- och spillvatten får redovisas i planen. Lokalt omhändertagande förordas från miljösynpunkt. En närmare beskrivning behövs för energistationens inriktning och för de alternativa uppvärmningsformer som kommer att användas inom verksamheten. Miljökonsekvenserna, bl.a. risken för bullerstörningar får belysas närmare i detaljplanen. Man ifrågasätter till sist att projektet stärker den biologiska mångfalden.

*Kommentar:* Synpunkterna inarbetas i detaljplanen.

**Tekniska kontoret** framför att en cirkulationsplats bör byggas innan bilanläggning, energistation och vägrestaurang tas i drift. Möjligen kan en tillfällig infart accepteras under byggtiden och under den första etappen av bilanläggningen (dvs utan energistation och vägrestaurang.) Gång- och cykelvägen bör vid omläggning hållas separerad från Överstevägen. KM har utfört en trafikutredning av berört område bl.a. innefattande korsningen Ersmarksvägen - Cementvägen, som belyser trafiksituationen. Tekniska kontoret anser att finansieringsfrågan av cirkulationsplatsen behöver utredas ytterligare. Inom planområdet finns befintliga vatten- och avloppsledningar som måste flyttas. De kostnader som föranleds av flyttningen svarar exploatören för.

*Kommentar:* Tillfartens etapp 1 och 2 har under planprocessens gång arbetats samman, se kommentar till Vägverket. Gång- och cykeltrafiken bör kunna gå gemensamt med den ringa fordonstrafiken på den korta sträckan förbi planområdet. Samråd ska ske med I 20 i frågan. I övrigt inarbetas synpunkterna i detaljplanen.

**Planeringsutskottet** godkänner programmet som underlag för detaljplanen och pekar på förslagets höga ambition inom miljöområdet och dess långtgående kretsloppsanpassning av anläggningen. Planbestämmelserna ska utformas i enlighet med dessa ambitioner inom miljö- och kretsloppstänkande.

*Kommentar:* Detaljplanen utformas i enlighet med planeringsutskottets beslut.

**UMI fastighetsutveckling AB** kan inte ta ställning till förslaget på grund av osäkerheten angående pågående planering av kvarteren Singeln och Länken inom Ersboda.

**Konsum Nord** är positiv till att kvarteret Skogslunden kan anslutas till fjärrvärme via fastigheten Singeln 1, samråd och överenskommelse måste dock träffas med Konsum Nord. I övrigt är man positiv till en miljövänlig och kretsloppsanpassad bilserviceanläggning.

**Ägarna av Stadsliden 4:3** anför följande fyra punkter:

1. De motsätter sig lokaliseringen av anläggningen, eftersom anläggningen kommer att ligga delvis på deras tomt. Alternativa lokaliseringsområden borde redovisas av kommunen.
2. Trafiksituationen inom området borde lösas innan planen antas.
3. De påpekar att kommunen lägger fast markanvändningen i ett delområde innan beslut om områdets framtida förutsättningar är taget.
4. Området borde användas för bostäder med tanke på närheten till centrum, service, natur och motion.

*Kommentar:* Se kommentar till Länsstyrelsens, Vägverkets och Tekniska kontorets yttranden.

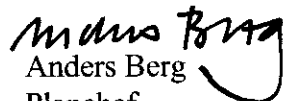
**PO Ljung, vänsterpartiet, byggnadsnämnden** ställer sig positiv till en kretsloppsanpassad bilserviceanläggning men anser att I20 området bör studeras i sin helhet och förordar en annan placering i överensstämmelse med översiktsplanen.

*Kommentar:* Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

#### **SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

De synpunkter som framkommit under samrådet arbetas in i detaljplanen i enlighet med kontorets kommentarer.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 1998

  
Anders Berg  
Planchef

  
Stina Fahlgren  
Arkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

Diariennr : LII 98-334

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANR 98-138

Regdatum: 981109

Registrering av åtgärder:

ERSBODA 2:1 (kv Skogslunden)

Anmärkning:  
Detaljplan

Berörda fastigheter:

ERSBODA S:1  
ERSBODA 2:1  
ERSBODA 4:1  
ERSBODA 4:6  
REGEMENTET 2:1  
STADSLIDEN 2:2  
STADSLIDEN 2:4  
STADSLIDEN 4:2  
STADSLIDEN 4:3  
STADSLIDEN 4:4

981026 TR Tidigaste registreringsdatum  
980817 BD Beslutsdatum  
980916 LK Laga kraft  
031231 GT Genomförandetid t o m  
Ändrar spl 249 och 266  
PB Inlagd i ACM

Kommunfullmäktige

1998-08-17

PLU § 34, 52, 123

KS § 130

KF § 127

1998.96

214

Detaljplan för fastigheterna Ersboda 2:1 m fl (Kv Skogslunden)  
Umeå kommun – godkännande efter utställning

Exp 1998-08-25

Stadsbyggnadskontoret

Exp 1998-08-28

Stadsledningskontoret

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 1998-02-06  
 infortrat planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför följande i yttrande 1998-02-19:

” Ärendet avser program inför detaljplaneläggningen av Carstedts  
 nya bilanläggning.

Ärendet har tidigare diskuterats i planeringsutskottet. Förslaget  
 har mottagits positivt, bl a på grund av de höga ambitionerna  
 inom miljöområdet som gör att anläggningen kommer att vara  
 unik i sitt slag genom en långtgående kretsloppsanpassning. Det  
 är därför synnerligen viktigt att planbestämmelserna i  
 kommande detaljplan utformas i enlighet med dessa ambitioner.

Eftersom programförslaget överensstämmer med tidigare  
 redovisningar bör planeringsutskottet vidhålla tidigare  
 uppfattning och tillstyrka förslaget.”

Yrkanden

**Lennart Holmlund (s):** Planeringsutskottet tillstyrker  
 programförslaget.

**Kristian Priemel (v):** Planeringsutskottet förordar en  
 lokalisering av den aktuella bilanläggningen vid den s k FOA-  
 tomten i korsningen Kolbäcksleden/E 4.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på Holmlunds och Priemels  
 yrkanden och finner att planeringsutskottet bifaller Holmlunds  
 yrkande.

*Lusteringsmännens sign*

*Utdragsbestyrkande*

**PLU 1998-02-24 Planeringsutskottets beslut**

Planeringsutskottet tillstyrker programförslaget.

---

**Reservation**

Kristian Priemel (v) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt yrkande.

---

**Planeringsutskottet återupptar ärendet 1998-03-25.**

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 1998-03-12 infordrat planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

**BILAGA**

Översiktsplanegruppen anför följande i yttrande 1998-03-24:

” Föreliggande planförslag har tagits fram på uppdrag av planeringsutskottet. Planeringsutskottet har tidigare tillstyrkt ett program för området och underströk därvid att anläggningen för bilservice kommer att bli unik för sitt slag genom en långtgående kretsloppsanpassning och att planbestämmelserna utformas i enlighet med dessa ambitioner.

Projektet är mycket intressant på grund av den ekologiska profilen och exploitören har långtgående idéer som kommer att genomsyra såväl anläggningen som verksamheten. Föreslagna planbestämmelser bedöms ge exploitören möjlighet att välja olika tekniska lösningar samtidigt som projektet ges en tydlig inriktning mot kretsloppsanpassning.

Planen ger utrymme för den anläggning som Per Carstedt tidigare presenterat för utskottet men även möjlighet att här anlägga en energistation och en vägre Restaurang. De senare verksamheterna innebär en kapacitetsutbyggnad av drivmedels- och snabbmatsservicen i området. Samma höga krav på kretsloppsanpassning skall gälla för dessa anläggningar.

Kommunfullmäktige

1998-08-17

I utställningsversionen av ny översiktsplan är angränsande område redovisat som utredningsområde(I 20) med bl a ett reservat för ny sträckning av E4. Under planarbetet har därför översiktliga studier gjorts avseende tänkbara framtida utvecklingsmöjligheter inom denna del av I20-området. Hela I20-området avses studeras i en särskild fördjupning. Dessa översiktliga bedömningar måste därför ses som exempel på möjligheter och inte tas som intäkt för fortsatt exploatering utöver nu föreslaget projekt. Planområdet har, så långt det varit möjligt, avgränsats för att inte försvåra planeringen av ny E4 med erforderlig trafikplats eller av fördjupningsområdet.

Vägverket har uttalat att cirkulationsplatsen måste vara anlagd i planerat läge innan anläggningen tas i bruk. Översiktsplanegruppen anser att det borde hållas öppet en möjlighet att provisoriskt nyttja befintlig väg norrifrån, åtminstone för bilanläggningen med kontor försäljningsytor och verkstad. Energistationen och vägre restaurangen förutsätter en utbyggd cirkulationsplats.

Utbyggnaden av cirkulationsplatsen är inte finansierad. Översiktsplanegruppen att Vägverket i sin roll som väghållare vidtar de åtgärder som erfordras för att säkerställa en godtagbar trafikmiljö.

Privatägd mark inom planområdet har ännu ej förvärvats av kommunen utan förhandlingar pågår.

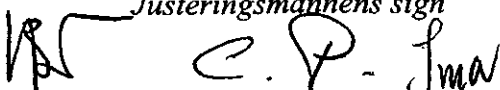
Förslag till beslut: Planeringsutskottet beslutar att avge yttrande till Byggnadsnämnden i enlighet översiktsplanegruppens yttrande.”

Ärendet föranleder ingående överläggning.

### Yrkanden

**Kristian Priemel (v):** Vidhåller sitt tidigare yrkande i ärendet om att planeringsutskottet skall förorda annan lokalisering för bilserviceanläggningen.

Justeringsmännens sign



Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

1998-08-17

**Lennart Holmlund (s):** Planeringsutskottet har ingen erinran mot förslaget till detaljplan vad gäller syftet att möjliggöra anläggning av en bilserviceanläggning. Planeringsutskottet vill dock föra diskussion med exploatören vad gäller anläggning av vägre Restaurang och ytor för livsmedelsförsäljning i energistation.

### Propositionsordning

Priemels yrkande mot Holmlunds yrkande, varvid planeringsutskottet bifaller Holmlund yrkande.

### PLU 1998-03-25 Planeringsutskottets beslut

Planeringsutskottet har ingen erinran mot förslaget till detaljplan vad gäller syftet att möjliggöra anläggning av en bilserviceanläggning.

Planeringsutskottet vill föra diskussion med exploatören vad gäller anläggning av vägre Restaurang och ytor för livsmedelsförsäljning i energistation.

### Protokollsanteckning

Nils Häggström (c) antecknar följande till protokollet:

”Det är positivt att Carstedts Bil AB vill etablera en kretslopps- och ekologiskt anpassad bilanläggning på kvarteret Skogslunden. Enligt min mening borde dock planen för kvarteret ha behandlats i samband med översynen av planeringen för kvarteren Länken och Singeln. Det är nödvändigt att se, framför allt, trafikförsörjningen av de tre kvarteren i ett sammanhang.”

**Planeringsutskottet återupptar ärendet 1998-08-04.**

Byggnadsnämnden har 1998-06-22 beslutat

”att revidera detaljplanen

att godkänna den reviderade detaljplanen och

att föreslå fullmäktige att anta planen under förutsättning att avtal som reglerar tillkomsten av cirkulationsplatsen vid väg 364 är tecknat, att ett genomförandeavtal som hänvisar till det ekologiska programmet är tecknat och att exploatörens lösningar för vatten och avlopp är godkända av kommunen.”

BILAGA

Stadsledningskontoret anför följande yttrande 1998-06-26:

” Reviderad detaljplan för rubricerad anläggning har godkänts av byggnadsnämnden 1998-06-22. Byggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar planen under förutsättning att avtal som reglerar tillkomsten av cirkulationsplatsen vid väg 364 är tecknat, att ett genomförandeavtal som hänvisar till det ekologiska programmet är tecknat, att fastighetsförvärvet av Stadsliden 4:3 är klargjort och att exploatörens lösningar för vatten och avlopp är godkända av kommunen.

Den aktuella bilvårdsanläggningen är en unik anläggning tack vare de höga kvaliteter och ambitioner inom miljöområdet som satts upp. Det är också därför kommunen prioriterat anläggningen, både vad gäller läge och en skyndsam planprocess. När nu anläggningen är på väg att realiseras är det därför av största vikt att de tidigare höga ambitionerna fullföljs. Detta regleras i det exploateringsavtal som skall undertecknas innan planen antas. I det avtalet ingår ett särskilt ekologiskt program. Även övriga frågor som byggnadsnämnden tagit upp måste vara klarlagda innan planen antas, d v s avtal med vägverket om cirkulationsplats samt att va-frågorna är godkända av kommunen. Fastighetsförvärvet av Stadsliden 4:3 har redan skett.

Vad gäller livsmedelsförsäljning i det aktuella området finns kommunala principer för livsmedelsförsäljning i bensinstationsanläggningar. Enligt dessa skall maximalt 20% av försäljningsytan tillåtas för livsmedel, dock högst 35 kvm. Tecken tyder dock på att försäljningsytorna blivit större i samband med den omvandling och förnyelse som skett av många bensinstationer. Livsmedelsförsäljningen i

Kommunfullmäktige

1998-08-17

bensinstationsanläggningar kommer att ses över i kommande handelspolicy. Vad gäller den nu aktuella anläggningen i kv Skogslunden bör den ges samma förutsättningar som givits för andra liknande anläggningar.

Förslag till beslut

Planeringsutskottet föreslår kommunfullmäktige

att anta detaljplanen för Skogslunden 2:1 m fl under förutsättning att de frågor som byggnadsnämnden och stadsledningskontoret tagit upp är klarlagda.”

Till protokollet noteras att tekniska kontoret 1998-06-30 träffat villkorat avtal om exploatering av kvarteret Skogslunden med hänvisning till det ekologiska programmet. Avtalet har behandlats av Tekniska utskottet 1998-07-03 som därvid i särskilt ärende föreslagit kommunfullmäktige att godkänna *reservations- och exploateringsavtalet*.

Tekniska kontoret har i skrivelse 1998-08-03 lämnat godkännande av *vatten- och avloppslösningar* inom kvarteret Skogslunden.

Skrivelsen bifogas protokollet

BILAGA.

Stadsbyggnadschef Lars-Göran Boström, stadsbyggnadskontoret och överingenjör Bo Svanholm, tekniska kontoret upplyser att diskussion förs med Vägverket om tidigareläggning av cirkulationsplatsen vid väg 364. Vägverket torde vara berett att tidigare lägga byggande av cirkulationsplatsen om kommunen förskotterar kostnaderna, cirka 5 miljoner kr.

### Yrkanden

**Lennart Holmlund (s):** *Planeringsutskottets beslut:* Tekniska kontoret ges i uppdrag att upprätta avtal med Vägverket angående förskottering av kostnader upp till 5 miljoner kronor för byggande av cirkulationsplatsen.

Kommunfullmäktige

1998-08-17

*Kommunfullmäktiges beslut- under förutsättning att avtal träffats med Vägverket om byggande och finansiering av cirkulationsplats: Kommunfullmäktige antar detaljplan för fastigheterna Ersboda 2:1 m fl (Skogslunden).*

**Nils Häggström (c):** Planeringsutskottet bordlägger ärendet.

**Kristian Priemel (v):** Planeringsutskottet avstyrker förslaget till detaljplan.

### Propositionsordning

Bordläggning enligt Häggströms yrkande eller avgörande idag. Planeringsutskottet beslutar att avgöra ärendet idag.

Därefter ställs Holmlunds yrkande mot Priemels yrkande. Planeringsutskottet bifaller Holmlunds yrkande.

PLU 1998-08-04

### Planeringsutskottets beslut:

Tekniska kontoret ges i uppdrag att upprätta avtal med Vägverket angående förskottering av kostnader upp till 5 miljoner kronor för byggande av cirkulationsplatsen.

### Planeringsutskottets förslag

*Kommunfullmäktiges beslut- under förutsättning att avtal träffats med Vägverket om byggande och finansiering av cirkulationsplats:*

Kommunfullmäktige antar detaljplan för fastigheterna Ersboda 2:1 m fl (Skogslunden).

Planeringsutskottet förklarar denna paragraf omedelbart justerad.

### Reservation

Nils Häggström (c) och Kristian Priemel (v) reserverar sig mot planeringsutskottets beslut med hänvisning till sina yrkanden.

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

KAC e.P. JMW

**Kommunstyrelsens behandling av ärendet.**

**Följande yttrar sig:**

Signar Olofsson, Nils Häggström, Lennart Degerliden, Anders Sjölund, Magnus Svedmark, Harry Strandberg, Lennart Holmlund, Sven-Olov Edvinsson och Christer Paulsson.

**Yrkanden**

**Lennart Holmlund (s):** bifall till planeringsutskottets förslag.

**Signar Olofsson (v):** avstyrka förslaget till detaljplan.

**Nils Häggström (c)** med instämmande av **Lennart Degerliden (fp)**, **Anders Sjölund (m)** och **Magnus Svedmark (mp):** återremiss.

**Propositionsordning**

Nils Häggströms m fl yrkande ang återremiss. Kommunstyrelsen beslutar avgöra ärendet idag.

Lennart Holmlunds yrkande mot Signar Olofssons yrkande. Kommunstyrelsens bifaller Lennart Holmlunds yrkande.

**KS**

**Kommunstyrelsens förslag:**

**Kommunfullmäktiges beslut- under förutsättning att avtal träffats med Vägverket om byggande och finansiering av cirkulationsplats:**

Kommunfullmäktige antar detaljplan för fastigheterna Ersboda 2:1 m fl (Skogslunden).

---

**Reservationer**

Lennart Degerliden, Anders Sjölund och Magnus Svedmark reserverar sig med hänvisning till sina yrkanden. Sven-Olov Edvinsson reserverar sig med hänvisning till Nils Häggströms yrkande.

---

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**

Följande yttrar sig:

Carin Conradsson, Jan Hägglund, Lennart Holmlund, Magnus Svedmark, Nils-Åke Sandström, Ingemar Dalgård, Lennart Degerliden, Harry Strandberg, Kristian Priemel, Anders Lindström, Sven-Olov Edvinsson, Nils Häggström, Britta Sethson, Jan Hägglund, Inge-Bert Täljedal och Anna-Karin Sjöstrand.

**Yrkanden**

**Carin Conradsson (s)** yrkar, med instämmande av **Magnus Svedmark (mp)**, **Lennart Holmlund (s)**, **Nils-Åke Sandström (c)**, **Harry Strandberg (s)**, **Sven-Olov Edvinsson (c)**, **Nils Häggström (c)** och **Britta Sethson (s)**, bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Ingemar Dalgård (m)** yrkar, med instämmande av **Lennart Degerliden (fp)**, **Anders Lindström (kd)** och **Jan Hägglund (s)**, i första hand återremiss och i andra hand avslag på kommunstyrelsens förslag.

**Kristian Priemel (v)** yrkar i första hand återremiss för att utreda en alternativ placering av ifrågavarande bilvårdsanläggning och i andra hand avslag på kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige

1998-08-17

Ordföranden ställer proposition på om ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde eller återremitteras i enlighet med Ingemar Dalgårds m fl yrkande och finner att kommunfullmäktige beslutar avgöra ärendet.

Omröstning begärs.

Kommunfullmäktige godkänner följande propositionsordning:

Den som vill att ärendet ska avgöras idag röstar ja. den som vill att ärendet ska återremitteras röstar nej.

#### Omröstningsresultat

Med 42 ja-röster mot 22 nej-röster beslutar kommunfullmäktige att avgöra ärendet idag. Omröstningslista.

#### BILAGA

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelsens förslag och Ingemar Dalgårds m fl avslagsyrkande och finner att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag.

Omröstning begärs.

Kommunfullmäktige godkänner följande propositionsordning.

Den som vill att kommunstyrelsens förslag ska bifallas röstar ja. Den som vill att detsamma ska avslås röstar nej.

#### Omröstningsresultat

Vid företagen omröstning avges 42 ja-röster och 7 nej-röster. 15 ledamöter avstår från att rösta. Omröstningslista.

#### BILAGA

Kommunfullmäktige

1998-08-17

---

KF

**Kommunfullmäktiges beslut**

**Kommunfullmäktiges beslut- under förutsättning att avtal träffats med Vägverket om byggande och finansiering av cirkulationsplats:**

**Kommunfullmäktige antar detaljplan för fastigheterna Ersboda 2:1 m fl (Skogslunden).**

---

**Reservationer**

Kristian Priemel reserverar sig med hänvisning till sitt yrkande

Jan Hägglund och Ingrid Eriksson reserverar sig med hänvisning till Jan Hägglunds yrkande.

---

V&T

E. P. - J. M. A.