



LAGAKRAFTBEVIS

dnr 97.33

1998-12-10

Detaljplan för fastigheten **SINGELN 1 m m** inom Ersboda i Umeå kommun.

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-05-18 § 100

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen.

Överklagandet har därefter återkallats i skrivelse som inkom till länsstyrelsen den 1998-12-07.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1998-12-07**

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov avdelningen
Sökanden
Tekniska kontoret



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
1998-12-07

Beteckning
203-6229-1998

UMI Fastighetsutveckling AB
Ombud: Advokat Lars Edlund
Advokatfirman Vinge KB
Box 1703
111 87 STOCKHOLM

Överklagande av byggnadsnämndens beslut 1998-05-18 att anta detaljplan för fastigheten Singeln 1 m m inom stadsdelen Ersboda i Umeå kommun

Ni har som ombud för Umi Fastighetsutveckling AB överklagat ovannämnda beslut till länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § PBL. Överklagandet har därefter återkallats i skrivelse som inkom till länsstyrelsen den 7 december 1998.

Länsstyrelsen beslutar att avskriva överklagningsärendet från vidare handläggning.

Bo Berge

Kopia till

byggnadsnämnden

Kop: Plan, Lov
Larin, Lagb

STADSBYGGG

Jur
PLU (ca)

BESLUT

Sid 1 (1)

1998 -12- 18

Avdelning 4

Mål nr 3190-1998



KAMMARRÄTTEN
I SUNDSVALL

STADSBYGGNADS KONTORET UMEÅ Planavdelningen	
1999 -01- 0 4	
Dnr	97.33

Meddelat i
Sundsvall

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
1998 -12- 21	
Dnr.	Dpl.
Aktbil.	Bil.

KLAGANDE

UMI Fastighetsutveckling Aktiebolag
Box 489
901 09 Umeå

Ombud: advokaten Lars Edlund
Box 1703, 111 87 Stockholm

MOTPART

Umeå kommun
901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Länsrättens i Västerbottens län dom den 28 september 1998 i
mål nr 254-98

SAKEN

Laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900)

- Klaganden/ombudet
- Motparten/ombudet
- Skattemyndigheten
- Allmänna ombudet
- Länsstyrelsen
- Länsrätten
- För delgivning
- För kännedom
- För verkställighet

I skrivelse, som inkom till kammarrätten den 18 december 1998, återkal-
lar UMI Fastighetsutveckling Aktiebolag sitt överklagande av länsrättens
dom.

Kammarrätten avskriver målet.

Gunnar Mobacke

referent

Postadress
Box 714
851 21 SUNDSVALL

Besöksadress
Trädgårdsgatan 4

Telefon
060-18 66 00

Telefax
060-18 66 52

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

Kommunfullmäktige

1998-06-15--16

61 STADSBYGGNADS KONTORET • UMEÅ	
1998 -07- 0 1	
Dnr	97.33

PLU § 99

KS § 96

KF § 109

1997.657

214

Motion nr 13/1997 - Detaljplan för fastigheten Länken 1 och Singeln 1

Exp 1998-06-26

m, c, fp, kd, mp
Stadsledningskontoret
Stadsbyggnadskontoret ✓

Moderata Samlingspartiet, Centerpartiet, Folkpartiet Liberalerna, Kristdemokraterna, Miljöpartiet de gröna, och Vänsterpartiet har i motion väckt vid kommunfullmäktiges sammanträde 1997-11-24 föreslagit

”att en ny detaljplan för kvarteret Länken 1 och Singeln 1 upprättas för i huvudsak handelsändamål

att planen utformas så att trafikströmmarna leds på ett sådant sätt, att trafikmängden minskar avsevärt på Gräddvägen

att PLU uppdras att diskutera med fastighetsägarna av Länken 1 och Singeln 1, byggrätternas storlek och utnyttjande

att någon utvidgning av byggrätter på Länken 1 och Singeln 1, inte tillåts förrän de detaljplanerna upprättats.”

BILAGA

Kristian Priemel (v) har därefter frånträtt motionen.

Byggnadsnämnden har yttrat sig i ärendet 1997-12-08.

BILAGA

Stadsbyggnadskontoret lämnar kompletterande upplysningar i en promemoria 1998-02-03.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför följande i yttrande 1998-05-05:

” I motion nr 13/1997 till kommunfullmäktige föreslår Moderaterna, Centern, Folkpartiet, Kristdemokraterna och Miljöpartiet att en ny detaljplan upprättas för kvarteren singeln 1 (Obs) och Länken 1 (Ugglan) för i huvudsak handelsändamål. Motionen behandlades i planeringsutskottet 1998-01-21.

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

185 123 D

A. Flume

Den socialdemokratiska fullmäktigegruppen i Umeå föreslår i motion nr 5/1998 till kommunfullmäktige att kommunstyrelsen får i uppdrag att i en fördjupad översiktsplan göra en översyn av planeringen i Ersboda och Mariedalsområdet.

Stadsledningskontoret lämnar efter samråd med översiktsplane-gruppen följande synpunkter i ärendet. Eftersom båda motionerna handlar om planeringsfrågor för Ersboda behandlas de tillsammans i denna skrivelse.

Stadsledningskontoret tolkar motionen från socialdemokraterna delvis som ett accepterande av pågående utveckling, d v s att Ersboda borde kunna utvecklas som ett större externhandelsområde i kommunen där ytterligare utvidgningar av handelsytor bör tillåtas. Detta innebär att kommunen ändrar inriktning vad gäller Ersbodas roll i kommunens handels- och servicestruktur. Systembolagets beslut om en självbetjäningsbutik kommer att förstärka den utvecklingen liksom att de outnyttjade byggrätter som finns i området kan komma att utlösas.

Stadsledningskontoret vidhåller tidigare uppfattning att kommunen måste ha en övergripande strategi om vilken roll våra olika områden/stadsdelar skall spela i kommunens framtida handels- och servicestruktur. Planeringsutskottet har också 1997-11-19 beslutat att en sådan ny strategi skall tas fram. En sådan strategi måste grundas på en kartläggning av nuläget, förväntad befolkningsutveckling totalt och lokalt i de olika stadsdelarna, Umeås trafiksystem, miljöfrågor, service till icke bilburna kunder m m. Översiktsplanens mål om "det hållbara Umeå" förutsätter att dessa frågor behandlas på ett seriöst sätt.

När det gäller Björnvägen är trafiksituationen redan i dag så besvärande att åtgärder bör vidtas. Ett färdigt förslag till åtgärder har utarbetats av tekniska kontoret som innebär en samordning av infarterna till de olika fastigheterna med cirkulationsplatser samt förhöjda övergångsställen (redan genomfört). Under 1998 skall åtgärder genomföras för en gemensam infart till Sporthuset/Hermans- sons enligt en överenskommelse mellan kommunen och berörda fastighetsägare. De delar som återstår

därutöver är dock ej finansierade och ej heller prioriterade de närmaste åren enligt kommunens trafiksäkerhetsplan.

I samband med de trafikfrågor som här diskuterats bör även nämnas den oro över trafikutvecklingen på Östra Kyrkogatan som kommit till uttryck efter den omvandling av handeln som skett i Ersboda.

Sammanfattningsvis konstaterar stadsledningskontoret

att ytterligare beslut, både inom och utom kommunen, tagits som befäster Ersbodas roll som det primära externhandelsområdet

att beslut tagits om utarbetande av en ny handels- och servicepolicy för Umeå kommun

att trafikfrågorna kring Obs expansion och Carstedts bilanläggning kommer att behandlas inom ramen för respektive detaljplanärende. Det är i dessa sammanhang viktigt att de nya förutsättningarna vad gäller Ersboda som handelsområde beaktas (systembolagets lokalisering).

att en plan för att förbättra trafiksituationen längs Björnvägen finns utarbetad, dock ej finansierad eller prioriterad de närmaste åren

Utifrån dessa konstateranden anser stadsledningskontoret att motionens intentioner om en samlad bedömning och planläggning av Ersboda-/Mariedalsområdet är riktig men att detta planarbete inte bör påbörjas förrän en ny handels- och servicepolicy tagits fram där Ersbodas/Mariedals framtida roll i handels- och servicesammanhang klargjorts i ett större sammanhang. Huvudfrågan i det sammanhanget är hur stort utrymme som skall ges för fortsatt expansion av handeln i dessa områden utifrån vilka konsekvenser detta för med sig på andra områden, trafikkonsekvenser etc. När den översiktliga planeringen av Ersboda/Mariedalsområdet är klar får nödvändiga detaljplaner tas fram för att fullfölja beslutad inriktning vad gäller dessa områden. Det kan först i det skedet bli aktuellt med en ny detaljplan för kvarteren Singeln och Länken, d v s det förslag

som lämnats i den gemensamma motionen från Moderaterna, Centern, Folkpartiet, Kristdemokraterna och Miljöpartiet.”

Ordföranden erinrar om att kommunstyrelsen vid behandling av förslag till översiktsplan (1998-05-05) fastställt att den fördjupade översiktsplan som är aktuell för Ersboda/Mariedal skall ingå i prioritetsgrupp 1.

Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktiges beslut

Motion nr 13/1997 förklaras besvarad med hänvisning till stadsledningskontorets yttrande och planerad och prioriterad fördjupning avseende översiktsplan för Ersboda/Mariedal.

Protokollsanteckning:

Lennart Holmlund (s) och Kristian Priemel (v) antecknar följande till protokollet:

”Stadsledningskontoret har gjort en felaktig tolkning vad gäller konsekvenserna av aktuell utökning av fackhandelsytan på OBS. Vi har bedömt att de 1 500 kvm som utökningen på OBS avser inte på något avgörande sätt påverkar handelsstrukturen i Umeå.”

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktiges beslut

Enligt planeringsutskottet.



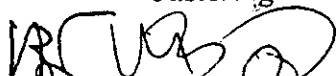
Kommunfullmäktige

1998-06-15--16

KF

Kommunfullmäktiges beslut

Motion nr 13/1997 förklaras besvarad med hänvisning till stadsledningskontorets yttrande och planerad och prioriterad fördjupning avseende översiktsplan för Ersboda/Mariedal.



Till Kommunfullmäktige i Umeå kommun

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
1997 -11- 12	
Dnr: 1997 657	Dpt: 214
Aktbil:	Bil:

Motion

Detaljplan för fastigheten Länken 1 m.fl.

Två aktörer har inkommit till kommunen med ansökningar om nyttjande av byggrätt och för utvidgning av befintlig byggrätt.

Konsum Nord ansöker om tillstånd för att utvidga medgiven byggrätt 12 000kvm, med ytterligare 3000kvm för handelsändamål i kvarteret Singeln 1.

I kvarteret Länken 1, motsatt sida om Cementvägen i förhållande till Singeln 1, ansöker fastighetsägaren om dels en förlängd genomförandetid för sin byggrätt, 12190kvm, om 5 år, dels att fastigheten medges rätt till livsmedelsförsäljning på 2 000- 3000 kvm.

Dessa ansökningar tillsammans visar på behovet av ett samlat planerings sätt för de båda kvarteren.

Samtidigt som Singeln 1, på ett förtjänstfullt sätt fått en bra trafiklösning och ett stort kommersiellt intresse från kunderna, kan vi se att utvecklingen på såväl Länken 1 som på Västra Ersboda centrum går i motsatt riktning. Lönsamheten för servicen i centrum riskerar att falla ytterligare så att den helt upphör. För Länken 1, Ugglan, finns tendenser som pekar i samma riktning.

Sammantaget finns det alltså goda skäl för att föra ett resonemang med intressenter inom handel inklusive livsmedel, hur serviceutbudet skall kunna upprätthållas på ett acceptabelt sätt.

PLU har beslutat att Länken 1 inte skall ersätta den uteblivna etableringen på Entré Norr, och att trafikmängden efter Gräddvägen inte får öka.

Vi har m.a.o. ett ansvar från kommunens sida att planmässigt ge förutsättningar som tillfredsställer en hel rad av olika intressen, boendeintressen, miljö, trafik, service etc. Till detta måste också en någorlunda neutral konkurrenssituation kunna erbjudas aktörer inom i samma område.

En viktig förutsättning för kvarteret Länkens framtida utveckling är trafiksystemets utformning. Detta bör kunna utformas så att en radikal förbättring för boende efter Gräddvägen kan uppnås. Vidare bör ett resonemang om storleken på befintliga byggrätter kunna föras med fastighetsägarna.

Till dess att den slutliga lösningen för kvarteret Länken 1 och Singeln 1 presenterats, bör ingen ny tillkommande byggrätt tillåtas på kvarteret Singeln 1.

Mot bakgrund av ovanstående, så föreslår undertecknade att Kommunfullmäktige beslutar:

att en ny detaljplan för kvarteret Länken 1 och Singeln 1 upprättas för i huvudsak handelsändamål.

att planen utformas så att trafikströmmarna leds på sådant sätt, att trafikmängden minskar avsevärt på Gräddvägen.

att PLU uppdras att diskutera med fastighetsägarna av Länken 1 och Singeln 1, byggrätternas storlek och utnyttjande.

att någon utvidgning av byggrätter på Länken 1 och Singeln 1, inte tillåts förrän de detaljplanerna upprättats.

Moderata Samlingspartiet

Anders Sjölund
Anders Sjölund

Centerpartiet

Nils Häggström
Nils Häggström

Folkpartiet Liberalerna

Britt-Marie Lövgren
Britt-Marie Lövgren

Kristdemokraterna

Anders Lindström
Anders Lindström

Miljöpartiet de gröna

Magnus Swedmark
Magnus Swedmark

Vänsterpartiet

Christian Priemel
Christian Priemel

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
1998-05-18

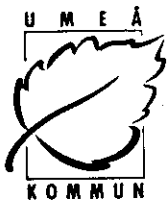
Plats och tid	Kommunstyrelsens sammanträdesrum, kl 13.30-18.00	
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Anna Lind Olov Sjöberg Kurt Bergström Peter Olofsson Ingemar Dalgård Rune Wästerby Nils-Åke Sandström Örjan Mikaelsson	
Ersättare	Åsa Ögren Bert-Allan Persson Margareta Lindskog Lennart Eriksson till kl 15.00 Tony Back Assar Karlsson	
Övriga deltagande	Gun-Inger Backlund, kamrer Anders Berg, planchef Lars Eklöf, bygglovchef Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Patrik Forsberg, arkitekt Benny Sandberg, planingenjör Staffan Sjöström, lantmätare	Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör Ulf Sondell, stadsingenjör
Utses att justera	Lennart Degerliden	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1998-05-25	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justerande	Lennart Degerliden

Paragrafer 93 - 118

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1998-05-18		
Datum för anslags uppsättande	1998-05-26	Datum för anslags nedtagande	1998-06-16
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-33

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerares sign:
[Handwritten signature]

Fastighetsbeteckning: **Singeln 1**
Ersboda

Sökandens namn: **Konsum Nord**
Västra Rådhusgatan 7
901 77 UMEÅ

Ärendet avser: **Förslag till detaljplan, efter utställning**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg

Sign: *[Handwritten initials]*

HANDLÄGGNING

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i mars 1998. Den har varit utställd för granskning under tiden 6 - 30 april 1998. Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad den 30 mars 1998 och i Västerbottens Kuriren dagen därpå.

Sakägare och andra som bedömts ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 27 mars 1998. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

INKOMNA YTTRANDEN

Företagarnas Riksorganisation, Handelskammaren, Sveriges Fastighetsägare Umeå, Telia AB, Umeå Lokaltrafik AB, Övre Norrlands Köpmannaförbund och Orkan som samtliga fått handlingarna på remiss har inte inkommit med något yttrande under utställningstiden. (Yttranden under samrådet, se samrådsredogörelsen.)

Leif Dahl,

Leif Dahl, tomträtthavare till fastigheten Singeln 2 och ägare till fastigheten Singeln 22, har ingen erinran ur plansynpunkt.

UMI Fastighetsutveckling AB

UMI Fastighetsutveckling AB, ägare till fastigheten Länken 1, framhåller att under samråds- och utställningstiden har något nytt i sak inte framkommit som förändrar deras tidigare inställning till förslaget.

UMI delar Stadsbyggnadskontorets, Länsstyrelsens, Vägverkets m fl uppfattningar att planförfarandet skall avbrytas i avvaktan på att de översiktsplanemässiga frågorna klaras ut i en fördjupad översiktsplan för hela området.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-33

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerarnas sign:
[Handwritten signature]

Innan beslut om antagande fattas måste konsekvenserna av ett ensidigt gynnande av en aktör utredas. Detta kan med fördel ske via utarbetande av en övergripande handelspolicy.

Om byggnadsnämnden ändå skulle finna att planförfarandet skall fullföljas förutsätts att planärendet förs till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen konstaterar att ärendet i utställningsskedet inte tillförts något som föranleder ändrade synpunkter jämfört med samrådsyttrandet från Länsstyrelsens sida.

(I samrådsskedet framförde Länsstyrelsen bl a att planeringssituationen i södra Ersboda är oklar. Flera intressenter har begärt utökning och förändring av verksamheten. Detaljplaneförslaget innebär ytterligare utbyggnader inom fastigheten Singeln 1. Ersboda stadsdelscentrum påverkas negativt. Strukturella förändringar förstärks av andra aktuella externetableringar. Det råder stor osäkerhet av vilka förändringar som fordras i omgivande trafiknät. Flera översiktsplanemässiga faktorer behöver studeras innan beslut i detaljplanefrågan kan tas. Förmodligen bör anslutningspunkten till väg 364 kapacitetsförstärkas.

Alla berörda intressenter bör få sina möjligheter till utveckling i området belysta, liksom stadsdelscentrats framtida utveckling. En kommunal handelspolicy är angelägen. En fördjupad översiktsplan bör upprättas innan ställning tas i detaljplanefrågan. Kommunen bör noga överväga om byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige ska anta planen.)

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Planeringsutskottet uttalar 1998-04-22 "sammanfattningsvis att aktuell utökning av fackhandelsytan på OBS påverkar varken kommunens planering av handelsverksamheterna eller trafikplaneringen på något avgörande sätt och då även berörda grannar godkänt fackhandelsytans utökning kan byggnadsnämnden anta planändringen."

Miljö - och hälsoskyddsnämnden

En utökning av byggrätten enligt planförslaget bedöms inte medföra några oacceptabla miljöeffekter. Beroende på framtida utveckling i aktuell del av Ersboda, typ av handel m m , kan miljösituationen dock komma att ändras.

Socialtjänsten

Yttrande avges i enlighet med SAM-projektledningen enligt följande (SAM-projektet är ett treårigt samarbetsprojekt mellan Umeå kommun och Västerbottens läns landsting rörande stadsdelen Ersboda med omnejd, som syftar till effektivare samordning av vård, omsorg, utbildning o service till stadsdelens invånare):

Ur övergripande kommunalt perspektiv kan förslaget ses som en decentralisering av handel m m.

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerarnas sign:
AKD all

För det lokala samhället Ersboda kan effekten bli den motsatta. I stället för en förbättrad service i närmiljön, med butiker och småföretag insprängda i närmiljön finns risk för ytterligare utarmning. En koncentration av handeln till en ur befolkningens synpunkt svåråtkomlig del av området motverkar strävandena efter integration och jämlikhet av befolkningsgrupper utan tillgång till privata transportmedel, d v s invandrare/flyktingar, handikappade, äldre och andra utsatta hushåll/grupper. Inom Ersboda bor många sådana människor. Kollektivtrafiken, som har relativt tillfredsställande turtäthet till och från stadens centrum, kan inte tillgodose dessa gruppers transportbehov till den här aktuella fastigheten.

Som anges i planbeskrivningen bör först konsekvenserna på handels- och servicestrukturen av ytterligare handelsytor i området analyseras och stämmas av mot inriktningen i kommande handelspolicy, innan eller åtminstone som ett led i ett detaljplanearbete som avser att pröva ytterligare handel. Skälet till detta är, ur SAM-projektets synvinkel, att arbete nyligen startats att fånga upp befolkningens uppfattning om utformning av sin närmiljö. I detta arbete används samma variabler som i ÖPL 98 inklusive näringsliv och service.

Även den kraftiga och snabba utvecklingen av IT-baserad handel och en konsekvensanalys av detta (lokalsamhället - Umeå kommun i sin helhet) borde ingå i den kommande handelspolicyen.

Tekniska kontoret

I den trafikkonsekvensstudie som genomförts bedöms att föreslagen utbyggnad av OBS, tillsammans med etableringen av systembolaget, leder till att vägsystemets kapacitet överskrids. Risker är därför stora att den utökade byggrätten utlöser ombyggnadsbehov i vägsystemet. Av genomförandebeskrivningen framgår att detaljplanen inte kan antas med mindre än att genomförandeavtal har träffats mellan berörda intressenter.

De åtgärder som bedöms erforderliga är dels breddning av Cementvägen till två körfält mellan nuvarande cirkulationsplats och Burträskvägen, dels ombyggnad av korsningen på Burträskvägen till cirkulationsplats.

Förhandlingar pågår med Konsum Nord avseende breddning av Cementvägen. Avtal avses att träffas innan byggnadsnämndens behandling av planärendet. Ombyggnaden av korsningen på Burträskvägen är i första hand en fråga för vägverket som väghållare. Ombyggnaden finns inte med i Vägverkets planer förrän en bit in på 2000-talet. Överläggningar mellan kommunen och Vägverket om tidiga reläggning har ännu ej lett till något resultat.

Vägverket

Vägverket har utöver tidigare framförda synpunkter under samrådsförfarandet inte något att tillägga i ärendet.

(I samrådsskedet anförde Vägverket bl a att befintligt trafiksystem kommer att bli överbelastat om systembolag och fackhandel etableras enligt gällande detalj-



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-33

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerarnas sign:
A. L. B. All

plan. Kapacitetsproblem uppstår i korsningarna väg 364/Cementvägen och Cementvägen/Gräddvägen. En utökning av byggrätten med 1500 m² bör anstå. Stor osäkerhet råder vilka förändringar som krävs av vägnätet. En övergripande trafiköversyn måste göras för hela området. Trafikanalysens scenarier är inte heltäckande, då bl a kvarteret Skogslunden behandlats separat. Det krävs att en cirkulationsplats anläggs i korsningen väg 364/Cementvägen. Inga medel finns för detta förrän år 2005.)

Stig Holmgren , Henning Gustafsson , Theo Lundström och Mats Arevärn
Dessa personer är boende längs Östra Kyrkogatan. Man har i flera skrivelser till Umeå kommun påtalat den ohållbara trafiksituation som i dag råder efter gatan. Trots de miljöåtgärder som genomförts är boendemiljön fortfarande ej acceptabel med en lokalgata i ett bostadsområde som har en trafikvolym på 6000 - 8000 bilar per dygn, varav en betydande del genomfartstrafik
En utbyggnad av OBS-varuhuset samt etablering av Systembolaget inom Ersboda kommer att ytterligare försämra boendemiljön. Östra Kyrkogatan är närmaste stråket för många bilister. Trafikmängden kommer att öka med ökade olycksrisker, ökat buller m m som följd. Affärsverksamheten alstrar trafik och de utökade öppettiderna gör att trafiken är intensiv alla veckans dagar och till sen kvällstid.
De boende efter Östra Kyrkogatan vill med kraft peka på de negativa trafikkonsekvenser som blir följden av utbyggnaden av OBS och etableringen av Systembolaget. I yttrandet hänvisas till en enkel enkätundersökning som de boende genomfört, vilken visar att en förkrossande majoritet av ÖK-borna (ca 94 %) önskar en avstängning av Östra Kyrkogatan i dess norra ände.
Man kräver att byggnadsnämnden beaktar och tar hänsyn till ovan redovisade synpunkter i samband med förslag på detaljplan för fastighet på Singeln 1 .

KOMMENTARER till utställningsyttrandena

Planförslaget

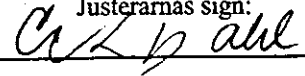
De synpunkter på det utställda detaljplaneförslaget som inkommit sammanfaller i hög grad med, eller hänvisar till, vad som framförts i samrådskedet. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelsen kommenterat huvuddelen av dessa synpunkter. Nyttillkomna synpunkter under utställningstiden förstärker bl a kraven på att planarbetet borde avvakta analys av konsekvenserna på handels- och servicestrukturen av ytterligare handelsytor i området och stämmas av mot inriktningen i kommande handelspolicy.

Eftersom planförslaget och planeringssituationen i huvudsak är oförändrad sedan samrådet kvarstår också Stadsbyggnadskontorets rekommendation, dvs att plan-

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerarnas sign:



förfarandet bör avvakta påbörjat handelspolicyarbete och kommande fördjupad översiktsplan för området.

Beträffande synpunkterna från boende längs Östra Kyrkogatan meddelar Tekniska kontoret att de fortlöpande följer trafikutvecklingen på Östra Kyrkogatan och att behov av åtgärder längs gatan får prövas efter en tid då resultat från dessa studier föreligger.

Genomförandefrågor

Planförslaget utgår från att fastighetsägaren ska svara för kostnader som uppstår för erforderliga åtgärder i omgivande trafiksystem. Enligt genomförandavtal som efter utställningstiden upprättats mellan kommunen och Konsum Nord ska Konsum Nord bidra med 330 kkr i kostnaderna för breddning av Cementvägen.

Det bör dock noteras att avtalet inte innefattar något deltagande i kostnader för utbyggnad av cirkulationsplats vid Cementvägens anslutning mot väg 364. Cirkulationsplatsens genomförande är heller inte finansierat på annat sätt. Vägverket har redovisat att medel för detta inte finns förrän år 2005. Överläggningar mellan kommunen och Vägverket om tidigareläggning eller annan finansieringsmodell har ännu ej lett till något resultat.

Planärendets beslutshantering

Flera yttranden berör frågan om ett antagande av detaljplanen ska prövas av byggnadsnämnden eller av kommunfullmäktige.

Enligt 5 kap 29 § Plan- och Bygglagen ska detaljplaner antas av kommunfullmäktige. Fullmäktige får dock uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt.

Kommunfullmäktige i Umeå kommun har delegerat till Byggnadsnämnden att anta detaljplaner med undantag för de planer som kommunstyrelsen (delegerat till planeringsutskottet) anser bör beslutas av kommunfullmäktige. Fullmäktiges delegationsbeslut saknar således förbehållet enligt PBL att ärendet inte får vara av principiell beskaffenhet eller av större vikt. Trots det måste i det enskilda fallet ändå prövas om planen är av sådan karaktär att delegation är tillåten enligt lagen. Att kommunstyrelsens planeringsutskott uttalat att byggnadsnämnden kan anta detaljplanen är således inte tillräckligt. Detta har bl a klarlagts i ett tidigare planärende (Stadsliden 2:4, kv Igelkotten) vilket efter antagande av Umeå kommuns byggnadsnämnd återförvisades av regeringen för ny handläggning fram till kommunfullmäktige.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-33

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerares sign:
Carl Dahl

Byggnadsnämnden måste således självständigt ta ställning till frågan om delegationen är lagligen tillämplig, oavsett planeringsutskottets uttalande. Är således planärendet varken av principiell beskaffenhet eller eljest av större vikt ?

Utöver lagtexten finns vissa vägledande uttalanden i lagens förarbeten (prop 1985/86:1 s 624). Departementschefen anger där att delegation bör omfatta planer av rutinkaraktär eller av ringa intresse från allmän synpunkt. Däremot anses att fullmäktige själva bör anta planer som bl a reglerar många motstridiga intressen eller som är av principiellt intresse eller som medför större ekonomiska åtaganden för kommunen. Översiktsplaneunderlaget berörs också av departementschefen. En genomarbetad översiktsplan med klara direktiv för detaljplanläggningen anses öka utrymmet för delegation. Invändningar från Länsstyrelsen så att man kan befara ett beslut om prövning enligt 12 kap 1 § är å andra sidan något som bör leda till att beslut bör tas av fullmäktige. Detta finns även rättsfall på. I rättspraxis finns i övrigt ett antal ärenden som återförvisats till kommunerna för behandling av kommunfullmäktige i stället för byggnadsnämnden, dock inget helt jämförbart fall.

I nu aktuellt ärende talar mycket för att kriterierna i PBL och dess förarbeten om när ett planärende kan delegeras inte är uppfyllda. Planen kan anses vara av "principiellt intresse" med avseende på handelsfrågorna och utbyggnaden av ytterligare handelsytor som ett led i en av många ifrågasatt utveckling, särskilt i ett läge där varken en kommunal handelspolicy eller annat översiktsplanemässigt stöd finns. Det kan också ifrågasättas om inte planen även kan sägas medföra "större ekonomiska åtaganden" i och med dess utlösande eller åtminstone förstärkning av konsekvenser på trafiksystemet, med krav på betydande investeringsåtgärder.

Kriteriet om motstridiga intressen kan också noteras. Utöver invändningar från myndighetshåll (länsstyrelse / vägverk) finns även tydliga invändningar från närbelägen fastighetsägare, från Köpmannaförbundet (under samrådet) och från privatpersoner samt kritiskt ifrågasättande av handelsutvecklingen från kommunala organ (SAM-projektet).

Översiktsplanestöd för fortsatt handelsutbyggnad i området saknas också. Arbetet med en ny handelspolicy är inte klart och fördjupad översiktsplanering för Ersboda - Mariedalsområdet torde komma att påbörjas, vilket har efterlysts i motioner. Departementschefens uppfattning att det kan finnas ett ökat delegationsutrymme när översiktsplanen är tydlig och genomarbetad kan också innebära att det motsatta bör gälla, dvs att en bristfällig eller oklar översiktsplane-förutsättning minskar utrymmet för delegation. Att det föreligger fullmäktige-motioner om översiktsplaneåtgärder just för detta område styrker också att ärendet har tydliga översiktliga planeringssamband och därför bör prövas i fullmäktige.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-33

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerarnas sign:
C. L. B. Carl

Förarbeten och rättspraxis gör också en tydlig koppling av antagandenivån till om det finns invändningar från Länsstyrelsen så att man kan befara en eventuell 12:1-prövning. I detta fall har Länsstyrelsen framfört påtagliga invändningar som kvarstår, dock inte uttryckligen med avisering av någon 12:1-prövning. Man har dock tydligt erinrat om regeringens ställningstagande i Stadsliden-ärendet (kv Igelkotten), vilket kan indikera var Länsstyrelsen står i frågan.

Sammantaget är det svårt att peka på en solklar gränsdragning när ärenden ska till fullmäktige eller inte, men förarbeten och rättspraxis talar för att nu aktuellt planärende, i den planeringssituation som råder, bör prövas i fullmäktige. Flera remissinstanser delar också den uppfattningen.

Mot ovanstående bakgrund kvarstår tidigare lämnad rekommendation att låta planärendet – om det ska föras fram för antagande – prövas av kommunfullmäktige.

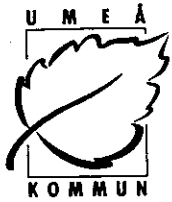
SAMMANFATTNING

Kvarstående synpunkter som ej tillgodosetts föreligger från Länsstyrelsen, Vägverket, Köpmannaföreningen, ägaren till Länken 1, Socialtjänsten/SAM-projektet samt ett antal boende längs Östra Kyrkogatan.

Stadsbyggnadskontoret rekommenderar att översiktliga planeringsfrågor först bör klarläggas innan detaljplanen förs till antagande. Om planförfarandet ändå fullföljes anser Stadsbyggnadskontoret att kommunfullmäktige bör pröva planens antagande.

Genomförandeavtal avseende visst deltagande i kostnader för åtgärd i omgivande trafiksystem har träffats mellan kommunen och Konsum Nord.

Under överläggningen yrkar Lennart Degerliden med instämmande av Ingemar Dalgård, Nils-Åke Sandström och Rune Wästerby på att ärendet återremitteras och behandlas i samband med motionen och att om byggnadsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag skall frågan om antagande föras till kommunfullmäktige för beslut. Vidare föreslås att förslaget om detaljplan skall avslås.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-33

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerarnas sign:
AO all

Carin Conradsson, Ingemar Jangvad och Örjan Mikaelsson yrkar att i stället för tjänsteutlåtandet, från sid 4 "KOMMENTARER till utställningsyttrandena", ska följande gälla som beslutsunderlag och ha följande lydelse:

Kommunstyrelsens planeringsutskott PLU har i egenskap av kommunens ansvarige för den översiktliga planeringen gett byggnadsnämnden möjlighet att anta detaljplaneändringen för kv Singeln. Både PLU och byggnadsnämnden betonar att tillräckliga hänsynsåtgärder har vidtagits i och med att aktuell tillbyggnad för fackhandel halverades till 1.500 m². I beslutsmotiveringen tydliggörs att aktuell förändring av fastighetens verksamhet, d v s utökningen av fackhandelsytan med 1.500 m² är av underordnad betydelse för omgivningen på Ersboda handels- och industriområde. Den avgörande förändringen för området var ändringen från industri till handel med samtidig utökning av byggrätten till 12.000 m². Även den detaljplanen antogs av byggnadsnämnden efter PLU:s medgivande. Beträffande trafiksystemets kapacitet, har konsekvenserna utretts. Resultatet är att nuvarande gatusystem har acceptabel kapacitet under en övergångsperiod tills dess att trafiksystemet tagit nästa utvecklingssteg. I detta planärende fattade PLU sitt beslut om nivån för planens antagande efter genomförd samrådsremiss där även länsstyrelsen ingick.

Beträffande dessa tre anmärkningar mot detaljplanen anföres följande:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens jämförelse med kv Igelkotten på Marieberg är i sak inte relevant, eftersom här gällde frågan att ta fastställt parkmark i anspråk för bostäder. Således en väsentlig skillnad i förhållande till nu aktuell ändring samt att det var ett stort antal erinringar från sakägare mot den planen. Föreliggande ändring avser endast att främja en mindre utökning av byggnadsrätten för redan fastställt ändamål, nämligen handel.

Ägaren till Länken 1

I Singelns fall har närmast berörda grannar skriftligt godkänt detaljplanen. Ett av klagomålen kommer från ägaren till Länken 1 som har både en trafikled (Cementvägen) och ett 60 m brett parkområde med gång/cykelväg mellan sig och kv Singeln. Både kvarteret Singeln och kvarteret Länken är relativt stora och respektive anläggning ligger långt från varandra. Beskrivna förhållanden tydliggör att fastighetsägaren inte torde betraktas som sakägare i plan- och bygglagens bemärkelse. Fastighetsägaren har i sin anmärkning anfört konkurrensskäl och således inga planmässiga skäl som hinder för planändringen. Han kräver dessutom att fullmäktige antar detaljplanen.

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-33

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerarnas sign:
AKH alul

Beträffande konkurrenssituationen bör följande uppmärksammas. Planändringen avser en mindre utökning av fackhandelsytorna. Länken 1 har i gällande plan, en relativt stor bygggrätt för handel/småindustri som inte nyttjats ännu. Gällande detaljplan föreskriver ingen begränsning av bygggrätten och det område som medger bebyggelse uppgår till ca 27.000 m². Befintligt affärshus har en yta på ca 5.300 m². Goda expansionsmöjligheter föreligger således, även om parkeringsplatserna upptar ca 15.000 m² idag, vilket tillnärmelsevis inte utnyttjas idag.

Konkurrenssituationen inom Umeå blir väl tillgodosedd inom kort när stormarknaden på Strömpilen öppnar sin handelsverksamhet. Fastigheterna Strömpilen och Länken 1 har samma ägare. På Strömpilen har fastighetsägaren fått en bygggrätt för handel på 15.000 m², varav 2.500 m² för dagligvaror, som därmed blir Umeås största stormarknad. Konkurrensen i Umeå gäller stormarknad mot stormarknad. OBS Stormarknad har idag 12.000 m² och föreslås få 1.500 m² i tillskott, d v s 12,5% ökning av handelsytan.

Boende efter Östra Kyrkogatan

Beträffande trafiksituationen på Östra Kyrkogatan så kan inte denna begränsade utökning av fackhandelsytan på Singeln 1 ha någon nämnvärd inverkan på Östra Kyrkogatans trafikvolym. Mellanliggande E4 utgör en trafikpulsåder för både Ersboda och Mariedal som primärt tar hand om trafikarbetet som handelsverksamheten inom båda områdena genererar. Den utökade handelsytan bedöms inte medföra någon nämnvärd ökad trafikbelastning på Östra Kyrkogatan.

*Övriga anmärkningar blir bemötta under rubrikerna **Inledning och övriga kommentarer***

Övriga kommentarer

Både PLU och byggnadsnämnden anser att aktuell detaljplan inte är av större vikt, då utökningen av handelsytan endast är 12,5%. Ansökan anger en ökning av handelsytan med 3.000 m², för att nå balans med Strömpilen. För att säkerställa en godtagbar omgivningspåverkan halverade PLU den ansökta ytan till 1.500 m². Aktuell fackhandel finns sedan tidigare inom centrumfyrcanten och påverkar därför inte förutsättningarna för stadsdelshandeln inom Ersboda. Det är stormarknadens existens som genererar aktuell dubbeletablering. Tvärtom mot SAM-projektledningens uppfattning så ökar servicegraden för både Ersboda och näraliggande stadsdelar eftersom denna stormarknad unikt nog ligger på gång- och cykelavstånd för flera stadsdelar och blir härigenom gynnsammare gentemot hushåll som inte har tillgång till bil.

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-33

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerarnas sign:



Då sakförhållandena är helt olika mellan detta planärende och kv Igelkotten på Marieberg är inte hänvisningen till regeringsbeslutet 95-03-02 avseende kommunens delegationspraxis relevant.

Sammanfattningsvis kan konstateras att:

- *Denna detaljplan är ej av principiell beskaffenhet och medför inga ekonomiska åtaganden, d v s inga kommunala investeringar erfordras för denna utökning med 1.500 m². En fortsatt utveckling av Ersboda kräver långsiktiga trafikinvesteringar, vilket planeras enligt beslutad trafikplan. Konsum Nord har genom avtal åtagit sig att finansiera en preciserad åtgärd i det framtida trafiksystemet på Ersboda.*
- *De erinringar som framförts hänvisar till konkurrensskäl - har kommenterats enligt ovan - och till trafikskäl som förändras när trafikplanen successivt genomförs.*
- *Delegationsrätten enligt plan- och bygglagen är uppfylld.*

Byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden först proposition på ärendets avgörande idag och återremiss och finner att byggnadsnämnden beslutat avgöra ärendet idag, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.

”De som vill att ärendet avgörs idag, röstar ja, den det ej vill röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat att ärendet återremitteras.”

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 7 ja och 4 nej-röster. Följande röstar ja: Carin Conradsson, Ingemar Jangvad, Anna Lind, Olov Sjöberg, Kurt Bergström, Peter Olofsson och Örjan Mikaelsson, följande röstar nej: Lennart Degerliden, Ingemar Dalgård, Nils-Åke Sandström och Rune Wästerby.

Byggnadsnämnden beslutar avgöra ärendet idag.

Ordföranden ställer därefter proposition på om detaljplanen ska föras till antagande eller avslås och finner att byggnadsnämnden beslutat att föra detaljplanen till antagande, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.

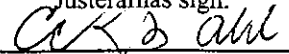
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 97-33

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerarnas sign:



"De som vill att detaljplanen antas av byggnadsnämnden, röstar ja, den det ej vill röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat avslå framställan".

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 7 ja och 4 nej-röster. Följande röstar ja: Carin Conradsson, Ingemar Jangvad, Anna Lind, Olov Sjöberg, Kurt Bergström, Peter Olofsson och Örjan Mikaelsson, följande röstar nej: Lennart Degerliden, Ingemar Dalgård, Nils-Åke Sandström och Rune Wästerby.

Byggnadsnämnden beslutar föra detaljplanen till antagande.

Ordföranden ställer proposition på om byggnadsnämnden skall anta detaljplanen eller att godkänna detaljplanen för antagandeprovning i kommunfullmäktige och finner att byggnadsnämnden beslutar anta detaljplanen, votering begärs ej.

Ordföranden ställer proposition på att som beslutsunderlag ska gälla ordförandens m fl:s yrkande ställd mot tjänsteskrivelsen och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt yrkandet. Votering begärs ej.

BESLUT:

Byggnadsnämnden har således beslutat
att anta detaljplanen.

Mot byggnadsnämndens beslut reserverar sig Lennart Degerliden (fp), Ingemar Dalgård (m), Nils-Åke Sandström(c) och Assar Karlsson (kd).

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE).

Särskilt yrkande från Ingemar Dalgård (m) och Nils-Åke Sandström ©:

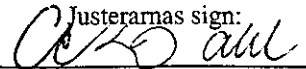
På fastigheten pågår sedan någon tid omfattande arbeten. Bygglov har beviljats 1998-03-31, Dnr LOV 98-269 (se även 1997-12-19, DNR 97-1909). Bygglovet ligger inom ramen för nu gällande detaljplan och har

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-33

Beslutsdatum
1998-05-18

§ 100

Justerarnas sign:


därför kunnat beviljas på delegation av behörig arkitekt, vilket också skett. Beslutet har således tillkommit på ett formellt oklanderligt sätt.

När ovannämnda beslut togs hade Byggnadsnämnden påbörjat arbete med en ändring av detaljplanen för fastigheten syftande till att öka byggrätten med 1500 m². Beslutet därom var kontroversiellt. Samtliga partier i kommunfullmäktige har motionerat om att översiktsplanering borde ske för det område där Singeln 1 ligger. Minoriteten i Byggnadsnämnden ansåg att detaljplanearbetet borde avvaktas översiktsplanering.

Möjlighet fanns att hänskjuta frågan om bygglov till Byggnadsnämnden, som enligt 8 kap 23§ Plan- och Bygglagen kan besluta om anstånd med avgörande om bygglov till dess planarbetet avslutats. Efter överläggning med Byggnadsnämndens presidium avgjordes ärendet utan att hänskjutas till Nämnden.

Även om beslutet om bygglov tillkommit på ett formellt oklanderligt sätt anser vi det vara olyckligt att Nämnden inte bereddades tillfälle att pröva frågan om anstånd med beslutet om bygglov. Genom den nu påbörjade byggnationen skapas läsnings i markanvändningen som borde ha undvikits inför den förestående översiktsplaneringen. Denna situation kommer nu ytterligare att förvärras genom Byggnadsnämndens beslut att anta förslaget till ny detaljplan med ökad byggrätt, ett beslut mot vilket vi reserverat oss på såväl formell som saklig grund.



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 97-33

Detaljplan för fastigheten SINGELN 1 m m inom Ersboda i Umeå kommun

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att medge en utökning av byggrätten för handel till totalt 13 500 m². Utbyggnad utöver i gällande detaljplan tillåtna 12 000 m² får inte innehålla livsmedelsförsäljning.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 3 km norr om Umeå centrum. Det omfattar ca 5,0 ha. Fastigheten ägs fr o m 1996-05-01 av Konsum Nord.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tidigare stadsplan fastställd 1977-11-08 anger industriändamål för fastigheten. Med denna stadsplan som grund har byggnadsnämnden 1978 beviljat bygglov för varuhall. OBS-interiör har alltsedan dess bedrivit handel på fastigheten, dock ej livsmedel.

Byggnadsnämnden har 1995-11-06 beviljat bygglov för dagligvaruhandel inom befintlig byggnad. För att få överensstämmelse med detta medgivna användningssätt har en ny detaljplan för fastigheten antagits 1996-05-13. Denna detaljplan medger bygg rätt för handel på 12 000 m², dock utan begränsning av andelen livsmedelshandel, vilket inte kunde ske enligt då gällande lagstiftning.

I samband med detaljplanens antagande 1996 avvisade byggnadsnämnden Konsum Nords önskemål att få byggrätten utökad till 13 000 m². Man menade att Konsum Nord fick återkomma när man hade konkreta utvecklingsplaner. Fastighetsägaren har nu sådana planer och har 1997-08-29 begärt detaljplaneändring för att få utöka byggrätten till totalt 15 000 m² på fastigheten.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har 1997-11-19 beslutat tillstyrka en detaljplaneändring för fastigheten Singeln 1 för utökning av byggrätten med högst 1 500 m², dock inte för utökning av yta för livsmedelsförsäljning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken består av silt och sand med inblandning av organiskt material. Grundundersökningar finns utförda, såväl översiktliga som detaljerade. Större delen av markytan är asfalterad.

Bebyggelse

Området är idag bebyggt med ett varuhus för OBS Stormarknad med tillhörande bilplatser. Nuvarande bruttoarea är ca 9 800 m². Gällande detaljplan antagen 1996-05-13 medger en utökning av byggrätten för handel upp till 12 000 m². Bygglov för en sådan utbyggnad upp till 12 000 m² och med utökade parkeringsytor har givits 1997-12-19.

Förslaget till detaljplan innebär att byggrätten utökas med ytterligare 1 500 m², dock inte för livsmedel. Då Konsum Nord inte för dagen kan precisera den exakta placeringen av denna tillbyggnad har detaljplanen utformats så att alternativa placeringar medges.

Handelsfrågor

Frågor om storlek och lokalisering av handel i Umeå i allmänhet och stormarknadshandel i synnerhet har under senare år varit föremål för åtskillig diskussion. Sedan planerna på det s k Entré Norr övergavs 1995 och därmed tidigare gällande handelspolicy inte längre tillämpas så råder en situation där frågorna givits en politisk bedömning från fall till fall. När det gäller Ersbodaområdet har planeringsutskottet 1996-06-12 angett bl a att Ersbodaområdet vid Ugglan/Obs inte skall utvecklas till ett handelsområde som ersättning för Entré Norr. Planändring för att möjliggöra dagligvaruhandel på närbelägna fastigheter i Ersbodaområdet har avvisats. Kommunen har 1997-11-19 beslutat påbörja upprättande av en ny handelspolicy. Det föreligger även två motioner till fullmäktige om planeringssituationen i Ersbodaområdet. Från m+fp+c+kd+mp har väckts en motion som gäller Obs/Ugglan-området med krav på en samlad planmässig hantering för hela det området innan ytterligare handelsutbyggnader medges. Från (s)-gruppen har dessutom helt nyligen väckts en motion med krav på fördjupad översiktsplan för hela Ersboda och Mariedalsområdena med avseende på handel, trafik och förutsättningar för en god livsmiljö.

Totalt, inklusive utbyggnad inom befintlig byggrätt, så möjliggör föreliggande planförslag med 1 500 m² tillkommande byggrätt en utbyggnad av Obs med 3 500 m² jämfört med nu befintlig yta, eller en ökning med 35 %. Som jämförelse kan nämnas att Kungspassagen i centrala Umeå omfattar ca 5 000 m² och hela Ugglan-varuhuset ca 4 800 m².

I denna situation skulle det vara naturligt att konsekvenserna på handels- och servicestrukturen av ytterligare handelsytor i området först analyserades och stämdes av mot inriktningen i kommande handelspolicy, innan eller åtminstone som ett led i ett detaljplanearbete som avser att pröva ytterligare handel.

I detta ärende finns emellertid politiska ställningstaganden dels i planeringsutskottet (1997-11-19) och dels genom byggnadsnämndens beslut 1997-12-08 att

påbörja detaljplaneläggning oavsett dessa aspekter. Mot den bakgrunden förs planförslaget fram utan närmare analys av handelsfrågorna i planhandlingarna.

Skyddsrum

Skyddsrumskravet erfordras.

Trafik

Tillfart sker från Formvägen där en cirkulationsplats anlagts år 1996 för att förbättra kapaciteten och öka trafiksäkerheten.

En fördjupad trafikkonsekvensstudie har genomförts för området (Umeå - Trafikanalys Ersboda, KM, februari 1998). Studien visar att effekten av att utnyttja resterande bygggrätter i gällande planer blir att återstående kapacitetsmarginal i vägsystemet utnyttjas. En ytterligare utökning av Obs bygggrätt från 12 000 m² till 13 500 m² ger olika konsekvenser beroende på hur verksamhetsinnehållet profileras. Systembolag och leksakshandel är exempel på verksamhet som bedöms leda till att vägsystemets kapacitet överskrids.

Risken för att en utökad bygggrätt utlöser ombyggnadsbehov i vägsystemet bedöms vara därför vara överhängande.

Dels behöver i så fall förändringar göras vid cirkulationsplatsen Cementvägen – Gräddvägen och sträckan fram till väg 364 och dels bör korsningen Cementvägen – Burträskvägen byggas om till cirkulationsplats.

Ytterligare etableringsönskemål från olika intressenter gör att det är viktigt att se på hela området i ett sammanhang. En utökad handel i kvarteret Länken kan kräva ytterligare förändringar i trafiksystemet.

Alla kostnader för förändringar i trafiksystemet förutsätts bekostas av exploatörerna.

Varutransporter och lastning/lossning av varor ska i alla utbyggnadsskeden anordnas så att tillräckliga manöverutrymmen finns, åtskilda från den omfattande biltrafiken och parkeringen för kunder.

Parkering

Parkeringsbehovet ska beräknas efter minst parkeringsnormen 35 bilplatser per 1 000 m² bruttoarea. Då handeln är av stormarknadskaraktär avser fastighetsägaren att anlägga betydligt fler bilplatser. På illustrationen redovisas ca 45 bilplatser per 1 000 m² bruttoarea.

Inom parkeringsytorna och vid avgränsningen av dessa ska träd planteras för att visuellt dela upp den stora parkeringsytan.

Störningar

Den tillkommande biltrafiken, orsakad av den utökade bygggrätten på fastigheten Singeln 1, bedöms inte ur buller-, avgas- eller vibrationssynpunkt medföra störningar för den närmaste omgivningen av sådan omfattning att någon miljökonsekvensbeskrivning skulle fordras. OBS-varuhuset är lokaliserat i ett verksamhetsområde, d v s en omgivning som är tåligare mot störningar än exempelvis bostäder. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Utbyggnad av ytterligare handelsytor i grannskapet kan innebära att översiktliga aspekter bör undersökas d v s hur påverkar en ökad trafik Västra Ersboda, Mariedal och Sandbacka. Behov av en miljökonsekvensbeskrivning kan då uppstå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till kommunens nät. Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmenät. Då kommunen inte har monopol på verksamhetsavfall sköts avfallshanteringen av entreprenör. En nätstation är uppförd 1996 vid infarten till fastigheten. Den kan inom befintlig byggnad utbyggas till erforderlig kapacitet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

Efter utställning har på illustrationen en mindre justering gjorts för att få överensstämmelse med senast givna bygglov.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 1998
Planavdelningen

Rev maj 1998

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-33

Detaljplan för fastigheten **SINGELN 1 m m** inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att medge utökning av byggrätten på fastigheten till 13 500 m².

Detaljplanen medför inget behov av ändrad fastighetsindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Den tillkommande byggrätten, som inte medger livsmedelshandel, är inte preciserad till sitt läge utan får placeras inom det "band" för utökad byggrätt som anges på plankartan.

Trafik

Efter detaljplaneändring 1996 har en cirkulationsplats anlagts vid infarten till Observarhuset.

En utökning av handelsytan på fastigheten förutsätter kapacitetshöjande åtgärder på omgivande trafikförsörjningssystem (gator, cirkulationsplatser och ev även anslutning till väg 364). Vilka åtgärder som erfordras och hur dessa skall genomföras måste vara utrett innan planen antas.

Parkering

Enligt exploitören kommer parkeringsplatser att utföras utöver gällande norm. För att dämpa intrycket av ödslighet på den stora parkeringsplatsen bör trädplantering utföras, huvudsakligen i enlighet med illustration. Den erforderliga trädplanteringen skall utföras på sådant sätt att goda livsbetingelser skapas för vegetationen trots att parkeringen huvudsakligen utgörs av hårdgjorda ytor.

Planteringen bör utföras i samråd med Tekniska kontorets avdelning för gata/park.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-33

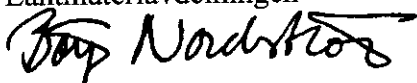
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader inklusive trädplantering på kvartersmark.

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 fastighetsägaren Konsum Nord ekon förening.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 1998,
Lantmäteriafdelningen rev maj 1998



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 97.33

Detaljplan för fastigheten SINGELN 1 m fl inom Ersboda i Umeå kommun

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, sakägare, kommunala förvaltningar och bolag, Vägverket, Telia AB och intresseorganisationer under tiden 24 februari - 12 mars 1998.

Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 24 februari 1998. Genom annons i Västerbottens Folkblad den 25 februari 1998 och i Västerbottens Kuriren dagen därpå har övriga intresserade informerats.

LÄNSSTYRELSEN

Planeringssituationen i södra Ersboda är oklar. Flera intressenter har begärt utökning och förändring av verksamheten. Obs har genom bygglovgivning och detaljplaneändring redan tillförsäkrats möjligheten att i viss omfattning förändra verksamheten bl a till att innefatta dagligvaruförsäljning. Trafiknätet har till vissa delar anpassats efter förändringarna på Obs. Detaljplaneförslaget innebär ytterligare förändringar och utbyggnader inom Obs-tomten på fastigheten Singeln 1. Ytterligare verksamheter utreds på södra sidan av väg 364 med behov av anslutning till det allmänna vägnätet.

Ersboda stadsdelscentrum påverkas av genomförda och föreslagna förändringar in området vilket bl a belyses av dagligvaruhandelns önskemål om flyttning av verksamheten från stadsdelscentrum till södra Ersbodaområdet. Andra verksamheter har redan flyttat från stadsdelscentrum. Dessa strukturella förändringar kan förmodas förstärkas av andra inom kommunen aktuella externetableringar av handelsverksamhet.

Genomförd trafikanalys påvisar stor osäkerhet i bedömningen av förändringar på trafiknätet beroende på vilka verksamheter som etableras och i vilken omfattning detta sker.

Länsstyrelsen anser att flera översiktsplanemässiga faktorer behöver studeras och finna godtagbara lösningar innan beslut i detaljplanefrågan rimligen kan tas.

En av de frågor som bör klarläggas är trafikens anslutning till väg 364, dels från södra Ersboda, dels från föreslagen verksamhet söder därom. Det finns anledning att anta att den ökade trafikintensiteten och tillkommande anslutning söderifrån fordrar kapacitetsgrundade förändringar av anslutningspunkten på väg 364.

Länsstyrelsen ser det som angeläget att alla berörda verksamheter med önskemål om förändringar och utvidgning bereds tillfälle att i ett översiktligt

plansammanhang få möjligheterna till utveckling i området belysta. Även stadsdelscentrals framtida utveckling är därvid väsentlig att belysa eftersom en utarmning av centrumfunktionerna får följd effekter i omgivande bostadsområde avseende bl a tillgänglighet och ökat bilberoende för dagligvaruhandel. En kommunal policy för den framtida strukturella utformningen av handeln är därför angelägen som grund för beslut om fortsatta förändringar i området.

Länsstyrelsen rekommenderar att de översiktsplanemässiga frågorna klaras ut i en fördjupad översiktsplan för området innan ställning tas i detaljplanefrågan.

Av handlingarna framgår att detaljplanen avses antas av byggnadsnämnden med stöd av delegation från kommunfullmäktige. Enligt 5 kap 29 § Plan- och bygglagen får fullmäktige uppdra åt byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt. Regeringen har i beslut 1995-03-02 över detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 2:4 inom Marieberg, Umeå kommun, prövat kommunens delegationspraxis. Motiven till regeringens beslut bör uppmärksammas innan slutligt val görs av beslutsnivå för detaljplanens antagande.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

SAKÄGARE

Ägaren till fastigheten Länken 1, UMI Fastighetsutveckling AB, anser som de även tidigare framhållit, det olämpligt att behandla Konsum Nords ansökan separat. I stället bör ett helhetsgrepp tas för området och en gemensam detaljplan upprättas. En sådan analys av förutsättningarna är nödvändig bl a av trafikskäl. På grund av kommande ombyggnadsbehov avseende vägsystemet erfordras även en miljökonsekvensbeskrivning. I övrigt hänvisas till vad UMI Fastighetsutveckling AB anfört i dessa ärenden redan i höstas.

UMI Fastighetsutveckling AB anför också att de anser att de ledamöter av byggnadsnämnden som är medlemmar i Konsum Nord eller har annan nära anknytning till Konsum Nord är jäviga i detta ärende.

KOMMUNAL REMISS

Företagarnas riksorganisation, Handelskammaren, Socialkontoret, Telia AB som fått samrådshandlingarna på remiss har inte inkommit med något yttrande.

Yttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från **Kommunstyrelsens planeringsutskott, Brandförsvaret, Umeå Energi AB och Västerbottens läns Landsting.**

Miljökontoret. En utökning av byggrätten enligt planförslaget bedöms inte medföra några oacceptabla miljöeffekter. Beroende på framtida utveckling i aktuell del av Ersboda, typ av handel m m, kan miljösituationen dock komma att ändras. Nästan samtliga politiska partier i kommunen har i två motioner efterlyst att ett samlat grepp tas när det gäller hur området ska planeras. Dessutom finns beslut om att en ny handelspolicy ska tas fram. Det skulle därför vara fördelaktigt om ställning till föreliggande planförslag kunna avvaktas och få ingå i en total bedömning för området.

Tekniska kontoret har inget att erinra mot förslaget utöver de synpunkter som lämnats under hand. (Dessa rörde kapacitetsproblem i omgivande vägnät).

Vägverket. Som framgår av bilagda trafikanalys för Ersboda (KM 98-02-20) kommer befintligt vägsystem att bli överbelastat om exempelvis systembolag och fackhandel etableras i enlighet med gällande plan för Obs. Kapacitetsproblem kommer att uppstå såväl i korsningen väg 364/Cementvägen som Cementvägen/Gräddvägen. En utökning av byggrätten med 1 500 m² bör därför anstå, även om trafiktillskottet med denna utbyggnad kanske blir marginellt.

Eftersom trafikanalysen redovisar stor osäkerhet i vilka förändringar som kan krävas på vägnätet beroende på olika verksamheter och utbyggnadstakter måste en mer övergripande trafiköversyn göras för hela området norr om E4. Redovisade scenarier är inte heltäckande. Kvarteret Skogslunden, väster om väg 364, har behandlats helt separat i de tre redovisade scenarierna. Inget trafiktillskott är redovisat från Obs-tomten eller övriga kvarter inom Ersboda. Aktuella utbyggnadsplaner på ömse sidor om väg 364 kan inte studeras separat.

Såväl utbyggnad av kvarteret Skogslunden som Obs-tomten kräver att en cirkulationsplats anläggs i korsningen väg 364/Cementvägen. Enligt planen för "Investering länsvägar" finns inga medel för åtgärder på väg 364 med förrän år 2005.

Övre Norrlands Köpmannaförbund anför att sedan kommunen frångått tidigare handelspolicy med områdeslokaliserad dagligvaruservice har kampen mellan de sk ekonomiska blocken ICA, KF och Dagab inriktas på att åstadkomma stormarknadsetableringar i externa lägen, med god tillgång till p-platser. Den mer serviceinriktade områdeshandeln tappar marknad. Antalet anställda inom dagligvaruhandeln kommer troligen att reduceras.

Beträffande handelns lokalisering borde kommunen, i avvaktan på utarbetandet av en övergripande handelspolicy, bordlägga handläggningen av aktuell detaljplan. Från flera håll ifrågasätter man utvecklingen med fortsatta etableringar i externa lägen.

Boverket förordar ändringar i regelverket för att bromsa etableringstakten av externa köpcentra i Sverige. Konkurrensverket efterlyser ökad konkurrens för att motverka för få aktörer på marknaden, detta gäller grossistledet.

Konsumentverket ifrågasätter utbyggnaden av extern handel eftersom många konsumenter inte är bilburna.

I en handelspolicy för kommunen bör såväl centrum som olika stadsdelar inklusive I20-området ingå. Ett beslut om utökad byggrätt i Singeln 1 bör inordnas i en fördjupad översiktsplan för hela Ersboda/Mariedalsområdet.

Systembolagets tänkta etablering vid ett externt köpcentrum kommer att medföra ett stort trafikflöde, vilket är ytterst viktigt att ta hänsyn till vid lokaliseringen. En lokalisering utanför centrumfyrkanten kommer automatiskt att minska antalet kundbesök i Umeå centrum. En avvägning av placeringen är därför viktig.

Sveriges Fastighetsägare Umeå. Umeå kommun har haft en expansiv period och kan förhoppningsvis se fram emot kommande år med stark tillväxt. Flera större fastighetsbolag ser sin närvaro i Umeå som mycket strategisk inför framtiden. Detta visar en tro på Umeå och dess framtid men understryker samtidigt vikten och behovet av en kommunal långsiktig och konsekvent planering, med klara och konkurrensneutrala spelregler. Det ger de rätta och nödvändiga förutsättningarna för såväl fastighetsägarnas som lokalhyresgästernas affärsbeslut.

Frågor om handel och dess lokalisering har under senare år åtskilligt diskuterats. Sedan Entré Norr övergavs 1995, har Obs/Ugglan och även hela Ersbodaområdet diskuterats. Viktiga frågor är också Strömpilen i östra stadsdelarna och möjlig utbyggnad i västra stadsdelarna kring ICA-Puls. Förutom kommersiella intressen måste frågor om tillgänglighet, krav på fungerande trafiklösningar och förutsättningar för en god livsmiljö beaktas. Utan tvekan kommer handeln och fastighetsägarna i centrum att påverkas av dessa externa handelscentra.

En breddning av handelsstrukturen i en expansiv kommun är i och för sig en naturlig och motiverad utveckling, men det är viktigt att tillväxten sker i en balanserad takt och att förutsättningarna för konkurrens på lika villkor gäller.

Kommunen saknar idag en handelspolicy, vilket leder till att etableringsfrågorna blivit föremål för en politisk bedömning från fall till fall. Detta är naturligtvis inte acceptabelt. Fastighetsinvesteringar är kapitalkrävande och långsiktiga till sin karaktär och kräver konsekventa och stabila kommunala riktlinjer, för att fastighetsägarna skall kunna svara upp mot handels- och servicenäringarnas efterfrågan på lokaler i olika lägen och med varierad standard och service.

Umeå Lokaltrafik AB. Ultra har ingen erinran mot att byggrätten utökas i området. Befintligt busslinjenät kan utnyttjas mycket effektivt utan extra kostnader för driften om trafiksystemet byggs om så att kollektivtrafiken kommer närmare målområdena – de stora handelsytorna.

Utbyggnaden av Obs medför att trafikarbetet i området kommer att öka. Korsningen väg 364 – Cementvägen och cirkulationsplatserna Gräddvägen – Cementvägen och Formvägen vid infarten till Obs är berörda. Dessa vägvagnsnitt trafikeras med busstrafik. Cementvägens korsningar med väg 364 och Gräddvägen kommer att överbelastas framför allt om systembolag och ytterligare detaljhandel förläggs i området.

Ultra har idag en mycket god trafikförsörjning till Ersboda, linje 8 med 10-minuterstrafik har kort restid till centrum. Gångavståndet och ett flertal korsningar utgör dock ett hinder för kollektivresenärer till/från Obs. Det är viktigt oavsett vilken lösning som kommer till stånd att underlätta bussarnas framkomlighet i cirkulationsplatserna och på berörda vägvagnsnitt.

Ur KM:s trafikanalys framgår även att förbättrade möjligheter att använda kollektivtrafiken kan bidra till att förbättra kapacitetsproblemen i vägnätet. Dock konstateras att detta tyvärr endast ger marginell effekt på bilåkandet.

Ultra anser att en offensiv satsning bör göras på att klara både Obs/Ugglan och Strömpilens etableringar med riktade kollektivtrafiklösningar. Båda dessa lägen ligger i stora bostadsområden, 15 minuters resa från centrum. En mycket stor grupp unga människor utan bil/körkort väljer gärna kollektivtrafik om sådan finns.

Ultra föreslår att idén med en bussgata under E4 i förlängningen av Formvägen återupptas. Mycket välbelägna hållplatser till både Mariedals butiker och Obs/Ugglan kan då åstadkommas. Trafiken kan ytterligare effektiviseras och trafikering var 10:e minut med låggolvsbussar skulle ge attraktiva alternativ till bilen.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Den övergripande planeringssituationen

De övergripande planeringsförutsättningarna är i vissa avseenden komplicerade och svårbedömda. Kommunen har inget aktuellt underlag eller samlad antagen målsättning för vilken handels- och serviceutveckling som är lämplig och önskvärd i ett övergripande planeringsperspektiv. Konsekvenserna av senare års på olika sätt medgivna större externa handelsetableringar och pågående utbyggnader har inte sammantaget analyserats, t.ex. när det gäller effekterna på olika stadsdelscentra och deras långsiktiga förutsättningar att kunna erbjuda fortsatt stadsdelservice. Beslut att upprätta ny s.k. handelspolicy har fattats relativt nyligen och har ännu inte lett till resultat. Politiskt föreligger två obehandlade motioner som på olika sätt kräver översiktliga planeringsinsatser som berör planområdet. Systembolagets framtida butiksstruktur i Umeå är också under diskussion med Obs Ersboda som ett alternativ (mot kommunfullmäktiges ställningstagande). Planarbete har också inletts för etablering av ny verksamhet väster om väg 364. Till detta kommer en

trafiksituation i området som enligt planärendets trafikutredning ligger nära sitt kapacitetstak och är svårbedömd beroende på en rad osäkra faktorer, såväl när det gäller omfattning och typ av den handel eller annan verksamhet som avses etableras i området, liksom vilka åtgärder i trafiksystemet som då kan erfordras samt när och hur dessa i så fall kan genomföras och finansieras.

Från kommunledningens sida har detta emellertid bedömts inte utgöra hinder mot att gå vidare med nu aktuell planändring för utbyggnad av 1500 m² ytterligare handelsyta i området. Planeringsutskottet har såväl inför planarbetets påbörjande som nu under samrådet ingen erinran mot detaljplaneförslaget. Planeringsutskottets ståndpunkt måste ses mot bakgrund av att man har det politiska beredningsansvaret för kommunens översiktsplanering.

Av remissvaren, som inte förelåg vid planeringsutskottets behandling, måste emellertid särskilt noteras att Länsstyrelsen i sitt yttrande rekommenderar att de översiktsplanemässiga förutsättningarna klarläggs i en fördjupad översiktsplan innan ställning tas i detaljplanefrågan. Även Vägverket anser mot bakgrund av trafiksituationen att utökning av byggrätt med 1500 m² bör anstå. En mer övergripande trafiköversyn bör göras för hela området norr om E4.

Också Köpmannaförbundet anser att handläggningen bör bordläggas i avvaktan på utarbetandet av en övergripande handelspolicy, dels mot bakgrund av situationen i Umeå sedan kommunen frångått tidigare handelspolicy, dels mot bakgrund av att man på flera håll ifrågasätter utvecklingen med fortsatta etableringar i externa lägen.

UMI Fastighetsutveckling AB, såsom ägare av den närbelägna fastigheten Länken 1 där önskemål om planändring för medgivande till livsmedelshandel nyss avvisats, är också kritisk till förfarandet och menar att ett helhetsgrepp bör tas för området och en gemensam detaljplan upprättas.

Stadsledningskontoret, som svarar för beredning av såväl översiktsplanefrågor som handelsfrågor, har i samband med ärendets behandling i planeringsutskottet rekommenderat att planförslaget borde vila till dess Ersbodas framtida roll i hela kommunens handels- och servicestruktur klarlagts.

Miljökontoret anser i sitt samrådsyttrande att det vore fördelaktigt att avvakta en total bedömning för området.

Från Stadsbyggnadskontorets sida delar vi från professionell och handläggande utgångspunkt de invändningar som flera remissinstanser således framför mot att i nuläget föra planärendet vidare, särskilt kan noteras Länsstyrelsens, Vägverkets och Köpmannaföreningens uppfattningar. Slutsatsen från Stadsbyggnadskontorets sida blir därför att rekommendera byggnadsnämnden att planförfarandet tills vidare avbryts i avvaktan i första hand på att påbörjat handelspolicyarbete fullföljs. Om fördjupat översiktsplanearbete påbörjas för området bör även resultatet av detta inväntas.

Övrigt

Om byggnadsnämnden ändå skulle finna att planförslaget ska ställas ut föranleder samrådsyttrandena också följande kommentarer.

UMI:s synpunkter på eventuella jävsförhållanden är ingen planfråga. När det gäller kravet på särskild miljökonsekvensbeskrivning kvarstår bedömningen att sådan inte behövs, en uppfattning som tycks delas av Miljökontoret som i sitt yttrande anger att bygggrättsförändringen enligt planförslaget inte medför oacceptabla miljöeffekter.

Umeå Lokaltrafik AB har ingen erinran mot bygggrättsens utökande. Det måste dock noteras att man förutsätter ganska omfattande ombyggnader i trafiksystemet för att uppnå ett effektivt kollektivtrafikutnyttjande. Dels krävs åtgärder för att underlätta bussarnas framkomlighet i cirkulationsplatserna. Dels föreslås en ny bussgata under E4 mot Björnvägen. Även dessa åtgärder fordrar övergripande studier, inte minst på Mariedalssidan där en anslutning mot Björnvägen invid Sporthuset är en mycket besvärlig punkt i trafiksystemet. Kostnadsaspekterna måste också beaktas.

Sveriges Fastighetsägare uttrycker ett planeringstänkande som i huvudsak delas av Stadsbyggnadskontoret. (Det kan noteras att området i närheten av ICA-Puls, området vid Backenvägen/Tvärvägen, den s.k. Marklunds kurva, behandlas i ett annat planärende.)

Länsstyrelsen erinrar om regeringens syn på delegationsreglerna för planantagande, vilken är väl känd för kommunen från ett tidigare ärende. Stadsbyggnadskontoret rekommenderar mot den bakgrunden att planärendet, särskilt om det förs vidare utan att avvakta översiktsplanemässiga ställningstaganden, går till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Tekniska kontorets underhandssynpunkter framhåller att risken för att en utökad bygggrätt utlöser ombyggnadsbehov i vägsystemet bedöms vara överhängande. Hela hela området bör ses i ett sammanhang. Alla merkostnader i trafiksystemet förutsätts bekostas av exploatörerna. Stadsbyggnadskontoret rekommenderar därför att den nu aktuella fastighetsägarens deltagande i sådana kostnader regleras i exploateringsavtal innan planen förs till antagande.

Redaktionella ändringar efter samrådet

På plankartan och illustrationen har smärre justeringar gjorts. Gränslinjen för bygggrätterna har anpassats till rådande förhållanden. Planbeskrivningen har korrigerats vad gäller P-platsantal.

SAMMANFATTNING

Mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar rekommenderas att planförfarandet tills vidare avbryts i avvaktan på i första hand att påbörjat

handelspolicyarbete fullföljs. Om fördjupat översiktsplanearbete påbörjas för området bör även resultatet av detta inväntas.

Om planförfarandet ändå fullföljs rekommenderas att planärendet förs till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Exploateringsavtal för att reglera deltagande i kostnader för åtgärder i trafiksystemet bör upprättas innan planen förs till antagande.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 1998



Lars-Göran Boström
Stadsbyggnadschef



Benny Sandberg
planingenjör

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

Diariennr : LII 98-348

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANRP98-205

Regdatum: 990125

Registrering av åtgärder:

SINGELN 1 mm

Anmärkning:
Detaljplan

Berörda fastigheter:

SINGELN 1
ERSBODA 2:1

990112 TR Tidigaste registreringsdatum
981207 BD Beslutsdatum
981207 LK Laga kraft
031231 GT Genomförandetid t o m
Upphäver 2480K-P96/39
PB Inlagd i ACM