

§ 324**Singeln 1**

Diarienumr: BN-2020/01176

Planbesked för Singeln 1**Beslut**

1. Byggnadsnämnden inleder inte planläggning av Singeln 1.
2. Byggnadsnämnden avslutar ärendet.
3. Byggnadsnämnden ger Detaljplanering i uppdrag att utreda omfattningen av ett planprogram för handelsområdet och återkoppla till nämnden.

Skäl till beslut

En planläggning av aktuell fastighet bör föregås av ett planprogram för att se över gatu- och grönstruktur, trafiksystem, tillgänglighet, samnyttjande med mera, i området för att ligga till grund för en successiv omvandling och mot en mer stadsmässig karaktär. Förslag till beslut är därför att inte inleda planläggning i detta skede.

Detaljplanering får dock i uppdrag att utreda omfattningen av ett planprogram för hela handelsområdet och återkopplar det till byggnadsnämnden för nytt beslut om att inleda ett sådant program.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att utöka byggrätten för handel och utreda möjligheten att minska begränsningen av var livsmedelshandel får placeras.

Därutöver är syftet även att säkerställa godtagbara trafik-, parkering- och kollektivtrafiklösningar.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser en del av Ersboda handelsområde, där bland annat Stora Coop Ersboda är etablerat se figur 1. Planområdet beläget cirka 5 km från Umeå centrum.



Figur 1. Preliminärt planområde.

Sökande önskar utöka byggrätten för handel samt ta bort begränsningen kring var livsmedelshandel får placeras. Sökande avser även se över lösningar för trafik, parkering, kollektivtrafik och logistik enligt inskickad situationsplan i figur 2 nedan. Planarbetet bör utgå ifrån de nya riktlinjerna för handel i detaljplanering, vilket kan innebära att handelsutredning behöver tas fram. I detaljplanen bör ett helhetsgrepp tas rörande trafik, parkering, kollektivtrafik och logistik inom Ersboda och Sandbäckens handelsområde.



Figur 2. Situationsplan i ansökan.

Översiktsplan

Översiktsplanen som gäller för området är *Fördjupning för Umeå*, antagen 2011 och aktualitetsprövad 2016. I gällande översiktsplan är området utpekad som detaljplanlagd tätortsbebyggelse.

I fördjupningen framgår även att en fortsatt tillväxt av Ersboda handels- och verksamhetsområde bör föregås av en fördjupad översiktsplan och utveckling av trafiksystemet. I riktlinjer för Umeås handelsstruktur framgår att en översyn av Ersboda behövs för att åstadkomma en mer stadsmässig karaktär samt att det finns behov av att se över bl.a. gatu- och grönstruktur för att tillgodose nya behov vid omvandling:

- *"Ersboda handels- och verksamhetsområde - Etableringar sker enligt gällande detaljplaner. Fortsatt tillväxt i handeln bör föregås av fördjupad översiktsplan och utveckling av trafiksystemet." (s. 36)*
- *"I Umeå finns planlagda verksamhetsområden av olika ålder och karaktär som genomgår och kommer att genomgå förändringar. Industriområden såsom Västerslätt, Ersboda och Östteg men även Campusområdet, med det samlat största antalet verksamma i Umeå, är exempel på verksamhetsområden där det finns behov av att se över bl.a. gatu- och grönstruktur för att tillgodose nya behov vid omvandling. Industriområdena får ett allt större inslag av handel och övrig service." (s. 27)*

- *”Riktlinjer för Umeås handelsstruktur - En översyn av Ersboda/Mariedal handelsområde fordras som kan ligga till grund för en successiv omvandling mot en mer stadsmässig karaktär.” (s. 31)*

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är *Singeln 1 m.fl., 2480K-P13/13*, laga kraft 2013. Området är planlagt med en byggrätt för handel och tre byggrätter för handel ej livsmedel.

I gällande detaljplan motiverades avgränsningen av byggrätt och livsmedel till befärad omsättningsminskning för befintliga dagligvarubutiker i omgivningen samt för att inte anstränga den dåliga trafiksituationen ytterligare. När Boverket ändrat sina riktlinjer kring vad som inryms i begreppet handel bedöms därav anledning finnas att modernisera detaljplanen.

Ersbodarondellens begränsade kapacitet

Befintlig trafiksituation med bl.a. Ersbodarondellen är idag begränsande för utvecklingen i området. För pågående och nyligen gjorda detaljplaner i området har trafikutredningar tagits fram som visat att utvecklingen behöver begränsas inom respektive planområden med hänsyn till trafiksituationen.

Den gemensamma trafikanalysen för detaljplanerna Umeå 4:3 m.fl. samt Ersboda 2:1 har genomförts eftersom det i ett tidigt skede uppmärksammades att det finns risk att kapaciteten i en eller flera cirkulationsplatser blir låg och för att undersöka hur stora etableringar på Umeå 4:3 m.fl. respektive Ersboda 2:1 som är möjliga utifrån ett kapacitetsperspektiv. När det gäller kapaciteten i biltrafiknätet är det Ersbodarondellen som är begränsande. Denna ligger i det statliga vägnätet, vilket innebär att kommunen själv inte har rådighet över vägen och vilken utbyggnad som får göras i dess närhet.

Trafikutredningen föreslog tre alternativ för att klara belastningsgrader på max 0,9 i Ersbodarondellen. Det alternativ som kommunstyrelsens planeringsutskott tagit ett inriktningsbeslut kring (KS-2016/00615–7),

är: 37 500 m² BTA handel på Umeå 4:3 m.fl. (Sandbäckens handelsområde) i kombination med bostäder för 500 boende (ca 270 lägenheter) samt 1 350 m² BTA närbutik på Ersboda 2:1.

Kumulativa effekter

De kumulativa effekterna av att endast planlägga fastigheten Singeln 1 behöver beaktas, exempelvis vilka konsekvenser som en ändring av en del av planen kan innebära. Flera aktörer i området har uttryckt önskemål om förtätning och utveckling av området.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas.

Avgift för planbesked tas ut för mellanstor (max 5 000 BTA) 12 480 kr.

Beredningsansvariga

Angelica Wiklund, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden