

§ 380

Umeå 4:3 m.fl.

Diarienumr: BN-2021/01632

Planbesked för del av Umeå 4:3 med flera

Beslut

1. Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Umeå 4:3 med flera.
2. Byggnadsnämnden beslutar att ärendet ska återrapporteras till nämnden när förslag till strukturutredning är framtagen.

Reservationer

Anthony Sorsa (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag och meddelar att Miljöpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

Mattias Sehlstedt (V) och Maria Myrstener (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag och meddelar att Vänsterpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

Jan Kollberg (KD) reserverar sig mot beslutet.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en fortsatt utveckling av Sandbäcken med verksamheter, kontor, handel och centrum. Planen syftar även till att skapa en hållbar infrastruktur och en god trafikanslutning till planområdet för att hantera den ökade trafikmängd som planförslaget innebär. Inom området är det idag inte möjligt att planlägga för bostäder, däremot ska planförslaget och den övergripande strukturen möjliggöra för bostäder på sikt för att samspela med den framtida utvecklingen av I20-området. Planförslaget ska ge goda förutsättningar för dagvattenhantering för att hantera den dagvattenproblematik som finns i Djupbäcken och Sandbäcken. Planförslaget ska även hantera den gröna korridor som kopplar ihop I20-skogen och Stadsliden.

Ärendebeskrivning

Ansökan omfattar mark både norr och söder om Norra länken. I det norra området vill sökande fortsätta utvecklingen av Sandbäckens handelsområde för verksamheter, handel och centrumverksamhet. Området söder om Norra länken innefattar eventuell avlastande trafiklösning för Ersbodarondellen samt en markanvändning som kan samspela med en utveckling inom I20-området, med bl.a. kontor verksamheter, centrum, handel m.m.

Kända planeringsförutsättningar

För området kring Sandbäcken pågår utredningar för att möjliggöra en utökning av det planlagda handels- och verksamhetsområdet västerut. Denna utökning kan ske oberoende av Försvarmaktens verksamheter i området. I dagsläget är det däremot inte lämpligt med bostäder inom Försvarmaktens influensområde. Dialog med Försvarmakten pågår för att möjliggöra fortsatt stadsutveckling för I20 som helhet. Planområdet söder om Norra länken angränsar till ett område som planeras för en tät blandstad med uppåt 15 000 bostadsenheter - det är därför viktigt att planförslaget och den övergripande strukturen, möjliggör för bostäder på sikt för att samspela med den framtida utvecklingen av I20-området.

Aktuellt planområde saknar stöd i gällande översiktsplan (Fördjupning för Umeå, 2011) området redovisas som utredningsområde (BU1) där eventuell framtida bebyggelse bör föregås av en utredning. Det framgår i den fördjupade översiktsplanen att utredningen ska titta närmare på hur avvägning ska ske mot det influensområde som Försvarmakten gör riksintresseanspråk på. Utredningsområdet (BU1) berörs idag av buller från skjutbanan.

Under 2019 genomförde kommunen ett samråd om en översiktsplan för I20-området. Planen redovisade hur Umeå tätort kan utvecklas med nya bostäder, verksamheter och grönområden på militärens tidigare övningsområde i södra delen av planområdet, och hur Försvarmakten kan utveckla sin verksamhet i den norra delen. Kommunen har beslutat att avvakta med den fortsatta planeringen av området i väntan på besked från staten om Försvarmaktens framtida verksamheter i området. När

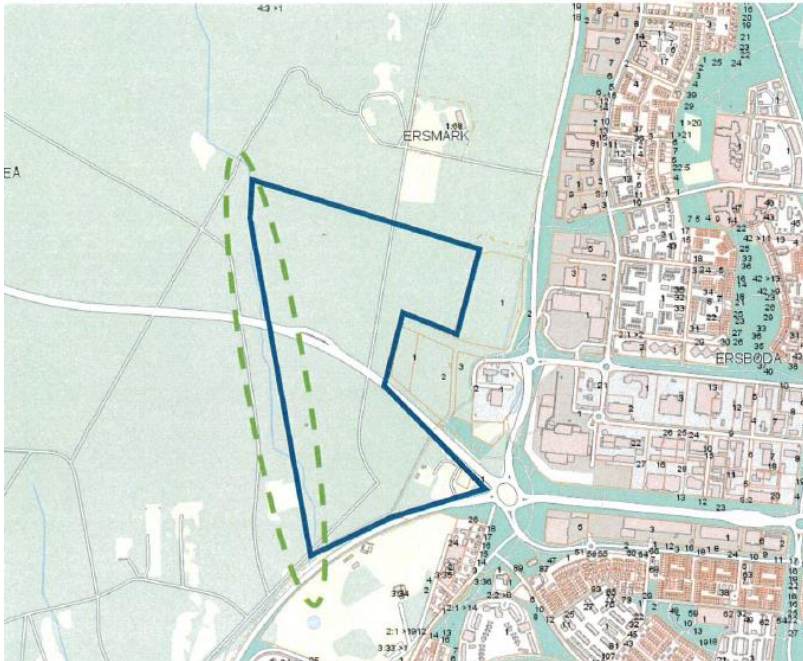
ett besked lämnats som möjliggör en stadsutveckling på I20-området kan arbetet med en ny version av översiktsplan fortsätta.

För spillvattenhantering bör ett helhetsgrepp tas i förhållande till I20 i stort. Spillvatten kan hanteras vid Ersbodarondellen men det är inte tillräckligt för hela området.

Planområdet ingår i Djupbäckens avrinningsområde. Den södra delen av planområdet lämpar sig bra för dagvattenhantering. I planarbetet behöver dagvattenhantering ses i relation till hela I20-området annars finns en risk att mark planläggs för verksamheter som ur ett större perspektiv (I20) är bäst lämpad för dagvattenhantering. I Djupbäcken och Sandbäcken finns en känd dagvattenproblematik och flödena måste hanteras innan de når bebyggelsen. Inom det aktuella planområdet sträcker sig gröna kopplingar längs vattendragen som måste beaktas.

Inom området är det de två cirkulationsplatserna Ersbodarondellen och Mariedalsrondellen som styr kapaciteten för biltrafik. Det är framför allt under eftermiddagen då handelstrafik och hemresande från arbetspendling sammanfaller som trafiknivåerna är som störst och framkomligheten försämras. Dessa två cirkulationsplatser kontrollerar kapaciteten för Ersboda totalt (bristande framkomlighet). Utgångspunkten är att tillfarten till planområdet inte endast kan ske via Sandbäcksgatan från väg 364. Detta bör studeras vidare i det kommande planarbetet.

I vägplanen för Norra länken finns en trafikplats utpekad som ligger väster om planområdet. Trafikplatsen är godkänd av Trafikverket som möjlig anslutning till framtida bebyggelse, verksamhetsområden och friluftslivs-/rekreationsområden norr och söder om E12/väg 92. Om det är möjligt att ansluta planområdet till trafikplatsen bör utredas i kommande planarbete.



Ungefärligt planområde. Den streckade cirkeln visar den gröna korridor som behöver hanteras.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Trafikutredning
- Naturvärdesinventering
- Riskanalys
- Dagvatten
- VA-utredning
- Strukturplan
- Gestaltningssprogram

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas andra kvartalet 2025 och planen beräknas antas andra kvartalet år 2027.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 (komplexa åtgärder eller åtgärder som kräver miljöbedömning) med 16 976 kr.

Beredningsansvariga

Johan Marklund, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Johan Marklund, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mattias Sehlstedt (V) – Inleda planläggning med följande tillägg i syftet: ”Bostäder i kvartersstruktur ska i första hand prövas i den södra delen av området. Vilket är området; Söder om norra länken, bortanför norra länkens bullerzon längst väg 503. Samt att de negativa skrivningarna om bostäder i tjänstepersonsförslaget utgår ur nämndens beslut.”

Mikael Berglund (S) – Inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag samt att ärendet ska återrapporteras till nämnden när förslag till strukturutredning är framtagen.

Anthony Sorsa (MP) – Inte inleda planläggning innan översiktsplanen för området är klar.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslaget att inleda planläggning mot att inte inleda planläggning och finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Berglunds tillika ordförandens förslag om återrapportering och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Sehlstedts tilläggsförslag i syftet och finner att byggnadsnämnden avslår förslaget.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till tilläggsförslag i syftet.
- Nej-röst för bifall till tilläggsförslag i syftet.

Omröstningsresultat

Med 7 ja-röster mot 4 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå Sehlstedts tilläggsförslag i syftet.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)	X	
Mattias Sehlstedt	(V)		X
Mona Westman	(S)	X	
Ingemar Jangvad Ola Borgström	(S) (S)	X	
Novalie Lilja	(S)	X	
Igor Hell Harald Svensson	(M) (M)	X	
Maria Myrstener	(V)		X
Eric Bergner	(C)	X	
Anthony Sorsa	(MP)		X
Jan Kollberg	(KD)		X
Summa		7	4

Reservation från Anthony Sorsa (MP) och Nils Seye Larsen (MP)

”Vi reserverar oss mot förslaget att inleda planläggning för utbyggnad av Sandbäcken handelsområde utan att avvakta den fördjupade översiktsplanen för I20.

Planförslaget leder sig uttryckligen till en avsevärd ökning av biltrafik genom utbyggnad av ett externt handelsområde vilket går emot kommunens mål om hållbart resande och våra antagna miljömål. Det finns utöver detta klara risker då området påverkar avrinningsområdet och flödena söderut i Djupbäcken. Dessutom saknas en samlad helhetsbedömning för utvecklingen av området, för blandad bebyggelse, boende, infrastruktur, dagvattenhantering, natur och hållbart resande. Förutom ökad trafik så är det stora skogsytor som tas i anspråk för detta trafikdrivande handelsområde vilket har negativ klimatpåverkan.”

Reservation från Mattias Sehlstedt (V) och Maria Myrstener (V)

”Vi reserverar oss emot beslutet att avslå vårt yrkande om att pröva bostäder inom södra delen av planområdet. Området ligger i utkanten av försvarets möjliga intressezon och i det påbörjade arbetet med den fördjupade översiktsplanen pekades detta område ut som möjligt för bostäder. Vi beklagar att arbetet med den fördjupade översiktsplanen är pausad och ännu mer att ett område där det går att bygga bostäder blir annan bebyggelse. Umeå är i stort behov av nya bostäder och vi anser att det är dags att påbörja en förtätning längs väg 503 (f.d. E4:an), även om det innebär komma nära och utmana Försvarmaktens intressezon.”

Beslutet ska skickas till

- Sökanden