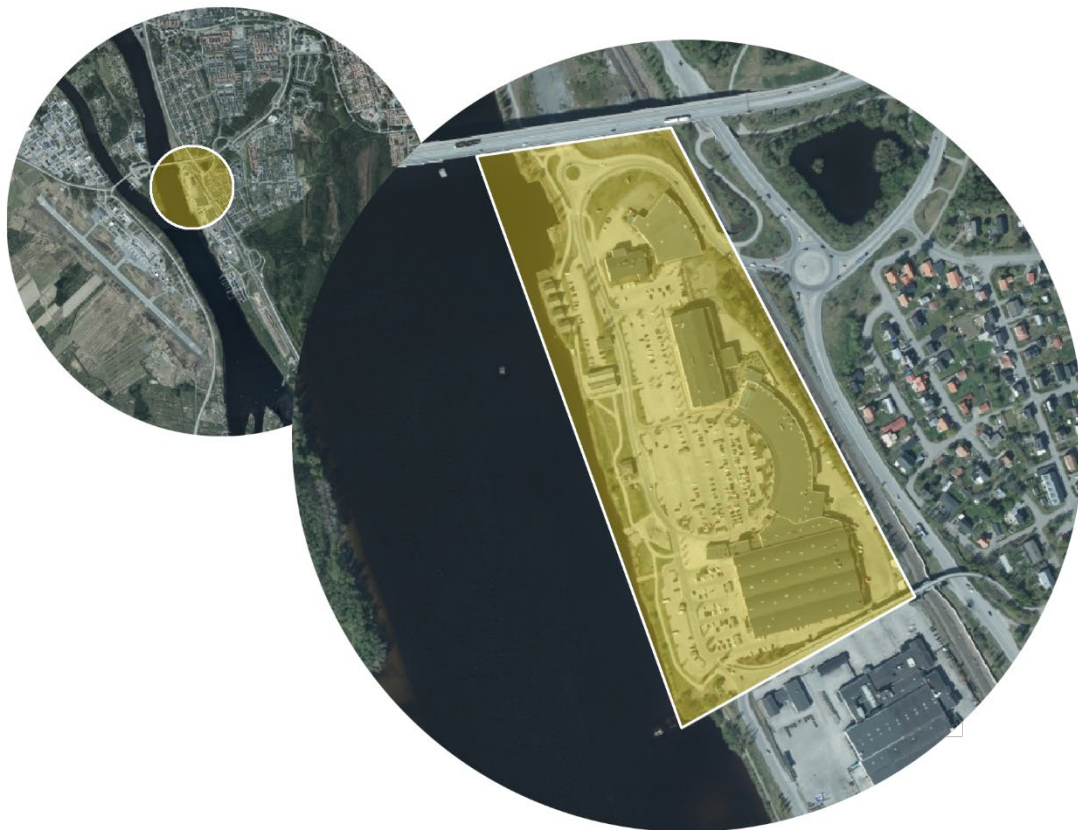


Detaljplan för fastigheterna **Strömpilen 1** inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - Samrådshandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2018/00442
Datum: 2024-11-13				
Gällande lagstiftning: BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 230 2018-06-13	Detaljplan påbörjad: 2021-11-24	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Detaljplaneprocessen för utökat standardförfarande beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är minst tre veckor.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar granskningstid tillsammans med miljökonsekvensbeskrivning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag	2
Planförfarande.....	5
Planhandlingar.....	5
Planeringsunderlag.....	5
Upplysningar.....	6
Samrådskrets	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	7
Kommunala ställningstaganden	7
Hushållningsbestämmelser	9
Miljökvalitetsnormer	9
Strandskydd	12
Undersökning av miljöpåverkan.....	15
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	17
Stads- och landskapsbild	17
Kulturmiljö.....	21
Naturmiljö.....	22
Geotekniska förhållanden	23
Social miljö.....	24
Kommunikationer.....	26
Teknisk försörjning	31
Hälsa och säkerhet	34
Genomförandefrågor	40
Organisatoriska frågor.....	40
Fastighetsrättsliga frågor.....	42
Ekonomiska frågor.....	42
Medverkande	44
Källor	44

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under *“Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”* under berörd rubrik.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av blandad bebyggelse med bostäder, handel, centrumverksamhet och park samt att omforma planområdet från att vara en extern handelsplats med hårdgjorda parkeringsytor till ett stadsdelscentrum. Detaljplanen syftar till att åstadkomma en målpunkt utmed älven där älvslandskapets naturliga potential för ekosystemtjänster, kvalitativa allmänna parkytor och grönstrukturer stärks och görs tillgängliga för boende i Umeå.

Detaljplanen syftar även till att bevara och utveckla platsens kulturhistoriska värden som är knutna till älven som transportled och till älvslandskapet.

Plandata

Stadsdel: Gimonäs inom Ålidhemsområdet

Planområdets area: cirka 110,000 m²

Avstånd till Rådhusstorget: 3,5 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Aktuellt planområde markerat i blått.

Planens huvuddrag

Planförslaget skapar planmässiga förutsättningar för bostäder, handel, centrumverksamhet och park. Planens ambition är att möjliggöra för ett stadsdelscentrum där stora volymer bostäder samsas med handel och service, samtidigt som älvstranden säkras för allmänheten genom parkmark.

Planförslaget främjar hållbart resande och är förenlig med kommunens hållbarhetsstrategi. Platsen har goda kommunikationer i form av befintliga cykelvägar som förbinder området med universitetssjukhus, campus, flygplats, järnvägsstation och stadskärnan. En busslinje som ligger inom kommunens kollektivtrafikstråk förbinder dagens handelsplats med övriga delar av staden.

Planens volym och täthet bidrar till stadens förtätningsbehov och ett jämställt, tryggt och levande stadsdelscentrum med blandade funktioner.

Planförslaget möjliggör för cirka 500 bostäder i både kvartersstruktur samt i solitära volymer. Befintlig handel och centrumverksamhet bekräftas samtidigt som ytterligare cirka 11 500 m² verksamhetsmark tillskapas.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen som svarar mot kommunens övergripande mål om att Umeå ska växa till 200 000 invånare till år 2050. Som en av översiktsplanens strategier för hållbar tillväxt anges att Umeås tillväxt, så långt det är möjligt, ska samlas inom femkilometersradier från stadskärnan och universitetsområdet. Planområdet är beläget inom dessa radier.

Detaljplanen medför att strandskyddet behöver upphävas enligt miljöbalken. Som skäl åberopas att området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänintresse. Området, som i viss utsträckning redan är ianspråktaget, bedöms lämpligt för att möta kommunens bostadsbehov inom ramen för antagna strategier för en hållbar tillväxt. Bebyggelsen ses som ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

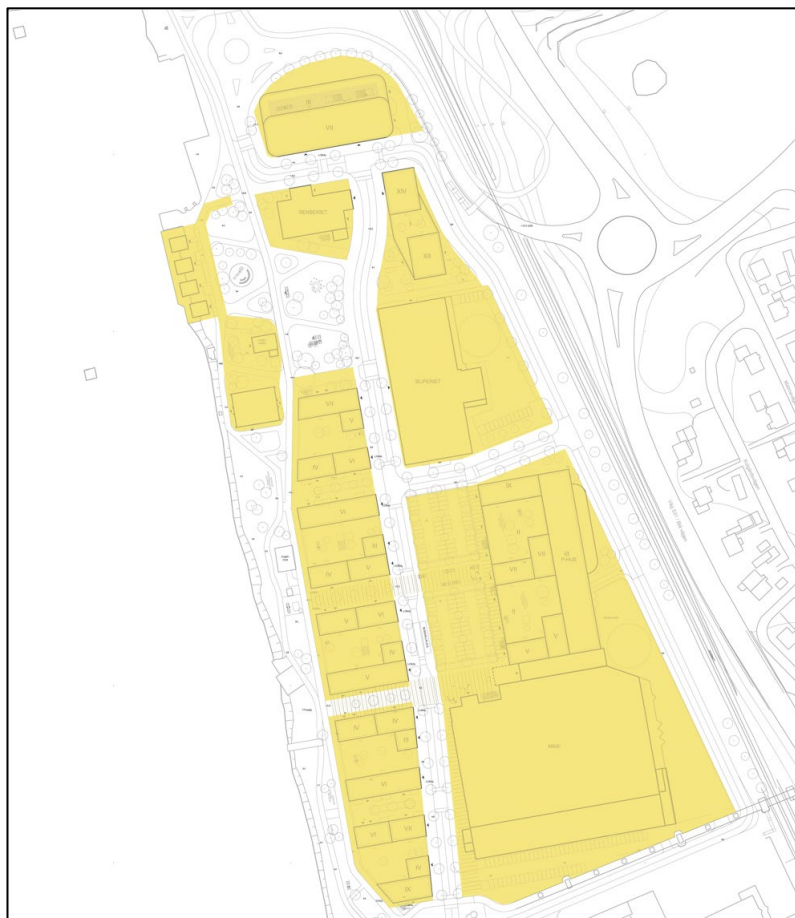


Figur 2. Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet. Wingårdhs.

Markanvändning

Befintlig kvartersmark inom planområdet används som handel och centrum. Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna bostäder, handel,

centrumverksamhet, kontor och parkering. Figur 3 visar ungefärlig kvartersmark som planförslaget reglerar.



Figur 3. Kvartersmark markerat i gult. Wingårdhs.

Inom planområdet är endast älven planlagd som allmän plats i dagsläget. Planförslaget reglerar allmän platsmark i form av gata och park vilket presenteras i figur 4.



Figur 4. Allmän platsmark. Park markerat i grönt, gata markerat i ljusblått. Wingårdhs.

Planförfarande

Planförslaget detaljplan handläggs med utökat förfarande eftersom förslaget till detaljplan är av betydande intresse för allmänheten. I övrigt är planförslaget förenligt med översiktsplanen och bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, januari 2021.
- Miljöteknisk undersökning, Ramboll, oktober 2021.

- Alternativutredning Strandskydd, WSP, juni 2022.
- Dagvattenutredning, Sweco, september 2023.
- VA-utredning, Sweco, oktober 2023.
- Bullerutredning, Sweco, november 2023.
- Trafikutredning, Ramboll, december 2023.
- Riskanalys, BSL, januari 2024.
- Skuggstudie, Wingårdhs, mars 2024.

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2024.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilagor till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

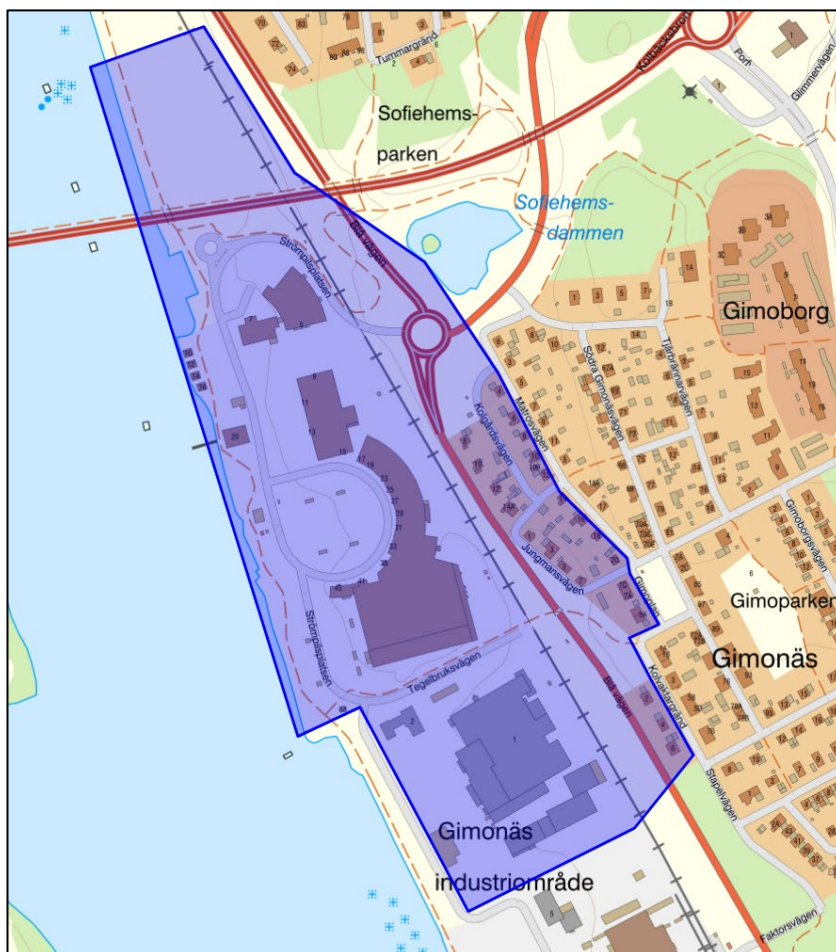
Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådsretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 5 nedan redovisas detaljplanens samrådsrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen underrättade genom brevvtskick

inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter *inte* blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 5. Samråds-krets.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet ingår i översiktsplanen *Fördjupning för Umeå* (2018) samt berörs delvis av *Fördjupning för älvskapet* (2012). Planområdet är utpekade som

Detaljplanelagd tätort. Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner samt uppfyller följande av kommunens strategier för hållbar tillväxt:

- Femkilometerstaden
- Mer stad! Komplettering som vitaliserande kraft
- Hög täthet i nya stadsdelar
- Tillväxt i kollektivtrafikstråk
- Offentliga rum och parker
- Alla ska vara med!

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom planområdet finns följande gällande detaljplaner:

Detaljplan för del av Strömpilen 1 m.m (2480K-P97/100, 1997)

Detaljplan för den norra delen av fastigheten Strömpilen 1 (2480K-P08/318, 2008)

Detaljplan för del av Strömpilen 1 och Sofiehem 2:1 (2480K-P16/37, 2016)

Planerna möjliggör handel, småbåtshamn, kontor, småindustri och centrum.

Kommunala beslut i övrigt

- *Kollektivtrafikprogram (2021)*. År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- *Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2016)*. Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.
- *Cykeltrafikprogram (2018)*. Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- *NOA (2024)*. Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- *Parkeringsnorm (2024)*. Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

- *Dagvattenstrategi (2022)*. Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Hushållningsbestämmelser

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Detta innebär att hänsyn behöver tas för säker in- och utflygningszon. För detaljplanen innebär det att höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) behöver regleras med en högsta totalhöjd inom flygplatsens horisontella hindersyta.

Om detaljplanen möjliggör en bebyggelse med en totalhöjd som innebär att hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset då totalhöjd regleras till 52,4 meter över angivet nollplan.

Planområdet ligger även i anslutning till riksintresse järnväg. Planförslaget reglerar bebyggelsen för att undvika negativ påverkan på järnvägens framtida ytbehov.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutade MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är över lag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven som har måttlig ekologisk status med medelgod tillförlitlighet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Umeälven ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Möjligheten att minska avrinningen av förorenat dagvatten och dränvatten bedöms vara god, då detaljplanens genomförande ökar mängden grönytor och minskar nuvarande mängd hårdgjord mark.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering*.

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

MKN (miljö kvalitetsnorm) för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Kommunen och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Som en del i arbetet med att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023 som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Under år 2023 ska ett nytt reviderat åtgärdsprogram för buller tas fram. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Trafikverket ansvarar för statliga vägar och broar, exempelvis dimensionering, hastighetsbegränsning, skick, slitage och bullerskyddsåtgärder på och längs statliga vägar.

För mer information, se rubrik *Risker och störningar – Buller*.

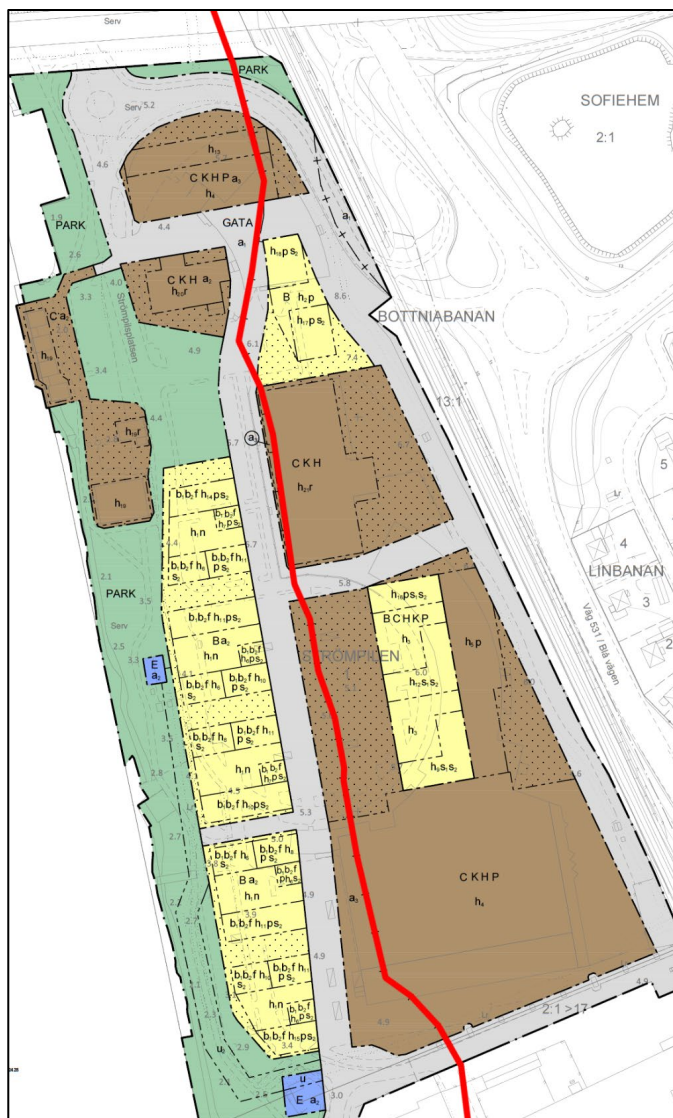
Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Kommunen kan i detaljplan upphäva strandskyddet om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och om åtgärden är förenlig med strandskyddets syften.

Strandskyddet är upphävt inom planområdet, men återinträder vid antagande av ny detaljplan.

Inom de ytor där strandskyddet återinträder återfinns de befintliga byggnaderna Renseriets, Pumphuset och Sliperiets samt sjöbodsliknande verksamheter. Även delar av handeln i sydost ligger inom strandskydds-zonen, tillsammans med gatan Strömpilsplatsen samt stora mängder hårdgjord parkering. Hela fastigheten är i nuläget planlagd som privat kvartersmark, även de gröna ytorna längst med älvkanten.

Förändringar och konsekvenser



Figur 6. Planförslaget med en 100-meters buffert från strandlinjen markerat i rött.

För att genomföra planförslaget för Strömpilen 1 behöver strandskyddet inom området upphävas. För detta krävs att det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken (1998:808). Utgångspunkten för ett upphävande för att möjliggöra detaljplanen är att planförslaget utgör ett angeläget allmänt intresse. Detaljplanen möjliggör cirka 500 bostäder i nära anslutning till Umeå Östra och inom femkilometersstaden. Figur 6 visar planförslaget i relation till strandskyddszonen enligt kommunal kartering.

I enlighet med strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 18 c § 5 p. miljöbalken har kommunen låtit utreda om det utifrån den övergripande planeringsinriktningen inom kommunen samt detaljplanens syfte och mål finns andra tänkbara platser som är rimliga och som inom en rimlig tidsram kan tillgodose värdet och behovet av bebyggelsen. En särskild alternativutredning (2022) har i enlighet med detta arbetats fram.

Utredningen har identifierat och redovisat de angelägna allmänintressen som planen avser att tillgodose såsom att främja bostadsutvecklingen på lång sikt genom ett ökat tillskott av bostäder, infrastruktur, handel, rekreation och skyddande av befintliga kulturvärden.

Alternativutredningens utgångspunkter har varit baserade på kommunala beslut och ställningstagande i bland annat översiktsplanen, de kommunala utvecklingsstrategierna för hållbar tillväxt och kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Utredningen har grundats på en övergripande ambition att bostadsutvecklingen inom kommunen ska ske på så sätt att en hållbar tätortsutveckling främjas. Följande kriterier har använts i utredningen:

- Status och stöd i kommunens översiktliga planering.
- Planeringsförutsättningar.
- Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt.
- Platsens lokalisering i förhållande till Umeå centrum och Umeå universitet.
- Avstånd till service.
- Naturvärden och kulturhistoriska värden.
- Samhällsekonomiska förutsättningar.
- Tillgänglighet och rekreation.

Med stöd av redovisade bedömningskriterier som utgår från kommunens planeringsinriktning, den kommunala hållbarhetsstrategin och detaljplanens syfte, visar alternativutredningen att en annan lokalisering av föreslagen bostadsbebyggelse inte är rimlig.

Med hänsyn till att området består av tidigare industrimark och är påverkat av störningar från handelsområdet på Strömpilen finns inga särskilda naturvärden och området bedöms i dagsläget ha låga kvalitéer vad gäller förutsättningar för djurlivet. Genom planförslaget kommer andelen grönyta att öka i området, vilket i sin tur skapar goda förutsättningar att stärka livsvillkoren för djur- och växtliv.

Genom planförslaget säkras allmänhetens tillgång till älven med en fri passage närmast älven samtidigt som tillgängligheten till strandområdet ökar givet att ett av planens syften är att stärka kopplingen till älvrummet. Planförslaget bedöms trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet.

Strandskyddsbestämmelsernas syften frångås därmed inte.

Förbi området längs Umeälven passerar ett promenadstråk. Älvs promenaderna i Umeå ses som stadens stadspark och en god tillgänglighet är särskilt viktig för Umeås identitet som älvsnära stad. Trots att området enligt strandskyddslagstiftningen är tillgängligt för allmänheten och inte bedöms vara ianspråktaget är det samtidigt tydligt att platsen har begränsade rekreativa förutsättningar. Anledningen är den

tillfartsväg och de parkeringsplatser som är kopplade till handelsområdet vilket ofrånkomligt påverkar områdets rekreativvärden.

Sammanfattningsvis, utifrån kommunens planeringsinriktning och en kombination av samverkande platsspecifika värden, visar utredningen att det inte finns andra områden utanför det strandskyddade området, som på motsvarande sätt kan tillgodose det angelägna allmänintresset och som kan möjliggöra syftet med den föreslagna detaljplanen. Detaljplanen inordnas i princip under samtliga utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt och bidrar till den önskvärda förtätningen av Umeå stad. De kombinerade mervärden som planförslaget genererar bedöms inte kunna uppnås på annan plats utanför det strandskyddade området.

Behovet av bostadsbebyggelsen som detaljplaneförslaget möjliggör bedöms vara ett angeläget allmänt intresse som väger tyngre än strandskyddsintresset. Med stöd av ovanstående avses strandskyddet upphävas inom områden markerade med [a₁-a₄] i plankartan i samband med att detaljplanen antas. Vid detaljplanens antagande hävs strandskyddet inom kvartersmark samt allmän platsmark. Planlagd park längs med älven bedöms ej vara i konflikt med strandskyddets syften, då parken säkerställer allmänhetens fria tillgång till älvstranden samt ej bedöms påverka naturvärden på platsen negativt.

För utredningen i sin helhet, se bilaga Alternativutredning strandskydd, Strömpilen 1 (2022).

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att risk för påverkan finns avseende kulturmiljö, rekreativsytor, strandskydd, dagvatten, buller, landskapsbild, föroreningar, farligt gods och översvämningsrisk.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan trots att viss risk för påverkan finns, varför ingen MKB

har upprättats. De delar som i undersökningen visar på viss påverkan har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar inte kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varpå en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas för att utreda strandskyddsfrågan. Kommunen har beslutat att hantera strandskyddsfrågan i en separat strandskyddsutredning vilken presenteras i en bilaga till planhandlingarna.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 20 januari till den 4 februari år 2021.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Handelsplatsen Strömpilen, tidigare Sofiehems Träsliperi, är beläget söder om Umeå stadskärna, på den smala landremsan mellan Umeälven och järnvägen. Strax norr om Strömpilen leds E12:an och E4:an på en bro över Umeälven och mitt för Strömpilen ligger den södra spetsen av Ön. På andra sidan älven ligger Umeå flygplats.

Strömpilen karaktäriseras idag primärt som en handelsplats anpassad för bilburna kunder. I söder ligger en stormarknad som är sammankopplat med den välvda handelsbyggnaden som är en del av den äldre stormarknaden i området. I de norra delarna är Sliperiet, Renseriet och pumphuset lokaliserat samt ytterligare verksamhetsbyggnader. Längs med älven är en samling sjöbodan lokaliserade, samt

mindre servicehus och kontorsbyggnad. Mycket stora ytor är asfalterade parkeringsytor.



Figur 7. Flygfoto över planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör bostäder [B], centrumverksamhet [C], kontor [K], handel [H] och parkering [P]. Befintliga verksamheter, gråmarkerade i figur 8, bekräftas i plankartan. Där ingår stormarknaden i söder, Sliperiet, Renseriets, Pumphuset och befintliga byggnader närmare älven. Planförslaget resulterar i en ny trafiklösning och gatorna planläggs som allmän platsmark [GATA]. En ny dragning av kommunala gator möjliggör för en stor volym bostäder inom planområdet. För att säkra allmänhetens åtkomst till älvstranden så planläggs en sammanhängande park [PARK] utmed älven. Nya byggrätter redovisas som vita i figur 8, romerska siffror redogör uppskattat antal våningar.



Figur 8. Möjlig utformning av planförslaget. Befintliga byggnader i grått. Wingårdhs.

Byggrätterna för bostäder närmast älven är placerade i en kvartersstruktur som möjliggör för siktlinjer och möjliga passager mellan huskropparna. För att skapa stadsmässighet inom området så regleras genomgående entréer [**b**₁] och lägsta bjälklagsnivå [**b**₂] på dessa bostadskvarter. Närmare järnvägen, i nordöst, möjliggörs två punkthus på gemensam bottenplatta. I båda dessa områden förbjuds markparkering [**n**] för att säkerställa potentiella friytor. Parkeringar för dessa byggrätter ska alltså lösas under mark eller i bottenvåningar, alternativt inom de byggrätterna som planläggs som parkering. Centrumverksamhet möjliggörs i entrévåningar med bestämmelsen [**s**₂].

Norr om den befintliga stormarknaden möjliggörs verksamheter med bostäder på de övre våningarna, vilket regleras med [**s**₁].

Inom hela planområdet regleras nockhöjder [**h**₁–**h**₁₂] som syftar till att skapa en variation inom planområdet samt säkra yta för parkering och friyta. Nockhöjderna motsvarar mellan tre och fjorton våningar. Inom hela planområdet regleras högsta totalhöjd om +52,4 för att ej påverka riksintresset Umeå flygplats. De byggrätter som ligger dikt an kommunal gata måste säkerställa att tekniska lösningar såsom stuprör och entréer ej kränger ut över gatufastigheten och negativt påverkar drift och snöröjning.



Figur 9. Möjlig utformning av planförslaget, vy från norr. Wingårdhs.

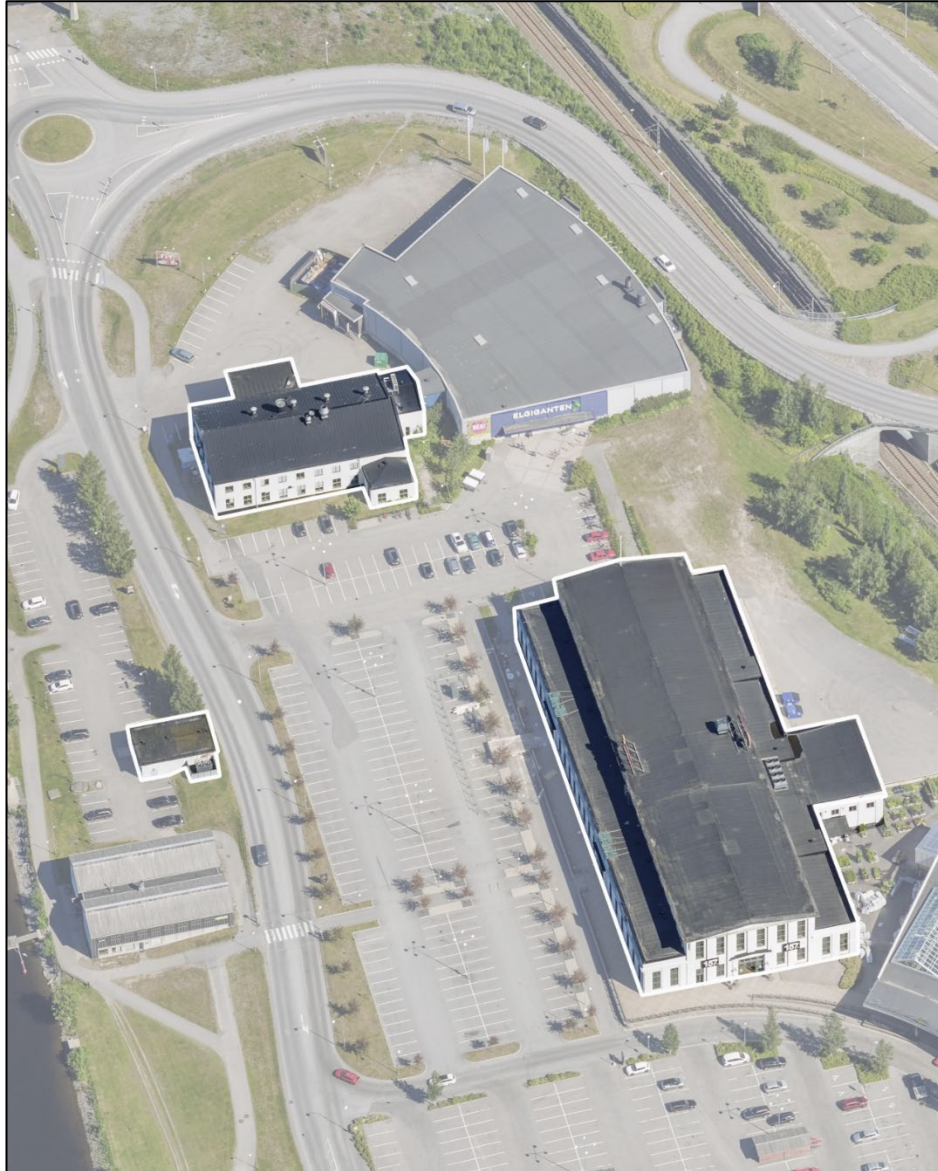
Kulturmiljö

På platsen för Strömpilen låg tidigare Sofiehemms träsliperi. Produktionsytan sträckte sig både längre norrut och söderut än vad dagens handelsplats täcker, och såväl älven som älvstranden nyttjades i den industriella verksamheten. Efter att den industriella verksamheten lagts ner omgestaltades området på 1990-talet till dagens handelsplats.

Strömpilen har en kulturhistorisk karaktär som består av en sammansmältning av drygt 100 års brukande av platsen. Handelsplatsfunktionen dominerar, men delar av bebyggelsen från den tidigare industriepoken har bevarats och vävts samman med den modernare bebyggelsen. I figur 10 är Sliperiet, Renseriet och Pumphuset markerade. Byggnaderna är från 1920-talet och är skyddade med rivningsförbud i gällande detaljplan. Dessa byggnader bedöms vara särskilt värdefulla att respektera i samband med en fortsatt utveckling och komplettering av Strömpilen. I planförslaget bekräftas gällande rivningsförbud för dessa byggnader [r].

Rivningsförbud betyder att det ej är möjligt att bevilja ett rivningslov. Om en rivning av byggnad inte tillåts kan fastighetens ägare ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Rätten till ersättning gäller endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda fastigheten. Fastighetsägaren kan lämna ersättningsanspråk till kommunen, bestämmelsen innebär inte någon automatisk rätt till ersättning.

I planförslaget säkras parkmark en större sammanhållen yta mellan de tre byggnaderna, för att bevara en känsla av sammanhang.



Figur 10. Sliperiet, rensriet och pumphuset markerade i vitt.

Naturmiljö

Grönstruktur och rekreation

Det finns i dagsläget ingen planlagd grönstruktur eller rekreativ område inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser



Figur 11. Parkmark markerad i grönt, vy från nordväst. Wingårdhs.

Planförslaget tillskapar cirka 18 000 m² parkmark [**PARK**] längs med älven, samt möjliggör en stadsdelspark på ytan mellan Sliperiet, Renseriet och Pumphuset. Detta är en del i kommunens strategi att säkra älvstranden för allmänheten samt möjliggöra för ett cykelstråk genom området. Figur 11 visar hur relationen mellan kvartersmark och park skulle kunna se ut vid detaljplanens genomförande. Inom parkområdet går det idag en stor mängd kommunala ledningar, vars dragning säkras med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u₁-u₂**].

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består planområdets grundlager av älvsediment, sand och underliggande lager av lera-silt, samt utfyllnadsord. Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram i tidigare detaljplaner för området (1992) vilket konstaterar att marken består av fast moränmark med lokala fyllningar ovanpå moränen. Stora delar av planområdet och intilliggande fastigheter är idag bebyggda, med bland annat Kolbäcksbron, så detaljplanens byggrätter bedöms vara genomförbara med pålning och andra tekniska lösningar.

Förändringar och konsekvenser

På grund av föroreningshistorik har en miljöteknisk undersökning (2021) tagits fram under planarbetet. Utredningen landar i att det inte finns någon akut föroreningsrisk och därför inte heller behov av någon omedelbar åtgärd på fastigheten. Däremot så redogör utredningen en föroreningssituation med bland annat för höga halter bly, kvicksilver, PAH och kolväten.

Eftersom detaljplanen möjliggör ytterligare exploatering för flerbostadshus kommer planområdet att behöva saneras. Utredningens slutsats är att föroreningssituationen inte är ett hinder för en exploatering, men att en masshantering kopplat till föroreningar i massor är aktuell samt att vissa områden kan bli aktuella för sanering utifrån planerad markanvändning.

För att säkra detta reglerar planförslaget **Villkor för startbesked** - *Startbesked får inte ges för BOSTÄDER förrän marken är sanerad och säkerställd, så den uppfyller gällande lagstiftning för känslig markanvändning.*

För en fullständig redovisning av föroreningssituationen, se bilaga *Miljöteknisk undersökning Strömpilen 1, Umeå*. (2021).

Social miljö

Rekreation och friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse.

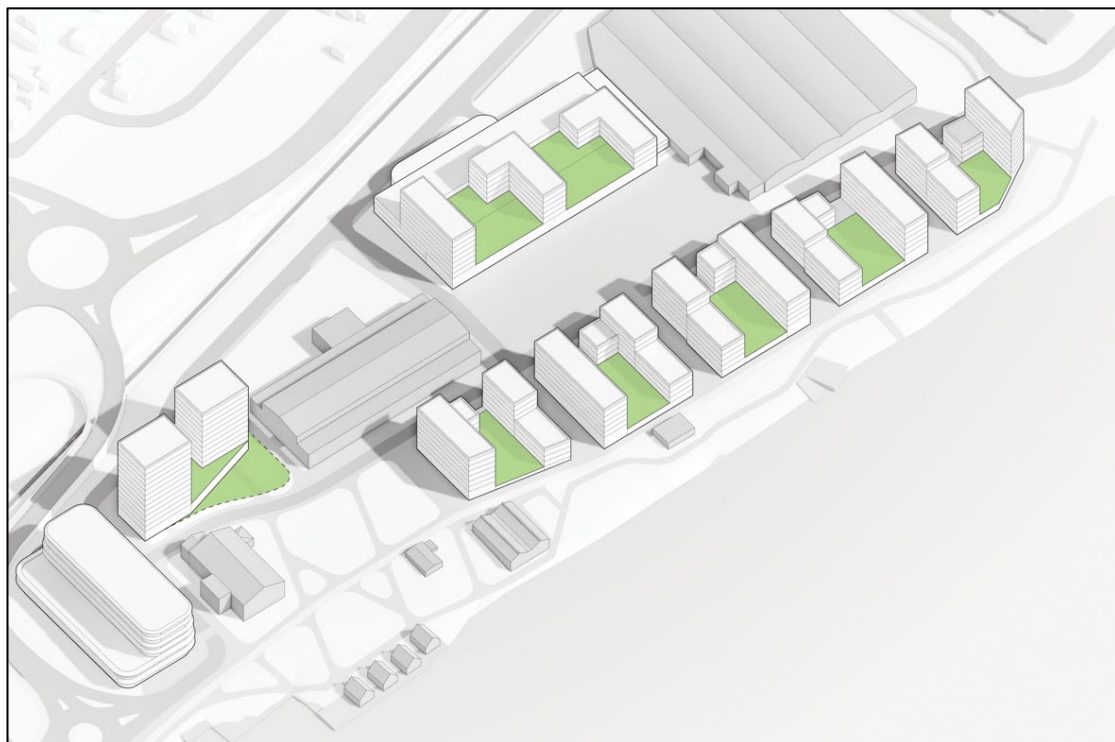
Planområdet idag hyser inga bostäder och majoriteten av de obebyggda ytor som finns är hårdgjorda ytor för parkering och trafiklösningar.

I första hand ska friytor inom täta stadsstrukturer anordnas utifrån kvalitet och tillgänglighet snarare än att tillgodose ytmått enligt norm. Om det finns en högre kvalitet och tillgänglighet kan mindre friytor än normalt fungera. Ett exempel på detta är stora och välbelägna terrasser som innehåller höga kvalitets- och tillgänglighetsvärden för de boende.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medger en varierad utformning av bostäder. I de halvslutna kvarteren närmast älven möjliggörs skyddade friytor på innergårdar. Bostäderna närmare järnvägen kommer i stället behöva anordna upphöjda friytor på terrasser och tak. Möjlig friyta inom kvartersmark visas i figur 12. Utöver den privata friytan och

gårdsmiljön tillskapar planen även stora mängder allmän park i nära anslutning till bostäderna.



Figur 12. Möjlig friyta inom kvartersmark markerat i grönt, vy från nordväst. Wingårdhs.

Kommunikationer

Trafik

Strömpilen är en plats som präglas av mycket stora trafikmängder och en trafiklösning som är fokuserad på bilism. Blå vägen och järnvägen passerar öster om planområdet samtidigt som vägen Strömpilsplatsen går genom området. En GC-väg leds längs med älven genom området och en mindre busshållplats är centralt placerad. Figur 13 visar en övergripande bild på hur trafiken leds genom området idag.



Figur 13. Trafiklösning i nuläget. Wingårdhs.

Förändringar och konsekvenser

En trafikutredning (2023) har framtagits under arbetet med planförslaget. Detaljplanens genomförande resulterar i en ny dragning av gatan Strömpilsplatsen där biltrafik leds in bakom handeln, parallellt med järnvägen. Detta resulterar i lugnare trafiksituation för bostäderna och handeln i området samt ett fokus på kollektivtrafik. Den nya trafiklösningen planläggs som kommunal [**GATA**]. Se figur 14, 15 och 16. För en fullständig redovisning av sektioner, körspår och trafikvolym, se bilaga *Trafikutredning Umeå Strömpilen (2023)*.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget syftar till att främja de hållbara färdssätten, varpå ett stort fokus har lagts på GC- och kollektivtrafiklösningar. Cykelhuvudnätet sträcker sig idag fram till Kolbäckensbron, detaljplanen möjliggör en förlängning av cykelhuvudnätet inom det som planläggs som park längs med älven. Detta resulterar i en rakare och mer gen dragning än dagens lösning. Planförslaget reglerar även gatubredder som möjliggör god framkomlighet för gående i detaljplanens centrala delar. Figur 14 visar en möjlig lösning vid en fullt utbyggd detaljplan.



Figur 14. Föreslagna gång- och cykelstråk inom planområdet. Den bredare dragningen symboliserar cykelled, de tunnare gångstråk. Wingårdhs.

Kollektivtrafik

Planförslaget möjliggör en trafiklösning där en bussgata skapas i detaljplanens centrala delar. Detta kommer att underlätta för busstrafikens framkomlighet samt framtidssäkra trafiksituationen när fastigheterna i norr och söder planläggs och exploateras. Figur 15 visar bussgatans dragning mellan de nya bostäderna och befintliga verksamheter, samtidigt som fordonstrafik leds bakom handeln.



Figur 15. Ny dragning av Strömpilsplatsen möjliggör en gen bussgata genom planområdet. Wingårdhs.

Fordonstrafik

Detaljplanen separerar kollektivtrafiken och den privata och kommersiella fordonstrafiken. Detta för att främja de hållbara färdssätten samt skapa ett tryggare och mindre bullerutsatt stadsdelscentrum. Figur 16 visar hur varuleveranser och kundtrafik leds längs med järnvägen, medan det centrala gatunätet reserveras för kollektivtrafik och boendetrafik.

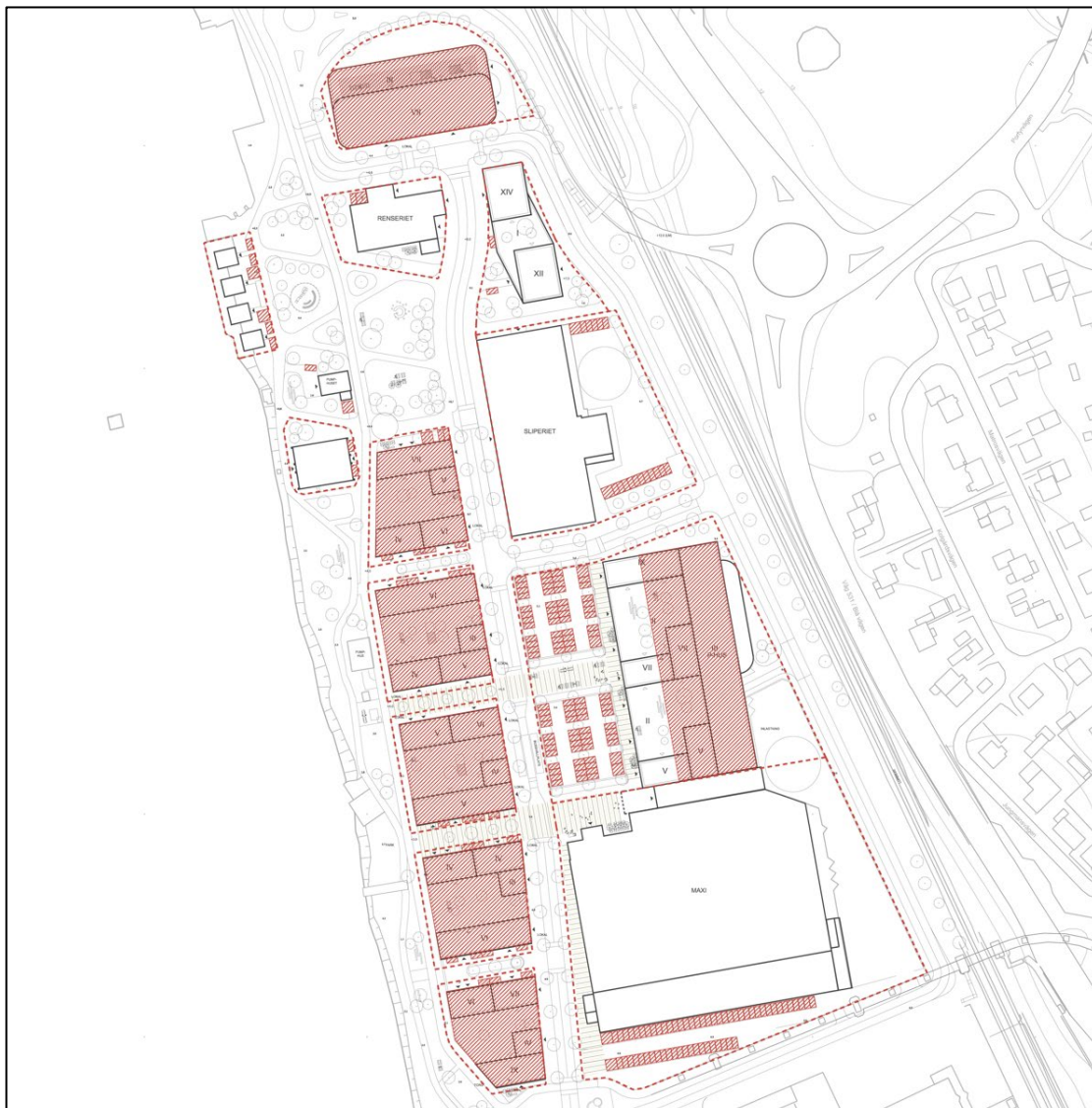


Figur 16. Detaljplaneförslagets dragning för privatbilar och varutransporter. Den bredare linjen symboliserar huvudstråk, tunnare linje visar trafiklösningar för de boende längs med älven. Wingårdhs.

Parkering, varumottagning och angöring

I dagsläget består Strömpilen 1 av stora ytor parkering och avlastning. Fastigheten är en del av parkeringszon b enligt gällande parkeringsnorm.

Förändringar och konsekvenser



Figur 17. Möjliga parkeringsytor markerat i rött, majoriteten består av parkering under mark eller i garage. Inom planlagd verksamhetsmark möjliggörs även markparkering. Wingårdhs.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planförslaget säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

För bostäder tillskapas parkeringsmöjligheter under bebyggelsen samt inom de två handelsvolymerna som är planlagd för bland annat parkering. Markparkering och varumottagning är även möjlig inom kvartersmark som ej är planlagd för bostäder. För en mer detaljerad sammanställning av möjliga parkeringslösningar, se bilaga *Parkeringsutredning (2024)*.

Angöring för privatbilar och mindre lastbilar möjliggörs inom kvartersmark. Planförslaget möjliggör sophantering för bostadskvarteren utmed älven via kommunal gata. Gatusektionen möjliggör för flexytor som kan komma att nyttjas för

parkeringsficka för sopbilar. Angöringssituationen för bostäder inom planområdet kan komma att revideras efter samrådet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

I samband med detaljplanearbetet har en VA-utredning (2023) tagits fram som redovisar möjliga anslutningspunkter samt kostnadsuppskattningar.

Inom planområdet finns ett omfattande ledningspaket längs med älven, som i detaljplanen planläggs som Park. För att tydliggöra detta planläggs även markreservat för underjordiska ledningar [u₁₋₂].

Befintliga tekniska anläggningar bekräftas i plankartan med [E].

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Recipient för planområdet är ytvattenförekomsten Umeälven. Vattenförekomsten har beslutade miljö kvalitetsnormer för förvaltningscykel 3 med ett kvalitetskrav på god ekologisk status 2033 och god kemisk status med undantag, mindre stränga krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE. Gränsvärden för dessa ämnesgrupper överskrids dock i alla Sveriges vattenförekomster på grund av atmosfärisk deposition, men ytterligare tillförsel till Umeälven bör undvikas.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för VA och dagvattenhantering, men avvattnings till recipient sker till stor del genom privata lösningar. Det bedöms inte finnas några dagvattenrenande anläggningar inom fastigheten.



Figur 18. Avrinningsområden inom fastigheten Strömpilen 1. Sweco.

Förändringar och konsekvenser

En dagvattenutredning (2023) har tagits fram för att bedöma planförslagets påverkan på flöden inom fastigheten och recipientens föroreningsgrad. Utredningens slutsats är att föroreningshalter och föroreningsmängder blir lägre i förhållande till nuläget utan rening, vilket innebär att rening inte är nödvändigt för att uppfylla vattendirektivet. Föreslagen exploatering innebär en minskad hårdgörandegrad av området jämfört med nuläget. Översiktliga beräkningar visar att föroreningsmängder och halter som når recipienten i och med den förändrade markanvändningen kommer att minska till nivåer som ligger i nivå med riktvärden för recipienten. Varpå miljö kvalitetsnormerna för recipienten inte bedöms försämrats. Genom enkla dagvattenrenande åtgärder bedöms det finnas goda möjligheter att ytterligare rena dagvattnet.



Figur 19. Karta över planförslaget samt möjliga vattennivåer. Sweco.

Åtgärder för skyfallshantering behöver oftast utföras så att vatten avleds via en säker yttlig avrinningsväg till en recipient. De topografiska förutsättningarna inom detaljplaneområdet visar på goda förutsättningar att tillskapa säkra avrinningsvägar vid kraftiga flöden, vilket behöver redovisas vid projektering inför framtida bygglov. Utredningen visar även att ny bebyggelse inte riskerar att översvämmas vid varken 100-årsflöden eller 10 000-årsflöden, vilket visualiseras i figur 19.

För planområdet föreslås att trafikerade ytor och parkeringar avleds via eller till nedsänkta odlingsbäddar innan det tas ned på ledning. För kvartersområdena föreslås planteringar med biofilter som kombinerar viss fördröjning med rening och höga gestaltningsvärden. Öppna dagvattenlösningar och översilning över vegetationsytor är en enkel och effektiv åtgärd för att uppnå en trög avrinning. I parken längs med älven kan även mindre översvämningsytor och torrdammar tillskapas. Oljeavskiljare kan användas för att minska föroreningsgraden vid avrinning från parkeringar och gator.

Snöhantering

Kommunen sköter idag driften av gatorna inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Då vägarna inom planområdet planläggs som allmän platsmark kommer de få kommunalt huvudmannskap. Gatorna kommer draftas av kommunen och

gatusektionerna är anpassade för att klara snöhantering. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för snöhantering.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas inom kvartersmark. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) bör följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Planområdet angränsar mot E4/E12 i norr och Botniabanan i öster. På motstående sida om järnvägen går dessutom Blå vägen. Båda vägarna och järnvägen utgör transportleder för farligt gods.

Enligt riktlinjer från Länsstyrelserna i Norrbottens och Västerbottens län ska risker analyseras vid ny bebyggelse inom 150 meter från transportled för farligt gods. Närheten till dessa riskkällor innebär att risker förknippade med farligt godstransporter behöver analyseras.

Förändringar och konsekvenser

I samband med detaljplanearbetet har en riskanalys (2024) tagits fram.

I analysen har en inventering gjorts av trafiken på Botniabanan och E4/E12 respektive Blå vägen. Utifrån inventeringen har olycksscenarier definierats. En kvalitativ uppskattning av riskerna, d.v.s. sannolikhet och konsekvens, för respektive scenario har gjorts i syfte att fastställa vilka scenarier som bedöms kunna medföra skadliga konsekvenser för människor i området och som därför behöver beaktas vid fortsatt planering. Scenarier som bedömts kunna påverka det aktuella området utgörs av urspårning, tågbrand samt olyckor med inblandning av farligt gods. För dessa scenarier har en fördjupad riskanalys utförts.

Den fördjupade analysen visar att olycksrisker förknippade med Botniabanan och E4/E12 påverkar risknivån inom det studerade området. Närheten till Blå vägen bedöms däremot ha en mycket begränsad påverkan på risknivån inom planområdet. Med hänsyn till detta behöver inte närheten till Blå vägen beaktas i planläggningen av området.

Enligt den fördjupade riskanalysen bedöms individrisken inom det studerade planområdet vara så hög att riskreducerande åtgärder eller restriktioner behöver beaktas inom cirka 40 meter från Botniabanan respektive 30 meter från E4/E12.



Figur 20. Utdrag ur Riskanalys (2024), rekommenderade skyddsavstånd till E4/E12 samt Botniabanan. BSL.

Utifrån den kvantitativa riskanalysen som utgår från en föreslagen bebyggelsestruktur som i stort uppfyller Länsstyrelsens skyddsavstånd görs bedömningen att uppfyllande av skyddsavstånden samt riskreducerande åtgärder kommer att ge en tillfredställande låg risknivå. Exempel på riskreducerande åtgärder är säkra utrymningsvägar, friskluftsintag mot säker sida, nödavstämning av ventilationssystem och fasader i obrännbart material.

Planförslaget är anpassat efter de rekommenderade skyddsavstånd som gäller för farligt gods. Tekniska åtgärder som kan bli aktuella vid framtida bygglov redovisas i bilagan *Riskanalys Strömpilen 1, Umeå (2024)*.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Buller från väg- och spårtrafik

Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

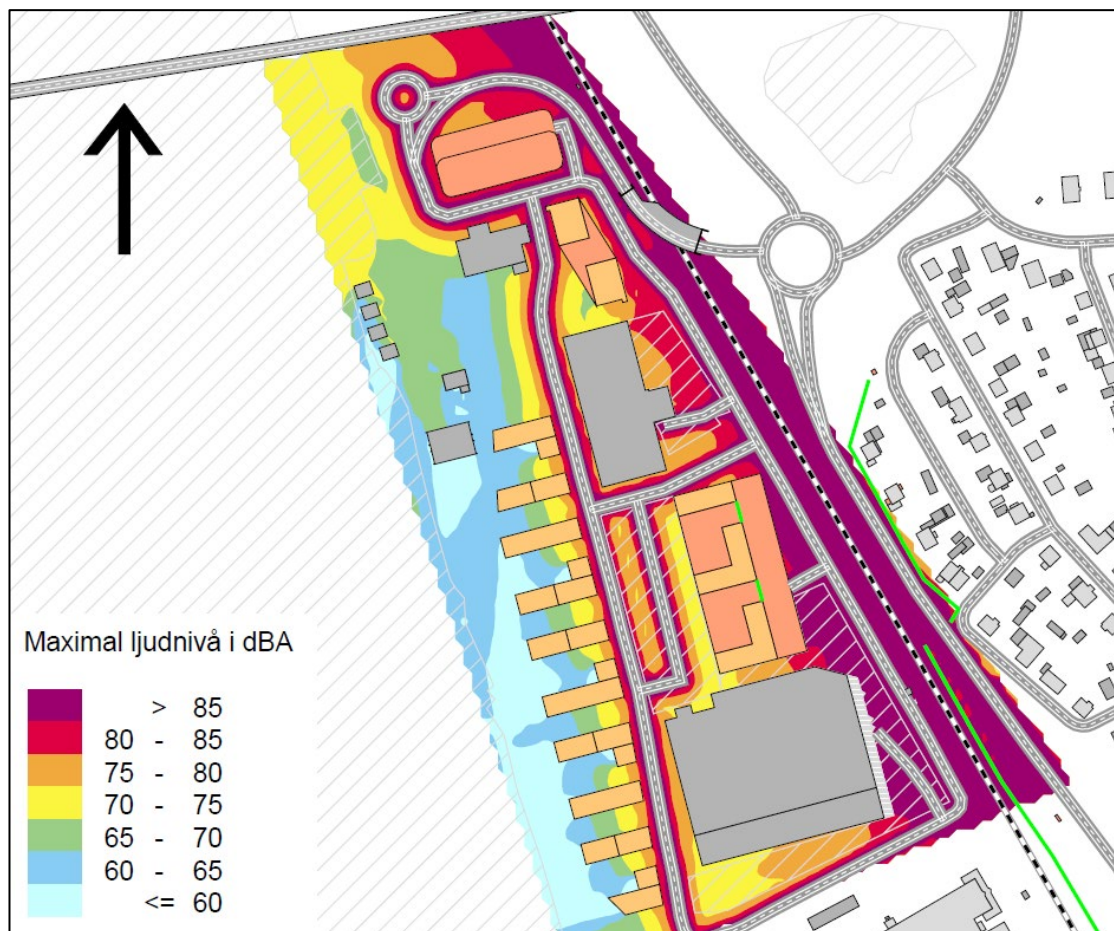
Flygbuller

Buller från flygplatser bör inte överskrida riktvärdena 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Förändringar och konsekvenser

Enligt kommunens övergripande kartläggning riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden varför en bullerutredning (2023) har utförts. Utredningen visar att bostäderna längst med älven klarar bullerkraven. De två punkthusen i norr, samt bostäderna närmast järnvägen är dock bullerutsatta. Riktvärden gällande flygbuller uppfylls inom hela planen. För att säkerställa att nya bostäder klarar bullerkraven regleras [m] *Bostäder över 35m² ska ha minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid fasad är över*

60 dBA. Vid en bygglövspliktig ändrad användning av en byggnad ska i stället minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid fasad är över 60 dBA. Bostäder med 35 m² eller mindre ska ha att minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid fasad är över 65 dBA. Ljuddämpad sida har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.



Figur 21. Utdrag ut Bullerutredning (2024), maximal ljudnivå. Sweco.

Ljushöghållanden

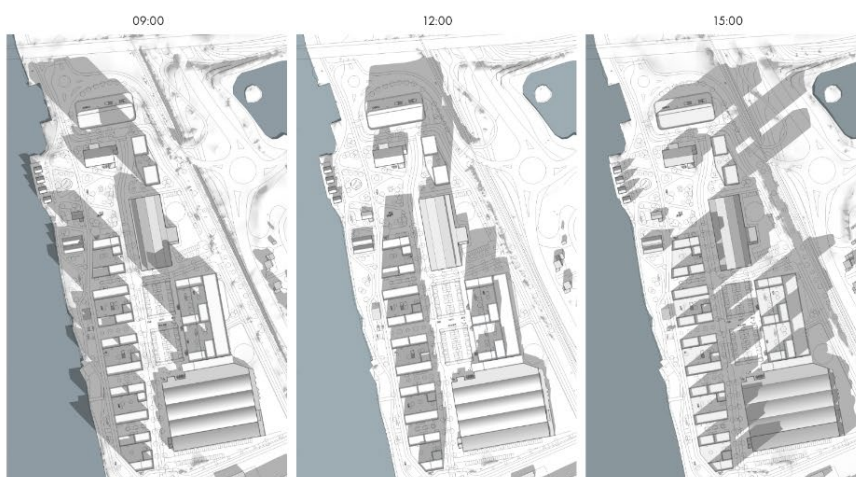
Sol- och dagsljushöghållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

Förändringar och konsekvenser

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar.

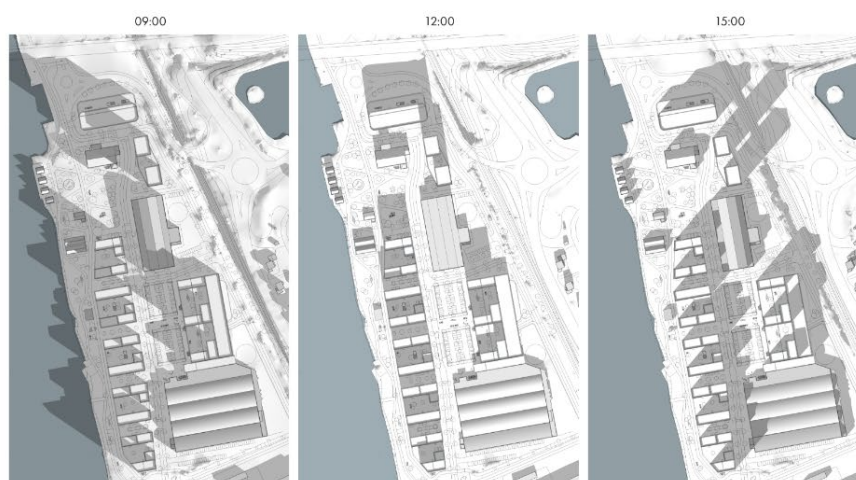
Vårdagjämning, 20 mars (UTC +1)



Högsommar, 20 juli (UTC +2)



Höstdagjämning, 22 september (UTC +2)



Figur 22. Skugganalys. Wingårdhs.

Planförslagets nya bebyggelse bedöms klara dagsljuskraven samt inte ha betydande påverkan på bostadsfastigheter utanför planområdet.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (enligt 6 kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Innan kommunen antar detaljplanen ska exploateringsavtal vara undertecknat.

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal med exploatören.

Exploateringsavtalet kommer bl.a. att reglera följande:

- Överlåtelse av mark planlagd som allmän plats från exploatören till kommunen,
- Reglering av exploateringsersättning för utbyggnad av allmän plats som krävs för planområdets genomförande,
- Ev. kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar,
- Ev. nödvändiga markupplåtelser, exempelvis servitut eller ledningsrätt,
- Nödvändiga åtgärder för planområdets genomförande, tidplaner och utbyggnadsordning,
- Tydliggörande av vilken part som bär ansvar för olika delar av planområdets genomförande,
- Reglering av säkerhet för att säkerställa exploatörens åtaganden.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Huvudman ansvarar för utbyggnad och drift av vatten och avlopp samt dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Berörd fastighet Strömpilen 1 är idag i privat ägo. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer allmän platsmark i form av park och gata föras över till kommunen genom förrättning baserat på exploateringsavtal.

Utöver allmän plats finns inga planbestämmelser som kräver fastighetsbildningsåtgärder. Befintliga samt nya fastigheter kan således bildas eller ombildas för de i planen angivna ändamålen efter sedvanlig lämplighetsprövning och lantmäteriförrättning.

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Inom planområdet bekräftas ett befintligt ledningspaket med [u₁₋₂] markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Utbyggnad av lokalgator inom planområdet
- Exploateringsersättning som ska medfinansiera investeringar i allmänna anläggningar.
- Avstående av allmän platsmark.
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Anslutningsavgifter för ex. vatten-, avlopps- och elnät.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader som belastar kommunen:

- Drift av allmänna anläggning, exempelvis gator, parker, VA och dagvatten.

Ersättning och inlösen

Inlösen

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Om kommunen inte är huvudman för en allmän plats är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken.

I en detaljplan får kommunen bestämma markreservat för sådana trafik- och väganläggningar, energianläggningar, anordningar för elektroniska kommunikationsnät och ledningar som behövs för allmänna ändamål. Kommunen får även bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar. Om markreservatet avser en allmän ledning, en allmän trafikanläggning eller en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

Kommunen kommer överta mark som planläggs som allmän platsmark inom planområdet genom exploateringsavtal.

Ersättning

Allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande övertas av kommunen utan att ersättning utgår till berörd fastighetsägaren/exploatören i det fall det är densamma som har nytta av den aktuella detaljplanen.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering
Gator och parker
Lantmäteri
Mark och exploatering
Miljö- och hälsoskydd
Umeåregionens brandförsvär

Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi AB
Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges