

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Tekniska anläggningar, pumpstation
- H₁ Sällanköpshandel

VATTENOMRÅDEN

- W₁ Öppet vattenområde
- W₂ Vattenområde där bro får anläggas med en segelfri höjd av minst 9.0 meter
- WV Småbåtshamn

UTNYTTJANDEGRAD

e 3500 Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- X₁ Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik som medger en bekväm passage för strandpromenaden
- Y₁ Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik med separat gång- och cykelbana
- Y₂ Marken skall vara tillgänglig för åtkomst, drift och underhåll av pumpstation och signalkiosk
- Z Marken får byggas över med bro för allmän körtrafik med en fri höjd av minst 9 meter. Marken under bron får inte bebyggas eller användas för brännbara upplag

UTFÖRANDE

- b₁ Avvattnings av fastigheten får inte ske mot järnvägen d.v.s. inte belasta den pumpstation som avvattnar järnvägen.

STÖRNINGSSKYDD

Byggnad mot järnvägen ska ges en fasadisolering som medför att maximal ljudnivå inomhus för arbetslokaler inte överstiger 60 dBA. Fasad ska utformas så att reflekterande fägbuller och reflekterande fordonsbuller från Holmsundsvägen inte belastar närliggande bostäder.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Detaljplan för den norra delen av fastigheten
STRÖMPILEN 1 inom SOFIEHEM
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i juni 2008
reviderad i augusti 2008

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Staffan Holmgren
Staffan Holmgren
Planingenjör

2480K-P08/318

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2006-11-02 MOK 06-157
Reviderad 2007-02-26

Olle Forsgren
Geografisk Information SHBK

Mätning : SA
Kartkonstruktion : AKP

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd : Umeås lokala system resp RH 00

Höjdinformation: Nivåkurvor med 1 meters ekvidistans

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung : Digital primärkarta

Flygfotografering år : 1963 på 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt : Umeå kommun

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - samrådsredogörelse

BESLUT

Godkänd BN 2008-08-20
Antagen KF 2008-09-29
Laga kraft 2008-10-28

Vidimeras: *S.L.*

Skala 1:2000





LAGAKRAFTBEVIS

2008-10-31

Vårt diarienummer
PLA 06-24

Detaljplan för norra delen av fastigheten **Strömpilen 1** inom Sofiehem i Umeå kommun

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2008-09-29, § 188

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2008-10-28**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

081031113606840

2480K-P08/318

Postadress
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon
090-16 13 61
Kundtjänst

Telefax
090-16 13 68

e-post
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden 2008 -10- 30 Dnr 06.24

Beslut

Datum
2008-10-28

Ärendebeteckning
402-13178-2008
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för den norra delen av fastigheten Strömpilen 1 inom Sofiehem i Umeå kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har den 29 september 2008, § 188, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

E. Eriksson

Eila Eriksson
Funktionschef samhällsplanering

Birgitta Norberg

Birgitta Norberg
bitr länsarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, lunch 12.00-13.00

Beslutande
Åsa Ögren (s), ordförande
Rabih Ballout (kd)
Patrick Nygren (s)
Ingemar Jangvad (s)
Karin Svedlert (s)
Kurt Bergström (s)
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c)
Peder Westerberg (fp)
Jonna Toftemyr Pedersen (mp)
Maria Lindberg (mp)

Ersättare
Emma Nilsson (s)
Alvin Wendelius (m)
Lennart Sandström (fp)

Övriga deltagande
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 134
Carina Björö, lantmätare
Maria Wetterlöv, informatör
Ulrika Sundin-Bonnedahl, jurist, § 160
Tomas Strömberg, planarkitekt
Magdalena Blomqvist, planarkitekt
Martin Höglund, byggnadsinspektör

Utses att justera Ulrik Berg

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2008-08-25

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 133-162
§ 160 omedelbar justering

Ordförande

Åsa Ögren

Åsa Ögren

Justerare

Ulrik Berg

Ulrik Berg

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2008-08-20

Datum för anslags uppsättande 2008-08-26

Datum för anslags nedtagande 2008-09-16

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

BN § 138

Vårt diarienummer
PLA 06-24

Detaljplan för den norra delen av fastigheten Strömpilen 1 inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat augusti 2008, bilaga.
Handläggare är Staffan Holmgren.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att godkänna den reviderade detaljplanen och
- att vidarebefordra den till kommunfullmäktige för antagande.

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att undersöka planmässiga förutsättningar för att bedriva sällanköpshandel, relationen till bron, gång- och cykelbanan längs älven samt trafikanslutning till Botniabanan.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i juni 2008.

Samråd har hållits under tiden 14 juni – 5 juli 2007

Utställning har ägt rum under tiden 4 juni – 27 juni 2008.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Inga kvarstående synpunkter

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat augusti 2008

Plankarta med bestämmelser daterad juni 2008 och reviderad augusti 2008

Planbeskrivning daterad juni 2008 och reviderad augusti 2008

Genomförandebeskrivning daterad juni 2008 och reviderad augusti 2008

Samrådsredogörelse daterad juni 2008

UTLÅTANDE

Dnr PLA 06.24

Detaljplan för den norra delen av fastigheten **STRÖMPILEN 1** inom Sofihem i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att undersöka planmässiga förutsättningar för att bedriva sällanköpshandel, relationen till bron, gång- och cykelbanan längs älven samt trafikanslutning till Botniabanan.

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen

”Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig med anledning av rubricerad detaljplan och bedömde att planen i fråga sammantaget med detaljplaneförslaget för del av Strömpilen 1 kan komma att påverka möjligheterna för att klara miljökvalitetsnormen för luft och att en gemensam miljökonsekvensbeskrivning därför bör upprättas. Länsstyrelsens bedömning i detta avseende kvarstår.

En miljöteknisk undersökning har genomförts under våren 2008 som ger en översiktlig bild av föroreningsituationen i mark och grundvatten inom planområdet. Undersökningen visade att det med nuvarande kunskap samt med nuvarande användning av fastigheten saknas behov av att sanera grundvattnet i området. Länsstyrelsen delar bolagets bedömning men vill poängtera att fastigheten är en gammal industrifastighet och att fastighetsägaren därför bör samråda med Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Umeå i samband med framtida exploateringar av fastigheten. Detta framgick också av Länsstyrelsens yttrande 2008-05-29 till Balticgruppen fastigheter AB med anledning av deras fördjupade riskbedömning av fastigheten Strömpilen 1.

Föroreningsituationen är undersökt i markområdet, medan strandzon och bottensediment, i det aktuella området, inte undersökts i detalj. Enligt planen ska en småbåtshamn anläggas, vilket i sådana fall bör ske efter att en kartläggning av föroreningsituationen gjorts i det tänkta hamnområdet. Det kan nämligen inte helt uteslutas att det kan förekomma föroreningar inom delar av det tänkta exploateringsområdet, t ex i strandzon och bottensediment, som kan innebära risker för hälsa och miljö, om de sprids inom eller utanför området. I samband med kommande grävningsarbeten bör därför prover tas för att fastställa att området inte innehåller sådana halter av miljöfarliga ämnen att de utgör risker för hälsa och miljö. Ur Naturvårdsverkets *Rapport 5242 Om ansvar för miljöskulder i mark och vatten*, sid 66 framgår för ett detaljplanelagt område. ”En sådan plan innebär ett grundläggande ställningstagande från kommunens sida att marken verkligen är lämplig att bebygga. Om en tidigare okänd förorening upptäcks kan vissa krav på utredning och efterbehandling ställas på exploitören. Dessa krav kan dock inte gå så långt att de i praktiken omöjliggör eller avsevärt ökar kostnaden för projektet. I sådana fall måste planen i stället ändras. Om så sker inom den s.k. genomförandetiden, kan detta ge exploitören rätt till ersättning för sin förlorade byggrätt.”

Länsstyrelsen kommer att besluta om ett upphävande av strandskyddet för den mark som berörs. Beslutet om upphävande av strandskyddet kommer att gälla om planen vinner laga kraft.”

Kommentar: Detaljplanen överensstämmer med gällande plan avseende småbåtshamnen. Den skall inte anläggas – den är anlagd.

STADSLEDNINGSKONTORET

”Av planhandlingarna framgår att vid maximal utbyggnad av Strömpilenområdet enligt denna detaljplan och den detaljplan som nyligen antagits för Strömpilenområdet söder om Kolbäcksbron (Dnr PLA 06-52) kommer kapacitetsbrist att uppstå i den anslutande kommunala cirkulationsplatsen i Holmsundsvägen.

Däremot framgår det inte av planhandlingarna att framtida ombyggnad av cirkulationsplatsen för att klara kapacitetsproblem ska bekostas av fastighetsägaren. Ett genomförandeavtal finns träffat som får anses innebära ett åtagande även för trafikkonsekvenserna från en utbyggnad inom denna norra del av Strömpilsområdet. Planhandlingarna, främst genomförandebeskrivningen, bör kompletteras så att detta åtagande tydligt framgår.”

Kommentar: Plan- och genomförandebeskrivning kompletteras och revideras.

UMEÅ ENERGI

”På bifogad kartsnitt finns utlagt ett u-område (b=5m) för den 10 kV kabel som elförsörjer Strömpilenområdet.

I övrigt inget att erinra mot planförslaget.”

Kommentar: Kartan revideras.

ÖVRIGT

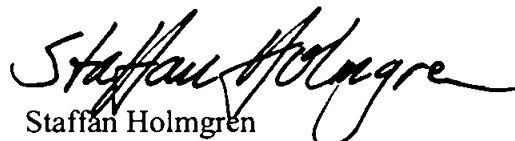
Planbeskrivningen har kompletterats angående gc-vägen under rubriken: Gång- och cykelväg.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser, har inget att erinra.

Inga kvarstående synpunkter

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2008
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Staffan Holmgren
Planingenjör



ANTAGANDEHANDLING

1 (3)

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 06.24

Detaljplan för den norra delen av fastigheten **STRÖMPILEN 1** inom Sofihem i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att undersöka planmässiga förutsättningar för att bedriva sällanköpshandel, relationen till bron, gång- och cykelbanan längs älven samt trafikanslutning till Botniabanan.

PLANDATA

Planområdet är beläget i anslutning till och norr om Kolbäcksbron.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDENPlanförslag

För detaljplaneområdet norr om Kolbäcksbron gäller stadsplan 2480K-P112/1956 (138C) fastställd 1956-08-20, för området under Kolbäcksbron detaljplan 2480K-P97/95 som vann laga kraft 1997-10-02 och planområdet söder om Kolbäcksbron detaljplan 2480K-P97/100 laga kraftvunnen 1997-11-21 samt ändringsplan 2480K-P06/23 laga kraftvunnen 2006-01-11.

En ändringsplan för del av Strömpilen 1, området söder om Kolbäcksbron, har upprättats och antagits under juni månad.

Behovsbedömning

Bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen.

För planområdet har en behovsbedömning upprättats.

Beslut

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 27 april-18 maj 2007.

Länsstyrelsen har den 25 april 2007 tagit del av kommunens behovsbedömning men delar *inte* kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

I ändring av detaljplan för Strömpilen 1 är flera miljöaspekter belysta som ett komplement till den tidigare utförda miljökonsekvensbeskrivningen från 1997. Dessa kompletteringar gäller trafik, markföroreningar och miljökvalitetsnorm för kvävedioxid.

I den planens beskrivning står det om miljö kvalitetsnormen, vilket sammantaget också gäller för hela utbyggnaden av Strömpilens handelscentrum:

"En rapport angående föroreningshalter i luften har utarbetats av SMHI 2007-05-31. I rapportens sammanfattning är det skrivet:

SMHI har beräknat halter av partiklar (PM10) och av NO2 kring några väglänkar vid handelsområdet Strömpilen i Umeå för år 2020. Beräkningarna är gjorda med beräkningsmodellen SIMAIR som utvecklats av SMHI tillsammans med Vägverket.

Beräkningarna visar att halter av PM 10 inte förväntas överskrida miljö kvalitetsnormen (MKN) vid någon länk för något haltmått för framtidsscenarioet år 2020. Däremot förväntas den s.k. övre utvärderingströskeln att överskridas för flera vägvägnitt.

Beräkningarna för NO2 visar att halterna för alla vägvägnitt förväntas ligga under den s.k. undre utvärderingströskeln".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Detaljplanen har tillkommit eftersom området i gällande plan är utlagt för industriändamål och fastighetsägaren nu avser att utnyttja även denna del av fastigheten Strömpilen 1. Ändamålet ändras till handel, dock sällanköpshandel d.v.s. inte dagligvaruhandel.

För att underlätta och separera trafikflödet har ett förslag till en cirkulationsplats inom handelsområdet upprättats av Ramböll. Förslaget redovisas illustrativt på kartan.

Banverket kommer att ha en pumpstation placerad inom området, i anslutning till Botniabanan (betecknad E). För att säkerställa åtkomsten av denna och en signalkiosk för Botniabanan, har kartan försetts med bestämmelsen: "Marken skall vara tillgänglig för åtkomst, drift och underhåll av pumpstation och signalkiosk."

Trafikutredning

Ett PM angående *trafikfrågor Strömpilen* har upprättats av WSP Samhällsbyggnad 2007-07-07. PM:et konstaterar att vid utnyttjande av maximal exploatering orsakar trafikflödet kapacitetsproblem i cirkulationsplatsen i Holmsundsvägen då flödet gör att cirkulationsplatsen överbelastas.

I rapporten omnämns några olika alternativ som eventuella lösningar på problemet.

Kommunen har tillsammans med fastighetsägaren träffat ett genomförandeavtal för den framtida ombyggnaden av cirkulationsplatsen. Avtalet innebär att kommunen utför ombyggnaden på fastighetsägarens bekostnad när behovet uppstår.

Trafikbuller

Trafikbullret uppgår idag till 75–80 dBA. Byggnader mot järnvägen ska ges en fasadisolering som medför att maximal ljudnivå inomhus för arbetslokaler inte överstiger 60 dBA. Fasad ska utformas så att reflekterande tågbuller och reflekterande fordonsbuller från Holmsundsvägen inte belastar närliggande bostäder.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen inom Strömpilenområdet har i planen inte låsts i ett fast läge då den berörs av ett mellan Umeå kommun och Balticgruppen upprättat

genomförandeavtal. I det står det bl.a: "Om gång- och cykelvägen skulle utgöra hinder för fortsatt exploatering inom fastigheten Strömpilen 1 ska exploatören svara för och bekosta eventuell ombyggnad av gång- och cykelvägen samt överta ansvaret för dess framtida drift och underhåll enligt exploateringsavtal för Strömpilen."

Avvattning

Avvattning av fastigheten får inte ske mot järnvägen, d.v.s. ej belasta den pumpstation som avvattnar järnvägen.

Brandförsvar och säkerhet

Säkerhetsaspekterna med avseende på Botniabanan skall beaktas. Publika lokaler bör inte etableras inom 80 meter från banvallen utan att en riskanalys utarbetas och särskilda skyddsåtgärder vidtas.

Området saknar idag tillgång till brandposter i erforderlig omfattning. Ytterligare en mark- eller väggbrandpost måste iordningställas inom området. Lämpligen placeras brandposten på en 110 mm huvudvattenledning för att säkerställa god tillgång till släckvatten vid ett eventuellt brandtillbud.

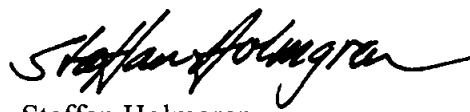
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Övriga frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2008
Detaljplanering reviderad i augusti 2008



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren
Planingenjör



ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 (2)

Dnr PLA 06-24

Detaljplan för den norra delen av fastigheten **STRÖMPILEN 1** inom Sofiehem 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.

Banverket genom BBAB är huvudman för utbyggnaden av Botniabanan omedelbart öster om planområdet samt för eventuella anordningar som erfordras för järnvägens funktion inom planområdet.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet men huvudman för allmän plats utanför planområdet, öster om järnvägsområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra fortsatt utbyggnad för handelsändamål inom handelsområdet Strömpilen norr om Kolbäcksbbron.

Planändringen medför i sig inte något behov av fastighetsbildningsåtgärder förutom att en fastighet för pumpstation bör avstyckas från Strömpilen 1 alternativt tillföras Umeå 3:1. Fullföljande av järnvägsplanen JP 74 kan innebära att gränsen mot järnvägsfastigheten Umeå 3:1 även i övrigt måste justeras något.

Dock kan en ytterligare, särskild, fastighet för handelsändamål avstyckas från Strömpilen 1.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas genom upplåtelse med ledningsrätt.

Allmän tillgänglighet för gång- och cykeltrafik säkerställs genom servitsupplåtelse till förmån för av kommunen ägd gatumarksfastighet. Rätten är olokaliserad. I enlighet med ett genomförandeavtal från 2003 skall gångvägen kunna flyttas på fastighetsägarens bekostnad och efter samråd med kommunen.

Åtkomst till pumpstationen och en signalkiosk för tågtrafiken belägen på järnvägsfastigheten utanför planområdet skall säkerställas med servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Allmänt

I området råder allmänt svaga markförhållanden. En utbyggnad i det berörda området för sällanköpshandel kan i och för sig innebära en utbyggnad i lätta

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

konstruktioner utan större krav på en komplicerad grundläggning. Alla tyngre konstruktioner torde dock kräva antingen pålning eller byggande efter förbelastning. Behov av kompletterande grundundersökning får prövas i byggnämälanskedet. Lämpligt grundläggningssätt bestäms i samråd med kommunens byggnadsinspektörer vid byggsamråd.

Fasader som vetter mot järnvägen skall ges en sådan utformning och beklädnad att buller inte reflekteras mot bebyggelsen på andra sidan Holmsundsvägen.

Miljö kvalitetsnorm för kvävedioxid

En rapport avseende föroreningshalter i luften har utarbetats av SMHI. Beräkningarna visar att halterna av NO₂ förväntas ligga under det s.k. undre utvärderingströskeln för alla vägavsnitt. Halterna av partiklar (PM10) förväntas inte överskrida miljö kvalitetsnormen fram till 2020.

Trafik och parkering

En utökning av handelsområdet kommer successivt att innebära att den relativt känsliga trafikapparaten i området kontinuerligt behöver ses över. En PM "trafikfrågor Strömpilen" har utarbetats av WSP. Vid fortsatt maximal exploatering av Strömpilen 1 kommer den nuvarande cirkulationsplatsen att överbelastas och en ombyggnad av densamma med fler körfält kommer att bli nödvändig. I enlighet med genomförandeavtal från 2008 skall sådan ombyggnad bekostas av Strömpilen AB.

Ett utökat handelsområde mot norr medför att ytterligare parkeringsplatser måste tillskapas. Parkeringsplatser i enlighet med kommunens parkeringsnormer skall därför anordnas även inom det område som nu tas i anspråk.

Strandområdet är av betydelse för allmänhetens framkomlighet i området. Gång- och cykelvägen som går utmed älvstranden från stadens centrum är ett populärt promenadstråk och utgör även en del av kommunikationsnätet för bebyggelsen på Ön. Strandzonen skall hållas obebyggd och vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Tillgängligheten säkerställs genom servitutsupp-låtelse.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för samtliga utbyggnads- och planläggningskostnader. Planavtal har tecknats med Balticgruppen AB.

I enlighet med avtal skall fastighetsägaren även svara kostnader som uppstår vid en framtida eventuell ombyggnad av cirkulationsplats i Holmsundsvägen och tillfart belägen på allmän plats.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2008,
Detaljplanering rev augusti 2008



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 06.24

Detaljplan för den norra delen av fastigheten **STRÖMPILEN 1** inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 16 juni – 5 juli 2007 med Länsstyrelsen, Vägverket, Botniabanan, SLK Utvecklingsavdelningen, UMEVA, Umeå Energi, Telia Sonera och sakägare.

Under samrådet har följande synpunkter inkommit:

Länsstyrelsen:

”Kommunen bedömer att planen inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte anses nödvändig. Vidare hänvisar kommunen i planbeskrivningen till att Länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande, 2007-04-25, angående behovsbedömning delar kommunens uppfattning. Detta påstående är felaktigt då Länsstyrelsen bedömde att planen i fråga sammantaget med detaljplaneförslaget för del av Strömpilen 1 kan komma att påverka möjligheterna för att klara miljö kvalitetsnormen för luft och att en gemensam miljökonsekvensbeskrivning därför bör upprättas. Länsstyrelsens bedömning i detta avseende kvarstår och kommunen bör komplettera planen med en miljökonsekvensbeskrivning där riskerna för överträdelse av miljö kvalitetsnorm för luft belyses.

Strandskyddet är utsläckt i gällande plan, fastställd 1956-08-20, och vid ändring eller upphävande av rubricerade detaljplan kommer Länsstyrelsen att ta förnyad ställning till strandskyddet.”

Kommentar: Samhällsbyggandekontoret delar länsstyrelsens synpunkt om felaktigheten om påståendet angående miljökonsekvensbeskrivning.

Planbeskrivningen ändras.

I ändring av detaljplan för Strömpilen 1 är flera miljöaspekter belysta som ett komplement till den tidigare utförda miljökonsekvensbeskrivningen från 1997.

Dessa kompletteringar gäller trafik, markföroreningar och miljö kvalitetsnorm för kvävedioxid.

I den planens beskrivning står det om miljö kvalitetsnormen, vilket sammantaget också gäller för hela utbyggnaden av Strömpilens handelscentrum:

”En rapport angående föroreningshalter i luften har utarbetats av SMHI 2007-05-31. I rapportens sammanfattning är det skrivet:

SMHI har beräknat halter av partiklar (PM10) och av NO2 kring några väglänkar vid handelsområdet Strömpilen i Umeå för år 2020. Beräkningarna är gjorda med beräkningsmodellen SIMAIR som utvecklats av SMHI tillsammans med Vägverket.

Beräkningarna visar att halter av PM 10 inte förväntas överskrida miljö kvalitetsnormen (MKN) vid någon länk för något haltmått för framtidsscenarioet år 2020. Däremot förväntas den s.k. övre utvärderingströskeln att överskridas för flera vägvsnitt.

Beräkningarna för NO2 visar att halterna för alla vägvsnitt förväntas ligga under den s.k. undre utvärderingströskeln.”

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående text.

Vägverket:

”Vi har tagit del av förslag till detaljplan och har ingen erinran.”

Banverket:

”Banverket har tagit del av samrådshandling upprättad i juni 2007 och har inget att erinra mot detaljplanen under förutsättning att kommunen tar hänsyn till följande:

- Botniabanan och även nuvarande järnväg till Holmsund är utpekade som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Detta innebär att dessa järnvägsanläggningar ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Det är funktionen av järnvägen som inte får påverkas påtagligt.
- Exploatören/kommunen vidtar erforderliga åtgärder för att klara gällande buller- säkerhetskrav mot befintlig och planerad järnväg.
- Exploatören/kommunen står för eventuella merkostnader när det gäller krav utöver järnvägsplanen för Botniabanan.
- Botniabanan AB:s yttrande (bifogas).

Botniabanan AB:

Botniabanan AB (BBAB) har tagit del av rubricerat förslag till detaljplan och lämnar följande synpunkter under samrådsskedet:

Botniabanans bedömning

Botniabanan är ett riksintresse och ska följaktligen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

Syfte

Planen skall med avseende på buller säkerställa godtagbara inom- och utomhusmiljöer.

Avvattning

Avvattning av fastigheten får inte ske mot järnvägen, d.v.s. ej belasta den pumpstation som avvattnar järnvägen.

Trafik och buller

I stycket ”Trafik och buller” beskrivs att reflekterande tågbuller ska beaktas vid val av fasad, reflekterande fordonsbuller från Holmsundsvägen bör även beaktas vid detta val.

Störningar vid byggtiden

Under byggandet av Botniabanan kommer BBAB att nyttja gång- och cykelvägen för transporter till den västra delen av järnvägen. Exploatering och byggande av området får inte hindra dessa transporter.

Säkerhet och hälsa

I kommunens fördjupade översiktsplan finns beskrivet riktlinjer för att ett bebyggelsefritt område på minst 30 m från järnväg bör eftersträvas. Inom 80 meter från järnvägen kan verksamhet förläggas som inte innehåller bostäder eller

samlingslokaler och på avstånd över 80 meter kan bostäder förläggas. BBAB kommer att utföra de säkerhetsåtgärder Banverket ansett nödvändiga i järnvägsplanen.

Botniabanans ställningstagande

Med ovanstående synpunkter tillstyrker BBAB fastställelse av detaljplanen för fastigheten Strömpilen 1 inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län. Tillstyrkandet förutsätter att Umeå kommun ålägger exploatören att vidta erforderliga åtgärder för att klara gällande buller- och säkerhetskrav mot befintlig och planerad järnväg.”

Kommentar: Planbestämmelserna och planbeskrivning kompletteras avseende avvattning, trafik och buller. I övrigt berör inte yttrandet detaljplanen utan härrör sig till genomförandet.

Kommunstyrelsens Näringslivs- och planeringsutskottet (NP)

beslutar att tillstyrka detaljplanen för Strömpilen 1, norra delen.

Umeå Energi AB

”Inget att erinra mot detaljplanen.”

UMEVA

”I norra gränsen av planområdet är Kolbäcken kulverterad i en 1800 mm ledning. Ett u-område med 6 meters bredd ska läggas in för denna ledning.”

Kommentar: Plankartan kompletteras med ett u-område enligt ovan.

BALTICGRUPPEN:

”Som ägare av fastigheten Strömpilen 1 har vi följande synpunkter på redovisat förslag till detaljplan:


1. ”Prickmark” mot älven tas bort och skälet till detta är följande: I gällande plan finns ingen sådan begränsning av den trånga tomtplatsen. Vidare finns långt gångna planer på att utvidga området med en utfyllnad i älven. Detta för att göra området mera ändamålsenligt.
2. Mot bakgrund av det avtal som finns mellan Umeå kommun och Balticgruppen skall området för gc-trafik ej regleras med x markerat.”

Kommentar: Förgårdsmarken (”prickmarken”) och x-området borttages, bestämmelsen för allmän gång- och cykelväg ändras.

Plankarta och bestämmelser justeras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2008
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Staffan Holmgren
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 08/318
Dnr: 08/362

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2008-12-12

Registrering av åtgärder:

STRÖMPILEN 1

Information:

Berörda fastigheter:

STRÖMPILEN 1

SOFIEHEM 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-11-20	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-09-29	BD	Beslutsdatum
2008-10-28	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-12-11	PB	Inlagd i ACM