

Översiktskarta (ej i skala), planområdets läge markerat med röd ring

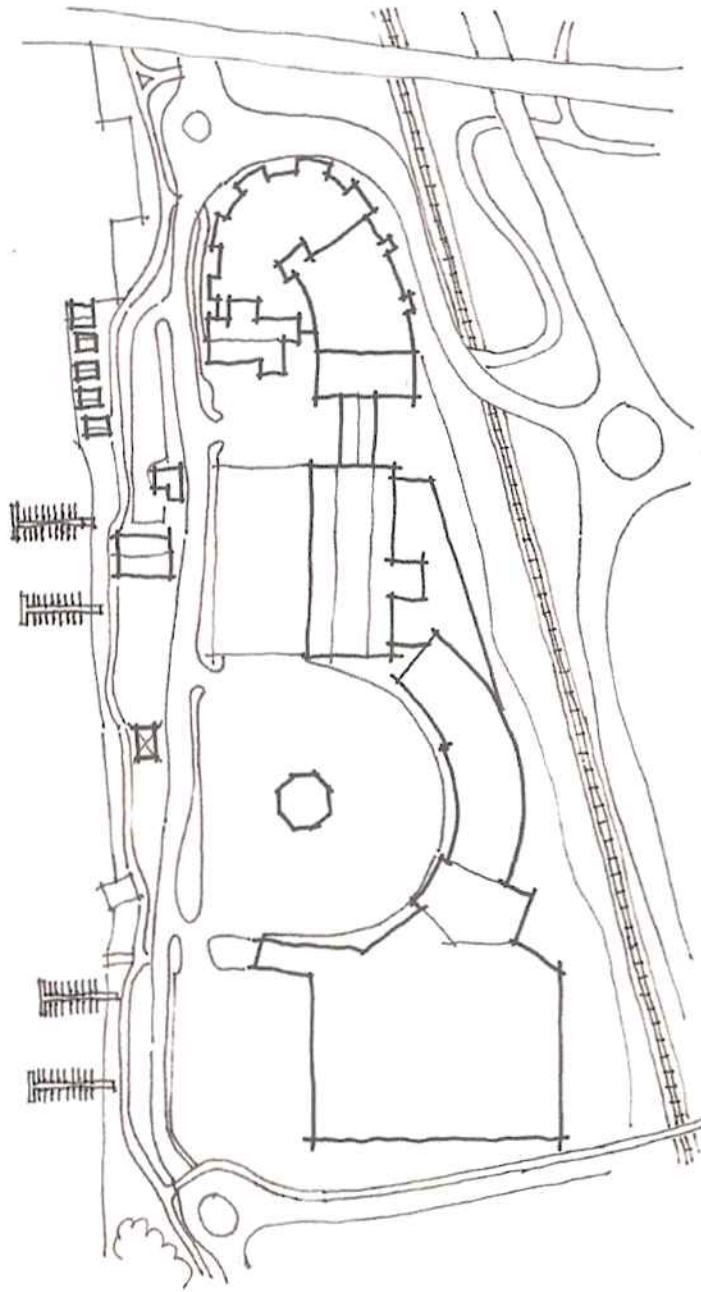


Illustration (ej i skala).

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- Transformatorstation
- Handel och centrum

Vattenområden

- Småbåtshamn

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Inom området får garage, helt eller delvis, under mark anordnas
- Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik och lokal busstrafik

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter
- Högsta tillåtna höjd över nollplanet

Utseende

- Ny byggnad, som uppförs direkt mot äldre kulturhistoriskt värdefull byggnad, ska anslutas på ett varsamt sätt som inte reducerar det kulturhistoriska värdet. Varsamheten ska innebära ett utförande där utformning och material noga övervägts.

Värdefulla byggnader och områden

- Byggnad får inte rivras. Vård- och underhållsarbeten samt eventuella ombyggnationer ska utföras med traditionella byggnadsmaterial och färger på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. (Se planbeskrivningen avsnittet "Kulturhistoriska värden").

STÖRNINGSSKYDD

Parkeringsplatser närmare än 15 meter från järnvägens spårmitt ska avskäras från järnvägen med skydd, exempelvis i form av plank.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter laga kraft.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom den del av planområdet som utgörs av kvartersmark.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2014-02-10
 Reviderad 2014-11-25
Anna Helander
 Lantmätare
 Mätning: ANR
 Kartkonstruktion: NH
 Kartstandard enligt NBRK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnåggränset: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terestriser Inmätning (Inmätning)
 - Aktuelltillstånd: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatssystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RNI 2000
 Höjdförskallning: Laserskannad 2013. Höjdhöjningar med 0,5 meters skivvinstans
 Ursprung: Digital primärkart
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd av sektorsstyrelsen för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:2000

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta
 - planbeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - kulturhistorisk utredning (bilaga)
 - kompletterande markundersökning (bilaga)
 - miljöteknisk provtagning (bilaga)
 - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2016-06-15, § 183
 Laga kraft 2016-07-19
 Vidimeras *RB*

Detaljplan för del av fastigheterna
Strömpilen 1 och Sofiehem 2:1
 inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, detaljplanering, februari 2016

reviderad maj 2016
Sara Bäckström
 Tomas Strömberg
 Stadsarkitekt
 Sara Bäckström / Patrik Forsberg
 Planarkitekter
 CL/SB

2480K-P16/37



Detaljplan, Umeå kommun
Diarienummer: PLA 12-22
2016-07-19

Lagakraftsbevis

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-06-15, § 183.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2016-06-23 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-07-19.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P16/37



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut

Datum
2016-06-23

Ärendebeteckning
404-5840-2016

Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna STRÖMPILEN 1 och SOFIEHEM 2:1 inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-06-15 § 183 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.

Maria Hessel
Arkitekt

Peder Seidegård
Länsarkitekt

2016-06-15

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 15 juni 2016 kl. 10:50–16:40
Ajournering kl. 12:05–13:05, § 185 kl. 14:41–14:51

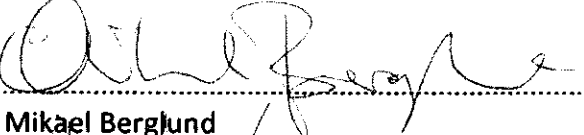
Plats: Kempesalen, Hörnefors

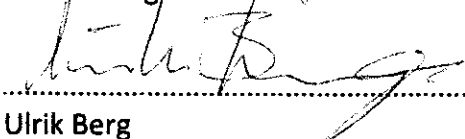
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Ola Borgström (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Igor Jonsson (M), t.jg. ersättare för Felix Arnstedt (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
..... §§ 176-218
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-06-15
Anslaget har satts upp: 2016-06-23
Anslaget tas ner: 2016-07-19
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

.....
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S)

Maria Vängbo (S)

Gabriel Farrysson (MP) §§ 176-217

Harald Svensson (M)

Lennart Persson (C)

Ellen Söderberg (V) §§ 176-184, 186-218

Tjänstemän

Tomas Strömberg, stadsarkitekt §§ 178-180, 182-184, 193

Sigrid Segerström, planarkitekt § 181

Magdalena Blomquist, planchef §§ 185-192

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglöv §§ 194-214

Ulrika Sundin Bonnedahl, koncernjurist, adjungerad § 201

Johan Ledstedt, bygglovhandläggare §§ 216-218

Fariba Bezaghian, praktikant

Fredrik Björkman, kartingenjör

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Maria Norstedt, planarkitekt

Niklas Forsgren, kommunikatör

Per Hänström, miljöplanerare

§ 183

Strömpilen 1 och Sofiehem 2:1

Diariernr: PLA 12-22

Detaljplan för del av Strömpilen 1 och Sofiehem 2:1 – hotell- och konferensverksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för del av Strömpilen 1 och Sofiehem 2:1 och antar den reviderade detaljplanen samt upphäver strandskyddet inom del av planområdet.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ökad blandning av verksamheten inom handelsområdet, att skapa planmässiga förutsättningar för en småbåtshamn samt att säkerställa befintliga kulturmiljövärden.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2016.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att kompletteringar föreslås vad gäller föroreningssituationen i älvssedimenten samt vad gäller befintliga fjärrvärmeledningar.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Trafikverket

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-05-19.

Antagandehandlingar:

- Utlåtande daterat maj 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2016, reviderad maj 2016
- Planbeskrivning daterad februari 2016, reviderad maj 2016
- Samrådsredogörelse daterad februari 2016
- Kulturhistorisk utredning (Västerbottens museum 2014-06-02)
- Kompletterande markundersökning (Hifab 2015-05-13)
- Miljöteknisk provtagning (Hifab 2013-09-23).

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg, planarkitekt

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Berörda och sakägare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-05-19.

Antagandehandlingar:

- Utlåtande daterat maj 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2016, reviderad maj 2016
- Planbeskrivning daterad februari 2016, reviderad maj 2016
- Samrådsredogörelse daterad februari 2016
- Kulturhistorisk utredning (Västerbottens museum 2014-06-02)
- Kompletterande markundersökning (Hifab 2015-05-13)
- Miljöteknisk provtagning (Hifab 2013-09-23).

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg, planarkitekt

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Berörda och sakägare.

§ 183

Strömpilen 1 och Sofiehem 2:1

Diariennr: PLA 12-22

Detaljplan för del av Strömpilen 1 och Sofiehem 2:1 – hotell- och konferensverksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för del av Strömpilen 1 och Sofiehem 2:1 och antar den reviderade detaljplanen samt upphäver strandskyddet inom del av planområdet.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ökad blandning av verksamheten inom handelsområdet, att skapa planmässiga förutsättningar för en småbåtshamn samt att säkerställa befintliga kulturmiljövärden.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2016.

Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att kompletteringar föreslås vad gäller föroreningsituationen i älvssedimenten samt vad gäller befintliga fjärrvärmeledningar.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Trafikverket

STRÖMPILEN 1

Diariennr: PLA 12-22

Detaljplan för del av Strömpilen 1 och Sofiehem 2:1**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

att upphäva strandskyddet inom del av planområdet

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ökad blandning av verksamheten inom handelsområdet, att skapa planmässiga förutsättningar för en småbåtshamn samt att säkerställa befintliga kulturmiljövärden.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2016.

Samråd / Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att kompletteringar föreslås vad gäller föroreningsituationen i älvssedimenten samt vad gäller befintliga fjärrvärmeledningar.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Trafikverket, Box 810, 781 28 Borlänge

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-05-19.

Antagandehandlingar:

- Utlåtande daterat maj 2016

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 12-22

- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2016, reviderad maj 2016
- Planbeskrivning daterad februari 2016, reviderad maj 2016
- Samrådsredogörelse daterad februari 2016
- Kulturhistorisk utredning (Västerbottens museum 2014-06-02)
- Kompletterande markundersökning (Hifab 2015-05-13)
- Miljöteknisk provtagning (Hifab 2013-09-23)

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg, planarkitekt

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till:

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Berörda och sakägare.



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandling

Lagakraft 2016-07-19

Akt nr 2480K-P.16.1.37

Diarienummer: PLA 12-22

Datum: 2016-05-19

Handläggare: Sara Bäckström /
Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheterna STRÖMPILEN 1 och SOFIEHEM 2:1 inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

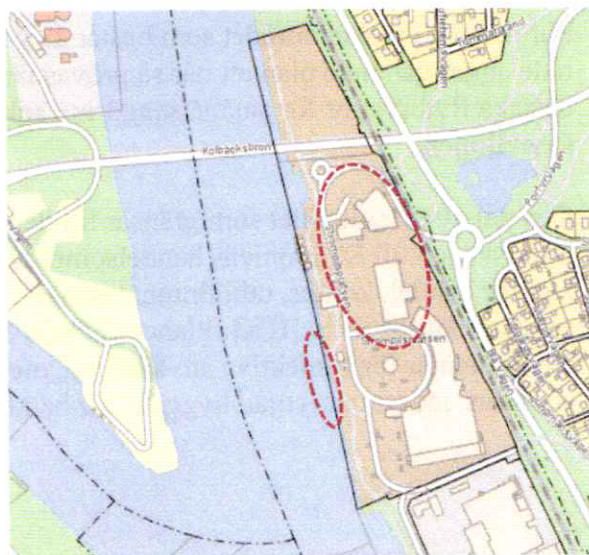
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Kulturhistorisk utredning (bilaga)
- Kompletterande markundersökning (bilaga)
- Miljöteknisk provtagning (bilaga)

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en ökad blandning av verksamheten inom handelsområdet. Inom del av fastigheten syftar detaljplanen till att skapa planmässiga förutsättningar för publik verksamhet - centrumändamål. Inom del av älvsområdet syftar detaljplanen till att möjliggöra etablering av småbåtshamn. Detaljplanen syftar även till att säkerställa befintliga kulturmiljövärden.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Strömpilens handelsområde drygt 4 km från Umeå Centrum. Planområdet omfattar två delar. Den ena delen, som gränsar till befintlig rondell inom handelsområdets norra del, innefattar ett antal befintliga byggnader. De flesta används för handelsändamål, men en byggnad nyttjas för undervisning. Den andra delen av planområdet omfattar en del av älvsområdet, beläget i anslutning till den stora cirkulära parkeringsplatsen. Planområdet har totalt en area om cirka 44000 m². Fastigheten Strömpilen 1 ägs sedan juli 2015 av Niam AB (tidigare ägare Citycon AB). Fastigheten Sofiehem 2:1 ägs av Umeå kommun.



Översikt, planens två delområden markerade.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Detaljplanering, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 22 april 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 30 april 2014 t.o.m. 21 maj 2014.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, Fördjupning för Umeå

I översiktsplanen "Fördjupning för Umeå" beskrivs utvecklingen av handelsområdet Strömpilen på följande sätt: "Kan kompletteras med handel norr om Kolbäcksbbron. Industridelen förväntas omvandlas under planperioden". Området beskrivs som ett handels-, service- och industriområde.

Vad gäller bebyggelse samt ytor i anslutning till stadens tillfarter, entréer samt vägar och järnvägar, betonas att särskild vikt bör läggas vid gestaltning.

Översiktsplan, Fördjupning för älvskapskapet

Det område som planförslaget berör innefattas av "Fördjupning för älvskapskapet", som anger att ett mål är att utveckla båtlivet. Något som lyfts fram som viktigt i detta sammanhang är tillgången till båtplatser centralt i staden, på båda sidor av älven, något som det idag råder brist på.



Översiktskarta som visar gällande planer och tillägg till planer inom fastigheten Strömpilen 1

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av två detaljplaner samt två tillägg till en av dessa (2480K-P05/151, 2480K-P06/23, 2480K-P08/212, 2480K-P97/100).

För den del av planområdet som består av vattenområde anger gällande plan att där så prövas lämpligt får enstaka flytbryggor för småbåtsangöring ankras ut från strandlinjen.

Den del av planområdet som gränsar till den nordliga infartsvägen till Strömpilens handelsområde är planlagt för handel, kontor, utbildning, hantverk / småindustri samt kultur/fritid [HK]. Planen reglerar hur stor byggrätten är för respektive användning, men i dagsläget finns endast outnyttjad byggrätt för handel.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

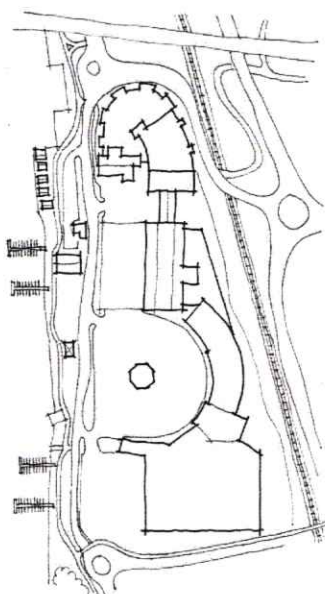
Strandskydd

Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Därför behöver strandskyddet upphävas i en del av denna detaljplan och upphävandet behöver motiveras. Stora delar av planområdet berörs av strandskydd (100 meter från strandlinjen).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Strömpilen utgör ett av Umeås externa handelsområden med livsmedelshandel, butiker och kontorslokaler. Då nya handelsområden håller på att utvecklas står nu Strömpilens handelsområde inför behov av att utveckla sin verksamhet. Gällande detaljplaner gör det möjligt att inom planområdet uppföra mer handel samt anordna enstaka flytbryggor för småbåtsangöring. För att skapa flexibilitet inför framtiden planläggs del av planområdet för ändamålen handel och centrum [HC]. Älvsområdet planläggs för småbåtshamn [WV].

Handel och centrum



Illustrationen visar ett exempel på hur utbyggnad av Strömpilen kan genomföras utifrån regleringen i detta planförslag.

Strömpilens handelsområde kan även fortsättningsvis förutsättas domineras av handelsverksamhet, men på sikt kan området komma att övergå till ett slags stadsdelscentrum. Ett stadsdelscentrum utgör en lämpligare användning av detta attraktiva älvsnära läge, med kvaliteter som kulturhistoriskt värdefulla byggnader och även modern arkitektur av hög kvalitet. För att möjliggöra för en sådan utveckling och för att skapa flexibilitet inför framtiden har verksamheten på land inom planområdet reglerats med användningen Handel och Centrum [HC].

Inom användningen *Centrum* ryms all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår bland annat butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell och lättare vårdinrättningar. Exempel på lättare vårdinrättningar är tandläkare, kiropraktor, fotvård, ungdomsmottagning och sjukgymnastik. Vårdinrättningar som innefattar övernattning ingår inte i användningen *Centrum*.

Exploaterings omfattning

Planförslaget reglerar exploaterings omfattning genom att med prickmark utesluta områden som inte får bebyggas samt ange högsta höjder för olika delområden. Fördelning av byggrätt mellan olika användningar regleras inte.

Småbåtshamn

Längs älven inom handelsområdet har tidigare uppförts kontorslokaler utformade med inspiration av sjöbodrar. Fastighetsägaren vill fortsätta att nyttja vattnet som en resurs i

sitt framtida koncept. Det finns även en önskan från Umeå kommuns sida, samt från båtorganisationer, om att utveckla båtlivet i Umeå. Ambitionen är därför att inom Strömpilens handelsområde skapa en gästhamn, vilket planförslaget möjliggör genom beteckningen [WV]. P.g.a. kablage på älvsbotten är området uppdelat i två delar.



Träsliperiet omkring 1930. Västerbottens Museums fotoarkiv, fotograf okänd.

Kulturhistoriska värden

Umeå Träsliperi grundades 1909 i Umeå av Egil Unander-Scharin. 1926 utökades verksamheten och en helt ny anläggning anlades på Sofiehem. *Sofiehems träsliperi* byggdes upp som en riktig "mönsteranläggning" vilket inte minst uttrycks i den förstklassiga arkitekturen i nyklassicistisk stil. Placeringen vid älven var en förutsättning då råvaran, dvs timret som flottades på älven, togs in direkt och processades i ett antal olika led. Företaget övertogs 1937 av AB Umeå Trämassefabrik (Bowaterkoncernen) och därefter av Sofiehem Pulp som avvecklade verksamheten 1991.



Efter nedläggningen omvandlades industriområdet till handelsområdet Strömpilen och området blev tillgängligt för allmänheten. Vissa av de gamla fabriksbyggnaderna revs och nya byggnader tillkom. Den ståtliga sliperibyggnaden samt några andra fabriksbyggnader behölls dock och har sedan dess i renoverat skick fungerat som butiker och kontorslokaler. Medan maskiner och annan inredning som hörde till massproduktionen rensades ut renoverades byggnaderna exteriört på ett pietetsfullt sätt.

Tre bevarade industribyggnader

Under arbetet med den aktuella detaljplanen har frågan om rivning av en av de tre kvarvarande byggnaderna (Renseriets – sorterings) från sliperiverksamheten prövats.

De tre kvarvarande byggnaderna är Sliperiet (3), Rensriet/sorteringen (1) och ett litet pumphus (2)(se bild!). Västerbottens Museum har inventerat och gjort en kulturhistorisk bedömning av byggnaderna, men mer i detalj för Rensriet/sorteringen där de tagit ställning till värden och karaktärsdrag samt vilka åtgärder/förändringar som byggnaden kan "tåla" (se bilaga). Vad gäller Rensriet/sorteringen är det en byggnad som har ett kulturhistoriskt värde, både som enskilt objekt och som del av miljön.

Områdets karaktär av industrimiljö är idag starkt förändrad och det är värdefullt att de kvarvarande fabriksbyggnaderna bevaras, både för deras fina arkitektoniska kvaliteter och som ett minne från en mycket betydande industriell epok i Umeås historia. Alla de tre kvarvarande byggnaderna är värdefulla att bevara eftersom det blir svårare att utläsa och förstå miljön och byggnadernas historia ju färre de är.

Den byggnad som särskilt utmärker sig gällande sin höga arkitektoniska kvalitet är huvudbyggnaden, vilken bedömts ha få motsvarigheter inom svensk massaindustri.¹ Att den forna industriverksamheten är nedlagd och hela området är omvandlat till ett köpcentrum, gör det desto mer angeläget med byggnader som utgör fysiska hållpunkter i berättelsen om områdets historia. Därför har de tre byggnaderna som finns inom planområdet reglerats med rivningsförbud och förbud mot förvanskning [q₁].

Vad gäller vård- och underhållsarbeten samt eventuella mindre ombyggnationer ska enligt samma planbestämmelse dessa utföras med traditionella byggnadsmaterial och färg på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Här kan de ställningstaganden som Västerbottens Museum gjort för Rensriet/sliperiet fungera som en vägledning (se bilaga!).

Gestaltning

Planförslaget möjliggör att ny bebyggelse ansluter direkt mot delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Om detta genomförs är det viktigt att nya byggnader ansluter mot äldre bebyggelse på ett varsamt sätt som inte reducerar det kulturhistoriska värdet. Detta har säkerställts med en planbestämmelse [f₁] som också reglerar utformningen och fasadmateriäl. Tillkommande delar som ansluter mot det befintliga Sliperiet har också reglerats med högsta totalhöjd om 6,0 meter.

För avläsbarhetens skull kan det vara fördelaktigt om ny bebyggelse ges ett modernt uttryck som skiljer ut sig mot den äldre bebyggelsen.

Strömpilen är ett område som är väl synligt både från älven, västra älvsstranden, Ön, Kolbäckbron (som utgör del av ringleden), Botniabanan och Holmsundsvägen. Detta förhållande ställer stora krav på den nya bebyggelsens arkitektoniska kvaliteter.

Strandskydd

Eftersom strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts behöver strandskyddet upphävas inom en del av den aktuella detaljplanen.

Vad gäller byggrätt för handel och centrum i anslutning till handelsområdets norra infart så utgör detta ett område som "redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det sak-

¹ M.Ahnlund E. Wikström m.fl. 1980

nar betydelse för strandskyddets syften”². Området är även ”genom en väg [...] väl avskilt från området närmast strandlinjen”³. Utöver dessa skäl för upphävande av strandskyddet syftar planläggningen av detta område till att ”utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför det strandskyddade området”⁴.

Inom vattenområdet upphävs inte strandskyddet.

Föroreningar

De mest förorenade delarna av det f.d. industriområdet återfinns söder om och utanför planområdet. Halterna av föroreningar inom det aktuella planområdet motiverar inte någon sanering.

I en kompletterande markundersökning (Hifab 2015-05-13) konstateras också att inga förhöjda halter av metaller, petroleumkolväten eller organiska föreningar påträffats i jordprover.

I en undersökning av älvsbotten (Hifab 2013-09-23) konstateras förhöjda halter av PCB i en punkt och förhöjda halter av alifater. Samtliga påvisade halter ligger under aktuella jämförvärden. Bedömningen är att det inte finns något hinder för att utföra arbeten på mark eller i vattnet, men tillståndsmyndigheten bör underrättas.

Tillgänglighet

Boverkets byggregler (BBR) anger att huvudentréer till publika lokaler ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara samt att övriga entréer till publika lokaler ska vara tillgängliga och användbara om det behövs för att uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet. Krav ställs också på att de tillgängliga entréerna ska vara lätta att upptäcka.⁵

Vad gäller parkering anger BBR att en angöringsplats för bilar ska finnas och att en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler.⁶

Gator och trafik

Gatunät och kollektivtrafik

Redan i dag finns det tillfällen, framför allt i samband med julhandel, då trafiksituationen i anslutning till Strömpilen innebär svårigheter med bland annat köbildning som konsekvens. Planförslaget innebär dock inte att byggrätten ökar nämnvärt, utan syftar till att möjliggöra en större bredd vad gäller möjliga användningssätt inom området.

Det åligger fastighetsägaren att hantera trafiksituationen inom sin fastighet så att inte cirkulationsplatsen vid Holmsundsvägen överbelastas. Detta kan göras genom att trafikflödet inom Strömpilen förbättras och söktrafiken för att hitta parkeringsplatser minimeras. Om cirkulationsplatsen vid Holmsundsvägen i framtiden bedöms ha kapacitetsbrist kommer kommunen att åtgärda detta på bekostnad av ägaren till fastigheten Strömpilen

² Miljöbalken 7kap 18c§ 1

³ Miljöbalken 7kap 18c§ 2

⁴ Miljöbalken 7 kap 18 c§ 4

⁵ Regelsamling för byggande, BBR. Boverket 2011, s 95

⁶ Regelsamling för byggande, BBR. Boverket 2011, s 93

1. Detta regleras med ett genomförandeavtal träffat mellan kommunen och fastighetsägaren.

Planförslaget omfattar endast en kortare sträcka bilväg. Denna säkerställs med en planbestämmelse som reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik och lokal busstrafik [z₁]. Inom handelsområdet, vid denna bilväg, finns en busshållplats som under högrafik trafikeras med fyra bussar per timme.

Vad gäller gång- och cykeltrafik är det av stor vikt att anordna gena, trygga och trafik-säkra gång- och cykelsamband inom handelsområdet samt goda cykelparkeringsmöjligheter i anslutning till butiksentréer. Detta för att göra området attraktivt att besöka även till fots eller med cykel.

Parkering, varumottagning, utfarter

Framför det så kallade Sliperiet möjliggör detaljplanen ett delvis nedgrävt garage med samma höjd som Sliperiets sockel, det vill säga +6,8 meter över nollplanet. Garaget får inte byggas högre då det i så fall skulle skymma Sliperibyggnaden.

Varumottagning kan även fortsättningsvis förläggas till området mellan byggnaderna och järnvägen. Här finns även planer på att anlägga parkering för anställda. Detta område angränsar i öster till Botniabanan som i nuläget utgörs av ett enkelspår. Framöver kan det bli aktuellt att anlägga dubbelspår på denna sträcka, vilket skulle innebära att eventuell parkering inom området mellan handelsområdet och järnvägen behöver ses över.

Botniabanan, framtida dubbelspår

Parkeringsplatser bör anläggas minst 15 meter från järnvägen (räknat från spårmittpå närmaste spår). Om det blir aktuellt med dubbelspår och ett nytt spår förläggs västerut innebär detta att det kommer att finnas mindre ytor för parkering mellan järnvägen och bebyggelsen inom Strömpilen. Risk finns att bilarna skadas av partiklar från inbromsande tåg. Det finns även risk för fallande last, snö och is från passerande tåg.

Om parkeringsplatser anläggs närmare järnvägen än 15 meter ska det därför finnas ett skydd (plank eller liknande) mot järnvägen och helst även ett tak över fordonet. Detta regleras under *Störningsskydd* i planbestämmelserna. Det är viktigt att fastighetsägaren ansvarar för att skyddet underhålls och att skyddet kan uppföras och underhållas från den egna fastigheten.

Regler och krav utifrån elsäkerhet ska alltid följas vid anläggandet av parkering nära järnvägen (ELSÄK 2008:1).

E1

Längs planområdets östra gräns finns en 10 kV-kabel. Delar av kabeln ligger inom område som regleras med byggrätt för Handel och Centrum [HC]. Om kabeln behöver flyttas på grund av byggnation inom detta område ska flytten bekostas av exploatören. I övrigt säkerställs område för underjordiska ledningar [u] längs den östra delen av planområdet. Lägen för två områden för tekniska anläggningar/ befintliga transformatorstationer regleras också med en planbestämmelse [E].

Fjärrvärme

Mellan befintliga byggnader och Botniabanan finns idag fjärrvärmeledningar. Ledningarna ligger inom de angivna nya byggrätterna. Om medgivna byggrätter i området nyttjas fullt ut måste hänsyn tas till dessa fjärrvärmeledningar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen utgår fem år efter laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Inom kvartersmark svarar fastighetsägaren för alla åtgärder. Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

FASTIGHETSBLDNING

Detaljplanen omfattar del av Strömpilen 1 och del av Sofiehem 2:1 (vattenområde). Syftet med planen är främst att möjliggöra en ökad blandning av verksamheten inom handelsområdet. Detaljplanen medför inget direkt behov av fastighetsbildning.

Detaljplanen medger att småbåtshamn kan förläggas inom WV-område. Denna småbåtshamn kan eventuellt behöva säkerställas med servitut eller gemensamhetsanläggning.

Genom en särskild planbestämmelse upphävs strandskyddet inom del av planområdet.

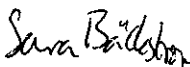
FASTIGHETSEKONOMI


Planavtal har tecknats med Citycon AB, tidigare ägare till Strömpilen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Västerbottens Museum har på uppdrag av Umeå kommun inventerat och utfört en kulturhistorisk utredning inom planområdet (2014-06-02). Genomförandefrågorna har behandlats av den kommunala lantmäterimyndigheten genom Sarah Lundgren.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016, reviderad maj 2016


Sara Bäckström / Patrik Forsberg
Planarkitekter


Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Utlåtande

Lagakraft **2016-07-19**

Akt nr 2480K-P.16.37

Diarienummer: PLA 12-22

Datum: 2016-05-19

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheterna STRÖMPILEN 1 och Sofiehem 2:1 inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under februari 2016. Syftet med planen är att möjliggöra en ökad blandning av verksamheten inom handelsområdet, till viss del även publik verksamhet inom centrumändamålet. Därutöver är syftet också att skapa planmässiga förutsättningar för en etablering av småbåtshamn samt säkerställa befintliga kulturmiljövärden.

Samråd och granskning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-02-24 – 03-17** samt granskning under tiden **2016-02-15 – 03-08**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

"Allmänt

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad blandning av verksamheter inom handelsområdet. Inom del av fastigheten syftar planen till att skapa planmässiga förutsättningar för publik verksamhet/centrumändamål. Inom del av älvområdet syftar detaljplanen till att möjliggöra etablering av småbåtshamn. Detaljplanen syftar även till att säkerställa befintlig kulturmiljö.

Länsstyrelsen yttrade sig över samrådshandlingen den 6 mars 2015.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen anser att föroreningsituationen inom området för handel och centrum är tillräckligt undersökt för att planen ska kunna antas. Länsstyrelsen delar Miljö- och hälsoskydds (Umeå kommun) bedömning om att en utredning av föroreningsituationen i sedimenten inom området för småbåtshamn bör vara klar innan planen kan antas."

Kommentar: I granskningshandlingen anges att utredning av älvsbotten ska utföras innan planen kan antas. Efter förnyad kontakt med länsstyrelsens miljöskyddshandläggare konstateras att föroreningsituationen inte utgör något hinder för anläggande av en småbåtshamn i form av flytbryggor. Om fundament eller liknande måste utföras i sedimenten, bör dock situationen utredas vidare. Bedömningen grundar sig på en utredning gjord av Hifab 2013.

Texten under rubriken "Föroreningar" i planbeskrivningen ändras. Planhandlingarna kompletteras med "Miljöteknisk provtagning" (Hifab 2013-09-23).

UMEÅ KOMMUN

Brandförsvar och säkerhet menar att då de nya byggrätterna ligger 30 meter från spårmitt och utgörs av utbyggnader, har man inga invändningar. Planområdet ligger också skyddat från spårområdet via en naturlig vall.

Gator och Parker har inga synpunkter.

Miljö- och hälsoskydd påpekar att Detaljplan är ansvariga för att en utredning av eventuella föroreningar i sediment inom vattenområdet utförs. I övrigt tillstyrker man planförslaget.

Kommentar: Se under Länsstyrelsen!

UMEÅ KOMMUN, FÖRETAG

Umeå Energi påpekar att inom områdena märkta "f1" på plankartan ska befintlig fjärrvärmeledning beaktas och även fortsättningsvis vara åtkomlig för normalt underhåll.

Kommentar: Den fjärrvärmeledning som finns inom de angivna områdena passerar genom de nya byggrätterna. Ledningens funktion är kopplad till de befintliga byggnaderna och eventuella framtida förändringar blir således en fråga mellan Umeå Energi och fastighetsägaren. För tydlighetens skull kompletteras planbeskrivningen med ett avsnitt om situationen.

Vatten- och Avfallskompetens i Norr AB, VAKIN, påpekar att detaljplanen inte får innehålla en rätt att ansluta småbåtshamnens avloppsvatten till det allmänna spillvattenledningsnätet. VAKIN har bara skyldighet att hantera s.k. hushållspillvatten.

VAKIN avstyrker en utbyggnad av Sliperiet om inte genomfart eller vändplats anordnas.

Kommentar: Detaljplanen innehåller inte någon formell rättighet att ansluta till det allmänna spillvattenledningsnätet. Planen innehåller inte heller något förbud mot vändplats eller fortsatt genomfart. Anordnande av vändplats eller genomfart blir en fråga för fastighetsägaren.

SAKÄGARE

Trafikverket anser att de tillkommande byggrätterna i anslutning till Sliperiet bör utgå. Anledningen är att man under 2016 avser inleda en studie om ett dubbelspår på denna sträcka. Passagen är trång och kan bli komplicerad. Utredningen beräknas pågå under två år.

Kommentar: Planförslaget medger byggrätter för utbyggnad av befintlig galleria (Sliperiet), och en länk till och utbyggnad av, nuvarande Elgiganten. De byggrätter Trafikverket menar bör utgå, medges i princip bara i en våning (6 meter totalhöjd) och omfattar bara cirka 1900 m². Avståndet från spårmit (befintligt spår) till befintlig fastighetsgräns är cirka 15 meter och till byggrätten drygt 30 meter.

Flera svårigheter finns för en breddning av spårområdet på denna plats, trångt i plan och delvis även i höjdd. De föreslagna byggrätterna linjerar med befintliga byggnader inom området – och även med angränsande byggnader inom kv Tegelslagaren (Komatsu). Ianspråktagande av mark inom de föreslagna byggrätterna förutsätter rivning av flera befintliga industri- och handelsbyggnader.

Umeå kommun ser inte att de angivna byggrätterna kommer att motverka möjligheterna till ett eventuellt dubbelspår. Men anser också att sannolikheten för en breddning av Botniabanan i riktning mot Strömpilens handelsområde är liten och ianspråktagande av mark inom de föreslagna byggrätterna än mindre.

Detaljplanering menar därför att Trafikverkets synpunkter inte bör medföra någon ändring av planhandlingarna.

ORGANISATIONER

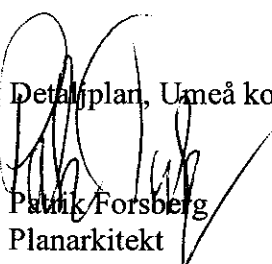
Västerbottens museum anser det glädjande att planhandlingarna har ändrats i linje med museets synpunkter. Med den minskade byggrätten vid Sliperiets gavel och även var-samhetsbestämmelser vad gäller utförande och material, menar man att de nya byggnaderna bör kunna utföras så att värdet hos de befintliga byggnaderna eller av kulturmiljön som helhet inte reduceras.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna kompletteras med text och bilaga vad gäller för-oreningssituationen i älvssedimenten samt vad gäller befintliga fjärrvärmeledningar. Kontoret föreslår vidare att handlingarna revideras enligt detta och att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
Trafikverket, Box 810, 781 28 Borlänge

Detaljplan, Umeå kommun maj 2016

 Patrik Forsberg
 Planarkitekt


 Tomas Strömberg
 Stadsarkitekt



Samrådsredogörelse Granskningshandling

Lagakraft **2016-07-19**

Akt nr 2480K-P.161.37

Diarienummer: PLA 12-22

Datum: 2016-02-01

Handläggare: Sara Bäckström /
Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheterna STRÖMPILEN 1 och SOFIEHEM 2:1 inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna STRÖMPILEN 1 och SOFIEHEM 2:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under februari 2015. Syftet med planen är att möjliggöra en ökad blandning av verksamheten inom handelsområdet. Inom del av fastigheten syftar detaljplanen till att skapa planmässiga förutsättningar för publik verksamhet - centrumändamål. Inom del av älvsområdet syftar detaljplanen till att möjliggöra etablering av småbåtshamn. Detaljplanen syftar även till att säkerställa befintliga kulturmiljövärden.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-02-24 – 2015-03-17. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad blandning av verksamheten inom handelsområdet. Inom del av fastigheten syftar planen till att skapa planmässiga förutsättningar för publik verksamhet - centrumändamål. Inom del av älvsområdet syftar detaljplanen till att möjliggöra etablering av småbåtshamn. Detaljplanen syftar även till att säkerställa befintlig kulturmiljö.

Ärendet handläggs med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Hälsa, säkerhet (förorenad mark)

Samtliga analyser som är utförda på området (jord, grundvatten, sediment) ska sammanställas i utredningen, förslagsvis indelat i delområden för att möjliggöra bedömning av föroreningssituationen i förhållande till planerad markanvändning. Därefter ska man ta ställning till om tidigare utförd provtagning är tillräcklig för att kunna bedöma föroreningssituationen.”

Kommentar: En kompletterande utredning om förorenad mark har genomförts (Kompletterande markundersökning, HIFAB 2015-05-13). Slutsatsen är att ingen ytterligare fördjupad undersökning är nödvändig. Resultatet av utredningen är inarbetat i planförslaget.

Frågan om föroreningar på älvsbotten utreds av Miljö- och hälsoskydd. Eventuella åtgärder och justeringar av planförslaget kommer att utföras innan planen antas.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

TRAFIKVERKET

Planområdet angränsar till järnvägsfastigheten. Trafikverket ser positivt på att en planbestämmelse med krav på skydd för parkeringar som placeras nära järnvägen har angetts. De poängterar att eventuella skydd ska placeras så att underhåll kan ske inom fastigheten.

Trafikverket anser även att det vore lämpligt om eventuella parkeringar angränsande till järnvägen ges tillfälligt bygglov, eftersom det kan bli aktuellt med dubbelspår på denna sträcka. Trafikverket önskar ta del av remiss gällande åtgärder som angränsar till järnvägsfastigheten innan bygglov ges.

Sjöfartsverket rekommenderar att bryggor förses med reflexer och belysning för att göras synliga för båttrafiken. Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande. Vid planering av bryggor och tilläggningsplatsers utformning bör hänsyn tas till svallpåverkan från angränsande kl.3 farled nr 7300. När bryggorna färdigställts ska dess koordinater geodetiskt bestämmas och rapporteras till ntm.baltico@sjofartsverket.se (Ufs-redaktionen) för införande i sjökort.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om placering av eventuella skydd för fordonsparkeringar nära järnvägen. En upplysning om att Trafikverket vill ta del av lovremisser förs också in i planbeskrivningen.

Den mer precisa placeringen av skyddande plank regleras dock inte formellt i detaljplanen. Inte heller bryggors reflexer eller belysning, bryggornas utformning eller koordinatsättning utgör planfrågor.

I avvaktan på utredning och beslut om eventuellt dubbelspår på sträckan Umeå C-Gimonäs, kan tillfälliga bygglov bli aktuella. Frågan får prövas i samband med lovan-sökan.

UMEA KOMMUN

Näringslivs- och planeringsutskottet

NP tillstyrker att förslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen. Tjänsteskrivelsen efterlyser, vid en etablering av småbåtshamn på Strömpilen, ett förhållningssätt som följer utvecklingen av den befintliga gästhamnen på Ön.

Kommentar: Planförslaget har framtagits i samråd med bl.a. representant för Umeå Fritid.

Brandförsvar och säkerhet

Närhet till farligt gods-led

Då planförslaget ligger i anslutning till farligt gods-led menar Brandförsvar och säkerhet att byggnationer bör ske utifrån en riskanalys. Resultat och åtgärdsförslag från tidigare genomförda riskanalyser kan om möjligt tillämpas. Förslagsvis inventeras därför närområdet för att se om det har tagits fram riskanalyser för områden med liknande förutsättningar och avstånd till farligt gods-led.

Kommentar: Inventering av tillgängliga riskanalyser har inte berikat planarbetet. Då utökningen av byggrätt nära järnvägen inte är omfattande och då även ändamålet är lika tidigare plan, har i samråd med brandförsvaret beslutats att planen ändå kan godtas.

Miljö- och hälsoskydd

Föroreningar på älvens botten

En utredning håller på att tas fram som belyser om sediment på älvens botten inom det utpekade vattenområdet är förorenat. Miljö- och hälsoskydd betonar att utredningen ska vara klar innan planen kan antas. *Miljö- och hälsoskydd anser att utredningen och eventuella åtgärder och justeringar av planförslaget bör göras innan granskningskedet, i fortsatt samråd med Miljö- och hälsoskydd.*

Förutsättningar för småbåtshamn och strandens tillgänglighet

Miljö- och hälsoskydd anser att en tydligare koppling bör göras i planbeskrivningen mellan denna plan och gällande plan DP97/100.

Den gamla och den föreslagna planen ger sammantaget förutsättningar för hamnen och för den av kommunen prioriterade strandpromenaden.

Förtydligade skrivningar kan visa hur allmänhetens tillgänglighet till stranden och särskilt strandpromenaden ska hanteras.

Vattenområdet ges nu användningen Wv – Småbåtshamn. Den angränsande stranden ingår dock inte i planförslaget. Större delen av stranden täcks av gällande plan som har en bestämmelse att: "Marken skall hållas allmänt tillgänglig för gång- och cykeltrafik och strandområdet skall även i övrigt hållas allmänt tillgänglig enligt illustration till den planen." Sjöbodan får uppföras enligt samma illustration.

Med förutsättningarna om förorenade sediment och förtydliganden om strandens tillgänglighet som nämnts ovan tillstyrker Miljö- och hälsoskydd användningen Småbåtshamn.

Strandskydd

Miljö- och hälsoskydd förordar att strandskyddet inte upphävs för vattenområdet i samband med denna plan. För att anlägga bryggor krävs anmälan om vattenverksamhet till Miljö- och hälsoskydd. Det är en fördel för Miljö- och hälsoskydd och kommunen att kunna handlägga vattenärendet och upphäva strandskyddet i ett sammanhang. Orsaken till det är att vi kan ge en bindande rättslig reglering av åtgärder inom strand- och vattenområdet, bl.a. för att säkerställa tillgänglighet. Miljö- och hälsoskydd håller samtidigt med om de särskilda skäl för upphävande som nämns i planförslaget.

Handel och centrumändamål

Miljö- och hälsoskydd tillstyrker ändrad markanvändning till handel och centrumändamål med de preciseringar som finns i planbeskrivningen.

Kommentar: Frågan om föroreningar på älvsbotten utreds av Miljö- och hälsoskydd. Eventuella åtgärder och justeringar av planförslaget kommer att utföras innan planen antas.

Läge och storlek för anläggning av småbåtshamnen har ändrats. Se under kommentar till Umeå Energi!

Strandens tillgänglighet berörs inte av den aktuella planen.

Vad gäller strandskyddet har planförslaget justerats enligt önskemål dvs strandskyddet upphävs inte för vattenområdet.

Gator och parker

Gator och Parker har inga synpunkter.

UMEA KOMMUN, BOLAG

Umeå Energi

Umeå Energi Elnät AB:s (UEEN) befintliga kablar i området berörs ej av denna detaljplan. I området finns nätstationer och interna kablar som idag ägs av Citycon. UEEN och Citycon har haft diskussioner om ett övertagande av nätstationerna och delar av det interna kabelnätet, detta kan innebära en total översyn av placeringar för nätstationer och kabelnät.

Interna kablar som berörs av detaljplanen bör flyttas för att ej hamna under planerade byggnader.

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar och spillvärme- och processvattenledningar förlagda vilka Umeå Energi betonar ska beaktas i planarbetet, de menar att U-områden kan bli aktuella. Även urdrifttagna spillvärme- och processvattenledningar förekommer.

Inom område markerat "småbåtshamn" finns ett flertal älvsbottenförlagda och markförlagda ledningar, det är spillvärmeledningar från och älvsvattenintag/uttag, dessa ledningar är av grov dimension och ansluter till befintlig pumpstation intill området. Umeå Energi menar att småbåtshamn i detta läge inte är att rekommendera med hänsyn till dessa ledningar, bl.a. kan det bli svårt att hitta förutsättning att förankra båtar och bryggor (föreligger ankringsförbud).

Kommentar: De befintliga markförlagda allmänna ledningar som berörs av den aktuella planen finns i öster, mellan befintliga byggnader och Botniabanan. Inom detta område bibehålls det u-område som också finns i den gällande detaljplanen.

Med beaktande av de befintliga älvsbottenförlagda ledningarna och de omfattande ankringsförbuden ändras läget för småbåtshamnen. Möjligheten till anläggande av bryggor för småbåtar delas också upp i två mindre delar, sidoplacerade i förhållande till ledningarna.

Umeva

Vatten och avlopp

Detaljplanen medför inget direkt behov av fastighetsbildning, blir detta ändå aktuellt betonar UMEVA att gemensamhetsanläggningar ska bildas för att säkra spillvattenavledning, vattenförsörjning och eventuellt dagvattenhantering samt gemensam mätning av vattenförbrukning. Skyldighet föreligger inte för UMEVA att tillhandahålla möjlighet att ansluta småbåtshamnen till det kommunala ledningsnätet. UMEVA ska formellt godkänna vatten- och/eller spillvattenanslutning via fastigheten Strömpilen 1 samt hur detta ska ordnas och regleras.

Avfall och återvinning

UMEVA anser att väg bakom verksamheterna ska utformas med möjlighet till genomfart eller med vändmöjligheter för tunga fordon. Småbåtshamnen ska ha möjligheter för avfallslämning för båtarna och avfallshämtning för sopbilarna. Latrin/avloppsvatten från båtarna bör lösas med avledning till kommunalt VA.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras angående gemensamhetsanläggningar och anslutning av småbåtshamn till det kommunala ledningsnätet.

Idag finns möjlighet till passage med mindre fordon bakom butikerna. Det är inte aktuellt att utöka den möjligheten till att också omfatta tunga fordon. Leveranser sker idag från söder och öster och kommer även fortsättningsvis att så ske. Leveranserna sker på kvartersmark och är således en fråga för fastighetsägaren.

En serviceanläggning för båthamnen, avfallshantering och latrin/avlopp mm, planeras till den närliggande f.d. kontorsbyggnaden.

SKANOVA

Inget att erinra.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

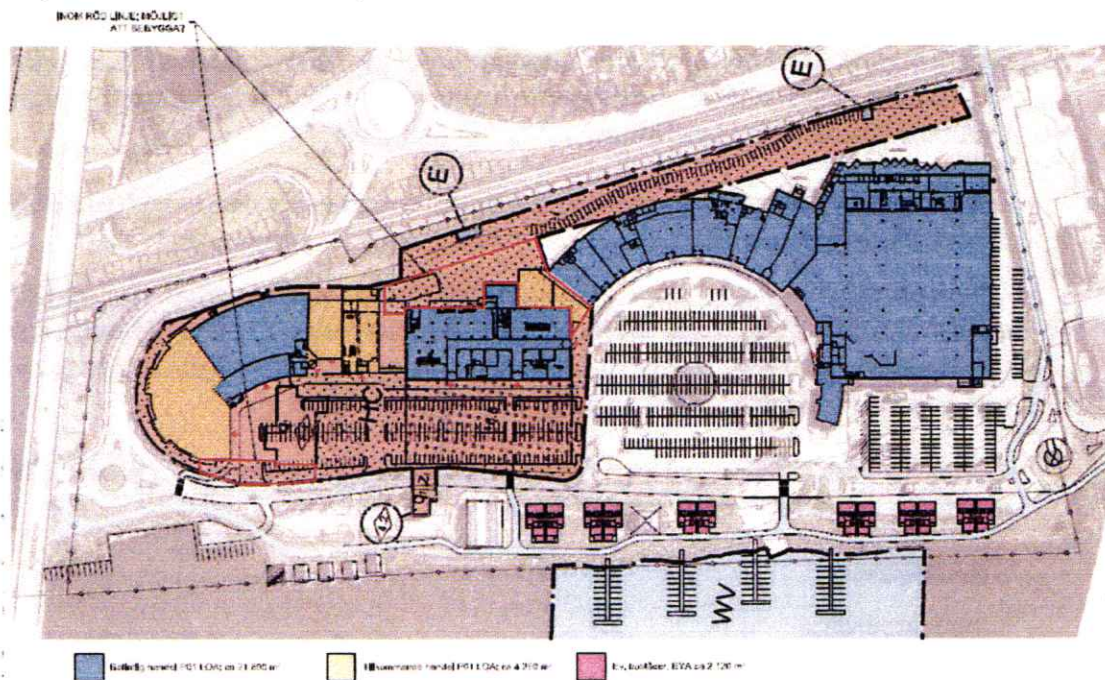
Västerbottens museum ser positivt på planförslagets syfte att möjliggöra en vidareutveckling av handelsområdet för publik verksamhet och att säkerställa befintliga kulturmiljövärden. Även etablering av småbåtshamn anser de är positivt.

Vad gäller Sliperibyggnaden framför museet följande: "Förslaget tillåter dock en motbyggnad vid huvudbyggnadens norra gavel vilket medför att denna kommer att skymmas. Detta parti utgör en viktig del av hela byggnadens uppbyggnad och utgör dessutom ett värdefullt blickfång. Då det är svårt att föreställa sig hur en tillbyggnad kan utformas utan att gaveln med sin klassiska antikinspirerade karaktär förvanskas. En lägre och smalare passage (i glas?) inte bredare än själva entrén bredd kanske skulle kunna vara ett möjligt alternativ. Önskvärt vore dock att huvudbyggnaden inte alls sammanlänkas med övriga byggnader."

Kommentar: Planförslaget revideras. Byggrätten för den del som kan ansluta till Sliperiet reduceras och sänks till en höjd som gör att sliperibygnadens övervåning även fortsättningsvis blir synlig. Planbestämmelsen f_1 omformuleras och kompletteras med krav på lämplig utformning och materialval.

CITYCON

Citycon har inkommit med synpunkter på de områden som markerats "Byggnader får inte uppföras" men som man vill nyttja för byggnation (se rödmarkerade områden på Citycons illustration nedan!).



Kommentar: Vad gäller området i anslutning till rondellen och gatan inom Strömpilen 1 är Umeå kommuns bedömning att detta inte är ett lämpligt läge för bebyggelse. Området ligger för nära vägen och skulle även innebära att den kulturhistoriskt värdefulla byggnadens (Renseriets) gavel skymms.

Öster om, dvs bakom, Sliperiet finns det däremot möjlighet att bygga till med en envåningsbyggnad som inte sträcker sig i byggnadens fulla längd. Då blir det möjligt att även fortsättningsvis avläsa den äldre byggnadens utbredning/hörn samt se den övre oförvanskade våningen.

Planhandlingarna revideras enligt detta.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Utöver vissa redigeringar och preciseringar ändras planhandlingarna på följande punkter:

- Plankartan:
 - Byggrätten ökas bakom Sliperiet, men reduceras i anslutning till Sliperiets gavel. Planbestämmelsen f_1 omformuleras och kompletteras med bl.a. materialval. Högsta totalhöjd införs.

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 Mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

- Lägen för småbåtshamn ändras.
- Upphävande av strandskydd tas bort för vattenområdet.

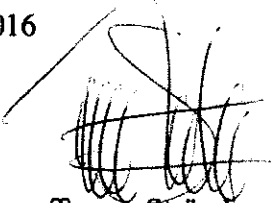
- Planillustrationer:
 - Illustrationen ändras med avseende på byggrätter och småbåtshamn.
 - Översiktskartan byts ut.

- Planbeskrivningen kompletteras angående:
 - Förorenad mark.
 - Parkeringar i anslutning till järnväg.
 - Läge småbåtshamn.
 - Befintliga ledningar.
 - Vatten och avlopp.
 - Avfall och återvinning.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



dnr 744 / 13
ert dnr PLA 12-22
datum 2014-06-02

Umeå kommun
Detaljplanering
Sara Bäckström
901 84 Umeå

YTTRANDE

Detaljplan för fastigheten Strömpilen 1, Umeå kommun

Fastighetsägaren Citycon planerar att utveckla sin fastighet Strömpilen 1 varför en ny detaljplan är under upprättande. Då den ansökan som inlämnats förutsätter att en av de kvarvarande fabriksbyggnaderna rivs har Västerbottens museum ombetts att lämna synpunkter.

Om området – kort bakgrund

Umeå Träsliperi grundades 1909 i Umeå av Egil Unander-Scharin. 1926 utökades verksamheten och en helt ny anläggning anlades på Sofiehem. *Sofiehems träsliperi* byggdes upp som en riktig ”mönsteranläggning” vilket inte minst uttycks i den förstklassiska arkitekturen i nyklassicistisk stil. Placeringen vid älven var en förutsättning då råvaran, d v s timret som flottades på älven, togs in direkt och processades i ett antal olika led. Företaget övertogs 1937 av AB Umeå Trämassefabrik (Bowater-koncernen) och därefter av Sofiehem Pulp som avvecklade verksamheten 1991.

Efter nedläggningen omvandlades industriområdet till handelsområdet Strömpilen varmed området blev tillgängligt för allmänheten. Vissa av de gamla fabriksbyggnaderna revs och nya byggnader tillkom. Den ståtliga sliperibyggnaden samt några andra fabriksbyggnader behölls dock och har sedan dess i renoverat skick fungerat väl som butiker och kontorslokaler. Medan maskiner och annan inredning som hörde till massproduktionen rensades ut renoverades byggnaderna exteriört på ett pietetsfullt sätt.

Renserietsorteringen

Den byggnad som nu är aktuell för att eventuellt rivs uppfördes som renseri 1926-27. Byggnaden var då endast en våning men på- och tillbyggdes 1947-48 och 1983 fick byggnaden en ny funktion som sortering när ett nytt renseri uppfördes (detta är idag rivet). Efter nedläggningen -91 renoverades byggnaden och byggdes om till utbildningslokaler. I samband med nybyggnad av El-Giganten revs en

Västerbottens museum
Box 3183
SE-903 04 Umeå

Besöksadress: Gammlia

Telefon (vx) +46 (0)90-16 39 00

Fax +46 (0)90-77 90 00

Organisationsnr: 556534-0527

info@vbm.se

www.vbm.se



mindre del innehållande mekanisk verkstad och elverkstad (yttrande från museet, se bilaga). I övrigt har de ombyggnader som utförts präglats av respekt för den ursprungliga byggnadens karaktär, i synnerhet vad gäller exteriörerna.

Bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde och betydelse för området.

Den aktuella byggnaden har både som enskilt objekt och som en del av helhetsmiljön ett *arkitektoniskt, historiskt* och *miljömässigt* värde.

Trots förändringar har byggnaden genom åren anpassats på ett varsamt sätt och behållit sin klassicistiska arkitektur med vitputsade fasader, tätspröjsade fönster och svarta traditionella skivfalsade plåttak.

Med sin placering har byggnaden betydelse för avläsbarheten av områdets industrihistoria. Rivning av byggnaden skulle vara en klar förlust då det skulle göra sammanhanget och förståelsen för områdets historia mindre begripligt.

Värden och karaktärsdrag hos byggnaden som är viktiga att bevara

EXTERIÖR

Eftersom förändringar utvändigt genom åren har utförts med stor respekt för byggnaden nyklassicistiska stil borde detta också vara ett förhållningssätt fortsättningsvis.

- den vita putsfasaden
- takfotens profil
- de tätspröjsade fönstren
- fönstrens och dörrarnas format och symmetriska placering i fasaden
- taktäckning med svart falsad plåt

INTERIÖR

Interiört tömdes fabriksbyggnaden helt på 1990-talet och lokalerna byggdes om och inreddes som en modern kontorsmiljö med nya väggar och material. Kvar finns dock vissa spår i stommen med vars hjälp byggnadens olika skeden kan avläsas, vilket gör den på många sätt spännande att besöka, t ex finns de kraftiga bärande stålbjälkarna kvar och är synliga inomhus nästan som dekorativa delar (se foto).

Renoveringen på 1990-talet har också tillfört kvaliteter som kan vara värdefulla att behålla t ex den elegant svängda trappan i entréhallen. Här lägger vi dock inga kulturhistoriska aspekter då den inte har med fabriksepoken att göra.



VÄSTERBOTTENS
MUSEUM

Åtgärder/förändringar som byggnaden kan "tåla"

EXTERIÖR

Fönster och dörrar är nytillverkade och kan ersättas med nya med samma indelning, format och placering. Att ta upp nya entréer eller förstora de befintliga kan också vara möjlig utan att byggnadernas huvudsakliga arkitektur eller karaktär förloras.

INTERIÖR

Att bygga om och inreda med nya väggar och ytmaterial ser vi inget som hindrar från kulturhistorisk synpunkt.

Ingrepp i ursprunglig stomme bör undvikas.

Bevarade synliga stålbalkar som både har en bärande funktion och ett upplevelsevärde bör behållas intakta.

Högklassiga tillskott från senare tid bör givetvis tillvaratas i den mån de passar in i en ny användning av byggnaden.

Sammanfattning

Från Västerbottens museum menar vi att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde både som enskilt objekt och som del av miljön och därför bör bevaras

Vi menar vidare att alla kvarvarande byggnaderna från industriepoken är viktiga för att man ska kunna avläsa och förstå områdets historia. Även om mycket har förändrats är det fortfarande möjligt att med de kvarvarande byggnaderna kvar på plats bilda sig en uppfattning om produktionskedjan - från stockarnas intag, sortering, kapning och till färdig slipmassa. Att den forna industriverksamheten är nedlagd och hela området är omvandlat till ett köpcentrum, gör det desto mer angeläget med byggnader som utgör fysiska hållpunkter i berättelsen om områdets historia.

En aspekt som också bör tas med är hushållning med material och resurser som i dagens samhälle alltmer kommit i fokus. Här anser vi att befintliga byggnader så långt möjligt ska tas till vara. Vi menar också att en utveckling av området bör kunna göras utan rivning och att byggnaden istället ska användas som en tillgång. Vi avstyrker därför en rivning av byggnaden. I samband med den nya detaljplanen bör även rivningsförbud och förvanskingsförbud införas för samtliga kvarvarande fabriksbyggnader.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Maria Löfgren
Byggnadsantikvarie

CITYCON DEVELOPMENT AB

KOMPLETTERANDE MARKUNDERSÖKNING STRÖMPILSPLATSEN



UTKAST

Umeå 2015-05-13

Uppdragsansvarig:
IDA TJERNGRENHIFAB AB
Brogatan 1
903 25
Umeå
010-476 60 00
Org. Nr. 556125-7881Beställare
Mattias Bernunger
Citycon Development AB
Box 1220
164 28
Kista

INNEHÅLL

1	ORGANISATION	3
1.1	BESTÄLLARENS ORGANISATION	3
1.2	KONSULTENS ORGANISATION	3
2	INLEDNING	3
2.1	UPPDRAG OCH SYFTE	3
2.2	OMFATTNING	3
3	OMRÅDESBESKRIVNING	3
4	UTFÖRD UNDERSÖKNING	4
5	RIKTVÄRDEN & MARKANVÄNDNING	5
5.1	MARKANVÄNDNING.....	5
6	RESULTAT	6
6.1	JORDARTSFÖRHÅLLANDEN.....	6
6.2	JORD	6
7	SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER	9
8	REFERENSER	9

BILAGOR

BILAGA 1	FÄLTPROTOKOLL
BILAGA 2	FOTOBILAGA
BILAGA 3	ALS ANALYSRAPPORT
BILAGA 4	SAMMANSTÄLLNING ANALYSRESULTAT

RITNINGAR

M101	PROVTAGNINGSPUNKTER I PLAN
------	----------------------------

1 ORGANISATION

1.1 Beställarens organisation

Mattias Bernunger Citycon Development AB

1.2 Konsultens organisation

Ida Tjerngren Uppdragsledare och handläggare, Hifab AB
Thomas Åström Kvalitetsgranskare, Hifab AB

Konsultens underentreprenörer

S-Geo (Mikael Sjögren) Fältgeotekniker/ borming
ALS Scandinavia AB Ackrediterat laboratorium för kemiska analyser

2 INLEDNING

2.1 Uppdrag och syfte

Hifab AB har på uppdrag av Citycon Development AB utfört en kompletterande markundersökning vid Strömpilsplatsen, Umeå. Syftet är att fylla kunskapsluckor avseende markföroreningar inom två specifika delområden på Strömpilen.

2.2 Omfattning

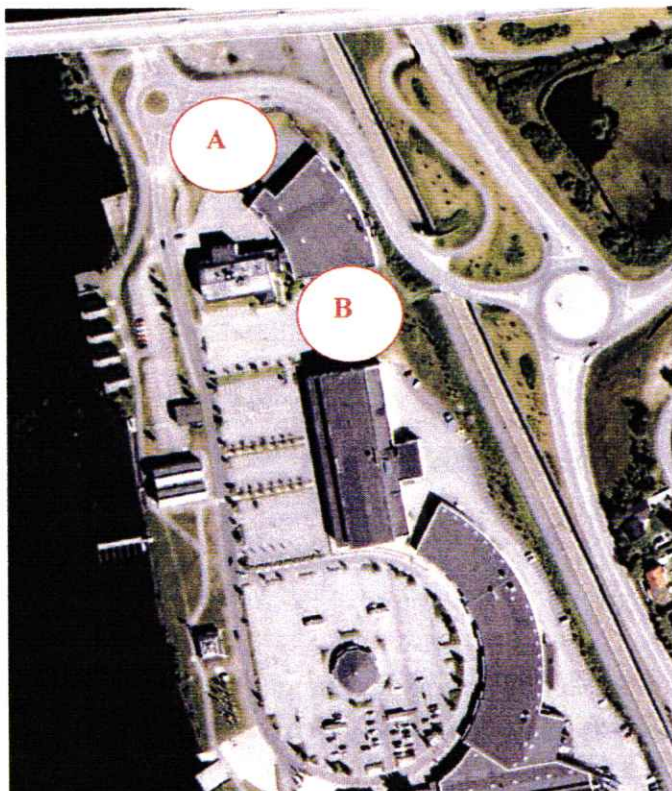
Uppdraget har omfattat:

- Miljöteknisk undersökning av jord i 5 provpunkter.
- Upprättande av enkel resultatrapport inklusive jämförelse av analysresultat med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark.
- Förslag på eventuella fortsatta åtgärder.

3 OMRÅDESBESKRIVNING

Handelsområdet Strömpilsplatsen, Umeå, används idag främst till handel och kontor. Inom området har flertalet industriella verksamheter bedrivits, ex. kolproduktion och träsliperi, vilka har orsakat markföroreningar inom området. Ett flertal tidigare markundersökningar har utförts inom området och bl.a. har tungmetaller (arsenik, bly, zink, kvicksilver), petroleumkolväten och PAH påträffats i förhöjda halter.

Vid kontakt med tillsynsmyndigheten inför vidare etableringar på området noterades ett behov av fler provtagningspunkter inom två specifika delområden (se figur 1). Inom område A, vid bilvägen in till handelsområdet, samt område B, mellan det s.k. träsliperiet och nuvarande Elgiganten.



Figur 1. Flygbild över Strömpilsplatsen. Delområde A (vid vägen) och B (mellan Elgiganten och Sliperiet) är markerade med cirklar.

4 UTFÖRD UNDERSÖKNING

Den miljötekniska markprovtagningen utfördes 20 april 2015 av Ida Tjerngren (Hifab AB) och Mikael Sjögren (S-Geo AB). Marken undersöktes med borrhandsvagn utrustad med skruvborr. Fältintryck och jordlagerföljd antecknades i ett fältprotokoll, detta redovisas i bilaga 1. Situationsplan över provpunkternas läge finns i figur 2.

Skruvborring utfördes i totalt 5 provpunkter. Samtliga provpunkter mättes in med GPS och fotograferades (se bilaga 2). Jordlagerföljd noterades och jordprover togs generellt ut som samlingsprov för varje 0,5 m. Provuttaget anpassades efter jordlagerföljder och potentiella förorening i jordprofilens djup. Skruvborring och uttag av jordprov utfördes i allmänhet ned till ca 3 meter under markytan (m u my).

Ett urval av jordprover (5st) skickades samma dag för analys på ackrediterat laboratorium. Analyser utfördes med avseende på metaller, petroleumkolväten, polycykliska aromatiska kolväten (PAH), samt i vissa fall dioxin, terpener, fenoler, kreosol samt PCB. Jordprover som inte skickades för analys sparades på Hifab AB, Umeå.

5 RIKTVÄRDEN & MARKANVÄNDNING

För att avgöra om, samt i vilken grad, tagna jordprover är förorenade har analysresultat jämförts med generella riktvärden utgivna av Naturvårdsverket (Naturvårdsverket 2009). Naturvårdsverkets riktvärden har tagits fram för olika typer av markanvändning, se tabell 1 nedan.

Tabell 1. Beskrivning av marktyper enligt Naturvårdsverkets rapport 5976.

Marktyp	Beskrivning
KM	Känslig markanvändning där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. Används för t.ex. bostäder, odling och parkmark.
MKM	Mindre känslig markanvändning, MKM, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t.ex. kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Markkvaliteten ger förutsättningar för markfunktioner som är av betydelse vid mindre känslig markanvändning, till exempel kan vegetation etableras och djur tillfälligt vistas i området. Grundvatten på ett avstånd av cirka 200 meter samt ytvatten skyddas

5.1 Markanvändning

Fastigheten används i dagsläget för handel och kontor. Närmaste bostadshus ligger ca 100m öster om fastigheten, på kolgårdsvägen. Förhållanden i dagsläget inom fastigheten motsvarar bäst antagande om exponeringsvägar och exponeringstider som motsvarar mindre känslig markanvändning, MKM (Naturvårdsverket 2009). För bedömning av miljö- och hälsorisker används i den här undersökningen således Naturvårdsverkets generella riktvärden MKM.

6 RESULTAT

6.1 Jordartsförhållanden

I bilaga 1 visas bedömd jordlagerföljd för undersökningspunkterna. Undersökningen visar att inom området finns fyllningsmaterial ner till varierande djup, som djupast ca 3m u my. Fyllnadsmaterialet utgörs generellt av grusig sand, som på sina platser har inslag av trä, tegel och torv. Fyllnadsmassor underlagras av morän.

6.2 Jord

Analysresultat för jordprov redovisas i tabellerna 2-8 nedan. Analysrapport från det ackrediterade laboratoriet finns i bilaga 3. Sammanställning av analysresultat återfinns i bilaga 4.

Tabell 2. Analysresultat för metaller i jordprov, alla halter redovisas i mg/kg TS. Halten torrs substans (TS 105°C) anges i %. Färgmarkerade resultat överskrider rikt- eller jämförvärde (Naturvårdsverkets generella riktvärde för känsliga markanvändning, KM, eller mindre känslig markanvändning, MKM, samt Avfall Sveriges Farligt Avfall, FA).

RESULTAT: METALLER								
Provpunkt	H1501	H1502	H1503	H1504	H1505	Rikt- & jämförvärden		
Djup	1,5-2,0	0-0,5	0,5-1,0	0,5-1,0	1,0-1,5	KM	MKM	FA
TS 105°C	88,2	85,9	92,5	92,4	90			
Arsenik, As	2,4	2,4	2,3	6,6	2,8	10	25	1000
Barium, Ba	59	41	30	27	46	200	300	10 000
Kadmium, Cd	<0,1	<0,1	<0,09	<0,1	<0,1	0,5	15	100 / 1000
Kobolt, Co	3,4	2,9	2,4	3,6	3,3	15	35	100 / 2500
Krom, Cr	17	16	14	28	18	80	150	1000 / 10 000
Koppar, Cu	15	12	10	25	15	80	200	2500
Nickel, Ni	9,7	9,6	8,1	16	9,9	40	120	100 / 1000
Bly, Pb	8,9	15	3,4	2,5	6,2	50	400	2500
Vanadin, V	18	16	13	16	16	100	200	10 000
Zink, Zn	40	38	32	18	36	250	500	2500
Kvicksilver, Hg	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	0,25	2,5	1000 / 500

Analysresultaten i tabell 2 visar sammanfattningsvis:

- Inga förhöjda halter av metaller i analyserade jordprov påträffades.

45

Tabell 3. Analysresultat för petroleumkolväten och PAH i jord. Halt torrsubstans TS anges i %, övriga analyser anges i mg/kg TS. Färgmarkerade resultat överskrider rikt- eller jämförvärde (Naturvårdsverkets generella riktvärde för känsliga markanvändning, KM, eller mindre känslig markanvändning, MKM, samt Avfall Sveriges Farligt Avfall, FA).

RESULTAT: PETROLEUKOLVÄTEN & PAH								
Provpunkt	H1501	H1502	H1503	H1504	H1505	Rikt- och jämförvärden		
						KM	MKM	FA
Djup	1,5-2,0	0-0,5	0,5-1,0	0,5-1,0	1,0-1,5			
Alif >C8-C10	<10	<10	<10	<10	<10	20	120	1000
Alif >C10-C12	<20	<20	<20	<20	<20	100	500	10 000
Alif >C12-C16	<20	<20	<20	<20	<20	100	500	10 000
Alif >C16-C35	<20	36	<20	<20	<20	100	1000	10 000
Arom >C8-C10	<1	<1	<1	<1	<1	10	50	1000
Arom >C10-C16	<1	<1	<1	<1	<1	3	15	1000
Arom >C16-C35	<1	<1	<1	<1	<1	10	30	1000
Bensen	<0,01	<0,01	<0,01	<0,01	<0,01	0,012	0,040	1000*
Toluen	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	10	40	
Etylbensen	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	10	50	
Xylener, summa	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	<0,05	10	50	
PAH L	<0,15	<0,15	<0,15	<0,15	<0,15	3	15	1000
PAH M	<0,25	<0,25	0,21	<0,25	0,26	3	20	1000
PAH H	<0,3	<0,3	<0,3	<0,3	0,08	1	10	100

*Haltgräns för summa BTEX: bensen, toluen, etylbensen och xylener.

Analysresultaten i tabell 3 visar sammanfattningsvis:

- Inga förhöjda halter av metaller i analyserade jordprov påträffades.

Tabell 4. Analysresultat för dioxiner, PCB, fenoler, kresoler och terpenier i jord. Alla halter redovisas i mg/kg TS, utom dioxin ng/kg TS. Färgmarkerade resultat överskrider rikt- eller jämförvärde (Naturvårdsverkets generella riktvärde för känsliga markanvändning, KM, eller mindre känslig markanvändning, MKM, samt Avfall Sveriges Farligt Avfall, FA).

RESULTAT: DIOXIN, PCB, FENOLER, KRESOLER OCH TERPENER					
Provpunkt	H1501	H1505	Rikt- och jämförvärden		
			KM	MKM	FA
Djup	1,5-2,0	1,0-1,5			
PCB 7	0,0028	0,007	0,008	0,18	10
Dioxin* (ng/kg TS)	0	0	18	180	0,015
Terpenier					
Alfa-pinen		<0,10			
Beta-pinene		<0,10			
3-karen		<0,10			
Limonen		<0,10			
Kamfen		<0,10			
Kamfer		<0,10			
Fenol		<0,10	1,2	4	10 000
Kresoler					
o-kresol		<0,10	1,5	5	
m-kresol		<0,10			
p-kresol		<0,10			
Fenoler					
2,3-dimetylfenol		<0,10			
2,4-dimetylfenol		<0,10			
2,5-dimetylfenol		<0,10			
2,6-dimetylfenol		<0,10			
3,4-dimetylfenol		<0,10			
3,5-dimetylfenol		<0,10			
2,3,5-trimetylfenol		<0,10			
2,4,6-trimetylfenol		<0,10			
2-etylfenol		<0,10			
3-etylfenol		<0,10			
4-etylfenol		<0,10			
1-isopropylfenol		<0,10			
2-n-propylfenol		<0,10			
4-n-propylfenol		<0,10			
3-t-butylfenol		<0,10			

* TCDD-ekv WHO-TEQ

Analysresultaten i tabell 4 visar sammanfattningsvis:

- Inga förhöjda halter av PCB påträffades.

- Samtliga analysresultat avseende dioxiner, fenoler och kresoler är under rapporteringsgränsen.
- Riktvärden avseende terpener i jord saknas, men då samtliga halter av terpener är under rapporteringsgränsen bedöms terpener inte utgöra en förorening.

7 SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

1. Inga förhöjda halter av metaller eller petroleumkolväten påträffades i jordprover.
2. Inga förhöjda halter av organiska föroreningar (PCB, dioxiner, fenoler, kresoler och terpener) påträffades i jordprover.

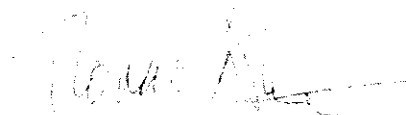
Baserat på resultat från den kompletterande markundersökningen, som inte påvisat några förhöjda halter av föroreningar, finns ingen orsak att gå vidare med fördjupade markundersökningar.

Handläggare



Ida Tjerngren

Granskare



Thomas Åström

8 REFERENSER

Avfall Sverige, Rapport 2007:01. Uppdaterade bedömningsgrunder för förorenade massor. 2007.

Canadian Environmental Quality Guidelines CCME 2001, Databas www.ccme.ca

LIVSFS 2005:10. Livsmedelverkets föreskrifter om dricksvatten. 2005.

Länsstyrelsen 2010 A: Internet: Länsstyrelsernas GIS-tjänst; www.gis.lst.se

Länsstyrelsen 2011: VISS – Vatteninformationssystem Sverige. <http://www.viss.lansstyrelsen.se/>

Naturvårdsverket 1999: Bedömningsgrunder för grundvatten. Rapport 4915

Naturvårdsverket 2009: Riktvärden för förorenad mark. Modellbeskrivning och vägledning. Rapport 5976

RIVM Rapport 711701 023, Technical evaluation of the Intervention Values for soil/sediment and groundwater. 2001.

SWECO 2008. Riskklassning, MIFO fas 1.

SGU Bedömningsgrunder för grundvatten, SGU-rapport 2013:1. 2013

SGU 2010, Brunnsarkivet:

http://www.sgu.se/sgu/sv/samhalle/grundvatten/brunnar/brunns_arkiv.htm

Vägverket 2004:90. Hantering av tjärhaltiga beläggningar. 2004.

Niras Johan Helldén AB 2011. Öhman L, Eldståhl M. Desktopundersökning – Historisk undersökning, Björna-Långviken 1:151.



CITYCON DEVELOPMENT AB

MILJÖTEKNISK PROVTAGNING I JORD OCH SEDIMENT STRÖMPILSOMRÅDET



SLUTRAPPORT

Umeå 2013-09-23

Uppdragsansvarig:
THOMAS ÅSTRÖM

HIFAB AB
Brogatan 1
903 25
Umeå
010-476 60 00
Org. Nr. 556125-7881

Beställare

CityCon Development AB
Adress
106 37
Stockholm

INNEHÅLL

- 1 ORGANISATION 3**
 - 1.1 BESTÄLLARENS ORGANISATION 3
 - 1.2 KONSULTENS ORGANISATION 3
- 2 INLEDNING..... 3**
 - 2.1 UPPDRAG OCH SYFTE..... 3
 - 2.2 OMFATTNING 3
- 3 OMRÅDESBESKRIVNING 3**
- 4 UTFÖRDA UNDERSÖKNINGAR..... 4**
 - 4.1 JORD..... 4
 - 4.2 SEDIMENT..... 5
 - 4.3 ANALYS AV PROVER PÅ LABORATORIUM..... 5
- 5 RIKTVÄRDEN & MARKANVÄNDNING 5**
 - 5.1 RIKTVÄRDEN JORD 5
 - 5.2 RIKTVÄRDEN SEDIMENT 6
 - 5.3 MARKANVÄNDNING 6
- 6 RESULTAT 6**
 - 6.1 JORDARTSFÖRHÅLLANDEN OCH HYDROLOGI..... 6
 - 6.2 FÄLTANALYSER..... 6
 - 6.3 JORD..... 6
 - 6.4 SEDIMENT..... 7
- 7 REFERENSER 8**

BILAGOR

- BILAGA 1 FÄLTPROTOKOLL
- BILAGA 2 EUROFINS ANALYSRAPPORT
- BILAGA 3 SAMMANSTÄLLNING ANALYSRESULTAT
- BILAGA 4 FOTOBILAGA

RITNINGAR

- M101 PROVTAJNINGSPUNKTER I PLAN

1 ORGANISATION

1.1 Beställarens organisation

Citycon Development AB

Beställarkontakt: Örjan Södergren

1.2 Konsultens organisation

Thomas Åström Uppdragsledare, Hifab AB

Ida Tjerngren Bitr. uppdragsledare och handläggare, Hifab AB

Helena Troéng Handläggare, Hifab AB

Thomas Åström Kvalitetsgranskare, Hifab AB

Konsultens underentreprenörer

S-Geo (Mikael Sjögren) Fältgeotekniker/ borming

Eurofins Environment Testing AB Ackrediterat laboratorium för kemiska analyser

2 INLEDNING

2.1 Uppdrag och syfte

På uppdrag av Citycon Development har Hifab utfört miljöteknisk provtagning i jord och sediment vid Strömpilsområdet i Umeå. Undersökningen utförs som underlag för pågående planprocess. Syftet med undersökningen är att undersöka förekomst av förorenande ämnen i jord och sediment.

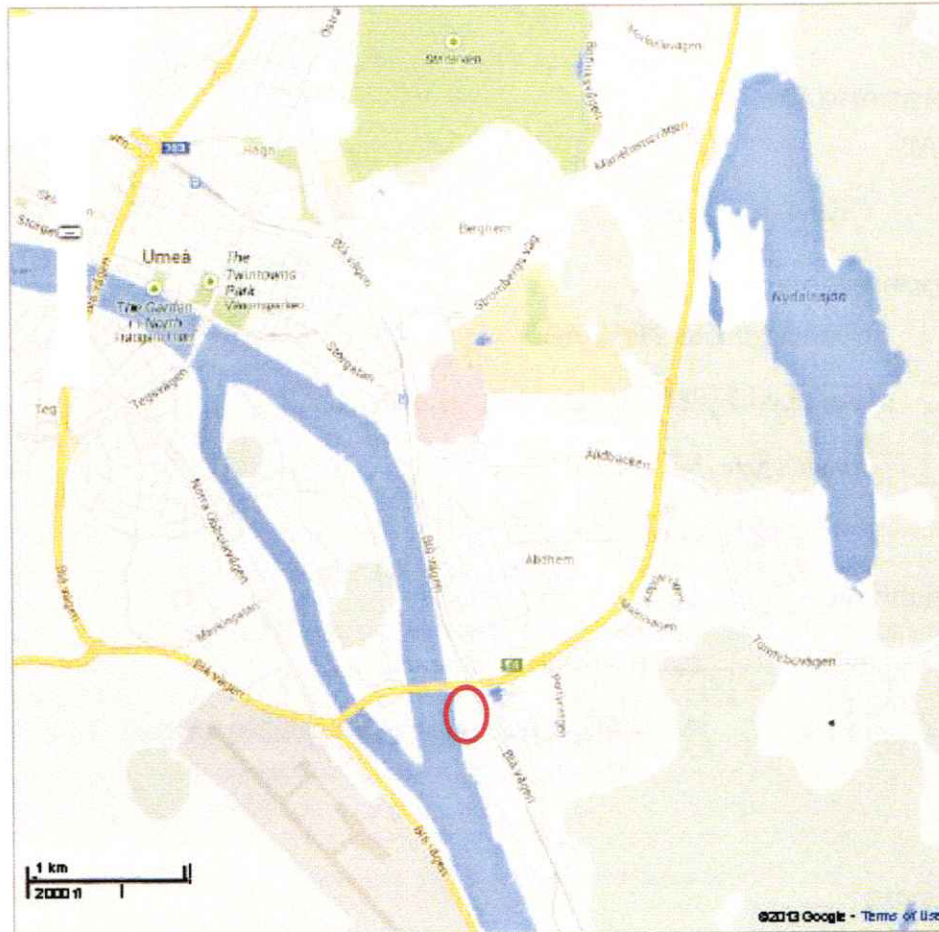
2.2 Omfattning

I uppdraget har följande moment ingått;

- Miljöteknisk undersökning av jord och sediment.

3 OMRÅDESBESKRIVNING

Strömpilsområdet ligger ca 5 km från Umeå centrum, se figur 1 nedan.



Figur 1. Provtagningsområdet markeras med röd ring.

Fastigheten ligger i Umeå tätort. På fastigheten ligger ett flertal butiker och en galleria. Västerut avgränsas området av Umeälven och norrut av Kolbäckbron och E4:an. Öster om fastigheten ligger ett bostadsområde. Avstånd till närmaste bostadshus är ca 200 m.

4 UTFÖRDA UNDERSÖKNINGAR

4.1 Jord

Den miljötekniska markprovtagningen utfördes 20 augusti 2013 av Ida Tjerngren (Hifab AB) och Mikael Sjögren (S-Geo AB). Marken undersöktes med borrhandsvagn utrustad med skruvborr. Fältintryck och jordlagerföljd antecknades i ett fältprotokoll, detta redovisas i bilaga 1. Situationsplan över provpunkternas läge finns i figur 2.

Skruvborring utfördes i totalt 5 provpunkter. Samtliga provpunkter mättes in med RTK-GPS i plan och höjdd. Jordprover togs ut som samlingsprov vid nivåerna 0-0,1m, 0,1-0,5 m, 0,5-1,0 m, 1,0-1,5 m, 1,5-2,0 m. Provuttaget anpassades efter jordlagerföljder och potentiella föroreningar i jordprofilens djup. Skruvborring och uttag av jordprov utfördes ned till 2 m under markytan.

Samtliga uttagna jordprov analyserades av Hifabs personal med fotojoniseringsdetektor, en s.k. PID, för detektion av flyktiga organiska ämnen. Alla jordprover skickades för analys på ackrediterat laboratorium.

4.2 Sediment

Sedimentprovtagning utfördes 21 augusti 2013 av Ida Tjerngren, Daniel Åslund och Erik Burman (Hifab AB) från båt och med hjälp av en KG-provtagare. 8 punkter provtogs. Laboratorieanalys utfördes på alla dessa prover, se fältprotokoll i bilaga 1.

4.3 Analys av prover på laboratorium

Uttagna prov har analyserats av Eurofins Environment Testing AB med avseende på petroleumkolväten, metaller, PAH, PCB, Dioxin och kvicksilver.

5 RIKTVÄRDEN & MARKANVÄNDNING

5.1 Riktvärden jord

För att avgöra om, samt i vilken grad, området är förorenat har resultat från de analyserade jordproverna jämförts med generella riktvärden utgivna av Naturvårdsverket. Naturvårdsverkets riktvärden har tagits fram för olika typer av markanvändning, se tabell 1 nedan. Där riktvärden inte går att finna har komplettering skett med Holländska riktvärden från "Circular on target values and intervention values for soil remediation".

Tabell 1. Beskrivning av marktyper enligt Naturvårdsverkets rapport 5976.

Marktyp	Beskrivning
KM	Känslig markanvändning där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markecosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. Används för t.ex. bostäder, odling och parkmark.
MKM	Mindre känslig markanvändning, MKM, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t.ex. kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Markkvaliteten ger förutsättningar för markfunktioner som är av betydelse vid mindre känslig markanvändning, till exempel kan vegetation etableras och djur tillfälligt vistas i området. Grundvatten på ett avstånd av cirka 200 meter samt ytvatten skyddas

5.2 Riktvärden sediment

För sediment har Naturvårdsverkets rapport 4918 samt 4889 använts. Där riktvärden inte går att finna har komplettering skett med Holländska riktvärden från "Circular on target values and intervention values for soil remediation".

5.3 Markanvändning

Fastigheten används i dagsläget för industriell verksamhet. Närmaste bostadshus ligger ca 200 m från fastigheten. Förhållanden i dagsläget inom fastigheten motsvarar bäst antagande om exponeringsvägar och exponeringstider som motsvarar mindre känslig markanvändning, MKM (Naturvårdsverket 2009). För bedömning av miljö- och hälsorisker används i den här undersökningen således Naturvårdsverkets generella riktvärden MKM.

6 RESULTAT

6.1 Jordartsförhållanden och hydrologi

I bilaga 1 visas bedömd jordlagerföljd för undersökningspunkterna. Undersökningen visar att det inom området finns åtminstone ett 2 m djupt lager av fyllnadsmaterial. Materialet är av sandig karaktär och har en mäktighet på ca 1-2 m med fläckvisa inslag av lera och silt.

6.2 Fältanalyser

Utförda analyser med PID-instrument visar en mycket låg förekomst av flyktiga organiska ämnen i provpunkterna där majoriteten av proverna ligger mellan 10-20 ppm VOC. För fullständiga fältanalysresultat se fältprotokoll i bilaga 1.

6.3 Jord

Sammanställning av analysresultat återfinns i bilaga 3. Analysrapport från det ackrediterade laboratoriet finns i bilaga 2.

Resultaten visar sammanfattningsvis:

- I provpunkt H13J001 (1,5-2 m) och H13J003 (1,5-2 m) har alifatiska kolväten (>C16-C35) påvisats i halter som överstiger riktvärden för KM men understiger riktvärdet för MKM.
- Resultaten visar på förekomst av motorolja (H13J001 0,5-2; H13J002 0,5-1,5) i ett par punkter samt även specificerad olja (H13J001 0-0,1; H13J002 0,1-1,5).
- Inga halter av PAH påvisades som överskrider KM eller MKM.
- Inga halter av PCB påvisades över det ackrediterade laboratoriets rapporteringsgräns
- Inga halter av kvicksilver överskridanden KM eller MKM påvisades.
- Inga metallhalter överskridanden KM eller MKM påvisades.
- Inga dioxinhalter överskridande antagna jämförvärden påvisades.

6.4 Sediment

Sammanställning av analysresultat återfinns i bilaga 3. Analysrapport från det ackrediterade laboratoriet finns i bilaga 2.

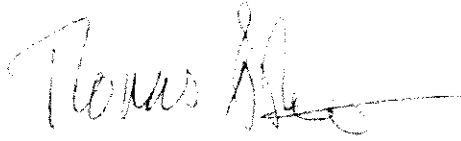
Resultaten visar sammanfattningsvis:

- I Provpunkt H05S har förhöjd halt av PCB påvisats. Påvisad halt på 70 000 ng/kg TS understiger antagna jämförvärden (RIVM 2001) för allvarligare förorening men påvisad halt indikerar att det finns en trolig påverkan av punktkälla för PCB i punkt H05S enligt Naturvårdsverkets definition.
- I samtliga sedimentprov har låga halter alifater C16-C35 påvisats i intervallet 0-110 mg/kg TS. Påvisade halter ligger under antagna jämförvärden för sediment (RIVM 2001).

7 SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

- Undersökningen visar att det förekommer låga halter av förorenande ämnen i form av alifater i jord samt alifater och PCB i sediment. Samtliga påvisade halter ligger under aktuella jämförvärden.
- Påvisade halter är låga i förhållande till jämförvärden som avser skydd för påverkan på människors hälsa och miljön. Vid framtida arbeten i jord och sediment bör dock förberedelser finnas för att hantera dessa föroreningar samt att försiktighetsmått iaktas.
- Påvisade halter i jord och sediment bedöms inte utgöra hinder för att utföra arbeten på land eller i vatten. Inför markarbeten eller arbeten i vatten inom området bör tillsynsmyndigheten underrättas.

Granskare/Uppdragsledare



Thomas Åström

8 REFERENSER

RIVM Rapport 711701 023, Technical evaluation of the Intervention Values for soil/sediment and groundwater. 2001.

Naturvårdsverket 2009: Riktvärden för förorenad mark. Modellbeskrivning och vägledning. Rapport 5976

Naturvårdsverket 1999: Metodik för inventering av förorenade områden. Rapport 4918