

### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- + — Administrativ gräns
- - - + - - - Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

**Kvartermark**, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- R<sub>1</sub> Idrottsanläggning med inslag av mäss- och utställningsverksamhet
- K Kontor

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Bebyggandets omfattning*

- e Största bruttoarea för kontor är 2800 kvm, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- ..... Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- + + + + + Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

*Utformning*

- f Fasad mot norr och söder, ska utgöras av 50 % glas per våning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 0.0 Högsta nockhöjd i meter över medelmarknivån, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över medelmarknivån, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

*Markens anordnande och vegetation*

- n Marken ska utgöras av genomsläppligt material, 4 kap. 10 §
- Höjdsättning av byggnader ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan, 4 kap. 10 §

*Skydd mot störningar*

- m<sub>1</sub> Dike för omhändertagande av dagvatten, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m<sub>2</sub> Fasad som vetter mot och placeras närmare än 25 meter från Vännäsvägens väggkant ska utföras obrännbara och lägst i brandteknisk klass EI 30, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m<sub>3</sub> Fönster och dörrar som vetter mot och placeras närmare än 25 meter från Vännäsvägens väggkant ska utföras obrännbara och lägst i brandteknisk klass EI 30, 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*Genomförandetid*

- Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft, 4 kap. 21 §

*Markreservat*

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §
- x Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik, 4 kap. 6 §

#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2019-02-28  
Reviderad 2019-06-24  
BN-2019/00363

Lantmäteri

Mätning : AKR  
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrestertermätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdinformaton: Laserskannade höjdkurvor från 2013 samt ev. punkthöjder  
Ursprung : Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning  
Upphovsrätt : Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Oversigtsbild



Illustration TM. konsult teknik & arkitektur, möjlig utformning entréside

#### Antagandehandling

- Till planen hör:
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Riskbedömning
- Illustration

#### Beslut

Antagen: 2019-12-16, § 305  
Laga kraft: 2020-03-12  
Vidimeras: FB

Detaljplan för del av fastigheten

### Sömmen 1

inom Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå kommun, Detaljplanering, oktober 2019

Clara Ganslandt  
Clara Ganslandt  
Planchef

Malin Nyberger  
Malin Nyberger  
Konsultansvarig planarkitekt

## Lagakraftsbevis

Detaljplanen för fastigheten Sömmen 1, inom centrala stan är antagen av kommunfullmäktige 2019-12-16, § 305.

Länsstyrelsen beslutade 2019-12-19 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2020-01-15 beslutar att avvisa överklagandet.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med **2020-03-12**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

**2480K-P2020/3**

Planbeskrivning

Diarienummer: BN-2019/00022

Datum: 2019-10-25

Handläggare: Malin Nyberger

Lagakraft 2020-03-12

Akt nr 2480K-P<sup>2020</sup>/3.....

**Detaljplan för del av fastigheten Sömmen 1, Centrala stan i  
Umeå kommun, Västerbottens län**



<b>Planbeskrivning - antagandehandling</b>			Diarienummer: <b>BN-2019/00022</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2019:412	Aktnummer: 2480K-P2020/3	Antagen: 2019-12-16	Laga kraft: 2020-03-12

## Detaljplaneprocessen

### Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen gör kommunen ett ställningstagande, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för utökat förfarande.



#### Kungörelse

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

#### Samråd

Planförslaget samråds under minst tre veckor med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Syftet är att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Inkomna, skriftliga synpunkter redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Efter samrådet justeras förslaget utifrån de synpunkter som kommit in.

#### Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor, men i vissa fall tre veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

#### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

#### Laga kraft

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

## Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen .....	2
Innehållsförteckning .....	3
Planens huvuddrag .....	5
Planhandlingar .....	5
Planens syfte .....	5
Plandata .....	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	6
Fördjupad översiktsplan .....	6
Stadsutvecklingsprogram – innanför ringleden .....	7
Gällande detaljplan .....	8
Riksintressen .....	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	9
Planförfarande .....	9
Samrådskrets .....	10
Förutsättningar och förändringar .....	10
Stadsbild .....	10
Kulturmiljö .....	13
Fornlämningar .....	14
Naturmiljö .....	14
Service .....	14
Rekreation .....	15
Verksamheter .....	15
Gator och trafik .....	17
Kollektivtrafik .....	19
Parkering, varumottagning, in- och utfarter .....	19
Tillgänglighet .....	20
Miljöfarlig verksamhet .....	20
Buller .....	20
Ljusförhållanden .....	22
Geotekniska förhållanden .....	22
Förorenad mark .....	22
Radon .....	22

	4
Risk för skred.....	22
Risk för översvämning .....	23
Dagvatten.....	23
Snöhantering.....	24
Miljökvalitetsnormer .....	25
Vatten och avlopp .....	26
Avfall.....	27
EL .....	27
Strålning.....	27
Genomförandefrågor .....	27
Huvudmannaskap och ägandefrågor .....	27
Huvudman för vatten och avlopp .....	28
Genomförandetid.....	28
Tillstånd och utredningar.....	28
Avtal och överenskommelser .....	28
Exploateringsavtal .....	28
Preliminär tidplan.....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	29
Servitut.....	29
Ledningsrätter .....	29
Ekonomiska frågor.....	30
Ekonomiska konsekvenser för kommunen .....	30
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda (ex ledningshavare, rättighetshavare) .....	30
Medverkande .....	30

## Planens huvuddrag

Planområdet är beläget på Noliaområdet, Väst på stan i centrala Umeå. Planområdet är sedan tidigare planlagt för [Y<sub>1</sub>] idrott, mäss- och utställningsverksamhet. För att möjliggöra en utveckling av Noliaområdet med högre byggnader och omfattande av även kontorsverksamhet har detta planförslag tagits fram. Planförslaget medger markanvändningen [K] kontor och [R<sub>1</sub>] idrottsanläggning med inslag av mäss- och utställningsverksamhet. Detta omfattar idrottsverksamhet med tillhörande kringverksamheter samt kontorslokaler med största bruttoarea (BTA) 2800 kvadratmeter. Vidare regleras högsta nockhöjd till 15 meter inom den del av planområdet som möjliggör för både kontor och idrottsanläggning med inslag av mäss- och utställningsverksamhet. Inom större delen av resterande av planområdet begränsas höjden till högsta nockhöjd 21, 5 meter. En mindre del mot södra plangränsen regleras med en byggnadshöjd om 12 meter som samspelar med nu gällande plan.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan; *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, antagen 29 augusti 2011 (aktualitetsförklarad 2016). Planen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap 7§ (Plan- och bygglagen, 2010:900).

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Riskbedömning

## Planens syfte

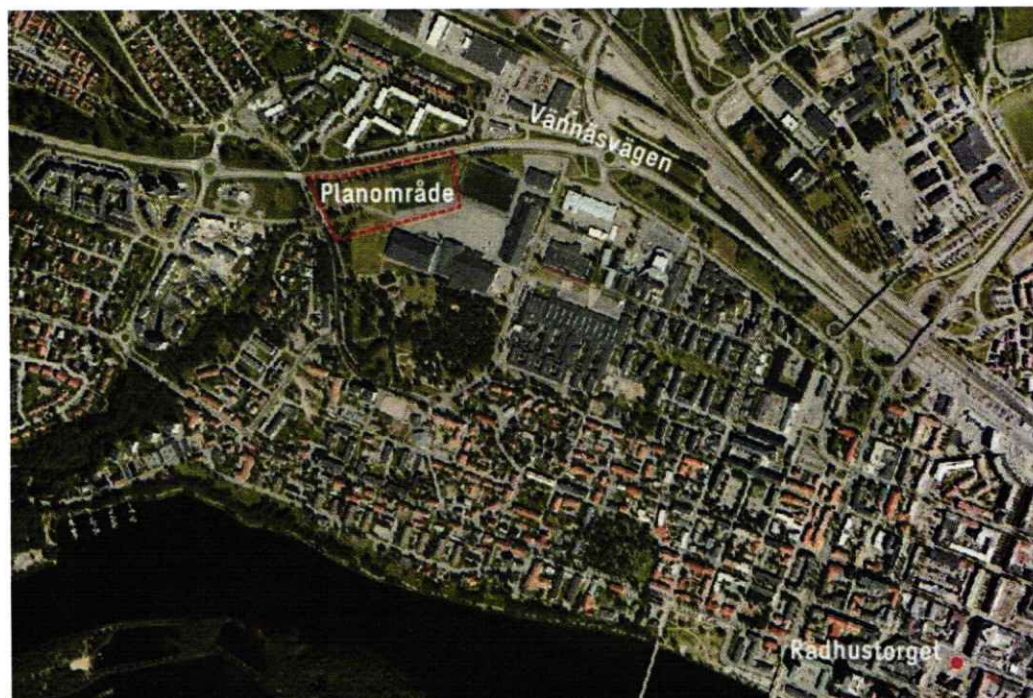
Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för idrottsanläggning med inslag av mässverksamhet samt kontorsverksamhet. Planens syfte är också att säkerställa att bebyggelsestruktur och gestaltning anpassas så att den samspelar med den framtida omvandlingen av Vänesvägen till stadsgata. Ett ytterligare syfte är att säkerställa en hållbar dagvattenhantering med beaktande av Tvärån.

Gällande detaljplan (2480K-P06/124) reglerar Y<sub>1</sub> – *Idrott, mäss- och utställningsverksamhet* i hela planområdet. Vid utbyggnad av Nolias idrottsverksamhet behöver därför detaljplanen uppdateras med kontorsverksamhet (K), utökad höjd för byggrätten och ny placering av ledningsrätter.

## Plandata

Området ligger i stadsdelsområdet Väst på stan i centrala Umeå.

- Planområdets area: cirka 30 000 m<sup>2</sup>
- Avstånd till Rådhusstorget: Cirka 1,5 kilometer
- Markägoförhållanden: Kommunal ägo

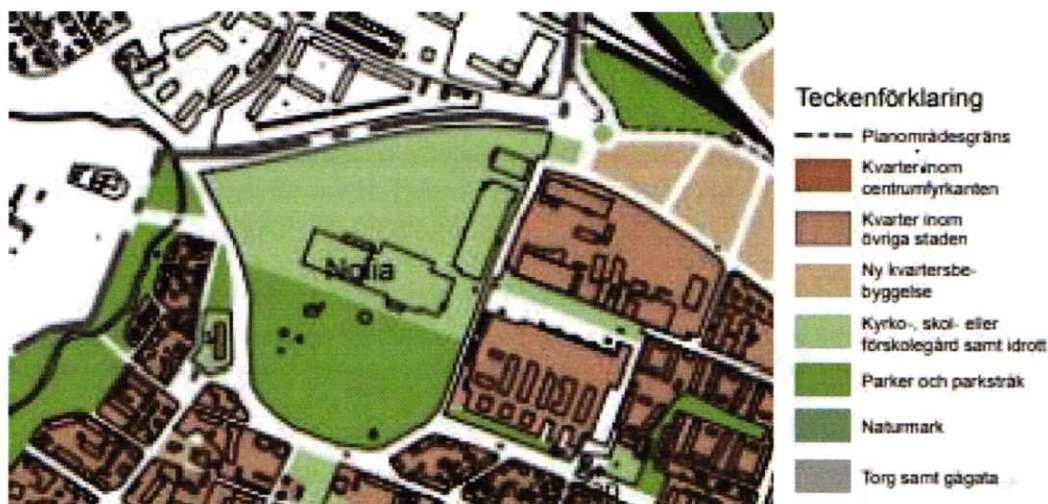


Figur 1. Översiktskarta över Väst på stan. Källa: Umeå kommun

## Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

### Fördjupad översiktsplan

För denna detaljplan gäller *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, antagen 29 augusti 2011 (aktualitetsförklarad 2016). Fördjupningen beskriver Noliaområdet som en del av Väst på stans norra "institutionskvarter", där även Dragonskolan, brandstation, polisstation och vårdcentral utgör delar. I översiktsplanen görs bedömningen att dessa ytor kan ses som "områdets stora långsiktiga tillväxtpotential". Den fördjupade översiktsplanens planförslag visar att platsen även i framtiden planeras bestå av idrottsrelaterad verksamhet.



Figur 2. Översiktsplanens illustration för området. Källa: Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Umeå kommun: 2011 (Aktualitetsförklarad 2016)

Planförslaget är förenligt med aktuell fördjupad översiktsplan. Detaljplaneförslagets övergripande syfte är att förstärka den idrottsrelaterade verksamhet som redan finns på området. En utökad byggrätt för idrottsanläggning med inslag av mäss- och utställningsverksamhet skapar förutsättningar för den befintliga verksamheten att expandera.

Översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* belyser att Noliaområdet har långsiktig utvecklingspotential. Genom planläggning av en kontorsverksamhet ökar funktionsblandningen i området och arbetsplatser möjliggörs i ett attraktivt, relativt centralt läge i Umeå stad. Närhet till idrottsanläggningar och arbetsplatser ökar chanserna för en hög tillgänglighet till området utan att vara transportintensiv. Detta överensstämmer med planerna för ett minskat bilberoende i en tät fem-kilometersstad.

Baserat på ovanstående görs bedömningen att planförslaget har stöd i aktuell översiktsplan. Planförslaget utvecklar den idrottsrelaterade verksamheten på platsen samt främjar en funktionsvariation vilket stödjer den framtida ombyggnationen av väg 507 (Vännäsvägen) till stadsgata.

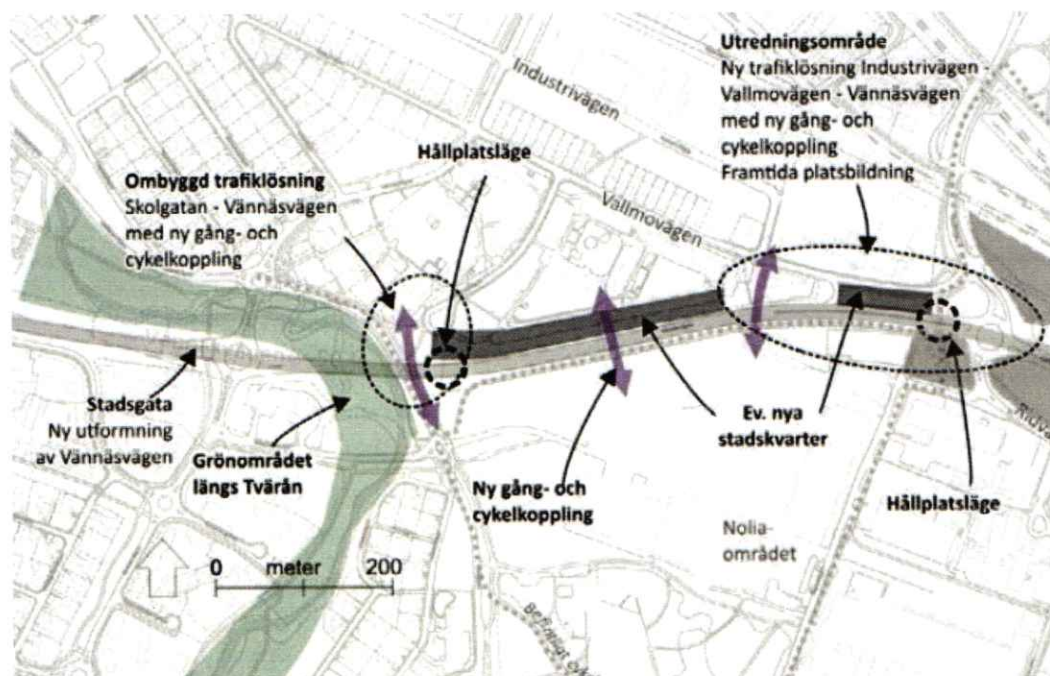
### Stadsutvecklingsprogram – innanför ringleden

Stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* (antagen 2018-08-27) omfattar de tidigare E4- och E12 sträckorna samt anslutande områden innanför ringleden. Detta program behandlar hur de tidigare Europavägarna (numera väg 503, 507 och 531) i Umeå ska omvandlas till stadsgator för att möjliggöra funktionella och attraktiva stadsrum.

Längs stora delar av stadsgatorna planeras för anslutande bebyggelse med entréer och verksamheter mot gatan, vilket innebär att gatan behöver utformas utifrån att många människor kommer att röra sig längst med och över gatan. I framtiden kommer gång- och cykelvägnätet utvecklas och utformas utmed vägarna.

I och med detta planförslag berörs delområdet *Västerslätt*. Det redovisas i programmet att Vännäsvägen i framtiden ska utformas likt en stadsgata. Stadsutvecklingsprogrammet eftersträvar fler kopplingar i nord-sydlig riktning, framför allt för gång och cykel men även för biltrafik. Detta för att överbygga barriäreffekten, men även för att öka orienterbarheten i området. Programmet föreslår en ny gång- och cykelpassage ungefär mitt i delområdet.

Nya stadskvarter bör placeras så de förstärker och vitaliserar stadsgatan. Exempelvis kan det bli möjligt med flerfamiljshus parallellt med Vännäsvägen, på den norra sidan. Detta innebär att planområdet får en nära förbindelse med bostäder.



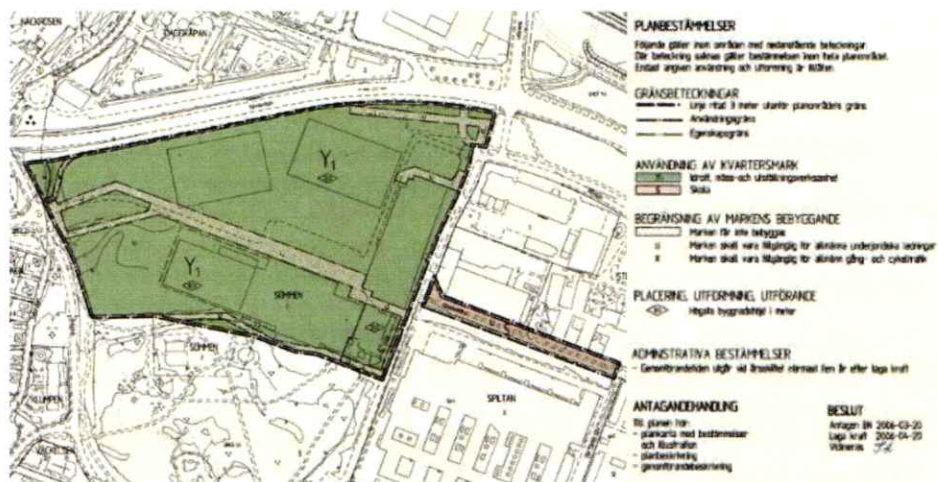
Figur 3. Utklipp från Stadsutvecklingsprogram – Innanför ringleden (2018) och delområdet *Västerslätt*. Källa: Umeå kommun

### Gällande detaljplan

Den gällande detaljplanen för området, *Sömmen 1 m.fl. inom Väst på stan*, (2480K-P06/124) vann laga kraft 20 april 2006.

Den detaljplanen reglerar att markanvändningen [Y<sub>1</sub>] – *Idrott, mäss- och utställningsverksamhet* gäller i hela planområdet. Bestämmelsen användes mellan år 2002 och 2012 och avser mark med idrott- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader. Mindre butiker, näringsställen och verkstäder för deltagare och publikens behov kan inrymmas om det ses som lämpligt.

Områden för underjordiska ledningar (u-områden) sträcker sig i väst - östlig riktning där infart, parkering och cykelväg är placerade. Områden för underjordiska ledningar finns också i den nordöstra delen samt i södra delen av planområdet. Vid infarten till området regleras högsta byggnadshöjd till 20 meter. Inom övriga delar av planområdet är högsta byggnadshöjd reglerad till 12 meter.



Figur 4. Gällande detaljplan; Sömmen 1 m fl inom Väst på stan (2480K-P06/124). Källa: Umeå kommun

## Riksintressen

Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad undersökning. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i miljöbalken.

Enligt genomgång av planens miljöpåverkan finns det inte anledning till att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och inkom den 8 maj 2019 med ett yttrande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 10 maj 2019 till och med 3 juni 2019.

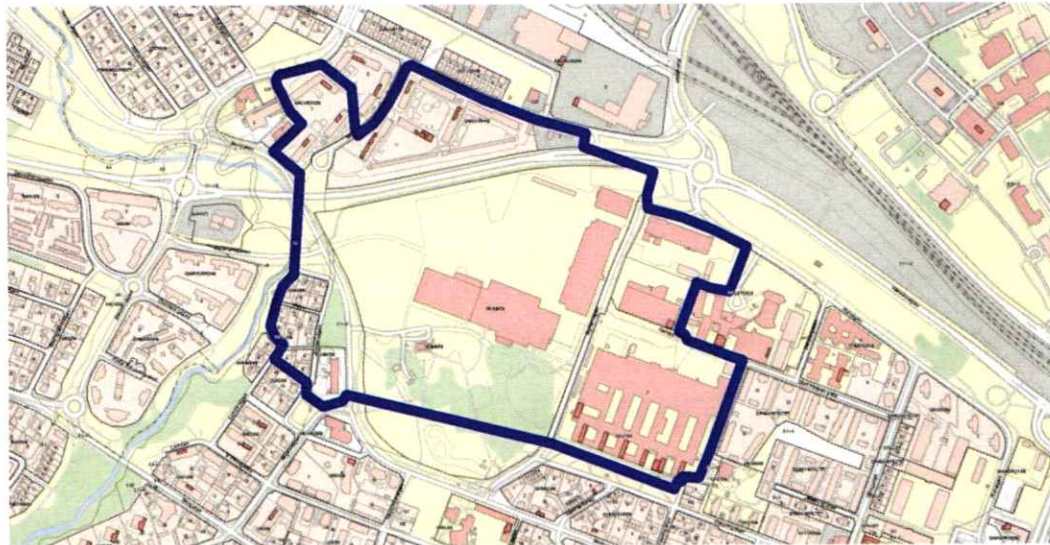
## Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande. Denna bedömning gjordes initialt i planarbetet. Bedömningen var att en del av planförslaget, med utbyggnad av en kontorsverksamhet inte hade en tydlig överensstämmelse med den aktuella översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, antagen 29 augusti 2011 (aktualitetsförklarad 2016). Efter samråd görs bedömningen att planförslaget har stöd i aktuell översiktsplan i och med att förslaget utvecklar idrottsverksamheten

samt bidrar till en funktionsvariation på platsen. Detaljplanen ska dock antas av kommunfullmäktige då den kan anses vara av allmänt intresse.

## Samrådsrets

Samrådsretsen utgörs av länsstyrelsen, lantmäteri, kända sakägare, andra myndigheter, sammanslutningar (som exempelvis idrottsföreningar) och övriga enskilda som har ett intresse av planförslaget.



Figur 5. Fastigheter inom den blå gränsen utgörs utav kända sakägare. Källa: Umeå kommun

## Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser på grund av planförslagets genomförande.

## Stadsbild

Väst på stan sträcker sig mellan Vännäsvägen (väg 507) i norr och Umeälven i söder. Området avgränsas i öster av Västra Esplanaden och i väster av vattendraget Tvärån. Stadsdelens karaktär består delvis av allékantade gator med bebyggelse från sent 1800-tal och tidigt 1900-tal i den södra delen, delvis av kvarter med verksamheter byggt mellan 1960-tal och 1990-tal i den norra delen. Planområdet tillhör den norra delen av området med en modernare byggnadsålder.

Det som präglar området, som planområdet är en del av, är stora byggnader som används till olika utrymmeskrävande verksamheter. Dessa verksamheter är olika typer av kommunal service så som gymnasieskola, hälsocentral och äldreboende. I närheten av planområdet finns också brandstation och polisstation.

Norr om planområdet ligger Vännäsvägen (väg 507) som idag skapar en viss barriäreffekt mellan planområdet och bostäder i norr. Inom planområdet sträcker sig

en trädallé mot denna väg som mildrar dess tydliga visibilitet från Noliaområdets håll.

I framtiden ska väg 507 omvandlas till stadsgata och därmed uppstår en annan stadsbild än vad som idag kännetecknar området. Genom att göra om vägen till stadsgata ges förutsättningar för en mer mångfunktionell yta som blandar trafikslag samt skapar en social miljö för människor och aktiviteter. Detta bidrar till att minska de barriäreffekter som skapas av vägen och länkar samman kringliggande områden i en gemensam stadsmässighet.

I nu gällande detaljplan tillåts en högre byggnadshöjd i öster. Detta för att en eventuell ny entrébyggnad skulle ha möjlighet att manifesteras entrén till mässhallarna.

### Förändringar och konsekvenser

Planförslaget utvecklar den stadsbild som idag karakteriserar Noliaområdet. Den norra delen av Väst på stan består till största del av större byggnader. Där användning kontor [K] - **Kontor (4 kap. 5 § 1 st 3 p.)** gäller, regleras nockhöjden till 15 meter. Där regleras även detaljplanen att *fasad mot norr och söder ska utgöras av 50 % glas per våning (f- 4 kap. 16 § 1 st 1 p.)*. Syftet med denna bestämmelse är att säkra att kontorsbyggnaden utformas på ett sätt som bidrar till en öppen och inbjudande entré. Med glasfasader mot norr och söder öppnar byggnaden upp sig mot omgivningen och minskar upplevelsen av en sluten baksida. Fönster mot väg 507 skapar en öppenhet mot den befintliga gång- och cykelvägen. Byggnadens fönstersättning bidrar till ett ljusutsläpp mot gatan som skapar en ljusare och tryggare upplevelse utav gång- och cykelvägen längs med väg 507. Det skapar också en inbjudande känsla till området och en öppenhet på platsen.

Där endast [R<sub>1</sub>] – **Idrottsanläggning med inslag av mäss- och utställningsverksamhet (4 kap. 5§ 1 st 3 p.)** tillåts, regleras nockhöjden till 21,5 meter. För en mindre yta mot den södra gränsen, regleras byggnadshöjden till 12 meter. Det är i enlighet med nu gällande plan. Nockhöjderna i övrigt är högre än vad nu gällande detaljplan tillåter. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta punkt. Nockhöjden anges som höjd över medelmarknivån (**4 kap. 16§ 1 st 1p.**). Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Syftet med att medge en högre höjd är för att Noliaområdets entré och ansikte utåt förväntas ändras i samband med utbyggnaden av Stadsomvandlingsprogrammet. Därmed bedöms en högre nockhöjd lämplig mot väg 507 för att bidra till en stadsmässighet och för att fungera som en alternativ entré i framtiden för gång- och cykeltrafikanter.

Få utformningsbestämmelser gällande stadsmässighet har införts i planen. Istället förs ett resonemang nedan gällande utformning som är värt att ta i beaktan vid nybyggnation och framtida ombyggnationer.

I och med ombyggnationen av Vännäsvägen förespråkas att stadsrummet tillsammans med omgivande byggnader kring gatan ges en stadsmässig karaktär. Den

befintliga trädallén spelar stor roll för arkitekturen. Den omgivande grönskan bidrar till att byggnadernas volymer minskas och görs mer igenkännlig för den mänskliga skalan. Detta bidrar till en känsla av trygghet för personer som befinner sig vid gång- och cykelvägen vid den norra fasaden.



Figur 6. Exteriör av norra fasaden. I förgrunden syns befintlig gång- och cykelväg. Källa: TM konsult, 2019-08-27.

Grönskan, de belysta träden och skuggbildningarna drar blickarna till sig snarare än fasaderna utan fönster (hallbyggnaderna).



Figur 7. Exteriör från entrésidan. Källa: TM konsult, 2019-07-01.

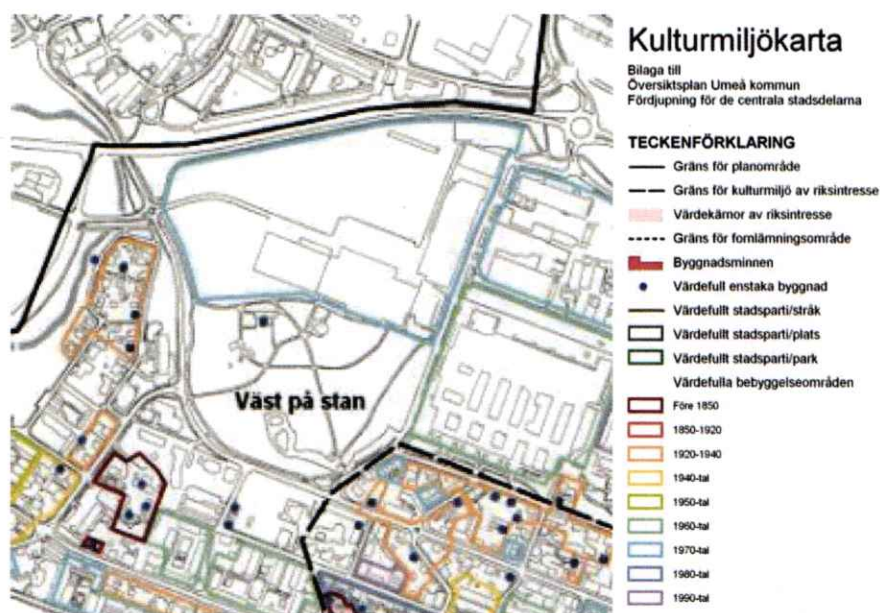
Inom Noliaområdet är en trädallé belägen mot väg 507. Denna trädallé är önskvärd att bevara. Detta för att träden bidrar till att tona ned de stora byggnadsvolymer

som finns inom Noliaområdet. Dess grönska ger en lummighet som ger karaktär till området. För att dock inte begränsa möjligheterna när Vännäsvägen skall byggas om till stadsgata sätts ingen bestämmelse om att bevara dessa träd i planen. När Vännäsvägen görs om till stadsgata får en utvärdering göras om hur det är möjligt att anpassa dessa byggnadsvolymer till stadsgatan och vilken funktion träden har då. Fram tills vägen byggs om är det dock önskvärt att träden bevaras.

I *Stadsutvecklingsprogrammet – innanför ringleden* påpekas att byggnaders entréer ska vändas mot gaturummen. Detta för att gatorna ska kännas öppna och inte skapa barriärer i staden. Det rekommenderas därför att placera entréer på byggnadens norra sida. Ombyggnationen av Vännäsvägen kommer att skapa mer rörelse av människor kring gatan och att placera entréer i denna riktning kan vara ett sätt att förbereda sig för det. Motiveringen till varför inte detta ställs som krav i form av en planbestämmelse är för att på norra sidan av byggnationen löper idag ett stängsel. En entré på norra sidan skulle därmed inte vara användbar idag. I framtiden bör det gå att göra en entré för de som angör området via cykel eller de som går.

## Kulturmiljö

Stadsdelen Väst på stan består av byggnader som är uppförda under olika tidsepoker. I närheten av planområdet ligger gränsen för kulturmiljö av riksintresse i centrala delar av Umeå.



Figur 8. Kulturmiljökarta från Översiktsplan – Fördjupning för de centrala delarna (2011, aktualitetsförklarad 2016) Källa: Umeå kommun

Strax utanför planområdet, i Hedlundadungen, ligger *Hedlunda boställe*. Denna byggnad fungerade som majorsboställe under 1800-talet och innehar ett särskilt stort kulturhistoriskt värde. Huset är skyddat med Q, q eller k i stads- eller detaljplaner upprättade av kommunen.

## Förändringar och konsekvenser

Byggnaden med stort kulturhistoriskt värde utanför planområdet kommer inte påverkas direkt av planförslaget. I och med planförslagets genomförande kan dock utblicken från denna byggnad påverkas något samt att fler människor kan komma att befinna sig i närheten.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen i enighet med 2 kap. 10 § kulturminneslagen.

## Naturmiljö

Idag finns ingen del av planområdet som är anspråkstaget som naturmiljö. Söder om planområdet finns Hedlundadungen, en uppskattad park med äldre tallar och nyligen ombyggda lektytor.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen berör ingen naturmiljö.

## Service

I planområdets närhet finns service åt samtliga håll. Intill området finns vårdcentral, äldrecenter, polisstation, brandstation samt förskola, grundskola F-6 och gymnasium. Flera mindre matvaruaffärer ligger också relativt nära aktuellt planområde.



Figur 9. Olika typer av service i planområdets omgivning. Illustration: Sweco Architects

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för ytterligare typ av service i området. Inom bestämmelsen besöksanläggningar [R<sub>1</sub>] inryms verksamheter som riktar sig till besökare. Gemensamt för alla typer av besöksanläggningar är dess liknande behov och krav på kommunikationer och tillgänglighet. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen exempelvis mindre butik, biljettförsäljning, restaurang, verkstäder och parkering.

## Rekreation

Planområdet och dess omgivning präglas idag av olika typer av rekreation och fritidsverksamheter. Söder om planområdet finns parken Hedlundadungen med bland annat lekpark, minigolfbana och skateramp.

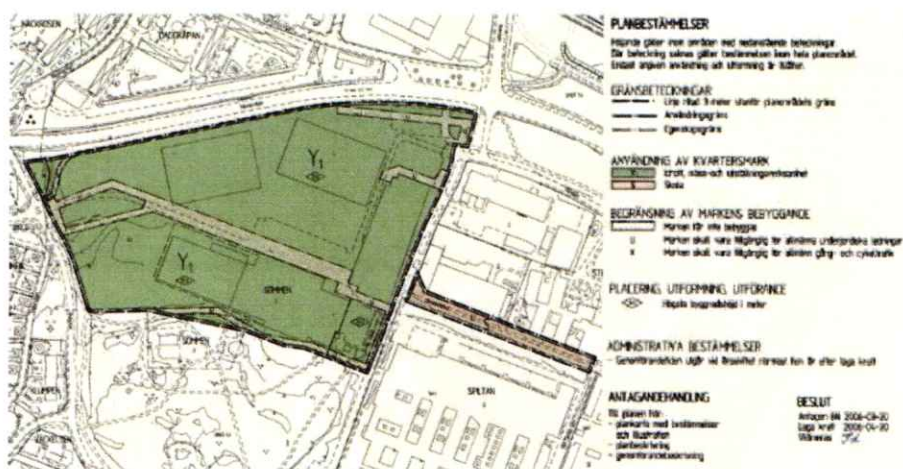
Idag är ungefär halva det aktuella området grönyta.

## Förändringar och konsekvenser

I och med planförslaget försvinner hälften av den grönyta som finns inom planområdet idag.

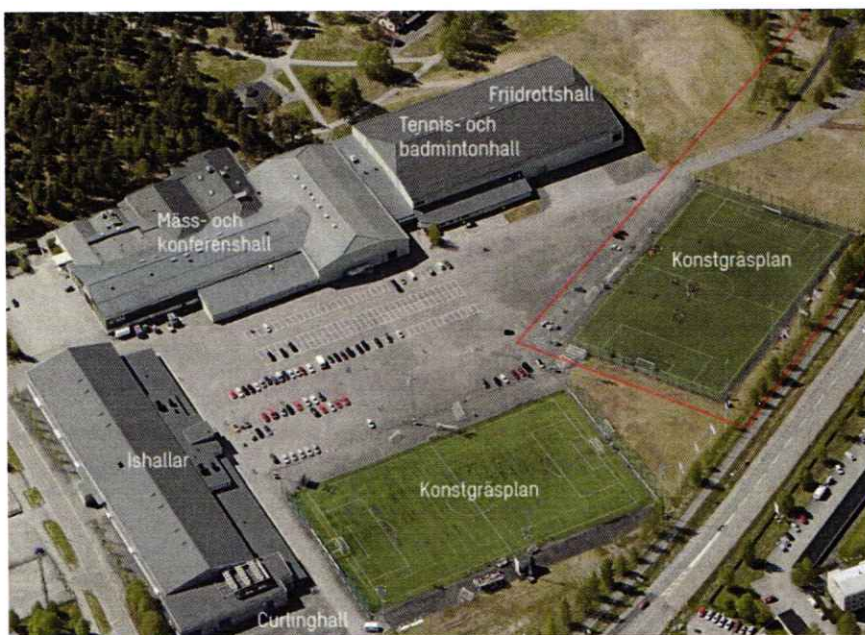
## Verksamheter

Gällande detaljplanen reglerar Y<sub>1</sub> - *Idrott- mäss- och utställningsverksamhet*. Denna bestämmelse användes mellan 2002 och 2012 för olika typer av idrottsverksamheter.



Figur 10. Gällande detaljplan; Sömmen 1 m fl inom Väst på stan (2480K-P06/124) Källa: Umeå kommun

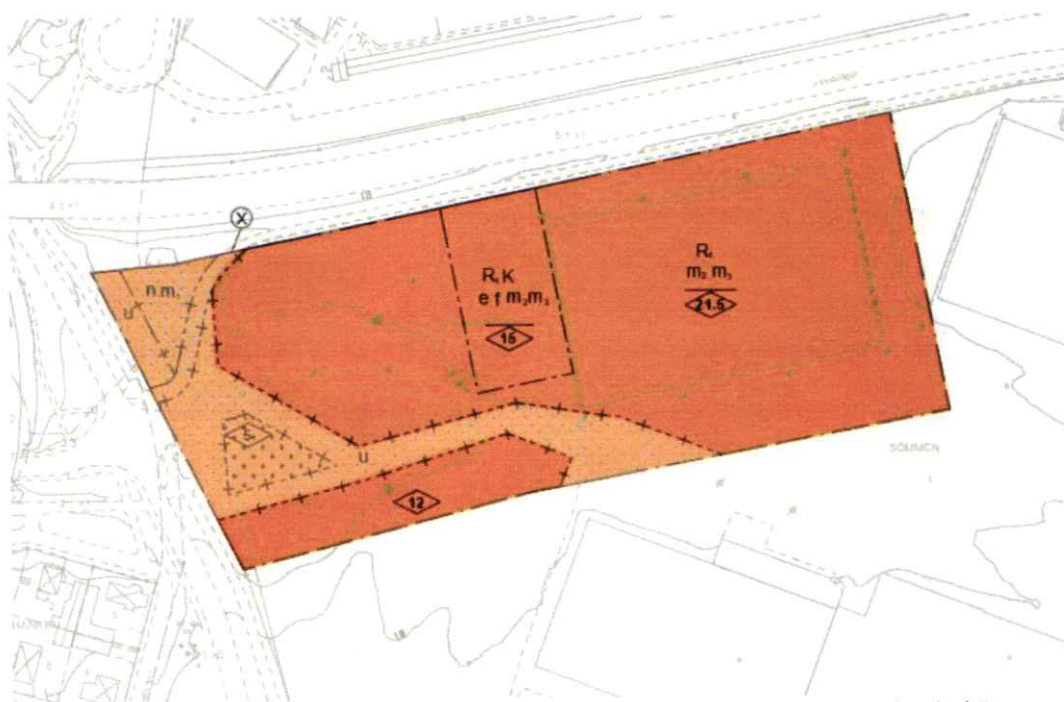
Såväl planområdet som dess direkta närhet består av olika verksamheter som kräver en större yta. På Noliaområdet finns två ishallar, två konstgräsplaner, tennis- och badmintonhall, curlinghall, friidrottshall, en mindre fotbollshall och lokaler för mässor och konferens. Anläggningarna på Noliaområdet idag beräknas kunna ta emot ca 7000 personer. Under Nolimässan tas fler besökare emot.



Figur 11. Illustration över idrottsanläggningarna i Noliaområdet. Ungefärligt planområdet är utmärkt med rött. Illustration: Sweco Architects

## Förändringar och konsekvenser

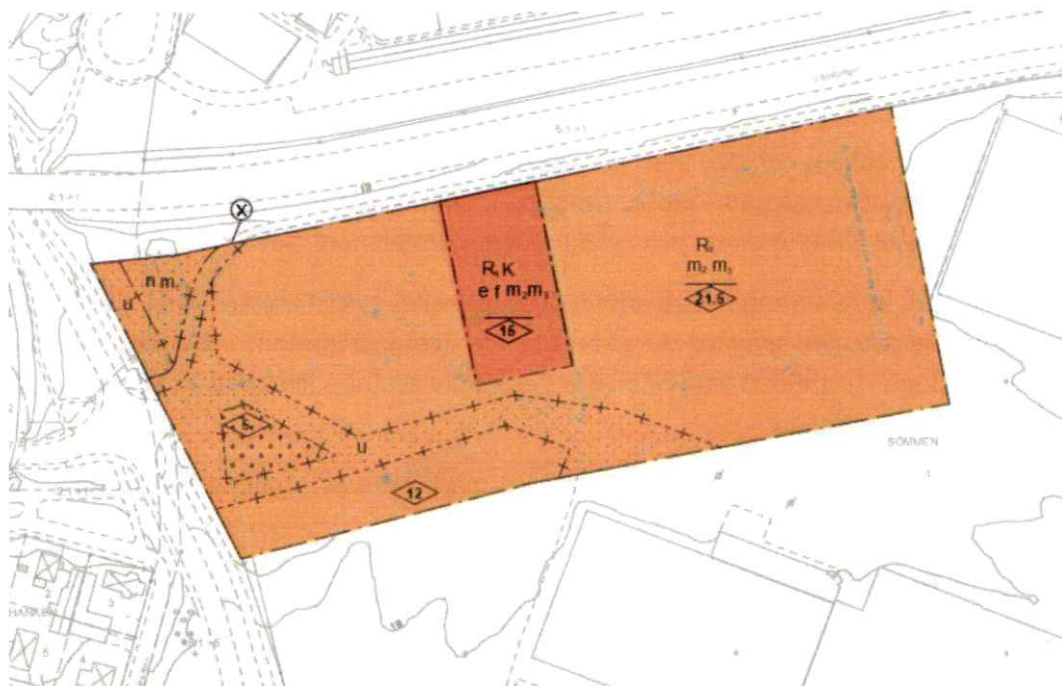
Planförslaget möjliggör för [R<sub>1</sub>] vilket innebär att samma markanvändning som tidigare varit möjlig fortfarande är möjlig.



Figur 12. Urklipp från plankarta, där idrottsanläggningar med inslag av mässverksamhet (R<sub>1</sub>) är markerad. Källa: Sweco Architects

Den kontorsverksamhet som planeras, är inte direkt kopplat till idrottsverksamheten och bedöms därför inte inrymmas som endast komplement till bestämmelsen [R<sub>1</sub>].

Planförslaget möjliggör därför för kvartersmark i form av [K] som planläggs i mitten av området (se nedan).



Figur 13. Urklipp från plankarta, där kontorsdelen är markerad. Källa: Sweco Architects

Största exploatering för [K] är 2800 kvadratmeter bruttoarea (BTA) (**e – 4 kap 11 § 1 st 1 p**). Syftet med att begränsa byggrätten för kontor [K] är att den övergripande intentionen med Noliaområdet är att det ska domineras av en idrott- och mässverksamhet.

Inom en mindre del av planområdet, i mitten utav u-området finns en yta som är **korsmarkerad (4 kap. 11 § 1 st 1 p.)** som innebär att endast komplementbyggnad får placeras. Denna byggrätt är begränsad med en byggnadshöjd om 5 meter. Tanken är att området kan användas för kompletterande förrådsbyggnad eller liknande.

## Gator och trafik

Norr om planområdet sträcker sig idag en gång- och cykelbana intill väg 507 och genom planområdet (Servitut: 2480K-09/112.2). Denna är inte belyst. I Hedlundadungen, söder om planområdet finns flera gång- och cykelvägar. Idag finns ingen gång- och cykelväg inom planområdet.

Runt planområdet finns gator för biltrafik. Öster om planområdet ligger Signalvägen, söder och väst om planområdet stäcker sig Skolgatan. Vännäsvägen (väg 507), norr om området, är idag den mest trafikerade i planområdets närhet. Denna väg är även trafikled för farligt gods.

I *Stadsutvecklingsprogram – Innanför ringleden* (antagen 2018-08-27) uppmärksammas att en passage för gång- och cykel planeras. Det är därmed viktigt att det i framtiden går att angöra till området från norr. En lämplig lokalisering för

entré från norr för gång- och cykeltrafikanter kan vara mellan de två befintliga konstgräsplanerna.

## Förändringar och konsekvenser

### *Gång- och cykelstråk*

Fotgängare och cyklister har ett större behov av ett finmaskigt nät och alternativa vägval än vad andra trafikanter har. Det finns därmed behov av att i framtiden möjliggöra för gång- och cykeltrafik genom planområdet.

Det bör vara möjligt att som fotgängare eller cyklist angöra både från Skolgatan och Signalvägen samt att det går att färdas över fastigheten i öst-västlig riktning. Det bör även i framtiden vara möjligt att angöra via gång- och cykel på norra sidan av byggnationen.

I planförslaget regleras ett befintligt markreservat för allmännyttig gång – och cykeltrafik (**x- 4 kap. 6 §**).

### *Trafikled för farlig gods*

Den planerade bebyggelsen ligger inom 150 meter från väg 507 som är utpekad som trafikled för farligt gods. Detta medför att en riskbedömning måste göras för att undersöka risknivån i planområdet och lämpligheten i den planerade bebyggelsen. *Säkerhetspartner Norden AB* har tagit fram utredningen (5 september 2019) med utgångspunkter från Länsstyrelsens remissutgåva *Riktlinjer - skyddsavstånd till transportleder för farligt gods*. I utredningen redovisas att det finns behov av att införa särskilda säkerhetshöjande åtgärder. Då planerade byggnader inom planområdet överskrider gällande skyddsavstånd från vägkanten för känslig användning respektive normalkänslig användning, införs i planen följande bestämmelser:

- **m<sub>2</sub>**- Fasad som vetter mot och placeras närmare än 25 meter från Vännäsvägens vägkant ska utföras obrännbara och lägst i brandteknisk klass EI 30 (4 kap, 12 § 1 st 1 p.)
- **m<sub>3</sub>**- Fönster och dörrar som vetter mot och placeras närmare än 25 meter från Vännäsvägens vägkant ska utföras obrännbara och lägst i brandteknisk klass EI30 (4 kap. 12 § 1 st 1p.)

Dörrar och fönster får endast vara öppningsbara med nyckel eller liknande. Dörrarna bör förses med dörrstängare.

I riskutredningen bedöms inbandyhallen/multisportshallen som känslig användning, dels med anledning till att höga personantal kommer att vistas i lokalen. För denna typ av byggnad ska fasad och fönster vara i brandteknisk klass EI 30. Kontor och fotbollshall bedöms som normalkänslig användning och har därmed inte samma krav på brandteknisk klass, men då detaljplanen medger alla typer av byggnader som inryms i bestämmelse **[R<sub>1</sub>]** är bedömning att ett ovan nämnda åtgärder ska vidtas för

samtliga byggnader som placeras närmare än 25 meter från Vännäsvägens (507) vägkant.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplats för stomlinjetrafik finns längs med Skolgatan, cirka 300 meter söder om planområdet. På Signalvägen finns bussförbindelser med något lägre turtäthet än stomlinjens. Cirka 1,5 kilometer öst om planområdet ligger Umeå C, central tågstation samt busstation med regionala bussförbindelser.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken. Bedömningen är att behov av kollektivtrafik kan öka i och med att en arbetsplats tillkommer på platsen men inte i den omfattning att det krävs förändring av kollektivtrafiken.

### **Parkering, varumottagning, in- och utfarter**

Idag finns en infart till planområdet från Signalvägen. Parkeringar finns på två lokaliseringar med totalt 300 parkeringsplatser. En parkering finns direkt intill infarten från Signalvägen och en parkering finns inne på området. Noliaområdets anläggning beräknas idag kunna ta emot cirka 7000 personer. Detta innebär att det finns 1 parkeringsplats per 23 besökare. Under Noliaområdets arrangemang tas fler besökare emot. Parkeringen inom området är inte dimensionerad för Noliaområdets då besöksantalet ökar kraftigt. Detta eftersom parkeringsytan används utav utställare under mässan och arrangören för mässan får då förlägga parkering för mässdeltagarna på annat håll.

På Dragonskolan öster om Noliaområdet finns ett parkeringsgarage. Vid större idrotts- och mässevenemang används också denna.

### **Förändringar och konsekvenser**

I och med planförslagets bestämmelser [R<sub>1</sub>] idrottsanläggning med inslag av mäss- och utställningsverksamhet och [K] kontor krävs överväganden kring parkering, varumottagning och in- och utfarter. Hög trafikintensitet under korta tidsintervaller och behov av goda angöringsmöjligheter för personbilar, bussar och leveranser innebär att trafiklösningen är särskilt viktig att tänka på.

En infart planeras att ordnas från Skolgatan väster om planområdet. Denna leder till en parkeringsyta med 26 parkeringsplatser. Handikapparkering ska finnas i anslutning till entrén. Syftet är att de tillkomna parkeringsplatserna ska användas för kontorsverksamheten på dagtid och utav idrottsutövare på kvällstid.

Den planerade multisportarenan och kontorsverksamheten beräknar kunna ta emot totalt 2200 personer. I och med denna ökning av besökare beräknas det totala besöksantalet för Noliaområdet kunna bli 9200 personer. Antalet parkeringsplatser per besökare bedöms vara tillräckliga i och med planförslagets genomförande.

Varumottagning för restaurangdelen sker vid byggnadens ingång i söder.

## Tillgänglighet

I plan-och bygglagen betonas att planläggning ska främja en "från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper". PBL och BBR (Boverkets byggregler) reglerar också hur byggnaders och tomters tillgänglighet uppfylls via bygglov. Ur ett tillgänglighetsperspektiv är det viktigt att placering av entréer och parkeringar ska vara tillgängliga. Intill entréer ska det finnas plats att släppa av passagerare nära entrén. Angöringsavståndet får inte vara längre än 25 meter (mellan entré och parkering).

Planområdet är plant och har förutsättningar för att området ska kunna beträdas med god tillgänglighet. Noliaområdets lokalisering med 1,5 kilometer till Umeås centrum förenklar möjligheter att ta sig till platsen med andra transportmedel än bil.

Många cyklar i en väst - östlig riktning, genom parkeringsytan, vilket kan upplevas osäkert då det inte finns en given cykelbana i denna riktning. Cykelbanan utmed väg 507 är inte belyst.

Noliaområdets relativt centrala lokalisering möjliggör för goda buss- och tågkommunikationer samt god tillgång till gång- och cykeltrafik.

## Förändringar och konsekvenser

I bestämmelsen [R<sub>1</sub>] Idrottsanläggning med tillhörande mäss- och utställningsverksamhet finns krav på tillgänglighet. I planeringen av besöksintensiv verksamhet behöver kommunen beakta och planera för att det ska vara enkelt att ta sig till platsen med hjälp av olika transportmedel.

Byggnationer utformas efter gällande föreskrifter om tillgänglighet i BBR.

## Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen möjliggör ingen miljöfarlig verksamhet.

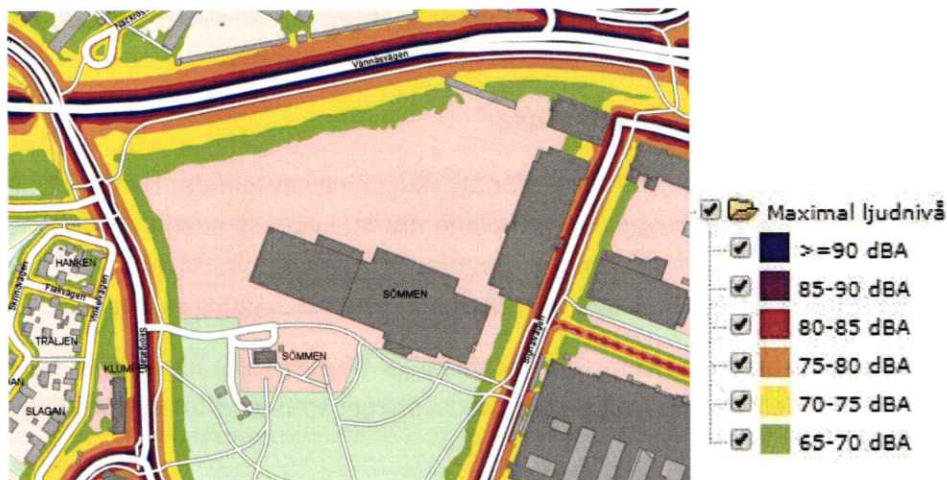
## Buller

I förordningen (2004:675) om omgivningsbuller ställs krav på att kommuner med mer än 100 000 invånare ska kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram vart femte år. Med omgivningsbuller menas buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industrier.

Buller påverkar människors hälsa och möjlighet till en god livskvalitet. Det är därför viktigt att sträva efter att anordna bullerskyddade miljöer där människor vistas.

Utifrån den kommunala bullerkartläggningen i Umeå kommun (Bullerkartläggning 2016) är de befintliga bullernivåerna från spårtrafik och flygtrafik inte förekommande i stor utsträckning. Vid planområdet är den dominerande källan vägtrafik från Vännäsvägen (507). Bullerkartläggningen visar att området har en beräknad maximal

Ljudnivå från Vännäsvägen med 65 – 80 dBA. Den beräknade ekvivalenta ljudnivån från Vännäsvägen ligger mellan 50-65 dBA.



Figur 14. Beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik Källa: Umeå kommun



Figur 15. Beräknad ekvivalent ljudnivå (dygnsmedelvärden) från vägtrafik. Källa: Umeå kommun

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar [K] kontor och [R<sub>1</sub>] Idrottsanläggning med inslag av mäss- och utställningsverksamhet, vilka är markanvändningar som inte har angivna krav på högsta ljudnivåer. Dock är det, ur ett hälsomässigt perspektiv, viktigt att i samband med projekteringen minimera miljöer med stor utsatthet för buller. Gränsvärdet för daglig bullerexponeringsnivå enligt Arbetsmiljöverket är 85 dB, vilket inte bedöms överskridas.

I och med framtida ombyggnation av väg 507 till stadsgata bedöms bulleralstring från denna väg minska. Lägre tillåten hastighet på denna väg skulle begränsa bullersituationen.

## Ljusförhållanden

Mot väg 507 inom Noliaområdet står idag stora och höga björkar. Dessa bidrar till att rama in den cykelbana som sträcker sig längsmed planområdets norra del och minskar de barriäreffekter som väg 507 skapar. Björkarna bidrar till viss skuggning mot vägen och närmaste bebyggelse norr om planområdet.

## Förändringar och konsekvenser

Långt avstånd till bebyggelse medför att skuggning i avseendet betydande olägenhet inte förekommer. Bebyggelse inom planområdet ligger så avskilt att den inte kommer påverka ljusförhållanden i sin omgivning negativt. Skuggningen bör därför bli oförändrad eftersom träden också bidrar till en skuggning redan idag.

De befintliga björkarna som sträcker sig längs med planområdets norra del bidrar till att mildra kontrasterna från de byggnadsvolymer som planförslaget möjliggör för.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av silt och lera.

## Förändringar och konsekvenser

Geoteknisk undersökning är inte utförd i samband med detaljplanens framtagande. Detta kan krävas i bygglovsskeendet.

## Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet eller i dess närhet.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende på förorenad mark.

## Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende på radon.

## Risk för skred

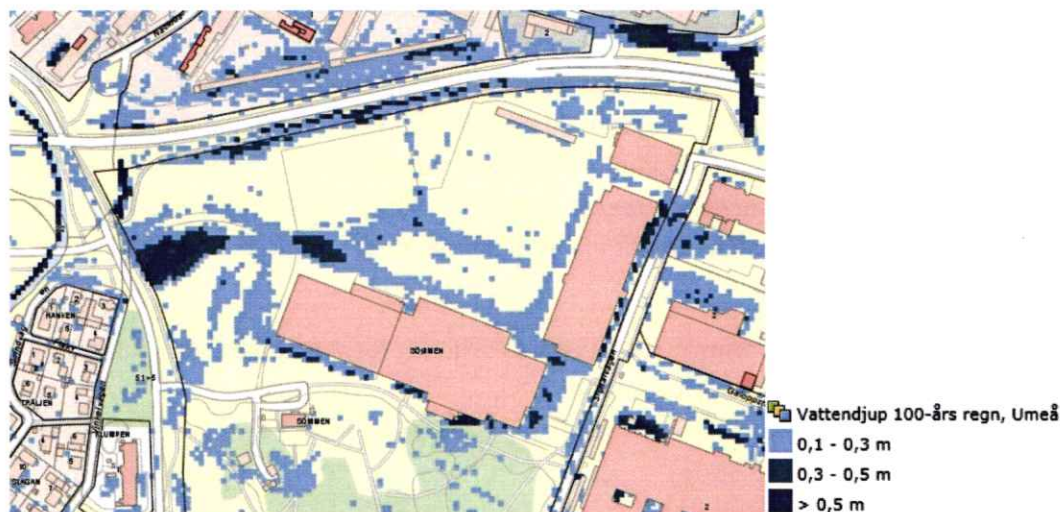
Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende på risk för skred.

## Risk för översvämning

Enligt den kommunala skyfallskarteringen finns risk för översvämning i den västra delen av planområdet. I dessa områden kan vattendjupet bli omkring 0,5 meter vid ett eventuellt 100-årsregn. Även yta mot väg 507 löper risk för översvämning vid ett 100-årsregn.



Figur 16. Urklipp från skyfallskartering som visar att vattendjupet vid 100-års regn kan bli 0,5 meter eller mer. Källa: Umeå kommun

## Förändringar och konsekvenser

I den nordvästra delen av planområdet reglerar detaljplanen att *marken ska utgöras av genomsläppligt material (n- 4 kap. 10§)*. Denna reglering införs i planförslaget för att minska påverkan på fördröjning av dagvatten vid kraftigt regn, vilket kan minska risk för översvämning.

Mot väg 507 löper en rad med träd som har ett bevarandevärde både ur estetisk synpunkt och ur dagvattensynpunkt. Träd har en bra uppsugningsförmåga och kan därför underlätta dagvattenhanteringen vid höga flöden.

## Dagvatten

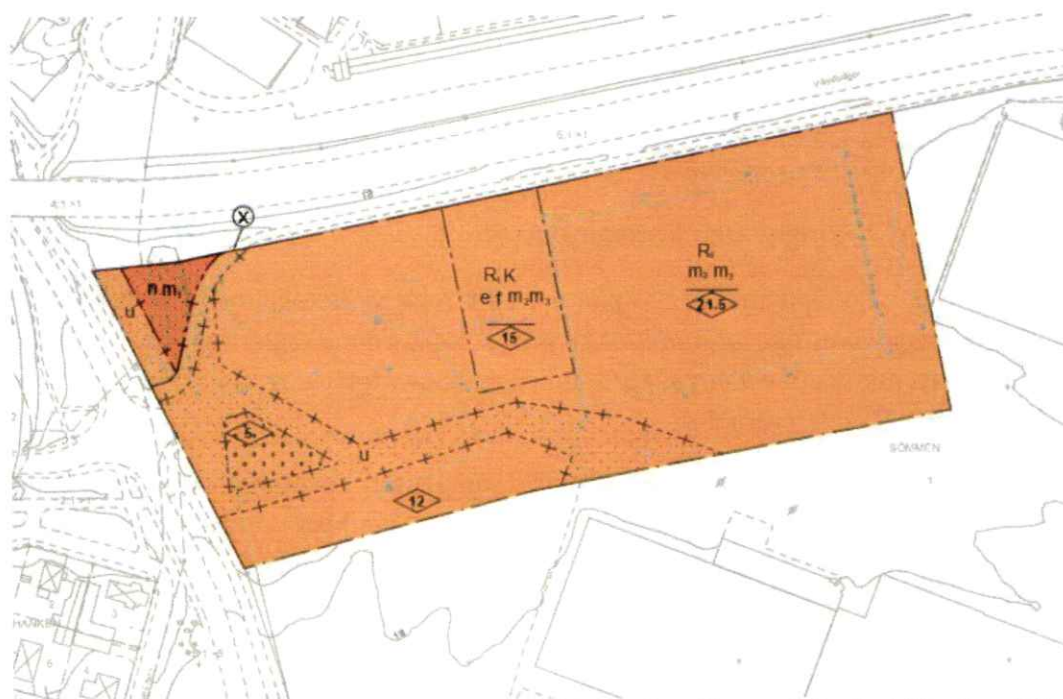
Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Huvudmannen som äger och ansvarar för den allmänna anläggningen är VAKIN. Enligt lagen om vattentjänster (LAV), har huvudmannen ansvar över att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för att ta hand om dagvattnet, exempelvis tekniska installationer. Ansvaret för avvattningen inom den egna fastigheten vilar på fastighetsägarna.

Ungefär halva det aktuella området är grönyta idag. Marken på grönytan dämpar flöden och renar dagvatten. Den redan anlagda fotbollsplanen med konstgjort gräs ligger på en grund som är asfalterad.

### Förändringar och konsekvenser

En yta i den nordvästra delen av planområdet är avsedd att fungera som fördröjning för dagvatten. I planförslaget reglerar en bestämmelse att marken ska utgöras av genomsläppligt material (*n- 4 kap. 10 §*). Denna reglering finns för att säkerställa att området möjliggör infiltration. Inom samma område på plankartan gäller planbestämmelse *m<sub>1</sub>-Dike för omhändertagande av dagvatten (4 kap. 12 § 1 st 1 p.)* som säkerställer att befintligt dike bevaras och dess funktion skyddas. Diket exakta dimensionering utreds vidare i detaljprojektering. Detaljplanen reglerar även, med en generell planbestämmelse som därmed omfattar hela planområdet, att "*Höjdsättning av byggnader ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan*". Vattnet ledas via en trumma, under gång- och cykelvägen (x), ner till diket.

För parkering kommer det att göras brunnar för dagvatten som kommer att ledas till det kommunala dagvattennätet.



Figur 17. Urklipp från plankartan som visar det område som finns för att möjliggöra infiltration. Källa: Sweco Architects

### Snöhantering

Dagens snöhantering förändras inte i och med planförslaget. Platser för snöhantering anses rymmas på Noliaområdet.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägsta godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds.

### Luft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. För Umeå kommun finns uppmätta värden för Kväveoxid samt partiklar (PM<sub>10</sub>).

### Förändringar och konsekvenser

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

### Vatten

Detaljplanen påverkar vattendraget Tvärån (SE708976-171639), väster om planområdet. I vattenförekomsten finns av människan skapade morfologiska förändringar som har bidragit till att ekologisk status bedömts till sämre än god (Nuvarande status: ekologisk status: Måttlig). Orsaken är att mer än 15 % av Tvärån är rensat för markavvattningsändamål samt närområdet består till 19 % av anlagda ytor och aktivt brukad mark. Därutöver är statusen avseende svämplanets struktur och funktion otillfredsställande på grund av att svämplanet till 56 % utgörs av anlagda ytor och aktivt brukad mark.

Samtliga vattenförekomster med morfologiska problem är i behov av åtgärdsutredning innan fysiska åtgärder kan påbörjas. När en åtgärdsutredning är genomförd ska åtgärder utföras i syfte att uppnå miljökvalitetsnormen. Därför beslutas att vattnet får ett undantag i form av tidsfrist till 2027.

Det finns även risk att Kemisk status inte uppnås 2021 för Tvärån. Bedömningen baseras på etapolering som tyder på att gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids. I Sverige idag överstiger kvicksilver och PBDE gränsvärdena i alla ytvatten. Kvicksilver och bromerad difenyleter är undantagna/mindre stränga krav enligt Havs- och vattenmyndigheten eftersom det bedöms som tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god ytvattenstatus.

Undersökning av Tväråns vatten och sediment har påvisat relativt höga halter av tungmetaller samt organiska föroreningar som till exempel PCB.

### Fastställda miljökvalitetsnormer

Ekologisk status: god 2027

Kemisk status: god, med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

### **Förändringar och konsekvenser**

Genomförande innebär att andelen anlagda och hårdgjorda ytor ökar ytterligare i Tväråns avrinningsområde. Huvudorsaken till Tväråns miljöproblem beror på den stora andelen dagvatten från hårdgjorda ytor och byggnader. Förutom ekologiska och kemiska parametrar handlar det om flödesregim. Av den orsaken bör dagvattnet ledas via ett utjämningsmagasin som reglerar flödestoppar och fungerar som sedimentfälla.

Under den befintliga konstgräsplanen, som i planförslaget möjliggör uppförande av ny byggnad, sträcker sig en dagvattenledning horisontellt. Denna skulle kunna användas för att hantera dagvattnet

### **Buller**

Miljö kvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm där det eftersträvas att "omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa" (2004:675).

Umeås åtgärdsprogram mot buller 2019–2023 godkändes av kommunfullmäktige 28 januari 2019. I den preciseras åtgärder som föreslås till 2023.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende på buller. I och med ombyggnationen av Vännäsvägen till stadsgata kan bullerstörningarna dessutom minska.

### **Vatten och avlopp**

Genom planområdet löper både VA- ledningar samt ledningar för dagvatten.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Huvudmannen är VAKIN.

### **Förändringar och konsekvenser**

Tillkommande byggnader ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Planförslaget kräver att befintliga ledningar flyttas. Planförslaget reglerar *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u- 4 kap. 6 §)* i mitten samt i den västra delen av planområdet.

Sökande och VAKIN har skrivit avtal som redovisar ansvarsfördelningen av flytten av ledningarna. Sammanfattningsvis innebär avtalet att sökande projekterar och

genomför flytten av ledningarna, men att projekteringen måste godkännas utav VAKIN.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

## **Avfall**

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

## **Förändringar och konsekvenser**

Inom planområdet finns ytor för att genomföra byggnation av avfallsutrymmen. Exakt placering avgörs i bygglovet.

## **EL**

Det finns befintliga elledningar i området. Fastigheten belastas av ett avtalsservitut rörande fjärrvärmeledning. Denna sträcker sig vertikalt i den västra delen av planområdet och vars mark har reglerats med *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u- 4 kap. 6 §)*.

## **Förändringar och konsekvenser**

I detaljplanens genomförande kopplas el till befintligt system.

## **Strålning**

Det finns inga kraftledningar i eller i närheten av området.

## **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanens genomförande föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende på strålning.

## **Genomförandefrågor**

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

## **Huvudmannaskap och ägandefrågor**

Planen omfattar endast kvartersmark och därför preciseras inte något huvudmannaskap. Kommunen äger fastigheten. Marken kommer att arrenderas av ThorenGruppen AB och Umeå kommun kommer att hyra delar av hallarna.

## Huvudman för vatten och avlopp

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Kommunen är ansvarig huvudman.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

## Tillstånd och utredningar

Geoteknisk undersökning kan krävas vid bygglovsprövning.

## Avtal och överenskommelser

Umeå kommun och ThorenGruppen AB har avtalat om årshyra av fotbollshall, multihall och omklädningsrum för 25 år.

Hysesvärden får arrendera den mark som är avsatt för hallarna under samma tidsperiod som hyresavtalet skrivs. Kommunen ansöker om och bekostar ändring i detaljplan, hyr all tid i hallarna och tar alla drift- och underhållskostnader.

## Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och exploitören. Denna omfattar ansvarsfördelning och ekonomi. Inför granskningen kommer exploateringsavtalet beskrivas kort.

## Preliminär tidplan

Genomförande kvartersmark:	Kvartal och år
Förflyttning av ledningar i tidigare u-områden	Fjärde kvartalet, 2019
Husbyggnad	Första kvartalet, 2020



### **Fastighetsbildning**

Eventuella fastighetsbildningsåtgärder som exempelvis avstyckning av kontorsdel eller konstgräsområde sker med ansökan hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarna står kostnaderna för dessa.

### **Ekonomiska frågor**

Innan exploatering är möjligt måste flytt av gång- och cykelvägar samt flyttning av ledningar göras. Detta bekostas av ThorenGruppen AB. Sökande och VAKIN har skrivit avtal som redovisar ansvarsfördelningen av flytten av ledningarna. Sammanfattningsvis innebär avtalet att sökande projekterar och genomför flytten av ledningarna, men att projekteringen måste godkännas utav VAKIN.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Umeå kommun är fastighetsägare.

### **Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda (ex ledningshavare, rättighetshavare)**

Ledningsinnehavarna ska inte dra någon kostnad för genomförandet utav planen. Exploatören står för alla kostnader gällande flytt av ledningar.

### **Medverkande**

Emelie Sjöström, planarkitekt, Sweco Architects

Per Westergren, Mark- och exploatering, Umeå kommun

Anders Linder, Fritid, Umeå kommun

*Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med konsultansvarig planarkitekt Malin Nyberger som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*

Lagakraft 2020 -03- 12

Akt nr 2480K-P 2020, 3.....



SÄKERHETSPARTNER

# Riskbedömning

Sömmen 1

Umeå kommun



## Riskbedömning

Detaljplan

---

Dokumentstatus: Riskbedömning  
Datum: 2019-09-05

Projektnamn:  
Riskbedömning, Sömmen 1, Umeå kommun

Uppdragsgivare:  
Umeå kommun

Uppdragsgivarens referens-/kontaktperson:  
Malin Nyberger

Ombud, Säkerhetspartner Norden AB:  
Erik Isaksson

Uppdragsansvarig, Säkerhetspartner Norden AB:  
Erik Isaksson

Handläggare, Säkerhetspartner Norden AB:  
Fredrik Strindberg  
Civilingenjör Riskhantering  
fredrik.strindberg@sakerhetspartner.se  
070 694 70 03

Granskare, Säkerhetspartner Norden AB:  
Mattias Ödén  
Brand- & Civilingenjör Riskhantering  
mattias.oden@sakerhetspartner.se  
070 694 77 14

Övriga noteringar:

## Innehållsförteckning

1	ALLMÄNT .....	5
1.1	BAKGRUND .....	5
1.2	SYFTE .....	5
1.3	METOD .....	5
1.4	STYRANDE DOKUMENT.....	5
1.5	UNDERLAG .....	6
1.6	KVALITETSSÄKRING OCH KONTROLL.....	6
2	OMRÅDESBESKRIVNING .....	6
2.1	BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET .....	7
3	RISKBEDÖMNING.....	8
4	DISKUSSION .....	9
5	SLUTSATS OCH LÖSNINGSFÖRSLAG .....	10
6	REFERENSER .....	11

## Sammanfattning

Umeå kommun har upprättat en detaljplan del av fastigheten Sömmen 1. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för idrottsanläggning (bestående av en innebandy-/multisporthall och en fotbollshall) samt möjliggöra för kontorsverksamhet. Den planerade bebyggelsen ligger inom 150 meter från Vännäsvägen på vilken det transporteras farligt gods. Detta medför att en riskbedömning måste göras för att undersöka risknivån i planområdet och lämpligheten i den planerade bebyggelsen.

Säkerhetspartner Norden AB har på uppdrag av Umeå kommun gjort en riskbedömning och utvärderat planförslaget i förhållande till rådande riktlinjer från Länsstyrelsen.

Riskbedömningens slutsatser är följande:

För kontorsdelen krävs inga åtgärder. Befintliga förutsättningar uppfyller säkerhetskrav enligt riktlinjerna.

För innebandy-/multisporthallen samt fotbollshallen krävs åtgärder för att uppfylla kravbilderna enligt riktlinjerna.

Nedan presenteras tre lösningsförslag utan inbördes gradering. Samtliga alternativ bedöms fristående vara nog för att uppnå kravnivån enligt riktlinjerna (det räcker alltså att genomföra ett enda av följande alternativ).

### Alternativ 1:

Byggnaden förses med brandskyddad fasad på de väggar på Innebandy-/multisporthallen som vetter mot Vännäsvägen. Aktuella fasader utförs obrännbara och lägst i brandteknisk klass EI 30. Även fönster och dörrar på dessa fasader bör utföras lägst i brandteknisk klass EI 30. Därtill bör fönster vara öppningsbara endast med nyckel eller särskilt verktyg, och dörrar förses med dörrstängare. Detta alternativ förutsätter att innebandy-/multisporthallen och kontorsdelen avskiljs lägst i brandteknisk klass EI 30 från varandra. Fotbollshallens fasad, som vetter mot Vännäsvägen, ska utföras i obrännbart material (men utan krav på brandteknisk klass i övrigt).

### Alternativ 2

Innebandy-/multisporthallen placeras så att skyddsavståndet på 25 meter, mellan diket och byggnaden, med säkerhet uppnås. Detta alternativ förutsätter att befintligt dike är tillfredsställande i sin utformning (kräver ytterligare utredning) samt att vägsträckan förses med avåkningskydd. Fotbollshallens fasad, som vetter mot Vännäsvägen, ska utföras i obrännbart material (men utan krav på brandteknisk klass i övrigt).

### Alternativ 3

Hastighetsgränsen på Vännäsvägen begränsas till 50 km/h. Om maximal tillåten hastighet på Vännäsvägen sänks till 50 km/h gäller tabellen nedan gällande skyddsavstånd.

Skyddsavstånd för tvåfältfäg, 40-50 km/h.

ÅDT	Åtgärder	Skyddsavstånd i meter (Zon C)	Skyddsavstånd i meter (Zon D)
1100	Inga	-	35
	Invallning	-	20
	Brandfasad	-	10

Detta alternativ förutsätter att befintligt dike är tillfredsställande i sin utformning (kräver ytterligare utredning) samt att vägsträckan förses med avåkningskydd.

Om något av ovanstående alternativ genomförs är det Säkerhetspartners bedömning att aktuella riktlinjer uppfylls.

## 1 Allmänt

### 1.1 Bakgrund

På uppdrag av Umeå kommun har Säkerhetspartner Norden AB anlåtats för att genomföra en riskbedömning med avseende på transport av farligt gods. Riskbedömningen utgår ifrån en remissversion av *Riktlinjer – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods* utgivna av Länsstyrelsen Västerbotten och Länsstyrelsen i Norrbottens län samt tillhörande underlagsrapport på vilken riktlinjerna grundar sig. Denna riskbedömning kommer i huvudsak grunda sig på dessa två dokument.

### 1.2 Syfte

Syftet med riskbedömningen är att tolka riktlinjerna och tillhörande underlagsrapport för att därefter presentera konkreta förslag på hur dessa riktlinjer kan implementeras i praktiken. Vid behov presenteras även säkerhetshöjande åtgärder.

Riskbedömningen avser utgöra underlag för bedömning av lämpligheten av föreslagen bebyggelse som detaljplanen medför.

### 1.3 Metod

Riskutredningen är uppbyggd enligt följande arbetsgång:

- Grovanalys. Kartläggning av området samt riskinventering. Inläsning av aktuella riktlinjer samt tillhörande underlagsrapport.
- Riskbedömning. Redovisning av eventuella riskreducerande/säkerhetshöjande åtgärder. Diskussion och slutsats.

### 1.4 Styrande dokument

I detta avsnitt redovisas relevanta lagar, förordningar och riktlinjer som styr riskhanteringen i detaljplaneärenden och samhällsbyggnadsprocessen.

#### 1.4.1 Plan- och bygglagen

I Plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) 2 kap. 5 § finns bestämmelser om att vid planläggning, och i ärenden om bygglov, ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat:

- Människors hälsa och säkerhet.
- Risken för olyckor.

#### 1.4.2 Miljöbalken

I miljöbalken (MB, SFS 1998:808) 1 kap. 1 § anges det att människors hälsa och miljön ska skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan.

#### 1.4.3 Riktlinjer – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods

Länsstyrelsen Västerbotten och Länsstyrelsen i Norrbottens län gav i april 2019 ut en remissversion av dessa riktlinjer vars syfte är att redovisa vilken riskhänsyn och vilka skyddsavstånd som kommunerna inom Norr- och Västerbottens län bör tillämpa vid planläggning invid rekommenderade transportleder för farligt gods. Dessa riktlinjer grundar sig på en rapport som togs fram i syfte att utgöra underlag för dessa riktlinjer, se avsnitt 1.4.4.

#### 1.4.4 Bebyggelseplanering och farligt gods i Västerbotten och Norrbotten

Denna rapport togs fram 2019-03-11 och utgör underlaget till riktlinjerna i avsnitt 1.4.3. Rapportens metodik följer det arbetssätt som används för underlaget till Länsstyrelsen i Skåne läns riktlinjer RIKTSAM, se avsnitt 1.4.5.

#### 1.4.5 RIKTSAM

Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) utgiven av Länsstyrelsen i Skåne Län tydliggör de grunder som tillämpas vid överväganden om säkerhet i samband med granskningen av beslutsunderlag i samhällsplaneringen, främst vad avser nyetablering eller ombyggnation i områden nära transportleder där farligt gods transporteras. Dessa riktlinjer utgör inget krav på hur riskhänsyn ska tas i samhällsplaneringen utan är avsedda som hjälpmedel.

Riktlinjerna baseras på beräkningar av individ- och samhällsrisk längs transportleder och studier av andra rekommendationer. Riktlinjerna utformas som tre olika vägledningar:

- Vägledning 1 baseras endast på skyddsavstånd.
- Vägledning 2 baseras på deterministiska kriterier.
- Vägledning 3 baseras på både deterministiska och probabilistiska kriterier avseende individ- och samhällsrisk.

Vägledningarna tillämpas olika beroende på vilken markanvändning som planeras och på vilket avstånd från transportleden man planerar att etablera markanvändningen.

### 1.5 Underlag

Riskutredningen baseras på följande underlag:

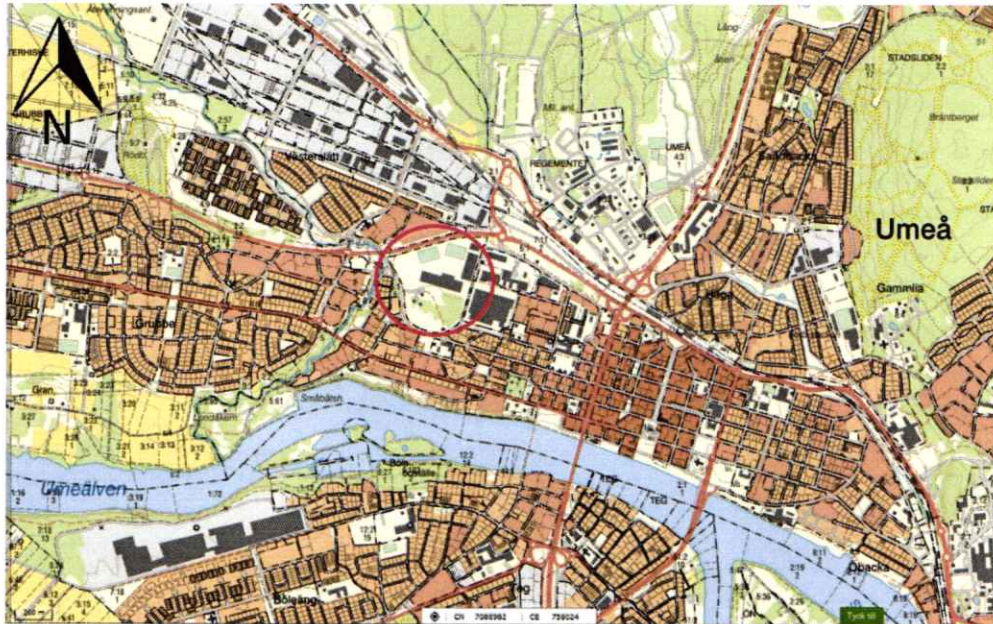
- Situationsplan för aktuell del av området daterad 2019-04-01 (revidering D).
- Ritningsunderlag (grundkarta till detaljplan daterad 2019-02-28) erhållet av beställare.
- Trafikdata från Trafikverket erhållet 2019-08-20.
- Foton från platsbesök 2019-08-13.
- Övrig litteratur, se referenser i avsnitt 6.

### 1.6 Kvalitetssäkring och kontroll

Denna handling omfattas av internkontroll i enlighet med Säkerhetspartners kvalitetssystem, certifierat enligt ISO 9001 och ISO 14001. Detta innebär bland annat att annan brandsakkunnig granskar förutsättningar och redovisade lösningar i rapporten.

## 2 Områdesbeskrivning

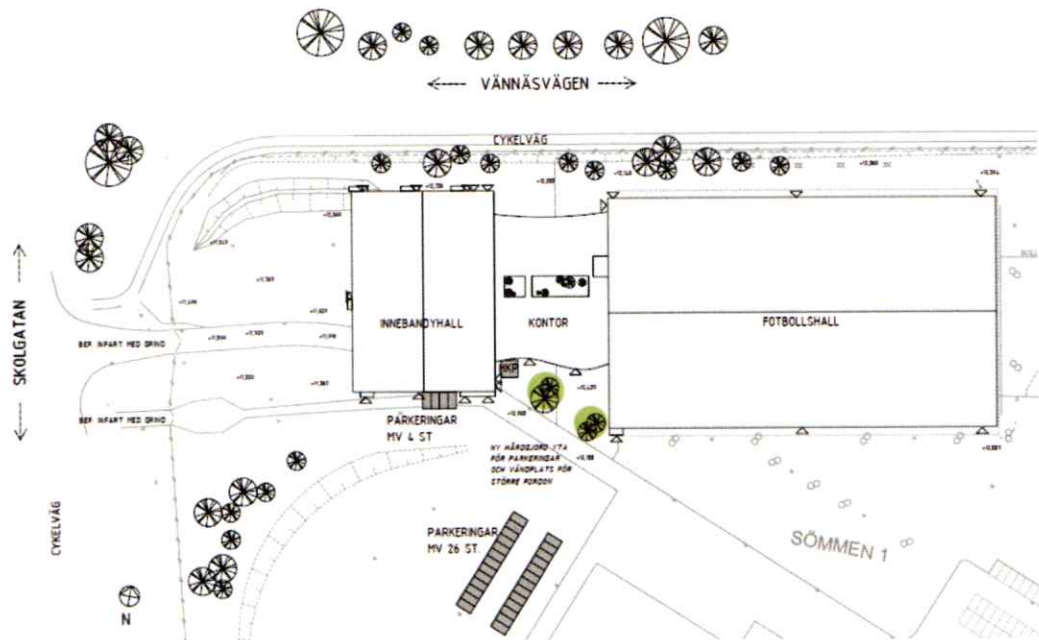
I detta avsnitt beskrivs planområdet, planerad bebyggelse samt placeringen av denna i förhållande Vännäsvägen. I Figur 1 återges planområdets placering i Umeå.



Figur 1. Översiktbild för Umeå. Röd cirkel markerar planområdets placering. Bild från [lantmateriet.se](http://lantmateriet.se).

## 2.1 Beskrivning av planområdet

Inom den nordvästra delen av Sömmen 1 planeras den nya bebyggelsen. Aktuellt område avgränsas i norr av Vännäsvägen och i väst av Skolgatan. Idag utgörs området av en utomhusfotbollsplan, parkering samt obebyggd mark. Bebyggelsen som planeras är en innebandy-/multisportshall med tillhörande kontorsyta. Multisporthallen planeras innehålla åskådarplats som möjlighet för ungefär 1800 personer att vistas samtidigt inom lokalerna. Den befintliga utomhusfotbollsplanen planeras att överbyggas så att det blir en inomhusplan. Inga åskådarplatser eller läktare planeras för fotbollshallen. Däremot finns det planer på att vid tillfällen nyttja fotbollshallen till mässor av olika slag vilket innebär att ett stort antal personer kan komma att vistas inom lokalen. Mittenpartiet planeras bestå av entré, omklädningsrum, kontor samt gym. I Figur 2 visas en ritning över den planerade bebyggelsen.



Figur 2. Ritning över planerad bebyggelse.

Mellan Vännäsvägen och planerad bebyggelse går en cykelväg. Parallellt med Vännäsvägen, mellan Vännäsvägen och cykelvägen finns ett dike.

### 3 Riskbedömning

Med utgångspunkt i remissversionen av riktlinjerna samt tillhörande underlagsrapport baseras riskbedömningen på följande:

- Vägtyp och hastighetsbegränsning.
- Årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) för lastbilar.
- Klassificering av markanvändning.
- Avstånd mellan trafikled och planerad bebyggelse.

Förutsättningar i aktuellt fall är enligt följande:

- Vännäsvägen är en tvåfältsväg med en hastighetsgräns på 60 km/h.
- ÅDT lastbilar på aktuell vägsträcka är 1009 enligt Trafikverkets nationella vägdatatabas.
- Markanvändningen bedöms delvis hänföras till Zon D (känslig verksamhet). Detta baseras på att innebandy-/multisporhallen tillskrivs kategori R – besöksanläggningar, enligt Boverkets indelning av kvartersmark. Kontorsdelen bedöms hänföras till Zon C (normalkänslig verksamhet). Även fotbollshallen hänförs till Zon C. Men enligt uppgift kan den komma att användas till mässor av olika slag och andra evenemang med stort personantal vilket tas i beaktning.
- Avståndet mellan trafikled och innebandy-/multisporhallen uppmättes i CAD till ungefär 23 meter.

Baserat på aktuella förutsättningar är följande tabell från riktlinjerna relevant:

Tabell 1. Skyddsavstånd för tvåfältsväg, 60-70 km/h.

ÅDT	Åtgärder	Skyddsavstånd i meter (Zon C)	Skyddsavstånd i meter (Zon D)
1100	Inga	25	45
	Invallning	10	25
	Brandfasad	-	15

Enligt underlagsrapporten utgör ett dike ett exempel på invallning.

För kontorsdelen och fotbollshallen krävs enligt tabellen ovan ett skyddsavstånd på 10 meter vilket uppfylls enligt planerad utformning, förutsatt att diket kan anses tillräckligt. Med hänsyn till att fotbollshallen vid tillfällena kommer att ha ett stort personantal rekommenderas emellertid att dess fasad utförs i obrännbart material.

Säkerhetshöjande åtgärder krävs med avseende på innebandy-/multisporhallen då skyddsavståndet understiger 45 meter. För denna del av bebyggelsen krävs ett skyddsavstånd på 25 meter vilket precis inte uppnås enligt planerad utformning.

#### 4 Diskussion

Avståndet mellan trafikled och planerad bebyggelse ligger nära gränsvärdet vid vilket säkerhetshöjande åtgärder erfordras. Enligt riktlinjerna ska detta avstånd mätas från dikets mittpunkt när ett sådant finns. Mätningen i denna riskbedömning har gjorts i CAD där dikets exakta placering inte framgår. Istället mättes avståndet mellan väggkanten och planerad bebyggelse (till 24 meter) varefter 1 meter subtraherades. Vidare utgick mätningarna från byggnadens planerade fasad. Det föreslås att noggrannare mätning av skyddsavståndet görs, företrädesvis på plats. Detta med hänsyn till att skyddsavståndet förefaller ligga på gränsen mellan olika kravnivåer.

Mellan vägen och diket finns i dagsläget inget avåkningskydd. Det är Säkerhetspartners bedömning att det med hänsyn till dikets aktuella läge och utformning, inte går att betrakta diket som en barriär kopplat till skyddsavstånd. Detta eftersom det finns en risk att ex. en lastbil vid avåkning passerar diket och att utsläppet av t.ex. brandfarlig vätska hamnar på byggnadens sida av diket. Med ett avåkningskydd skulle dock olyckan begränsas till vägen och ett utsläpp av vätska stoppas vid diket, förutsatt att diket kan klara av ett sådant utsläpp.

Det gick vid platsbesök konstatera att diket var relativt igenvuxet och att det krävs vidare utredning för att bedöma om dikets utformning är tillräckligt gällande uppsamling av ett utsläpp som t.ex. brandfarlig vätska. En sådan utredning bör vidtas om åtgärden dike och avåkningskydd är aktuell. Det ska nämnas i sammanhanget att det i riktlinjerna eller underlagsrapporten inte framgår exakt hur diket ska vara utformat.

## 5 Slutsats och lösningsförslag

Enligt riktlinjerna krävs inga åtgärder gällande kontorsdelen.

För innebandy-/multisporhallen och fotbollshallen krävs åtgärder för att uppfylla kravbilderna enligt riktlinjerna.

Nedan presenteras ett antal lösningsförslag utan inbördes gradering. Samtliga alternativ bedöms fristående vara nog för att uppnå kravnivån enligt riktlinjerna (det räcker alltså att genomföra ett enda av följande alternativ).

### Alternativ 1:

Byggnaden förses med brandskyddad fasad på de väggar på innebandy-/multisporhallen som vetter mot Vännäsvägen. Säkerhetspartners rekommendation är att aktuella fasader utförs obrännbara och lägst i brandteknisk klass EI 30. Även fönster och dörrar på dessa fasader bör utföras lägst i brandteknisk klass EI 30. Därtill bör fönster vara öppningsbara endast med nyckel eller särskilt verktyg och dörrar bör förses med dörrstängare. Detta alternativ förutsätter att innebandy-/multisporhallen och kontorsdelen avskiljs lägst i brandteknisk klass EI 30 från varandra. Fotbollshallens fasad, som vetter mot Vännäsvägen, ska utföras i obrännbart material (men utan krav på brandteknisk klass i övrigt).

### Alternativ 2

Innebandy-/multisporhallen placeras så att skyddsavståndet på 25 meter, mellan diket och byggnaden, med säkerhet uppnås. Detta alternativ förutsätter att befintligt dike är tillfredsställande i sin utformning (kräver ytterligare utredning) samt att vägsträckan förses med avåkningskydd. Fotbollshallens fasad, som vetter mot Vännäsvägen, ska utföras i obrännbart material (men utan krav på brandteknisk klass i övrigt).

### Alternativ 3

Hastighetsgränsen på Vännäsvägen begränsas till 50 km/h. Om maximal tillåten hastighet på Vännäsvägen sänks till 50 km/h gäller Tabell 2 nedan gällande skyddsavstånd.

Tabell 2. Skyddsavstånd för tvåfältsfäg, 40-50 km/h.

ÅDT	Åtgärder	Skyddsavstånd i meter (Zon C)	Skyddsavstånd i meter (Zon D)
1100	Inga	-	35
	Invallning	-	20
	Brandfasad	-	10

Detta alternativ förutsätter att befintligt dike är tillfredsställande i sin utformning (kräver ytterligare utredning) samt att vägsträckan förses med avåkningskydd.

Om något av ovanstående alternativ genomförs är det Säkerhetspartners bedömning att aktuella riktlinjer uppfylls.

## 6 Referenser

Briab Brand & Riskingenjörerna AB. (2019). Bebyggelseplanering och farligt gods i Västerbotten och Norrbotten. Underlag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län.

Länsstyrelsen i Skåne län. (2006). Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) – Bebyggelse intill väg och järnväg med transport av farligt gods.

Länsstyrelsen Västerbotten och Länsstyrelsen i Norrbottens län. (2019) Riktlinjer – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods (remissversion).

Räddningsverket och Boverket. (2006). Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner. Vägledningsrapport 2006.