

Detaljplan för fastigheten Gitarren 1 m.fl. inom Västerslätt/Rödäng i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Gitarren 1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2020.

För att möjliggöra för bättre läromiljöer samt möta den ökade mängden elever som förutspås i området är det primära syftet med detaljplanen att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av skolbyggnader och idrottshall.

Ökade elevantal medför även ett behov av erforderlig yta för lek och utevistelse. För att säkerställa friyta för lek inkluderar planområdet ytorna norr och väster om dagens skolområde som består av ängsbevuxen mark samt en grusplan. Ytterligare syfte med detaljplanen är att säkerställa dessa ytor för skolverksamhet samt rekreation. Vidare är syftet med detaljplanen att skapa förutsättningar för god dagvattenhantering i området samt att i så stor utsträckning som möjligt bevara de naturvärden som förekommer inom planområdet. Ett annat syfte är att skapa förutsättningar för en säker trafiksituation inom området.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2020-02-19 – 2020-03-20**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran

Övrigt

I handlingarna återges uträkningar av hur mycket utflödet av dagvatten från området kommer att öka pga. önskad exploatering. På grund av flödesökningen föreslås en mängd åtgärder, men länsstyrelsen ser inte någon beräkning på vad slutresultatet på utflödet blir när området har exploaterats och dagvattenåtgärder utförts. Blir det som det är idag eller blir det till och med en förbättring jämfört med dagens nivå?

Länsstyrelsen vill i sammanhanget informera om att sedan WSP:s utförda rapport, har det gjorts nya bedömningar som lagts in i VISS. Förhöjda halter av zink och kadmium har konstaterats vid provtagningar gjorda av bland annat Umeå kommun under 2017. Se vidare:

https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA26380250&managementCycleName=Cykel_3

Om ovanstående synpunkter ändrar vissa förutsättningar ska dessa komplettera/revidera planhandlingarna.

Kommentar

Fördröjningsvolymerna är beräknade utifrån förutsättningen att dagvattenflödena ut från området ej skall öka efter exploatering, jämfört med nuvarande situation. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

WSP:s dagvattenrapport beskriver att det utförts provtagning av ytvattnet i Tvärån och att de metaller som särskilt uppvisade halter över miljö kvalitetsnormerna vid provtagningen är för ekologisk status; arsenik och zink och för kemisk status; kadmium. Dagvattenrapporten tar således redan hänsyn till den provtagning som VISS baserar den nya bedömningen på. Synpunkten ändrar ej några förutsättningar.

KOMMUNSTYRELSENS PLANERINGSUTSKOTT

Planeringsutskottet ställer sig positivt till föreslagen plan då den genom en ny skolbyggnad i två våningar bidrar till en utökad kapacitet lokalt. Även att den sammantagna kapaciteten för utbudet Väst på stan och Grubbe/Grisbacka höjs som följd effekt av att andra skolor i skolstrukturen avlastas. Detta är nödvändigt då elevantalet utifrån gällande befolkningsprognos bedöms öka kraftigt även i denna del av staden. Det är därtill positivt att funktionella ytor och idrottshall anordnas inom planområdet så att idrott samt spontana aktiviteter gynnas på skoltid, kvällar och helger. Tillgången till arrangerade ytor och även närhet till exempelvis Rödberget samt naturområdet vid Tvärån får en fortsatt betydelse för skolverksamheten avseende lek och lärande.

Kommentar

Synpunkten noterad.

TEKNISKA NÄMNDEN

Avsnittet kollektivtrafik, turtätheten är inte hög på linje 7.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker upplägget i planförslaget. Det ger goda förutsättningar för en bra miljö och för barn som kommer att gå i förskola och skola på platsen.

Planförslaget behöver dock utvecklas vidare på ett par punkter.

För att säkra skolgårdens storlek som en yta för barnen att vistas på bör en planbestämmelse reglera största yta på gården som får bebyggas med komplementbyggnader (100 m²). Se sidan 13 i planbeskrivningen. Vid större komplementbyggnationer uppfylls enligt planbeskrivningen inte Boverkets riktlinjer för friyta vid skola och förskola.

Risken är stor för att Tvärån försuras och förorenas av utlakning från sulfidjord under byggtiden om man använder en grundläggningsmetod som kräver sänkning av grundvattenytan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att risken, och hur man praktiskt kan hantera den, bör utredas nu i planskedet för att säkra att detaljplanen inte medför försämrade vattenkvaliteten i vattendraget. I det geotekniska underlaget nämns två varianter till grundläggning för byggnader. Den ena förutsätter grundvattensänkning i sulfidjord och den andra (pålning till fast underlag) har enligt erfarenheter från Västerslätten varit oväntat svår att tillämpa i flera fall.

Kommentar

En planbestämmelse kring största yta på gården som får bebyggas med komplementbyggnader finns redan i planförslaget. Största bruttoarea för komplementbyggnader är i planförslaget satt till 50 m² inom två områden på skolgården. Genom att byggrätten för komplementbyggnad är uppdelad säkerställs en tillräckligt stor friyta för skolan och förskolan. Andelen korsmark inom kvartersmarken för skola möjliggör en flexibel placering av komplementbyggnader efter verksamhetens behov.

Planbeskrivningen redigeras så att pålning förespråkas som grundläggningsmetod. Den metod som kräver grundvattensänkning tas bort som alternativ. Enligt avstämning med konsult är pålning en vanlig grundläggningsmetod som ej är särskilt kostsam eller svår.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av skolbyggnader och idrottshall.

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver markbrandposter anordnas i sådan omfattning att avståndet från brandfordon till brandpost inte överskrider 150 meter. Markbrandposterna behöver ha en kapacitet på 1200 l/min.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt kring brandposter. Exakt placering på markbrandpost får fastställas i projekteringskedje.

LANTMÄTERI

Fastighetsrättsliga frågor:

Eftersom planen inte har någon regel för minsta tomtstorlek kan flera fastigheter avstyckas från skolfastigheten. Detta bör framgå samt att det prövas hos KLM. Förrättningskostnaderna belastas av fastighetsägarna/sökande. Vidare att det då kan bli aktuellt med rättigheter/servitut el liknande för ledningar etc.

Gitarren 2.

Den nätstation om omnämns här är belägen på Backen 4:25.

Backen 4:25

Kommentera nätstationen samt det andra E - området. Det framgår i texten att vid försäljning av del av fastigheten behöver fastighetsbildning göras (förrättningskostnader etc.). Vilken del av fastigheten? (E - område + skolområdet)

Backen 4 :9

Marken planläggs även med E- områden samt delvis av kvartersmark S (se sydöstra hörnet). Vidare bör det förtydligas att befintliga förhållanden som planläggs består av ett dike.

Föreslår att de stycken som finns under Backen 4:25 samt 4:9 angå enda fastighetsbildning och tiden för aktuella köp på 6 månader tas bort i sin helhet. Detta då fastighetsbildningen även kan genomföras via överenskommelse som upprättas inom förrättningen.

Berörande x - området så kan det ev. bättre att lägga ut området som allmän platsmark och på så sätt trygga allmänhetens tillgång till strövområdet bakom. Oavsett så bör det framgå vem som sköter gc- vägen.

Vidare finns ett stycke angående att ledningsrättbeslut, ta bort detta. Det finns ingen ledningsrätt i området. (se under rubriken Allmännyttig gång- och cykelväg, stycke 2 sista meningen.)

Både parkeringsområdet och x- området får enligt plankartan ej hårdgöras, 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL. Detta bör ses över.

Angående inlösen av allmän platsmark. Äger inte kommunen all allmän platsmark sedan tidigare?

Spontan tanke att det är tigt mellan gatan och parkeringsytan?

Ev. lägg in ett stycke angående att ledningsrätt kan komma, ledningsrätts-havaren ansöker och betalar för detta + att det begränsar berört markområde.

Kommentar

Detaljplanen reglerar ej minsta fastighetsstorlek då avstyckning av skolfastigheten ej anses vara ett problem så länge skolans behov av friyta tillgodoses. Planbeskrivningen har kompletterats gällande att avstyckning prövas hos KLM.

Gällande fastighetsrättsliga frågor har omnämning om nätstation inom Gittarren 2 avlägsnats i planbeskrivningen. För Backen 4:25 har planbeskrivningen kompletterats gällande att delar av fastigheten planläggs för nätstation samt teknisk anläggning. Planbeskrivningen har även kompletterats gällande att en mindre del av Backen 4:9 planläggs som skola samt nätstation. Rörande befintliga förhållanden inom Backen 4:9 ingår diket i vägområdet för befintlig gata varav diket ej behöver specificeras i planbeskrivningen.

Då det idag inte planeras för en försäljning av marken inom planområdet är det svårt att förtydliga vilken del inom planområdet som behöver

fastighetsbilas vid en eventuell försäljning. Planbeskrivningen har kompletterats med texten att detta bör avgöras först vid en eventuell försäljning.

Stycke gällande fastighetsbildning och tiden för aktuella köp på 6 månader har i planbeskrivningen tagits bort i sin helhet.

Angående x-området har beslutet att inte planlägga marken som allmän platsmark tagits i samråd med Gator och Parker. Planbeskrivningen har kompletterats gällande skötsel av x-området och stycket angående ledningsrättbeslut har avlägsnats.

På grund av dagvattensituationen i området har beslut fattats att parkering och x-område ej får hårdgöras. Däremot kan områdena beläggas med genomsläppliga material så som grus eller armerat gräs. Detta har samordnats med Fastighet.

Då kommunen äger all allmän platsmark inom planområdet har stycke gällande inlösen avlägsnats från planbeskrivningen.

Avståndet mellan gata och parkeringsytan har samordnats med fastighet samt Gator och Parker.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke gällande ledningsrätter.

UMEÅ ENERGI

I området går en optoledningar som försörjer stadens västra delar, till intilliggande bostadsområde och optoserviser till byggnader på fastigheten. Dessa ledningar ska beredas plats, helst i U område för att säkra tillträde, när byggnader placeras inom nya planområdet.

Kommentar

Ledningen kommer att behöva flyttas i och med att man ska bygga om skolgården. Avstämning har gjorts med Umeå Energi i frågan. Ledningsflytten ska beaktas tidigt i projekteringsskedet och bekostas av exploitören.

SKANOVA

Skanova har markförlagd optokabel efter vägen i övrigt har Skanova inget att erinra mot rubricerad plan

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring befintliga ledningar utanför planområdet samt att dessa ska beaktas vid exploatering.

VAKIN – VATTEN OCH AVLOPP

Delar av planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, om Umeå kommun har som intention att det ska ingå efterfrågar Vakin en behovsprövning enligt §6 i Vattentjänstlagen och därefter ett beslut av kommunfullmäktige.

Vakin anser att hantering dagvatten inom planområdet är otillräcklig. Råd och åtgärdsförslag framtagna av dagvattenutredning har bara delvis följts upp i utformandet av planen, detta skapar en osäkerhet som bör åtgärdas innan planprocessens nästa steg. I nästkommande stycke exemplifieras dessa osäkerheter.

Dagvattenutredningen understryker vikten av att planområdet höjdsätts för att uppnå en erforderlig dagvattenhantering. I plankartan saknas höjdsangivelser, utan dessa går det inte förutspå vattnets väg varvid Vakin gör bedömningen att det finns risk att allmänna anläggningar oskäligt belastas. En direkt konsekvens av detta är att redan översvämningskänsliga bostadsområdet öster om planområdet ytterligare belastas.

Enligt den principskiss framtagna av dagvattenutredningen saknas flertalet viktiga element för att planområdets dagvattenlösning ska kunna beaktas som adekvat. Principskissen föreslår bland annat att nyttja/utveckla de dagvattenstråk som löper genom planområdet och slutligen mynnar i Tvärån. En sådan intention saknas i dagsläget.

På grund av den kraftiga avrinningen från Rödberget finns förslag på ytor för dagvattenfördröjande åtgärder söder om planområdet. Både ur ett skyfallsperspektiv och hantering av 10 års regn förespråkar Vakin att dessa ytor tas in i planområdet.

I planbeskrivningen nämns att det kan bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för bland annat dagvattenhantering, Vakin ställer sig positivt till detta men efterfrågar ett klagörande i ansvarsfrågan för planens diken och övriga dagvattenanläggningar.

Kommentar

Verksamhetsområdet för dagvattnet planeras att utvidgas för skolan då det finns behov i ett större sammanhang enligt lagen om allmänna vattentjänster, (LAV). Den föreslagna dagvattenhanteringen inom planområdet kommer att avlasta ledningsnätet och översvämningsrisken i området nedströms.

Kompletterande dagvattenutredning har gjorts och plankarta samt planbeskrivning har justerats.

VAKIN – AVFALL

Vakin har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

UMEÅ KOLLEKTIVTRAFIK

Ni skriver att kollektivtrafikens linje 7 har en hög turtäthet. Linje 7 går en gång i timmen, vilket inte jag tycker är att likställa med hög turtäthet.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras.

YTTRANDE 1

1. Information om möjlighet att lämna synpunkter som satts upp på anslagstavlan västerslätts centrum har blåst ner. Skruva fast arket.
2. Ängarna/fårhagarna bakom rödängsberget är enda stället i detta område där man kan gå utan trafikbrus i öronen. Planera inte in trafik i detta känsliga och viktiga naturområde.
3. Vi vill att trafikbullret från Vännäsvägen begränsas genom bullerplank och sänkta hastigheter. Den tunga trafiken och dess dieselsläpp måste förbjudas på denna väg och styras mot kringlederna. Det gör man i Stockholm och det måste gå i Umeå också.
4. Hela tväråstråket och rödängsberget måste planeras ihop som ett rekreationsområde. Förutsättningar måste skapas för en miljö med bra luftkvalitet.
5. Skapa möjligheter till kolonilotter och växthus för ekologisk odling på ängarna för västerslättsborna och sandåkersborna. I dagsläget är det bara rödängsbor som kan boka kolonilott vid ängarna.
6. Vetenskapligt bevisat att god renhållning skyddar mot diverse sjukdom och smitta. Städa upp ordentligt efter hela tvärån på våren och löpande under sommar och höst. Plast och skräp kastas på marken och hundskit tas inte upp då det är för få latrintunnor och papperskorgar med lock efter promenadstråken. Skapa förutsättningar för ren miljö. Påminn rökarna att ta hem fimpar och cigarettpaket till den egna soptunnan genom små notiser på parkbänkar och soptunnor.
7. Vi vill ha blommande träd och buskar och blommor i hela området, en förutsättning för att bin, humlor och fjärilar och fåglar ska trivas.

Kommentar

1. Ingen information kring Detaljplan Gitarren 1 m.fl. har satts upp på anslagstavlan i västerslätts centrum.

2. Infarten till skolområdet samt parkeringsplatser ändras ej. Detaljplanen innebär således inte att trafiksituation vid ängsmark ändras. Ökningen av trafiken till följd av att skolans verksamhet har bedömts ej generera högre bullernivåer och kommer därav inte påverka närliggande rekreativområde.

3. Vännäsvägen är en statlig väg men när ringleden runt centrum är genomförd kommer Umeå kommun förvärva vägnätet innanför ringleden (inklusive sträckan av Vännäsvägen som passerar Rödäng).

Kommunen planerar att bygga om de före detta europavägssträckorna till stadsgator med mer grönska och mer utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Detta kommer innebära att trafikbullret från Vännäsvägen minskar. Mer information gällande hur Kommunen planerar att förändra vägsträckorna finns på kommunens hemsida samt i stadsutvecklingsprogrammet, se länk. <https://www.umea.se/umeakommun/bygga-boochmiljo/stadsplaneringochbyggande/projekt/storreprojekt/innanforringleden.4.3b86af4c15406b155a0d9f7.html>.

4. Att planera hela Tväråstråket med Rödängsberget som ett rekreativområde är ej någonting som rör detaljplanen för skolan. Områdena är utpekade som ett sammanhängande grönt rekreativstråk i översiktsplanen och behandlas följaktligen som en enhet vid planering och drift.

5.6.7. Frågorna gällande kolonilotter, renhållning samt blommande växtlighet rör ej detaljplanen för skolan. Yttrandet har vidarebefordrats till Gator och Parker.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta

- Bestämmelse om högsta nockhöjd ersätter högsta byggnadshöjd inom skolområdets byggrättsområden
- Bestämmelse om största och minsta takvinkel sätts
- Bestämmelse om största byggnadsarea (BYA) sätts inom det östra byggrättsområdet närmast Fiolstråket

Planbeskrivning

- Redogörelse för dagvatten justeras
- Redogörelse för byggrätt, höjreglering och takvinkel
- Beräkning av friyta görs om med anledning av reglering av BYA
- Redogörelsen för geoteknik justeras för att endast rekommendera en metod för grundläggning.
- Redogörelsen för El och fiberoptik justeras utefter de nya förutsättningarna att en befintlig optoledning korsar detaljplanen.
- En redogörelse kring brandposter läggs till.
- Redogörelsen kring fastighetsrättsliga frågor justeras.

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2022

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Anna Hedkvist Herzog som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.