

§ 92

Gitarren 1 m.fl.

Diariernr: BN-2015/01154

Detaljplan för Gitarren 1 med flera - skola, förskola

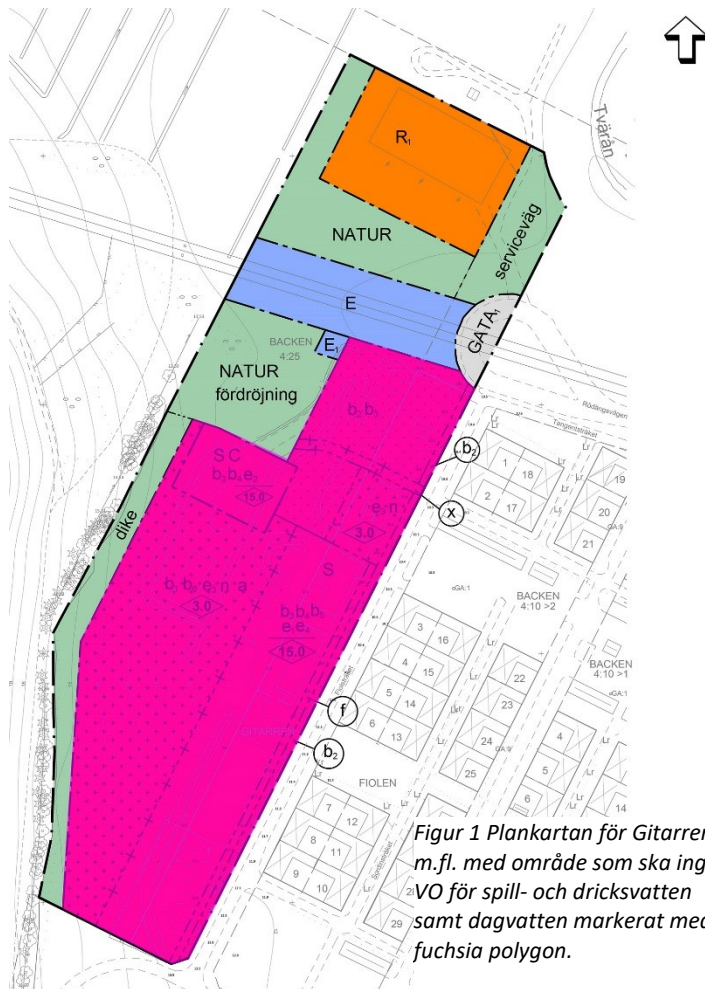
Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för fastigheterna Gitarren 1 och 2 samt del av Backen 4:25 och del av Backen 4:9.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för fastigheterna Gitarren 1 och 2 samt del av Backen 4:25 och del av Backen 4:9 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområde för dricks- och spillvatten samt dagvatten till att omfatta hela markytan som i plankartan planläggs för skolverksamhet [S] och centrumverksamhet [C].

Motiv till utökande av verksamhetsområde

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten samt dagvatten utökas till att omfatta hela markområdet som planläggs för skola och centrum.

Verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten samt dagvatten utökas eftersom Umeå kommun tillsammans med Vakin ser ett behov av att ur allmän synpunkt förse nya byggnader med VA och hantera dagvatten som tillkommer inom skolområdet. I figur 1 nedan syns den mark som planläggs för skola och centrumverksamhet som ska ingå i de utökade verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten samt dagvatten.



Syfte

För att möjliggöra bättre läromiljöer samt möta den ökade mängden elever som förutspås i Rödängsområdet är syftet med detaljplanen att möjliggöra för nybyggnation av skolbyggnader och idrottshall. De nya byggnaderna ska anpassas i skala och utformning för att undvika skuggning av lokalgata och befintliga bostadshus i öster.

För att säkerställa friyta för lek inkluderar planområdet ytorna väster och norr 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.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 14 november 2017.

Samråd/Granskning

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

Samrådsmöte hölls inte på grund av rådande pandemi. Ett extra informationsmöte hölls därför efter granskning i januari 2023, för att möjliggöra för närboende att få bättre insikt i planförslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Av utlåtandet framgår bl.a. att närboende längs Fiolstråket motsätter sig de nya byggnadernas höjd på grund av skuggning, att nya Rödängsskolan bör placeras mer åt väster närmare Rödberget. Det har även inkommit frågor kring trafiksituationen och hur idrottshallen ska kunna nyttjas.

Ändringar efter granskning

Dessa synpunkter har medfört att nockhöjden för skolbyggnaderna ändrades från 17,5 meter till 15 meter. En nockhöjd på 15 meter möjliggör för skolbyggnader i två våningar i träkonstruktion samt tillräckligt utrymme för ventilation. Regleringen ändrades från byggnadshöjd till nockhöjd i granskningsförslaget eftersom nockhöjd är den reglering som bäst säkerställer goda ljusförhållanden. En nockhöjd på 15 meter bedöms inte innebära betydande olägenhet för kringboende.

Byggrätten har också breddats något till 36 meter och en egenskapslinje har lagts till i byggrättsområdet för skolbyggnaderna för att markera var husliv ska börja. Inom det nya egenskapsområdet för den breddade byggrätten har bestämmelsen f införts om att endast utskjutande byggnadsdelar och brandtrappa tillåts.

För att skydda nya byggnader mot översvämmande vatten från höga flöden i Tvärån eller kraftiga regn har en bestämmelse införts **b₅** inom skolans byggrättsområde, **b₅** innebär att lästa bjälklagsnivå är 11,5 meter över nollplanet.

För att ytterligare säkra skolgårdens kvaliteter för landskapsbilden och omhändertagande av dagvatten har bestämmelserna **n** och **a₂** införts. **N** innebär att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och **a₂** innebär att marklov även krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.



Figur 2 Utsnitt ur plankartan med bestämmelser som justerats och lagts till efter granskning.

Umeå kommun, Fysisk planering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-03-24

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat mars 2023
- Plankarta daterad mars 2023
- Planbeskrivning daterad mars 2023
- Samrådsredogörelse juni 2022
- Dagvattenutredning 1 2018-12-21
- Dagvattenutredning 2 2022-02-11
- Markteknisk undersökningsrapport 2018-09-28
- Tomtutredning version 4 2022-11-22
- Översiktligt PM Geoteknik 2018-10-15

Beredningsansvariga

Anna Hedkvist Herzog, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Anna Hedkvist Herzog, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till fysiskplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- Vakin (om verksamhetsområdet utvidgas)