

Detaljplan för fastigheten

Gitarren 1 m.fl.

inom Västerslätt/Rödäng i Umeå kommun, Västerbottens län



Källa: Lantmäteriet

Planbeskrivning - samrådshandling

Diarienummer:
BN-2015/01154

Gällande lagstiftning:
2010:900, SFS 2017:568

Aktnummer:

Antagen:

Laga kraft:

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 tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



Samråd

Planförslaget samråds 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. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får 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
Underlag och utredningar	5
Planens syfte.....	5
Plandata.....	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	6
Detaljplaner	7
Riksintressen	7
Strandskydd	8
Behovsbedömning.....	8
Planförfarande.....	9
Samrådskrets.....	9
Förutsättningar och förändringar	9
Stads- och landskapsbild	9
Fornlämningar	11
Naturmiljö.....	11
Service	12
Rekreation	12
Friyta.....	13
Gator och trafik	14
Kollektivtrafik.....	15
Parkering, varumottagning, in- och utfarter	16
Tillgänglighet	17
Miljöfarlig verksamhet	17
Buller.....	17
Ljusförhållanden	19
Geotekniska förhållanden	21
Förorenad mark.....	22
Radon.....	23

Risk för skred	23
Risk för översvämning	23
Dagvatten	23
Snöhantering	27
Miljö kvalitetsnormer	27
Vatten och avlopp	28
Avfall	28
El	29
Strålning.....	29
Genomförande frågor	30
Huvudmannaskap för allmän plats.....	30
Huvudman för vatten och avlopp.....	30
Genomförandetid	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Medverkande	32

Planens huvuddrag

Rödängsskolan och förskolan Gitarrens befintliga lokaler är begränsade i dagsläget. För att möjliggöra bättre läromiljöer samt möta den ökade mängden elever som förutspås i området möjliggör detaljplanen för en utökad byggrätt för skolbyggnader i två våningar samt idrottshall. Byggrätten innebär att skolverksamheten kan fördubblas till 310 barn.

Detaljplanen utökar skolans område och tar i anspråk delar av angränsande ängsmark för att säkerställa nödvändig friyta. Detaljplanen säkerställer även en befintlig grusplan i norr som ska fortsätta användas för skolverksamhet samt rekreation.

Planen skapar även förutsättning för en säkrare trafiklösning med avseende på gång och cykling, transporter samt hämtning/lämning till och från skolområdet.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. I planarbetet har dagvattenhantering, geotekniska förhållanden samt säkerhetsavstånd till högspänningsledningen i norr varit viktiga frågeställningar.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Dagvattenutredning, WSP (2018)
- Översiktlig PM Geoteknik, WSP (2018)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP (2018)

Planens syfte

För att möjliggöra 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 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.

Plandata

Stadsdel: Rödäng

Planområdets area: 34 700 m²

Avstånd till Rådhusorget: 2,5 km

Markägoförhållanden: Samtliga fastigheter är i kommunal ägo

Vattenområden: Tvärån



Figur 1. Ortofot med planområdet inom vit markering. Källa Lantmäteriet.

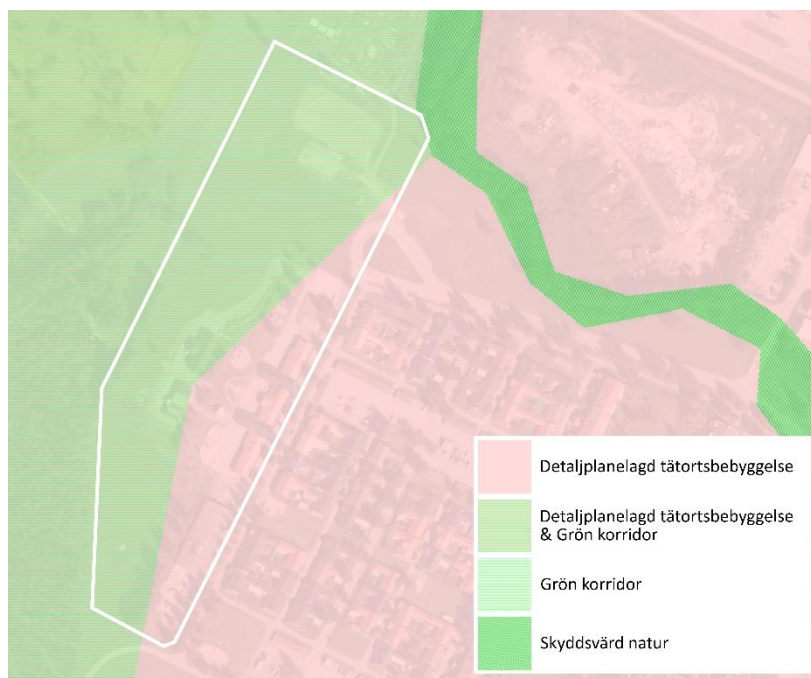
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Gällande översiktsplan, fördjupning för Umeå (FFU), anger att barn behöver bra utemiljöer som inbjuder till lek, både vild som lugn. De behöver också utrymme att upptäcka världen på egen hand eller tillsammans med andra barn. Vidare att ett stort ansvar måste tas vid den fysiska planeringen, till exempel för i vilka miljöer förskolor, skolor, lekplatser och liknande placeras.

Planområdet är i FFU utpekad som detaljplanerad tätortsbebyggelse samt grön korridor. Då endast en mindre del av den gröna korridoren tas i anspråk av

planförslaget har bedömningen gjorts att detaljplanen inte påverkar den gröna korridoren negativt.



Figur 2. Ortofoto med utpekade områden från översiktsplan, Fördjupning för Umeå.

Detaljplaner

Planområdet berörs av två detaljplaner *Förslag till stadsplan för Rödäng Umeå samt ändring och utvidgning av stadsplan för Västerslätt mm (2480K-P102/1973)*, antagen 1973 samt detaljplanen *Ändring av stadsplan (a1/105) för området Rödäng inom västerslätt i Umeå kommun (2480K-P99/84)*, antagen 1999.

Detaljplan 2480K-P99/84 är en ändring av stadsplan 2480K-P102/1973. Ändringen inför en ny bestämmelse om störningar som reglerar utsläpp från fastbränsleanläggning.

Då detaljplan 2480K-P99/84 är en ändring gäller denna tillsammans med den ursprungliga stadsplanen 2480K-P102/1973 där området kring skolbyggnaderna är angivet som centrumbebyggelse. Detta område var i stadsplanen tänkt för omklädnings-, samlingslokaler, kiosk, kvartersgård samt provisoriska skollokaler. Inom planområdet planerades det även för en fotbollsplan, två hockeyrinkar, två tennisbanor samt bilparkering. En mindre bollplan utfördes. På Rödbergets sluttning mot Rödäng planerades en enkel skidlift.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen. Det kan vara områden som innehåller naturvärden eller kulturvärden som är så ovanliga att de bedöms som viktiga för hela landet.

Bestämmelser om riksintresse finns främst i miljöbalken, plan- och bygglagen samt hushållningsförordningen. Definitioner och förhållningssätt finns i miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kulturmiljövården regleras i 3 kap. 6 § miljöbalken (1988:808). Länsstyrelsen har ett ansvar att bevaka att riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

Planområdet berör riksintresset *flyghinder*. Det innebär att bebyggelse högre än 130 meter inte tillåts för att säkerställa flygets intressen. Den låga bebyggelsen som detaljplanen möjliggör påverkar inte riksintresset.

Strandskydd

Planområdet är inte beläget i närheten av ett strandskyddat vattenområde.

Behovsbedömning

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad behovsbedömning. 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.

Behovsbedömningen grundas på genomgång av planens miljöpåverkan. Utifrån genomgången finns det följande motiv till beslutet. Enligt genomgången innebär detaljplanens genomförande en risk för inverkan på faktorerna Geologi/hydrologi, Förorenade områden, Elektromagnetiska fält, Dagvattenhantering, Trafiksituationen, Alstrande av avfall, Alstrande av risk för miljön samt Försämrade miljöstatus för vattenförekomst.

Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnorm för vatten skulle kunna komma att påverkas. Risken kan dock pareras med byggnadstekniska åtgärder och bedöms därför inte vara orsak till att genomföra miljöbedömning.

Länsstyrelsen har i februari 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill fästa uppmärksamheten på, som även bedömningsmallen gör, att kommande handlingar bl.a. ska redogöra för hur sulfidjordarna kommer att behandlas, deras inverkan på dagvattnet och om planen behöver säkerställa vissa åtgärder för att dagvattnet/försurat vatten inte ska ha möjlighet till avrinning till Tvärån.

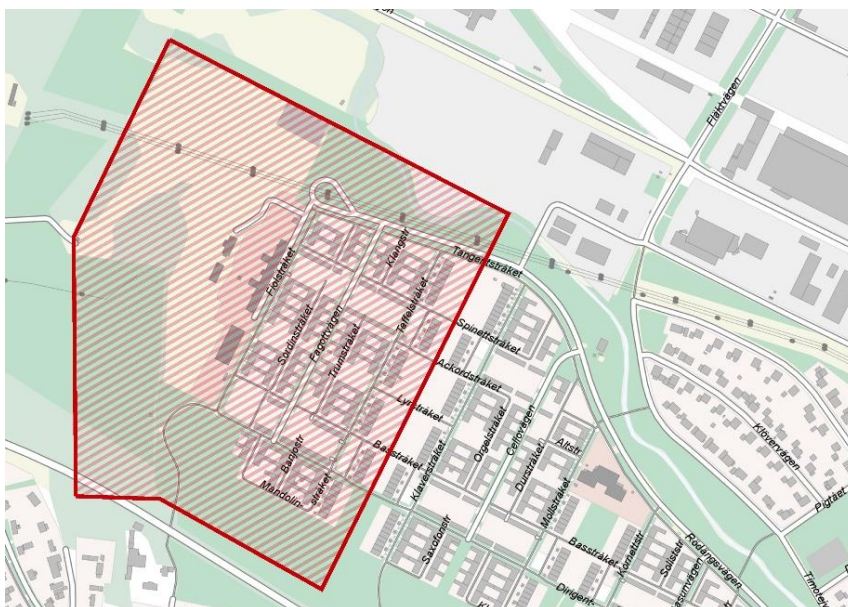
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 20 april 2018 till och med 12 maj 2018.

Planförfarande

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan samt är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med standardförfarande.

Samrådskrets

Kartorna nedan redovisar planförslaget samrådskrets. Då detaljplanen tar en del av ett befintligt rekreationsområde i anspråk har bedömningen gjorts att fastighetsägare samt andra aktörer inom det utpekade området kan beröras av planförslaget.



Figur 3. Karta med samrådskrets inom röd markering.

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 planförslaget genomförande.

Stads- och landskapsbild

Direkt öster om planområdet ligger bostadsområdet Rödäng som uppfördes under mitten av 1970-talet. Bebyggelsen i Rödäng består av radhus och atriumhus i en till en och en halv plan med gemensamma garagelängor.

Norr om planområdet är Västerslätts industriområde med bland annat Umeå godsbangård, flertalet företag samt lagerbutiker beläget. Väster om planområdet befinner sig Rödborget, ett skogsområde med höga rekreativvärden.

Planområdet består idag av flera sammanbyggda skolbyggnader i en våning utmed Fiolstråket, markerade med siffran ett i figuren nedan. Två skolbyggnader är även placerade inne på skolområdet, markerade med siffran två i figuren nedan. Förskolan Gitarren är belägen i planområdets södra del, utmed Fiolstråket. Förskolebyggnaden är markerad med siffran tre i figuren nedan. Befintlig grusplan markeras med siffran fyra nedan.



Figur 4. Ortofoto med befintlig bebyggelse i området. Siffrorna 1 & 2 markerar skolbyggnader. Siffran 3 markerar förskola och 4 markerar befintlig grusplan. Källa: Lantmäteriet

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medger byggrätt för skola [S]. Med användningen **SKOLA** avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Inom planområdet möjliggörs det även för centrumverksamheter i anslutning till parkeringsytor för skolan. Med användningen [C] avses butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Då centrumverksamheter möjliggörs i anslutning till skola ska verksamheterna vara lämpliga ur ett barnperspektiv. Därav är verksamheter så som polisstation, häkte och liknande inte lämpliga inom området. Lämpligheten bedöms i bygglovsskedet.

I detaljplanen är skolbyggnaderna i huvudsak placerade utmed Fiolstråket, i likhet med befintlig struktur. De två skolbyggnader som idag är belägna inne på

skolorrådet ersätts av en samlad byggrätt mot norr som ramar in den utökade skolgården.



Figur 5. Skiss som illustrerar en möjlig utformning av skolorrådet.

Den totala bruttoarean för samtliga skolbyggnader begränsas till 7200 m² BTA [e₁][e₂]. Skolbyggnaders placering är reglerade med byggrätter i detaljplanen. Inom byggrätterna ska hela byggnaderna inrymmas.

Komplementbyggnader får uppföras inom områden som är planlagda med **korsmark**. Högsta bruttoarea för samtliga komplementbyggnader är begränsat till totalt 100 m² BTA fördelat på två områden [e₃].

För skolbyggnader regleras högsta byggnadshöjd 8 meter, vilket motsvarar två våningar. Den ökade byggnadshöjden möjliggör för skolverksamheten att utöka verksamheten till ca 310 barn utan att bebyggelsen tar i anspråk en större markyta. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd begränsad till 3 meter, vilket motsvarar en våning.

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.

Naturmiljö

Planområdets sydöstra del består av skolorrådet för Rödängsskolan samt förskolan Fiolen. Marken inom planområdet sluttar från väst till öst med marknivåer mellan ca +10,4 i nordöst och ca +16,1 i sydväst. Ytorna väster och norr om skolorrådet består

av ängsbevuxen mark samt en grusplan. Ett dike ca 1,0–1,25 m djup löper igenom skolområdet för att leda bort dagvattnet inom området.

Enligt kommunal kartering finns inga dokumenterade naturvärden inom planområdet. Däremot brukar övergångszonen mellan skog och öppna miljöer vara artrika miljöer för till exempel fåglar och insekter. Inom planområdet finns även flera stora träd.

Förändringar och konsekvenser

För att minimera detaljplanens påverkan på naturmiljön har nya byggrätter placerats så att en sammanhängande skolgård ersätter den befintliga ängsmarken i väster. För att bevara naturvärdena i så stor utsträckning som möjligt ska träd endast fällas om det krävs för att skapa en bra skolgård eller om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. För att säkerställa detta har marklovsplikten utökats för området med bestämmelsen, marklov krävs för fällning av träd [a]. Utöver detta säkerställer detaljplanen att skolgården utöver uppförande av komplementbyggnader ej får hårdgöras. Se även avsnitten *Friyta* samt *Dagvatten*.

Detaljplanen säkerställer även delar av den befintliga ängsmarken med användningsbestämmelsen **NATUR**. Användningen natur innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Detta innebär att befintlig väg till närliggande kolonilottsområde ej påverkas av planförslaget då vägen är förenlig med användningen natur.

Service

1 km öster om planområdet vid Västerslätts Centrum är närmaste livsmedelsaffär belägen. Närmaste vårdcentral är belägen 2,5 km väster om planområdet.

Rekreation

Planområdet ligger i anslutning till grönområden med möjlighet till lek, rekreation och motion i naturen. Rödberget som är belägen väster om planområdet är en bostadsnära skog med elljusspår och strövområden.

I planområdets norra del är en grusplan belägen. Fotbollsplanen används som skolidrottsplats samt för spontanidrott på kvällar och helger. I anslutning till bollplanen rinner Tvärån som har artrik strandmiljö med strandskogar och ängar.

Förändringar och konsekvenser

Erforderlig yta för lek och utevistelse skapas inom området för skolverksamhet. Skolområdet ska utformas för en upplevelserik utemiljö för både äldre och yngre barn samt ge möjlighet till både utmaningar och till enskildhet. I möjligast mån bör naturmarken bevaras, då den skapar en god utemiljö för lek och pedagogik samt gynnar artrikedomen i området. På kvällar och helger kommer skolområdet finnas tillgängligt som en lekplats för allmänheten.

Den befintliga grusplanen i planområdets norra del säkerställs i plankartan med användningsbestämmelsen, bollplan [**PARK₁**]. **PARK₁** - bollplan är en specificering av användningen **PARK**. Endast den preciserade formen av användningen är tillåten men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till bollplanens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, kiosker, toaletter med mera.

Inom planområdet möjliggörs det även för en framtida gång- och cykelkoppling mellan bostadsbebyggelsen på Rödäng och motionsspåret vid Rödberget. Se avsnitt *Gator och trafik*.

Friyta

I enlighet med Boverkets allmänna råd om friyta (BFS 2015:1 FRI) ska den planerade utemiljön för skolverksamhet vara:

- Rymlig med en varierande terräng och vegetationsförhållanden
- Anpassad så att den ger goda sol och skuggförhållanden
- I direkt anslutning till den planerade skolbyggnaden
- Anpassad till skolans verksamhet
- Placerad så att barn och eleverna i den planerade skolan självständigt kan ta sig mellan skolbyggnaden och utemiljön

Förändringar och konsekvenser

Den planeras skolan uppskattas för ca 310 barn fördelat på ca 100 barn i förskolan och ca 210 barn i grundskolan. Enligt Boverkets rapport *Gör plats för barn och ung!* är ett rimligt mått att dimensionera för 40 m² friyta per barn i förskolan och 30 m² friyta per barn i grundskola. Rapporten rekommenderar att friytans minsta storlek, oavsett antal barn, är 3000 m² då en barngrupp får svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov på en skolgård som är mindre än 3000 m².

Utifrån boverkets rekommendationer samt det uppskattade antalet barn ska en friyta om minst 10 300 m² säkerställas. I detaljplanen har en friyta på ca 10 400 m² säkerställts med korsmark. Detta ger en marginal om 100 m² för uppförande av eventuella komplementbyggnader samt väderskyddade cykelparkeringar.

Friytan som säkerställs i detaljplanen är belägen i anslutning till skolbyggnaderna samt ger goda sol- och skuggförhållanden. Då planområdet är kuperat erbjuder

utemiljön en varierad terräng. Diket som löper genom friytan möjliggör för olika vegetationsförhållanden inom området. Då biltrafik är begränsad till ett område norr om friytan har barn möjligheten att självständigt röra sig mellan skolbyggnaderna och utemiljön. Detaljplanen säkerställer därmed att Boverkets allmänna råd om friyta uppfylls. Skolgården är markerad med grön skraffering i figuren nedan.



Figur 6. Skiss som illustrerar en möjlig utformning av skolområdet med skolgård skrafferad i grönt.

Gator och trafik

Planområdet nås av gång- och cykelvägen Fiolstråket som löper parallellt med planområdet i öster. Vägen fortsätter söder ut, passerar under Vännäsvägen, och ansluter till stadsdelen Grisbacka. Gång- och cykelvägen Tangentstråket ansluter till planområdets norra del. Vägen löper öster ut, längs bostadsbebyggelsen på Rödäng, korsar Tvärån och ansluter till Västerslätts bostadsbebyggelse

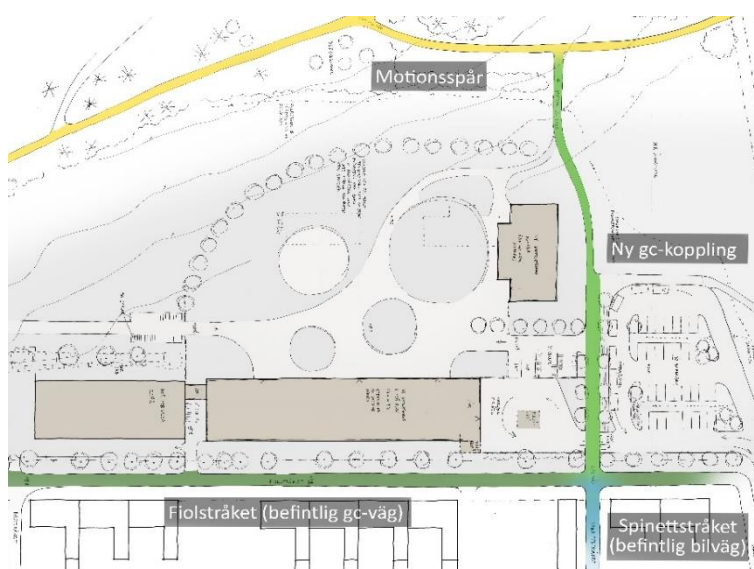
För biltrafik nås planområdet via Rödängsvägen som löper norr om bostadsbebyggelsen på Rödäng och ansluter till Vännäsvägen i öster.



Figur 7. Karta med cykelvägar markerade i rött och bilvägar i vitt.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en ny gång- och cykelkoppling mellan bostadsbebyggelsen på Rödäng och motionsspåret vid Rödberget. Vägen planeras bli en fortsättning på Spinettstråket som löper genom skolområdet och ansluter till elljusspåret vid Rödberget. För att säkerställa allmänhetens åtkomst genom skolområdet har ett markreservat skapats i detaljplanen med bestämmelsen, markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik [x].



Figur 8. Skiss som illustrerar en möjlig utformning av skolområdet med ny gång- och cykelkoppling markerad i ljusgrönt.

Detaljplanen säkerställer även befintlig gata, Tangetstråket, med användningsbestämmelsen Lokalgata [GATA₁].

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen längs Rödängsvägen i anslutning till den nordöstra delen av planområdet. Hållplatsen trafikeras av lokaltrafikens linje 7 som har en hög turtäthet till och från Vasaplan.



Figur 9. Ortofoto med Busslinjer och hållplatser markerade i rött.
Källa: Lantmäteriet

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

I dagsläget är infarten till skolområdet belägen i anslutning till Rödängsvägen. Här är även parkeringar stationerade. Varumottagning sker längs med Fiolstråket i öster. Då Fiolstråket är en gång- och cykelväg medför varumottagningen i dagsläget en säkerhetsrisk.

Förändringar och konsekvenser

Cykelparkering

Merparten av eleverna kommer till skolan från bostadsbebyggelsen på Rödäng, direkt öster om skolområdet. För dessa ska cykelparkeringar anläggas i anslutning till skolområdets entréer. Möjligheten att uppföra skärmtak för cykelparkering säkerställs i plankartan inom områdena betecknade med **prickmark** och **korsmark**.

Bilparkering och in- och utfarter

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Såväl personalparkering som angöring med bilar (hämta/lämna) och bussar (även ledbussar) har likt dagsläget samlats till skolgårdens nordöstra hörn. Parkerings- och angöringslösningen är vald, för att skapa en så säker plats för hämtning/lämning som möjligt.

Med bestämmelsen, bilparkering får ej uppföras [n] säkerställer detaljplanen att parkeringsytan lokaliseras i norr. Parkeringsytan inrymmer ca 32 parkeringsplatser samt två parkeringsytor för personer med nedsatt rörelseförmåga, vilket tillgodoser skolans framtida behov.

För att skapa en ökad trygghet inom skolområdet bör parkeringsytor separeras från skolgården med ett staket eller plank.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov.

Varumottagningen

Varumottagningen är likt parkerings- och angöringsytan för bilar placerad i det nordöstra hörnet av skolgården. Varumottagningen är placerad i anslutning till byggrätten för skolbyggnaden utmed Fiolstråket för att möjliggöra för en smidig inlastning av livsmedel till tillagningsköket. Ytan för varumottagningen är väl tilltagen för att lastfordon ska ha möjlighet att vända. Ytan är även planerad att nyttjas av drift- och upphämningsfordon, som inte ska utföra backningsrörelser.

Likt parkeringsytan bör varumottagningen separeras från skolgården med ett staket eller plank.

In- och utfart

Området har planlagts med en samlad in- och utfart mot Rödängsvägen. Infarten ska anpassas så att två bilar kan mötas i bredd. Den samlade in- och utfarten innebär en säkrare trafiklösning än i dagsläget då lastfordon fortsättningsvis inte kommer nyttja

gc-vägen, Fiolstråket.

Tillgänglighet

Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga utan problem kan nå målpunkter, så som entréer, inom området.

Miljöfarlig verksamhet

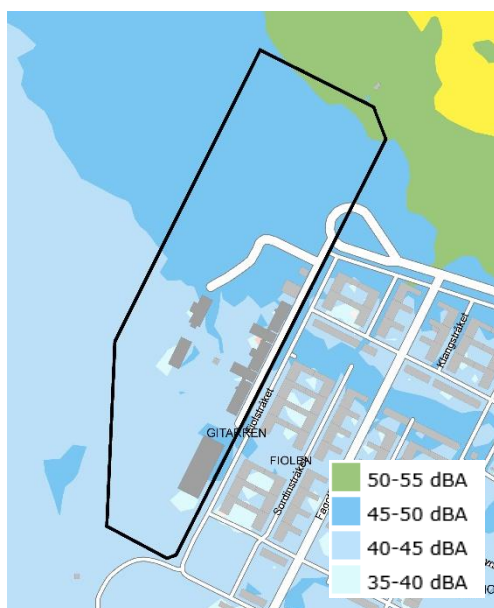
Området ligger ca 200 m från Västerslätts industriområde där miljöfarlig verksamhet förekommer. Bedömningen har gjorts att detta inte påverkar planområdet.

Buller

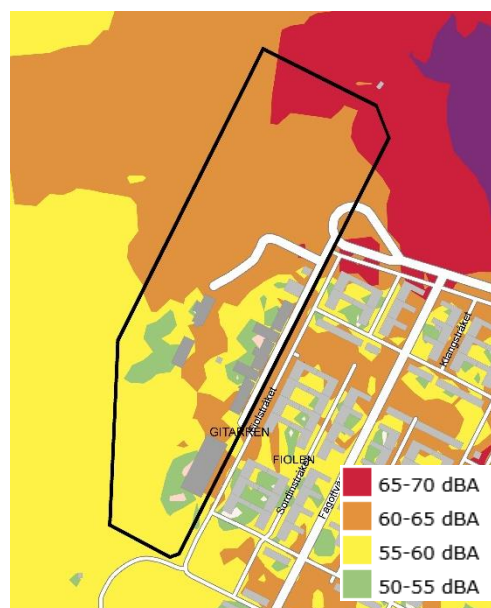
Enligt naturvårdverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor.

För buller från industrier och andra verksamheter bör den ekvivalenta ljudnivån underskrida 50 dBA. De gäller utomhus vid fasad och vid iordningställda ytor i markplan för lek och utevistelse intill byggnaden.

Figurerna nedan visar bullervärden från kommunens bullerkartering 2016.



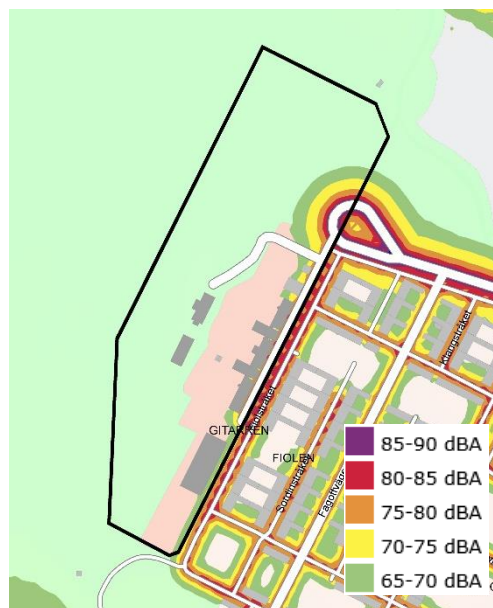
Figur 10. Buller från industri, ekvivalent ljudnivå.



Figur 11. Buller från industri, maximal ljudnivå.



Figur 10. Buller från väg, ekvivalent ljudnivå.



Figur 11. Buller från väg, maximal ljudnivå.

Förändringar och konsekvenser

En mindre yta i planområdets norra del är i dagsläget utsatt för buller som överstiger riktvärdena för ekvivalent ljudnivå från industri. Då området där riktvärdena för industribuller överstigs är beläget utanför den del av planområdet som planläggs för skola har bedömningen gjorts att det befintliga industribullret inte påverkar skolverksamheten.

Befintliga bullernivåer från vägtrafik överskrider riktvärdena för ekvivalent ljudnivå inom planområdets södra del. Den maximala ljudnivån överskrids inte inom samtliga delar av planområdet. Då över hälften av skolområdets friyta ej utsätts för ljudnivåer som överstiger riktlinjerna för ekvivalent ljudnivå har bedömningen gjorts detaljplanen säkerställer en ej bullerutsatta ytor för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Om skolgården utformas så att barn inte kan ta del av den ej bullerutsatta delen av skolgården ska ett bullerplank uppföras mot söder. För hela planområdet är den maximala ljudnivån från vägtrafik lång under gällande riktvärden.

Tillkommande skolbebyggelse inom planområdet bedöms inte alstra trafikbuller i en sådan omfattning att befintlig bostadsbebyggelse påverkas. Den generella trafikökningen i samhället kan orsaka att bullernivåerna ökar marginellt i planområdets södra del. Då stora delar av utemiljön för skolverksamheten ej kommer att utsätts för ljudnivåer som överstiger riktlinjerna har bedömningen gjorts att bulleråtgärder inte krävs.

Ljusförhållanden

Det är lämpligt att skolor och förskolor lokaliseras och planeras med en friyta med goda ljusförhållanden. Den befintliga skolmiljön har i dagsläget goda ljusförhållanden med både tillgång till sol och skugga.

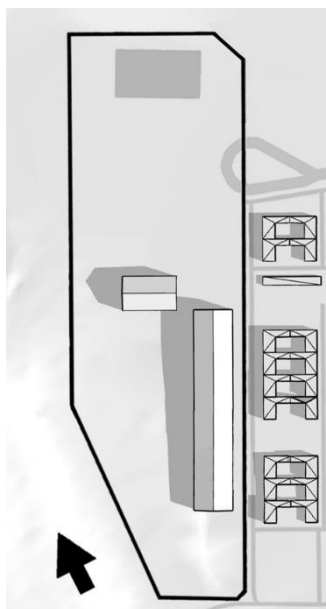
Förändringar och konsekvenser

En skuggstudie har framställts för att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet samt bedöma hur den planerade exploateringen påverkar den närliggande bostadsbebyggelsen.

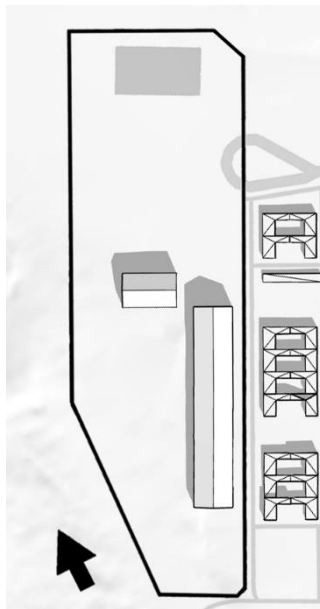
Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymerna i skuggstudien och inte de faktiska byggnaderna.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC +02 för att simulera omställningen av tiden.

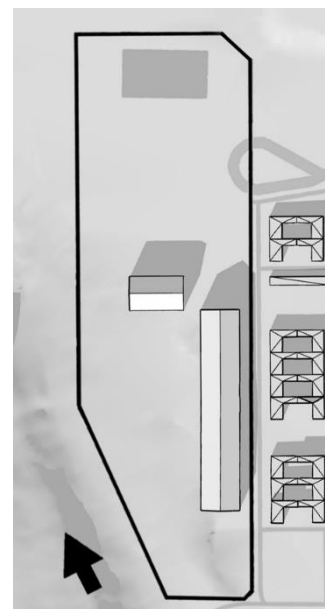
De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggas.



20 mars (vårdagjämning)
kl 09:00.



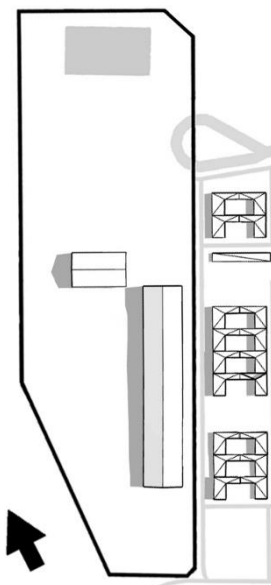
20 mars (vårdagjämning)
kl 12:00.



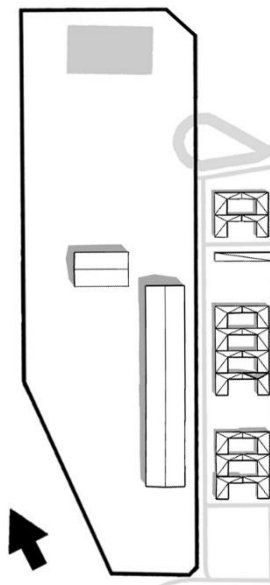
20 mars (vårdagjämning)
kl 15:00.



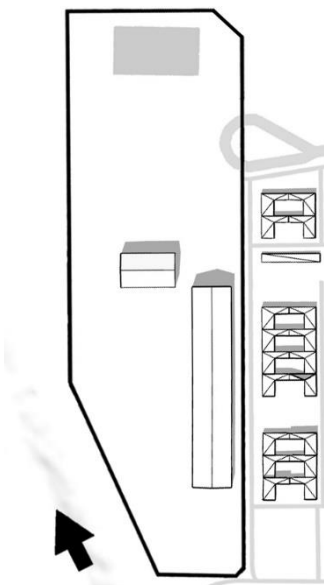
20 mars (vårdagjämning)
kl 18:00, solen har gått ner.



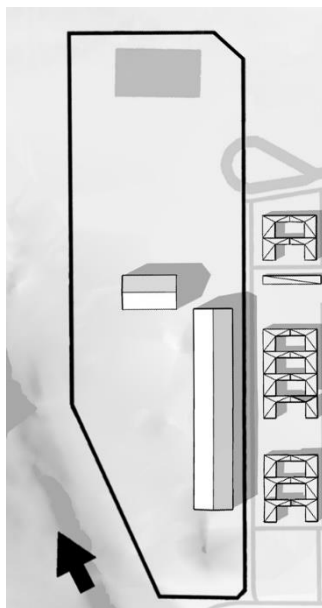
20 juni (högsommar)
kl 09:00.



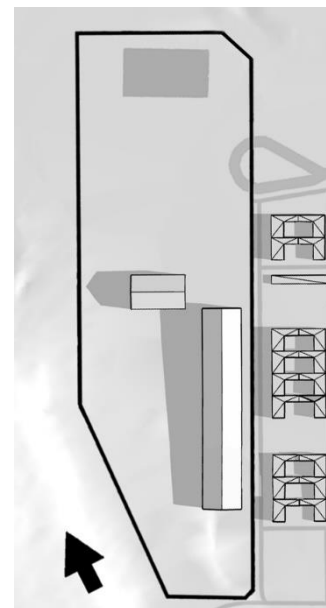
20 juni (högsommar)
kl 12:00.



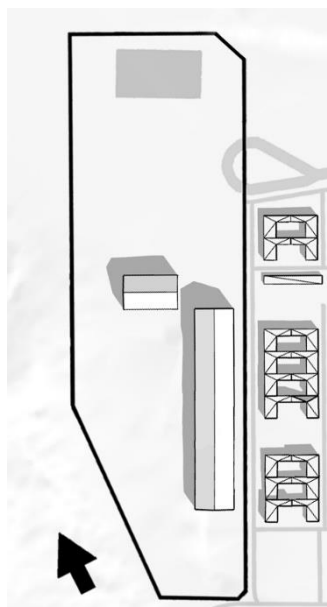
20 juni (högsommar)
kl 15:00.



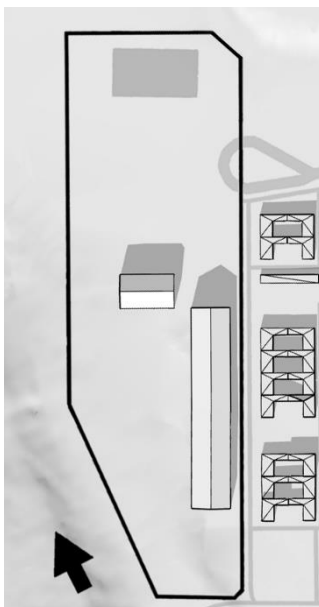
20 juni (högsommar)
kl 18:00.



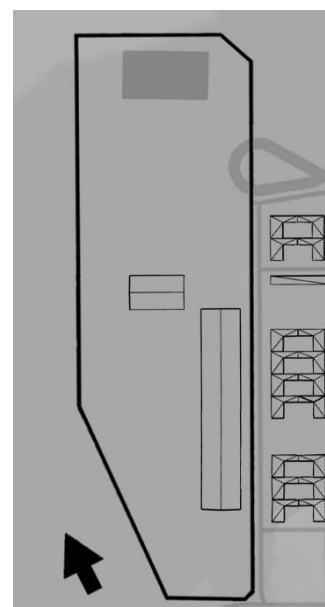
20 september (höstdagjämning)
kl 09:00.



20 september (höstdagjämning)
kl 12:00.



20 september (höstdagjämning)
kl 15:00.



20 september (höstdagjämning)
kl 18:00. Solen har börjat gå ner.

Skuggstudien visar att ny bebyggelse i två plan varken kommer att skugga eller skuggas av befintlig bebyggelse. Studien visar även att skolans friyta kommer ha goda ljusförhållanden.

Geotekniska förhållanden

WSP Samhällsbyggnad har på uppdrag av Umeå kommun, utfört översiktliga geotekniska undersökningar för planområdet.

Jordlager

Undersökningen konstaterar att marken inom planområdet utgörs överst av mulljord och fyllningen av varierande sammansättning. Fyllning underlagras av finsandig silt och/eller sulfidhaltig silt vilande på lerig sulfidsilt sediment. Sedimentens mäktighet ökar från väst till öst. Geotekniska förhållanden skiljer sig inom området med hänsyn till jordlagerförhållanden, lagringstäthet samt djupet till förmodat berg.

Grundvattennivåer

Grundvattenytans nivå har uppmätts i undersökningen i 2st galvade portryckspetsar samt 1st grundvattenrör med filterspets av typen PVC (öppet system).

Två sorts av grundvatten konstaterades, ytgrundvatten samt artesiskt grundvatten.

Grundvattenytan enligt dessa portrycksmätningar varierar mellan ca 0,7 - 3,1 m djup under markytan motsvarande nivåer ca +10,1 och +9,8. Rapporten konstaterar att utförda portrycksmätningar inte påvisar en hydrostatisk portrycksprofil i underliggande lös sediment.

I installerade grundvattenrör vid G18W015 har ett artesiskt vattentryck uppmätts i underliggande friktionsjord på ca 7 m motsvarande nivå ca 4,9 m. Trycknivån vid mättillfället låg i samma nivå som dagens markyta. Detta indikerar övertryck från den underliggande friktionsjorden.

Sättningsförhållanden

Rapporten konstaterar att stora sättningar förväntas vid nybyggnation inom planområdet. Ojämna sättningar kan förekomma vid påförd belastning på grund av lutande terräng samt att sediments mäktighet varierar inom området för byggnation.

Förändringar och konsekvenser

Den geotekniska undersökningen rekommenderar att planerad byggnation grundläggs med spetsburna pålar av stål eller betong slagna till stopp i morän eller berg. Inga nämnvärda sättningar kan förekomma under byggnader som inom detta område grundläggs på pålar.

Alternativ väljs kompensationsgrundläggning. I det fallet kan grundläggning av framtida byggnader utföras med platta på mark. Kompensationsgrundläggning innebär att den befintliga jorden grävs ur till en viss djup och ersätts med lättflyllnad.

Gällande förekommande silt och sulfidsediment se rubrik *Förorenad Mark* nedan.

Förorenad mark

Inom planområdet förekommer sulfidjordar. Sulfidjordar är finkorniga sediment som bildats på Östersjöns botten efter den senaste istiden och i Norrland återfinns dessa främst längs kusten.

Bottnarna har på grund av landhöjningen i många områden blivit land. Sulfidjordarna är stabila och utgör ingen risk för förorening på omgivande miljö så länge de befinner sig under grundvattenytan.

Exponeras sulfidhaltiga jordar för luftens syre oxiderar sulfidmineralen och markens pH-värde sjunker kraftigt. De sura förhållandena frigör metaller och svavel från jordarnas mineraler och ger förhöjda värden av till exempel svavel, järn, aluminium, kadmium, nickel, sink och koppar i dräneringsvattnet som kommer från jorden. Den sura miljön och de urlakade ämnena kan påverka vattendrag och i värsta fall orsaka så kallad plötslig fiskdöd.

Förändringar och konsekvenser

Sulfidjordar är erosionskänsliga och flytbenägna vid vattenöverskott och samtidig bearbetning. Detta måste beaktas vid schaktning under grundvattenytan samt vid schaktning under nederbörds- och snösmältningsperioder.

Schaktning inom planområdet kan vara besvärlig under grundvattenytan i förekommande siltsediment. Innan schaktningsarbetet påbörjas skall tillfälligt

grundvattensänkning utförs till minst 0,5 m djup under schaktbotten. Schaktmassor av sulfidjord skall deponeras enligt kommunala riktlinjer.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för skred

I den kommunala karteringen finns inga indikationer på risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns det ingen översvämningsrisk inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Förutsättningarna för dagvattenhantering är komplicerade i och omkring planområdet. Det är både sulfidjordar och höga grundvattennivåer i området. Det innebär bland annat att schaktfria lösningar är att föredra där så är möjligt. Dessutom är kapaciteten begränsad i anslutande dagvattennät och i mottagande recipient (Tvärån). Dagvattennätet intill skolan har en dimension på 400 mm och kapacitet med ca 130 – 160 l/s. Alltså är den idag dimensionerad för ett 2-5 årsregn från befintlig bebyggelse. Vid regn större än detta kommer dagvattennätet vara fullt och bör därmed helst inte belastas ytterligare.

Recipienten Tvärån har redan en översvämningsbenägenhet, vilket framgår av en översvämningskartering från 2018. Det blir mycket vatten stående i de låglänta områdena nära ån vid stora regn. Av dessa anledningar är det viktigt att jobba med lokala dagvattenlösningar och därmed minimera negativa konsekvenser nedströms.

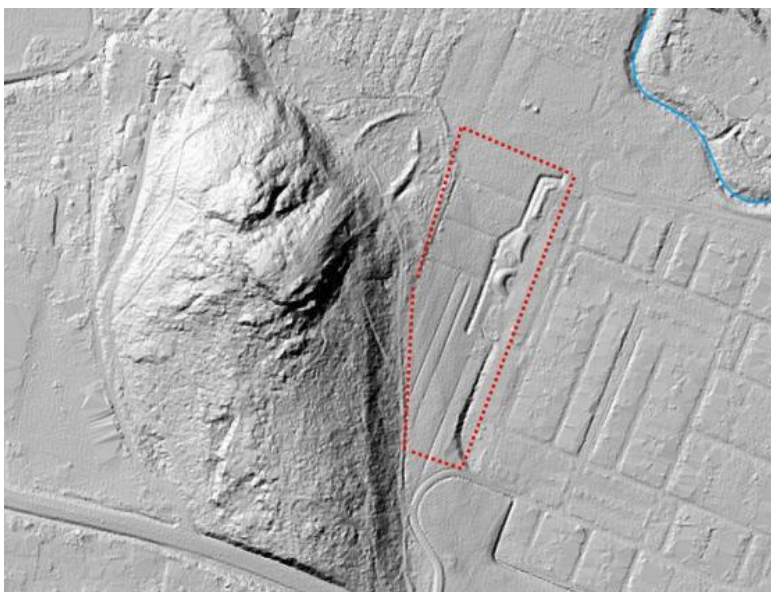
WSP Samhällsbyggnad har på uppdrag av Umeå kommun, utfört en dagvattenutredning¹ som redovisar förutsättningarna i området samt förslag för

¹ Dagvattenutredning, WSP (2018)

hantering av dagvattnet. Utredningen är sammanfattad nedan, se bilaga för att ta del av utredningen i sin helhet.

Topografi och avrinningsområde

Planområdet ingår i delavrinningsområdet "mynnar i Umeälvens vattendragsyta" via Tvärån. Väster om planområdet ligger friluftsområdet Rödberget. Rödbergets östra sida lutar brant ner mot planområdets västra kant. I figuren nedan visas en terrängskuggningskarta från Lantmäteriet över området.



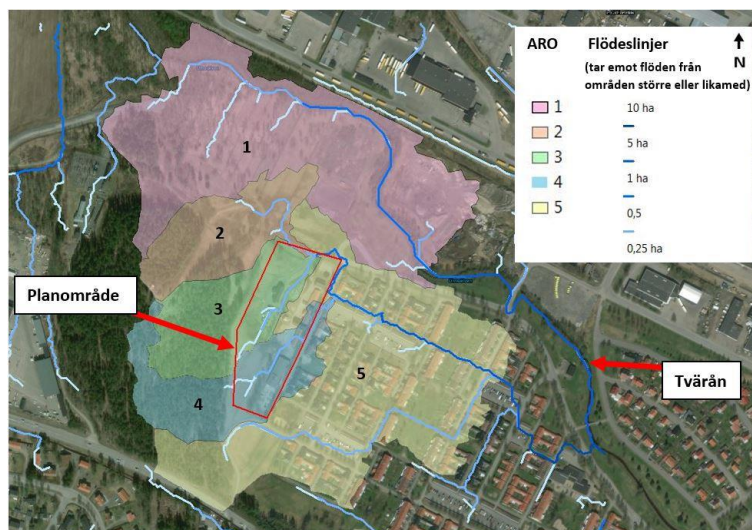
Figur 12.
Terrängskuggningskarta över området där utredningsområdet markerats med röd prickad linje. Källa: Lantmäteriet.

Flödesanalys

En flödesanalys har gjorts för att analysera den ytliga avrinningen vid stora regn. Ur flödesanalysen urskildes fem befintliga delavrinningsområden varav avrinningsområde (ARO) 3 och 4 påverkar dagvattenhanteringen inom planområdet.

Från ARO 3 sker avrinning från del av skogsområdet Rödberget, över planområdet och ansluter nedströms till dagvattennätet vid planområdet nordvästra kant. Vid större regn när dagvattennätet går fullt avrinner vattnet ytligt längs ett mindre stråk som följer vägen Spinettstråket genom bostadsområdet och nedströms där det ansluter till Tvärån.

Från ARO 4 sker avrinning från del av skogsområdet Rödberget, över planområdet och ansluter nedströms till dagvattennätet vid planområdet västra och sydvästra kant. Vid större regn när dagvattennätet går fullt avrinner vattnet ytligt längs ett mindre stråk som följer vägen Spinettstråket genom bostadsområdet och nedströms där det ansluter till Tvärån (se avsnitt *Miljö kvalitetsnormer* för Tväråns ekologiska och kemiska status).



Figur 13. Flödesanalys framtagen med hjälp av höjdmodell i GIS där respektive delavrinningsområde (ARO 1-5) och de modellerade flödeslinjerna i förhållande till planområdets gräns översiktligt redovisas.

Befintlig dagvattenhantering

Dagvattnet inom planområdet avrinner ytligt över gröna ytor, grus/asfalterade ytor och tak och ansluter till förbindelsepunkter. Delar av vattnet leds via ett öppet stråk som går genom planområdets övre halva. Avrinningen ansluter därefter till förbindelsepunkter vid Fiolstråket längs planområdets västra sida, innan det slutligen når recipient.

Förändringar och konsekvenser

I dagvattenutredningen har dimensionerande nederbördsintensitet beräknats för en återkomsttid av 10 år i enlighet med Svenskt Vattens rekommendation för gles stadsbebyggelse och klimatfaktorn har satts till 1,30.

Utredningen konstaterar att detaljplanen innebär att fastigheten blir mer hårdgjord och därmed får ett ökat behov av dagvattenhantering. Enligt beräkningarna ökar mängden dagvatten ut från området vid ett 10-årsregn med drygt 132 l/s vilket motsvarar ca 89 %.

För att exploateringen inte ska öka risken för förorenade recipienter, sjunkande grundvattennivåer och översvämningar föreslår utredningen följande åtgärder.

Grön avledande kulle

För att undvika att dagvattnet från Rödberget belastar planområdet konstaterar utredningen att kullar bör inrama planområdet. Kullarna kan tillsammans med längsgående grunda svackdiken både bromsa upp och tvinga vattnet att ta en annan väg runt planområdet istället för genom. Kullarna kan med fördel vara gräsbeklädda så att även en trevlig lekmiljö kan erhållas samtidigt som gräsytan kan fungera som erosionskydd.

Kullar som inramar planområdet säkerställs med två skyddsbestämmelser, listade nedan.

- Vall/kulle med en höjd av minst 0,4 meter över anslutande marknivå och en längd på minst 200 meter [**vall₁**].

- Vall/kulle med en höjd av minst 0,4 meter över anslutande marknivå och en längd på minst 50 meter [**vall₂**].

Utöver detta säkerställer detaljplanen diken öster och väster om skolområdet. Detta görs med bestämmelserna listade nedan.

- Dike med en längd på minst 110 meter för avledning av dagvatten. Dikesbotten ska vara genomsläpplig till 90% [**dike₁**].
- Dike med en längd på minst 50 meter för avledning av dagvatten. Dikesbotten ska vara genomsläpplig till 90% [**dike₂**].
- Dike med en längd på minst 350 meter för avledning av dagvatten. Dikesbotten ska vara genomsläpplig till 90% [**dike₃**].

Höjdsättning och genomsläpplighetsgrad

Utredningen konstaterar att den befintliga byggnader ligger förhållandevis lågt varpå det kan vara lämpligt att höja markprofilen så att byggnaderna inte riskerar att skadas vid stora regn. Detta regleras med två bestämmelser, listade nedan.

- Dagvatten från bebyggelse ska avledas till en genomsläpplig yta [**b₄**].
- Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till 0,5 meter över marknivå inte skadar byggnadens konstruktion [**b₇**].

För att minimera risken för skador i och med höga vattenstånd ska källare inte utföras inom området. Detta säkerställs med bestämmelsen, källare får inte finnas [**b₆**].

Dagvattenutredningen föreslår även en minimering av andelen hårdgjorda ytor inom planområdet, då avrinning från hårdgjorda ytor sker snabbt vilket innebär en hård belastning av dagvattensystemet jämfört gröna ytor. Av samma skäl rekommenderas även att lekplatser, cykelparkeringar och grillplatser anläggas med ytskikt av gräs, sand, rastersten eller luftigt grus istället för till exempel gummi-asfalt, tät plattsättning eller asfalt.

Parkering- och angöringsytan bör beläggas med annat material än asfalt, exempelvis armerat gräs eller grus. Detta för att fördröjning av dagvatten ska kunna ske på denna yta samt för den visuella upplevelsen av parkeringen och angöringsplatsen.

Detaljplanen begränsar andelen hårdgjord yta med tre bestämmelser, listade nedan.

- Minst 60 % av marken ska vara genomsläppligt för vatten till minst 90 %. Utöver uppförande av komplementbyggnad får resterande 40 % av marken får ej hårdgöras [**b₁**].
- Marken får ej hårdgöras [**b₂**].

- Utöver uppförande av komplementbyggnad får marken får ej hårdgöras [b₃].

Mark med en genomsläplighetsgrad till 90% motsvarar en gräsyta. Med bestämmelsen, Marken får ej hårdgöras, menas att marken ej får beläggas med ogenomsläppligt material så som asfalt, betong eller marksten. Genomsläppliga markbeläggningar så som grus eller armerat gräs omfattas inte av bestämmelsen.

Eftersom både parkering, vägar och hämta-lämna-zon ligger längs planområdets kanter rekommenderar dagvattenutredningen att dessa höjs och ramas in av nedsänkta stråk eller annan åtgärd så att fördröjning och rening uppnås. Rapporten förordar även att vatten från hårdgjorda ytor t.ex. parkeringar och vägar avledas över lätt sluttande gröna ytor, stråk eller liknande då detta har både fördröjande och renande effekt. Detta säkerställs med bestämmelsen, dagvatten ska avledas till dike [b₅].

Behålla befintlig växtlighet

I dagsläget bidrar de grönområden som finns inom planområdet med att fördröja och omhänderta dagvatten vid regn. Utredningen förordar att behålla möjliga delar av den befintliga växtligheten och höjdsättningen då detta innebär mindre risk för sättningar och eventuell miljöförorening. Den etablerade växtligheten har också under sina levnadsår varit med om stora regnhändelser och längre torrperioder. De är på så sätt mer tåliga än yngre och nyanlagda växter och bör därmed bevaras.

Detaljplanen säkerställer befintliga träd inom området planlagt som skolområdets friyta. Se även avsnitt *Naturmiljö*.

Snöhantering

Snöhanteringen sker inom planområdet i dagsläget.

Förändringar och konsekvenser

Snöhanteringen kan fortsatt hanteras inom planområdet. Detaljplanen säkerställer ytor för snöupplag.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds. MKN för buller undantas eftersom Umeå kommun inte har fler än 100 000 invånare och därmed finns inget krav på bullerkartläggning. Kommunen arbetar dock utifrån ett åtgärdsprogram mot buller som behandlar befintlig ljudmiljö, genomförda

bullerbegränsande åtgärder och planerade åtgärder kopplade till tidsmål. Åtgärdsprogrammet finns att tillgå på kommunens hemsida.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

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

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Dagvattnet från planområdet avrinner ner till Tvärån. Ån slingrar sig genom Rödäng, förbi Västerslätts industriområde och vidare sydväst för att slutligen mynna i Umeälven.

Tvärån bedömdes i mitten av 2015 ha måttlig eller otillfredsställande ekologisk status samt uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Anledningen till klassningarna beror främst av morfologisk förändring samt flödesregleringar. Påverkan i form av fysisk påverkan bedöms vara betydande eftersom mer än 15 % av vattendragets längd är förändrad (VISS 2018). Tvärån bedömdes även ha ett högt naturvärde och vara ett mycket känsligt vattendrag för miljögifter.

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrade status för grundvattenförekomsten i området.

Vatten och avlopp

Vatten och spillvatten ansluts till kommunalt nät. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att 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.

EI

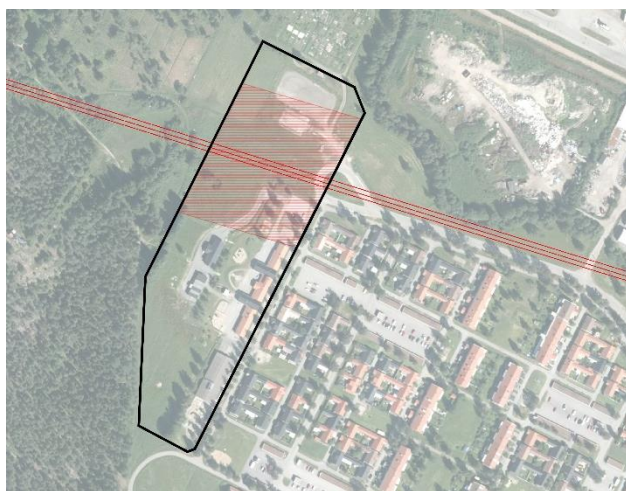
Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

Förändringar och konsekvenser

För att säkerställa försörjningen till planområdet reserveras ett område för en nätstation [E₁].

Strålning

Inom planområdet löper en starkströmsledning, se figur nedan.



Figur 14. Ortofoto med starkströmsledning markerat med tre röda linjer. Det rödskrafferade området redovisar ett 60 meters säkerhetsavstånd från ledningen. Inom detta skrafferade område ska människor inte vistas långvarigt. Källa: Lantmäteriet.

Förändringar och konsekvenser

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. För att säkerställa att den elektromagnetiska strålningen från kraftledningen inte ska orsaka negativa hälsoeffekter har skolbyggnader samt friyta placerats med ett säkerhetsavstånd om 60 meter från ledningen, se det rödskrafferade området ovan.

Då människor inte långvarigt ska vistas inom detta säkerhetsavstånd är området planlagt för parkeringsytor, nätstation samt natur. För att förhindra att barn långvarigt vistas inom säkerhetsavståndet bör det tydligt avskiljas från skolområdet med exempelvis ett staket.

Området närmast kraftledningen reserveras i detaljplanen med användningen, tekniska anläggningar [E].

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 för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Detaljplanen ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten, och dagvatten.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av fastigheterna inom planområdet. Vid en avstyckning ska skolans behov av friyta tillgodoses. Vid en avstyckning betalas förrättningskostnader av fastighetsägarna. Vid en avstyckning kan det bli aktuellt med rättigheter eller servitut för till exempel ledningar.

Gitarren 1

Fastigheten är i kommunal ägo. Med den nya detaljplanen kommer fastigheten planläggas som kvartersmark med användningen Skola. Detaljplanen innebär även att byggrätten utökas.

Gitarren 2

Fastigheten är i kommunal ägo. Med den nya detaljplanen kommer fastigheten planläggas som kvartersmark med användningen Skola samt ett område för Nätstation. Detaljplanen innebär även att byggrätten utökas. Inom fastigheten

planläggs ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Se rubrik *Allmännyttig gång-och cykelväg* nedan.

Backen 4:25

Fastigheten är i kommunal ägo. Med den nya detaljplanen kommer endast en del av fastigheten planläggas. Den delen av fastigheten som berörs av den nya detaljplanen planläggs som kvartersmark med användningen Skola samt som allmän platsmark med användning Natur eller Park. Detaljplanen innebär att ytor för natur/park tas i anspråk för skolverksamhet, centrum, nätstation samt teknisk anläggning. Detaljplanen medför även att ett dike samt en vall ska uppföras. Utöver detta innebär planen att bygggrätten för fastigheten utökas. Vid försäljning av del av fastigheten Backen 4:25 (inom planområdet) behöver en fastighetsbildning göras.

Backen 4:9

Fastigheten är i kommunal ägo. I den delen av fastigheten som berörs bekräftas befintliga förhållanden. Marken planläggs som Natur, Park, Gata. Endast en mindre del av fastigheten planläggs som skola samt nätstation. Vid försäljning av del av fastigheten Backen 4:9 (inom planområdet) behöver en fastighetsbildning göras.

Allmännyttig gång-och cykelväg

Bestämmelsen **[X]** syftar till att möjliggöra för en gång-och cykelväg som löper mellan Spinettstråket i öster, genom skolområdet, och ansluter till elljusspåret vid Rödborget i väster.

Inom kvartersmark för skola reserveras alltså ett område för det allmännyttiga ändamålet gång-och cykel. Markreservatet ansluts i båda ändor till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Planbestämmelsen markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken.

Markreservat anses kunna kombineras med den huvudsakliga markanvändningen. En bestämmelse om markreservat begränsar möjligheten att använda marken även om någon rättighet inte bildats. För att denna begränsning ska försvinna krävs att planbestämmelsen tas bort genom att detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts.

Ledningsrätter

Ledningsrätter kan bildas inom planområdet. Ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning. Om en ledningsrätt bildas kan fastighetsägarens möjlighet att använda området som har tagits i anspråk av ledningsrätten begränsas. Respektive ledningsrättshavare betalar för den fastighetsbildningen om inte annat följer av avtal.

Buller

Befintliga bullernivåer från vägtrafik överskrider riktvärdena för ekvivalent ljudnivå inom planområdets södra del. Om skolgården utformas så att barn inte kan ta del av den ej bullerutsatta delen av skolgården ska ett bullerplank uppföras mot söder.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet kan det bli aktuellt att lösa gemensamma behov så som dagvatten, avfallshantering och parkering genom gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning. I samband med denna beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för den gemensamma anläggningen.

Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening. Fastighetsägaren ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun.

Medverkande

Peter Jönsson – Detaljplanering

Sandra Thomée – Detaljplanering

Ulrika Backman – Fastighet

Tomas Savilahti – Fritid

Michael Lindgren – Utbildning

Per Hänström – Miljö och hälsa

Tara Roxendal – Vakin

Mattias Lönn – Lantmäteri

Ingela Engström – Gator och Parker

Detaljplan, Umeå kommun februari 2020

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