

ÖVERSIKTSKARTA

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gällande plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

S Skola

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 0,0 Största bruttoarea uterum/förråd = 100 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Som byggnad räknas inte enkla skärmtak/förråd/bullerdämpat uterum.
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas
- Stängsel i form av plank (1) eller staket (2) ska finnas inom markerat område. Detta får endast brytas av barnsäkra grindar.
- n1 Träd ska planteras som ersättning för de som eventuellt måste tas ned.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

◊-30,0 Högsta totalhöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Villkor för bygglov

- Inom del av planområdet (se illustration) får mark- bygglov inte beviljas förrän särskilda åtgärder vidtagits enligt angivelser i planbeskrivningen under "Förenad mark".

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse

BESLUT

Antagen BN 2014-04-23, 883
Laga kraft 2014-05-27
Vidimeras *FB*

PLANKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2013-11-04
Reviderad
Annars Kelluorn
Lantmätare
Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt MKK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägeangivning: Objekt är skapade genom stamrebearbetning eller terasser inmätning (fotostation)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförskjutning: Höjddata med 1 meters elevations samt punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Fotografiering år: 1963 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisade ej på grundkartan
Pangränser och planbestämmelser redovisade ej på grundkartan
Godkänd ur sedretessynpunkt för spåning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala: 1:1000

Skala 1:1000

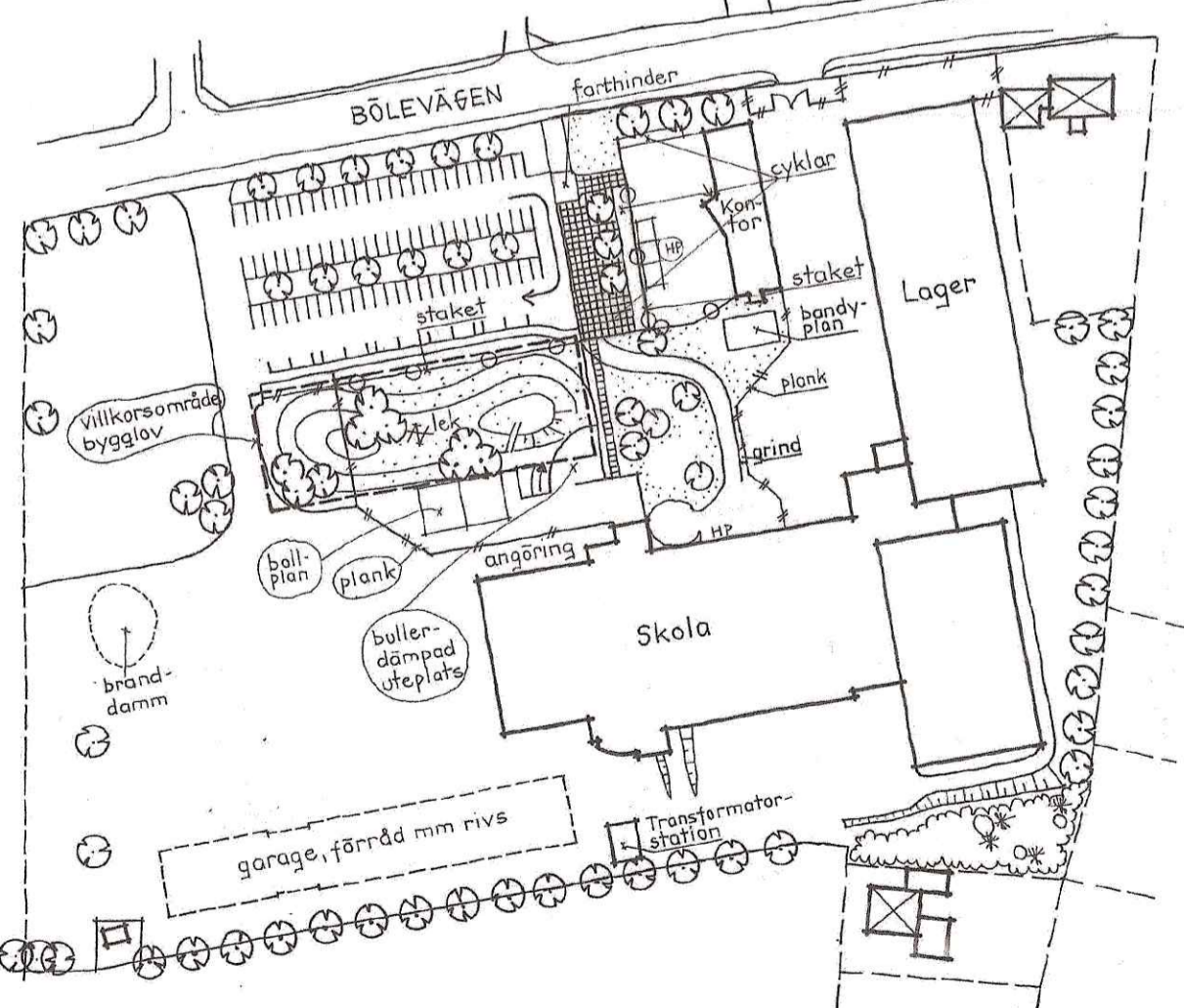
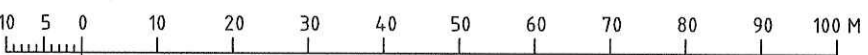


ILLUSTRATION
ej i skala

Detaljplan för del av fastigheten
ASPGÅRDAN 18 inom TEG
I UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering mars 2014
Reviderad i april 2014

Tomas Strömberg
Planchef

Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/00426
Datum: 2014-05-27
Handläggare: Karin Hultén

Detaljplan för fastigheten Aspgården 18 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

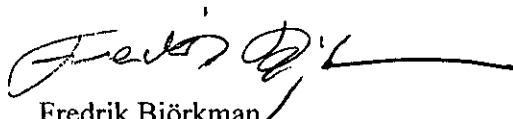
Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-04-23, § 83. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-05-27.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, maj 2014


Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P14/13

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

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



Länstyrelsen
Västerbotten

5
Beslut

Datum
2014-05-06

1(1)
Ärendebeteckning
404-3663-2014
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten ASPGÄRDAN 18 på Teg i Umeå kommun.

(Dnr:BN-2013/00426)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-04-23 § 83 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Susanne Fahlgren
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-04-23

Byggnadsnämnden

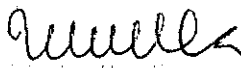
Tid: Onsdagen den 23 april 2014 kl. 10:00–14:00
Ajournering kl. 11:55–13:00

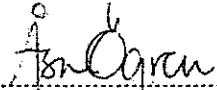
Plats: Brandförsvaret, Lektionssal

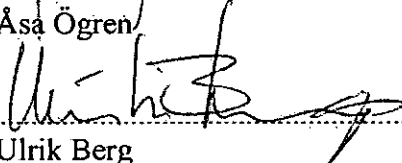
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Ingemar Jangvad (S)
Karin Svedlert (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (FP)
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD)
Peter Eriksson (MP), t.jg. ersättare för Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
..... §§ 75-109
Hannele Häkkinen


Ordförande: 
.....
Åsa Ögren

Justerare: 
.....
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2014-04-23
Anslaget har satts upp: 2014-05-02
Anslaget tas ner: 2014-05-27
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift: 
.....
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Margareta Ekesryd (FP)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 76
Göthe Arvidsson, handläggare, § 76
Joakim Linder, miljöinspektör, § 77
Anders Lidman, mätningssingenjör, §§ 78-80
Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 81
Tomas Strömberg, planchef, §§ 82-93
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov, §§ 94-102
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion, §§ 104-108
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist, § 109
Karin Eriksson Hultén, planarkitekt
Fredrik Björkman, kartingenjör
Bruno Alves, bygglovhandläggare
Niklas Forsgren, kommunikatör
Hannele Häkkinen, sekreterare

§ 83

Aspgärdan 18

Diariernr: BN-2013/00426

Detaljplan för Aspgärdan 18 – Skola

Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Aspgärdan 18.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för skola. Syftet är också att säkerställa en säker infart till skolområdet från Bölevägen.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i mars 2014.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att Swedavia och Trafikverket har invändningar med tanke på flygbuller. Sakägare norr om Bölevägen är bekymrade över trafiksituationen i korsningen Laxgränd/Bölevägen.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Elin Berge och Peter Stenberg, Laxgränd 5 C, 904 23 Umeå.
- Styrelsen Forellens Samfällighet/Petra Nordqvist, Laxgränd 3 D, 904 34 Umeå.

Övriga berörda, (underrättelse):

- Trafikverket Region Nord, Storgatan 60, 903 30 Umeå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-04-10

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat april 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2014, reviderad april 2014
- Planbeskrivning daterad mars 2014, reviderad april 2014
- Utredning daterad mars 2014.

Beredningsansvariga

Karin Eriksson Hultén

Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning.

Tjänsteskrivelse

2014-04-10

Byggnadsnämnden

ASPGÄRDAN 18

Diariennr: BN-2013/00426

Detaljplan för Aspgärdan 18 - Skola

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga
förutsättningar för skola. Syftet är också att säkerställa en säker infart till
skolområdet från Bölevägen.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i mars
2014.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt
utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet
framgår bl.a. att Swedavia och Trafikverket har invändningar med tanke på
flygbuller. Sakägare norr om Bölevägen är bekymrade över trafiksituationen
i korsningen Laxgränd/Bölevägen.

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
- Elin Berge och Peter Stenberg, Laxgränd 5C, 904 23 UMEÅ
 - Styrelsen Forellens Samfällighet/Petra Nordqvist, Laxgränd 3d,
904 34 UMEÅ
- Övriga berörda, (underrättelse):
- Trafikverket Region Nord, Storgatan 60, 903 30 UMEÅ

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00426

Beslutsunderlag

Antagandehandlingar

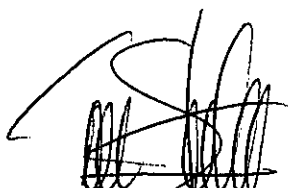
- Utlåtande daterat april 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2014, reviderad april 2014
- Planbeskrivning daterad mars 2014, reviderad april 2014
- Utredning daterad mars 2014

Beredningsansvariga

Karin Eriksson Hultén, Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg
Planchef



Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagande

Diarienummer: BN-2013/00426

Datum: 2014-04-10

Handläggare: Karin Hultén

Detaljplan för fastigheten Aspgården 18 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med genomförande
- Bilaga: Kartläggning av PCB- och oljeföroreningar
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola. Syftet är också att säkerställa säker infart till skolområdet från Bölevägen.



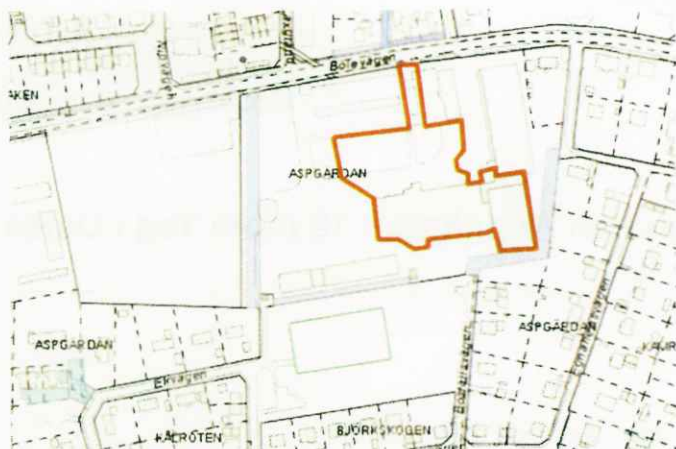
Skolans tänkta huvudentré mot norr.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Teg ca 2 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Bölevägen i norr och består av centrala delen av Aspgården 18 samt huvudbyggnadens begränsning. I fastighetens sydvästra hörn ligger en transformatorstation på egen fastighet, Böleå 6:100. Planområdet har en area på ca 10.500 m². Fastigheten är privatägd.

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

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



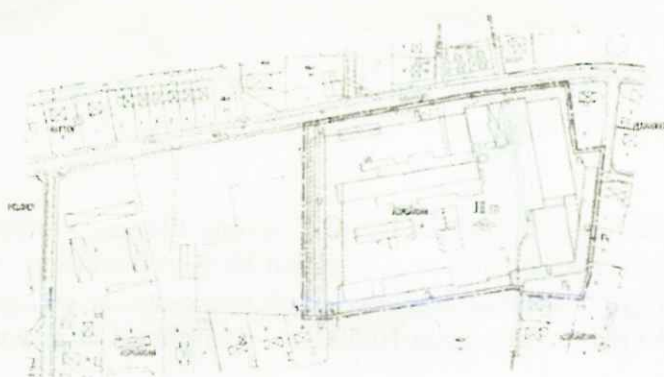
Ungefärligt planområde för skolan

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 23 januari 2014 till och med 13 februari 2014. Länsstyrelsen har den 28 januari 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser dock, att man bör inventera och riskklassa objektet enligt MIFO (Metodik för inventering av förorenade områden) fas 1, med tanke på ev. perkloretylen vid destruktion av djurkroppar och, om det visar sig nödvändigt, även fas 2. I övrigt ska bullerfrågan och trafiksituationen belysas i enlighet med behovsbedömningsmallen. MIFO fas 1 har inte gett något utslag, men däremot har Miljö- och hälsoskydd under samrådet uppmärksammat risken för föroreningar såsom oljor i marken. De har ansett att prov behöver tas på icke asfalterat område i skolgårdens nordvästra del. Detta har nu genomförts och resultat redovisas i bilagd handling (s. 1–2, dat. 2014-03-27, karta dat. 2014-02-28 och situationsplan rev. -82).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För området gäller *Översiktsplan. Fördjupning för Umeå* (antagen augusti 2011) samt 2480K-P95/50. *Detaljplan för del av fastigheten ASPGÅRDAN 18 inom stadsdelen TEG i UMEÅ KOMMUN* (Stadsbyggnadskontoret i april 1995, reviderad i maj 1995)



Plan från 1995: J=Charkuteriverksamhet, m=Verksamheten får inte vara störande

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

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

Parallellt med framtagande av denna plan, tas ett planprogram fram för Aspgården 18 i sin helhet tillsammans med Böleå 12:2 (bostadsbebyggelse och verksamhet).

I *Byggnadsordning för Teg* (Godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, §280) beskrivs slakteriets framväxt (s. 13). Planområdet tangerar det utpekade värdefulla området Böle by. I närheten finns enstaka exempel från 1940-talet och på andra sidan Bölevägen byggnadsminnet Böle boställe.

Planområdet ligger delvis inom influensområdet med hänsyn till flygbuller från Umeå Airport (enligt beslut 2014-01-20). Den nationella samordningsutredningen mellan PBL och MB rörande buller lades fram i oktober 2013.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planändringen föranleds av önskan om att i det gamla slakteriet skapa lokaler för skola [S] (åk 4–9). Planen har en mycket begränsad omfattning. Byggrätten överensstämmer i princip med befintlig byggnads utformning.

Skyddad skolgård utgörs av mark norr om byggnaden. Angöring från väster avskiljs från entrégården med plank, vilket säkerställs med bestämmelser. Förutom byggnaden har en passage på kvartersmark medtagits, för att säkerställa sträckan från busshållplatsen vid Bölevägen till huvudentrén. Utfartsförbud råder i princip runt skolgården. Vägen är i första hand en gång- och cykeltväg, men får trafikeras av handikapp- och utryckningsfordon liksom varutransporter. I en zon över denna passage har ett u-område [u] avsatts för att möjliggöra tillgång till befintlig ledning. För skolans anställda och vid angöring för föräldrar som hämtar och lämnar, ska den befintliga, stora parkeringsplatsen närmast Bölevägen nyttjas.

Natur

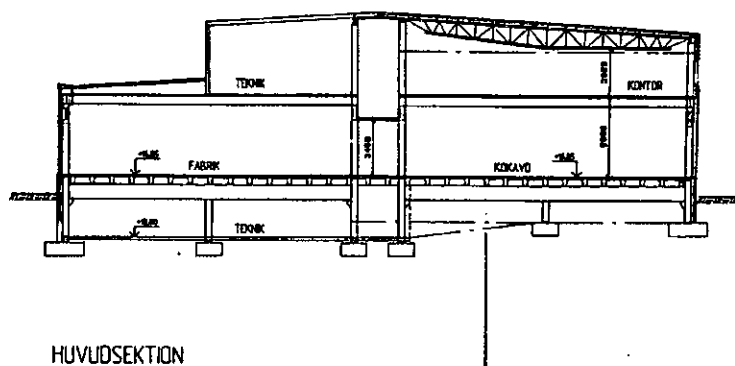
Mark och vegetation

Kvarteret är präglad av fastighetens nyttjande för industriändamål. Närmast Bölevägen ligger parkeringen och stora ytor är hårdgjorda (asfalterade). Norr om industribyggnaden finns en konstgjord, gräsklädd kulle, som delvis ligger inom planområdet och kan nyttjas för utelek, under förutsättning att inga föroreningar finns eller att dessa saneras. Ett antal träd väster om befintlig kontorsbyggnad, som ev. måste tas ned för tillskapande av ny infart, återplanteras. Tomten har viss vegetation mot småhusbebyggelsen i öster.

Geotekniska förhållanden

En begränsad geoteknisk undersökning utfördes 1995 med primär inriktning att undersöka förutsättningarna för då aktuell byggnad.¹ Den visar på mycket varierande grundläggningsförhållanden. Efter det att byggnaden uppfördes, har en källare delvis grävts ur. För att denna kan få ökad användning, måste en kompletterande undersökning göras.

¹ J & W, Lars-Göran Brink (1995-01-13): *Umeå kommun, kv. Moroten. Scan Norrland Charkanläggning. Geoteknisk utredning, Projekteringsunderlag.*



HUVUDSEKTION

Tvärsektion genom fabriksbyggnaden. Utsnitt ur bygglovritning A 303:05, Arkitekt HJS Arkitektkontor AB, Totalprojektör HJS Forsberg Projektledning AB. Plushöjder enligt gammalt system. I RH 2000 ligger bottenvåningen på ca +17,85.

Förorenad mark

Närmsta inventerade källa är kem- och tvättbar på fastigheten Pedagogen 5 i hörnet Furuvägen/Bölevägen. Då Länsstyrelsen påtalat risk för förekomst av perkloretylen, från tidigare slakteriverksamhet på Aspgården 18, har en MIFO (metodik för inventering av förorenade områden), fas 1 tagits fram under samrådtiden. Denna indikerade ingen förekomst av kemikalien. Däremot upptäcktes att ett äldre ställverk tidigare stått på eller i direkt anslutning till skolgårdens nordvästra del. (Se Kartläggning av PCB- och oljeföreningar som bilagts denna planbeskrivning.) Detta kan ha läckt olja med PCB, genom de dispensmöjligheter som fanns, även om ämnet var förbjudet när transformatorstationen uppfördes. Dessutom har det framkommit, att hela kullen är fylld med rivningsavfall och schaktmassor. Markanvändningen *skolgård* utan hårdgjord beläggning är mycket känslig. Kartläggning har sedan utförts och visat på att samtliga analyserade parametrar understiger riktvärdet för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Se under rubriken BEHOVSBEDÖMNING och ovan nämnda bilaga samt markering på illustration till plankarta. Planbestämmelsen som anger, att mark- och bygglov inte får ges förrän särskilda åtgärder vidtagits, kvarstår dock. Här avses krav på ytterligare undersökningar, om djupare jordlager (under nivån 1 meter från ytskikt) exponeras. Särskilda åtgärder kan innebära marksanering och/eller hårdgörande av yta.

Radon

Granne med Aspgården 18 finns ett hus (Aspgården 17) med höga radonvärden. Dessa härrör dock från byggnadsmaterialet, lättbetong.

Risk för skred/höga vattenstånd

För nyttjande av anläggningen som skola, finns inte skäl att befara skred. Om källaren i en framtid planeras som parkeringsgarage, är det dock nödvändigt att undersöka markens beskaffenhet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet omges av bostadsbebyggelse med olika karaktär. Norr om Bölevägen återfinns bland annat radhus och – något längre österut – byggnadsminnet Böle gård. Aspgården 18 utgör, tillsammans med Böleå 12:2 i väster och samma fastighet med park i söder, ett avvikande inslag i kvarteret Aspgården, som i övrigt mest innehåller enfamiljshus, men i nordväst övergår till lamellhus i två våningar runt en gård. Liknande byggnader återfinns även i kv. Melonen ännu längre västerut. Bland enfamiljshusen i kv. Aspgården och kv. Kålroten finns välbevarade eller hitflyttade byggnader, vilka i Byggnadsordningen för Teg utpekats som värdefulla. Bostadshuset i kv. Aspgården 17, strax nordost om de gamla fabriksbyggnaderna är idag förändrat genom tilläggsisolering.



Aspgården 17, nordost om tomten

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Ett flertal arbetsplatser återfinns såväl inom planområdet som i dess närhet. I kvarteret kommer viss lättare verksamhet att finnas kvar. Den stora arbetsplatsen är Volvo Umeverken strax nordväst om området. Bland övrig verksamhet kan nämnas en handelsträdgård på andra sidan Bölevägen. I övrigt finns centrala stadens hela utbud inom 2 kilometer.

Offentlig service

Inom en radie på cirka 1 km återfinns två renodlade förskolor (en kommunal förskola och ett personalkooperativ), Böleängsskolan (förskola–åk 6) och Tegsskolan (åk 7–9). Vidare en biblioteksfilial i kvarteret Lillskogen 5 söder om Aspgården och ett särskilt boende i kv. Melonen strax väster om området. Vårdboende finns i kv. Fjällämmeln i närheten av E4. I Tegs centrum ca 1,2 km från kvarteret återfinns förutom viss kommersiell service, även dagcenter och fritidslokal, liksom den stora Tegs kyrka med församlingslokaler.

Kommersiell service

Livsmedelsaffär finns i korsningen Verkstadsvägen/Riksvägen (ICA-Super). I Tegs centrum återfinns bl.a. bank. Inom 2 km radie nås Umeå centrums utbud av kommersiell service.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljöer ska utformas så att de blir tillgängliga för personer med olika typer av funktionsnedsättningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarteret har fått sin karaktär av att den livsmedelsindustri, som funnits på tomten sedan 1938 med nyuppförd fabriksbyggnad enligt bygglov från 1995. Kompletteringar har senare utförts med bl. a. inlastning mot väster och uppställning av cistern. Efter nedläggningen av slakteriet/charkfabriken har den innehållit diverse verksamhet som kontor och evenemanglokaler. Vid omgestaltning av fabriken/ostlagret till skola, utnyttjas volymerna, medan ytskikt och färgsättning anpassas för att uppnå en sammanhållen och mer småskalig karaktär. Högsta totalhöjd är +30,0 meter över nollplanet (RH 2000). Det gula tegelhuset med gaveln mot Bölevägen är uppfört som kontor efter ritningar daterade 1953 av den i Umeå kände arkitekten J Denis Sundberg.² Byggnaden, som har bevarat sina gedigna detaljer, ligger utanför nu aktuell plan.



"Gamla slakteriet" sett från nordväst och kontorshuset från väster. Stora hårdgjorda ytor och en uppbyggd grön kulle.

Friytor

Lek och rekreation

Aktuellt kvarter har idag stora hårdgjorda ytor med konstlade nivåer främst söder om fabriksbyggnaden, där garagenedfart anordnats. Den gröna kulle, som ligger centralt på tomten och avgränsar parkeringsytan kan, sedan området undersökts och vid behov åtgärdats, nyttjas för lek med redskap etc. (se text under rubriken *Förörenad mark*). Ljuddämpat uterum får uppföras norr om skolhuset. Tomtens östra del har viss vegetation. Direkt söder om Aspgården 18, ligger en kommunal park (Ekvägen) med konstgräs och lekplats i sydvästra hörnet. Gräsytan kantas av träd. Själva skolgården avgränsas med plank respektive staket.

Naturmiljö

Granntomten i väster, Böleå 12:2, är idag en odefinierad yta med närmast slyartad vegetation. Det naturområde, tillika rekreationsområde, som ligger nära och utgör en mycket värdefull resurs, är Bölesholmarna. De nås via Laxgränd, som mynnar i Bölevägen precis norr om området. Vid byggande av den bro över holmarna, som är planerad, erbjuds en sammanhängande slinga av gång- och cykelväg i Umeälvens direkta närhet.

² J Denis Sundberg (1907–1995). Verksam i Umeå från 1930-talet till omkring 1960. Bland övriga verk kan nämnas bostadhus på Skolgatan 88 (byggt 1941), Hildings Carlssons mekaniska verkstad på Skolgatan 89 (bygglov 1935).



Överst Bölesholmarna, t.v. Volvo Umeverken, nederst Böle by

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fastigheten Aspgården 18 ligger söder om den kommunala Bölevägen, som strax öster om denna har en svag stigning och krökning, som försämrar sikten. Den gång- och cykelväg som finns på Bölevägens södra sida mot Tegs centrum, ingår i huvudnätet. Öster om fastigheten Aspgården 17, som ligger något trängd, mynnar Furugränd som – tillsammans med Kråkbärsvägen genom karteret Melonen i väster – leder in till villaområdet, bl. a. Böle by. Skolan planeras för elever i åk 4–9, d.v.s. grundskola, med successiv utbyggnad (år 1:180 elever, som dubblas till år 2). Här anger cykelparkeringsnormen för Umeå 0,6 (0,3–0,7) där det lägre värdet i intervallet används för enbart lågstadium och det högre för endast högstadium. Den planerade skolan vänder sig till båda kategorierna och profilen innebär ett större upptagningsområde. Det medför sannolikt att en stor andel av barnen skjutsas till skolan eller nyttjar bussen, varför antalet cyklar beräknas bli begränsat. Skärmtak för cyklar får uppföras på prickmark i kvarteret.

Kollektivtrafik

Bölevägen ingår i stomlinjen för bussar (linje 9: Röbäck-Vasaplan-Carlshöjd), där linjetätheten idag är två turer per timme. Den planeras dock öka till bussar var 5:e–10:e minut. Med tanke på att busshållplatsen idag ligger mycket nära barnens gång- och cykelinfart, vore det önskvärt att flytta den längre västerut. Samtliga kostnader (även kringkostnader som eventuella bullerskyddsåtgärder) för en sådan flytt ska bekostas av exploatören.

Parkering, varumottagning, utfarter

Sedan kvarteret inrymde slakteri/charkfabrik, finns en stor parkeringsyta direkt söder om Bölevägen, med infart mitt emot Laxgränd. Härifrån nås även varuintag på charkuterifabrikens västra gavel. En andra infart för bilar mynnar mellan kontorsbyggnaden och fryshuset på den östra delen av tomten, som når varumottagningar på fryshusets västra sida. Planen innebär en infart för främst gående och cyklister öster om den stora parkeringsytan. Den är inriktad mot huvudentrén. Meningen är, att såväl lärare och föräldrar (vid hämtning/lämning) ska använda befintlig nämnda infart mitt emot Laxgränd. Som en del i inhägnaden av skoltomten, ska stängsel sättas upp även mot kontorsbyggnaden. I detta ska finnas grind för de fåtal bilar, som använder handikapplatser intill kontoret. För att ytterligare sänka farten, kan den korsning som bildas mellan infart/parkering och kontor, förses med farthinder i form av kantsten enligt illustration.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna vatten- och avloppsledningar är lokaliserade i planområdets närhet. Förbindelsepunkten för spillvatten ligger ca 20 meter söder om den framtida skolbyggnaden. Vattenförsörjningen sker via en förbindelsepunkt norr om området vid Bölevägen. Hållbar dagvattenhantering ska tillämpas i möjligaste mån; avledning av dagvatten som inte kan hanteras i området kan ske till allmänna dagvattenledningar väster och norr om skolan.

Blir det aktuellt med fastighetsregleringar inom eller i anslutning till planområdet och om fastigheternas ledningar kan samutnyttjas, ska gemensamhetsanläggningar för vatanläggningar bildas fram till nuvarande eller nyupprättade förbindelsepunkter, vid befintliga allmänna ledningar.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

EI

På en separat fastighet, Böleå 6:100, som ligger inskjuten i sydvästra hörnet av Aspgården 18, finns en mindre transformatorstation ägd av Umeå Energi Elnät AB (UEEN). Den försörjer närområdet förutom fastigheten Aspgården 18. Den större och nyare station som ligger på sistnämnda fastighet, söder om och relativt nära planerad skolbyggnad, ägs av Kungsleden Muren 08 AB. De köper 10 kV, som där transformeras till 0,4 kV och distribueras i området, i huvudsak till huvudställverket i f.d. charkuteribygnad.



Transformatorstation på tomtens södra del (från 1995).

Transformatorstationer som ligger utomhus anses, enligt Strålskyddsmyndighetens broschyr, på några meters avstånd ge mycket låg exponering för magnetfält. I samma skrift rekommenderas dock viss försiktighet, eftersom hälsoeffekter på lång sikt inte kan uteslutas. Strävan ska därför vara att begränsa fält som ”starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer”.³

³ Broschyren *Magnetfält och hälsorisker* som finns tillgänglig bl. a. på Strålskyddsmyndighetens webbplats.

Nu aktuell plan begränsar den inhägnade skolgården till ett område norr om skolbyggnaden, varför olämplig vistelse i transformatorstationens direkta närhet inte torde vara aktuell. Vid utvidgning av skolområdet bör åtgärder vidtas, för att förhindra lek närmast stationen (exempelvis genom uppförande av stängsel).

Värme

Byggnaderna inom kv Aspgården 18 försörjs med fjärrvärme i två anslutningspunkter. Om det i framtiden blir aktuellt med fastighetsregleringar inom eller i anslutning till planområdet, får fjärrvärmeledning på kvartersmark fram till avstyckad fastighet omfattas av ledningsrätt.

En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Byggteknik

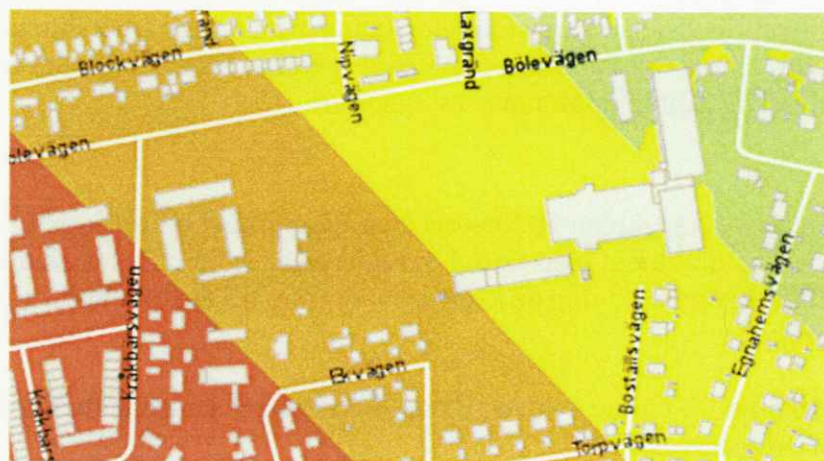
Kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå bör främjas. Därför rekommenderas byggmaterial som ger sunda lokaler och byggmetoder som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska även göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Konsekvenser av planens genomförande

Buller

Området ligger under inflygningen till Umeå Airport och har relativt höga maxvärden för buller (ca70 dBA). Aktuellt planförslag avser skola, d.v.s. främst lokaler för vistelse under dagtid. Det finns möjligheter att med tekniska åtgärder stänga ute buller från lärosalar, men hälsoeffekten av det buller som finns i utemiljön är i dagsläget inte helt klarlagd. Den åtgärd som vidtagits, är möjlighet i planbestämmelser till bullerdämpad uteplats. Med detta avses exempelvis delvis glasad pergola.

Komplettering med skola i aktuellt område innebär trots allt många fördelar, som beräknas uppväga de störningar som bullret kan innebära; framförallt att den stöder en hållbar stadsutveckling. Denna del av Böleå ligger inom den s.k. femkilometersstaden, d.v.s. inom gång- och cykelavstånd från Umeå centrum. Området nås via stornätet för bussar på Bölevägen med hållplats i direkt närhet och det finns gott om plats för angöring/parkering. I anslutning till kvarteret ligger en befintlig park med konstgräsplan och lekplats. En skola tillför dessutom befintliga bostadsområden, som Böle by, stora kvaliteter. Exploatering av området stämmer så tillvida med den tolkning som gjorts i Översiktsplanen, att förtätning kan göras i befintliga bostadsområden.



Flygbuller, maxnivåer i dBA. Gul=70, ockra=75, röd=80.

Vägtrafikbullret ligger på en relativt hög nivå (dygnsmedelvärde närmast Bölevägen: 65 dBA), men avtar snabbt söderut inom kvarteret och ligger på själva skolgården runt 50 dBA. I planen finns tidigare nämnd byggrätt för en avskild, ljuddämpad plats på norra delen av skoltomten.

Viss grövre verksamhet kommer att fortgå i delar av anläggningen. Det är därför nödvändigt att dämpning utförs inom anläggningen, för att säkerställa en god ljudmiljö inomhus då lärandet, framförallt när det gäller språk, är beroende av detta.

Kulturmiljö

Kulturmiljön påverkas inte negativt av den förändrade användningen.

Luftkvalité

Årsmedelhalten av kvävedioxid (NO₂) ligger i intervallet 26–32 µg/m³. Partikelhalten (PM 10) är 6–8 µg/m³ på tomten och 8–10 µg/m³ vid vägen. Eftersom gränsvärdet för båda ligger på 40 µg/m³ kan värdena inte anses utgöra något problem.

Trafik

Aktuell skolform vänder sig till ett större omland och alstrar trafik med personbilar när elever lämnas och hämtas. Infarten till skolan har förlagts till delen väster om kontoret, för att skilja den från infarten till de grövre verksamheter som fortfarande kommer att finnas i kvarterets östra del. Här är sikten dessutom bättre än närmare den svaga krökningen kombinerad med svag lutning längre österut. Det är också angeläget att infarten, som främst vänder sig till gående och cyklister, skiljs från infarten till parkeringen (mitt emot Laxgränd) som beräknas ligga kvar.

Parkering

Befintlig parkering på tomten mot Bölevägen har drygt 100 platser. Denna ska nyttjas av lärare och övriga anställda, men också fungera som angöring vid hämtning och lämning av elever.

Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms *inte* försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms *heller inte* innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området. Se i övrigt under rubriken *Förorenad mark*.

Övrigt

På den västra delen av kvarteret Aspgården 18 finns idag en s.k. krigsdamm, en vattenreservoar om ca 100 m³. För nu aktuell plan påverkas inte denna.

Busshållplats med väntkur finns i direkt anslutning till planerad infart. Denna flyttas i samråd med Gator och Parker till ett läge något längre västerut, för att undvika dålig sikt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ingen förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av del utav fastigheten Aspgården 18 som ägs av Kungsleden Muren 08 AB.

Planen medger att avstyckning kan ske av en skolfastighet inkluderande byggnad och tillhörande skolgård.

Om avstyckning av skolfastigheten sker bör servitut bildas på stamfastigheten till förmån för skolfastigheten för tillträde till mark runt byggnaden på stamfastigheten. Detta för att kunna få tillträde och möjliggöra underhåll av skolbyggnadens fasad. Detta blir enbart aktuellt om en skolfastighet avstyckas i enlighet med stycket ovan.

Ett u-område har lagts ut i norra delen av planområdet där befintlig spillvattenledning är belägen. Rättigheten till ledningen kan med fördel tryggas med ledningsrätt.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Aspgården 18	<p>Möjlighet att från Aspgården 18 avstycka en ny fastighet för skoländamål.</p> <p>Om avstyckning av skolfastighet sker bör ett servitut till förmån för styckningslotten bildas för att ge styckningslotten rätt till tillträde till mark runt byggnaden på stamfastigheten. Detta för att kunna utföra underhåll av fasaden.</p> <p>Om avstyckning av skolfastighet sker kan befintliga fjärrvärmeledningar belägna på kvartersmark tryggas med ledningsrätt.</p> <p>Ledningsrätt kan även bildas för att trygga befintlig spillvattenledning i norra delen av planområdet.</p>

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Kungsleden AB.

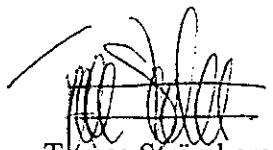
Då planen enbart omfattar kvartersmark så svarar exploitören för samtliga exploateringskostnader

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN


I arbetet har, förutom handläggaren, deltagit

Mattias Berggrund, lantmätare
Barbro Holmgren, karttekniker

Detaljplan, Umeå kommun mars 2014
Reviderad i april 2014



Tomas Strömberg
Planchef



Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2013/00426

Datum: 2014-03-10

Handläggare: Karin Hultén

Detaljplan för fastigheten Aspgården 18 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten ASPGÅRDAN 18 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2014. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola. Syftet är också att säkerställa säker infart till skolområdet från Bölevägen.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2014-02-10 – 2014-03-05**. 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

Lokaliseringen av skola inom planområdet som berörs av högt flygbuller är inte den lämpligaste lokaliseringen. Forskningen visar att flygbuller försämrar inlärning, minne och läsförmåga hos barn. För mer information: Institutet för Miljömedicin, Karolinska institutet, Stockholms *Förstudie om flygbuller och 70 dBL_{Amax} vid uteplats. Slutrapport 2009-04-23.*

Kommentar

Det finns från kommunalt håll en medvetenhet om, att området ligger inom ett ur flygbullersynpunkt känsligt område. Ytterligare information har inhämtats från ovan rekommenderade förstudie. Vi kan konstatera, att den till stor del behandlar bostäder, men att skolor, förskolor och lekområden utomhus utpekats som kritiska miljöer. En mängd mer eller mindre allvarliga hälsoeffekter nämns liksom försämring av inlärning, minne och läsförmåga.

Aktuellt planförslag avser skola, d.v.s. främst vistelse under dagtid. Det finns stora möjligheter att med tekniska åtgärder stänga ute buller från lärosalar. När det gäller utemiljön sägs (på s.15): *Vilken roll störning på uteplats har för dessa risker [hjärt-kärlrelaterade besvär/höga stresshormonnivåer] är omöjligt att säga. Det kan inte utslutas att det finns ett samband, genom att buller på uteplats försvårar psykologisk och fysiologisk återhämtning efter en stressfylld arbetsdag [avser alltså bostäder]. För att närmare kunna bedöma effekter av flygbuller på uteplats behövs empiriska studier som direkt utforskar denna fråga...*

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

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

Effekten av buller i utemiljön är alltså i dagsläget inte helt klarlagd. Däremot innebär komplettering med skola i aktuellt område många fördelar, som beräknas uppväga eventuella störningar från flyget; framförallt att den stöder en hållbar stadsutveckling. Denna del, Böleå, ligger inom den s.k. femkilometersstaden, d.v.s. inom gång- och cykelavstånd från Umeå centrum. Området nås via stornätet för bussar på Bölevägen, med hållplatser i direkt närhet och det finns gott om plats för angöring/parkering. I anslutning till kvarteret ligger en befintlig park med konstgräsplan och lekplats. En skola tillför dessutom befintliga bostadsområden, som Böle by, stora kvalitéer.

Planbeskrivningen kompletteras med text om vikten av tyst inomhusmiljö och ytterligare poängtering av att den i planbestämmelserna markerade bullerdämpade uteplatsen är ett krav.

Slutligen kan konstateras, att de båda utredningarna *Flygbuller och bostadsbyggande* (SOU 2013:67) och *Samordnade bullerregler för att underlätta bostadsbyggande* (SOU 2013:57) för närvarande är ute på remiss och att en eventuell lagstiftning föreslås träda i kraft 2 januari 2015.

TRAFIKVERKET

Trafikverket motsätter sig byggande av skola och bostäder inom bullerkurvan max 70 dBA som utgör riksintresse för Umeå flygplats i form av influensområdet med hänsyn till flygbuller. Byggande inom området riskerar kumulativt att påtagligt skada detta riksintresse. Trafikverket framhåller också miljöhälsorapporter från Socialstyrelsen och Karolinska institutet. Trots att det inte rör sig om boendemiljö anses det i enlighet med barnkonventionen viktigt att utomhusmiljöer där barn ofta vistas inte är exponerade för trafikbullernivåer högre än riksdagens riktvärden för boendemiljöer. Här hänvisas till lekplatser, dag- och fritidshem och skolgårdar. Trafikverket har i sin riktlinje för buller och vibrationer vid planering av bebyggelse tagit ställning för att samma riktvärden som för bostäder bör gälla för undervisningslokaler.

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

SWEDAVIA

Umeå Airports hållning är väldigt restriktiv när det gäller att godkänna ny eller ombyggnationer under flygets bullerkurva för bebyggelseplanering med maximal ljudnivå 70 dBA. Detta för att inte åsamka boende och verksamhetsutövare onödiga bullerstörningar samt förebygga eventuella restriktioner för flygplatsen nu och i framtiden. Swedavia befarar att området i förlängningen blir mer attraktivt och att fler vill bosätta sig inom bullerbelastat område.

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Närings- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av yttrandet.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola.

Syftet är också att säkerställa säker infart till skolområdet från Bölevägen.

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Avsnittet gällande buller bör utvecklas.

Yttrandet har tagits fram av planeringsenheten och mark och exploatering i samverkan. Antagande av planen kan prövas av Byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation

Kommentar

Avsnittet om buller utvecklas i planbeskrivningen. Se även svar till Länsstyrelsen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

De planbestämmelser och skrivningar om buller från flyg och väg samt inom skolbyggnaden, bedöms av Miljö- och hälsoskydd vara tillräckliga för att skydda såväl ute- som innemiljön hälsomässigt och med tanke på risken för störning av barnens möjlighet att ta till sig undervisning på ett bra sätt. Man konstaterar att den inventering av markföroreningar (MIFO 1) som gjorts inte ger några indikationer om att man har använt perkloretylen vid slakterverksamheten. Det konstateras dock, att eventuellt spill eller läckage av eldningsolja, diesel, smörjolja och transformatorolja med PCB är potentiella föroreningskällor. Föroreningsnivån bedöms som låg i riskbedömningen. Miljö- och hälsoskydd bedömer att den utförda inventeringen MIFO fas 1 är tillräcklig för att utesluta föroreningar av perkloretylen. Det kan dock inte uteslutas att andra föroreningar, såsom oljor, förekommer i marken. Enligt utredningen kan ett äldre ställverk, som enligt utredningen stått på eller i direkt anslutning till skolgårdens nordvästra del (betecknad n₂ på plankartan) ha läckt olja med PCB. Miljö- och hälsoskydd bedömer att markanvändningen skolgård utan hårdgjord beläggning är mycket känslig och att provtagning av mark inom detta område behöver göras, för att utesluta oljeförorening.

Kommentar

Framkomna farhågor ska tas på allvar, varför provtagning inom området måste utföras innan planen kan antas.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Inga synpunkter

UMEVA (UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB)

Beträffande Vatten och avlopp finns inga synpunkter. När det gäller Avfall och återvinning poängteras att sopbil på skolgårdar ej bör förekomma, men att detta uppfylls med föreslagen detaljplan. Hänvisning till anvisningar i NOA 11.

Kommentar

Förleder ingen ändring av detaljplanen.

UMEÅ ENERGI

Här klargörs, att den transformatorstation som ligger på den egna fastigheten Böleå 6:100 ägas av Umeå Energi Elnät AB (UEEN). Den elförsörjer närområdet utom fastigheten Aspgården 18. Den större och nyare, som ligger på Aspgården 18 ägs till fullo av Kungsleden Muren 09 AB. I denna station köper Kungsleden AB 10 kV, där man transformerar till 0,4 kV och själva distribuerar inom området; i huvudsak till huvudställverket i f.d. slakteribyggnad. Umeå energi påtalar, att aslutning till UEEN därför inte är möjligt med nuvarande utformning av elnätet. Texten på sid 8, *ansluts till Umeå Energi AB:s elnät*, bör därför korrigeras.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras enligt yttrandet.

GATOR OCH PARKER

Det poängteras, att förslaget till eventuell flytt av busshållplatsen längre västerut måste utredas tillsammans med Gator och parker och Umeå kommunföretag (som är ansvariga för kollektivtrafiken i Umeå kommun). Dessutom framhålls, att alla kostnader (utredning, projektering och byggnation) för en eventuell flytt av busshållplatsen ska bekostas av exploitören. I dessa kostnader ingår även eventuella bullerskyddsåtgärder av/mot intilliggande fastigheter.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras/kompletteras i enlighet med yttrandet.

CHARLOTTE BLOMBÄCK, OLA BILLING

Sakägarna uttrycker farhågor för att den ökade trafiken in och ut från Aspgården 18 gör den redan besvärliga korsningen vid Laxgränd/Bölevägen ännu mer osäker. Detta gäller främst barnen, som enbart i radhusområdet på Laxgränd är ett tjugofemtal under 12 år. Övergångsstället är olyckligt placerat, där sikten är skymd och den smala trottoaren in mot Laxgränd inte plogas vintertid.

Vidare påtalas behovet av åtgärder för Bölevägen mellan Laxgränd och Bryggargatan, där bilväg och GC-väg ligger bredvid varandra utan något som skiljer dem åt. Detta trots en hastighet på 50 km/h, som man upplever överskrids och tung och tät trafik i from av bussar och traktorer. Trafiken från Volvo är dessutom tät i samband med skiftens start- och sluttider.

Kommentar

Planområdet omfattar endast infarten direkt mot skolans huvudentré, främst avsedd som GC-väg och undantagsvis för fordon (utryckningsfordon, fordon med tillstånd). Infarten mitt emot Laxgränd är i princip oförändrad från tiden som parkering för charkfabriken. Funktionen med föräldrar som hämtar och lämnar innebär dock en större koncentration till mornar och aftnar; den tid när även barnen norr om Bölevägen är i rörelse.

En eventuell ombyggnad av vägen är en fråga som ligger hos Gator och Parker /Tekniska nämnden. En översyn av samtliga övergångsställen och passager i Umeå tätort genomfördes 2013. Den har dels resulterat i att ett antal övergångsställen har tagits bort, dels att några prioriterade platser ska åtgärdas med avseende på trafiksäkerhet.

Under 2014 planeras en fördjupad översyn av trafiksäkerheten kring skolor kopplat till barns skolvägar till/från skolan. Denna kommer att ligga till grund för en åtgärdsplan där förändrad användning av fastighetsmark, är en av utredningsparametrarna.

Då det för närvarande pågår ett arbete med s.k. planprogram för hela området, d.v.s. Böleå 12:2 och Apgården 18, torde frågan bli aktuell här. En lösning som diskuteras är ett gång- och cykelstråk i nordsydlig riktning från Laxgränd till Ekvägen.

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Gator och trafik*.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet delar bedömningen att kulturmiljön inte påverkas negativt av planförslaget. Däremot beklagas att kontorsbyggnaden från 1950-talet inte ingår i planen med skyddsbestämmelser.

Kommentar


Planområdet har i detta skede minimerats, men det pågår f.n. arbete med ett planprogram som innefattar hela området Aspgården 18, Böleå 12:2. I detta kommer kontorsbyggnaden från 1950-talet att behandlas med tanke på dess skyddsvärde.

Ändringar efter samråd


Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planområdet justeras på plankartan (mot öster)
- Motiv för etablering i bullerutsatt område kompletteras i planbeskrivning
- Eldistribution korrigeras i planbeskrivning
- Ev. flyttning av busshållplats villkoras och preciseras
- Bygglov villkoras med genomförd marksanering, om sådan behövs
- Dessutom har redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts bl. a. beträffande infarter och cykelparkeringsnorm.

Detaljplan, Umeå kommun mars 2014



Tomas Strömberg
Planchef



Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt



Utlåtande

Antagande

Diariumnummer: BN-2013/00426

Datum: 2014-04-10

Handläggare: Karin Hultén

Detaljplan för fastigheten Aspgården 18 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Aspgården 18 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2014. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för skola. Syftet är också att säkerställa säker infart till skolområdet från Bölevägen.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2014-02-10 – 2014-03-05** samt utställning/granskning under tiden **2014-03-14 – 2014-04-04**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen/granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för skola. Syftet är också att säkerställa säker infart till skolområdet från Bölevägen.

Länsstyrelsen har under samrådet angivit ett yttrande den 20 februari 2014.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

TRAFIKVERKET

Trafikverket konstaterar att det tidigare yttrat sig i samband med samrådet och att en komplettering av granskningsremissen inkom den 24 mars 2014. Av den framgår att planbestämmelsen n₂ har ändrats från att det ska utföras bullerdämpad uteplats till att det *får* utföras en bullerdämpad uteplats. Vidare noteras kommunens konstaterande att effekten av buller i utemiljö i dagsläget inte är helt klarlagd och att aktuellt planförslag avser skola, d.v.s. främst vistelse under dagtid. Trafikverket framhåller den särskilda vikten av att trygga barns behov och beakta skolgårdens funktion för elevernas möjlighet till såväl psykologisk som fysiologisk återhämtning. Trafikverket vidhåller därför de synpunkter som framfördes i tidigare skede.

Kommentar

Planbestämmelserna angående uteplatsen kommer att revideras enligt kompletteringen i granskningsremissen, så att den *möjliggörs*. Kommunen anser fortfarande, att en skoletablering på fastigheten med dess läge inom femkilometersstaden har många fördelar, som överväger det buller som flyget orsakar. Yttrandet lämnas således utan åtgärd.

Bestämmelsen STÖRNINGSSKYDD tas följaktligen bort, då kraven regleras i annan lagstiftning.

UMEVA

Inga synpunkter på vatten och avlopp samt inga ytterligare synpunkter på avfall och återvinning.

UMEÅ ENERGI

I yttrandet påtalas att kv. Aspgården 18 försörjs med fjärrvärme i tre anslutningspunkter (kartsnitt bifogas yttrandet). Vid en eventuell fastighetsreglering inom eller i anslutning till planområdet behöver fjärrvärmeledning på kvartersmark fram till den avstyckade fastigheten omfattas av ledningsrätt. Slutligen påtalas att andra stycket på sidan 9 (*Byggnaderna inom...*) handlar om fjärrvärme och bör flyttas under rubrik *Värme*.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras med noteringen angående behov av ledningsrätt vid eventuell avstyckning. Text rörande fjärrvärme flyttas under rubriken *Värme*.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd gör bedömningen att den provtagning, för kartläggning av förekomsten av PCB- och oljeföreningar som utförts, är tillräcklig. Utredningen visar att markytan vid kullarna och den tidigare transformatorstationen inte är förorenad i halter över riktvärden för känslig markanvändning. Det konstateras, att provtagning inte gjorts av djupare marklager eller av rivningsresterna i kullarna, eftersom djupare jordlager inte bedömts relevanta som exponeringsväg. Vidare konstateras att kullarna, enligt uppgift, består av ren krossad betong från golv och väggar. Slutligen påtalas att, vid eventuella schaktarbeten i kullarna, gäller miljöbalkens regler om att genast underrätta tillsynsmyndigheten om en förening skulle upptäckas på fastigheten.

Kommentar

Utredningen biläggs planbeskrivningen. Planbestämmelsen "Villkor för byggov: Inom del av planområdet får bygglov inte beviljas förrän särskilda åtgärder vidtagits enligt angivelser i planbeskrivningen under "Förorenad mark" kvarstår, i analogi med synpunkter från Miljö- och hälsoskydd.

GATOR OCH PARKER

Inga synpunkter

ELIN BERGE OCH PEDER STENBERG

I yttrandet påtalas det faktum att drygt 20 barn bor enbart i radhusområdet på Laxgränd. Föräldrarna oroas över att Bölevägen, som redan idag är kraftigt trafikerad, särskilt vid skiftbyte på Volvo, belastas ytterligare vid hämtning/lämning på skolan. Säkerheten runt korsningen Laxgränd/Bölevägen upplevs som undermålig. I yttrandet hänvisas till ett citat i planbeskrivningen: "För att ytterligare sänka farten, kan den korsning som bildas försees med farthinder i form av kantstenar". Detta anses otillräckligt och genomförandet

osäkert. Den vaga formuleringen kritiseras och konkret efterfrågas 30-sträcka och att övergångsstället förses med stoppljus.

Kommentar

Det är förståeligt att föräldrar i området oroas över trafiksituationen i bostädernas närhet. För skolan kommer den tidigare charkfabrikens parkering att användas som infart för angöring av föräldrars bilar och leveranser. Området ligger dock utanför nu aktuell detaljplan, men icke desto mindre berör transporterna kringboende. Trafiken beräknas emellertid bli mindre än under den period, när byggnaden användes för industriändamål. Vi kan kostatera, att det under 2013 genomfördes en översyn av samtliga övergångsställen och passager i Umeå tätort. Under 2014 planeras en fördjupad översyn av trafiksäkerheten kring skolor kopplat till barns skolvägar till/från skolan. Den fördjupade översynen kommer att ligga till grund för en åtgärdsplan där förändrad användning av fastighetsmark, som i detta fall genom ny detaljplan, är en av utredningsparametrarna. De åtgärder som kan bli aktuella ligger utanför föreliggande plan. När det gäller citatet, var texten alltför kortfattad och kompletteras därför. Farthindret avser passagen mellan parkeringen och kontorshuset inom fastigheten och alltså inte Bölevägen.

FORELLENS SAMFÄLLIGHET/PETRA NORQVIST

I yttrandet påtalas att infarten till gamla slakteriet, som bildar en fyrvägs korsning med Laxgränd/Bölevägen, korsar cykelbanan på Bölevägens södra sida. Trafiksituationen upplevs redan idag som ett problem inte minst vid skiftbyten på Volvo – som sammanfaller med elevernas rörelser – då trafiken är tät och bilarna håller hög hastighet (ofta betydligt över 50 km/h). Till detta kommer handelsträdgården i hörnet Bölevägen/Laxgränd, som är välbesökt under perioden april–september. Planerna på att flytta busshållplatsen, på södra sidan om Bölevägen, längre västerut befaras ytterligare belasta korsningen. Det konstateras, att det i kvarteret Forellen samt norr och väster därom bor väldigt många barn och ungdomar, som dagligen passerar Bölevägen på väg till och från Böleängsskolan, Tegs Centralskola eller busshållplatser. Det upplevs idag svårt för barnen att passera Bölevägen vid övergångsställena p.g.a. trafiksituationen. Till detta kommer passage av infart till GS för att nå busshållplatsen på Bölevägens södra sida. Infarten mitt emot Laxgränd anses leda till en ohållbar situation. I yttrandet föreslås en flyttning av infarten närmare den planerade gång- och cykelinfarten. Redovisad lösning anses avsevärt försämrade för de barn som inte går på den nya skolan. Som alternativ föreslås trafikljus vid övergångsställena.

Kommentar

Synpunkter från styrelsen för Forellens samfällighet sammanfaller på många punkter med de som lämnats av Elin Berge/Peder Stenberg ovan, varför kommentarerna är adekvata även här. Det finns alltså en medvetenhet om att området kommer att bli alltmer belastat av trafik. Då det uppfyller kraven på de skolor, där det under 2014 planeras en översyn och åtgärdsplan för trafiksituationen, får vi i dagsläget hänvisa till denna.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Elin Berge och Peder Stenberg Laxgränd 5C, 904 34 UMEÅ
- Styrelsen för Forellens Samfällighet/Petra Norqvist
Laxgränd 3d, 904 34 UMEÅ

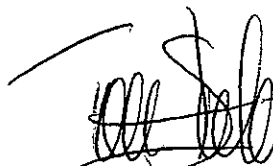
Övriga berörda, (underrättelse):

- Trafikverket Region Nord, Storgatan 60, 903 30 UMEÅ

Detaljplan, Umeå kommun april 2014



Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

Bilaga

Kartläggning av PCB- och oljeföreningar - Detaljplans diarienummer: BN- 2013/00426

Orientering

Miljö- och hälsoskydd bedömer att utförd MIFO fas 1 inventering är tillräcklig för att utesluta förening av perkloretylen. Det kan inte uteslutas att andra föreningar såsom oljor förekommer i marken. Ett äldre ställverk som kan ha läckt olja med PCB har enligt utredningen stått på eller i direkt anslutning till skolgårdens nordvästra del, vilken betecknas med n 2 på plankartan. Miljö- och hälsoskydd bedömer markanvändningen skolgård utan hårdgjord beläggning som mycket känslig. För att utesluta oljeförening med PCB i skolgårdsmark som inte är asfalterad behöver provtagning av mark inom detta område göras.

Resultat av fortsatt utredning

En närmare kartläggning har gjorts av transformatorstationens placering har gjorts med anledning av Miljö- och hälsoskydds skrivelse i ärendet.

Den tidigare transformatorstationens placering framgår av bif ritningar. Vidare har kontakts tagits med rivningsentreprenören och byggkontrollanten. Av ritningarna framgår att läget för den tidigare transformatorstationen är utanför det nu aktuella planområdet.

Vidare framgår det att transformatorstationen uppfördes 1982. Nyanvändning av PCB i elektrisk utrustning förbjöds 1978. Det kan dock inte helt utslutas att de enheter som placerades i ställverket fått dispens för användning av PCB-olja.

Innan byggnaden revs av Skanska gjordes en asbestinventering. Byggnaden sanerades på asbest. Fönster togs bort. Betongen slogs sönder med en hydraulhammare och lämnades på plats. Därefter fylldes på med 1 m tätjord, varpå det lades anläggningsjord som besåddes.

Uppgifterna styrker att en provtagning i ytan är fullt tillräckligt för att bedöma riskerna utifrån den planändring som begärs.

Provtagningsförfarande

Fyra handgrävda provgröpar grävdes i anslutning till och på kullen. En grävdes i läget för den tidigare transformatorstationen. Från varje provgrop togs jordprov ut från nivån 0,05-0,1 dm under markytan. Uttagna prov analyseras med avseende på fraktionerade alifater och aromater samt PAH. Därutöver analyseras PCB summa 7 i samtliga prov.

Resultat av genomförd provtagning

Resultatet av de kemiska analyserna redovisas i Tabell 1 nedan. Halterna jämförs med de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Analysprotokoll redovisas i bilaga.

Tabell 1. Resultat av analyser avseende oljekolväten samt PAH i jord. Halter i mg/kg TS förutom TS.

Analys	Punkt 1	Punkt 2	Punkt 3	Punkt 4	KM	MKM
TS (%)	67,8	61,6	53,7	43,8	-	-
alifater >C8-C10	<10,0	<10,0	<10,0	<10,0	20	120
alifater >C10-C12	<20	<20	<20	<20	100	500
alifater >C12-C16	<20	<20	<20	<20	100	500
alifater >C16-C35	<20	23	<20	21	100	1000
aromater >C8-C10	<0,480	<0,480	<0,480	<0,480	10	50
aromater >C10-C35	<1,24	<1,24	<1,24	<1,24	13	45
PAH, summa L	<0,15	<0,15	<0,15	<0,15	3	15
PAH, summa M	<0,25	<0,25	<0,25	<0,25	3	20
PAH, summa H	<0,32	<0,32	<0,32	<0,32	1	10
PCB ₇	<0,0070	<0,0070	<0,0070	<0,0070	0,008	0,2

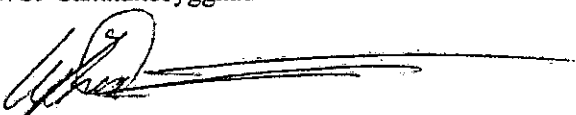
Samtliga analyserade parametrar understiger riktvärdet för KM och MKM.

Slutsatser

Den genomförda provtagningen visar att markytan i läget för den tidigare transformatorstationen och den kulle som anlades efter rivningen av slakteribyggnaden inte har föroreningshalter som överstiger generella riktvärden KM.

Umeå 2014-03-27

WSP Samhällsbyggnad



Göran Bergström

Bilagor

Analysrapporter

Ritning i samband med nybyggnation av transformatorstation

Placering av provpunkter. Ritning L-01.1-001

FÖRKLÄRNINGAR

- HÖJD
- FASTURETICIDAR
- SKÄRPLÅN/ÅA/KÖG
- ENTRELLAZ
- 10.06
- 14.05.01.0
- 10.02
- 10.02.01
- 10.02.02
- 10.02.03
- 10.02.04
- 10.02.05
- 10.02.06
- 10.02.07
- 10.02.08
- 10.02.09
- 10.02.10
- 10.02.11
- 10.02.12
- 10.02.13
- 10.02.14
- 10.02.15
- 10.02.16
- 10.02.17
- 10.02.18
- 10.02.19
- 10.02.20
- 10.02.21
- 10.02.22
- 10.02.23
- 10.02.24
- 10.02.25
- 10.02.26
- 10.02.27
- 10.02.28
- 10.02.29
- 10.02.30
- 10.02.31
- 10.02.32
- 10.02.33
- 10.02.34
- 10.02.35
- 10.02.36
- 10.02.37
- 10.02.38
- 10.02.39
- 10.02.40
- 10.02.41
- 10.02.42
- 10.02.43
- 10.02.44
- 10.02.45
- 10.02.46
- 10.02.47
- 10.02.48
- 10.02.49
- 10.02.50
- 10.02.51
- 10.02.52
- 10.02.53
- 10.02.54
- 10.02.55
- 10.02.56
- 10.02.57
- 10.02.58
- 10.02.59
- 10.02.60
- 10.02.61
- 10.02.62
- 10.02.63
- 10.02.64
- 10.02.65
- 10.02.66
- 10.02.67
- 10.02.68
- 10.02.69
- 10.02.70
- 10.02.71
- 10.02.72
- 10.02.73
- 10.02.74
- 10.02.75
- 10.02.76
- 10.02.77
- 10.02.78
- 10.02.79
- 10.02.80
- 10.02.81
- 10.02.82
- 10.02.83
- 10.02.84
- 10.02.85
- 10.02.86
- 10.02.87
- 10.02.88
- 10.02.89
- 10.02.90
- 10.02.91
- 10.02.92
- 10.02.93
- 10.02.94
- 10.02.95
- 10.02.96
- 10.02.97
- 10.02.98
- 10.02.99
- 10.02.100

FÖR SKRIFTER

BETECKNINGAR
 SE EG'S BETECKNINGSSYSTEM
 TILLÄMPNINGSDOKUMENT 132010
 SS-EN/ISO 14688-2
 OCH SGF'S BETECKNINGSSYSTEM
 VERSION 2004/2. www.sgf.se

1	BYGGI ÖVSHANDLING	1:1
2		1:1
3		1:1
4		1:1
5		1:1
6		1:1
7		1:1
8		1:1
9		1:1
10		1:1
11		1:1
12		1:1
13		1:1
14		1:1
15		1:1
16		1:1
17		1:1
18		1:1
19		1:1
20		1:1
21		1:1
22		1:1
23		1:1
24		1:1
25		1:1
26		1:1
27		1:1
28		1:1
29		1:1
30		1:1
31		1:1
32		1:1
33		1:1
34		1:1
35		1:1
36		1:1
37		1:1
38		1:1
39		1:1
40		1:1
41		1:1
42		1:1
43		1:1
44		1:1
45		1:1
46		1:1
47		1:1
48		1:1
49		1:1
50		1:1
51		1:1
52		1:1
53		1:1
54		1:1
55		1:1
56		1:1
57		1:1
58		1:1
59		1:1
60		1:1
61		1:1
62		1:1
63		1:1
64		1:1
65		1:1
66		1:1
67		1:1
68		1:1
69		1:1
70		1:1
71		1:1
72		1:1
73		1:1
74		1:1
75		1:1
76		1:1
77		1:1
78		1:1
79		1:1
80		1:1
81		1:1
82		1:1
83		1:1
84		1:1
85		1:1
86		1:1
87		1:1
88		1:1
89		1:1
90		1:1
91		1:1
92		1:1
93		1:1
94		1:1
95		1:1
96		1:1
97		1:1
98		1:1
99		1:1
100		1:1

AQ
 ARKITEKTER

KV ASPGÅRDEN 18, UPPÅ
 ENGELSKA SKOLAN
 ÖPPNINGSÅR
 PLAN
 SKALA 1:100
 DATUM 2011-01-20

