

**PLANBESTÄMMLER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- — — Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- Y Hästsportanläggning

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub> 0,0 Högsta tillåtna bruttoarea därutöver får mindre förrådsbyggnader uppföras

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- \* Marken får endast bebyggas med mindre förrådsbyggnader
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

Marken ska vara tillgänglig för lokalbuss  
Marken ska vara tillgänglig för genomfart för angränsande fastigheter.

**MARKENS ANORDNANDE**

- Π<sub>1</sub> Naturmark, Transformatorstation får anläggas
- Π<sub>2</sub> Naturmark, hagår får anordnas
- Π<sub>3</sub> Naturmark, ridvägar får anordnas
- ←•••••→ Uffart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- f<sub>1</sub> Fasaderna får ej utgöras av plåt
- f<sub>2</sub> Takmaterial får ej utgöras av korgerad plåt
- p Huvudbyggnadens längdriktning placeras i huvudsak parallellt med Hissjövägen
- ◊ Högsta nockhöjd i meter över nollplanet får dock överskridas av mindre byggnadsdelar.
- ∇ Största taklutning i grader

**STÖRNINGSSKYDD**

- väll Planterad väll som skydd mot damning, planteras med 2 m högt buskparti, fri höjd under ledningar skall vara 7,5 m

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

- Till planen hör:
  - plankarta med bestämmelser
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning
  - illustrationskarta

**BESLUT**

Antagen BN 1997-09-29  
Laga kraft 1997-10-24  
Vidmaras *JZ*

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 1997-07-24

Bengt Franzen

Mätning + SB  
Kartkonstruktion MN

Kartstandard enligt HKK  
Innehållsstandard / Fullständighet: (1-2)  
Standard för lägesnoggrannhet 4: (1-5)  
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: digital primärkarta  
Flygfotografering år 1963, 1968 från 800 meters höjd  
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeås kommun

VOLYMER

MÖT NATURBRUKSGYMNASIET

ILLUSTRATION

MÖT HISSJÖVÄGEN

Detaljplan för del av fastigheterna  
**GRUBBE 11:1 och TJÄLAMARK 5:1**  
**(HÄSTSPORTANLÄGGNING)**

i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i augusti 1997  
Reviderad i september 1997

*Mans Brta*  
Anders Berg  
Planchef

*Stina Fahlgren*  
Stina Fahlgren  
Arkitekt

BH

SKALA 1:2000



2480K - P97/85



## LAGAKRAFTBEVIS

1997-10-28

Detaljplan för del av fastigheterna **GRUBBE 11:1** och **TJÄLAMARK 5:1**  
(Hästsportanläggning) i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1997-09-29, § 196

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1997-10-24**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till

FRM

FBM

Planfunktionen

Bygglov

Sök

2480K - P97/85

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-18.00		
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Olov Sjöberg Peter Olofsson Anna Lind Kurt Bergström Ingemar Dalgård Rune Wästerby Per Olov Ljung Nils-Åke Sandström		
Ersättare	Åsa Ögren, till kl 17.00 Bert-Allan Persson Magareta Lindskog, till kl 17.30 Jerker Marklund Lennart Eriksson		
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef Lars Eklöf, bygglovchef Börje Nordström, lantmätare Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör Roger Berggren, trafiktekniker Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Benny Sandberg, planingenjör Stina Fahlgren, planarkitekt		
Utses att justera	Lennart Degerliden		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1997-10-02		
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 187-209
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i> Carin Conradsson	
	Justera	<i>Lennart Degerliden</i> Lennart Degerliden	

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1997-09-29		
Datum för anslags uppsättande	1997-10-03	Datum för anslags nedtagande	1997-10-24
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-55

Beslutsdatum  
1997-09-29

§ 196

Justerarnas sign:

---

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheterna GRUBBE 11:1 och TJÄLAMARK 5:1

Sökandens namn: Byggnadsnämnden

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

---

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Stina Fahlgren

Sign. St.

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i augusti 1997. Den har varit utställd för granskning under tiden 18 augusti - 8 september 1997.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla, på Naturbruksgymnasiet samt i Västerbottens Kuriren och i Västerbottens Folkblad genom annons den 11 augusti 1997.

Länsstyrelsen, sakägare samt berörda statliga och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

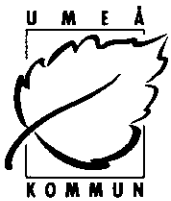
Jordbruksverket, Försvarsmakten, Telia, Umeå Energi AB, Umeå Brandförsvär, Kommunala Handikapprådet, ägaren av fastigheten Amerika 1:4, hade alla synpunkter i samrådsskedet och har ej inkommit med något nytt yttrande under utställningsskedet.

Synpunkterna har kommenterats i samrådsredogörelsen och föranlett revideringar av planen. Ridvägarna planeras i samråd med parksektionen, fritidsförvaltningen, va-avdelningen och Umeå ryttarförening. Synpunkterna angående ridvägarna får därmed anses tillgodosedda.

Under utställningen har synpunkter utan erinran inkommit från **Tekniska kontoret** och **Miljökontoret**.

**Vägverket** och **Länsstyrelsen** har båda påpekat att deras synpunkter i samrådsskedet kvarstår angående gång- och cykelväg från Fläktvägen till planområdet. Vägverket har för närvarande inte erforderliga medel för att anlägga gång- och cykelvägen och anser att den bör ingå i etableringskostnaden. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen och vägverket gemensamt fastlägger hur ett genomförande säkerställs och att gång- och cykelvägen anläggs innan Hästsportanläggningen tas i bruk.

*Kommentar:* Vägverket är huvudman för väg 363, Hissjövägen. En gång- och cykelbana kommer att brukas av allmänheten och av besökare till Hästsportanläggningen. Den bör vara färdigställd innan anläggningen tas i bruk.



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-55

Beslutsdatum  
1997-09-29

§ 196

Justerarnas sign:

---

Finansieringsfrågan för en gång- och cykelväg från Fläktvägen till anläggningen är inte klarlagd men förutsätts lösas. Vägverket har ansvaret och får om så krävs ta upp överläggningar om finansieringen med kommunen.

Revideringar av redaktionell karaktär görs i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar  
att revidera detaljplanen och  
att anta den reviderade detaljplanen.

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 96-55

Detaljplan för del av fastigheterna **GRUBBE 11:1 och TJÄLAMARK 5:1**  
**(Hästsportanläggning)** i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av :  
Program med samrådsredogörelse  
Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB)  
Plankarta med bestämmelser och illustrationer  
Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för en hästsportanläggning strax norr om Naturbruksgymnasiet. Anläggningen ska anpassas till stads- och landskapsbild. Niporna och vegetationen bör bevaras och byggnaderna placeras med huvudbyggnaden orienterad i Hissjövägens riktning. Taken får stor betydelse för anläggningens utseende och utformas med stor omsorg. Anläggningen får en tillåten bruttoarea på 10 500 m<sup>2</sup> för att möjliggöra en framtida utökning av stallplatserna.

Hagar och ytor för tränings- och tävlingsverksamhet ska finnas inom planområdet samt ytor för bil- och cykelparkering. Ridvägar går utanför planområdet och ska följa planens krav. En expansionsyta för hagar finns i norra delen av området.

Anläggningen och verksamheten ska präglas av ett kretsloppstänkande.

### PLANDATA

Planområdet ligger 5 km nordväst om Umeå centrum. Områdets areal är drygt 9 ha. Marken ägs av Umeå kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

I översiktsplanen, antagen 1990, ligger planområdet utanför detaljplanerat område. I samrådsförslaget till ny översiktsplan, på remiss till september 1997, anges att området är avsett för Naturbruksgymnasium med ridanläggning. Ett program med samrådsredogörelse har upprättats för området och har godkänts av planeringsutskottet och byggnadsnämnden som underlag för upprättande av detaljplan.

En MKB med rekommendationer som ska följas, är en del av planbeskrivningen.

Planen överensstämmer med Miljöprogrammet och Trafikplanen för Umeå.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Planområdet ligger mellan Tvärån i väster och Hissjövägen, väg 363 i öster, med Forslunda i nordväst och Naturbruksgymnasiet i söder.

De öppna åkrarna är av stort värde för landskapsbilden och här har kor och hästar gått på bete under sommarhalvåret. Tvärån passerar planområdet i väster och bäckravinen har mycket högt naturvärde med nipor som bör bevaras orörda. Här växer en vacker blandskog. I bäcken finns en liten stam bäcköring och hela området besöks av häckande fåglar. Tvärån utgör den yttre gränsen för skyddsområde för grundvatten i Vindelälvsåsen.

I gränsen mot söder passerar en stor ledningsgata.

Väster om Tvärån och planområdet finns stora betes- och åkerarealer. Ett värdefullt område för det rörliga friluftslivet ligger norr om Forslunda.

Grundförhållandena är besvärliga i hela området utom i nordväst där ett högre skogbevuxet parti finns. Enligt gällande översiktsplan är befintliga grundförhållanden i den sydvästra delen så dåliga att pålning eller djupa ledningsgravar inte får förekomma på grund av artesiskt grundvatten. En grundundersökning av området är utförd av Jacobson och Widmark AB. Projektering och grundläggning ska ske i samråd med geotekniker.

Fångstgropar finns i området mellan Taveljöleden och Tvärån. Vid anläggande av ridvägar i detta område ska samråd ske med Västerbottens museet. K4:s gamla hinderbana som också finns i omgivningarna och fångstgroparna bör bli en tillgång vid utflykter i terrängen.

### Bebyggelse

I Forslunda, som gränsar till planområdet i nordväst, finns ett bostadshus för två familjer. Här finns också ett gammalt växthus.

I söder ligger IVK potatis AB med huvudbyggnaden i trä och ett växthus för utsädespotatis. Naturbruksgymnasiets byggnader ligger dels på den östra sidan av Tvärån med i huvudsak tvåvåningsbyggnader av gult tegel och dels på den västra, med faluröda lantbruksbyggnader.

Genom att placera hästsportanläggningen i närheten av Naturbruksgymnasiet uppnås samordningsfördelar för undervisning och lokaler. Anläggningen kommer att besökas av omkring 800 elever per vecka och här kommer 17 personer att arbeta. I stallarna kommer plats för 153 hästar att finnas. Verksamheten omfattar ridskola för barn, ungdomar och vuxna, körutbildning för trav och ridning samt kursverksamhet.

Hästsportanläggningen är placerad med hänsyn tagen till de bedömningar som är gjorda i MKB för projektet. Byggnaderna bör inte "tryckas" för långt upp mot det nordöstra hörnet av planområde med hänsyn till landskapsbilden. Vegetationen sparas här ut mot Hissjövägen.

### Gestaltning

Byggnaderna har givits maximala nockhöjder på +41,0 och +38,0 från nollnivån för att en variation ska finnas inom området och för att undvika att an-

läggningen upplevs storskalig i förhållande till omgivningen. Därutöver får mindre byggnadsdelar överskrida nockhöjden.

Färgsättningen kan anknyta till de gamla K4-stallarna med hänsyn till områdets historia och den traditionella ridhusarkitekturen. Materialen i fasad bör vara trä med inslag av stenmaterial som puts, tegel eller betong, inte plåt. Takmaterialen kan vara lertegel, falsad plåt, trä eller sedumtak, inte korrugerad plåt.

### Friytor

Hagar, hoppbana, dressyrbana, framridningsytor m m ska ligga inom planområdet. Betesmarker för hästarna bör också kunna ordnas på Naturbruksgymnasiets mark, väster om Tvärån. Ridområdet norr och väster om anläggningen planeras i samråd med kommunens va-avdelning, parkavdelning, Västerbottens Regemente, samt de boende i området. Ridning bör inte ske i den inre skyddszonen för grundvatten och anvisningarna för skyddszonen ska följas. Ridvägarna får inte korsa väg 363.

### Gator och trafik

Området nås från Hissjövägen, väg 363. En gång- och cykelväg är nödvändig för att nå anläggningen och måste anläggas från Fläktvägen på Västerslätt. Detta åvilar normalt väghållaren. Gång- och cykelvägen bör planeras så att trafiksäkra korsningspunkter med bl a den kommande förbifarten på Västerslätt uppnås. En fortsättning av gång- och cykelvägen mot friluftsområdet norr om anläggningen möjliggörs.

Infarten till Forslunda samordnas med infarten till planområdet och genomfartstrafik tillåts för bostadshusen. Från befintlig utfart gäller utfartsförbud 120 meter söderut efter Hissjövägen.

Antalet bussturer måste utökas framför allt under kvällar och helger. En hållplats ordnas för hästsportanläggningen och den vid Naturbruksgymnasiets behålls. Lokalbussarna ges möjlighet att vända inne på området. Busshållplatserna utformas med god trafiksäkerhet. Samråd ska ske med Ultra, Länstrafiken och Vägverket i det fortsatta arbetet.

Cykelparkering ordnas i anslutning till entréerna

Minst 60 st parkeringsplatser för bilar ordnas i anslutning till huvudentrén. Dessa kan förläggas mot Hissjövägen och norr om manegenerna mot den "gamla" infartsvägen till Forslunda. Vid större tävlingar används Naturbruksgymnasiets område för parkering av bilar. De restriktioner för biltrafik som finns inom skyddsområdet för grundvatten i Vindelälvsåsen ska följas. Parkering av bilar får inte ske inom skyddsområdet. Handikapplatser planeras nära entreerna. Vägarna runt anläggningen ska vara framkomliga för brandförsvarets fordon. Uppställnings platser för hästfinkor ska finnas i anslutning till stallarna. Grusbelagda ytor och gräs är att föredra som markbeläggning framför asfalt med tanke på kretslopp och estetik, dock ska tillgängligheten för handikappade tillgodoses.

### Störningar

Buller och avgaser från trafiken på Hissjövägen kommer att underskrida kommunens gränsvärden.

Kommunens rekommenderade skyddsavstånd på 100 meter har hållits mot ledningsgatan i söder. En planterad vall föreslås mot fastighetsgränsen i söder, för att minska dammspridningen från den planerade hoppbanan. Också gräsbevuxna ytor och bevattning är viktiga för att undvika att det dammar. Utformningen av vallen ska ske i samråd med Umeå Energi och Jordbruksverket.

Hänsyn till skyddsområdet för grundvattnet ska tas.

Ett avstånd på 100 meter från bostadsbebyggelsen till anläggningen har hållits i planen med hänsyn till lukt och allergener. Hagar anläggs så att störningar undviks för de boende i området.

### Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen ordnas genom en ny anslutning på det kommunala nätet till hästsportanläggningen. Servisen ska även anpassas för brandvattenkapacitet. Avloppsvatten från toaletter, bad och disk avleds som enskilt avlopp om så är möjligt och samråd ska ske med miljökontoret. Alternativt ansluts anläggningen till kommunalt avlopp via Naturbruksgymnasiet. Dagvatten, spolvatten, dikning och gödselhantering får inte påverka Tväråns vatten negativt. Se MKB. Det bör utredas om Tväråns vatten kan användas i anläggningen som toalett- och spolvatten.

Gödslet från hästarna ska användas som jordförbättringsmedel. Gödselhanteringen ska följa miljöskyddskraven.

Uppvärmningen av hästsportanläggningen kommer att ske med fjärrvärme, under förutsättning att Naturbruksgymnasiet ansluts, eller genom att en mindre värmecentral byggs i området. Energiförsörjningen ska vara miljöanpassad och lösas i samråd med miljökontoret.

En ny transformatorstation blir nödvändigt att bygga i anslutning till anläggningen. En befintlig el-ledning i den nordöstra delen måste antagligen flyttas för att ge plats för byggnader.

Avfallshanteringen ska ordnas i enlighet med kommunens avfallsplan.

Hela anläggningen ska präglas av ett kretsloppstänkande, där avfalls- och toalettlösningar är genomtänkta. Vattenavrinning från tak och annat dagvatten ska ges miljöriktiga lösningar och materialen i byggnaderna ska kunna återanvändas eller ingå i kretsloppet.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Anläggningen fordrar tillstånd enligt miljöskyddslagen och tillstånd för ridsko- leverksamhet enligt djurskyddsförordningen. Förprovning av stallarna krävs och prövas av länsstyrelsen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1997, rev i september 1997  
Planavdelningen

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Stina Fahlgrén*  
Stina Fahlgrén  
Arkitekt



## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Dnr PLA 96-55

### Detaljplan för del av fastigheterna **GRUBBE 11:1 och TJÄLAMARK 5:1** **(Hästsportanläggning)** i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### Inledning

En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättas när man befarar att följderna av en ny detaljplan innebär stor påverkan på omgivningen avseende miljö, hälsa och säkerhet. Också detaljplanens påverkan på allmänna intressen enligt naturresurslagen 2 och 3 kap prövas i en MKB.

Denna MKB grundar sig på de frågor som uppkom under programarbetet med hästsportanläggningen vid Naturbruksgymnasiet. Främst Länsstyrelsens och Miljökontorets synpunkter tas upp men även synpunkter från Tekniska kontoret. För att minimera de negativa miljökonsekvenserna av anläggningen har rekommendationer angetts efter varje rubrik.

Att inte göra något alls, att låta ridverksamheten ligga kvar i K4:s gamla stallar, innebär att t ex gång- och cykelavstånd blir kortare för de ridande än om en hästsportanläggning ligger i utkanten av staden.

Om verksamheten ligger kvar innebär närheten till annan bebyggelse dock problem beträffande lukt, damm och skadedjur från hästhållningen. Normalt ska ett skyddsavstånd på 500 meter hållas till bostadsbebyggelse för att undvika bl a allergiproblem. Ryttarna tvingas korsa trafikerade vägar med sina hästar för att komma ut i terrängen Gödseln kan vara besvärande på trottoarer och gång- och cykelvägar.

En utökning av antalet hästar kräver tillstånd enligt miljöskyddslagen, och det kan inte ges på K4-området.

Miljön för hästar, elever och anställda skulle ha mycket att vinna på en omlokalisering av ridverksamheten.

#### **Hästsportanläggningen placerad vid Naturbruksgymnasiet**

##### 1 Lokalisering i natur- och odlingslandskapet

Det öppna landskapet är av stort värde för landskapsbilden, ur naturvårdssynpunkt och för det rörliga friluftslivet. Häckfåglar finns efter Tvärån och i de förbuskade gamla åkrarna. Strax norr om området övergår Tvärån till Kullabäcken. Kullabäcken är i de övre delarna nedskuren i en ravin genom tallhedarna och omges av frodig, örtrik skog med mycket goda förutsättningar för ett växt- och djurliv.

**Hästsportanläggningen och ridvägarna ska anpassas med hänsyn tagen till landskapet, växt- och djurliv. Skogspartiet mot åkern samt hela ravinen bör lämnas intakt. Det är viktigt att bevara en viss andel igenväxande åkrar och att gynna lövskogsdungar och buskage.**

## 2 Stads- och landskapsbild

Hästsportanläggningen kommer att ligga i gränzonen mellan land och stad. När man närmar sig staden från Naturbruksgymnasiet, övergår jordbrukslandskapet till industriområde och senare till stadsbebyggelse. Naturbruksgymnasiets byggnader som ligger söder om planområdet består dels av lantbruksbyggnader i falurött, dels av skolbyggnader i två våningar i gult tegel. Det bostadshus som ligger nordväst om området ligger i fonden av den befintliga infarten till Forslunda. Huset har möjlighet att vara ett trivsamt komplement till anläggningen. Anläggningen bör i totalhöjd inte avvika för mycket från Naturbruksgymnasiets byggnader som ligger mellan Hissjövägen och Tvärån. Anläggningen bör placeras så att niporna och skogsdungen i nordost bevaras i möjligaste mån. Med hänsyn till stadsbilden ska byggnaderna ges samma huvudriktning som de övriga byggnaderna på Västerslätt, dvs i Hissjövägens riktning.

Anläggningen bör ges ett formspråk som anknyter till regionen och materialen ska vara kretsloppsanpassade som t ex trä och tegel eller puts. Stenmaterialen bör utgöra mindre delar av byggnaderna. Taken som blir mycket tydliga i landskapet bör ges speciell omsorg. Tegel eller falsad plåt men även trä eller sedumtak är tänkbara takmaterial.

**Hästsportanläggningen ska ges en utformning som anpassas till stads- och landskapsbilden.**

## 3 Påverkan på skyddsområde för grundvatten i Vindelälvsåsen

Tvärån utgör gräns till skyddsområde för grundvatten i Vindelälvsåsen. Väster om bäcken befinner man sig i den yttre skyddszonen. De sandhedar som finns i hela området har ett tunt ytskikt av mossa som fungerar som kemiskt-biologiskt filter. De känsligaste områdena ur vattenskyddssynpunkt är infiltrationsdamarna samt brunnskedjan som ligger i den inre skyddszonen. Här får ingen ridning förekomma.

**Ridning bör så långt som möjligt begränsas till det yttre skyddsområdet och här anläggs stråk av ridvägar med ytförstärkning. Ingen gödselhantering får ske inom området. Biltrafik utan anknytning till verksamheten får inte förekomma. Området får inte användas för t ex parkeringsplats vid tävlingar.**

## 4 Tväråns vatten

Vattenkvaliten i bäcken är god till dess Klockarbäcken rinner in i Tvärån. Norr om dammen vid Naturbruksgymnasiet finns en liten stam bäcköring.

**Under byggnadstiden bör materialtransporter till ån minimeras t ex genom sedimentationsdammar. Tväråns vatten måste skyddas från påverkan från den planerade verksamheten. Detta ska beaktas vid dikning, enskilt avlopp och vid gödselhantering.**

## 5 Närheten till bostäder och annan verksamhet

I området bor tre familjer. Olägenheter i form av lukt, flugor och allergiframkallande ämnen måste minimeras. En eventuell ventilationsanläggning i stallar bör planeras med tanke på omgivande bebyggelse.

IVK-potatis AB söder om planområdet har en verksamhet som är känslig för damm och lukt. Gräs är att föredra framför grusytor och eventuella grusytor bevattnas för att undvika att det dammar.

**Byggrätt utläggs inte närmare än 100 meter från bostadshuset nordväst om området. Hagar, hopp- och dressyrbana anläggs med ett avstånd till IVK-potatis AB så att problem inte uppstår. Om en planterad jordvall anläggs som skydd mot öppna ridytor kan avståndet minskas.**

## 6 Förutsättningar för kretslopp i avlopps- och avfallshantering

### Avlopp

Markförhållandena inom detaljplaneområdet är besvärliga med högt grundvattnet och lerrika jordlager. Mest kretsloppsanpassad bör dock en enskild anläggning vara. De tekniska förutsättningarna för detta måste utredas innan beslut kan fattas. För att kunna avgöra vilken lösning efter slamavskiljning som ska användas måste en vidare undersökning göras av markbeskaffenhet, nivåer och grundvattnet. Alternativen är infiltrations- eller markbäddlösningar.

Vanliga vattentoaletter kan användas men är en kretsloppsmässigt dålig lösning. Slamtömning måste ske och eget omhändertagande kräver spridningsarealer. Urinseparerade toaletter förordas i stället, där gödningsmedlet (urinet) kan användas i närheten och kompostering av det fasta toalettavfallet kan ske. Enskild avloppsanläggning måste dimensioneras för allt uppkommande spillvatten inom anläggningen. Spolvatten från stallarna måste beaktas.

### Avfall

Avfallshanteringen ska utgå från avfallsplanens mål om återvinning och källsortering. Lokalt omhändertagande ska ske så långt det är möjligt.

### Gödselhantering

Gödseln bör användas som jordförbättringsmedel. Gödselhanteringen ska även i övrigt uppfylla miljöskyddskraven.

**De tekniska kraven gällande enskild anläggning måste uppfyllas. En vidare markundersökning av markbeskaffenheten måste göras och den enskilda avloppsanläggningen måste dimensioneras även för spillvatten och spolvatten från stallar.**

## 7 Trafik

Anläggningen kommer att påverka trafiken efter Hissjövägen marginellt och buller och avgasutsläpp kommer att underskrida kommunens gällande kvalitetsgränser. Gång- och cykeltrafiken kommer att öka och en gång- och cykelväg kommer att anläggas som får positiva effekter för området norr om Fläktvägen på Västerslätt.

**För att minimera transporter och trafik är det viktigt att området kan förses med en effektiv kollektivtrafik, samt att en gång- och cykelväg anläggs till området.**

### 8 Lokala och nationella miljömål

Planen strider inte mot de miljömål som finns i det antagna miljöprogrammet för Umeå, förutsatt att de rekommendationer som finns i detaljplanens MKB följs.

*Ett 0-alternativ, alternativ 1 samt programalternativet behandlades i programmet.*

*Alternativ 1 som ligger väster om Tvärån på åkrarna i närheten av Naturbruksgymnasiet anses inte intressant i det fortsatta detaljplanearbetet bl a med tanke på närheten till skyddsområde för grundvatten i Vindelälvsåsen.*

#### **0 - Alternativet; området används inte för Hästsportanläggning.**

Odlingsmarken har naturvärdesklass II i Naturinventering av odlingsmarken, vilket innebär mycket högt bevarandevärde och högt naturvärde. Tvärån-Kullabäcken har naturvärdesklass II i översiktlig Naturinventering för Umeå kommun dvs. mycket högt naturvärde.

Det öppna landskapet kommer att nyttjas som betesmark med en positiv inverkan på naturmiljön.

Landskapsbilden förblir opåverkad och av stort värde. Tväråns vatten påverkas endast av de naturliga flödena till bäcken.

Boende och annan verksamhet i närheten av området får oförändrade förhållanden.

### **BEDÖMNING**

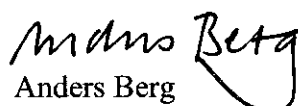
Hästsportanläggningen innebär en liten eller måttlig påverkan på naturmiljön på varje punkt, förutsatt att de rekommendationer som angetts i miljökonsekvensbeskrivningen följs.


Miljökonsekvensbeskrivningen är upprättad av Stadsbyggnadskontorets planavdelning. Miljökontoret och Tekniska kontoret har bidragit med underlagsmaterial till MKB

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå, augusti 1997

Reviderad i september 1997

Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Stina Fahlgren  
Arkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 96-55

Detaljplan för del av fastigheterna fastigheterna **GRUBBE 11:1 och TJÄLAMARK 5:1 (HÄSTSPORTANLÄGGNING)** i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden utgår årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Kommunen kommer att svara för alla åtgärder inom kvartersmark..

Vägverket är huvudman (väghållare) för den mot planområdet angränsande Hissjövägen (väg 363).

#### *Tidplan*

Genomförandet av ny hästsportanläggning är kopplad till avveckling av nuvarande ridhusanläggning på K4-fältet. Byggstart beräknas dock till första halvåret 1998 under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Utbyggnaden kommer att ske i ett sammanhang.

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Den mark som berörs av den nya anläggningen ligger på fastigheterna Grubbe 11:1 och Tjälamark 5:1. Fastigheterna ägs idag av Umeå kommun. För den nya anläggningen bör en särskild fastighet bildas genom avstyckning och fastighetsreglering.

Område avsatt för transformatorstation/ställverk bör avstyckas till egen fastighet.

Bostadshuset, vid Forslunda resp på fastigheten Amerika 1:4, bör tillföras rätt till utfart över planområdet genom servitutsupplåtelse på den nybildade ridhusfastigheten.

Mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

Mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik bör säkerställas med servitut till förmån för kommunal gatumarksfastighet.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 96-55

Behovet av ridvägar bör utredas av exploatören/huvudmannen för ridhusverksamheten. Rätt att nyttja angränsande fastigheter för ridvägar e d kan behöva säkerställas med servitut eller nyttjanderättsavtal.

**TEKNISKA FRÅGOR***Grundläggning*

Inom planområdet råder svåra grundförhållanden. All grundläggning bör ske i samråd med kommunens byggingnspektion i samband med bygganmälan.

*Natur*

Området har höga naturvärden och allrahelst området runt Tvärån är av intresse för det rörliga friluftslivet. I anslutning till Tvärån finns nipor som i möjligaste mån bör bevaras intakta.

Anläggningarna - byggnader, hagar, etc - skall utföras så att vattenkvalitén i Tvärån inte försämras.

*Ledningar*

I söder gränsar planområdet mot en dubbel ledningsgata, 130 resp 40 kV. För att minska damm- och luktproblem mot angränsande fastigheter i söder avses en planterad vall uppföras. Alla anläggningsarbeten i denna del av området - beteshagar, staket, vallar etc - bör utföras i samråd med ledningshavaren Umeå Energi AB.

Inom området finns även en nedgrävd 10 kV jordkabel som måste flyttas till följd av den nya bebyggelsen. Ev flyttning utförs på exploatörens bekostnad.

I den norra delen av området finns en teleledning som löper tvärs igenom området i öst-västlig riktning. Denna ledning säkerställs med ledningsrätt eller servitut.

En elektrisk starkströmsledning (jordkabel) kan läggas parallellt med teleledningen.

*Vatten och avlopp*

Anläggningen kommer att anslutas till kommunal vattenledning. Om vattenkvalitén befinns godtagbar bör undersökas om tvätt- och spolvatten kan tas från Tvärån. Vattendom kan komma att erfordras för sådant uttag av vatten från Tvärån.

Vattenförsörjningen måste dimensioneras m h t brandskyddet. Det bör utredas huruvida vatten kan lagras i en tank/reservoar för att i tillräcklig mängd finnas tillgängligt i en nödsituation.

Vad gäller avlopp skall eftersträvas största möjliga grad av lokalt omhändertagande. Urinseparering från både djur och människor bör kunna

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 96-55

ske och urinen användas som gödsel. Även fekalier från människor bör kunna komposteras tillsammans med hästgödseln som komposteras för att användas som jordförbättringsmedel.

Som alternativ kan avloppet från anläggningens personal- och elevutrymmen anslutas till den kommunala avloppsledningen via Naturbruksgymnasiet. Avtal måste i sådant fall upprättas med gymnasiet.

*Energiförsörjning*

En ny transformatorstation måste uppföras inom planområdet för att klara elförsörjningen.

Området kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

*Trafik*

Utfarten mot väg 363 utformas i samråd med Vägverket. Befintlig utfart från Forslunda och bosättningen på fastigheten Amerika 1:4 stängs.

In- och utfart med bussar måste kunna ske trafiksäkert. Lokalbussar skall kunna angöra anläggningen samt beredas möjlighet att utan svårighet vända inom området (vändplan bör anordnas).

En ny gång- och cykelväg måste byggas som en fortsättning från Fläktvägen på Västerslätts industriområde. Det är av stor betydelse för tillgängligheten att gc-vägen är utförd när anläggningen tas i bruk.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Kommunen svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader inom området. Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1997  
Lantmäteriafdelningen rev september 1997



Börje Nordström  
lantmätare



Detaljplan för del av fastigheterna **GRUBBE 11:1 och TJÄLAMARK 5:1**  
**(Hästsportanläggning)** i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Umeå Ryttarförening, Försvaret 120/Fo 61, Vägverket Region Norr, Telia AB, Umeå Energi AB, Brandförsvaret, Länstrafiken, Ultra, Landsantikvarien, Miljökontoret, Tekniska kontoret, Fritidskontoret, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Byggnadsnämndens ledamöter, Stadsbyggnadskontoret internt (bygginsp, lovavd, lantmäteriavd, mät- och kartavd), Handikappföreningarnas samarbetsorganisation, Lantbrukarnas Riksförbund, Jordbruksverket och Naturbruksgymnasiet. Samtliga har fått ärendet på remiss under tiden 20 juni till den 11 augusti 1997, utom Jordbruksverket och Naturbruksgymnasiet som fått remissen 25 juni respektive 4 juli 1997. Sakägare har informerats om pågående planläggning genom brev postade den 19 juni och de har beretts möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

**Länsstyrelsen** anser det angeläget att en gc-väg byggs från Fläktvägen upp till planområdet, innan hästsportanläggningen tas i bruk. För att underlätta borttagandet av den befintliga utfarten föreslår man att anslutningsvägen bör ingå i planområdet, med utfartsförbud utlagt förbi anslutningen.

Man anser att skyddsavståndet på 100 meter, utlagt som prickmark i planen, till bostadsbebyggelsen är i minsta laget och hänvisar till Boverkets skrift; "Bättre plats för arbete."

Med hänsyn till ridverksamhetens omfattning anser man att detaljplanen bör remitteras till landstinget för expertbedömning ur miljömedicinsk synpunkt.

Anläggningen kräver tillstånd enligt miljöskyddslagen och Länsstyrelsen påminner om att handläggningstiderna kan ta mellan 3-6 månader.

Tillståndshandlingarna ska hinna upprättas och inges till länsstyrelsen i god tid före byggstart.

Det bör också klarläggas om tvätt- och spolvatten kan tas från Tvärån utan vattendom.

*Kommentar:* Angående gc-väg hänvisas till tekniska kontorets yttrande. Planområdet utvidgas så att hela anslutningsvägen ingår och utfartsförbudet utläggs förbi anslutningen.

Angående skyddsavstånd till bostadsbebyggelse hänvisas till miljökontorets remissyttrande och kommentar.

Detaljplanens utställningshandlingar skickas till samhällsmedicin på remiss.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med att vattendom kan komma att krävas för uttag av vatten från Tvärån. Yttrandet har skickats till beställaren för kännedom.

**Jordbruksverket** anser att det vore önskvärt om ett avstånd på åtminstone 100 meter hade kunna hållas mellan hoppbana och byggnader som tillhör IVK-potatis AB. Om detta inte är möjligt, föreslår Jordbruksverket åtgärder för att förhindra damm och luktspridning ;  
-Den vall som är planerad mot fastighetsgränsen i söder planteras med buskar som kan bilda en tät ridå från marknivå och upp till ca 2 meters höjd.

-I störst möjliga utsträckning skapa gräsbevuxna ytor. Eventuella grusytor bevattnas för att förhindra att damm uppkommer.

Man påpekar att en diskussion bör tas upp med IVK- potatis AB för att en bedömning ska kunna göras, om bl.a laboratorium och växthus kan komma att behöva en förbättrad ventilationsanläggning på grund av Hästsportanläggningen.

Den verksamhet som bedrivs här är av nationellt intresse och Jordbruksverket anser det därför ytterst angeläget att den planerade anläggningen inte försvårar eller fördyrar företagets verksamhet på sådant sätt att det kan innebära en nackdel för svensk utsädespotatisproduktion.

Statens Jordbruksverks författningssamling biläggs.

*Kommentar:* Till planens bestämmelser läggs att en buskridå på 2 meters höjd planteras på vällen.

Planbeskrivningen kompletteras med vikten av gräsbevuxna ytor och bevattning för att förhindra att damm uppkommer. Samråd bör ske med Jordbruksverket vid planering av vällen och buskridån i söder. De övriga kommentarerna ligger utanför planens regleringsområde men yttrandet har skickats till beställaren.

**Försvarmakten, Västerbottens Regimentet** påpekar att området ligger inom bullerstört område; 90-95dB vid skjutning inom norra fältets sydvästra del. Denna del av skjutfältet avses även i framtiden användas som övnings- och skjutfält. I ett tillägg till yttrandet sägs att en nedläggning av stridsskolan innebär att bullret minskar avsevärt och att hänsyn ska tas till Hästsportanläggningen vid nyttjandet av återstående skjutfält.

*Kommentar:* I december 1997 kommer stridsskolans framtid att avgöras. Skulle den försvinna kommer antalet skjut tillfällen att minska avsevärt. I den fortsatta planeringen av anläggningen och speciellt ridvägarna, bör samråd ske med Västerbottens regimentet. För att upplysa ryttarna om när skjutning kommer att ske, placeras ett anslag vid ridvägarna, för att på så sätt undvika olyckor.

Planbeskrivningen kompletteras att samråd bör ske med Västerbottens regimentet vid planering av ridvägarna.

**Vägverket** har inget att erinra mot planen men anser att en gc-väg från Fläktvägen till Hästsportanläggningen är synnerligen angelägen. Tyvärr kan man inte finansiera åtgärden utan anser att den bör ingå i exploateringskostnaden trots att gc-vägen normalt åvilar Vägverket. För att underlätta borttagandet av befintlig utfart bör anslutningsvägen ingå i planområdet och med utfartsförbud utlagt förbi anslutningen.  
*Kommentar:* Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande och tekniska kontorets yttrande.

Att gc-vägen längs Hissjövägen kommer till utförande i samband med ridanläggningen är nödvändig både ur tillgänglighetssynpunkt och ur trafiksäkerhetssynpunkt. Vägverket bekräftar i sitt yttrande att utförandet av gc-vägen åligger dem själva, men har påtalat de har finansieringssvårigheter. Man har varken motsatt sig planens antagande eller ifrågasatt själva lokaliseringen av anläggningen. Det får därför förutsättas att vägverket godtar lokaliseringen av denna publika anläggning som utnyttjar det allmänna vägnätet och att man, såsom primärt ansvarig vägghållare, tar erforderliga initiativ till att lösa finansieringsfrågan.

**Försörjningsförvaltningen** har inga synpunkter på planförslaget.

**Ultra** hänvisar till yttrande i programskedet och har inget nytt att tillägga.

**Telia** har inget att erinra mot planförslaget eftersom ett u-område är utlagt i områdets norra del.

*Kommentar:* Planområdet utökas och den befintliga vägen utläggs som u-område ända fram till väg 363.

**Umeå Energi AB** anvisar ett område för transformatorstation som bör avstyckas till en särskild fastighet. Man påpekar att den 10 kV jordkabel som ligger i nordsydlig riktning måste flyttas. Den jordkabel som ligger i norra delen kan behöva flyttas på grund av hagstängsel.

*Kommentar:* U-området i norr anpassas till el-ledningarnas läge, Ett nytt u-område utläggs i det nordöstra hörnet för den ledning som måste flyttas. Transformatorstationen visas på illustrationen och n1- området får ett tillägg där anläggandet av transformatorstation tillåts.

**Brandförsvaret** påminner om att vattenförsörjningen måste anpassas till behovet av brandvatten. Man påpekar också behovet av framkomliga vägar runt anläggningen för brandförsvarets fordon.

*Kommentar:* Planbeskrivningen kompletteras med att vägarna runt anläggningen måste vara framkomlig för brandförsvarets fordon.

**Kommunens planeringsutskott** tillstyrker förslaget.

**Miljökontoret** anser att MKB för Hästsportanläggningen, på ett bra sätt, belyser de miljöeffekter som exploateringen kommer att innebära. Man påpekar att de åtgärder som föreslås måste genomföras och är en förutsättning för att miljöpåverkan enligt detaljplanen kan bedömas som liten eller måttlig. Detta bör förtydligas i planen. Man påminner också om vikten av en bra kollektivtrafik till området och möjligheter till gång- och cykeltrafik.

Man vill att områdets energiförsörjning ska tydliggöras, främst när det gäller lokala alternativ.

Ur omgivningshygienisk synpunkt påpekas att hagar är placerade på kortare avstånd än 100 meter enligt illustrationen.

Gödselhanteringen bör närmare beskrivas och konsekvenserna av gödslets användning som bränsle bör belysas.

För anläggningen krävs tillstånd enligt miljöskyddslagen, tillstånd för ridskoleverksamhet, samt förprovning av stallar.

Miljökontoret förutsätter att anläggningen ansluts till kommunens spillvattennät i avvaktan på att möjligheterna till enskilt avlopp utreds.

*Kommentar:* Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att föreslagna åtgärder i MKB ska genomföras,

MKB kompletteras med vikten av kollektivtrafik och möjligheter till gång- och cykeltrafik.

Hagarna inom 100 meter från bostadshus enl. illustrationen är borttagna på plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med att energiförsörjningen ska vara miljöanpassad och lösas i samråd med miljökontoret.

Gödselhanteringen ska följa miljöskyddskraven. Gödslet kommer inte att användas som bränsle.

Möjligheten att ordna enskilt avlopp undersöks i samråd med miljökontoret. Skulle detta vara omöjligt måste anläggningen anslutas till kommunalt avloppsnät via Naturbruksgymnasiet.

Till administrativa föreskrifter i planbeskrivningen läggs att anläggningen måste ha tillstånd för ridskoleverksamhet samt att förprovning av stallarna krävs.

**Tekniska kontoret** anser att gc-vägen till Hästsportanläggningen och Naturbruksgymnasiet, bör vara utbyggd när anläggningen tas i anspråk. Anläggandet är primärt en fråga för Vägverket som väghållare. Tekniska kontoret har därför anmält att objektet bör tas med i Vägverkets planering för perioden 1998-2007. Skulle vägverket placera gc-vägen långt fram i tiden får alternativ finansiering övervägas. För närvarande finns inget ekonomiskt utrymme inom byggprojektet.

Den beskrivning och de rekommendationer som finns i MKB bör föras över till planbeskrivningen för att minska anläggningens inverkan på vattentäkterna i Forslunda.

Man anser också att planeringen av ridvägar bör ske i samråd med VAA, och med kommunens parkavdelning. T.ex bör ridning inte ske på asfaltvägar in mot Forslunda eftersom hästspillning kan föras in med trafiken till brunnsområdet.

Åtgärder bör vidtas för att förhinra smittrafik genom skyddsområdet mellan Kullavägen och Hissjövägen.

*Kommentarer:* Planbeskrivningen kompletteras med att rekommendationerna i MKB ska följas, (se kommentar till miljökontorets yttrande). Ridvägarna ska planeras i samråd med kommunens va-avdelning och parkavdelningen. Övriga synpunkter regleras inte i planen

**Kommunala Handikapprådet** har följande krav/synpunkter:

- Handikapparkeringar ska ingå i planen och placeras så nära byggnadernas entréer som möjligt, gång- och cykelvägar utförs av asfalt eller annan hårdgjord yta. Rullstol och rullator ska kunna ta sig fram utan svårigheter. Lutningar och nivåskillnader utförs enl. gällande normer för tillgänglighet, framför minst en entré ska en plan yta på 1.50 x 1.50 m finnas. Saknas tak godtas en lutning på 1-2 % för vattenavrinning. Övergångsställen och angoringsplatser för buss/taxi, utförs med tanke på personer med funktionshinder. Kantstenar ska fasas på lämpliga ställen, maxhöjd 25mm.

-Den handikappridning som nu sker i K-4 stallarna flyttas över till den nya anläggningen.

-Att man får yttra sig över byggnadernas tillgänglighet under planeringsstadiet. I övrigt hänvisas till bifogat PM.

*Kommentar:* Parkeringsytorna är inte reglerade i planen.

Planbeskrivningen kompletteras med att handikapplatser planeras nära entréerna. Vägar runt anläggningen ska vara framkomliga med rullstol. Övriga synpunkter regleras inte i planen. Yttrandet skickas till beställaren.

**Fam. Filipsson, Amerika 1:4** är mycket positiv till anläggningen som sådan men har i brev och muntligt framfört följande synpunkter:

-Ridvägarna måste vara tydligare i detaljplanen.

- Man motsätter sig att vägen förbi deras fastighet används som ridväg för att vägen är privat och olycksrisken stor.

- Man föreslår att ridvägen istället får en draging från stallarna enl. en bifogad skiss med två alternativ. Fördelarna skulle vara a. bättre säkerhet för ryttare och hästar, b. ravinerna öppnas upp och blir mer tillgänglig, c. "hästtrafiken" mellan Naturbruksgymnasiet och ridanläggningen kommer att bli stor och denna väg skulle bli kort och säker.

- Åkrarna på den västra sidan, norr om hönshuset (naturbruksgymnasiet) bör kunna användas som hagar, eller hoppbana.

-Den föreslagna nya anslutningen till Hissjövägen är bra. Hissjövägen bör förses med omkörningsförbud i anslutning till den nya infarten. En breddning av väg 363 bör ordnas i anslutning till infarten.

- Hur ska gångtrafiken ordnas mellan Hästsportanläggningen och Naturbruksgymnasiet? Hur kommer gödseltransporterna att ske? Kan man kompostera gödseln och använda den inom Naturbruksgymnasiet?  
*Kommentar:* Yttrandet berör frågor som inte regleras i planen men det skickas till beställaren och till vägverket för kännedom.

## SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

*Ändringar på plankartan:* Planområdet utvidgas så att hela den befintliga anslutningsvägen ingår och utfartsförbud utläggs förbi anslutningen. Till planens bestämmelser läggs att en buskridå på 2 meters höjd planteras på vallen. U-området i norra delen förlängs ända ut till väg 363, Hissjövägen och breddas 3 meter. Ett nytt u-område utläggs i det nordöstra hörnet för den el-ledning som måste flyttas. Transformatorstationen visas på illustrationen och n1-området får ett tillägg där anläggandet av transformatorstation tillåts. Hagarna inom 100 meter från bostadsbebyggelse enl. illustrationen tas bort.

Dessutom utläggs ett n3-område för att bevara niporna mot Tvärån. För att följa beskrivningens intentioner kompletteras bestämmelserna med f2, som anger att takmaterial inte får utgöras av korrugerad plåt. Prickmark utläggs inom naturområde.

*Tillägg till planbeskrivningen:* Ansvaret för anläggandet av gc-vägen till området förtydligas. Vikten av gräsbevuxna ytor samt bevattning för att minska damningen i den södra delen av området, förs in. Samråd bör ske med Jordbruksverket vid planering av vallen och buskridån i söder. Vägarna runt anläggningen måste vara framkomliga för brandförsvarets fordon. Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att föreslagna åtgärder i MKB ska genomföras. Energiförsörjningen ska vara miljöanpassad och lösas i samråd med miljökontoret. (Gödsel som eventuellt bränsle utgår.) Gödselhanteringen ska följa miljöskyddskraven. Möjligheterna att ordna enskilt avlopp undersöks i samråd med miljökontoret. Skulle detta vara omöjligt måste anläggningen anslutas till kommunalt avlopp via Naturbruksgymnasiet. Ridområdet ska planeras i samråd med kommunens va-avdelning, Västerbottens regemente och de boende. Handikapplatser för bilar planeras nära entréerna. Vägarna runt anläggningen ska vara framkomliga med rullstol. Till administrativa föreskrifter i planbeskrivningen läggs att anläggningen måste ha tillstånd för ridskoleverksamhet samt att förprovning av stallarna krävs.

*Genomförandebeskrivningen kompletteras med:* Behovet av ridvägar bör utredas och rätten att nyttja angränsande fastigheter för ridvägar kan behöva säkerställas med servitut eller nyttjanderättsavtal. Vattendom kan komma att erfordras för uttag av vatten från Tvärån. Befintlig utfart från Forslunda och bosättningen på fastigheten Amerika 1:4 stängs.

*MKB kompletteras:* För att minimera transporter och trafik är det viktigt att området kan förses med en effektiv kollektivtrafik samt att en gång- och cykelväg anläggs till området.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1997  
Planavdelningen

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Stina Fahlgren*  
Stina Fahlgren  
Arkitekt



## PROGRAM

Program till detaljplan för hästsportanläggning vid **NATURBRUKS-GYMNASIET**, fastigheterna **Grubbe 11:1** och **Tjälamark 5:1** i Umeå kommun

---

### INLEDNING

Programhandlingarna omfattar denna beskrivning med en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Programmet ska belysa frågeställningarna runt en etablering av en hästsportanläggning vid Naturbruksgymnasiet, på delar av fastigheterna Grubbe 11:1 samt Tjälamark 5:1.

### SAMMANFATTANDE REKOMMENDATIONER

Det vackra läget, närheten till naturen och samordningsvinster med Naturbruksgymnasiet, medför goda förutsättningar för en hästsportanläggning på området. Programmet prövas mot det nya förslaget till skyddsområde för grundvatten i Vindelälvsåsen. Ridvägarna bör inte gå genom den inre skyddszonen.

Tväråns vatten måste skyddas från påverkan från verksamheten. Detta bör beaktas vid eventuell dikning och enskilt avlopp samt gödselhantering.

Avståndet till de befintliga bostäderna beaktas ur hälsoskyddssynpunkt.

Anläggningen ska planeras med tanke på stads- och landskapsbild. Hänsyn tas till befintlig vegetation.

Verksamheten och byggnaderna bör präglas av ett kretsloppstänkande. Tillfartsfrågorna till anläggningen och till de boende i området, ska lösas i samråd med Vägverket. Nivåskillnader mellan försörjningsvägar inom området och mellan tillfarten och Hissjövägen studeras.

En gång- och cykelbana som når ända fram till området är nödvändig.

Busstureorna bör utökas under kvällstid och på helgerna.

Kostnaden för alternativa avloppslösningar bör utredas.

Vattenförbrukningen bör klargöras.

Hänsyn tas till att ledningar över 55 kV inte ska ligga närmare byggnader än 100 meter enligt kommunens riktlinjer.

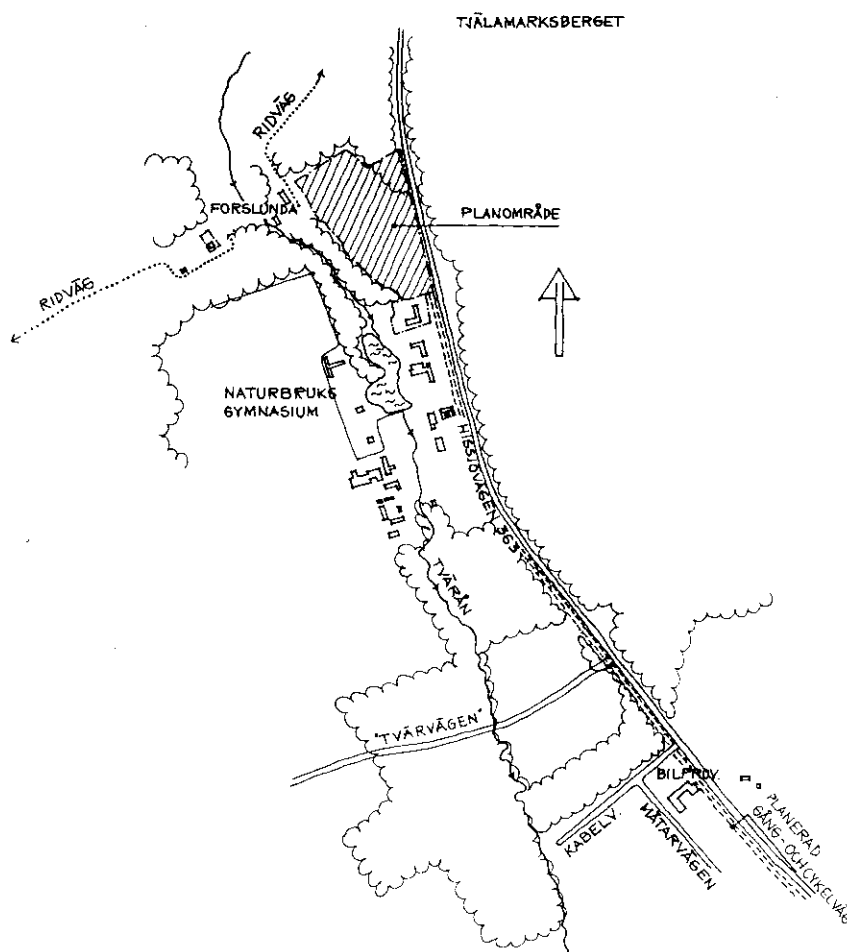
### HISTORIK

Ärendet behandlades första gången 1994 i kommunens planeringsutskott. Då beslutades att utreda två alternativ; att behålla ridverksamheten för ungdomar inom K4-området medan övrig ridverksamhet lokaliserar till området inom Naturbruksgymnasiet, eller att all ridverksamhet flyttas till området inom Naturbruksgymnasiet.

Fullmäktige avsatte i december 1996, pengar för en hästsportanläggning i sin investeringsbudget. Verksamheten är tänkt att omfatta ridskola för barn, ungdomar och vuxna, körutbildning för trav och ridning samt kursverksamhet.

Närheten till Naturbruksgymnasiet har samordningsfördelar för undervisningen och för lokalernas nyttjande.

Umeå ryttarförening driver för närvarande ridverksamheten i K4-stallarna med 17 anställda. Medlemsantalet är omkring 1 000 varav 900 är flickor. I stallarna står omkring 100 hästar permanent och dessutom finns ett trettiotal tävlingshästar tillfälligt uppställda. Verksamheten har dispens fram till 1 januari 1998 i de nuvarande lokalerna.



## PLANFÖRHÅLLANDEN

I översiktsplanen för Umeå kommun ligger programområdet utanför detaljplanlagt område. En eventuellt framtida Botniabanan kommer att passera utanför planområdet. En väg mellan E12 Vännäsvägen och 363 Hissjövägen, "Tvärvägen", kommer att byggas söder om programområdet.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Programområdet är vackert beläget 5 km nordväst om Umeå centrum mellan väg 363 i öster, Tvärån i väster och Naturbruksgymnasiets byggnader i söder. Vägen in till Forslunda från väg 363 går genom den norra delen. Området utgörs av åkermark där kor och hästar går på bete under sommarhalvåret. De öppna åkrarna är av stort värde för landskapsbildningen. Odlingsmarken har högt naturvärde (naturvärdesklass II) i "Naturinventering av odlingsmarker".

Tvärån anses ha mycket högt naturvärde. I ravinen växer en vacker blandskog. Växtligheten är örtrik. Fågellivet är rikt och i bäcken finns en liten stam bäcköring.

I Forslunda, strax nordväst om programområdet, bor tre familjer.

Vindelälvsåsen tangerar området i väster och Tvärån utgör gräns mot infiltrationsområdet för vattentäkten Kulla-Forslunda.

I den södra delen finns luftledningar, 130 kV samt 40 kV.

Grundförhållandet inom den sydvästra delen av programområdet är enligt översiktsplanen "osedvanligt dålig". Pålning eller djupa ledningsgravar får inte förekomma på grund av artesiskt grundvatten.

Den norra delen har bättre grundförhållanden och i den nordöstra delen finns ett högre parti som är skogbevuxen. Grundundersökning är utförd av Jacobson och Widmark AB.

Vägverket är väghållare av väg 363 Hissjövägen. Trafikbullret kommer inte att störa anläggningen, men den planerade "Tvärvägen" kommer antagligen att öka trafiken efter Hissjövägen.

Bussförbindelser finns idag med Vasaplan med omkring 12 turer i vardera riktningen med glesare trafik under kvällstid. En busshållplats finns vid Naturbruksgymnasiet. Gång- och cykelväg vid Hissjövägen finns endast utbyggd till Fläktvägen på Västerslätt.

Områdets areal är ca 7,6 ha. Marken ägs av Umeå kommun.

## **PROGRAMSKISSER**

Anläggningen bedöms kunna innehålla två maneger, stallar för 153 hästar med biutrymmen, cafeteria, kiosk, omklädningsrum, utrymmen för tvätt, kontorsrum samt studierum. Ytan på den nya anläggningen blir omkring 9000m<sup>2</sup>.

I området planeras lämpliga tävlings- och dagligbanor för ridsporten. Terrängen i norr och väster om anläggningen kommer att användas för ridvägar.

### Teknisk försörjning

Uppvärmningen av hästsportanläggningen kommer att ske med fjärrvärme alternativt byggs en panncentral.

Avloppet för personaldelarna är tänkt att ordnas som enskilt avlopp eller att kopplas vidare till det kommunala avloppet via Naturbruksgymnasiet. Ett avtal måste då upprättas med gymnasiet.

Gödseln från hästarna (120 m<sup>3</sup>/vecka) kommer även i fortsättningen att komposteras och användas som jordförbättringsmedel, alternativt kan gödseln användas som bränsle för uppvärmning av anläggningen.

Vattenförsörjningen kan ordnas antingen i samband med förstärkning av vattenservicen till Naturbruksgymnasiet eller genom att en ny anslutning ordnas på det kommunala nätet till hästsportanläggningen.

### Trafik

Bilar och bussar når programområdet från väg 363 Hissjövägen. Vägen till Forslunda bör samordnas med infarten till hästsportanläggningen.

En gång- och cykelbana som når ända fram till området är nödvändig för verksamheterna. Omkring 60 parkeringsplatser iordningsställs i anslutning till entrén. Övrig parkering för bilar och transportfordon utförs som hårdgjord grusyta. Parkeringsplatser vid tävlingar kan ordnas på omgivande åkerfält och vid Naturbruksgymnasiet.

Anläggningen kommer att byggas i en etapp.

### ÖVERSIKTLIG MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Ett 0-alternativ där planområdet är orört och ridverksamheten ligger kvar i K-4 stallarna har studerats och innebär stora nackdelar ur bl.a. hälsoskyddssynpunkt. Verksamheten är ett problem för allergiker. Hästarnas frihet är begränsad utomhus och stallarna klarar idag inte miljökraven. För gående och cyklister har läget däremot stora fördelar.

Ett alternativ 1. till planområdet har diskuterats på åkrarna väster om Tvärån vid Naturbruksgymnasiet, men på grund av den goda åkermarken har man lämnat detta alternativ. Åkrarna ligger dessutom inom skyddsområdet för Kulla-Forslunda vattentäkt.

Alternativ 2. programalternativet, har en bra lokalisering i natur- och odlingslandskapet. Förutsättningarna för ett kretsloppstänkande är goda men anläggningen kommer att innebära en miljöpåverkan på de boende i närheten, på Tvärån och på den omgivande marken (se sammanfattande kommentarer). Området störs av trafiken från Hissjövägen och påverkan kommer att öka när "Tvärvägen" byggs. Hästsportanläggningen ligger inom cykelavstånd från centrum och goda förutsättningar att anlägga en gång- och cykelbana finns.

#### Slutsats

Programalternativet är att föredra framför de två andra alternativen ur miljösynpunkt. Förutsättningen är att de problem som omnämns i programmet åtgärdas.

### PLANARBETETS BEDRIVANDE

Programmet föregår en detaljplan för området. En miljökonsekvensbeskrivning upprättas i detaljplaneskedet.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 1997

Planavdelningen

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Stina Fahlgren*  
Stina Fahlgren  
Arkitekt

## KONTROLLISTA PLANRUTIN

Ärende <b>Grubbe 11:1 och Tjälamark 5:1</b> <b>OP</b>		Ink datum <b>1997-12-17</b>	Dnr <b>97/101</b>
Registerområde, kommun <b>Umeå</b>		Tidigaste reg datum <b>1997-12-17</b>	Aktbeteckning <b>2480K-P97/85</b>
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	Antal handl <b>1</b>	Antal kartor <b>1</b>
		LSI dnr	Reg datum/Annat avsl datum <b>1998-01-23</b>
			Beslutsdatum <b>1997-09-29</b>
HANDLÄGGNING		Datum	
<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta		<input type="checkbox"/> Godkänt	
<input type="checkbox"/> Mellanlagrat		<input type="checkbox"/> Slutfört	
<input type="checkbox"/> Granskat utan anm		<input type="checkbox"/> Akt till arkiv	
INFORMATION		Datum	
<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering		<input type="checkbox"/> Ändring	
<input type="checkbox"/> Avregistrering			
Planförkortning <b>DP</b>	Status <b>B</b>	Plannamn/Text <b>GRUBBE 11:1 och TJÄLAMARK 5:1</b>	
Registerkarta <b>20083</b>			
Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation <b>HÄSTSPORTANLÄGGNING</b>			
Genomföranderid		Börjar <b>1997-10-25</b>	Börjar
		Utgår <b>2002-12-31</b>	Utgår
Berör Till: <b>UMEÅ GRUBBE 11:1, ^ TJÄLAMARK 5:1</b>			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar <b>LAGA KRAFT 1997-10-24</b>			