

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Gitarren 1, Gitarren 2, del av Backen 4:9 och del av Backen 4:25 har upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering.

Syftet med planen är att möjliggöra bättre läromiljöer och ökad mängd elever genom att öka byggrätten för skolan och möjliggöra för en idrottshall. De nya byggnaderna är anpassade i skala och utformning för att minska negativ påverkan på befintliga bostadshus i öster.

Ett ökat elevantal ökar också behovet av en kvalitativ skolgård. För att säkerställa friyta för lek inkluderar planområdet ytor väster och norr om dagens skolområde. Ytterligare syfte med detaljplanen är att även säkerställa dessa ytor för rekreation

Vidare är syftet med detaljplanen att skapa förutsättningar för god dagvattenhantering och så långt som möjligt bevara naturvärden som förekommer inom planområdet. Ett annat syfte är att skapa förutsättningar för en säker trafiksituation inom området.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2020-02-19 – 2020-03-20** samt granskning under tiden **2022-06-23 – 2022-07-15**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Granskning av detaljplan för Gitarren 1 m.fl., Umeå kommun

Kommunens referens BN-2015/01154

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av skolbyggnader och idrottshall.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådsskedet 2020-03-02.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Deltagande i beslutet

Beslut i ärendet har fattats av planarkitekt Sara Stomfelt med samhällsplanerare Magnus Agnemo som handläggare.

Kommentar

Umeå kommun noterar synpunkten. *Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

LANTMÄTERI

Vid genomgång av planens samrådshandlingar har följande noterats: Backen 4:25 berörs av förutom skolverksamhet, centrum, nätstation och teknisk anläggning även av idrottsplats och naturmark.

Backen 4:9 berörs av tekniska anläggningar, inte nätstationen. Angående frågan om fastighetsbildningens avgörande (sista meningen under Backen 4:2 och 4:9) så kan det vara bra att i stället skriva att eventuell fastighetsbildningen genomförs i enlighet med detaljplanen.

Vidhåller tidigare synpunkt kring x-området, lämpligare att detta område planläggs som allmän plats.

Angående ledningsrätter. Den optoledning som Umeå Energi har inom planområdet ligger vad jag förstår med stöd av avtalsservitut. Men jag ser inte att det finns något u-område i detaljplanen. Ligger ledningen inom allmän plats? Är tanken att det ska bildas ledningsrätt för denna? Kan vara bra att förtydliga. Ligger ledningen inte inom allmän plats så behöver ett u-område framgå i plankartan. Förslagsvis ändra rubriken till Ledningsrätter/avtalsservitut och skriv ett stycke om avtalsservitut samt att den aktuella ledningen som idag

är ett avtalsservitut kan bli en ledningsrätt.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras kring skrivningen om fastigheterna 4:25 och 4:9.

Markreservatet för x-området ska ligga kvar och är tänkt som en möjlighet att anlägga en gång- och cykelbana som binder ihop Rödberget med Spinneststråket. Planerna på gång- och cykelbanan är inte så långtgående att det är aktuellt att planlägga marken för gång- och cykelväg.

Optoledningen ligger grunt under markytan och risk finns att ledningen går av vid nybyggnation och schaktning eller grävning. Optoledningen är därför tänkt att flyttas. Därför är inget u-område utlagt. Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om varför u-område inte inritats och att avtalsservitutet för optoledningen ska upphävas.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget bortsett från synpunkten om x-området.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Yttrande vid granskning av detaljplan för fastigheten GITARREN 1 BN-2015/01154 . Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Nämndens synpunkter i samrådet har beaktats inför granskningskedet.

Kommentar

Noterar synpunkten. *Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden
Trafik och gata
Inga synpunkter

Drift och underhåll
Inga synpunkter

Park och natur

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har inga ytterligare synpunkter på förslag till detaljplan för Gitarren 1, dnr BN-2015/01154.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- (Elnäts) eller bredbandsledning.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB**Avfall och återvinning**

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

Vatten och avlopp

Delar av planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, om Umeå kommun har som intention att det ska ingå efterfrågar Vakin en behovsprövning enligt §6 i Vattentjänstlagen och därefter ett beslut av kommunfullmäktige. Vakin ställer sig dock frågande om detta område är i behov av allmändagvattenhantering. Fastigheten har möjlighet att lösa dagvattenhanteringen utan att nyttja allmänna dagvattenanläggningar varför frågan om verksamhetsområde borde en gång för alla ordentligt bottenas innan beslut om utvidgande fattas. Om detaljplanen beslutas att omfattas av verksamhetsområde för dagvatten måste planbestämmelse b6 "Dagvatten ska i största möjliga mån avledas mot Natur/fördröjning" förtydligas att detta är ett krav. Dagvatten från området där b6 föreslås att gälla får under inga omständigheter ledas mot befintligt dagvattennät längs Fiolstråket då nätet inte är dimensionerat för detta.

Kommentar

Efter samtal mellan Vakin, och Umeå kommun Park och Fysisk planering har det bedömts som lämpligt att verksamhetsområdet för dagvatten ska utökas till att innefatta hela markområdet som planläggs som skola och centrum. Detaljplanen kommer därför att skrivas upp till beslut om antagande i kommunfullmäktige i samband med beslut tas om utökande av verksamhetsområdet. Fysisk planering har i samråd med konsulter för dagvattenutredningen bedömt det som svårt att genomföra att allt dagvatten

från hela det planlagda skolgårdsområdet ska ledas norrut. På grund av planområdets terrängförhållanden kan det bli svårt att få dagvatten från södra delen av skolgården att avledas norrut.

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om att verksamhetsområde för dagvatten ska utökas.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TORNET BOSTADSPRODUKTION AB

Som delägare i Rallarrosen 1 så har Tornet inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkten. *Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

YTTRANDE 2

Vi grannar efter fiolstråket anser att en byggnation av fastigheter Gitarren 1, Gitarren 2, del av Backen 4:9 och del av Backen 4:25 kommer att skugga våra fastigheter ändå fast ni påstår annat då huset kommer att bli så högt.

Skolgården blir dessutom mycket större vilken påverkar cykelbanan.

Att ni dessutom sänder ut ett brev med kort svarstid för husägare är verkligen beklämmande.

För att ge er förslag är att flytta bygget längre upp mot berget eller mer ner mot fårhagen nere vid ån.

Kommentar

Umeå kommun noterar synpunkterna.

Umeå kommun har som mål att växa hållbart och då är det önskvärt att möjliggöra för byggande med hållbara material. Kommunen avser därför att uppföra skolbyggnaderna med träkonstruktion. Byggande i trä är hållbart och bra för miljön eftersom trä materialet ingår i det ekologiska kretsloppet och är lätt att återvinna och återanvända. Trä binder och lagrar kol och genom användning av trä som byggnadsmaterial minskar det ekologiska fotavtrycket. Att bygga en konstruktion i trä ger ett betydligt mindre CO₂-utsläpp än att bygga i betong eller stål vilket är alternativet för denna två-våningsbyggnad.

Trä är dock mer platskrävande än betong eller stål, vilket innebär ett behov av en högsta tillåten byggnadshöjd på 10 meter för att kunna inrymma en träkonstruktion i två våningar. Därutöver tillkommer takkonstruktionen.

Inför granskningen valde därför Fysisk planering att öka byggnadshöjden från 8–10 meter. Utöver detta ändrade man regleringen av byggrätternas höjder till nockhöjd i stället för byggnadshöjd för att det är nockhöjden på en byggnad som påverkar skuggningen (byggnadens hela höjd inklusive taket). Vi tittade även på alternativ att ha en låg taklutning (20–25 grader) som inte innebär platta tak i samband med byggnadsbredd på 30 meter och det ger i praktiken en nockhöjd på 17,5 meter.

För att bättre till godo se er önskan om en lägre högsta höjd reglering så har högsta tillåten nockhöjd ändrats från 17,5 meter till 15 meter. Detta innebär en lägre taklutning än 20–25 grader och plattare tak.

En nockhöjd på 15 meter innebär en mindre marginal vid byggnationen av skolbyggnaden och är ett minimimått för att med viss marginal få plats med en skolans verksamhet i två våningar och i träkonstruktion. Inför byggnation kan en del förändring av marknivån behöva göras för att den nya byggnaden att fungera med varuleveranser och tillhörande lastkaj. Dessutom behövs en bestämmelse om höjden för lägsta bjälklagsnivå för att motverka översvämning. Det behövs därför marginal i regleringen av högsta tillåten nockhöjd inför projektering och bygglov.

Vad gäller skuggningspåverkan är bedömningen fortfarande att skuggningen från de nya skolbyggnaderna kommer att vara i ungefär samma nivå som idag. Det är vid höst- och vårdagsjämning som man kan se att bostadshusens fasader invid Fiolstråket skuggas ungefär 1 timme tidigare jämfört med idag. Detta anser Detaljplaneavdelningen ligga inom en rimlig påverkan som kan ske inom en tätort.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och lagstiftningens lägsta krav för standardförfarande på granskningstid är två veckor. Eftersom utskicket gjordes under sommarmånaderna förlängdes granskningstiden till tre veckor.

Det är inte aktuellt att flytta på placeringen av byggrätten för de nya byggnaderna eftersom vi anser att detta är den bästa placeringen utifrån tillgängligheten till parkeringar och leveranser. En placering av nya Rödängsskolan närmare Rödberget innebär att fler körbanor behöver anordnas för biltrafik och lastbilar som kommer dela upp skolgården och skolområdet. I praktiken blir detta trafikerade barriärer som vi inte vill ha inne på skolområdet. En mer västlig placering av Rödängsskolan innebär också att det blir svårt att ordna ett gemensamt kök för skolan och förskolan samt svårt att ordna gemensam hantering av avfall och varuleveranser. Om skolbyggnaderna hamnar för långt för varandra behöver två separata trafiklösningar med körbanor och vändplats för lastbilar och bilar anordnas till skolan och förskolan. Detta tar upp onödigt mycket skolgårdsyta och kan skapa en mer osäker trafikmiljö jämfört med befintligt planförslag.

Därtill underlättas grundläggningen av att bygga på redan bebyggd mark eftersom marken redan blivit lastad (förtryckt). Grundläggning på Rödäng kan bli komplicerad på grund av jordtypen och därför vill kommunen i så stor utsträckning som möjligt nyttja förtryckt mark eftersom det minskar risken för sättningar. Däremot har bygggrätsområdet breddats till 36 meter för att möjliggöra att skjuta in nya byggnader från Fiolstråket.

Ytterligare skäl till att placera byggnaderna i anslutning till Fiolstråket är att säkerställa en god dagvattenhantering för området. Skolgårdens storlek har anpassats för att ej påverka närliggande gång och cykelbanan och eljusspår.

Se även kommentarer till yttrande 3.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget avseende höjden och skuggningen samt önskan om en placering av skolbyggnaderna närmare Rödberget. Yttrandet medför ändringar i plankartan se nedan.

YTTRANDE 3

Yttrande avseende granskningshandling för Gitarren 1 m.fl. med diarienummer BN-2015/01154

Yttrande Härmed lämnas följande yttrande gällande det detaljplaneförslag som avser ovan angivna diarienummer. Yttrandet gäller för berörda sakägare och fastighetsägare längs Fiolstråket och Sordinstråket.

- 1) Initialt ställer vi oss tveksamma om Umeå kommun följt den demokratiska processen enligt Planbeskrivningen på sid 2, enligt nedan illustration. Umeå kommun kallade till samrådsmöte den 11 mars 2020 där vi boende skulle få information och ges möjlighet att lämna synpunkter till planförslaget, helt enligt steg 2 i process illustrerad nedan. Detta möte ställdes sedermera in och ett nytt sådant genomfördes aldrig. Därav anser vi att detaljplaneförslaget inte följt den demokratiska processen som brukligt är.

Kommentar

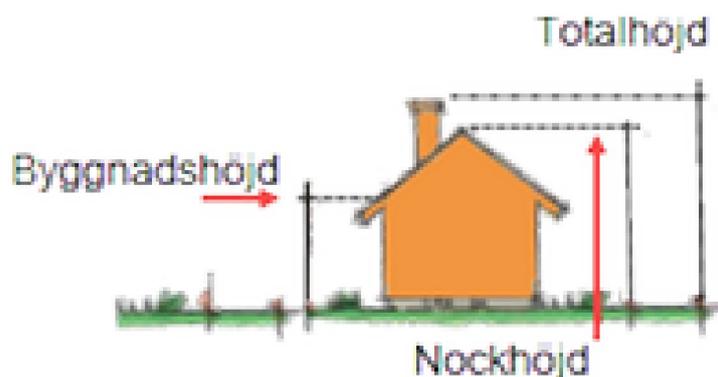
Umeå kommun noterar synpunkten. Tyvärr ställdes samrådsmötet för planförslaget in på grund av rådande pandemisituation. Handläggningen av detaljplanen följer de lagkrav som finns ställda i Plan- och bygglagen, som säkerställer att det ska finnas möjlighet att lämna skriftliga synpunkter. Det finns inget lagkrav på att ett samrådsmöte måste hållas, däremot håller Fysisk planering med om att det finns ett sådant allmänt intresse för närboende i detta fall att

ett samrådsmöte hade varit önskvärt. Tyvärr har coronarestriktionerna inneburit att samrådsmöten ej kunnat genomföras för samtliga detaljplaner som varit på samråd under pandemin. För att tillgodose behovet av dialog har ett informationsmöte hållits 26/1 2023. Den informationen är också upplagd på projektets webbplats [Gitarren 1 med flera - Rödängsskolan - Umeå kommun \(umea.se\)](https://www.umea.se/gitarren-1-med-flera-rodangsskolan).

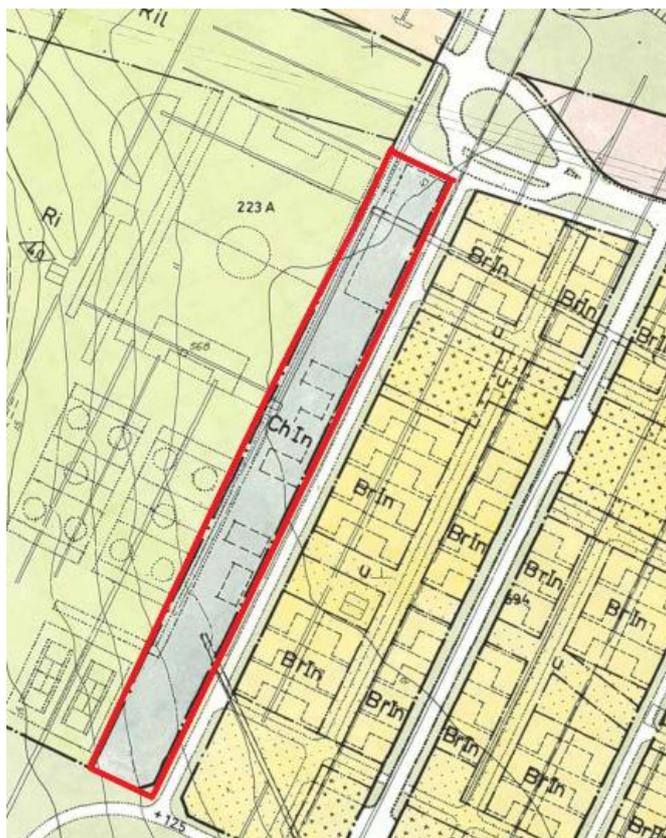
- 2) Inledningsvis i vårt yttrande så ställer vi oss frågande varför kommunen ändrat Planbeskrivningen och i Plankartan vad gäller byggnadshöjden och byggnadernas placering? I Planbeskrivningen med diarienummer BN-2015/01154 som gick ut på samråd i februari 2020 så var högsta byggnadshöjd angiven till 8,0 meter, nu 2 år senare, så är denna ändrad till 17,5 meter i nockhöjd samt att man förskjutit huskropparna mer söderut trots att inga noteringar finns i Samrådsredogörelsen daterad 2022-06-13. Vi anser därav att kommunen kraftigt avvikit från vad tidigare redovisats vilket behöver förklaras, särskilt då man valde att ställa in samrådsmötet som skulle ske den 11 februari 2020, därefter har ingen dialog förts med oss sakägare trots stora avvikelser från i planförslaget.

Kommentar

Vi har i plankartan ändrat regleringen av höjden på byggnaderna för att nockhöjd är den bestämmelse som bäst reglerar skuggning. Genom att reglera nockhöjd reglerar vi också takets högsta punkt vilket därför blir högre än byggnadshöjd som avser själva fasadplanet upp till den punkt på taket som skärs av en linje i 45 grader.

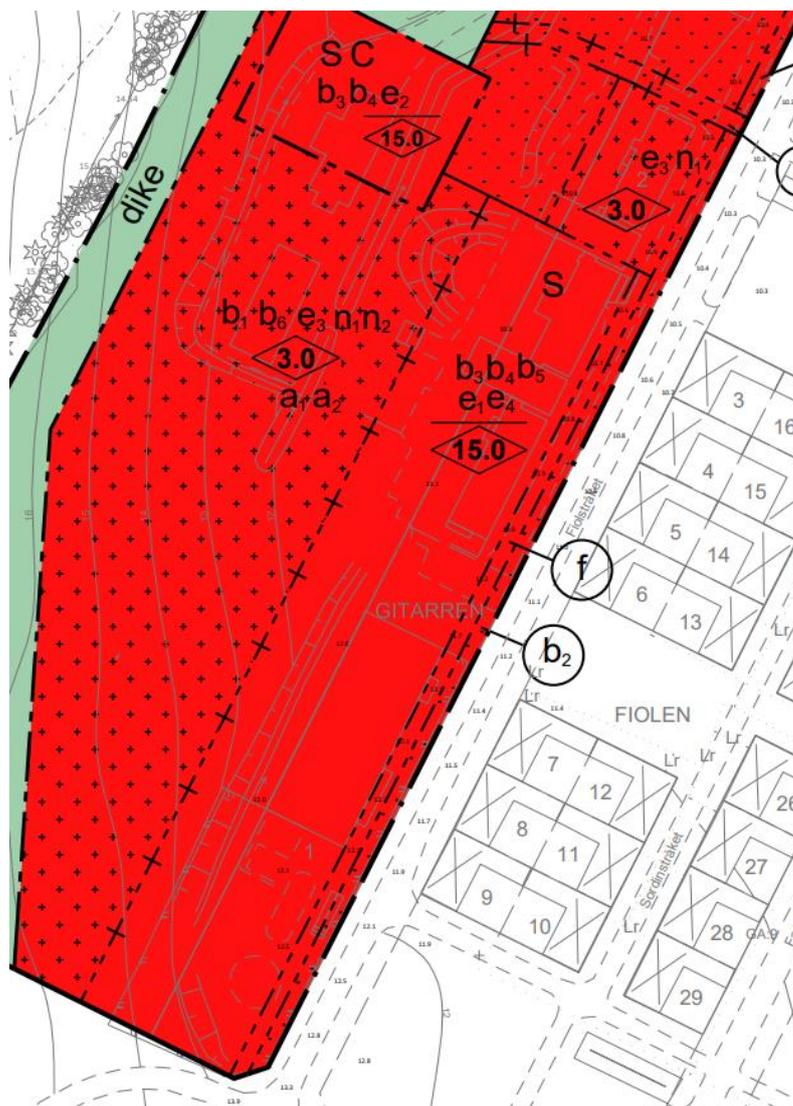


Placeringen av de nya skolbyggnaderna har inte ändrats utan det är ett 178 meter långt byggrättsområde som har lagts ut för att ge en flexibilitet till placeringen av skolbyggnaderna. Byggrättsområdet behöver vara så stort för att bekräfta placeringen hos befintliga skolbyggnader, då det i första hand är Rödängsskolan som ska byggas om. Även i gällande Stadsplan avsattes ett ungefär lika stort byggrättsområde år 1973.



Den nya planen möjliggör att bygga om förskolan Gitarren ifall nya behov uppstår. Däremot har byggnaderna i skuggstudien förskjutits inom byggrättsområdet för att visa på den tillåtna placering som ger störst skuggningspåverkan. Detta är för att vara tydliga med detaljplanens konsekvenser.

I skuggstudien har huskropparna förskjutits till en genom planen möjlig placering som ger den största skuggpåverkan på befintliga bostadshus. Detta scenario är valt eftersom det är den placering som planen tillåter som medför störst skuggning. Eftersom den placering av huskropparna som visas i skuggstudien även tilläts i samrådsförslaget så har ingen notering gjorts om detta. Figuren nedan visar ett utsnitt över byggrättsområdet för skolan. Det 178 meter långa och 36 meter breda byggrättsområdet innebär att bygglov kan ansökas inom hela detta område. Dock kan maximalt 3 000 kvadratmeter area (byggnadsarea) bebyggas av hela byggrättsområdet. Byggrättsområdet har breddats med 6 meter jämfört med granskningen för att få plats med bland annat brandtrappa. Se även kommentarer till yttrande 3.



- 3) Vår ståndpunkt är att kommunen ska backa tillbaka till 8,0 meter enligt planbeskrivningen daterad februari 2020 men då inte 8,0 meter som nockhöjd utan 8,0 meter som totalhöjd, beroende på totalhöjden kan byggnadernas placering vara underordnad vilket vi vill föra dialog kring. Orsaken till detta är att det är svårt för oss sakägare bedöma hur stor volym installationsutrymmen etc. som kommer sticka upp ovan nock och hur detta skuggar befintlig bebyggelse.

Kommentar

För att kunna bedriva en ändamålsenlig skolverksamhet i två våningar i träkonstruktion möjliggörs för 15 meter till nock för att få plats med två våningar, bjälklag, ventilation och tak. Kraven på våningshöjd ser annorlunda ut för skolverksamhet än kraven på höjd i bostadshus. Därtill tillkommer högre krav på ventilation vilket måste inrymmas mellan bjälklag och innertak.

I detta fall är det inte aktuellt att reglera skolbyggnaderna med totalhöjd eftersom det är nockhöjden som påverkar byggnadens upplevelse från marken samt skuggningen av närliggande bebyggelse. En reglering med totalhöjd används i regel endast om bebyggelsen kan medföra exempelvis master eller dyl. som kan påverka flygtrafiken, vilket inte är fallet i denna detaljplan. En nockhöjd på 15 meter bedöms inte innebära betydande olägenhet för kringboende.

- 4) Vidare ser vi att Planbeskrivning daterad februari 2020 och nu föreslagna Planbeskrivning daterad juni 2022, att skuggstudien innehåller olika datum vilket gör det svårt för oss sakägare att bedöma hur en nybyggnad kommer påverka oss sakägare. I dessa frågor vill vi föra en dialog med kommunen för att lyssna av dels skuggstudiens justering av olika datum, dels den stora justeringen kring byggnadshöjden och dess placering. Vi ser gärna även att man i planbeskrivningen begränsar takfotshöjden mot befintlig bebyggelse.

Kommentar

Detta beror på att skuggstudien har gjorts i två omgångar under två olika år 2020 och 2022 och utgår från vår- och höstdagjämningen. Tidpunkten för vår- och höstdagjämningen samt solståndet varierar lite grann årligen på grund av himlakropparnas rörelser. Valet av datum i skuggstudierna avser de dagar där solen står som högst (sommarsolstånd) och där dag och natt är lika långa i Umeå (höst- och vårdagjämning). Den största skuggningen dagtid sker under höst- och vårdagjämningen. I granskningshandlingarna valde plankontoret att ta bort illustrationerna som redovisar kl 18 för höst och vårdagjämning (20 mars och 23 september) då solen har gått ner vid detta klockslag. Skuggstudien redovisades även i 3D i gatuvy för att ge en bättre bild av hur skuggorna påverkar närliggande bostadsbebyggelses fasader.

- 5) Oavsett kommunens tolkning ovan så anser vi att planförslaget med dess våningshöjder och dess placering inte på något sätt tar hänsyn till områdets fantastiska natur, lummighet och till befintlig bebyggelse. Planförslaget medger en våningshöjd på 17,5 meter som möjliggör en gigantisk "mur" längs Fiolstråket, Planförslaget bör därför hanteras mer varsamt där en våningshöjd om 17,5 meter enbart ska gälla för idrottshallen, för själva skolbyggnaden så bör bygghöjden i Planförslaget och i Plankartan begränsas till nämnda 2 våningar och då maximalt 8,0 meter som totalhöjd.

Kommentar

Planförslaget tillät inte en våningshöjd på 17,5 meter utan en högsta nockhöjd på 17,5 meter i granskningsförslaget. En nockhöjd på 17,5 meter innebär att det från marken till takets högsta tillåtna punkt är 17,5 meter. Se mer i svar 2) ovan. På grund av inkomna synpunkter har den högsta tillåtna nockhöjden ändrats till 15 meter. 15 meter upp till nock möjliggör för att inrymma en skolverksamhet i två våningar, bjälklag i träkonstruktion, ventilation och tak och bedöms inte innebära betydande olägenhet för kringliggande fastigheter.

- 6) En "zonindelad" plankarta bör därför vara en framkomlig väg för samtliga intressenter. Nu gällande stadsplan daterad 1972-12-18 har för skolbyggnadens område en maximal våningshöjd om 4 meter, att denna nu föreslås till 17,5 meter, vilket motsvarar över 4 ggr högre byggnadshöjd än nu gällande plan, är inte att vårda Rödäng som område på bästa möjliga sätt.

Kommentar

Plankartan är framtagen enligt praxis och Boverkets allmänna råd, den är indelad efter olika markanvändningsområden och har reglerats med olika typer av bestämmelser som styr exempelvis tillåtna höjder och markbeläggning.

Våningshöjd och byggnadshöjd är två olika begrepp där våningshöjd inte är ett definierat begrepp i Plan- och bygglagen. Lagstiftningen och praxis har ändrats och detta innebär att kommuner inte längre reglerar våningshöjd i plankartor, framför allt på grund av att våningshöjd är en bestämmelse som inte har lagstöd och är svårdefinerad. Därtill kan en våning variera väldigt mycket i höjd, vilket innebär en otydlighet gällande hur en exploatering reglerad med våningshöjd påverkar närliggande bebyggelse. En bestämmelse om våningshöjd försvårar också bedömningen i bygglovsprocessen.

- 7) Vidare så anser vi att man möjliggör att skolbyggnaden hamnar onödigt nära befintliga hus. Förslagsvis så placeras skolbyggnaden 30 meter från befintlig bebyggelse där ytan där emellan prickas och i stället kan utgöra friyta/grönyta eller lektyta för skolbarnen. Vi anser i denna fråga att förskjuta skolbyggnaden från Fiolstråket är betydligt bättre ur ett skolperspektiv och sett hur vi sakägare påverkas. Kommunen bör därav beakta och vårda Rödängs karaktär och

lummighet än som man nu gjort i nu gällande förslag, där man förflyttat skolbyggnaden närmre befintlig bebyggelse, vilket ger en känsla av en gigantisk korridor/mur, se sid 24 i Planbeskrivningen.

Kommentar

Planförslaget följer befintliga huskroppars placering på skolområdet. Det nya byggrättsområdet för skolorna kan göra att de nya byggnaderna hamnar en halv meter närmare befintliga hus öster om Fiolstråket, men samtidigt måste hela skolbyggnaden inklusive entréer och brandtrappa inrymmas i byggrätten. Detta gör det inte möjligt att placera de nya skolbyggnaderna så mycket närmare än vad de står idag. Den största skillnaden som plankartan medger är att husen blir högre än idag. Se svar i yttrande 2.

- 8) Sammantaget ställer vi oss frågan varför man valt en sådan generell våningshöjd på hela Plankartan då de högsta husen på Rödäng idag är ca 8,70 meter tillnock samt att man valt att placera skolbyggnaden närmre befintliga hus trots att mark finns att tillgå? Man bör därav placera skolbyggnaden längre bort från befintliga hus och i stället nyttja Rödberget som sköld.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte våningshöjd utan nockhöjd som är takets högsta punkt. Byggnadshöjden och nockhöjden på ett bostadshus är lägre än en skolbyggnad eftersom skolor idag byggs med en högre rumshöjd. Samma nockhöjd är satt över hela byggrättsområdet eftersom 15 meter är den högsta tillåtna höjden som anses vara lämplig på platsen. Inför byggnationen kommer Bygglov titta på exakt placering och hur nockhöjden beräknas antingen utifrån medelmarknivå eller gatans höjd. Vad gäller synpunkten om att placera byggnaderna närmare Rödberget se svar i yttrande 2. I övrigt se svar ovan i 7).

- 9) Därtill medför en hög skolbyggnad så nära befintlig bebyggelse en viss risk vid brand och brandspridning till intilliggande hus. Vid en eventuell utvecklad brand medför förslaget dessutom att enda tillfartsväg för Räddningstjänsten blir Fiolstråket vilket enbart då är en smal GC-väg.

Kommentar

Fysisk planering samråder med Umeåregionens brandförsvaret i samtliga detaljplaner för att trygga en god brandsäkerhet. Närmaste avståndet mellan de nya skolbyggnadernas fasadliv och bostadshusen vid Fiolstråkets fasadliv är 14 meter. Vid kortare avstånd än 8 meter

mellan byggnader måste de nya byggnaderna uppföras med extra brandsäkert material. Byggrätternas placering från befintliga bostadshus uppfyller detta avståndskrav gott och väl. Dessutom finns en trädrad planterad mellan skolområdet och bostadshusen som fungerar som en brand skyddande barriär.

- 10) Ovan angivna skäl skulle medföra en klar förbättring i boendekvalitén för oss boende längs Fiolstråket och längs Sordinstråket då den senare bl.a. skuggstudien, visar på en kraftig försämring i boendekvalitén då många hus kommer få betydande skuggning från en hög skolbyggnad, se sid 24 i Planbeskrivningen. Att i modern fastighetsutveckling möjliggöra att en mur byggs längs Fiolstråket är bortom rimlighetens gräns, där delar vi inte kommunens uppfattning att denna skuggning är godtagbar.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats med en uppdaterad skuggstudie som även visar skuggningen av befintliga skolbyggnader på fasaderna hos husen vid Fiolstråket. Sammantaget visar skuggstudien en viss ändring av tidigare skuggning under vårdag- och höstdagjämning. Ändringen av tidigarelagd skuggning handlar om en timme tidigare skuggning jämfört med dagens skuggsituation. Detta bedömer Detaljplanekontoret bedömer som en rimlig förändrad påverkan inom tätort.

- 11) Ytterligare frågor som vi anser vara obesvarade i materialet är bland annat följande:
- a. Hur kommer insynen mot befintliga hus påverkas både framsida och de hus som har slutna innergårdar?
 - b. Vilken är kommunens plan för uppläggning av snö längs Fiolstråket?
 - c. Vi saknar en mer specifik beskrivning hur varutransporterna kommer att ske till skolan
 - d. Vad är ändamålet för idrottshallen, är denna enbart ämnad för skolverksamheten eller är den tänkt att nyttjas av Umeås föreningsliv? Hur påverkar detta i sådant fall Fiolstråket?
 - e. Föreligger det en risk att Fiolstråket på sikt görs om till bilväg i stället för GC-väg?
 - f. Finns det någon långsiktig plan kring Rödängs kolonilotter, kommer dessa tas bort?
 - g. Vi saknar även en översiktskarta sett uppifrån i materialet från kommunen.
 - h. Vart är gator, lekplatser, infarter, träd, bussgata runt Rödberget planerade?

- i. Vad händer på sikt med vändzonen i slutet av Rödängsvägen, kommer denna på sikt att tas bort och ersätts av vad?
- j. Hur ser planen ut för zon för taxi hämta/lämna med avseende på skolskjuts till området?
- k. Finns plan för en utökad turtäthet vad gäller lokalbussar och påverkar projektet nuvarande busshållplats samt den förtätning som sker inom Rödängs trädgårdar

Kommentar

11 a) Avståndet mellan planerad skolbyggnad och bostadsbebyggelsens framsidor är 14 meter. Bedömningen har gjorts att detta utgör ett tillräckligt avstånd för att insyn inte ska anses som en olägenhet. Bostädernas friyta är belägen på slutna innegårdar som därtill är skyddade från insyn av de egna bostadsbyggnaderna.

11 b) Gator- och parkavdelningen som ansvarar för skötseln av de kommunala gatorna har inte tänkt sig någon ändring av snöhanteringen längs Fiolstråket.

11 c) En mer specifik lösning för varutransporten till och från skolan är undersökt i tomtutredningarna och är inritade i tomtutredningarnas skisser. Dessa skisser finns att se på planförslagets projektsida www.umea.se/gitarren

11 d) Ändamålet för idrottshallen är att i första hand möjliggöra för skolidrott. Förslaget möjliggör även för centrumverksamhet vilket kan innebära att ett bibliotek, café eller en kiosk kan uppföras inom byggrätten. Umeå kommun möjliggör för att skolidrottshallar kan användas av privatpersoner under kvällar och helger. Detta för att idrottshallen ska komma till så stor nytta som möjligt för samtliga kommuninvånare. Bedömningen har gjorts att tillkommande trafik på kvällar och helger innebär en så marginell ökning av trafiken längs Rödängsvägen att riktvärden för trafikbullernivåer inte kommer påverkas.

11 e) Nej det finns ingen planer i dagsläget att Fiolstråket ska göras om till en bilväg. Umeå kommun arbetar för att underlätta och prioritera för gående och cyklister och att göra om Fiolstråket till en bilväg går därmed emot kommunens ambitioner. Dessutom är Fiolstråkets sträckning och bredd fastlagd i Stadsplanen för Rödäng från 1973 och i Stadsplanen finns inte plats för en bilväg. Det innebär att det krävs en ny detaljplan för Fiolstråket för att den ska kunna göras om till en bilväg.

11 f) Rödängs kolonilotter ligger utanför planområdet för Rödängsskolan och berörs inte av skolans ombyggnad. Mark- och exploatering som ansvarar för kommunens markinnehav meddelar att de inte ska ske någon ändring av marken för kolonilotterna. Kolonilotterna är dessutom utpekade som ett viktigt rekreativt område i kommunens översiktsplan.

11 g) Materialet på hemsidan har utökats med uppdaterad text om planförslaget samt informationen från dialogmötet 26/1.

11 h) Rödäng är en stadsdel som är färdigutbyggd enligt den gällande Stadsplanen. Rödberget är i Stadsplanen planlagd för park- och natur samt idrottsändamål och ska fortsätta vara det. Rödberget är ett viktigt natur- och rekreationsområde med höga värden vilket har utpekats i översiktsplanen Fördjupning för Umeå som område för natur och rekreation. Det behövs en ny detaljplan för Rödberget för att ändra nuvarande användning, men i nuläget finns inga sådana planer och Umeå kommun värnar om sina stadsnära naturområden. En utbyggnad av Rödängsskolan gör att fler elever kan nyttja Rödberget under skolans friluftsdagar.

11 i) Vändzonen på Rödängsvägen kommer att vara kvar som trafiklösning för stadsdelen. Delar av vändzonen närmast skolområdet planläggs i denna detaljplan som GATA vilket säkerställer dess användning.

11 j) Även denna fråga har utretts i tomtutredningarna som tagits fram och lösningen som föreslås kan ses i skisserna på hemsidan.

11 k) Det finns förslag på att utöka busslinje trafiken för 7:an till halvtimmestrafik från dagens heltimmestrafik.

12 Konkreta justeringar i planförslaget:

- a. Plankartan ändras till en mer zonindelad plankarta
- b. Maximal våningshöjd för idrottshall ska vara 17,5 meter
- c. Maximal totalhöjd för skolbyggnad ska vara 8,0 meter med en takvinkel mellan 10–40 grader
- d. Skolbyggnadens fasadliv från befintlig bebyggelse längs Fiolstråket ska vara minst 30,0 meter
- e. Byggnadernas placering behöver ta större hänsyn mot befintlig bebyggelse
- f. Ny framtagen skuggbildning tas fram efter ovan justeringar
- g. Stråk mellan skolbyggnad och GC-väg föreslås prickas
- h. Parkerings- och trafikfrågorna bör klargöras bättre för att inte belasta Rödängs boendeparkeringar
- i. Varutransporterna bör klargöras bättre
- j. Tydlig Planbestämmelse som säkerställer gestaltningsprogrammets principer
- k. Ta fram en översiktskarta sett uppifrån som tydliggör områdets gestaltning
- l. Beskriv än mer i detalj ändamålet kring idrottshallen och dess nyttjande
- m. Avslutningsvis anser vi att kommunen agerat en aning oprofessionellt då man valt att skicka ut underlaget i semestertider och med det

kräva att svar ska vara inkomna senast 15 juli, är detta verkligen brukligt enligt standardförfarande och i en demokratisk process?

Kommentar

12 a) Plankartan är framtagen enligt plan- och bygglagens 4:e kapitel. Därutöver är plankartan framtagen enligt Boverkets allmänna råd 2014:5 för planbestämmelser som gällde mellan åren 2015–2020, eftersom planarbetet startades upp under år 2017. Vid ytterligare frågor kring tolkning av plankartan kan kontakt tas med ansvarig handläggare.

Planförslaget bedöms ej kunna tillgodose föreslagna justeringar i 12 a, b, c, d och e. Se tidigare kommentarer för en fördjupad redovisning gällande varför dessa justeringar ej bedöms som möjliga.

f) Skuggstudien har uppdaterats i planbeskrivningen för att redovisa ett planförslag med lägre nockhöjd.

g) Markområdet på ungefär 3 meter mellan byggrättsområdet och trädallén säkerställs redan med prickmark och kan därmed ej bebyggas. Därtill är det ungefär 3,5 meter från trädallén till gång- och cykelvägen.

h) - i) Parkeringsbehovet är beräknat enligt de förväntade behovet hos skolverksamheten och utrett i samband med tomtutredningarna. Behovet av varutransporter och sophämtning är studerat i tomtutredningen. Utrymme finns i anslutning till skolområdets bilinfart för en avskild vändplats med lastzon för tunga fordon. Planbeskrivningen förtydligas.

j) Exakt utformning av de nya skolbyggnaderna bestäms i bygglovet. En bedömning av lämplig utformning, färg och materialval beslutas av byggnadsnämnden i samband med bygglovet.

k-l) Umeå kommun noterar synpunkterna. En ny översiktskarta har tagits fram och idrottshallen beskrivs tydligare i planbeskrivningen.

m) Umeå kommun noterar synpunkten om granskningstiden, i övrigt se svar på 1).

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget avseende höjd på byggnader och placering av byggnader. Yttrandet medför ändringar i plankartan se nedan.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Regleringen av högsta tillåtna nockhöjd sänks från 17,5 meter till 15 meter

- Regleringen om takvinkel utgår
- Byggrättsområdet utökas åt öster med 6 meter varav 3 meter avskiljs med egenskapsgräns och bestämmelse f som enbart tillåter utskjutande byggnadsdelar och brandtrappa. Detta gör att husets fasadliv skjuts 3 meter åt väster.
- Byggrättsområdet som är 3 m brett närmast Fiolstråket får bestämmelsen f
- Bestämmelse b₅ som reglerar lägsta bjälklagsnivå införs
- Bestämmelse a₂ införs som innebär att marklov även krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet
- Bestämmelse n införs som innebär att träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Planbeskrivningen

- Beskrivning av regleringen av byggrätt och höjdreglering
- Motivering för nya bestämmelser med beteckningen f, b₅ a₂ och n
- Skuggstudie förtydligas
- Varuleveranser, parkering och hämta/lämna zon förtydligas
- Idrottshallens funktion förtydligas
- Skrivning tillkommer om att verksamhetsområdet för dagvatten utökas

Tillkommande/reviderade utredningar

- Skuggstudie uppdaterades februari-mars 2023
- Tomtutredning uppdaterades november 2022

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande, eftersom verksamhetsområdet för VA utökas.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

Inga kvarstående synpunkter efter samrådet.

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3

Fysisk planering, Umeå kommun, mars 2023

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