

Detaljplan för fastigheterna Glättstenen 1 och del av Stadsliden 6:1 inom Mariehemsområdet i Umeå kommun. Västerbottens län

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en fristående idrottshall i anslutning till befintlig skola. Syftet är vidare att skapa en planmässig flexibilitet gällande platsens användning genom att kombinera användningarna skola och kontor. Syftet är även att anpassa ny bebyggelse till omgivningen vad gäller terrängförhållanden, volymer, skolans behov av friyta samt den befintliga och planerade fysiska miljön i övrigt.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2024-01-05 – 2024-01-26. Samråds-krets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar

Kommunen noterar detta.

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

Fornlämningar inom planområdet

De två kvarstående fornlämningarna (rösen) - L1938:7949 och L1938:8023 - kan komma att påverka eller begränsa möjligheten att genomföra detaljplanen.

Till en fornlämning hör ett så stort markområde som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Detta område – som benämns fornlämningsområde - har samma skydd som fornlämningen. Därmed omfattas även fornlämningsområdet av tillståndsplikten i 2 kap. 12 § KML (1988:950). Ett fornlämningsområdes utbredning är inte på förhand bestämt, och en individuell bedömning av utbredningen görs för varje fornlämning.

Beslut om tillstånd till ingrepp enligt KML kommer att behövas för nya markgrepp inom planområdet. Bedömningen av fornlämningsområdets utbredning görs av Länsstyrelsen och man ska i god tid inför ett eventuellt ingrepp begära samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion. Ett beslut om tillstånd kan medföra villkor om arkeologiska åtgärder som bekostas av exploatören. Området direkt väster om fornlämningarna är olämpligt för exploatering eftersom det bland annat kommer att påverka lämningarnas kontext och visuella tillgänglighet.

Kommentar

Kommunen kompletterar handlingarna med information om fornlämningens utbredningsområde.

Kommunen kompletterar handlingarna med information om att tillstånd enligt KML krävs för markgrepp inom planområdet.

Kommunen har fört informationen vidare till fastighetsägaren. Fastighetsägaren för en dialog med Länsstyrelsen om lämplig hantering för tillståndsansökan.

Kulturmiljö

Fornlämningar omfattas av begreppet kulturmiljö. Den inledande formuleringen under stycket Kulturmiljö: *Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet* blir därför missvisande och bör justeras.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras enligt Länsstyrelsens yttrande.

Hantering av dagvatten och skolgårdens mark

Planbeskrivningen hänvisar till att det kommer åligga fastighetsägare att leda dagvatten till den förbindelsepunkt som VA-huvudmannen anger i bygglovsskedet, samt att dagvatten bättre kan omhändertas inom planområdet om man behåller en stor del av skolgårdens mark genomsläpplig. Det nämns också att det nedströms finns en dagvattendamm i området väster om Glättstenen 1, inom ett naturområde som kommer att omfattas av den nya detaljplanen för Stadsliden 6:2 (kommunens ärende BN-2014/01066). I Länsstyrelsen samrådsyttrande till BN-2014/01066 fanns synpunkten att kommunen behöver tydliggöra och säkerställas ifall/att det går att fördröja dagvatten vid skyfall inom planområdet, så att inte skyfall leder till översvämning nedströms.

Länsstyrelsen instämmer med att det är en god tanke att behålla en stor del av skolgården inom Glättstenen 1 genomsläpplig, både för att dagvatten bättre kan omhändertas lokalt och för att minska belastningen på Sandbäcken. Med tanke på önskan om att säkerställa att dagvatten kan hanteras lokalt, att området nedströms inte i onödan ska belastas med ytterligare dagvatten och att fornlämningsområdet idag uppvisar tecken på slitage så skulle kommunen kunna överväga möjligheten att införa någon typ av bestämmelse som ytterligare reglerar skolgårdens mark. Det kan till exempel vara en egenskapsbestämmelse som reglerar att en viss del av marken ska vara genomsläpplig, eller att lovplikten utökas för vissa markåtgärder.

Detaljplaneförslaget möjliggör för att man i framtiden skulle kunna omvandla skolbyggnader till kontor. Om en sådan ny användning i sig skulle leda till att delar av den nuvarande skolgården skulle komma att behöva nyttjas för parkering åt kontorsverksamhet, så finns också en viss risk att en större del av marken hårdgörs. Av denna anledning kan det också finnas skäl till att överväga en bestämmelse som reglerar markens genomsläpplighet.

Kommentar

I händelse av att byggrätt nyttjas för kontorsverksamhet bedöms parkering kunna lösas öster om byggnad vid befintlig parkering.

Bestämmelse om markens genomsläpplighet har införts.

Buller

Enligt texten på sidan 34 i planbeskrivningen har den ekvivalenta bullernivån sjunkit till max 50 dBA 35 meter från Istidsgatan. Max ljudnivå underskrider 70 dBA efter ca 40 meter från Istidsgatan. Det hade varit bra med en figur över skolgården som beskriver dessa uppgifter, så det tydligare framgår hur stor del av skolgården som idag berörs.

Naturvårdsverket har under hösten 2023 reviderat sin tillsynsvägledning för trafikbuller på skolgårdar. Bland annat tydliggörs frågan om vilka delar

av skolgården som ska uppfylla lägre bullernivå, även för befintliga skolgårdar. I vägledningen finns också en bättre tabell än den tabell 2 på sidan 33 i planbeskrivningen, utan redogörelse av bullerriktvärden vid uteplats.

”Ljudnivån 50 dBA bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelser. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn.”

Kommentar

Planbeskrivning har justerats med Naturvårdsverkets reviderade tillsynsvägledning från 2023.

Planbeskrivningen har kompletterats med karta från kommunens bullerkartläggning.

Sammanfattningsvis bedöms Länsstyrelsens yttrande vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanova upplyser om att om de tvingas flytta eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering så förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Kommunen noterar detta.

LANTMÄTERIET

Lantmäteriet har ingen erinran på planförslaget.

Kommentar

Kommunen noterar detta.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter på planförslaget:

Friyta

Avsnittet om friyta bör utvecklas ytterligare. Boverkets rekommendationer och riktlinjer presenteras på ett bra sätt men detaljplanens effekter på

friyta behöver beskrivas tydligare. Gällande detaljplans säkerställda friyta redovisas; något som är önskvärt även för planförslaget. Friyta bör säkerställas i plankartan och inte vara avhängig antalet tillkommande byggnadsplan. I och med att planen berör skola och förskola är det extra viktigt att barns behov av friyta säkerställs.

Boverkets *vägledning för förskolors och skolors fysiska miljö* visar på att utemiljöer på åtminstone 25 m² krävs för att möjliggöra för att vegetation och naturlig mark ska klara slitaget. Under denna areal per barn så ökar kravet på hårdgjorda material, som inte kan erbjuda samma kvaliteter som grönare miljöer. Vägledningen beskriver också att *skolgårdar större än 10 000 m² tycks ha särskilt goda förutsättningar att rymma alla de funktioner som gör gården ändamålsenlig (6000 m² för förskolegårdar)*. Med hänsyn till ytorna inom planområdet borde det finnas goda förutsättningar för att säkerställa en bra skolgårdsmiljö för dessa skolor.

Kommentar

Ny detaljplan möjliggör för skolbyggnader för skolverksamhet på totalt 2100 m² BYA. Vidare möjliggörs 150 m² komplementbyggnader. Vidare möjliggörs för 1500m² BYA för byggnad för idrottsändamål. Genom att reglera BYA säkerställer ny detaljplan en total mängd friyta på cirka 9700m². Denna siffra genereras genom att räkna den totala ytan för skolgården, som är cirka 13500m², och utgå från att hela den tillkommande byggrätten i BYA på 3800 m² nyttjas.

Mängden friyta per barn beror på vilken fördelning mellan användningarna S - Skola och K - Kontor som nyttjas inom detaljplanen. Mängden friyta per barn beror också på hur byggnaderna utformas invändigt och hur byggrätten nyttjas i höjdlid. I dagsläget samnyttjas delar av skolgården mellan grundskola och förskola. Möjligheterna till samnyttjande beror på hur skolgården utformas. Detta är inget som regleras i detaljplanen. Den samlade bedömningen är att tillgången på friyta inom detaljplanen är god.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Vidare menar Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten att miljö kvalitetsnorm för vatten är för generellt beskriven. Avsnittet behöver kompletteras med ett utförligare resonemang för hur påverkan av planen ser ut för vattenföreskomsten Umeälven.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med ett utförligare resonemang.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har inget att erinra.

Kommentar

Kommunen noterar detta.

UMEÅ ENERGI AB

Av planbeskrivningen framgår att byggnad ej får uppföras närmare än 2,5 meter. Umeå Energi föreslår att detta även framgår av planritningen då detta är av vikt eftersom fjärrvärmeledning ligger i mark precis utanför västra fastighetsgränsen.

Kommentar

Gränserna i de västra delarna har justerats. Det har uppmärksammats att del av cykelväg ligger på del av Glättstenen 1, som är en privat fastighet. Detaljplanen har till granskningen justerats så att den här marken regleras som allmän platsmark. Det betyder att område där fjärrvärmeledningen är lokaliserad nu regleras som allmän platsmark. Av plankartan framgår vidare att byggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 2 meter. Detta har justerats från 2,5 meter i samrådsskedet till 2 meter i granskningskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Avfallshantering

VAKIN uppmärksammar kommunen på att det från och med 1 januari 2024 inträder regler kring hanteringen av avfall för verksamheter. De nya reglerna innebär att det krävs fler kärl för insamling, vilket i sin tur kräver utrymme. För att möjliggöra tillräckliga utrymmen för avfallshantering och transportvägar är det viktigt att detta tas med i planeringen i ett tidigt skede. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen.

Kommentar

Det finns möjlighet att bygga ut befintlig avfallshantering öster om befintlig skolbyggnad.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Va-taxa

Vakin konstaterar att planområdet ligger inom verksamhetsområde för samtliga nyttigheter. Vid genomförande av detaljplanen tillkommer avgifter i enlighet med då gällande va-taxa.

Kommentar

Kommunen noterar detta.

Genomsläpplighet

I planbeskrivningen framgår att det är möjligt att behålla en stor del av skolgården genomsläpplig för att omhänderta dagvatten och minska belastningen på Sandbäcken. Vakin konstaterar att merparten av fastigheten i dagsläget består av genomsläpplig mark och att genomförandet av planen innebär att delar av denna mark tas i anspråk och hårdgörs. Vakin menar att man genom att behålla genomsläppligheten på de ytor som inte byggs inte kommer att ge en minskad påverkan på recipient, som påstås i planbeskrivningen. För att uppnå detta krävs ytterligare kompenserande fördröjning inom fastigheten. Vakin konstaterar vidare att genomsläppligheten inte regleras i plankartan.

Vakin ställer sig positivt till all fördröjning som kan uppnås inom planområdet då det bidrar till att skapa en hållbar dagvattenhantering.

Kommentar

Kommunen justerar planbeskrivningen utifrån VAKINs kommentar.

Planbestämmelse om markens genomsläpplighet har införts.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Västerbottens museum avser att inte yttra sig i frågan utan hänvisar till sitt svar i planberedningen.

Kommentar

Kommunen noterar detta.

YTTRANDE 1

Privatperson 1 är positiv till detaljplanen

Kommentar

Kommunen noterar detta.

YTTRANDE 2

Privatperson 2 anser att det mest logiska stället att bygga en idrottshall är nere i hörnet där bollplanen ligger nu.

Kommentar

Kommunen inför en prickmarksbestämmelse mot norr. Detta ger att den större volymen för idrottshall inte kan komma närmare fastighetsgränsen än åtta meter. Dock kan mindre byggnad med en nockhöjd på 4 meter placeras något närmare än åtta meter. Kommunen kommer även fortsatt hålla både det norra och det södra alternativet möjligt för placering av idrottshall.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses genom att idrottshallen inte kan komma lika nära befintlig bostadsbebyggelse norr om planområdet.

YTTRANDE 3

Privatperson 3 bor direkt norr om planområdet, på Skärvstengatan, och anser att dennes utsikt från balkongen skulle påverkas negativt av en idrottshall i ett nordligt läge. Privatperson 3 menar att detta skulle påverka skogsutsikten negativt. Privatperson 3 menar vidare att en placering väster om vägen (kommunen förstår det som att privatperson 3 hänvisar till väster om Istidsgatan) eller nere vid dagiset (kommunen förstår det som att det är den södra av de två redovisade placeringarna som privatperson 3 hänvisar till) vore lämpligare placeringar.

Kommentar

Kommunen gör bedömningen att idrottshallen ska ligga öster om Istidsgatan i syfte att uppnå en så god samordning som möjligt med skolverksamheten.

Kommunen inför en prickmarksbestämmelse mot norr. Detta ger att den större volymen för idrottshall i det inte kan komma närmare fastighetsgränsen än åtta meter. Dock kan mindre byggnad med en nockhöjd på 4 meter placeras något närmare än åtta meter. Kommunen kommer även fortsatt hålla både det norra och det södra alternativet möjligt för placering av idrottshall. Delar av skogen skyddas med prickmarksbestämmelse.

Genom införd prickmarksbestämmelse har privatperson 3 delvis fått sin synpunkt tillgodosedd i detaljplanen.

YTTRANDE 4

Privatperson 4 menar att skogen ger trevnad längs promenad- och cykelvägen. Vidare menar privatperson 4 att den även ger trevnad från hens och hens grannars balkonger. Privatperson 4 anser att det skulle bli ett mindre attraktivt område om det byggdes en gymnastikhall så nära. Privatperson 4 hänvisar till att det planerade bostadsbygget på Olofsdal gör att det redan försvinner ett grönområde i det direkta närområdet, och att det därför vore olyckligt att få även det värdefulla inslaget av träd och grönska vid

språkskolan bortprioriterad. Om det ändå ska byggas så är önskemålet att den södra placeringen närmre istidsgatan väljs.

Kommentar

Området står inför förändring med en tänkt exploatering av Olofsdal som innebär att grönområden tas i anspråk även utanför den detaljplan som nu varit ute på samråd. Detta framgår bland annat av planprogram för Olofsdal inom Marieområdet från 2012. Om synpunkter finns på annat planarbete är det viktigt att detta uttrycks i den detaljplan som hanterar de frågorna.

Kommunen inför en prickmarksbestämmelse mot norr. Detta ger att den större volymen för idrottshall inte kan komma närmare fastighetsgränsen än åtta meter. Dock kan mindre byggnad med en nockhöjd på 4 meter placeras något närmare än åtta meter. Kommunen kommer även fortsatt hålla både det norra och det södra alternativet möjligt för placering av idrottshall. Delar av skogen skyddas med prickmarksbestämmelse.

Genom införd prickmarksbestämmelse har privatperson 4 delvis fått sin synpunkt tillgodosedd i detaljplanen.

YTTRANDE 5

Privatperson beskriver att han inte skulle uppskatta att den ”nära till naturkänsla” de som bor på Skärvstensgatan har försvinner. Privatperson 5 menar vidare att en idrottshall på den planerade platsen skulle förstöra utsikt samt bidra till mer trafik i form av bilar men även människor. Privatperson 5 menar vidare att förlorad natur och skog runt fastigheten även skulle sänka värdet på de boendes lägenheter. Privatperson 5 är starkt emot bygget.

Kommentar

Kommunen inför en prickmarksbestämmelse mot norr. Detta ger att den större volymen för idrottshall inte kan komma närmare fastighetsgränsen än åtta meter. Dock kan mindre byggnad med en nockhöjd på 4 meter placeras något närmare än åtta meter. Kommunen kommer även fortsatt hålla både det norra och det södra alternativet möjligt för placering av idrottshall. Delar av skogen skyddas med prickmarksbestämmelse.

Trafikflödet förväntas inte öka nämnvärt till följd av detaljplanen. Om idrottshallen används av föreningslivet kan det medföra fler hämtningar och lämningar vid planområdet under tider på dygnet då skolverksamheten inte är i gång. Den befintliga angöringsytan vid Skärvstensgatan öster om befintliga skolbyggnader som idag nyttjas för skolverksamheten kommer att kunna användas för detta.

Om idrottshallen används av föreningslivet kvällstid kommer det även att röra sig fler människor inom planområdet och i planområdets närhet. Kommunen gör bedömningen att tillskottet av människor ligger inom ramarna för vad boende i anslutning till planområdet kan förvänta sig på en plats med de förutsättningar som finns inom planområdet och i planområdets närhet.

Genom införd prickmarksbestämmelse har privatperson 5 delvis fått sin synpunkt tillgodosedd i detaljplanen.

YTTRANDE 6

Privatperson 6 är boende på Skärvstensgatan 2. Privatperson 6 har fått information om att skogen på båda sidor inte fick röras. Privatperson 6 vill inte få utsikten eller närheten till naturen förstörd av att få en idrottshall utanför balkongen. Vidare är privatperson 6 skeptisk till att barnens skog, som de använder året runt, försvinner. Privatperson 6 menar att skisserna i samrådsunderlaget är glädjebilder och inte redovisar en realistisk placering, utan att den kommer att skymma ännu mer utsikt än vad de skisser som redovisas i samrådsunderlaget illustrerar. Privatperson 6 hänvisar till att skogen dessutom är en fornlämning. Vidare hänvisar privatperson 6 till trafiksituationen och menar att det redan idag är problem med trafiken för boende på Skärvstensgatan. Privatperson 6 menar att en idrottshall troligen kommer att öka trafikproblemen. Privatperson 6 är emot en exploatering enligt den detaljplan som varit ute på samråd.

Kommentar

Kommunen inför en prickmarksbestämmelse mot norr. Detta ger att den större volymen för idrottshall inte kan komma närmare fastighetsgränsen än åtta meter. Dock kan mindre byggnad med en nockhöjd på 4 meter placeras något närmare än åtta meter. Kommunen kommer även fortsatt hålla både det norra och det södra alternativet möjligt för placering av idrottshall.

Delar av skogen skyddas med prickmarksbestämmelse. Kommunen kan inte utfärda några löften angående att markens användning inte kan komma att förändras, och därmed att skogen kan komma att påverkas, genom exempelvis en ny detaljplan.

Trafikflödet förväntas inte öka nämnvärt till följd av detaljplanen. Om idrottshallen används av föreningslivet kan det medföra fler hämtningar och lämningar vid planområdet under tider på dygnet då skolverksamheten inte är i gång. Den befintliga angöringsytan vid Skärvstensgatan öster om befintliga skolbyggnader som idag nyttjas för skolverksamheten kommer att kunna användas för detta.

Om idrottshallen används av föreningslivet kvällstid kommer det även att röra sig fler människor inom planområdet och i planområdets närhet. Kommunen gör bedömningen att tillskottet av människor ligger inom ramarna för vad boende i anslutning till planområdet kan förvänta sig på en plats med de förutsättningar som finns inom planområdet och i planområdets närhet.

Angående att skisserna i samrådet redovisar en "glädjebild" så illustrerar skissen en av många tänkbara exempel då detaljplanen inte styr i detalj var idrottshallen kommer att placeras. Till granskningen har ett nytt material tagits fram som redovisar ett exempel där byggnaden placeras så långt nordost som möjligt inom ramarna för vad detaljplanen medger. Kommunen vill poängtera att detaljplanen inte styr i detalj var idrottshallen placeras, och att den därmed kan komma att placeras var som helst inom den yta som medger idrottshall i detaljplanen. Kommunen anser att det är av vikt att ha en flexibilitet i detaljplanen angående placering, och gör bedömningen att volym, placering och användning är en god avvägning mellan de intressen som finns på platsen.

Genom införd prickmarksbestämmelse har privatperson 6 delvis fått sin synpunkt tillgodosedd i detaljplanen.

YTTRANDE 7

Privatperson 7 är boende på Skärvstensgatan 2. Privatperson 7 menar att gympasalen bör ligga så långt från norr som möjligt utan att fotbollsplan eller dylikt behöver flyttas till den norra sidan. Privatperson 7 menar att det är av vikt att uppmärksamma att bostadsrättsföreningen har en liten lekpark i hörnet av sin fastighet, direkt norr om planområdet. Privatperson 7 har en oro för att det ska bli mycket spring bland bostadshusen samt i bostadsrättsföreningens lekpark om passage in till gympasalen görs från norr. Detta särskilt med tanke på att det i planbeskrivningen skrivs att gympasalen kan komma att nyttjas av föreningslivet på kvällarna. Privatperson 7 menar att det är av stor vikt för privatperson 7 att träden på skolgården närmast norrsidan och bostadshusen inte skövlas, då dessa träd skapar en harmoni i området samt gör att ljud dämpas från skolgården. Vidare vill privatperson 7 framföra att det är centralt att bevara träden och skogen. Vidare vill privatperson 7 framföra att ingång till gympasalen läggs på södersidan, inte norrsidan av byggnaden, och att endast handikapparkering eller varutransporter bör läggas på norrsidan till gympasalen.

Kommentar

Kommunen inför en prickmarksbestämmelse mot norr. Detta ger att den större volymen för idrottshall inte kan komma närmare fastighetsgränsen än åtta meter. Dock kan mindre byggnad med en nockhöjd på 4 meter placeras något närmare än åtta meter. Kommunen kommer även fortsatt hålla

både det norra och det södra alternativet möjligt för placering av idrotts-hall.

Delar av skogen skyddas med prickmarksbestämmelse. Kommunen kan inte utfärda några löften angående att markens användning inte kan komma att förändras, och därmed att skogen kan komma att påverkas, genom exempelvis en ny detaljplan.

Om idrottshallen används av föreningslivet kvällstid kommer det även att röra sig fler människor inom planområdet och i planområdets närhet. Kommunen gör bedömningen att tillskottet av människor ligger inom ramarna för vad boende i anslutning till planområdet kan förvänta sig på en plats med de förutsättningar som finns inom planområdet och i planområdets närhet.

Kommunen kommer inte att styra lokalisering av entré. Kommunen bedömer att det är av vikt att ha en flexibilitet i detaljplanen angående placering av entré.

Kommunen noterar att det finns en lekpark i hörnet Istidsgatan/Skärvstengatan. Kommunen gör bedömningen att detta inte påverkar bedömningen huruvida detta är en lämplig placering för bland annat idrottshall.

Kommunen inför bestämmelse om att infart för bil och lastbil ej får ske i väster, mot Istidsgatan. Angående parkering för rörelsehindrade så kommer kommunen inte att styra placeringen i detaljplanen. Angående varutransporter så kommer kommunen inte att styra placeringen i detaljplanen.

Genom införd prickmarksbestämmelse, samt reglering som styr att infart för bil och lastbil mot Istidsgatan regleras bort har privatperson 7 delvis fått sin synpunkt tillgodosedd i detaljplanen.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Prickad mark med bestämmelsen "marken får inte förses med byggnad" införs i nordväst.
- Egenskapslinje införs öster om befintlig skolbyggnad. Detta ger att byggrätten på 1300 kvm avgränsas ungefär till befintlig fasadlinje.
- Byggrätter regleras nu uteslutande i byggnadsarea (BYA) istället för både BYA och bruttoarea (BTA)
- Användningsgränser i öst är justerade. Användningen Skola och Kontor sträcker sig nu hela vägen ut till planområdesgräns i öster.
- Användningsgränser mellan allmän platsmark GATA och kvartersmark för Skola är justerade i väster.

- Höjderna för tillkommande byggnadsvolymer i väst är justerade från att samrådsskedet reglerat totalhöjd till att nu reglera nockhöjd.
- Höjder för tillkommande byggnadsvolymer i väster relaterade i samrådsskedet till angivet nollplan. Detta är justerat.
- Område för ny idrottshall reglerades i samrådes med användningen "idrottshall". Detta regleras nu istället med användningen "skola". Byggnadens användning regleras genom egenskapsbestämmelse s₁. Egenskapsbestämmelsen styr användningen av byggnaden.
- Utfartsförbud har införts mot mark som regleras som GATA i denna detaljplan, vilket i praktiken innebär att utfart för bil och lastbil ut mot Istidsgatan regleras bort.
- Byggrätten i väster har justerats genom en utökning av 2 meter österut på mark som tidigare var prickad, samt genom att avstånd till fastighetsgräns för byggnad har justerats från 2,5 till 2 meter.
- Planbestämmelse om markens genomsläpplighet.

Planbeskrivningen

- Skuggstudie samt texter angående detta har kompletterats.
- Bullerkarta samt text angående detta har kompletterats.
- Text angående MKN har kompletterats.
- Text angående friyta har kompletterats.
- Text angående fornlämning och kulturmiljö har justerats.
- Syftet har justerats.
- Illustrationer har justerats.
- Planbeskrivningen har justerats i övrigt till att linjera med de justeringar som görs i plankartan mellan samråd och granskning.

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2024

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Adrian Hammar, Umeå kommun och Johan Lilja, Sweco, som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.