



Planprogram

Godkännande

Diarienummer: BN-2013/00981
 Datum: 2016-05-03
 Handläggare: Karin Hultén

Detaljplan för fastigheten Aspgården 18 och del av Böleå 12:2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planprogram

PM Arkivstudie angående förekomst av sulfidjord

Miljöteknisk markundersökning med bilagor

PM Miljöinventering (kontorsbyggnad, fodercentral, fryshus)

MIFO fas 1 och 2 (lämnas på begäran)

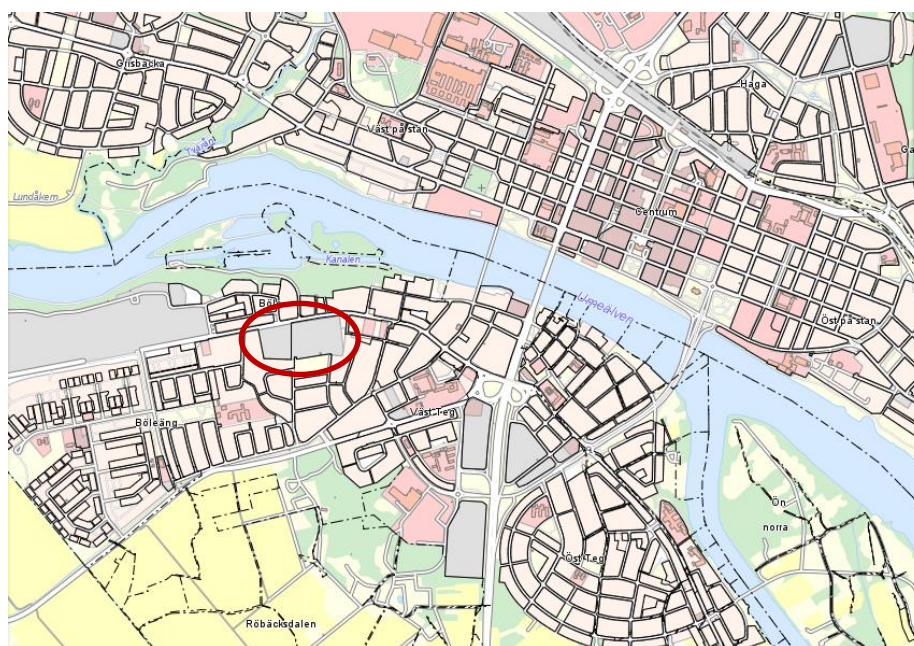
Skuggstudie

Samrådsredogörelse

PLANPROGRAM

Detaljplaneprocessen för kvarteret Aspgården18/Böleå 12:2 inleds med ett programskede. Ett planprogram ska ange förutsättningar för planarbetet samt uttrycka utgångspunkter, kommunens vilja, mål och avsikter med planen. Programmet anger planområdets avgränsning, planens syfte, vilka viktiga frågor som planen ska lösa, tidplan m.m. I planprogrammet redovisas möjliga angreppssätt, men inga färdiga förslag.

I programskedet prövas exploateringens omfattning, byggnadernas placering och volymer, samtidigt som konsekvenserna för områdets kulturmiljö belyses. Dessutom studeras såväl omgivningens påverkan på förslaget som förslaget påverkan på miljön.



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

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

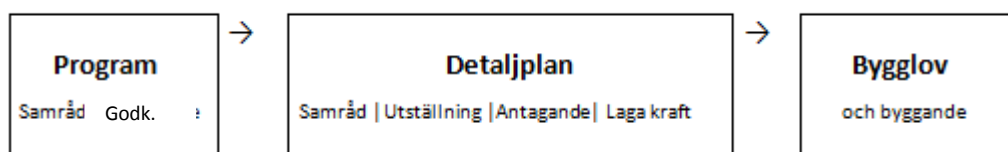
Programområdet ligger söder om Bölevägen i höjd med Bölesholmarna.

SYFTE

Planprogrammets syfte är att pröva möjligheten till uppförande av bostäder och vissa andra lokaler, såsom förskola, inom kvarteren Aspgården 18 och delar av Böleå 12:2 på Böle inom Teg söder om Umeälven, där skola nyligen etablerats. Syftet är också att tillskapa goda utemiljöer för området, inte minst i anslutning till skolverksamheter och att förbättra sambanden för oskyddade trafikanter.

PROCESSEN

Programmet är tänkt att gå ut på samråd under mars 2016 och godkännas av byggnadsnämnden i maj. Den detaljplan eller de detaljplaner som tas fram efter programskedet beräknas gå ut på samråd tidigast i september 2016 och ställas ut tidigast i december 2016. Ett antagande av detaljplaner i byggnadsnämnden kan tidigast ske i februari 2017, vilket innebär byggstart tidigast hösten 2017.



Planprocessens delmoment

PLANDATA

Planprogrammet omfattar kvartersmark inom kv. Aspgården 18 (f.d. slakteri/charkuterifabrik) och delar av Böleå 12:2. Den sistnämnda fastigheten består av två delar; dels väster om Aspgården 18 (söder om Bölevägen) dels park/bollplan söder om Aspgården 18. Planområdet avgränsas av Bölevägen i norr. I öster gränsar området till Furugränd och villaområdet Aspgården 1–4 och 9–16. Söder om området angränsar kv. Björkskogen 1–6. I sydväst går Ekvägen i en slinga runt kv. Kålroten. Mellan Ekvägen och Böleå 12:2, ligger fastigheterna Aspgården 19–25. Inskjuten mellan Aspgården 18 och Böleå 12:2 finns en transformatorstation på den egna fastigheten Böleå 6:100. Kvarteret Aspgården 18, som är privatägt, har en area om ca 39.000 m². Kv. Böleå 12:2 ägs av Umeå kommun och berörd del uppgår till ca 33.000 m², varav ca 20.000 m² vid Bölevägen.



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

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För planområdet gäller FFU, *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå Umeås framtida tillväxtområde* (Antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011). Här har området beteckningen *Detaljplanlagd tätortsbebyggelse*.

På den plankarta som bifogats FFU finns även restriktionsområde för flygplats och av plansch 12 B, tillhörande miljöprovningen för Umeå Airport, framgår att programområdet omfattas av flygbullernivå (FBN) 55 dBA. Restriktionsområdet kommer dock att revideras (se under rubriken *Buller*).

I FFU framhålls vikten av att mark inom femkilometersstaden, särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomnät, nyttjas effektivt. Där står också att isolerade bostadsområden ska knytas samman för att bättre flöden ska uppnås i och mellan stadsdelarna. Funktionsblandning framhålls som önskvärt liksom byggande av attraktiva lägenheter med god tillgänglighet för äldre.

Friluftsområdet Bölesholmarna och södra älvstrandens lundvegetation är ett viktigt natur- och rekreationsområde. Den sammanbindande länken, i form av en gång- och cykelbro, mellan västra stadsdelarna och Teg-Böleäng med dess stora arbetsplatser, beräknas stå klar under 2017. Lundåkern norr om älven ligger kvar som ”bebyggelseområde som kan tas i bruk”.

Anledningen till att detaljplanearbetet föregås av ett program är således inte att syftet strider mot översiktsplanen. Däremot har flygbullet hittills ansetts vara av en sådan art, att det föreslagna områdets karaktär av förtätning måste läggas fast. Även om riksintressepreciseringen – under arbetet med detta planprogram – förändrat förutsättningarna, utgör programmet en viktig bakgrund, som bl. a. behandlar gränsdragning mellan kommunalt och privat liksom dragning av gång- och cykelväg.

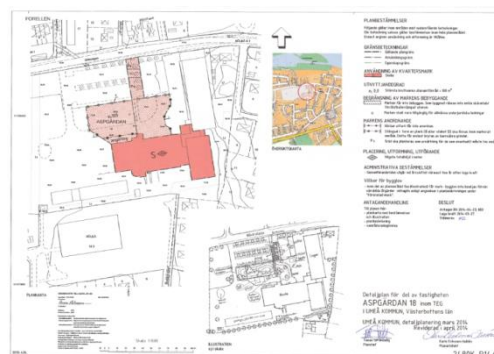
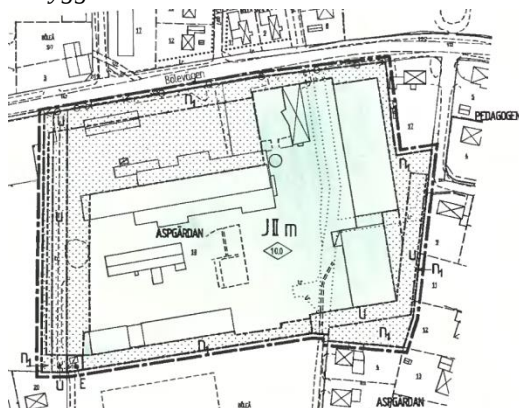
Detaljplaner

De detaljplaner som gäller för planområdet är

- Förslag till stadsplan för del av Böleå boställe inom Tegs municipalsamhälle i Västerbottens län, upprättad 1954 (2480K-P192/1957)
- Förslag till stadsplan för Böle by, samt förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Böleängsområdet, Umeå, upprättat i augusti 1966 (2480K-P72/1969)
- Detaljplan för del av fastigheten Aspgården 18 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun, upprättad i april 1995 (2480K-P95/50)
- Detaljplan för del av fastigheten Aspgården 18 inom Teg i Umeå kommun, upprättad i april 2014 (2480-P14/13)



T.v. Plan från 1954, som visar då aktuellt industriområde begränsat av Slakterivägen i väster, t.h. Plan från 1966, som innefattar den västra delen av programområdet. Båda visar användningen industriverksamhet med högsta höjd två våningar (JII m) och stora delar prickmark, d.v.s. mark som inte får bebyggas.



T.v. Plan från 1995 med beteckningen JII m (industriverksamhet, verksamheten får inte vara störande för omgivningen). T.h. Plan för skola på del av Aspgården 18 från 2014 (laga kraft 2014-05-27).

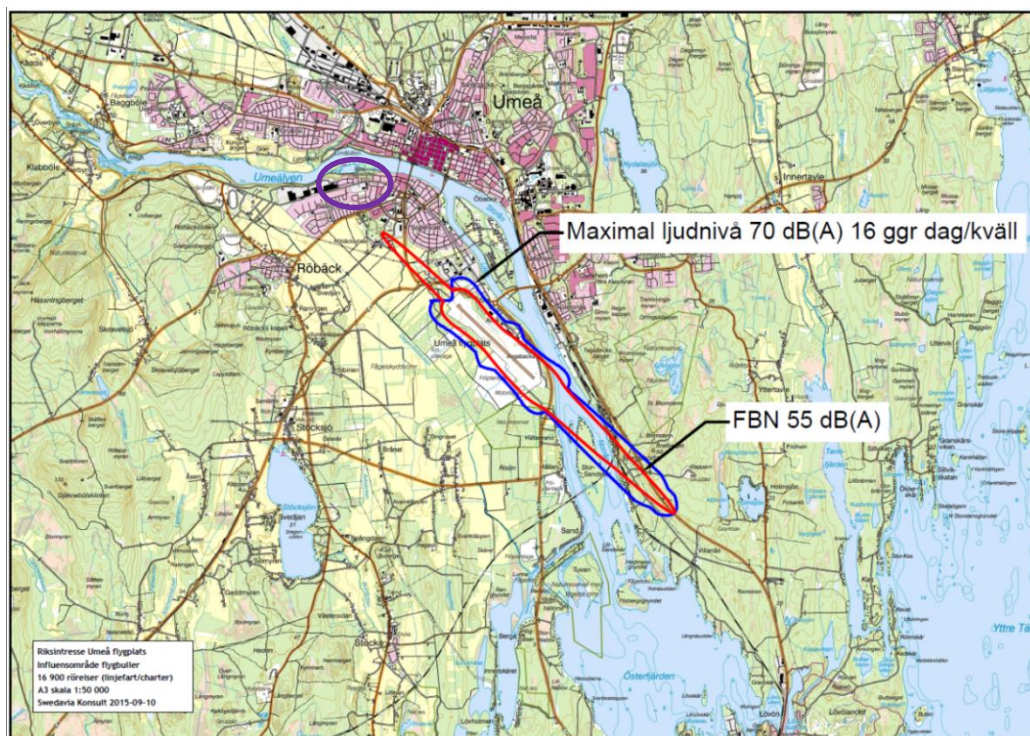
Riksintresse flyg

Riksintresseutpekande syftar till att skydda flygplatsen, i detta fall Umeå Airport, mot begränsningar i flygplatshållarens miljötillstånd. Trafikverket betonar därför vikten av att kommunen noga överväger varje enskilt ärende och även beaktar den kumulativa effekten, då ökat antal boende i bullerutsatta miljöer kan leda till ändrade krav i miljötillståndet i form av begränsade öppethållningstider eller färre flygningar kväll och natt.¹

I inledningen av programarbetet utgjorde riksintresset ett problem för förtätning i denna del av Umeå. Med anledning av de nya riktvärdena som beslutades i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande, beslutade Trafikverket att revidera utpekandet av influensområdet med hänsyn till flygbuller. Trafikverket har i dialog med Umeå kommun och Swedavia kommit fram till, att beräkna bullerkurvan med samma beräkningsförutsättningar som tidigare, d.v.s. utifrån den trafikprognos och sammansättning av flygplansflotta som överenskommit i samband med tidigare precisering. De nya riktvärdena innebär, att Aspgården18/ Böleå 12:2 med god marginal

¹ Källa: Trafikverket 2013

ligger utanför området för såväl maximal ljudnivå 70 dB(A) 16 ggr dag/kväll som för FBN 55 dB(A).

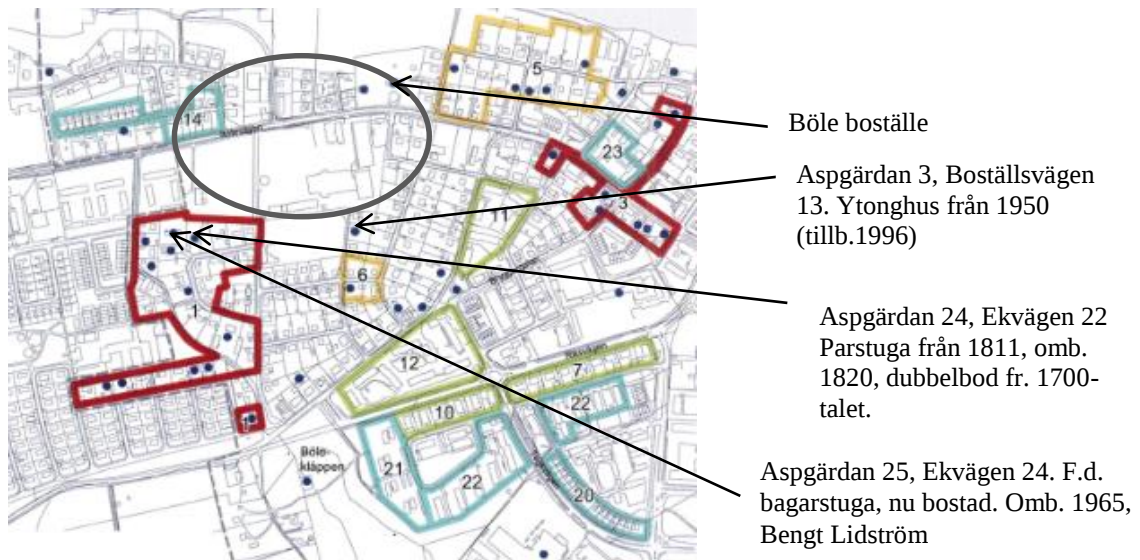


Enligt den senaste kartan för Riksintresse Umeå flygplats ligger området utanför såväl maximal ljudnivå 70 dB(A) 16 ggr dag/kväll som FBN 55 dB(A). (Swedavia Konsult 2015-09-10)

Byggnadsordning

Programområdet nämns i skriften *Byggnadsordning för Teg*.² Området gränsar i söder till Böle byabebbyggelse. Inom ett sammanhängande område med anor från 1850–1920 finns ett dussintal värdefulla enstaka hus från perioden och därtill kommer ett par byggnader från 1940-talet. Planområdet innehåller dock inga utpekade värdefulla byggnader.

² *Byggnadsordning för Teg* – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag (Godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 280).



Utsnitt av karta med värdefulla bebyggelseområden runt Aspgården 18 och Bölä 12:2. Grå oval=planområde.

Till detta ska läggas ett sammanhållet område med prefabricerade hus från 1960-talet vid Blockvägen, där de som vetter mot Bölevägen ritats av arkitekt J Denis Sundberg. Sist, men inte minst, ligger Bölegård eller Böle överstelöjtnantsboställe snett över Bölevägen. Historiken avseende byggnaderna inom programområdet och dess omgivning presenteras senare mer ingående under rubriken *Förutsättning*. *Historik*.

Behovsbedömning

Enligt Behovsbedömningen, som var anslagen t.o.m. 2014-02-13, finns det för faktorn kulturmiljö anledning anta, att det finns risk för inverkan. I närheten ligger Böle boställe, som sedan 1975 är byggnadsminne.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande (2014-01-28) påtalat faktorer som ska belysas i kommande planhandlingar. Detta gäller eventuellt nyttjande av kemikalier i destruktionsanläggningar för djurkroppar. Förekomsten undersöks i form av MIFO 1 och, om den föreligger i form av PER/TRI, ska den följas av MIFO 2. Motsvarande underökningar genomfördes på ett begränsat område inom ramen för skolplanen från 2014. I övrigt ska bl. a. bullerfrågan, bostädernas friyta och trafiksituationen belysas i detaljplanen.

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

Planen antas alltså inte medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

PROGRAMOMRÅDET

Förutsättningar

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

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

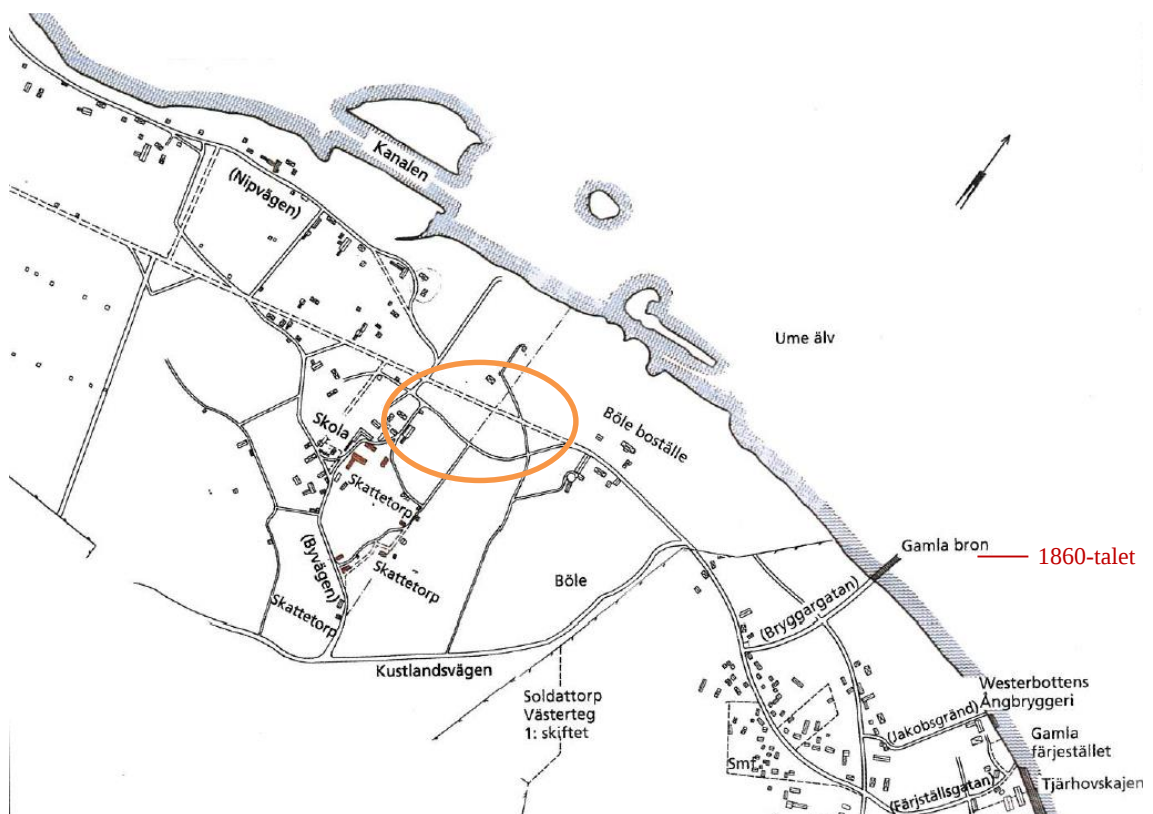
Historik

Planområdet ligger i Böle, en medeltida jordbruksby söder om Umeälven. På 1600-talet bestod byn av en tät kärna i söder och en gles gårdsrad utmed älven. Böle tillhörde de stadsnära byarna, där borgare och ståndspersoner förvärvade mark och på sina håll uppfördes herrgårdsliknande manbyggnader. Ett exempel på detta är Böle överstelöjtnantsboställe (Bölegård 5, tidigare BÖLE 6:28), uppfört på 1690-talet, förstört av ryssarna 1720, återuppbyggt på 1760-talet och troligen ombyggt redan tio år senare. Förstugan fick sin nuvarande form vid en ombyggnad på 1930-talet. Böle överstelöjtnantsboställe är byggnadsminne (BM) sedan 1975.



Byggnadsminnet Böle boställe ligger i närheten om planområdet, norr om Bölevägen.

Under 1700- och 1800-talen etablerades skeppsvarv, tjärhov, brännvinsbränneri och bryggeri på Tegssidan och på 1860-talet byggdes den gamla bron över älven. Hemmanet Böles utbredning gjorde, före sekelskiftet 1900, att Tegsbyarna och Böle by var klart åtskilda bebyggelseenheter, då hemmanet Böle och de stora domänerna förhindrade utvidgning mot Teg i öster. Vid tiden för laga skifte (1880-talet) hade bebyggelsegrupper på Västteg dock växt samman mot Bölegränsen. Genom byarnas expansion åt norr kom den agrara bebyggelsen och industribebyggelsen att tangera varandra.



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

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

Avritning efter laga skifteskartor uppräntade 1876–77 respektive 1888–92. Nuvarande gatunamn angivna inom parentes. (Ur Byggnadsordning för Teg). Aktuellt område markerat med gul oval.

Böle boställe förvaltades från 1897 av Västerbottens läns hushållningssällskap och hyrdes ut till arrendatorer. I början av 1930-talet förvandlades en stor del av Böle boställes gårdsskifte till egnahemsområde efter en avstyckningsplan, som godkändes 1934. Därmed kom Böle och Teg att hänga samman.³

Från mitten av 1960-talet kom området söder om Bölevägen att bebyggas med bostäder: området Böleäng, som idag når ända till Röbbäcksgården. När detta byggdes genomgick Böle gamla bykärna stora förändringar. De gårdar som vid laga skiftet flyttats ut ur bykärnan försvann, men genom kommunens planeringsinsatser räddades en del mangårdsbyggnader och flyttades till nya lägen intill bykärnan.

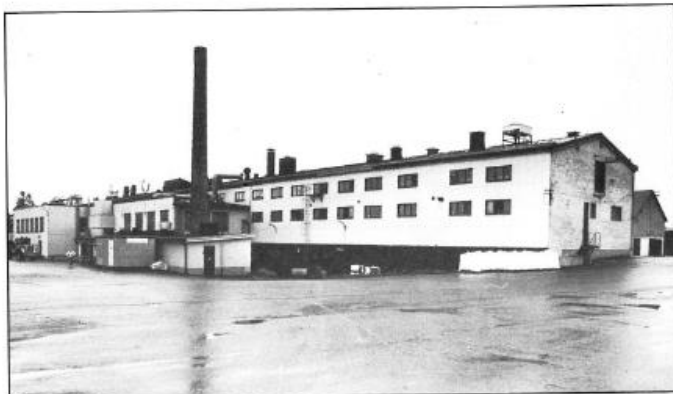
Under 1900-talet kom tegslandet att bli ett av de viktigaste industriområdena nära staden. Volvo Umeverken, som startades av Gösta Nyström och övertogs av Volvo 1964, har successivt expanderat.



Böle by sedd från nordost. Nere t.v. gamla slakteriet, uppe: Bostadsområdet Böleäng. Uppe t.h. Volvo Umeverken. Nere t.h. Bölesholmarna.

Slakteriet, en viktig del av nu aktuell plan, uppfördes på den s.k. Bäckströmska tomten 1938, av då nybildade *Västerbottens slakteriförening (VSF)*, sedermera *Scan*. Verksamheten expanderade så småningom, främst under 1950- och 60-talen. Vid mitten av 1990-talet revs den gamla huvudbyggnaden och slakteriverksamheten upphörde, men en ny byggnad uppfördes på tomten 1995 för charkuteriverksamhet.

³ Historiken bygger på *Byggnadsordning för Teg: Tegs utbyggnad*



Det gamla slakteriet, som 1995 ersattes med en ny charkfabrik. (Bild ur Stadsdelsprojektet Teg. Södra kommunalnämnden, remissupplaga 1986).

I början av 2000 beslöt *Scan/Swedish Meat* dock att lägga ned även denna och 2006 fick anläggningen en ny ägare. Idag består den av fem enheter: Huvudbyggnaden, f.d. fryshuset som är sammanlänkat med huvudbyggnaden, en lager-/verkstadsbyggnad och en ren kontorsbyggnad från 1950-talet, samt en byggnad med fodercentral/smörjhall i söder. Charkuterifabriken är sedan 2015 ombyggd till skola (Engelska skolan), med en provisorisk skolgård mot norr.

Området väster om Aspgården 18, d.v.s. del av Böleå 12:2 är i *Byggnadsordning för Teg* (Tegs utbyggnad s. 12) markerad som innehållande bebyggelse från 1920-talet. Enligt plan från 1966 finns bl. a. ett, numera rivet, u-format hus på platsen och marken är prickad (får inte bebyggas). Idag består området av slyartad vegetation.



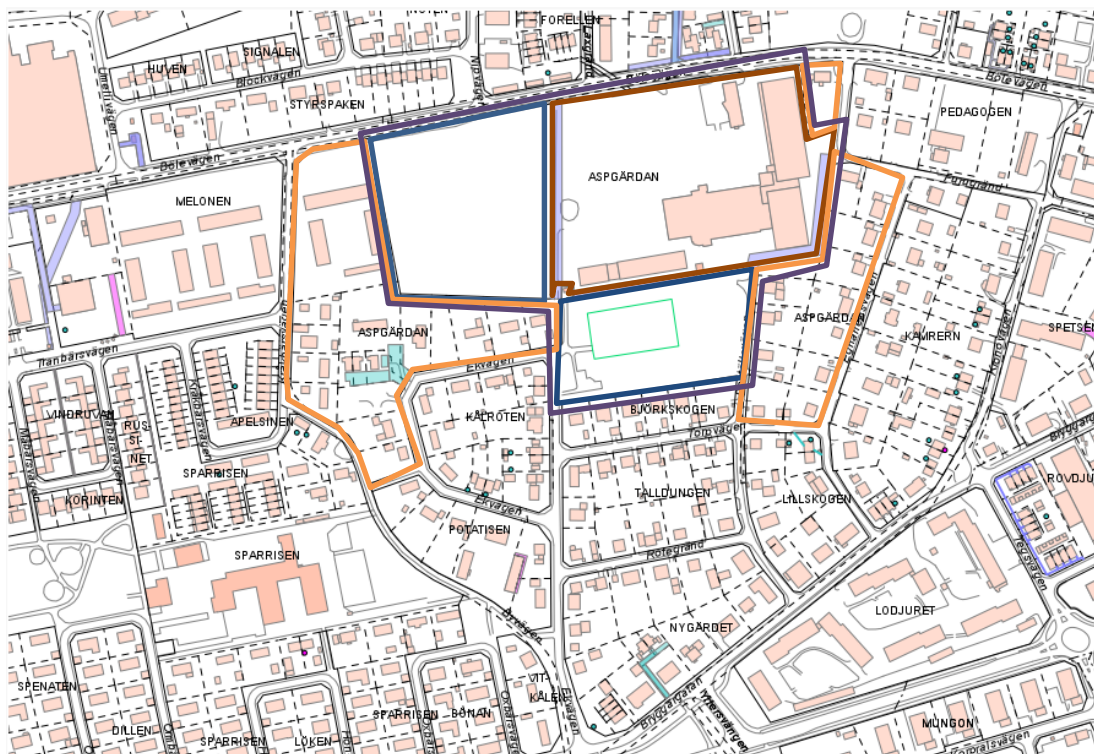
Engelska skolan, inrymd i f.d. charkuterifabrik: Illustration som visar tänkt provisorisk entrégård och huvudentré mot norr. Inflyttning skedde höstterminen 2015.

Fastigheterna och omgivningarna

Planområdet består dels av kommunalägda Böleå 12:2, uppdelad på två enheter, dels den privatägda Aspgården 18 och dessutom transformatorstationen på en separat fastighet, Böleå 6:100.

Kvartersindelningen är idag något splittrad (se illustration nedan). Från väster till öster: Aspgården 19 som består av tre längor med hyreshus från 1960-talet med fasader i vit kalksandsten. Nuvarande ägare är Brf. Aspgården. Hustypen finns även väster om Kråkbärsvägen i kvarteret Melonen (Bostaden). Kvarteret Aspgården fortsätter söderut

och österut vid Ekvägen. Denna del (Aspgården 20–23) är bebyggd med villor och parhus.



Lila= programområdet, blå=Böleå 12:2, mörk ockra= Aspården 18, ljus ockra=resterande del av Aspården.

I kvarterets nordöstra hörn, något inklämd mellan Aspården 18 och Furugränd, ligger en privatägd fastighet (Aspården 17) – ett souterränghus i lättbetong (Ytong) från 1954. Den beräknas inte ingå i kommande detaljplan(er), men har ett strategiskt läge. Huset är senare tilläggsisolerat och försett med träpanel/treglasfönster samt dubbelgarage. Denna del av nuvarande Aspården hette då kv. *Ladugården*, medan resterande område fram till den genomgående gatan i nordsydlig riktning, kallad *Slakterivägen*, hette kv. *Slakteriet*.



I nordöstra hörnet av kvarteret Aspården, vid Bölevägen/Furugränd, ligger en bostadsfastighet. En solitär, i anslutning till det planerade nya området

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

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

Fastigheterna Aspgården 1–11, 9–16 och 36 (samt gemensamhetsanläggningen 6:109) ligger i ett långsträckt kvarter i nord-sydlig riktning mellan Boställsvägen i väster och Egnahemsvägen i öster, med huvudbyggnaderna mot gatan. Mellanliggande fastigheter 5–8, som redovisas i plan från 1954, tillfördes industriområdet (slakteritomten) i plan från 1966.

Vissa mindre förändringar kan väntas i planområdets närhet. Två kvarter västerut, på fastigheten Melonen 2 och 3 m.fl. finns en plan från 2012 som medger förtätning där två bostadshus kan uppföras; enligt illustration med gavlarna mot Bölevägen. Förskolan på kv. Pedagogen, öster om programområdet – som idag drivs av personalkooperativet Visionen – förslås flyttas, då fastigheten planeras frigöras för en kommunal förskola. I övrigt förekommer ansökningar om viss förtätning på enskilda fastigheter längs Bölevägen.

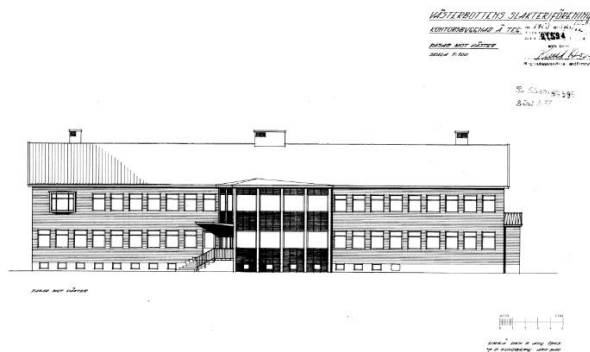
Bebyggelse på Aspgården 18

Förutom den kommunala marken, Böleå 12:2, utgörs planområdet av fastigheten Aspgården 18, idag ägd av fastighetsbolaget *Kungsleden Muren 08 AB*. Anläggningen, som gått under namnet *GS (Gamla slakteriet)*, har i detaljplan fortfarande beteckningen ”Industri, charkuteriverksamhet”, med en ny del för skoländamål i plan från 2014. I dagsläget hyrs lokalerna, förutom till skolan, ut till en separat svetsutbildning.

Förutom den sammanbyggda enheten mot söder och öster, där en speditjonsfirma tidigare var inrymd i enheten närmast Bölevägen, finns idag en friliggande kontorsbyggnad i gult tegel, uppförd enligt ritningar från 1953. På södra sidan av Aspgården 18 återfinns en långa som innehållit bland annat en smörjhall, samt en relativt stor transformatorstation, uppförd enligt ritning från 1995. En mindre transformatorstation ligger, som tidigare nämnts, på egen fastighet (Böleå 6:100).



Orientering: Byggnader på Aspgården 18 samt obebyggd mark respektive park på Böleå 12:2.



Ovan: Kontoret på fastigheten Aspgården 18, en gul tegelbyggnad, är uppfört efter ritningar av den i Umeå verksamme arkitekten J Denis Sundberg (daterade 1953) och är välbevarat.



T.v.: Gamla slakteriet (GS), före ombyggnad till skola, sedd från nordväst. I förgrunden en uppbyggd gräskulle. T.h. miljöbild från invigning av Engelska skolan 2015, norra fasaden. Byggnaden har nu en enhetlig ljus kulör (foto Kungsleden).

Böleå 12:2

Fastigheten Böleå 12:2 ägs av Umeå kommun och omfattar diverse mark, bl. a. gatemark i Böleå. De delar som är aktuella i detta program ligger insprängda i kvarteret Aspgården (markerade med blått på tidigare karta). Vid Bölevägen, mellan Engelska skolan och flerbostadshus i västra delen av kv. Aspgården (Brf Aspgården) ligger ett sammanhängande, obebyggt område bevuxen med slyartad vegetation. Arealen uppgår, som nämnts, till cirka 20.000 m².



Del av Böleå 12:2 består av slyartad vegetation. F.d. kontoret, byggt till slakteriet, anas i fonden.

Söder om fastigheten Aspgården 18, Engelska skolan, ligger en gräsbevuxen area, Torpardungen, med konstgräsplan (*Ekvägens konstgräsplan*). I sydvästra hörnet finns en lekpark och runt parkytan uppvuxen vegetation, bl. a. en björkallé på norra långsidan.



Parken söder om Aspgården 18 med Ekvägens konstgräsplan, lekplats och växtlighet.

Service och arbetsplatser

I kvarteret Pedagogen, mellan Furugänd och Kronovägen, drivs idag den tidigare nämnda förskolan Visionen, ett personalkooperativ. Umeå kommun planerar att återta fastigheten för kommunal förskola och Visionen söker därför nya lokaler. Tegs centralskola (7–9) ligger vid Riksvägen/Målargränd, ca 6 km sydost om planområdet och det kommunala äldreboendet Skraddaren återfinns inom samma område med adress Målargränd 11.

En bit längre västerut längs Bölevägen ligger Böleängs Närbutik, även kallad Olles kiosk och vid rondellen Riksvägen/Tegsvägen, finns bensinstation och några sällanköpsbutiker. Till Tegs centrum (öster E4), med bl. a. livsmedelsbutik, bank och hälsocentral, är det cirka 1 km. Nordväst om planområdet breder den kilometerlånga anläggningen för Volvo Lastvagnar ut sig på Böleå 1:77 mellan Bölevägen, Umeliivägen och Nipvägen. I och med att tillverkningen av hytter 2013 flyttades till Göteborg, minskade antalet arbetstillfällen.

Infrastruktur

Pulsådern genom aktuell del utgörs av Bölevägen i östvästlig riktning. Denna kröker strax öster om planområdet, samtidigt som det är en svag stigning. Strax öster om Laxgränd finns idag övergångsställe men refug och hastigheten är sänkt till 30 km/tim förbi skolan mellan klockan 7 och 18. Planer finns på att bygga om Bölevägen och även se över korsningen, men åtgärden torde ligga några år framåt i tiden.



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

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

Mellan Bölevägen och Bryggargatan består området av mindre villagator.

Ett kvarter väster om tilltänkt område finns en infart till bostäder, Kråkbärsvägen och i öster ansluter angöring till villaområdet via Furugränd. Slingan i Böle by, Ekvägen, gränsar till idrottsplanen i öster. Söder om Bölevägen omges området alltså av små, lugna gator fram till Bryggargatan och så småningom Riksvägen.

Mot Bölevägen, mitt för planområdet, ansluter Laxgränd. Detta är en liten väg, som i övre delen har bra asfaltbeläggning, medan nedre delen har sämre status. Laxgränd tål i dagsläget inte ökad biltrafik genom bostadsområdet. Bro för gc-trafik planeras via Bölesholmarna till norra älvsstranden och beräknas vara klar första halvåret 2017. Planer finns också på att Laxgränd ska få en separat gång- och cykelväg – sannolikt på den östra sidan.

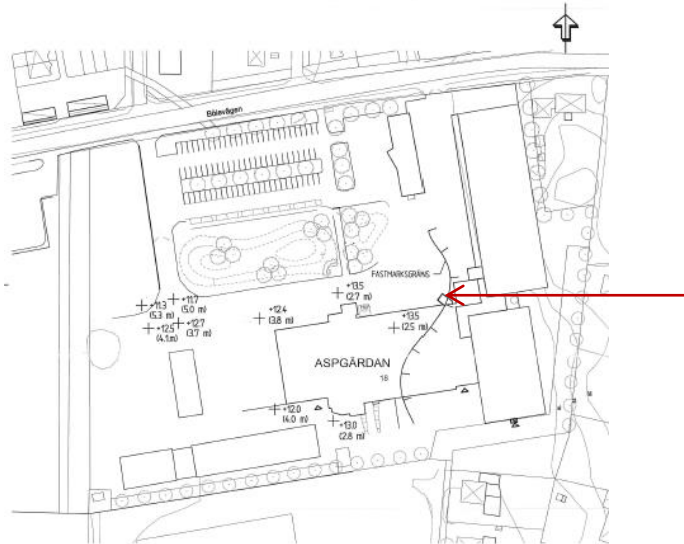
Bölevägen ingår i stornätet för busstrafik (linje 9) med två turer per timme. Busshållplatser finns dels direkt utanför planområdet och dels något längre österut (vid förskolan i kvarteret Pedagogen). Eventuellt kommer turtätheten att öka, troligen genom att busstrafiken från Röbbäck via Bryggargatan flyttas till Bölevägen.

Geoteknik

En geoteknisk utredning gjordes i samband med byggandet av den nya charkfabriken 1995 (J&W Bygg och anläggning AB/Lars-Göran Brink 1995-01-13). Arkivstudie har sedan genomförts angående förekomst av sulfidjord av samma handläggare (WSP 2015-11-26). Den visar att områdets östra del utgörs av fast mark enligt en redovisad gränslinje.

Jordlagerbeskrivningen avser nybyggnadsområdets sydöstra del. De naturliga jordlagren består där av fasta sediment på morän och berg. Berg i dagen har tidigare förekommit i lägen för befintliga byggnader. Väster om fastmarksgränsen består de naturliga jordarna av 0–ca 5 meter sandiga sediment överlagrade upp till ca 10 meter löst lagrad sulfidsilt ovan morän på berg. Djupet till fast mark (förmodad morän) varierar från 0 till ca 13 m med ökande sedimenttjocklek mot väster. I de undre delarna av det ytliga sandlagret finns inslag av sulfid. Områdets geologi varierar i öst–väst. Man kan därför förvänta sig att sulfidjord förekommer mot nybyggnadsområdets västra och norra gräns,

d.v.s. mot Böleäng respektive Bölevägen. Vissa problem med skakningar och fukt upplevs i dagsläget från boende i lågt liggande fastigheter norr om Bölevägen.



Karta som visar var fastmarksgränsen går (markerad med röd pil).

Markföroreningar

De markföroreningar i form av perkloretylen, som i ett utredningsskede för skolan, aktualiserades, kunde tillbakavisas i en MIFO, fas 1. Det framkom sedan, att en transformatorstation tidigare legat på fastigheten (nuv. Aspgården 18), vilket skulle kunna innebära föroreningar av PCB och att den konstgjorda gräsbeklädda kullen bestod av rivningsrester. Av den anledningen kompletterades undersökningarna. Tidigare slakteribyggnad som revs, sanerades dock från asbest före rivning och uppläggning. Det konstaterades också, att skadliga oljor inte förekommer i ytskiktet och att täckjord påförts till ett djup av 1 meter. I planbestämmelserna för skolplanen anges, att det krävs mark- och bygglov för åtgärder som går under nivån 1 meter från ytan.

I samband med nu aktuellt planprogram, har PM rörande förekomst av sulfidjord tagits fram (biläggs). På skiss redovisas var sulfidjord (ö.k.) förekommer i de undersökningpunkter som utförts. Tolkade nivåer för sulfidjordens överyta baseras dels på provtagningar där jordprover okulärbedömts, dels på bedömning av sonderingsresultat med utgångspunkt från jordens lagringstäthet. (Redovisade nivåer är i höjdsystem RH 2000). Sulfidjord förekommer väster om fastmarksgränsen med mot väster ökande tjocklek. Sulfidjordens överyta ligger närmast fastmarken på nivåer kring +13 till +13,5 motsvarande 2,5–3 m under tidigare markyta. Sulfidjordens överyta faller västerut och ligger i nybyggnadsområdets västra del på nivåer kring + 11,5 till +12, 5 motsvarande ca 4–5 m djup under markytan.

Slutssatsen i Miljöteknisk markundersökning är, att fastigheten (d.v.s. Aspgården 18) inte har några föroreningar i mark som överskrider gällande riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inför projektering av den planerade nybyggnaden rekommenderas att kompletterande provtagningar utförs. Om schaktning av sulfidjord blir aktuell bör jordens förurningspotential undersökas på laboratorium (laktester) och därefter klassificeras. De miljötekniska undersökningarna kan med fördel samordnas med geotekniska undersökningar.

Dagvatten

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

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

Planområdet ligger inom Vakins verksamhetsområde för dagvatten. Den största delen av planområdet är i stort sett plant på nivån +16 m.ö.h. I sydöstra delen av kv. Aspgården 18 stiger dock marken successivt mot nivån +20 m.ö.h. En huvudledning för dagvatten passerar i nordsydlig riktning över planområdet.



Förutsättningar för dagvattenhantering: T.v. Huvudledning för dagvatten löper i ett ledningsstråk i västra delen av Aspgården 18. Ljust gröna markeringar avser privata dagvattenledningar, ev. med osäkert läge. I nordöstra hörnet på Böleå 12:2 förekommer rens- och spolbrunnar. T.h. Blå ring markerar område med större nivåskillnader.

Strandskydd

Avståndet till Ume älv överstiger 200 meter.

Buller

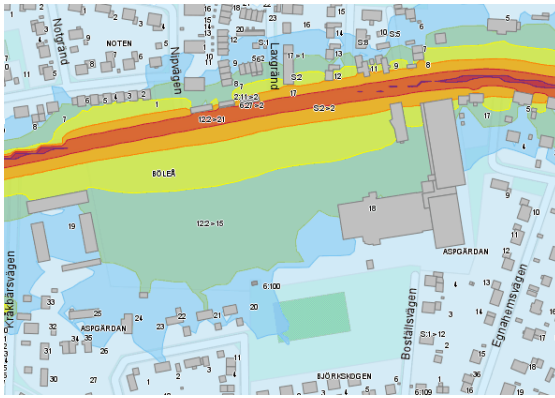
Kommunens övergripande målsättning om ett långsiktigt hållbar samhälle kräver, att en förhållandevis stor del av tillkommande bebyggelse kan skapas inom den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen. I början av programskedet var dock buller från flyg en fråga, som orsakade tveksamheter. Statsmakterna har sedan lämnat ändrade riktlinjer för vad som, från boendesynpunkt, är acceptabel flygbullernivå. Dessa innebär att buller från flygplatser inte bör överskrida gränsen 55 dB(A) FBN och 70 dB(A) maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.⁴ Om maxnivån 70 dB(A) överskrids, bör detta inte ske mer än sexton gånger under dagtid (mellan kl. 06.00 och 22.00) och tre gånger under nattetid (mellan kl. 22.00 och 06.00).

Lagändringarna trädde i kraft 2 januari 2015 och den 9 december samma år fattade Trafikverket ett beslut om reviderat influensområde med hänsyn till flygbuller för utpekade

Riksintresseområde för Umeå flygplats. Maximal ljudnivå 70 dB(A) 16 ggr/dag och kväll ligger här långt utanför aktuellt område och även kurvan för flygbullernivån (FBN) 55 dB(A) klaras (Se illustration under rubriken *TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN, Riksintresse flyg*).

När det gäller buller från trafik på Bölevägen, avtar detta snabbt söder om vägen. Från ett dygnsmedelvärde på 65 dBA strax norr om kontoret till 55 dBA, som sedan övergår i en zon på 45 dBA. Industribuller utgör inte något problem inom området. Dygnsmedelvärdet ligger på 40 dBA och maxvärdet på 50 dBA. I detaljplaneskedet skall en fullständig bullerutredning tas fram, som visar nivåer på respektive våningsplan mot Bölevägen.

⁴ För buller från flygplatser i Stockholms kommun gäller särskilda regler.



T.h. Dygnsmedel för vägbuller i dB(A): Ljusblå= 40, blå=45, grön= 50–55, gul=60, orange=65, lila=70

Luftkvalitet

I dagsläget ligger årsmedelhalten för kvävedioxid (NO₂) för området som helhet på 8–14 µg/m³, med något förhöjda värden norr om kontoret samt Nipvägen och västerut (14–20 µg/m³). Årsmedel för partiklar (PM10) ligger i stort på 6–8 µg/m³ med något förhöjda värden ungefär vid kontoret och Nipvägen västerut (14–20 µg/m³). Värdena ligger klart under gränsvärdena för årsmedel, som i båda kategorierna är 40 µg/m³.



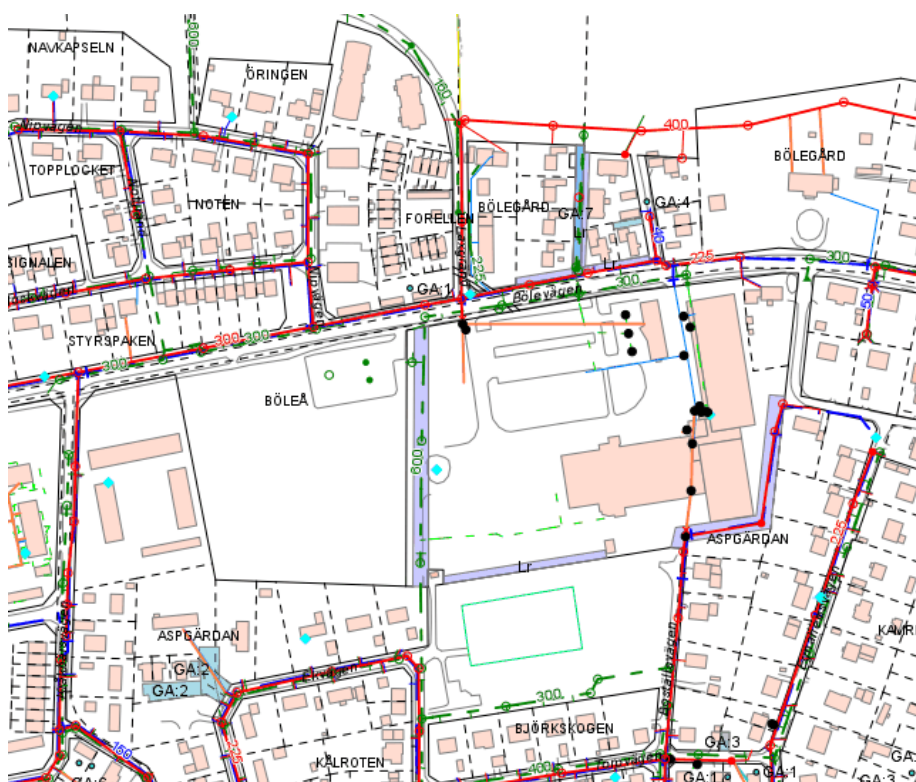
T.v. Årsmedelhalterna av NO₂ ligger i dagsläget långt under gränsvärdet, med någon förhöjning utanför befintligt kontor. T.h. Även årsmedel för partiklar PM10 ligger överallt inom programområdet under gränsvärdet, med någon förhöjning närmast Bölevägen, särskilt i nivå med befintligt kontor.

Tekniska system

Allmänna vatten- och avloppsledningar finns i närheten av planområdet, som även genomkorsas av ett antal ledningsstråk. I nord-sydlig riktning, på Aspården 18 vid västra gränsen, finns ett u-område som innehåller dagvattenledning.

I gällande plan finns även ett u-område i sydöstra hörnet, från Boställsvägen mot Furugränd. Det senare torde inte påverka möjligheterna till planläggning.

Vattenförsörjningen sker via en förbindelsepunkt norr om området vid Bölevägen och förbindelsepunkten för spillvatten ligger ca 20 meter söder om skolbyggnaden (tidigare charkuterifabriken). Troligen är resterande del av denna spillvattenledning, som passerar under fastigheten från 1995, privat. Bli det aktuellt med fastighetsbildning inom eller i anslutning till planområdet och om fastigheternas ledningar kan samutnyttjas ska gemensamhetsanläggningar för va-anläggningar bildas fram till nuvarande, eller nyupprättade förbindelsepunkter, vid befintliga allmänna ledningar.



Ledningsrätter i kanten av fastigheten Aspgrändan 18 (lila markering). Längst västerut på fastigheten Aspgrändan 18 löper i nordsydlig riktning en dagvattenledning. Grön=dagvatten, blå=vatten, röd=spillvatten, gul=spillvatten med oklar huvudman.

På en egen fastighet mot söder (Böle 6:100) ligger en mindre transformatorstation. Den ägs av Umeå Energi Elnät AB (UEEN) och försörjer närområdet – utom Aspgrändan 18 – med el. På södra delen av fastigheten Aspgrändan 18 finns en större transformatorstation från 1995, som ägs av *Kungsleden Muren 08 AB*. Här har spänningen transformerats ned (från 10 kV till 0,4 kV) och distribuerats till det egna området, i huvudsak till huvudställverket i f.d. charkuteribyggnaden (nu skolan).

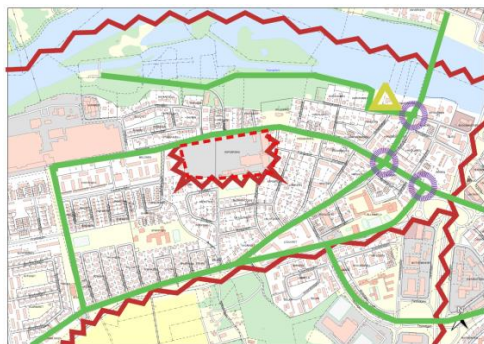
Skanova har markförlagd kabel in till befintliga fastigheter.



Tidiga skisser

Kvarteren Aspgärden 18 och Böleå 12:2 har varit föremål för ett antal idéskisser. Arkitektkontoret AQ Arkitekter (anlitat av Kungsleden, ägare till Aspgärden 18) har utfört två huvudförslag; dels med allmänna lokaler i det som då kallades gamla slakteriet (nu skolan), vilket ger möjlighet att öppna mot söder på östra delen av Aspgärden 18, dels en variant med skola inrymd i lokalerna.

Under sommaren 2013 undersöktes planområdets (Aspgärden 18 och Böleå 12:2) möjligheter av två arkitektstudenter.⁵ Studierna har resulterat i två alternativa förslag till exploatering av planområdet som presenteras under beteckningarna ”Realistiskt” respektive ”Maxat”. Skissförslagen har presenterats för såväl Detaljplanering som MEX (Mark och exploatering) och NP (Närings- och planeringsutskottet). Slutligen har detaljplanering inarbetat ytterligare fakta och utfört en illustration, som visar exempel på hur programområdet kan bebyggas.



Ovan: Lynchanalys utförd 2013: Gröna linjer=stråk, röda linjer=barriärer, lila ringar=knutpunkter, olivgrön triangel=landmärke

Nedan: Tidigare skiss, med delvis andra förutsättningar, som visar ett ”maxat” alternativ med totalt exploateringstal för hela förslaget på 1,4. Principsektionen med delvis nedgrävda garage gäller fortfarande.

⁵ Maja Bylin (LTU) och Jonatan Westlin (BTH).



Omslutets slutet sett från väster

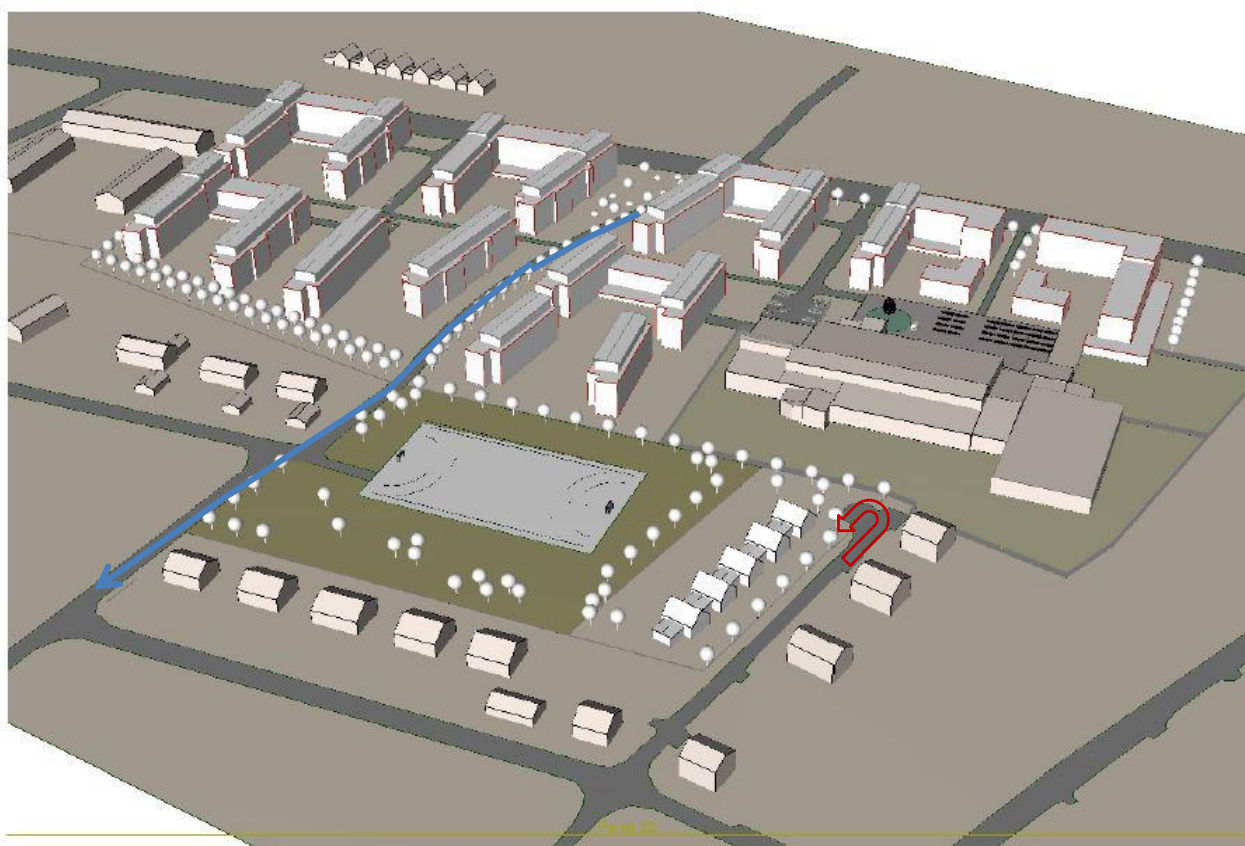


FÖRSLAG /EXEMPEL PÅ EXPLOATERING

Gestaltning och innehåll

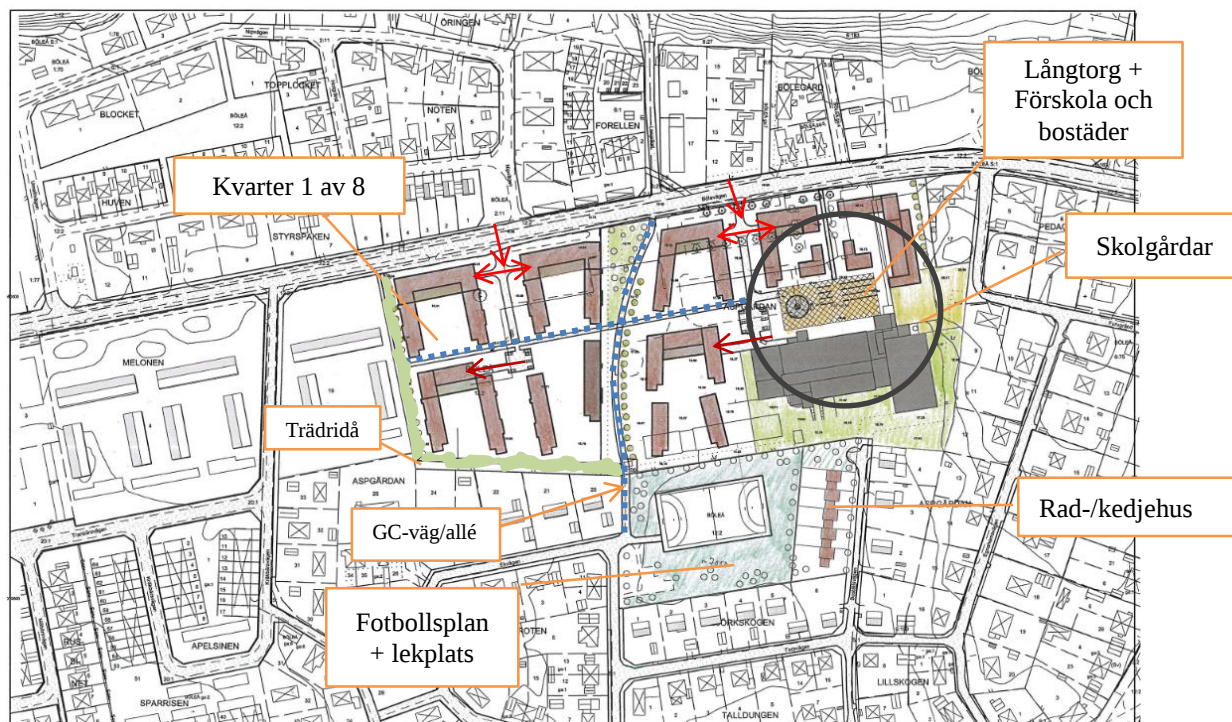
Det aktuella området ligger mellan den relativt hårt trafikerade Bölevägen och den småskaliga bebyggelsen vid Ekvägen. I väster ansluter längor med tvåvånings bostadshus i kalksandsten och norr om Bölevägen finns Böle boställe; ett byggnadsminne. Den nya bebyggelsen ska ges en tydlig och egen karaktär, som samtidigt på ett bra sätt löser övergången mellan de befintliga områdena.

Den idag till stora delar obebyggda marken, bestående av stora parkeringsytor och slyartad vegetation, ger möjligheter till en rejäl förtätning med bostäder, men möjligen även den centrumbildning som saknas i Böleå. Kompletteringen bör ske genom en relativt tät bebyggelse med högsta höjd mot Bölevägen och viss trappning mot söder. Detta som en skärm mot trafikbullret, men sedan på ett naturligt sätt ansluta till bebyggelsen i Böle by. Man kan tänka sig ett antal fristående längor i nordsydlig riktning, som ger optimala ljusförhållanden för bostäderna, eller relativt slutna kvarter. Husen mot Bölevägen kan vara uppemot fyra, möjligen fem våningar, eventuellt med indragen inredd vindsvåning i vissa delar, ovanför delvis nedgrävda parkeringsgarage. De sammanhängande fasaderna mot Bölevägen kräver noggranna studier, för att inte bli alltför dominerande och onödigtvis skugga bostäder norr därom. Lämpliga lägenhetsplaner bör väljas, för att undvika störande insyn.



Exempel på utformning (befintlig bebyggelse i beige kulör, föreslagen komplettering vit). Röd pil=återvändsgränd, blå pil=gång- och cykelväg. Området väster om GC-väg ägs idag av Umeå kommun, medan området i öster ägs av Kungsleden. Del av ytan norr om Torpardungen (Ekvägens idrottsplats) kan eventuellt komma att behöva avsättas för utvidgad skolgård. Nybyggd del begränsas av rejäl trädplantering mot Böle by.

Illustrerat bostadsområde torde komma att uppföras successivt av olika exploatörer. Det är därför av stor vikt, att byggnaderna ändå ges en gemensam ton, som karaktäriserar detta nya område från 2010-talet. Byggnaderna ska utföras på ett sätt som är arkitektoniskt och funktionellt hållbart. Val av material studeras i detaljplaneprocessen, men viss andel trä bör användas som en sammanhållande faktor med tanke på omgivande områden.



Åtta gårdar vända mot söder och ett "centrumhus" i nordöstra hörnet. Öster om fotbollsplanen kan ett antal kedjehustomter avstyckas. Röda pilar = garageinfarter och blå markering = gång- och cykelvägar.

Förutom vanliga bostäder, där storlek och upplåtelseform bör variera, är det ett starkt önskemål att i området tillskapa gruppboende. Dessa bör placeras inom bostadsbeståndet på Böleå 12:2. En programfråga som tillkommit under arbetets gång, är önskan om att möjliggöra en förskola på Aspgården för att kunna frigöra marken i kv. Pedagogen längre österut. Tanken är, att förråd/tidigare lokal för expeditionsfira rivs och ersätts med lokaler för såväl bostäder som förskola med tillhörande gård i två plan och möjligen mindre butiker, service etc. i bottenvåning.

För att sluta gårdsbildningarna som ligger närmast norr om skolan, föreslås ett par mindre byggnader som inte är mer än ett par våningar höga. Även dessa kan med fördel innehålla annan verksamhet alternativt lokaler som kvartersgård, förråd etc.

Flerbostadshus, förskola

Förslaget innebär, som tidigare nämnts, en successiv avtrappning av byggnadernas skala mot söder för anslutning till Böle by. I illustrationen visas åtta renodlade bostadsgårdar, varav fyra på fastigheten Böleå 12:2. I de delar, där delvis nedgrävda parkeringsgarage inryms, är bottenvåningen bredare och bildar terrasser mot söder. Dessa kan med fördel planteras.

Förutom de åtta bostadsgårdarna finns en L-formad byggnad i nordöstra hörnet. Den föreslås möjliggöra en förskola, som önskas utförd i två plan och i övrigt innehålla bostäder med någon andel mindre handels- eller hantverkslokaler. Annan verksamhet kan också förläggas till de lägre gårdsbyggnader som illustrerats mot skolan. En förskolegård gränsar direkt till skolgården och ger möjligheter till flexibel användning.

Kedjehus/radhus

För att även till skapa småhus, föreslås ett antal tomter för kedjehus eller radhus kunna avstyckas på Böleå 12:2 väster om Boställsvägen. De möjliggör byggnader i samma skala, som de befintliga kedjehusen norr om Bölevägen. Den tätare, småskaliga bebyggelsen utgör en lämplig övergång mellan flerbostadshus och de större villor som redan finns på östra sidan Boställsvägen. Mot gräsplan norr om gruppen kedjehus eller radhus bör vegetationen kompletteras i anslutning till befintlig vändplan. Någon typ av stig bör anläggas, för att även österifrån kunna nå Torpardungen.

Den grönyta, som genom exploateringen går förlorad, ersätts i viss mån, av ett väl tilltaget grönt stråk i anslutning till GC-väg i nord-sydlig riktning genom området.



*Boställsvägen, som är en återvändsgata, sedd från söder.
I programmet föreslås avstyckning för kedjehus/radhus på västra sidan.*

Skuggning

Skuggstudier har utförts med illustrationen som utgångspunkt, men det är viktigt att – i detaljplaneskedet – fördjupa studierna av påverkan på bostäder väster om området och den låga bebyggelsen norr om Bölevägen.

Social hållbarhet

Till social hållbarhet räknas här tillgänglighet, trygghet och medveten planering för alla befolkningsgrupper, inte minst barn och äldre. Området är relativt plant och några större problem med den fysiska tillgängligheten för olika grupper föreligger inte.

De tillskapade gång- och cykelvägarna innebär trygga miljöer för oskyddade trafikanter, så länge de inte behöver korsa trafikleder. Det är viktigt, att säker övergång skapas över Bölevägen i anslutning till Laxgränd. I direkt anslutning till området finns busshållplats, vilket är en stor fördel ur såväl trygghetsperspektiv som barnperspektiv. Det illustrerade bostadsområdet med flerfamiljshus tar stöd i befintliga villaområden med olika karaktär, vilket totalt sett ger en omväxlande struktur med varierade grupper av boende, vilket i sig skapar viss trygghet och möjlighet att människor rör sig i området under en

stor del av dygnet. Skolans dominerande ställning bidrar till detta.

Byggnaderna föreslås bilda en stadsmässig fasad mot norr, medan området öppnar sig mot Böle by i söder med dess småskalighet. Skolgård och förskolegård samlas mot söder och öster. Dessa kan lätt inhägnas och i direkt närhet, utan att vägar behöver korsas, nås idrottsplan i direkt anslutning på Böleå 12:2. Plats finns för friytor som utgör 1/3 av bruttoarean i väl utformade bostadsgårdar.

För att parkering i delvis nedgrävda garage ska förbättras ur trygghetssynpunkt är det fördelaktigt att de delas upp på mindre enheter. Det är viktigt att garagen utförs med öppna, överblickbara ytor, tydlig skyltning samt tillräcklig och medvetet utformad belysning.

Torg

I den plan som vann laga kraft 2014, behålls tidigare charkuterifabriken med användningen skola. Norr om skolan finns en öppen yta, som inledningsvis används som skolgård. När denna i nu aktuellt planprogram flyttas till södra sidan, är tanken att ytan ska nyttjas som ett entrétorg, ett långtorg, för området. För att lösa inlastning måste viss trafik, på gåendes villkor, tillåtas på torget. Det avgränsas dock med pollare eller annan markering.



Detalj från plan, som visar området runt skola och torg

Grönytor

Den kommunägda parken (Böleå 12:2) söder om planområdet, utgör en lunga i ett annars relativt jämnt bebyggt bostadsområde. Det är viktigt att den kan behålla sin funktion, men den allmänna delen kan krympa något, under förutsättning att resterande del får en förhöjd kvalitet. Norr om idrottsplanen finns en uppvuxen, vacker björkallé. Vid rivnings-/byggnads- och markarbeten på framförallt skolgården är det viktigt att dessa träd skyddas, för att utgöra en naturlig ridå mellan skolgården och idrottsplanen.

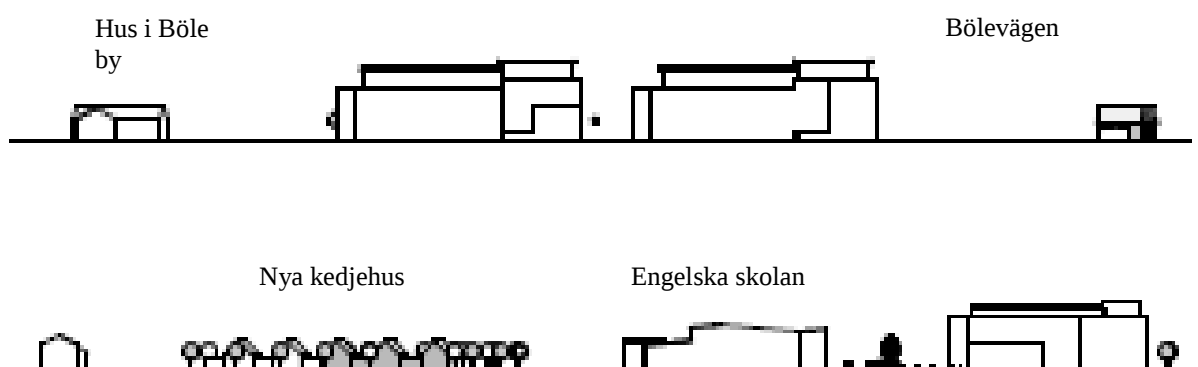
En nord-sydlig axel genom området, från Laxgränd till Ekvägen, är ett viktigt stadsplanegrepp, eftersom det förbinder Bölesholmarna i norr med Bölekläppen i söder. Ambitionen är att inte ha genomgående biltrafik. Som kompensation för en begränsning av parkytan söder om skolfastigheten, accentueras axeln med alléträd. Den stadsmässiga lösningen på bostäder ställer stora krav på kvalitén hos de gårdar som bildas.



T.v. Den södra delen av blivande gång- och cykelvägen genom området. För att uppnå en tydlig axel, förutsätts att transformatorstationen på fastigheten Böleå 6:100 flyttas. T.h. Vikten av kopplingen mellan Bölesholmarna, via Laxgränd och Bölekläppen, visas i utredning från 2013.

Exploateringsgrad

Illustrationen redovisar en exploatering ovan mark som upplevs innebära en rimlig skala. I förslaget har, som nämnts, åtta enheter med renodlade bostadshus (bostadsgårdar) redovisats och en enhet i nordost där bottenvåningen föreslås innehålla lokaler, i första hand förskola med tillhörande gård. I något av husen väster om den nord-sydliga gång- och cykelvägen, skall kommunalt gruppboende kunna inrymmas. Det kommunala behovet beräknas till ett nytt boende/år.



Sektion A-A (befintliga hus i Böle by till vänster) Sektion B-B genom skolan (nya kedjehus till vänster),

Av illustrerad bruttoarea för området med flerbostadshus och skola (Aspgården 18 och del av Böleå 12:2) finns ca 23.000 m² på den kommunala delen och 33.000 m² på Kungsledens del, (varav skolans bruttoarea utgör 11.000 m²). Detta innebär med en total tomtarea om ca 59.300 m² en genomsnittlig exploateringsgrad på cirka 0,94. Exploate

ringsgraden kan beräknas till 1,0–1,3 på Böleå 12:2 och cirka 0,7–0,9 på Aspgården 18. I grova drag kan runt 450 lägenheter tillskapas inom området.

Utbyggnadsetapper

En viktig utgångspunkt har varit, att tillkommande område har en sådan skala, att det kan byggas ut i etapper, troligen på olika fastigheter, utan att under lång tid kännas ofärdigt. I övergripande dokument framhålls strävan, att bostadsutbudet skall innehålla varierad lägenhetssammansättning och skilda upplåtelseformer. Planer bör således utformas för en blandning i bebyggelsen, även om lägenhetsstorlek och upplåtelseform inte regleras i plan.

I ett första skede har skolan under höstterminen 2015 tagits i bruk i den tidigare charkfabriken. Tanken är också, att den genom mindre ombyggnader successivt ska kunna öka antalet elever till åtminstone 600 stycken. Det är ett starkt önskemål, att skolgården så snart som möjligt ska flyttas till området söder om skolan, i anslutning till idrottsplanen.

När det nordöstra hörnet av kv. Aspgården 18 ska bebyggas, måste angöringen till skolan ses över. Beroende på hur etappindelningen ser ut, kan entrén under en begränsad period måsta ske från skolgården i söder och möjligen kan då den del av idrottsplanen som är tänkt att avstyckas för kedjehustomter behöva nyttjas för angöring. Exakt hur den ska nås, via Ekvägen eller Boställsvägen, torde behöva utredas vidare när frågan blir aktuell. Självklart måste även lösningar, för att förhindra störning av undervisningen under byggnadstiden, vidtas.

Rivning

I förslagen till utveckling av området förutsätts, ett antal av de befintliga byggnaderna inom planområdet rivs. Detta gäller även kontorsbyggnaden i gult fasadtegel från början av 1950-talet, även om den är välbevarad och till sin utformning typisk för tillkomsttiden. Det kunde vara motiverat att spara den, som ett minne av den tid, när tomten var ett ”slakthusområde”, men tyvärr är det svårt att genomföra ett sådant bevarande. Dels försvårar det en konsekvent uppbyggnad av ett helgjutet, stadsmässigt bostadsområde. Dels torde huset, för att kunna användas på ett bra sätt, kräva vissa tekniska förbättringar. I och med att det ursprungliga slakteriet ersatts av charkuterifabriken, som i sin tur nu förvandlats till skola, förlorar kontoret också något av en lämplig förankring.

Övriga byggnader som måste rivas för att planen ska förverkligas är fodercentralen/smörjhallen på den södra delen av Aspgården 18 och förrådet vid den östra fastighetsgränsen, liksom också transformatorstationerna.



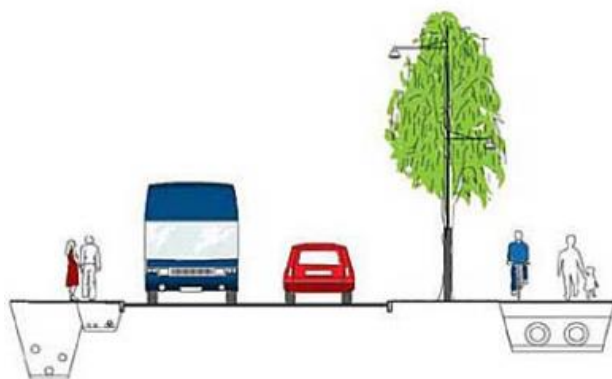
Byggnader vid södra fastighetsgränsen, som föreslås rivas.

Av bilagd PM *Miljöinventering av kontorsbyggnad, f.d. fodercentral och fryshus* framgår, att bl. a. rörisoleringar innehållande asbest förekommer. Ytterligare provtagning utförs i samband med rivning av byggnader, om observationer i samband med arbetet föranleder detta. Vid ytliga markarbeten i kullen norr om skolan, skall försiktighetsåtgärder som framgår av plan från 2014 vidtas.

Förändrad infrastruktur

I planen upprättad 1954 finns en väg i nord-sydlig riktning, *Slakterivägen*, strax väster om dåvarande industritomt – idag den västra delen av Aspgården 18, där det även ligger en ledningsrätt. Denna axel är viktig att återställa, men nu som gång- och cykelväg och något krökt för att anpassas till såväl angöringar som lämpliga kvarterstrukturer och anslutning till Ekvägen i Böleå by och överfart till Laxgränd.

Kommunen avser att på sikt förbättra gång- och cykelvägar på Bölevägen, möjligen i samband med byte av ledningar. Det är angeläget, att en säker övergång skapas till Laxgränd redan när områdets exploatering påbörjas. Tidplan för ombyggnad av Bölevägen är inte klar, men det vore önskvärt att etappen vid skolan prioriterades.



Exakt hur Bölevägen kan komma att byggas om är inte bestämt, men ovan visas en princip som valts för Backenvägen.

Planerade förändringar av infrastrukturen rörande Laxgränd och busshållplatser har redovisats under rubriken PROGRAMOMRÅDE/Förutsättningar/Infrastruktur.

Angöring

I planen för skolan (antagen 2014) finns angöring på byggnadens norra långsidas västra del, för matleveranser och soptransporter. Dessutom återfinns, som nämns ovan, möjlighet för föräldrar att angöra på den stora, befintliga parkeringen mot Bölevägen. Vid exploatering med bostäder föreslås två anslutningspunkter för biltrafik från Bölevägen. De löser inlastning till skola och annan verksamhet liksom infart till parkeringsanläggningar. Om källare i tidigare charkuterifabriken är möjlig, ska infart ske från norr, då skolgården flyttas mot söder.

Som anges under rubriken *Torg*, kan man tänka sig att det på den hårdgjorda ytan nordost om skolans huvudentré är tillåtet att framföra bilar på gåendes villkor, ”gångfartsområde” (exempelvis 10 km/h). Här kan hänvisas till *Skvallertorget* i Norrköping eller andra försök med s.k. ”shared spaces” eller samrum.⁶ Tanken är att

⁶ Vägverket, Tyréns: *Trafiksäkerhet vid Shared Space* (2007)

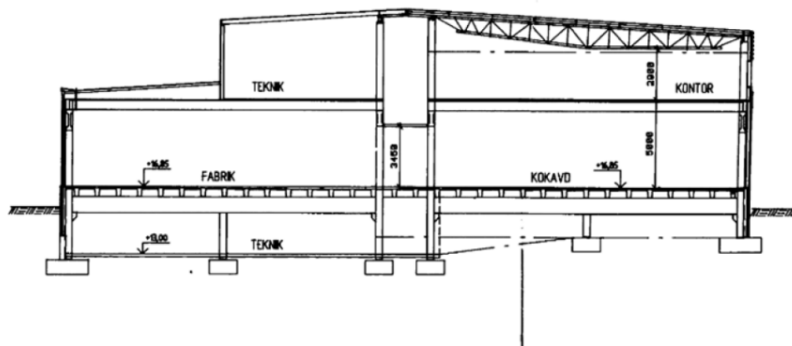
”hämta/lämna” endast ska tillåtas i västra delen och att leveranser till förskolan i princip är de enda fordon som tillåts korsa gc-område. För att hindra barn från att röra sig på körytor, kan pollare avgränsa dessa. För att hindra barn från att röra sig på körytor, kan pollare avgränsa dessa.

Stomlinje för busstrafik går på Bölevägen, där det i planområdet finns två hållplatser. I dagsläget ligger de bra för ett nytt bostadsområde, men beroende på exakt utformning kan deras läge behöva justeras, vilket då ska ske på exploatörernas bekostnad. Området runt busshållplatsen vid aktuell fastighet kan även behöva utvecklas för att utgöra en rymlig väntplats för många ungdomar.

Bilparkering

Den stora parkering, som hörde till slakteriet, används idag som biluppställning för föräldrar och anställda i skolan. Vid en utveckling av området är tanken, att bilar ges en underordnad roll.

I dagsläget gäller den norm för bostadsparkering som redovisas i FFU s. 53. Området ligger inom parkeringszon B, vilket innebär 0,8 bpl/lägenheter som är mindre eller lika med 2 rok och 0,9 platser för lägenheter större än 2 rok. I dessa siffror ingår besöksparkering om 0,1 bpl/lgh. Här har illustrerats ett bestånd på ca 450 lägenheter totalt. Om man utgår ifrån att detta delas ungefär lika mellan större och mindre lägenheter, skulle behovet utgöras av totalt cirka 380 platser för boendeparkering. I illustrationen ryms cirka 170 platser + eventuellt cirka 30 platser i garage under skolan. Med omvänd beräkning – hur många lägenheter kan byggas med 200 garageplatser – blir siffran med nuvarande norm cirka 235.



Sektion genom f.d. charkfabriken, som visar delvis utgrävd källare, som eventuellt kan byggas om till parkeringsgarage.

Eftersom det inom kommunen pågår en översyn av parkeringsnormen, har en mer detaljerad utveckling av resonemanget runt boendeparkering inte utförts. Parkeringsfrågan löses slutligt i detaljplaneskedet.

Området kommer troligen att byggas ut i etapper, varför parkeringen bör lösas i mindre enheter. Alternativet, att samla all parkering under mark för hela området har undersökts och avfärdats, då det torde bli en dyr lösning som saknar flexibilitet i utbyggnadsskedet och dessutom är negativt ur trygghetssynpunkt för boende. För att inte onödigtvis tillskapa korsande trafik mellan bilar och oskyddade trafikanter, har merparten av garageplatserna koncentrerats till fastigheterna längs Bölevägen med kompletteringar i första hand i två av enheterna söder om det öst/västliga gc-stråket. Parkeringen förslås

lösas i delvis försänkta garage och däckan skall förses med högt sittande fönster, för att inte onödigtvis skapa ”döda” fasader mot gångstråk – se principsektion på sidan 18.

Gästparkeringar förläggs till mindre ”öar” inne i området. Under f.d. charkfabriken finns en delvis utgrävd källare. Möjligheterna att nyttja denna som garage, med nedfart från norr, undersöks i detaljplaneskedet. Ingen uttalad parkeringsnorm finns för skolor, men här gäller att friyta ska prioriteras framför parkering. För kontor gäller 13 anställda och 2 besökande/1000 m² BTA.

I riktlinjerna finns för bostäder, normalt ett maximalt gångavstånd på 300 meter och detsamma gäller för verksamheter. För angöring gäller 75 meter och för funktionsnedsatta 25 meter.

Cykelparkering

För flerbostadshus räknas inom Umeå tätort 2,5 och inom övriga kommunen 2,2 cyklar/lgh; för småhus är siffran 3–4 boende/lgh. För gruppboende krävs särskilda utredningar.

När det gäller utbildningslokaler anses cyklandet öka ju högre utbildning som bedrivs på skolan. För lågstadium kan ett lägre antal platser än normen för grundskola väljas, eftersom cyklandedelen ofta är låg bland små barn. I förskolan räknas 0,2 cpl/elev (0,3 inom Umeå tätort), för grundskolan 0,3–0,7 (endast lågstadium i det lägre intervallet, enbart högstadium det högre intervallet). I förskolan räknas 10 anställda per 1000 m² BTA. Antalet elever utgörs idag av 200 personer, men detta planeras öka till minst 600 elever. I illustrationen har ett stort antal (450 stycken) cykelparkeringsplatser markerats i anslutning till ”långtorget” norr om skolan.

Geoteknik

Inom ramen för detaljplanearbetet skall fördjupade geotekniska underökningar genomföras, liksom underökning av sulfidjord med förslag till lämpliga åtgärder och sedvanliga besiktningar av kringliggande fastigheter.

Dagvattenhantering

I dagsläget finns på fastigheten Aspgården 18 en stor hårdgjord parkeringsyta och taktytor på skolan, förrådet, kontoret och f.d. smörjhallen. I stort sett hela fastigheten, förutom det sydöstra hörnet är hårdgjord. Aktuell del av Böleå 12:2 består däremot helt av sly (f.d. jordbruksmark). Vid en exploatering tillkommer takyta samtidigt som delar av tidigare hårdgjord yta förvandlas till planterade gårdar.

För att lösa parkering planeras för delvis nedgrävda garage i källarplan under ett antal huskroppar. Dränering av dessa ansluts till dagvattenledning och ev. krävs pumpning. Oljeavskiljare skall finnas och för att undvika översvämningsskador bör det finnas backflödesstopp installerat på fastigheterna.

Fastigheterna ingår i Vakins verksamhetsområde. Dagvatten bör i möjligaste mån omhändertaras lokalt, men utrymme för större dammar finn inte. Dagvattenledning löper i nordsydlig riktning på den västra delen av fastigheten Aspgården 18 och i Bölevägen. Från Furugränd sluttar marken relativt brant mot blivande skolgårds sydöstra hörn. Diken här och på södra delen av skolgård/bostadsgård mot fotbollplan kan vara en lämplig lösning. Exakt utformning och dimensionering studeras i detaljplanearbetet.

El, vatten och avlopp

När det gäller el finns för den nya användningen (skola i stället för tidigare charkuterifabrik) inte skäl till egen transformatorstation. Då placering på tänkt skolgård är mindre lämplig, bör kapacitet och nytt läge för en station som betjänar hela det tillkommande området utredas. Transformatorstation på den egna fastigheten Böleå 6:100 ligger mycket illa i förhållande till det önskvärda gc-stråket genom området, varför även denna behöver flyttas. Kapacitet för en eller två stationer och dess placering utreds vidare i planarbetet.

Vatten- och avlopp finns i Bölevägen, Ekvägen och Kråkbärsvägen. Dessutom finns i kartmaterialet angivet privata ledningar på tidigare charkuterifabrikens område. Ändringar av dessa kan ha skett i samband med ombyggnaden av gamla slakteriet till skola.

KONSEKVENSER AV PROGRAMFÖRSLAGET

Föroreningar

Som angetts under rubriken Behovsbedömning är uppfattningen att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Det faktum, att det under fastighetens användning som slakteri funnits diverse lokaler för bilar som garage, smörjhall och spohall på Aspgården 18, talar för att eventuella spår av detta ska undersökas ytterligare under detaljplaneskedet. Befarade markföroreningar gäller Aspgården 18, medan Böleå 12:2 är tidigare jordbruksmark, som inte varit bebyggd. Tillkommande verksamhet torde inte innebära något tillskott till markföroreningar.

Stadsmiljö och kulturmiljö

I behovsbedömningen framhålls risken för inverkan på Böle boställe, som sedan 1975 är byggnadsminne. Trots Bölevägens avskiljande effekt, torde en relativt storskalig bebyggelse på Aspgården 18 och Böleå 12:2 – och därmed ökat trafikarbete – påverka byggnadsminnet i viss mån.

Söder om planområdet återfinns också Böle by, som i Byggnadsordning för Teg utpekats som värdefull miljö. Även om skalan mot detta område trappas ned, för att ansluta till bystrukturen, är viss påverkan oundviklig. Det tillkommande området ligger dock samlat och relativt fritt. Med de klart avgränsade fastigheterna och möjligheterna att, i skapandet av ett helt nytt område, göra lämpliga anpassningar till omgivande miljö, bör negativa konsekvenser för kulturmiljön och stadsbilden dock kunna minimeras. Tvärtom kan en omvandling av industriområdet och den obebyggda tomten till ett modernt, självständigt område med tyngdpunkten på bostäder, tillföra befintliga bostadsområden kvalitéer.

Luftkvalitet

Uppvärmning av tillkommande bostadshus förväntas ske genom fjärrvärme och inte försämra luften. Genom exploateringen kommer antalet bilrörelser att öka i förhållande till situationen under de senaste åren, när endast mindre verksamheter bedrivits tidigare charkuterifabrik. Å andra sidan har den speditiionsfirma, som tidigare låg i det s.k. ostlagret (längst österut på Aspgården 18) flyttat under sommaren 2015. Den planerade ökningen av antal bussrörelser på Bölevägen kan, beroende på busstyp, innebära ökning

av luftföroreningar. I samband med detaljplanearbetet skall utredning rörande framtida luftkvalitet utföras.

Buller

Flygbuller är, som tidigare nämnts, den viktigaste faktorn som inverkar på området (Se under rubriken *Buller*). I och med lagändringen den 2 januari 2015 möjliggörs dock bostadsbyggande även i områden som har en viss utsatthet, under förutsättning att antalet överflygningar per dygn håller sig inom angivna ramar. Maxvärden för flygbuller ligger på nivåer runt 70–80 dBA, där de västra delarna är mest utsatta. Det finns således risk för inverkan som kräver särskilda åtgärder i form av exempelvis tyst sida och ev. särskilt skyddade uteplatser.

Vägtrafikbullret avtar snabbt mot kvartersmarken söder om Bölevägen. Främst två faktorer kan komma att påverka ljudmiljön på fastigheterna: dels en eventuell ökning av turtätheten med bussar på Bölevägen och dels måltrafiken till skola och det kraftigt utbyggda bostadsområdet i sig. För att skydda gårdarna från vägtrafikbuller, förordas ett byggnadssätt som sluter gårdarna mot Bölevägen i norr. Bullerutredning med antaganden fram till 2030 utförs i detaljplaneskedet. Den skall presenterade våningsvis och naturligtvis även innefatta hur buller vid grannfastigheter påverkas av den ökande trafiken.

Risk och säkerhet

Tillkommande avfarter på en redan hårt trafikerad väg, innebär viss förhöjd risk för olyckor. Målet att skapa ett naturligt cykelstråk i nordsydlig riktning medför också viss konflikt mellan olika trafikslag. Ett förebyggande av sådana måste ske i planeringsskedet, genom s.k. säker övergång.

SAMMANFATTNING

Planprogrammet har översiktligt behandlat ett flertal aspekter rörande byggande på Aspgården 18 och del av Böleå 12:2. Det visar, att området är lämpat för komplettering med bostadsbebyggelse och inslag av annan verksamhet. Här framgår också, att vissa utredningar är nödvändiga att utföra eller fördjupa i detaljplaneskedet:

- Fördjupade skuggstudier för att främst studera effekten på bostäder väster om området och norr om Bölevägen
- Trafikutredning med förslag på säkra lösningar runt Bölevägen och som underlag för bullerberäkning
- Heltäckande bullerutredning med prognos 2030
- Dagvattenutredning med förslag till lösningar
- Åtgärdsförslag gällande hantering av sulfidjord

GENOMFÖRANDEFRÅGOR TILL PLANPROGRAM

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskapet fastställs ej i planprogrammet. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar då för genomförandet av den allmänna platsmarken i en detaljplan. Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder på kvartersmark. Tex kommer gång och cykelvägen i nord-sydlig riktning genom området vara allmänplats och därmed byggas ut och underhållas av kommunen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Böleå 12:2 ägs av Umeå kommun, inom fastigheten finns ett antal avtalsservitut för ledningar, värmecentral etc som behöver lokaliseras. Eventuellt behöver någon ledning flyttas. Avtalsservitut måste parterna själva säga upp och ta bort från fastighetsregistret, detta görs hos Fastighetsinskrivningen.

Böleå 6:100 ägs av Umeå Energi AB och på fastigheten står en transformatorstation. Beroende på detaljplanens utformning kan transformatorstationen behöva flyttas och läget för ny transformator prövas i detaljplanen.

Aspgården 18 ägs av Kungsleden Muren 08 AB. Fastigheten kan delas upp i flera fastigheter med olika ändamål beroende på detaljplanens utformning. På fastigheten finns tre ledningsrätter och avtalsservitut för vattenledningar, ledningar samt fjärrvärme. Vid byggnation och eventuell avstyckning av bostadsfastigheter kommer dessa ledningar behöva lokaliseras och troligen delar av dem behöva flyttas. En ledningsrätt flyttas genom en ansökan till Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun som gör en prövning.

Beroende på utformning och dragning av ledningar, infarter, gemensamma grönytor, VA-ledningar, parkeringar, lekplatser etc kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas. En gemensamhetsanläggning reglerar vilka fastigheter som skall vara med och hur kostnader skall fördelas för den gemensamma anläggningen. Det är fastighetsägarna som ansöker om gemensamhetsanläggning hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun.

Inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, t. ex. den genomgående gc-vägen, har kommunen rätt och skyldighet att lösa in mark. Marken bör föras över till någon av kommunens befintliga fastigheter. Överföring av mark sker genom en ansökan till Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun. som gör en prövning. Umeå kommun ansöker om marköverföring. Avtal avses träffas mellan kommunen och Kungsleden Muren 08 AB.

Ny avstyckning kan behöva göras för nya transformatorstationer, skolfastigheter och bostadsfastigheter inom området. Markägaren ansöker om avstyckning hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun som gör en prövning.

Fastighetsrättsliga frågor utreds vidare och fastläggs i kommande detaljplaner.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förutom undertecknade har följande personer medverkat

Per Hänström	Miljö och hälsoskydd
Inger Engström	Gator och parker
Ethel Björklund	Lantmäteri
Staffan Sjöström	Mark och exploatering
Johan Sjöström	Mark och exploatering

Detaljplan, Umeå kommun maj 2016

Magdalena Blomquist
Planchef

Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt