

§ 175

Stadsliden 6:10

Diariernr: BN-2022/00231

Planbesked för Stadsliden 6:10

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Stadsliden 6:10 inom stadsdelen Olofsdal i Umeå tätort.

Jäv

På grund av jäv deltar inte 1:e vice ordförande Ulrik Berg (M) i handläggningen av detta ärende.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att möjliggöra byggrätt för att uppföra en fristående idrottshall i anslutning till befintlig verksamhet för Språkskolan.

Syftet är också att anpassa den nya byggnadens placering och byggrätt till skolans behov av friyta, Istidsgatans gaturum, kommande utvecklingen på Stadsliden 6:2 och befintlig fornlämning. Byggnadens placering och byggrätt ska även anpassas efter höjdkurvor och behovet av fördröjning av dagvatten. Angöring och förändrade parkeringsbehov inom fastigheten behöver ses över. Den nya idrottshallen bör utformas med hög arkitektonisk nivå och entréer som samspelar med Istidsgatan likväl som skolgården.

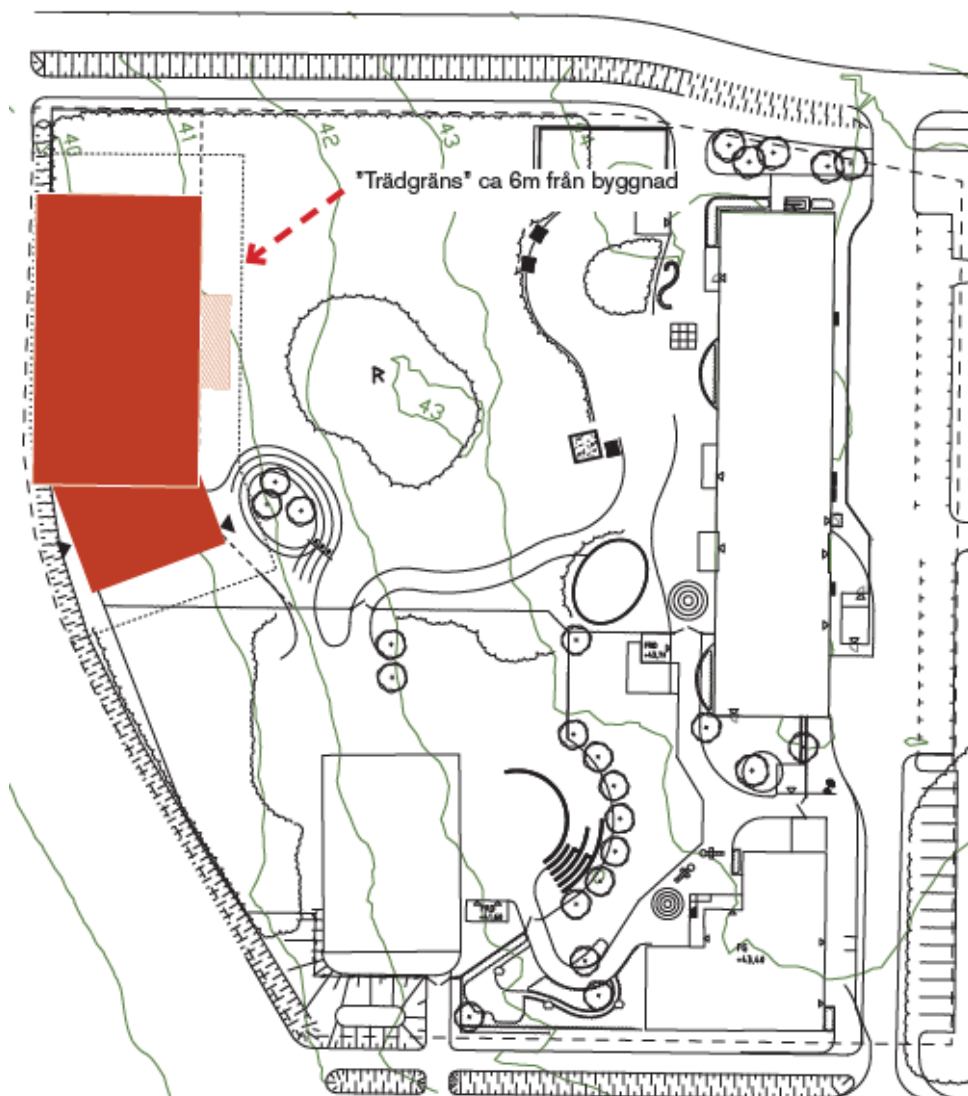
Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Efter ett antal år med både för- och grundskola finns ett behov av en idrottshall på eller i anslutning till Språkskolan. Stadsdelen Olofsdal har växt och fortsätter att växa enligt Umeå kommuns planer. Idrottshallen blir en mötesplats som uppmuntrar och bidrar till hälsa, välbefinnande och ökad samvaro. Genom att utforma hallen med två entréer möjliggörs ett bra nyttjande för både skola, området och föreningar.

Byggnadens placering stärker och tydliggör gaturummet i nord-sydlig riktning av Istidsgatan. Med en placering som följer gatan och sedan växer in mot gården skapas en souterränglösning som innebär ett smart nyttjande av biutrymmen under mark och skapar en tillgänglig entré för skolan. Målet är att bevara och förstärka skolgården samt respektera fornminnet.

Ansökan avser att uppföra en idrottshall i två våningar med souterräng med en byggnadsarea (BYA) på 1 100 kvm (figur 1–2).



Figur 1. Situationsplan från ansökan.



Vy från Väst, entré mot Istidsgatan

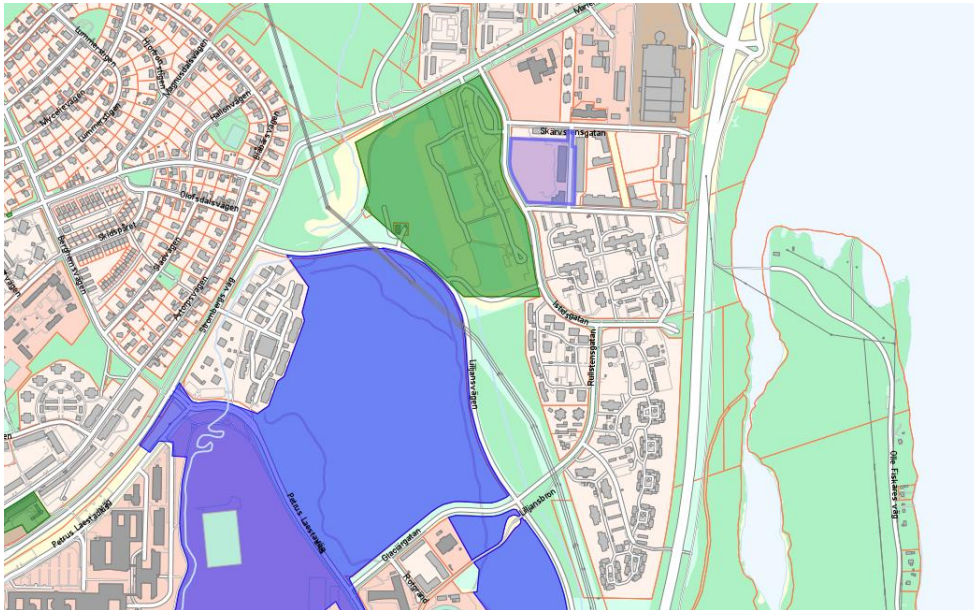
Figur 2. Volymkiss med utformningsförslag från ansökan

Kända planeringsförutsättningar

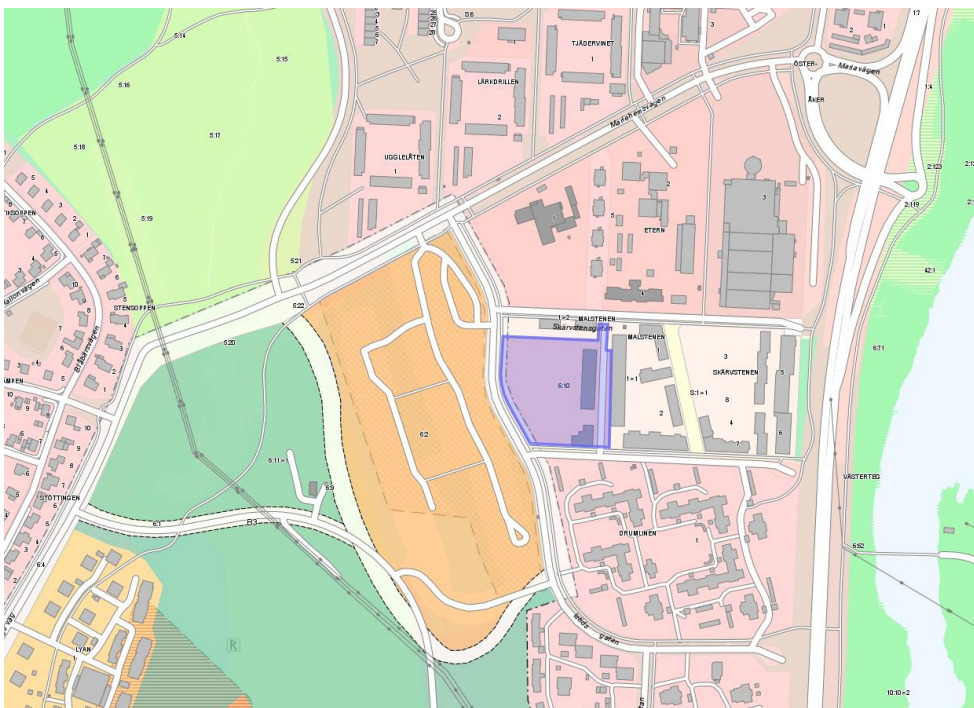
En ansökan om planbesked har inkommit för att uppföra en fristående idrottshall inom fastigheten Stadsliden 6:10 i anslutning till befintlig verksamhet för Språkskolan. Hallen är tänkt att kunna nyttjas både av skolan och föreningsliv. Fastigheten är 16 370 kvm stor och gränserna är av god kvalitet (T2).

ÖP

Fastigheten Stadsliden 6:10 ligger inom stadsdelen Olofsdal inom Umeå stad. Olofsdal är en stadsdel i förändring med pågående planläggning för bostäder och service inom Liljansberget och Stadsliden 6:2 (figur 3). Stadsliden 6:10 ingår i Fördjupningen för Umeå (FFU) och ligger precis i anslutning till Fördjupningen för Universitetsstaden. Marken i anslutning till Stadsliden 6:10 är utpekad i översiktsplanerna som detaljplanelagd tätortsbebyggelse i anslutning till blandstad (figur 4).



Figur 3. Pågående planläggning i närområdet.



Figur 4. Utsnitt ur webbkarta för Fördjupning för Umeå och Fördjupning för Universitetsstaden.

Enligt FFU ska kommunen möjliggöra för en blandning av funktioner och verksamheter i bebyggelse samt att stadens tillväxt ska samlas inom femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Fastigheten Stadsliden 6:10 ligger drygt 1 km från Universitetsområdet

och ansökan möjliggör en ökad blandning av funktioner. Ansökan innebär också att utbudet av service stärks längs med kollektivtrafikstråk, vilket också översiktsplanen förordar.

Befintlig detaljplan

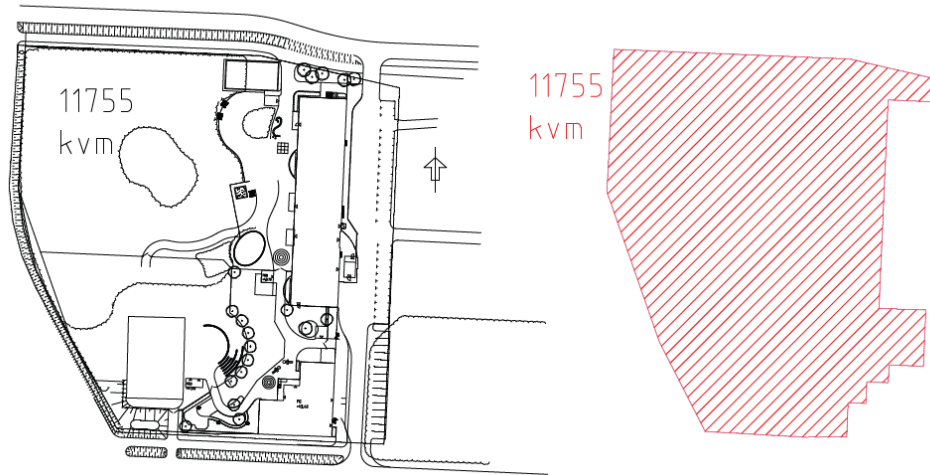
Stadsliden 6:10 är planlagd sedan år 2014 för skola och kontor [SK] där byggrätt är utlagd för skolbyggnad och kontor i östra delen av fastigheten. Resterande del av fastigheten som idag används som skolgård är reglerad med [prickmark] och [q1] vilket innebär att byggnader inte får uppföras och fornlämningsområde.

Friyta

Barn och unga har behov av att vistas på en skolgård där det finns utrymme och möjlighet för lek, samvaro och sammanhang, utmaning, fysisk aktivitet, pedagogik och lugn. Utemiljöer och därmed skolgårdar som är bra för barn och unga utgör en del av miljö kvalitetsmålet en god bebyggd miljö (Boverket 2015). Generellt sett minskar andelen kvadratmeter per barn på landets skolgårdar. Studier visar att skolbarn leker mer aktivt och påhittigt på en egen gård jämfört med om barnen lekte i ett närbeläget grönområde. Vidare studier visar även att barn kan få en tredjedel av sitt dagliga fysiska behov tillgodosett från en större skolgård i anslutning till skolan (Boverket 2015). Skolverksamhetens behov av friyta behöver därför säkerställas vid nybyggnation. Enligt Boverkets vägledning behövs 30 kvm friyta för grundskolelever och 40 kvm för förskoleelever. Därutöver rekommenderas det i vägledningen att en skolgård på minst 3 000 kvm behövs för att barn ska kunna leka på ett meningsfullt sätt.

Grundskoleverksamheten inom fastigheten har ett befintligt elevantal på 220 elever och förskolan har 125 elever. Detta innebär att det behövs 6 600 kvm för grundskolan och 5 000 kvm för förskolan, vilket innebär att det totalt behövs 11 600 kvm.

Enligt ansökan finns 11 755 kvm friyta men då räknar sökandes konsult även komplementbyggnaderna som friytan (figur 5).



Figur 5. Areaberäkning av friyta från sökandes konsult.

Ifall en idrottshall på 1 100 kvm BYA i enlighet med ansökan byggs innebär det en minskning av friytan med åtminstone 1 100 kvm. Detta innebär att den totala friytan då landar på 10 655 kvm och att 945 kvm saknas för att uppnå rekommenderade mått enligt Boverkets vägledning om man utgår ifrån dagens elevantal och den friyta som angetts i ansökan.

En viktig del under planläggning av skolverksamhet och inför bygglovsprövning är att säkra friytan långsiktigt, för att den inte senare tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med likvärdig friyta. I slutändan avgör byggnadsnämnden skolgårdens lämplighet i samband med bygglov.

Parkering och angöring

Skolområdet angörs idag av två in- och utfarter en i norr och en i syd. I anslutning till infarten finns plats för ett 40-tal markparkeringar och ett antal sneda parkeringar samt handikapp parkering. Vid nybyggnad av en idrottshall behöver det utredas ifall ytterligare angöring och parkering behövs. Detta innebär att skolgårdens friyta kan komma att minska.

Vägbuller

Skolgården påverkas i viss grad av väggbuller från Istidsgatan. Bullernivåerna är relativt låga idag men en ny byggnad får en sådan placering att den kommer begränsa bullerpåverkan från vägen.

Anpassning till gaturum, fornlämning och gestaltning

En ny byggnad i form av idrottshall längs med Istidsgatan behöver anpassas till gaturummet och utvecklingen av Olofsdal på Stadsliden 6:2. Idag kantas gaturummet längs med Istidsgatan av naturmark och öppenmark som kommer att få en mer stadsmässig utformning när Stadsliden 6:2 bebyggs. Detta gör att en nybyggnad på Stadsliden 6:10 behöver samordnas med planerna för Stadsliden 6:2 och en eventuell framtida förändring av Istidsgatan. Det är även viktigt att idrottshallen får en framsida med entré och kontakt åt väster och åt öster. Detta kan öka sammankopplingen mellan skolgården och gång- och cykelvägen.

Då en befintlig fast fornlämning finns inom fastigheten i form av stenrösen och skärvtenshögar behöver en ny byggnad placeras på lämpligt avstånd. Fornlämningen är en historisk tillgång och kan integreras i skolgården och ge ett intressant blickfång.

Dagvattenhantering

Ansökan innebär en ökning av andelen hårdgjord yta vilket påverkar en lokal fördröjning av dagvatten negativt. Dagvattnets rinnvägar och lågpunkter inom planområdet behöver utredas. En dagvattenutredning bör samordnas med den utveckling och dagvattenhantering som planeras på Stadsliden 6:2.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Inför behandlingen i byggnadsnämnden har ansökans eventuella betydande miljöpåverkan undersökts. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte antas innebära betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras. Däremot tydliggör undersökningen att frågor och förutsättningar rörande trafik, stadsbild och fornlämning behöver utredas och hanteras i planarbetet.

Sammanvägd bedömning

Språkskolans verksamhet är i behov av en idrottshall för att samla idrottslektionerna närmare skolan. Idag sker idrotten på olika tillgängliga

platser i anslutande stadsdelar. En idrottshall på Olofsdal kan även tillföra positiva effekter som mötesplats för föreningslivet och stadsdelens invånare.

Men fastighetens storlek är begränsad och den befintliga skolgården klarar knappt Boverkets rekommenderade areamått utifrån dagens elevantal. Det ska dock tilläggas att den befintliga detaljplanen för Stadsliden 6:10 togs fram 2013–2014 då det inte fanns lika tydliga areamått för vägledning vid planläggning av skolgårdar.

Vid bedömningen om friytan är tillräcklig ska storlek, utformning och förutsättningarna att bedriva en ändamålsenlig lek och pedagogik på friytan beaktas.

Friytan som blir kvar efter byggnationen av en ny idrottshall blir mindre än vad riktvärdena säger, friyta per barn blir ungefär 25 kvm för grundskolebarnen om 40 kvm säkerställs för förskolebarnen.

Samtidigt ligger skolgården nära Universitetsstadens mittpunkt vilket gör att Umeå kommun siktar i översiktsplanarbetet på en ökad täthet med blandstads karaktär. Utvecklingen på angränsande Stadsliden 2:2 innebär att ett nytt parkstråk och ett naturområde kommer att tillgängliggöras inom Olofsdal. Detta gör att det kan vara värdefullt att en befintlig skolverksamhet i en tät stadsdel under utveckling får en idrottshall. Det är dock viktigt att den friytan som blir kvar utvecklas och förbättras avseende möjligheterna till lek, pedagogik och utemiljöns kvaliteter. Byggrätten för en ny idrottshall ska anpassas efter detta och underordnas behoven av en kvalitativ friyta.

Kommande utredningar i detaljplanarbetet

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanarbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Arkeologi
- Barndialog/barnperspektiv
- Dagvatten
- Geologi
- Tomtutredning

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas andra kvartalet 2026 och planen beräknas antas fjärde kvartalet år 2027.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 10 610 kr.

Beredningsansvariga

Anna Herzog, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Anna Herzog, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden