

## § 129

### Aspgården 18

Diarienum: BN-2020/02498

## Planbesked för Aspgården 18

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Aspgården 18.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt bekräfta befintlig användning skola.

Ett syfte är också att tillgodose och stärka funktionella och gröna kopplingar i nord-sydlig riktning.

### Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en förtätningsplan inom femkilometersstaden och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

### Planområde

Planområdet är beläget cirka 2,5 km väster om Umeå stadskärna, längs med Bölevägen. Området har en total area på cirka 39 000 m<sup>2</sup>.



*Preliminär avgränsning av planområdet.*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Ansökan omfattar del av den tidigare detaljplanen för Aspgården 18 m.fl. som upphävdes av mark- och miljödomstolen 2020. En ny ansökan inkom 2020 med samma planeringsinriktning. Med anledning av domskälen har sökanden ombetts ta fram en strukturstudie/idéskiss som visar på att exploateringsidén är förenlig med behovet av att tillgodose nödvändiga funktioner för en ändamålsenlig markanvändning. Ett sådant förslag har tagits fram och bedömningen är det nu finns förutsättningar att pröva frågorna närmare i en detaljplaneprocess.

Sökandens önskemål är att uppföra cirka 180–190 lägenheter samt bekräfta befintlig skola, där möjlighet ges för verksamheten att växa inom befintliga lokaler. Sökandens förslag förutsätter att befintlig bebyggelse rivs, undantaget befintlig skolbyggnad.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag.

### Området idag

Planområdet är förhållandevis flackt. Merparten av ytan är asfalterad med tre fristående byggnader som tidigare inrymt kontor, charkuterifabrik, lager och fryshus under slakteritiden. Den tidigare fabriken inrymmer idag en 4–9-skola som drivs i privat regi med planer på utökning med F–3, övriga byggnader står tomma.

### Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

För området gäller *Översiktsplan Umeå kommun* samt *Fördjupning för Umeå*. Exploateringsidén bedöms vara förenlig med planeringsinriktningen och strategierna för hållbar tillväxt i och med planområdets läge inom den formulerade femkilometersstaden, invid stomlinje för kollektivtrafik med goda transportmöjligheter för gång och cykel och utgör ett sådant kompletteringsområde som strategierna åsyftar. Mellan Böleskläppen och älven, genom aktuellt område, pekas även ett grönt stråk i nord-sydlig riktning ut.

Cykeltrafikprogrammet (Umeå kommun, 2018) pekar ut en saknad cykelkoppling från Bryggargatan i söder via Ekvägen och vidare mot Bölesholmarna och över Lundabron.

Området omfattas av två detaljplaner som medger skola (2480K-P14/13) respektive industri och charkuteriverksamhet i två våningar (2480K-P95/50).

Området omfattas av riksintresse kommunikationer *Umeå flygplats*, avseende flyghinder.

Kvaliteten på fastighetsgränserna är mindre bra, vilket medför att de behöver fastighetsbestämmas. Det finns även ledningsrätter och avtalsservitut inom området, de senare behöver beställas.

Nordöst om området finns ett byggnadsminne *Böle boställe*. Frågan om anpassning, omgivningspåverkan och skala behöver studeras närmare.

Inom området finns tre byggnader från den tidigare slakteri- och charkuteritiden, däribland en välbevarad 1950-talsbyggnad i gult tegel, som utgjort kontor. Ingen av dessa byggnader har utpekade kulturhistoriska värden. I tidigare planprocess har bedömningen gjorts att dess placering försvårar möjligheterna att utveckla området för bostadsändamål och exploateringen förutsätter att den rivs.

Fastigheten är relativt stor och belägen inom ett område där det på en 1,2 kilometer lång sträcka saknas kopplingar i nord-sydlig riktning.

#### **Pågående planer i närområdet**

Planläggning pågår inom direkt angränsande fastighet i väster för ändamålet bostäder och förskola.

#### **Miljöpåverkan**

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan.

#### **Service och infrastruktur**

Området är beläget invid stomlinje för kollektivtrafik (linje 9). Bölevägen byggs om med planerat färdigställande hösten 2025, viss anpassning kan behövas för att säkerställa goda och säkra trafiklösningar.

#### **Kommunala behov**

Behovet av en grön, funktionell koppling i nord-sydlig riktning behöver säkerställas inom området.

Området ingår i verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten.

#### **Sammantagen bedömning**

Bedömningen är att det finns förutsättningar att planlägga området för bostads- och skoländmål. Sökandens övergripande vision är förenlig med översiktsplanens intentioner och planeringsinriktning. Under planarbetet behöver omgivningspåverkan studeras i fråga om anpassning, skala och gestaltning. Nedan listas även bedömt utredningsbehov.

En ny trafikbulerutredning behöver tas fram för att säkerställa en god ljudmiljö. Därutöver behöver strukturen ses över för att säkerställa säkra trafikmiljöer och behovet av varutransporter och avfallshämtning. I det ingår att tillskapa goda skol- och boendemiljöer, där frågorna om friyta och parkering behöver studeras.

#### **Riktlinjer för fortsatt arbete och bedömt utredningsbehov**

Nedan listas de utredningar som bedöms behövas i ett detaljplanearbete. Ytterligare utredningsbehov kan tillkomma. Här listas även de frågor som behöver hanteras i planarbetet.

- Uppdaterad trafikbulerutredningen behöver tas fram.
- Luftkvalitetsutredning behöver tas fram.
- Dagvattenutredning kan behöva tas fram.
- Tidigare miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom fastigheten och i dess närhet, frågan behöver utredas närmare. En del underlag finns från tidigare planprocess.
- Bebyggelsens skala och anpassning i förhållande till omgivningen behöver studeras. En anpassning till Bölevägens gaturum behövs.  
*Hur kan en trygg och levande miljö tillskapas?*

- Möjligheterna till samnyttjande av parkering eller andra lösningar som prioriterar möjligheterna att anordna goda utemiljöer för bostäder och skola bör studeras.
- Gränser behöver fastighetsbestämmas. Avtalsservitut behöver lokaliseras.
- En ny nätstation behövs inom området. Befintlig nätstation kan behöva flyttas.
- En funktionell koppling för gång och cykel behöver säkerställas.

### Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information, vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti om att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

### Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal att tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för *kategori 1* på 14 100 kr.

### Beredningsansvarig/Föredragande

Frida Niemi, planarkitekt

### Beslutsordning

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

### Beslut och information ska skickas till

Sökanden

**Umeå kommun**  
Byggnadsnämnden

**Protokollsutdrag**  
2024-05-22

---

---

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: