

§ 350

Kronoskogen 2 och Kronoskogen 3

Diariernr: BN-2021/00228

Planbesked för Kronoskogen 2 och Kronoskogen 3

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Kronoskogen 2 och Kronoskogen 3 med följande tillägg i syftet:

- Byggnadsnämnden anser att planområdet under planarbetet bör, om så är möjligt, utökas med närliggande områden, så att planområdet helst omfattar likvärdigt område som det utpekade omvandlingsområdet utgör. Samt efterföljer tillämpliga delar i Umeå kommuns översiktsplanepaket och stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden. Detta ska vara gjort innan detaljplanen antas av nämnden.

Syfte

Syftet med planansökan är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamheter.

Ärendebeskrivning

Planområdet ligger inom Kronoskogens industriområde som angränsar till Vännäsvägen i höjd med Västerhiske cirka fyra kilometer från centrum.



Figur 1. Orienteringsbild med planområdets ungefärliga position inom röd ring.

Planansökan gäller omvandling av befintligt industriområde till bostadskvarter med varierande skala och hustypologi. Planansökan gäller även planmässig bekräftelse av den friliggande snabbmatsrestaurang som beviljades bygglov 2021.

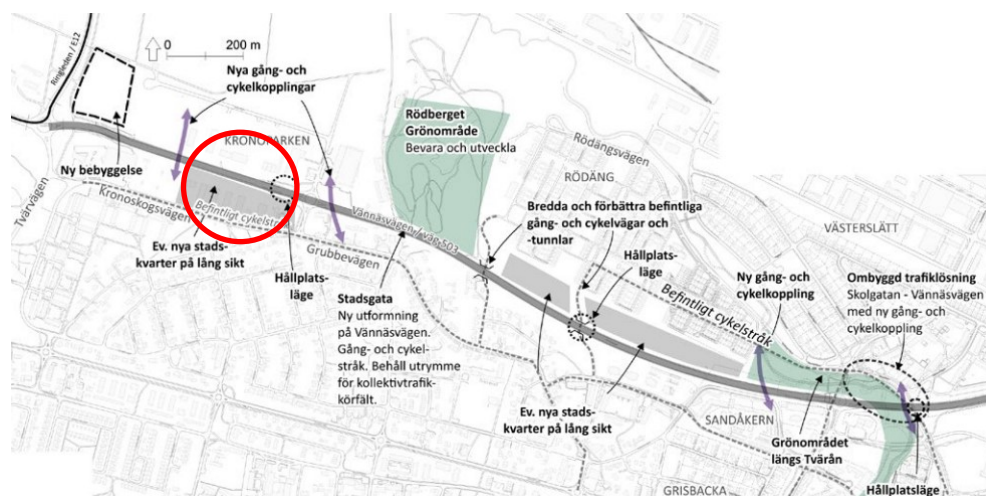


Figur 2. Inlämnad ansökan avser två större flerbostadshus med verksamheter i bottenplan. Norr om bostadskvarteret närmast Vännäsvägen föreslås en långsträckt parkeringslänga som fungerar som bullserskydd. Ansökan gäller även planmässiga

förutsättningar för den restaurang som är beviljad bygglov i strid med gällande detaljplan.

Planområdet ingår i ett omvandlingsområde som behandlas i stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* - godkänt av kommunfullmäktige 2018. Programmet beskriver visionen att bygga om de före detta europavägssträckorna i centrala Umeå till stadsgator med mer grönska och utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik. De framtida stadsgatorna ska kantas av nya kvarter med blandad stadsbebyggelse.

Utredningar om den framtida utformningen av stadsgator och anslutande mark pågår nu. Ombyggnaden av gatorna kan påbörjas först efter att Västra länken är färdigställd. Omvandlingen har påbörjats inom delar av programområdet där höga trafikflöden inte begränsar utvecklingen. En nyckelfråga i dessa områden har varit att säkerställa att nya detaljplaner inte begränsar handlingsutrymmet för omvandlingen.



Figur 1. Planområdet är inringad och utpekat omvandlingsområde för nya stads-kvarter på lång sikt. Stadsutvecklingsprogrammet - *Innanför ringleden*.

I stadsutvecklingsprogrammet lyfts två huvudmål fram:

1. Bättre luftkvalitet i centrum.
 - Minskad biltrafik krävs för att nå miljö kvalitetsnormen i centrum. Programmet beskriver omvandlingen av trafikleden Vännäsvägen till stadsgata som den viktigaste åtgärden för att minska föroreningarna.
 - Stadsgatan kännetecknas av stadsliv där hållbara resval prioriteras. Framkomligheten för bilismen ska begränsas kraftigt för att styra genomfartstrafiken till ringleden.

2. Bygga mer stad.

- Längs den före detta europavägen ska nya kvarter överbygga barriärer och sammanfoga befintliga bostadsområden med den nya stadsgatan. Nya bostadskvarter blandas upp med ett varierat utbud av funktioner och ett rikt offentligt liv som kännetecknar en levande stadsmiljö.
- Parkering anläggs i första hand i samlade anläggningar för att frigöra ytor för mer kvalitativa mötesplatser och bostadsgårdar.
- En stadsstruktur uppbyggd på fotgängare och cyklisters villkor anses även vitalisera stadsmiljön och möten mellan människor vilket leder till ökad social hållbarhet.

Ansökan avser bostadshus placerade i en oregelbunden struktur med väl tilltagen förgårdsmark som kan liknas med den struktur som finns i förstäder. I fastighetsgräns mot norr, öster och väster används plank och komplementbyggnader för att dämpa buller. Kvarteret isoleras från den övriga stadsdelen och utgör en fysisk barriär mellan Kronoskogen och Vännäsvägen. Områden med återvändsgator har sämre förutsättningar att integreras med staden och minskar människors rörlighet. Parkeringsplatser är planerade ovan mark vilket inte hör till de gestaltningsprinciper som Umeå förespråkar i omvandlingsområden. Planen bedöms motverka förutsättningarna för kommunen att nå utsatta miljömål avseende ökad andel hållbara resor.

Sammanfattningsvis är förslaget inte förenligt med stadsutvecklingsprogrammet som konkretiserar översiktsplanens mål och strategier.

Eventuella utredningar:

- Bullerutredning – vägbuller och ev. industribuller.
- Markundersökning – potentiella föroreningar i mark från tidigare verksamheter.
- Trafikutredning – ökad trafik på Kronoskogsvägen och angränsade cirkulationsplatser.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas andra kvartalet 2024 och planen beräknas antas fjärde kvartalet år 2025.

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 2 (komplexa åtgärder eller åtgärder som kräver miljöbedömning) 16 976 kr.

Beredningsansvariga

Jonas Söderlind, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Jonas Söderlind, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mattias Sehlstedt (V) – Inleda planläggning med följande tillägg i syftet: ”Byggnadsnämnden anser att planområdet under planarbetet bör, om så är möjligt, utökas med närliggande områden, så att planområdet helst omfattar likvärdigt område som det utpekade omvandlingsområdet utgör. Samt efterföljer tillämpliga delar i Umeå kommuns översiktsplanepaket och stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden. Detta ska vara gjort innan detaljplanen antas av nämnden.”

Mikael Berglund (S), Mona Westman (S) och Ulrik Berg (M) biträder förslaget.

Beslutsordning

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Sehlstedts förslag att inleda planläggning och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Sehlstedts tilläggsförslag i syftet och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2021-10-20

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: