

§ 311**Hugin 3**

Diarienumr: BN-2021/00864

Planbesked för Hugin 3**Beslut****Byggnadsnämnden inleder planläggning av Hugin 3 med följande tillägg:**

- Byggnadsnämnden ser att frågorna om hur kulturmiljön kan hanteras samt hur behoven av friyta för skolans behov kan tillgodoses är komplicerade och avgörande för att planen ska kunna nå antagande. Planarbetet ska därför rapporteras till nämnden i ett skede där ovanstående frågor närmare analyserats.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för vårdbostäder samt utökning av skolverksamhet.

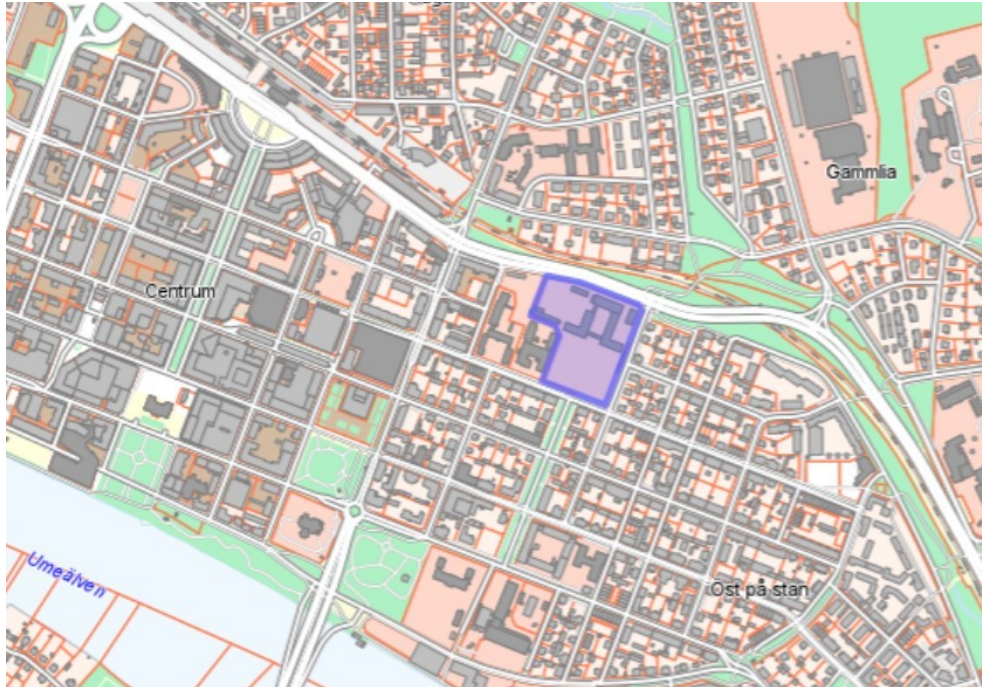
Syftet är också att se till att förtätning kan ske med respekt för de kulturhistoriska värdena på platsen, samt att säkerställa en god utomhusmiljö för såväl tillkommande boende som för elever och personal i den befintliga skolan.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit för planläggning av fastigheten Hugin 3. Sökanden önskar uppföra byggnad i 3–4 plan bestående av vårdbostäder, samt skapa förutsättningar för att kunna bygga till förskoleklassens befintliga byggnad med ett extra våningsplan.

Planområdet är beläget Öst på stan inom kvarteret Hugin och omfattar hela fastigheten Hugin 3, en yta på ca 24 000 m². Blå vägen ligger norr om planområdet och Nytorgsgatan angränsar i öster. Fastigheten rymmer idag Minervaskolan och tillhörande skolgård, parkering och fotbollsplan. Väster om planområdet finns Hugin 4 där Tingsrätten har sina lokaler. På Hugin 4 finns också en pågående planansökan, och det kan ev. vara

intressant att samordna planprocesserna på de två fastigheterna i någon mån.



Fastigheten Hugin 3

Kända förutsättningar

Dagvatten

Dagvattenhanteringen blir en viktig fråga att lösa i planarbetet, då en stor grönyta tas i anspråk finns en stor risk för att avrinningskapaciteten för området blir försämrad. En dagvattenutredning kommer att behövas.

Friyta och exploateringsgrad

Den yta som föreslås bebyggas är idag skolans fotbollsplan, som även används av andra grupper utanför skoltid. Det blir viktigt att inom planarbetet utreda hur denna funktion kan ersättas samt se till att tillräcklig friyta blir kvar inom fastigheten för att tillgodose såväl nuvarande skolelevers som tillkommande boende och skolbarns behov.



Skiss ur ansökan

Trafik och parkering

Fastigheten ligger i närhet av transportled för farligt gods (järnvägen), vilket måste hanteras i detaljplanearbetet. Parkering måste lösas inom fastigheten, underjordiskt garage vore fördelaktigt för friytan. Parkeringsfrågan samt in- och utfarter bör eventuellt lösas tillsammans med angränsade fastigheter.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten vid fastigheten behöver utredas på grund av närheten till Blå vägen, särskilt med tanke på att det här planeras för byggnader där barn och äldre ska bo och vistas.

Buller

Bullerutredningar behöver göras på grund av närheten till Blå vägen samt järnväg.

Översiktsplaner och strategier

Ansökan är förenlig med översiktsplanen för de centrala stadsdelarna där en av utvecklingsstrategierna innebär att tillkommande bebyggelse så långt som möjligt ska samlas inom fem kilometers radie från stadskärnan eller universitetsområdet. Målet är att skapa en tät blandstad med en blandning av funktioner som ger trygghet, liv och rörelse.

Ansökan är förenlig med Fördjupningen för Umeå som också främjar kompletteringar inom femkilometersstaden. Inriktningen i Fördjupningen för Umeå är att åstadkomma en blandning av boende och arbetsplatser med närhet till service och kommunikationer. En förtätning i de centrala

delarna av Umeå bidrar till att kollektivtrafikens position som färdmedel stärks.

Stadsutvecklingsprogrammet "Innanför ringleden" (2018) beskriver att Blå vägen på sikt bör utformas till stadsgata med mer grönska och utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik, detta bör beaktas i planarbetet, och stor vikt bör läggas vid gestaltnings- och placeringsfrågor i den del av planområdet som angränsar till Blå vägen.

Detaljplan

Planområdet ingår i *Stadsplan för Umeå 2480K-K/2304 (1938)* och medger byggrätt för allmänt ändamål.

Kulturmiljö

Fastigheten Hugin 3 ingår i riksintresset för kulturmiljö. I riksintressebeskrivningen finns ett särskilt avsnitt gällande kvarteret Hugin. Här behandlas de befintliga byggnadernas särprägel och kulturhistoriska bakgrund och man kan bland annat läsa att: "Den nuvarande Minervaskolan och den omgivande parken är en av Umeås och även en av länets ståtligaste och mest monumentala byggnadsmiljöer. Huvudbyggnadens disposition och exteriör är oförändrad sedan byggtiden". Byggnaderna kännetecknas av "högklassig, renodlad arkitektur med påkostade gedigna material".

I *Kulturhistorisk beskrivning av Umeås centrala del - inventering och bevarandeförslag (1973–74)* omnämns också kvarteret och får här en klass 1-märkning, vilket är den högsta klassen för byggnader och bebyggelsemiljöer som "antingen redan är förklarade som byggnadsminnen, eller besitter så stort kulturhistoriskt värde att de kan komma i fråga som sådana". Folkskoleseminariet (nuvarande Minervaskolan), beläget på fastighet Hugin 3, är sedan 1993 också betecknat som enskilt byggnadsminne med särskilda skyddsbestämmelser

För tillkommande byggnader inom kvarteret Hugin är faktorer som placering, volym, höjd, mellanrum mellan byggnader, material och kulör av särskild betydelse.



Rödmarkerade områden utgör särskilda värdekärnor för riksintresset kulturmiljö och uppvisar värdefulla stadsplanedrag.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Följande utredningar kommer att behöva tas fram i detaljplanearbetet.

Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Buller
- Luftkvalitet
- Dagvatten
- Riksintresseanalys för kulturmiljö

En preliminär bedömning är att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Planområdet kan komma att utökas i detta ärende för att kunna främja en omvandling av Blå vägen från trafikled till stadsgata. Planen bör också samordnas med planarbetet på fastigheten Hugin 4.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas fjärde kvartalet 2024 och planen beräknas antas andra kvartalet 2026.

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 på 16 976 kr.

Beredningsansvariga

Karin Berggren, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag med följande tillägg: "Byggnadsnämnden ser att frågorna om hur kulturmiljön kan hanteras samt hur behoven av friyta för skolans behov kan tillgodoses är komplicerade och avgörande för att planen ska kunna nå antagande. Planarbetet ska därför rapporteras till nämnden i ett skede där ovanstående frågor närmare analyserats."

Beslutsordning

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

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Berglunds tillika ordförandens tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2021-09-22

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: