

§ 275

Hugin 4

Diariernr: BN-2021/00575

Planbesked för Hugin 4

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Hugin 4.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för tillskapande av byggrätt för bostäder, vård, kontor och verksamheter.

Syftet är också att gestaltning, placering och volym av tillkommande byggnader sker med hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen. En godtagbar dagvattenhantering för planområdet ska skapas och planområdet ska till skapa friytor för tillgång till lek och utevistelse i anslutning till bostaden, för att säkerställa behovet av en god boendemiljö.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit för planläggning av fastigheten Hugin 4. Planområdet är beläget Öst på stan inom kvarteret Hugin och omfattar del av fastigheten Hugin 4. Blå vägen ligger norr om planområdet och Döbelnsgatan angränsar i väster. I övriga väderstreck omgärdas planområdet av skolverksamheter och kontor. Fastigheten är cirka 9 500 m² varav ansökan omfattar en yta av cirka 4 000 m² som till största delen är obebyggd. Inom Hugin 4 har tingsrätten sina lokaler. Angränsande fastigheter innehåller bland annat Folkuniversitetet och Minervaskolan.



Figur 1. Planområdet inringat.

Planbeskedsansökan

Sökande önskar uppföra bostäder med inslag av vård och verksamheter. Enligt sökande kan en exploatering på cirka 6 000–8 000 kvm BTA ske på markerad yta.



Figur 2. Föreslaget planområde inom fastigheten Hugin 4.

Kända planeringsförutsättningar

Dagvatten och ekosystemtjänster

En viktig aspekt att hantera vid planläggningen är dagvattenhanteringen som blir extra relevant vid framtida intensiva skyfall. Sökandes intentioner är att uppföra bebyggelse på befintlig grusplan, detta kommer att öka avrinning inom fastigheten. En grönyta med björkar på fastighetens nordvästra del har idag funktion för fördröjning av dagvatten.

Vid eventuell exploatering på angränsade fastigheten Hugin 3, med tillkommande hårdgjord yta, kommer avrinningskapaciteten för området att bli försämrat. En dagvattenutredning erfordras för att säkerställa god dagvattenhantering.

Friyta

Tillgången till parkmark i närheten av fastigheten är begränsad. Detta ställer höga krav på friytan inom fastigheten.

Enligt sökande kan en exploatering på cirka 6 000–8 000 kvm BTA ske på markerad yta. Detta får utredas i detaljplanarbetet.

Trafik och parkering

Fastigheten ligger i närhet av transportled för farligt gods (järnvägen), och måste eventuellt hanteras i detaljplanen i enlighet med Länsstyrelsens riktlinjer för farligt gods.

Parkeringsfrågan samt in- och utfarter bör eventuellt lösas tillsammans med angränsade fastigheter. Det vore fördelaktigt med ett underjordiskt garage. Detta ska utredas i planarbetet.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten vid fastigheten behöver eventuellt utredas på grund av närheten till Blå vägen, särskilt med tanke på att det här planeras för vårdverksamhet.

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.

Ansökan kan också vara förenlig med stadsutvecklingsprogrammet "Innanför ringleden" (2018) som beskriver att Blå vägen på sikt bör utformas till stadsgata med mer grönska och utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik, om planområdet utökas och utformas utifrån gällande inriktningar i programmet. Stadsutvecklingsprogrammet beskriver att bebyggelsen då kan vändas mot gatan för en mer levande stadsmiljö. Blå vägen utgör idag en barriär som påverkar umeåbornas rörelsemönster.

Detaljplan

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

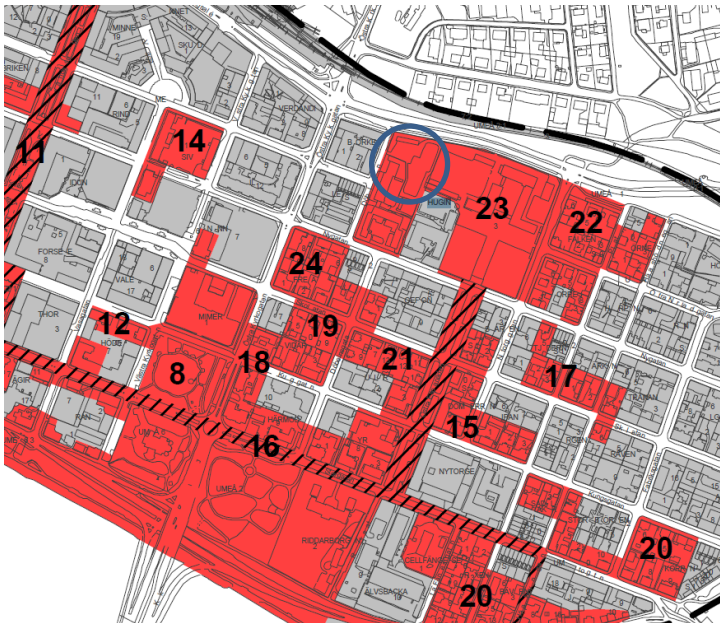
Riksintresse

Fastigheten Hugin 4 ingår i riksintresse för kulturmiljö och delar av fastigheten Hugin 4 ingår i särskilda värdekärnor för riksintresset där värdefulla stadsplanedrag ingår. Byggnader och miljöer som ingår i riksintressets värdekärnor ska vårdas och utvecklas i samråd med länsstyrelsen.

För tillkommande byggnader inom kvarteret Hugin är faktorer som placering, volym, höjd, mellanrum mellan byggnader, material och kulör av särskild betydelse. Bebyggelsen inom kvarteret följer de gamla stadsbyggnadsprinciperna där offentliga byggnader i sten byggs med en höjd om två till tre våningar.

I riksintressesammanfattningen *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20* (2009) lyfts ett antal viktiga karaktärsdrag för perioden 1780–1940 där en av punkterna är: "residensstadsprägel med förvaltnings-utbildnings-regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön." Detta är karaktärsdrag som särskilt berör Hugin 4 på grund av dess närhet till Minervaskolan som är en av Umeås mest monumentala byggnadsmiljöer.

I Byggnadsordningen för *Öst på stan - ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag* (2014) behandlas kvarteret Hugin. Här framhålls att det för ny bebyggelse inom riksintressenas värdekärnor bör ställas högre krav på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet. En före detta redskapsbod i fastighetens nordvästra hörn är utpekad som ett särskilt värdefullt enstaka hus.



Figur 3. Rödmarkerade områden utgör särskilda värdekärnor för riksintresset kulturmiljö och uppvisar värdefulla stadsplanedrag.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

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

- Buller
- Luftkvalitet
- Dagvatten
- Riksintresseanalys för kulturmiljö
- Ekosystemtjänstanalys

En preliminär bedömning är att planen inte medför en 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 eventuellt kommande plan för fastigheten Hugin 3.

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 på 16 976 kr.

Beredningsansvariga

Emma Teglund, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökanden