

§ 127

Sandtaget 1

Diariernr: BN-2020/02555

Planbesked för Sandtaget 1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Sandtaget 1.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad och förtätning av bostäder.

Syftet är också att säkerställa en attraktiv friyta, tillräckligt med parkering och en godtagbar dagvattenhantering. Syftet är också att säkerställa en god ljudmiljö för boende och en anpassning till en mer stadsmässig miljö. Ytterligare syfte är att säkerställa en passande gestaltning samt tillgänglighet.

Ärendebeskrivning

En ansökan om planbesked har inkommit för fastigheten Sandtaget 1 på Sandbacka i Umeå. Sökande avser att uppföra ett nytt bostadshus på mark som idag är bebyggd med komplementbyggnader. Fastigheten är ca 10 500 kvm (figur 1).

Utmaningen vid planläggningen av Sandtaget 1 bottnar framför allt i att få plats med en förtätning av bostäder och de behov och komplement som behövs för att skapa en god bostadsmiljö inom fastigheten. De största utmaningarna ligger i att få till en bra bebyggelsestruktur som samspelar med övrig bebyggelse men ändå möjliggör trivsamt friyta, parkering, sophantering, varuleveranser och fördröjning av dagvatten. Friyta, parkering och exempelvis miljöhus ska också vara tillgängliga för alla boende.

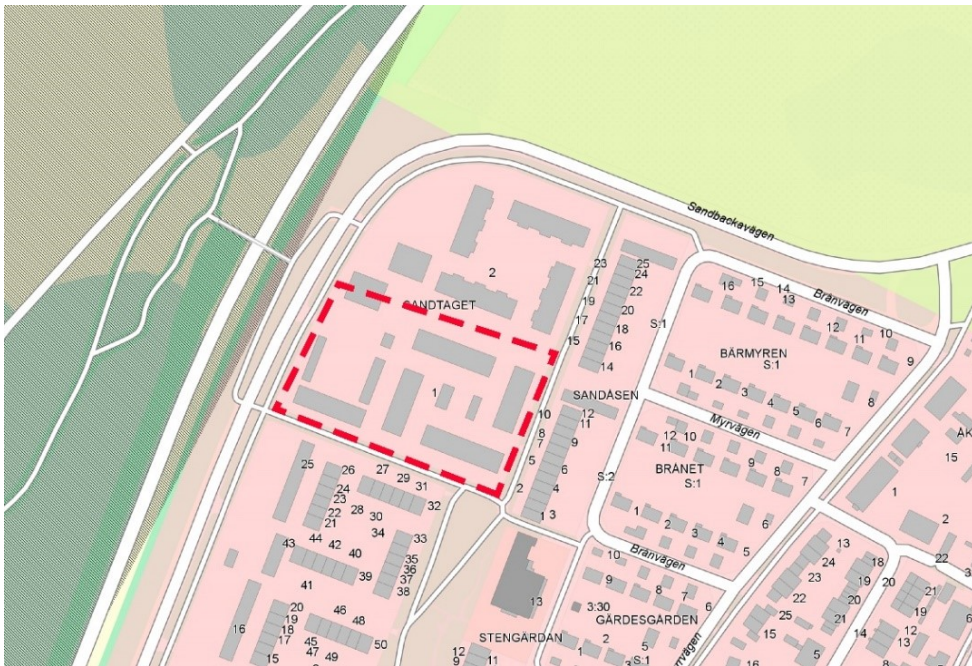
Dessa frågor tillsammans med aspekterna som presenteras nedan medför att den sammanvägda bedömningen är att planläggning av Sandtaget 1

bör inledas. Omnämnda planeringsförutsättningar och utmaningar bedöms kunna hanteras under detaljplaneprocessen.



Figur 1 Ortofoto över fastigheten Sandtaget 1 med föreslaget planområde markerat.

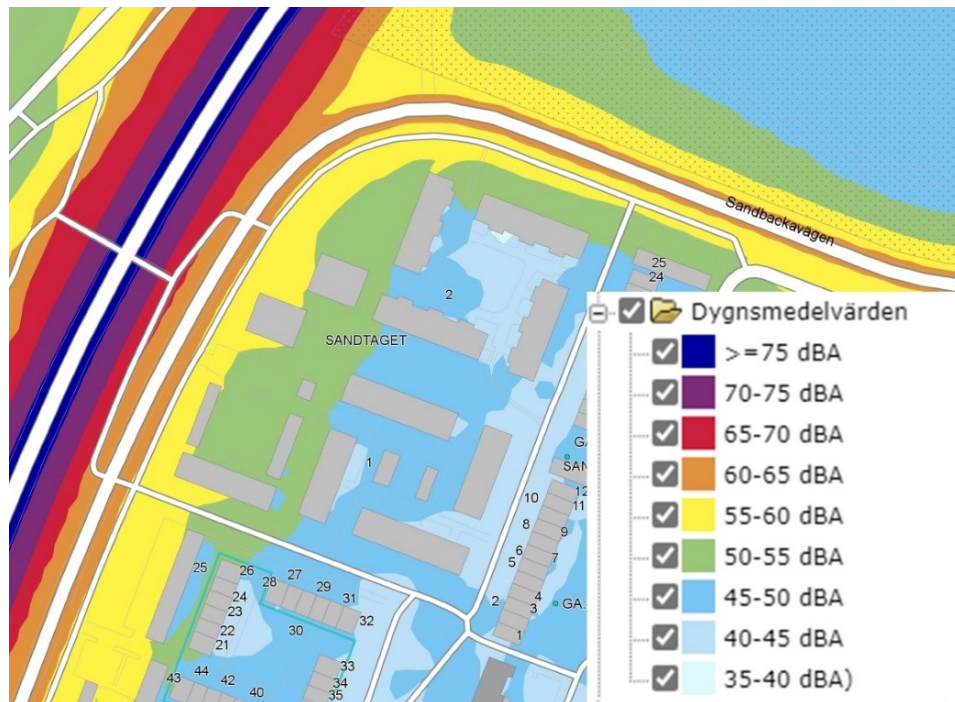
Nybyggnationen inom Sandtaget 1 är en förtätning som har stöd i gällande översiktsplan. Fastigheten är planlagd som tätortsbebyggelse i *Fördjupning för Umeå*, se figur 2. Generellt sätt har ansökan ett fördelaktigt geografiskt läge inom 3 km från centrala Umeå samt Universitets- och sjukhusområdet. Kollektivtrafik finns också relativt nära föreslaget planområde. I framtiden kommer väg 503 väster om Sandtaget 1 att omvandlas till stadsgata.



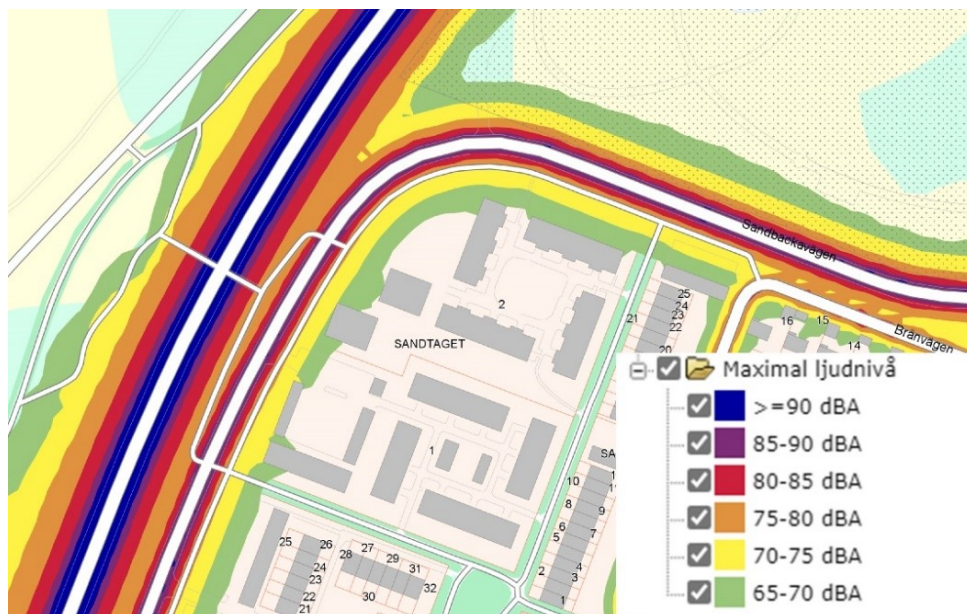
Figur 2 Utsnitt ur gällande översiktsplan Fördjupning för Umeå. Föreslaget planområde markerat.

Då förtätningen innebär en öka andel hårdgjord yta för bl.a. byggrätt, tillgänglighet och parkering behöver fördröjning av dagvatten inom den egna fastigheten säkerställas.

Utifrån översiktlig bullerkartering av dygnsmedelvärden och maximal ljudnivå från vägtrafik (figur 3 och 4), kommer en bullerutredning behövas.



Figur 3



Figur 4

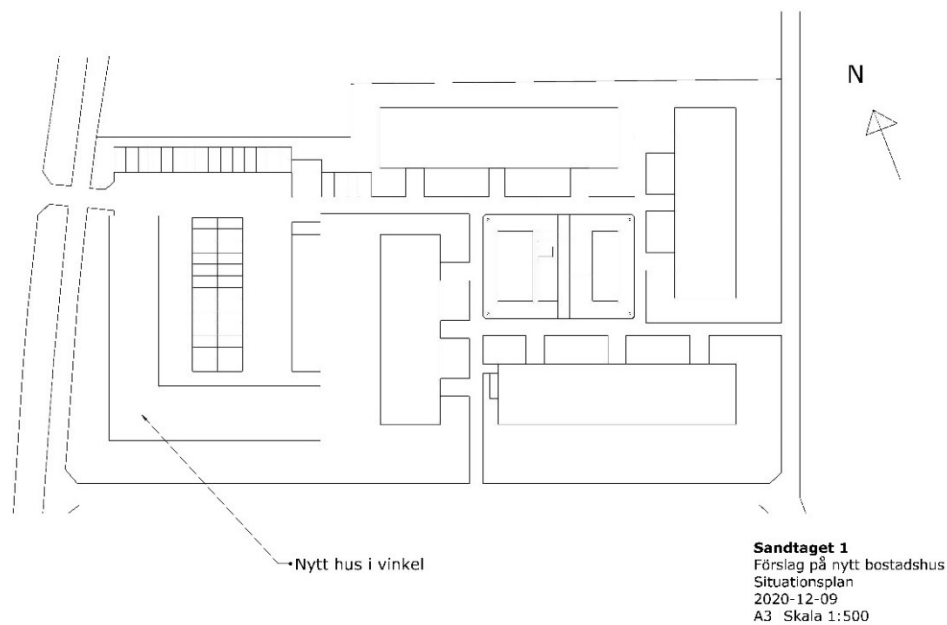
Planläggningen behöver titta på vilken bebyggelsestruktur och skala/volym som är lämplig i området. Den nya bebyggelsen ska undvika att skapa barriäreffekter utan möjliggöra siktlinjer från kringliggande kvarter och ljusinsläpp till innergården. Den nya bebyggelsestrukturen bör kunna samspela med övrig struktur inom bostadsområdet. Sökande har

bifogat tidiga skisser på en önskad utformning (figur 5 och 6). Dessa kan komma att ändras under processens gång.



Figur 5 Skiss från ansökan.

Det är av stor vikt att exploateringen kan klara både friyta och parkering. Nybyggnationen ska anpassas efter behovet av en friyta med ljusinsläpp och grönska.



Figur 6 Situationsplan från ansökan.

Slutdatum

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

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 1** på 10 610 kr.

Beredningsansvariga

Anna Herzog, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökanden