

§ 158

Stäven 1, Stäven 2 och Stäven 3

Diarienumr: BN-2023/00337

Planbesked för Stäven 1–3

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Stäven 1–3.

Syfte

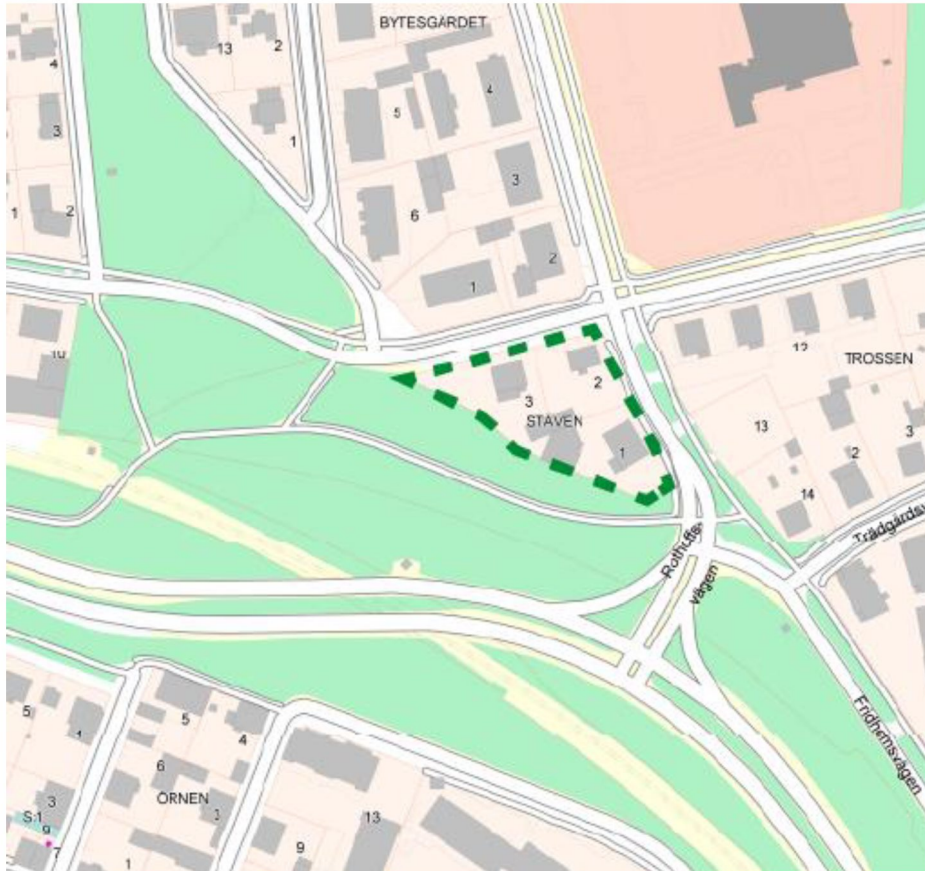
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i stadskvarter med inslag av handel. Syftet är även att säkerställa en god dagvattenhantering. Då området är del av ett större omvandlingsområde ska utformning av området ta hänsyn till övergripande strukturer så som stadsbild, trafiklösningar samt närliggande allmän platsmark.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget på nedre Haga ca en kilometer från Umeå Centrum. Kvarteret angränsas av Hemvägen i norr och Rothoffsvägen i öst. Området har en total area på ca 3 200 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Ansökan beskriver kvarteret Stäven som en ny entré till Gammlia med nya bostadshus. Huskropparna samt bullerdämpande struktur på uteplatsen beskrivs skapa en bullerskyddad innergård.

Friytan placeras delvis på ett kör- och planteringsbart bjälklag då parkering planeras förläggas i en halvt nedgrävd källare.

Tidigare ansökan på platsen från 2021 fick negativt planbesked med hänvisning till områdets översvämningsrisk och bullerproblematik.

Platsbesök

Inom respektive fastighet finns det idag en huvudbyggnad med komplementbyggnad. Komplementbyggnaderna inom respektive fastighet är sammanbyggda i den inre fastighetsgränsen.



Befintliga byggnader inom kvarteret Stäven

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen, *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, pekar ut planområdet som ett utvecklingsområde med goda möjligheter till förtätning av blandstadsbebyggelse. Den vision som uttrycks i översiktsplanen innebär att Rothoffsvägen på sikt förstärks som stråk inom Haga, med fler boende och fler besökare. Det är därför viktigt att tillkommande bebyggelse längs Rothoffsvägen ges en utformning både volymmässigt och till karaktär som stämmer överens med den dignitet Rothoffsvägen kommer att ha på sikt, eftersom bebyggelsen längs vägen kommer att utgöra väggarna i detta offentliga rum. Möjligheten att skapa förutsättning för mindre verksamheter i bottenvåningar bör studeras under planprocessen.

Förtätning inom kvarteret Stäven ligger i linje med visionen av hur Haga ska utvecklas. Den vision som uttrycks i översiktsplanen innebär att Rothoffsvägen förtätas med fler bostäder och verksamheter som innebär att Rothoffsvägen förstärks som stråk inom Haga.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Inom detta område kan

höga anläggningar och byggnader utgöra fysiska hinder för luftfarten. Marken är belägen på cirka + 10 meter och omfattas av en flyghinderhöjd på + 52,4 meter.

Gällande detaljplan för Fridhemsområdet (2480K-P6/1949) reglerar en byggrätt för bostäder inom fastigheterna Stäven 1–3 som är delvis genomförd. Bostäderna får uppföras i två våningar med vind med en byggnadshöjd om 7,6 meter. Fastigheten är reglerad med både prickad mark och korsmark.

Pågående planer i närområdet

Längs Rothoffsstråket pågår planarbete inom kvarteren Guldskrinet, Verkstaden och Bytesgårdet med inriktning att omvandla kvarter till stadskvarter med inslag av handel.

Haga är idag ett sårbart område ur dagvatten- och översvämningssynpunkt. Förstudier av planerade åtgärder längs Djupbäcken pågår.

Miljöpåverkan

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

Planområdet berörs av både trafik-, och tågbuller. Riskhänsyn behöver även tas med avseende på närhet till transportled för farligt gods.

Djupbäckens närområde är ett av de mest översvämingsdrabbade i Umeå vid skyfall. Närområdet bedöms ha betydelse för den totala dagvattenhanteringen längs nedre delen av Djupbäcken. Kvarteret ligger inom riskzon för översvämning.

Service och infrastruktur

Kvarteret har ett strategiskt läge med närhet till centrum, service och kollektivtrafik. Busslinje 7 går längs Hemvägen. In-/utfart bör med fördel riktas mot Hemvägen, inte mot Rothoffsvägen.

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

På platsen finns goda möjligheter till förtätning som ger bättre underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan. Planen bedöms även kunna bidra till att öka mängden hållbara resor.

Sammantagen bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att ansökan bidrar till att uppfylla översiktsplanens intentioner.

Utifrån översvämningsrisk är en förutsättning för att påbörja planläggning att invänta att åtgärder för Djupbäcken är genomförda och säkerställda för att kunna påvisa att området är lämpligt för bebyggelse.

Utifrån de inkomna skisserna behöver byggnadernas storlek ses över för att kvarteret ska kunna tillgodose tillräcklig friyta i förhållande till tillkommande bruttoarea, samt att både parkeringar och avfallshantering ska rymmas inom fastigheten. Detta är även betydande i syfte att inte närliggande parkmark privatiseras.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Haga är idag ett sårbart område ur dagvattensynpunkt och det är i dagsläget inte lämpligt att tillföra hårdgjorda ytor. Området behöver invänta åtgärder längs Djupbäcken innan planläggning kan påbörjas.

Friyta i förhållande till tillkommande byggrätt behöver ses över för att säkerställa en tillräckligt stor och kvalitativ innergård. Det är viktigt att närliggande park fortsatt uppfattas som allmän.

I ett utpekat omvandlingsområde bör även aspekter som stadsbild och utformning av närliggande allmän plats tas i beaktade i ett större perspektiv än för just den enskilda platsen. En eventuell framtida utveckling av järnvägen behöver beaktas.

Utredningsbehov

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

- Dagvattenutredning
- Riskanalys farligt gods
- Bullerutredning

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 för 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 tecknas.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 10 650 kr.

Beredningsansvarig

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden