

## § 6

### Brinken 1 m.fl.

Diarienum: BN-2021/02177

## Planbesked för Brinken 1 med flera

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Brinken 1 med flera.

### Skäl till beslutet

Planområdet är centralt beläget med närhet till stomlinje för kollektivtrafik och viktiga GC-kopplingar. Enligt kommunens tillväxtstrategi betonas vikten av att tillföra bostäder i centrala lägen, inom 5-kilometersstaden, i syfte att skapa en tät blandstad med goda förutsättningar för hållbara färdsätt. Det aktuella området är markerat som aktuellt för kompletteringsbebyggelse i FÖP för de centrala stadsdelarna.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) upphävde tidigare en detaljplan i området med hänvisning till strandskyddsbestämmelserna. Enligt MÖD var det inte tillräckligt motiverat varför samma antal bostäder inte kunde placeras på annan plats, utanför strandskyddat område. Kommunens bedömning är att en ny plan kan utformas på ett sätt som innebär bättre förutsättningar för att upphäva strandskyddet. Bebyggelsen kan disponeras på ett sätt som innebär betydligt mindre inskränkningar i allmänhetens tillgång till parkmarken inom strandskyddat område än den upphävda planen. I planen behöver det tydligt framgå varför bostäder behöver placeras just på denna plats, med betoning på de riktlinjer om 5-kilometersstaden och den täta blandstaden som anges i översiktsplanen.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i flerbostadshus med parkeringsgarage under

---

mark samt småbåtshamn. Syftet är också att säkerställa allmän platsmark för park samt att säkerställa släntstabiliteten i älvbrinken.

### **Ärendebeskrivning**

En ansökan har inkommit gällande planbesked för fastigheterna Brinken 1, Umeå 5:51 och Umeå 2:1 inom stadsdelen Väst på stan i Umeå. Sökande avser att riva befintliga byggnader och uppföra två bostadshus om 8–10 respektive 4–6 våningar i dess ställe. Mellan de två huskropparna planeras ett nedgrävt parkeringsgarage med friyta på bjälklag. En ny anslutning från befintlig parkmark till strandpromenaden avses att utföras. Det är inte aktuellt att planlägga bebyggelse i de östra delarna av parkområdet.

I ansökan markeras två tomter i öst som eventuellt aktuella att avstycka som villatomter. Någon planläggning av småhusbebyggelse inom planområdet är inte aktuell. Det är inte förenligt med översiktsplanen, som förespråkar en tätare bebyggelse och effektivare markanvändning i centrala lägen, och skulle även innebära ett oproportionellt stort intrång i strandskyddat område i förhållande till antalet tillskapade bostäder.

### **Tidigare upphävd plan**

En detaljplan för utbyggnad av det aktuella området (Detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1 m.fl. inom Väst på stan i Umeå kommun) antogs av Umeå kommunfullmäktige den 28 oktober 2019. Planen överklagades och upphävdes sedan av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) i en dom den 26 mars 2021. Domen grundade sig i att planen inte tillräckligt motiverade särskilda skäl till att upphäva strandskyddsbestämmelserna inom planområdet. Enligt MÖD var det i planen inte tillräckligt väl utrett varför de aktuella bostäderna nödvändigtvis behövde placeras inom strandskyddat område. Domstolen menade att kommunen inte redogjort för möjligheten att uppföra motsvarande mängd bostäder på annan plats. Enligt MÖD fanns det heller inte skäl för kommunens resonemang om att hela området skulle vara ianspråktaget eller att området skulle behövas för att tillgodose ett mycket angeläget allmänt intresse.

### **Gällande detaljplan**

Planområdet består till största del av icke planlagd mark. Fastigheten Brinken 1, i hörnet vid korsningen Västra Brinkvägen och Kvarnvägen,

---

omfattas av detaljplan 2480K-P114/1985. Enligt gällande plan medges bostadshus i två våningar, placerat mot Kvarnvägen.

### **Översiktsplan**

Det aktuella området ligger inom gränsen för den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Parkområdet i den östra delen av planområdet är enligt FÖP för centrala stadsdelarna markerat som område lämpligt för bebyggelsekomplettering. Planen ger ett tillskott av bostäder inom 1,5 km från centrum och 3,5 km från universitetsområdet. Busshållplats för stomlinjetrafiken och viktiga GC-kopplingar finns i planområdets närhet. Förutsättningarna för hållbara färsätt bedöms som goda.

### **Kulturmiljö och stadsbild**

Planområdet utgör en lucka av lågexploaterad mark i en i övrigt tätbebyggd urban miljö. Området mot Kvarnvägen, vid befintliga hus, ger intrycket av en gles trädgårdsstad som annars främst står att finna i Umeås ytterområden. De befintliga byggnaderna omges av tydligt markerade privata trädgårdar. Resterande mark inom planområdet består av allmänt tillgänglig gräsyta med spridda samlingar av yngre björkar. Parkytans gräns mot nipan ner mot strandpromenaden markeras av naturskogen på älvbrinken.

Miljön inom planområdet står i kontrast till den mer storskaliga bebyggelse som växt upp i dess omgivning under senare tid. I närområdet finns en stor variation av bebyggelse typer; radhus, småskaliga flerbostadshus i trä, trevånings lamellhus och högre punkthusbebyggelse mot Tvärån. Det senaste tillskottet i stadsbilden är de bostadshus i elva våningar på fastigheterna Välten 1 och Plogen 16 som färdigställdes under 2021. Stadsbilden vid Kvarnvägen domineras idag av högre, storskalig bebyggelse. Västra Brinkvägen kantas främst av flerbostadshus i två till tre våningar.

De två befintliga husen på fastigheten Umeå 5:51 och Brinken 1 inom planområdet är angivna som värdefulla enstaka hus enligt byggnadsordningen för Väst på stan. Båda byggnaderna är uppförda på 1930-talet och är ritade av Denis Sundberg. De är oförvanskade exempel

---

på trähus från 30-talet med klassicistiska element och innehåller ett stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde. Byggnaden på fastigheten Umeå 5:51 är enligt Västerbottens museum unik då den uttrycker skiftet mellan den nya tidens funktionalistiska arkitektur, till orten anpassad i trä, och samtidigt uppvisar kvardröjande klassicistiska drag. Ett genomförande av planförslaget i enlighet med ansökan innebär att de två befintliga husen rivs.

I planarbetet bör bebyggelsens struktur utredas. En alternativ placering med bebyggelsen samlad mot hörnet Kvarnvägen/Västra Brinkvägen kan möjliggöra en mer stadsmässig utformning, ett minskat avtryck i strandskyddat området och mindre omfattande släntstabiliserande åtgärder.

#### **Arkeologi**

Då planområdet ligger på en plats som tidigare varit Grisbacka by behöver en arkeologisk utredning utföras.

#### **Skredrisk och naturmiljö**

Planområdet ligger inom ett skredriskområde. En stabilitetsutredning har genomförts i arbetet med den plan som upphävts. Utredningen visar att slänten mot strandpromenaden står i sin naturliga rasvinkel och att det i nuläget inte finns någon säkerhetsmarginal mot skred vid exempelvis kraftiga regn eller höga vattenflöden. Enligt utredningen är en säkerhetsmarginal mot skred i området möjlig att uppnå med stabilitetsåtgärder. Åtgärderna kan i korthet beskrivas med att ett 2–3 m djupt jordlager grävs bort inom planområdet och ersätts av ett lättfyllnadsmaterial. Tillkommande bebyggelse får inte bidra med någon tillskottslast utan att eventuella effekter på stabiliteten klarläggs i projekteringskedet. Stabilitetsåtgärderna blir mer omfattande när bebyggelse placeras närmare älvsnipan. Den geologiska situationen i planområdet behöver utredas vidare i planarbetet med utgångspunkt i de utredningar som genomförts i den tidigare planen för att säkerställa att gällande krav för stabilitet uppfylls.

Naturskogen i älvbrinken utgör en värdefull biotop och är livsmiljö för rödlistade arter av fladdermöss. Stabilitetsåtgärderna bör inte medföra påtaglig skada på naturskogen i älvbrinken. Även eventuella effekter på

---

parkområdets växtlighet och skogen i älvbrinken när jordlager ersätts med lättfyllnadsmaterial behöver klarläggas i utredningsarbetet.

**Strandskydd och parkmark**

Parkmarken inom planområdet nyttjas frekvent av allmänheten och utgör ett viktigt grönområde i en i övrigt i huvudsak hårdgjord miljö. Marken kring de befintliga byggnaderna utgörs av privata tomter. Hela planområdet omfattas av det generella strandskyddet varför strandskyddet måste upphävas inom kvartersmark i samband med antagande av detaljplanen.

I ansökan har ett nedgrävt garage placerats mellan de två nya huskropparna på mark som i nuläget är allmän plats. Ytan ovan garaget avses att nyttjas som friyta vilket skulle innebära en privatisering av marken. I det aktuella området finns idag en spontant uppkommen gångstig vilket indikerar att stråket är etablerat och välanvänt av allmänheten. En förutsättning som angavs i markanvisningen för området var att ett nedgrävt parkeringsgarage kan utredas men att marken ovan fortsatt ska vara allmänt tillgänglig. Om det i planarbetet framkommer att det är lämpligare att marken görs till kvartersmark kan detta behöva kompenseras med ett gent och allmänt tillgängligt promenadstråk.

Kommunen bedömer att det finns förutsättningar för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken med motiveringen att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område enligt 7 kap. 18 c § p. 5 miljöbalken. Praxis är något otydlig, men nya rättsfall indikerar ett positivt samband mellan projektens volym och möjligheten att upphäva strandskyddet.

**Kommande utredningar i detaljplanearbetet**

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

- Arkeologisk utredning
- Geologisk stabilitetsutredning (komplettering)
- Dagvattenutredning (komplettering)
- Skuggstudie
- Trafikbullerutredning (komplettering)

## Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas andra kvartalet 2022 och planen beräknas antas fjärde kvartalet 2023.

## 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.

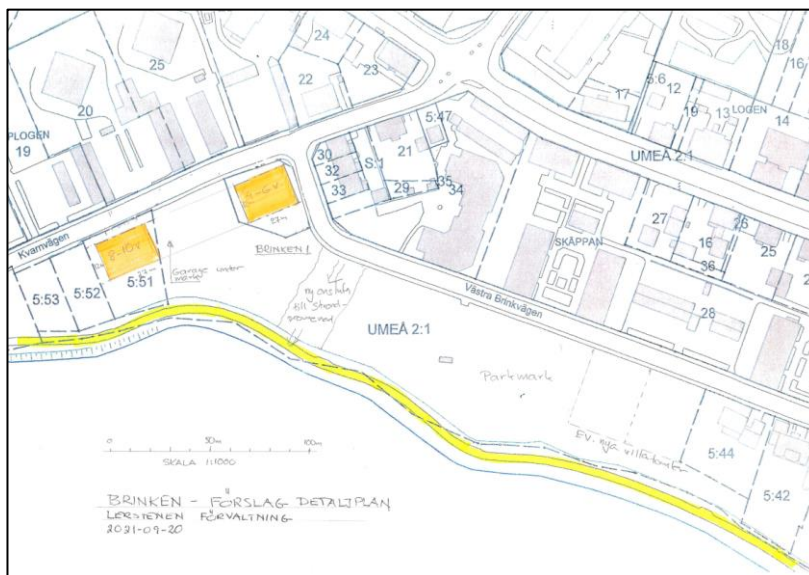
Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 med 16 976 kr.



Översiktskarta



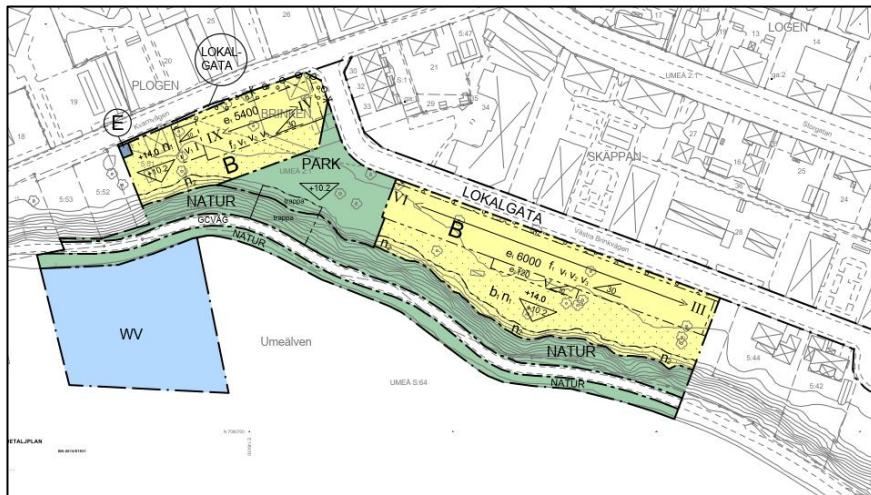
Aktuellt planområde



Skiss från ansökan



Illustration från ansökan



Plankarta för upphävd plan

### Beredningsansvariga

Jens Salander, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Jens Salander, planarkitekt

### Förslag till beslut på sammanträdet

Nils Seye Larsen (MP) – Tillägg med: "En trafikutredning behöver inkludera tillkommande bebyggelses påverkan på Storgatan avseende tillkommande trafik."

Mikael Berglund (S) – Avslag till Seye Larsens tilläggsförslag.



Mikael Berglund (S) med instämmande av Mattias Sehlstedt (V) och Ulrik Berg (M) - Inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutsordning**

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Seye Larsens tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden avslår förslaget.

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

### **Beslutet ska skickas till**

- Sökanden (+ information om exploateringsavtal)