

§ 323

Holmsund 4:66

Diarienum: BN-2020/00233

Planbesked för Holmsund 4:66

Beslut

1. Byggnadsnämnden inleder planläggning av Holmsund 4:66.
2. Byggnadsnämnden ger Detaljplanering i uppdrag att återrapportera till nämnden när förutsättningarna i ärendet utretts närmare.

Syfte

Preliminärt syfte är att pröva förutsättningarna för tillfällig vistelse, kontor och viss del bostäder inom fastigheten.

Särskild hänsyn ska tas till befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden och det faktum att de även är utpekade som en del av riksintresset för kulturmiljövård *AC7 Västerbacken-Holmsund*.

Hänsyn ska även tas till befintliga verksamheter. I enlighet med kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskotts beslut 2015-09-08, § 115, får ett genomförande av framtida detaljplan inte förhindra eller försvåra ett fullt utnyttjande av hamnen.

Ärendebeskrivning

En planansökan inkom i februari 2020 med önskemål om att pröva möjligheterna att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder eller tillfällig vistelse alternativt en kombination av de båda.

På grund av rådande omgivningsfaktorer bedöms förutsättningarna att inrymma bostäder som begränsade (se efterföljande rubriker), varför förslaget har reviderats i samråd med sökanden, i enlighet med ovanstående syfte.

Fastigheten är belägen inom Västerbacken i Holmsund, cirka 19 kilometer från Umeå centrum.



Figur 1. Fastigheten markerad med rött, de två befintliga byggnaderna 1. "Kyrkskolan", 2. tidigare gymnastikbyggnad. Järnvägen är belägen söder om fastigheten, nederst i bild. Ortofoto: Lantmäteriet.

Översiktsplan

För området gäller Fördjupning för Umeå (FFU), antagen 2011 och aktualitetsförklarad 2016. Området är utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Holmsund/Obbola kommer att påbörjas under 2020.

Gällande detaljplan

Aktuell fastighet omfattas av *Detaljplan för fastigheten Holmsund 4:66 inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län (2480K-P15/14)*.

Genomförandetiden pågår t.o.m. årsskiftet 2025/26. Detaljplanen medger markanvändningarna handel [H] och kontor [K]. På fastigheten finns den gamla Kyrkskolan och en tidigare gymnastikbyggnad, vilka i gällande detaljplanen omfattas av skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud [q₁] och varsamhetskrav [k₁].

Den dåvarande planansökan (april 2012) omfattade önskemål om att möjliggöra bostadsändamål eller en kombination av bostadsändamål, kontor och handel. Byggnadsnämnden beslutade 2012-08-22, § 189, att inleda planläggning med preliminärt syfte att skapa planmässiga förutsättningar för kontors- och handelsändamål. Av tjänsteskrivelsen framgår att:

”Planläggning av bostäder har emellertid bedömts olämpligt till följd av planerad utökning samt störningsrisk från intilliggande hamnverksamhet samt tågtrafik, båda av allmän betydelse. Syftet bostadsändamål föreslås därför utgå.”

Bedömningen kvarstår i huvudsak, det kan dock vara möjligt att pröva förutsättningarna för bostäder i den tidigare gymnastikbyggnaden (markerad med en tvåa i figur 1.).

Riksintresse kulturmiljövård

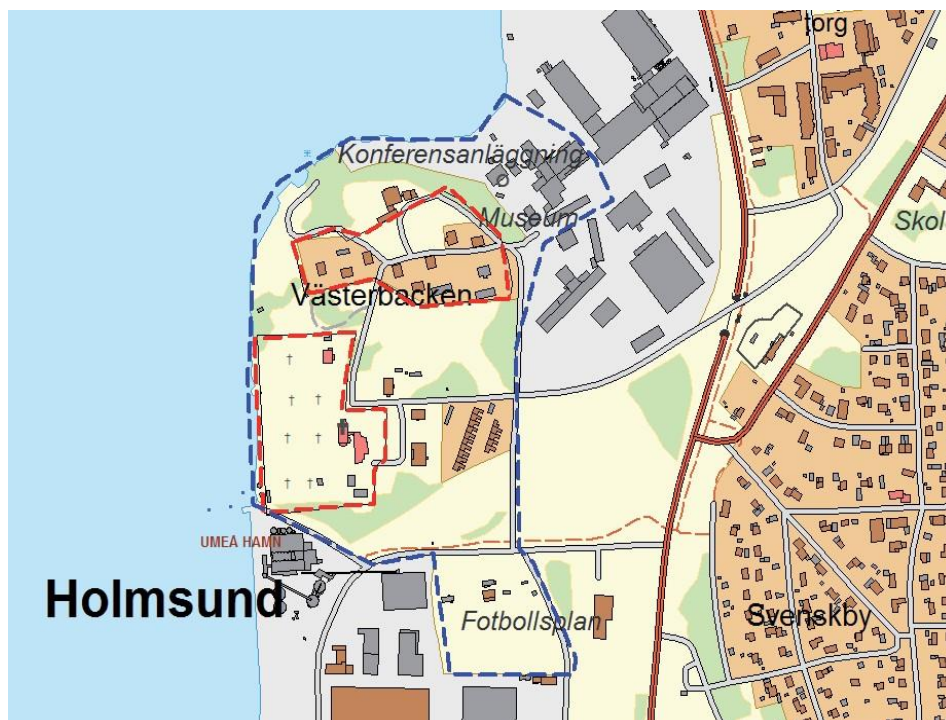
Länsstyrelsen Västerbotten har gjort en ny uttolkning av riksintresset för kulturmiljövård AC7 Västerbacken-Holmsund, vilket föranlett ett utvidgande av riksintresseområdet. Aktuell fastighet omfattas därmed numera av riksintresseområdet (se figur 2).

Riksintresset avser den industrimiljö som anlagts vid Baggböle sågverks tidigare lastageplats:

”Miljön speglar industrisamhällets etablering och framväxt med dess ekonomiska, sociala, religiösa och estetiska utveckling – från de patriarkala idealen vid skogsindustrins framväxt under 1800-talets andra hälft till folkbildningsidealen under första hälften av 1900-talet.”

Motivet till den nya avgränsningen är att få med SCA:s före detta huvudkontor, den närmaste äldre industribyggelsen, ”Kyrkskolan” med gymnastikhus, lärarbostaden, arbetarbostäderna i kvarteret Spiken samt idrottsplatsen Kamratvallen.

Sammantaget begränsar det möjligheterna att uppföra ny bebyggelse inom fastigheten, men frågan bör utredas och prövas i en detaljplaneprocess. Länsstyrelsen bör, mot bakgrund av ovanstående, inkopplas i ett mycket tidigt skede av planprocessen.



Figur 2. Röd streckad linje markerar den tidigare områdesavgränsningen för riksintresset AC7. Den blå streckade markeringen utgör den nya avgränsningen.

Omgivningspåverkan

Aktuell fastighet är bullerutsatt från järnväg och närliggande foderhanteringsverksamhet. Den senare ger även upphov till visst damm

och lukt. Den aktuella fastigheten är därtill belägen närmare hamnen och högre upp än intilliggande radhusbebyggelse.

Vid tillsynsmätningar ligger verksamheten nära sina villkorade värden och det är svårt att bullerdämpa mot aktuell fastighet. De nu använda mätpunkterna utgår därtill inte från bostadsbebyggelse på aktuell fastighet.

Det föreligger en olycksrisk med farligt gods från den intilliggande järnvägen, vilket får utredas om bostadsändamål ska prövas. Tågtrafiken förväntas fördubblas på sikt.

De befintliga byggnadernas kulturvärden och skyddsbestämmelser kan påverka möjligheterna att fasadisolera mot buller samt brandskydda fasaderna kopplat till farligt gods.

Utöver detta finns ett beslut från kommunstyrelsen om en generell försiktighetsprincip gällande ny bostadsbebyggelse inom hamnverksamhetens influensområde. Utgångspunkten ska enligt principen vara att inga åtgärder i hamnens närområde ska vidtas som förhindrar eller försvårar ett fullt utnyttjande av hamnen.

Under den tidigare planprocessen lyfte INAB att en eventuell ökning av privat biltrafik inte får påverka hamnens möjligheter till utveckling och bedrivande av befintlig verksamhet. De motsatte sig mot bakgrund av detta bostadsändamål 2015 och har samma inställning i nuläget.

Frågor som behöver utredas under planarbetet

En parkeringsutredning för tillfällig vistelse krävs, i enlighet med gällande parkeringsnorm. Erforderligt antal parkeringar kunna lösas inom fastigheten.

Trafikfrågan bör också ses över. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära en ökad trafik till och från området, vilket inte får äventyra hamnens intressen.

Om bostadsändamål utreds för de norra delarna av fastigheten (längs Kyrkogatan) aktualiseras även frågor om buller och riskbedömning ifråga

om farligt gods. Därtill ska möjligheterna att anordna en tillräcklig och kvalitativ friyta med ett skyddat läge från buller och avgaser, i enlighet med översiktsplanens riktlinjer.

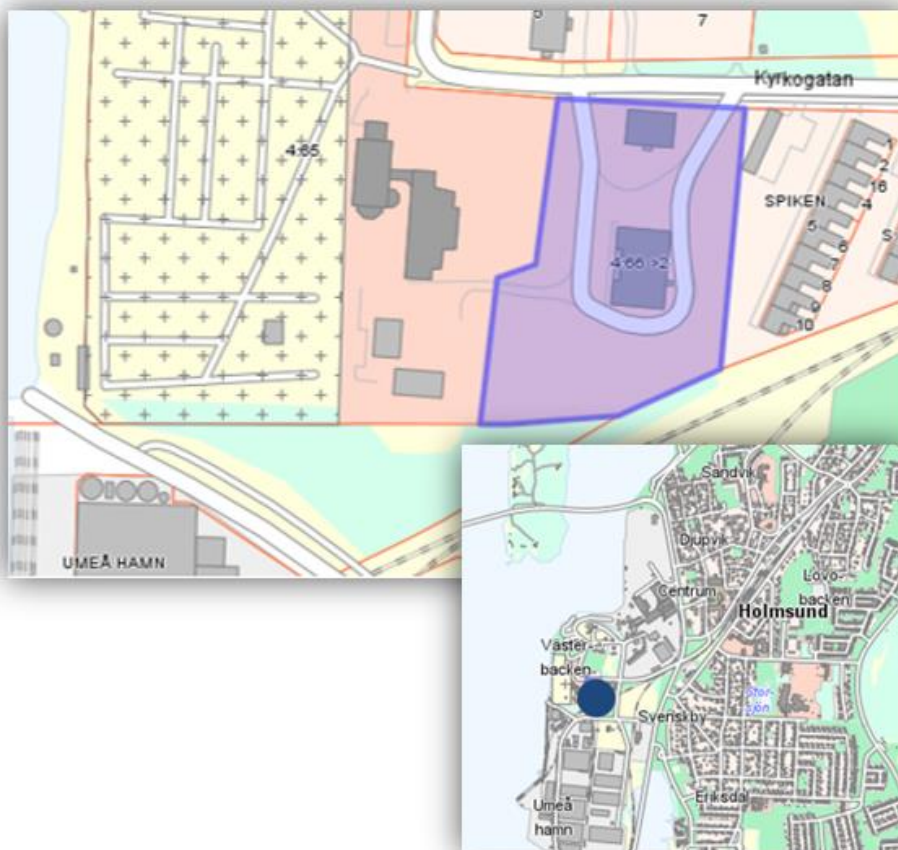
Slutdatum

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

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas.

Avgift för planbesked tas ut för liten åtgärd med 6 840 kr.



Figur 3. Aktuell fastighet markerad med blått.

Beredningsansvariga

Frida Niemi, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

Förslag till beslut på sammanträdet

Mattias Sehlstedt (V) – Under rubriken Syfte stryks följande text: ”och viss del bostäder inom fastigheten.”

Mikael Berglund (S) – Återrapportering till nämnden när förutsättningarna i ärendet utretts närmare.

Eric Bergner (C) - Inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Sehlstedts förslag att stryka text under rubriken Syfte och finner att byggnadsnämnden avslår förslaget.

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Berglunds förslag om återrapportering till nämnden och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden