

§ 79**Västerteg 2:63**

Diariernr: BN-2018/02423

Planbesked för Västerteg 2:63 - bostäder**Beslut**

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Västerteg 2:63.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom förtätning i Bryggargatans fond. Syftet är också att säkerställa en god arkitektur som passar en fondbyggnad och samspelar väl med omgivande struktur och bebyggelse. Den nya bebyggelsen bör möjliggöra godtagbara lösningar för bostadsnära grönytor, dagvatten samt passande utfart.

Ärendebeskrivning

Sökande önskar bygga ett flerbostadshus på fastigheten Västerteg 2:63 inom kvarteret Spetsen, i stadsdelen Teg. Västerteg 2:63 ligger nära Tegs Centralskola, Umeå ishall samt grönområdet Böleskläppen. Sökande vill bygga ett flerbostadshus i tre till fyra våningar med gavel mot korsningen mellan Bryggargatan och Kronovägen. Sökande tänker sig att ett drygt tiotal lägenheter bör kunna tillkomma.

På fastigheten står idag ett äldre trähus samt komplementbyggnad som är obebott. Enligt kommunens *Kulturmiljökarta 2011* räknas trähuset på Västerteg 2:63 som en värdefull enstaka byggnad. Norr om fastigheten finns ett värdefullt bebyggelseområde i form av flerbostadshus från 1950-tal. I sydöst finns radhus och väster om fastigheten finns villor. Fasadmaterial i området utgörs i huvudsak av träpanel, puts och tegel.



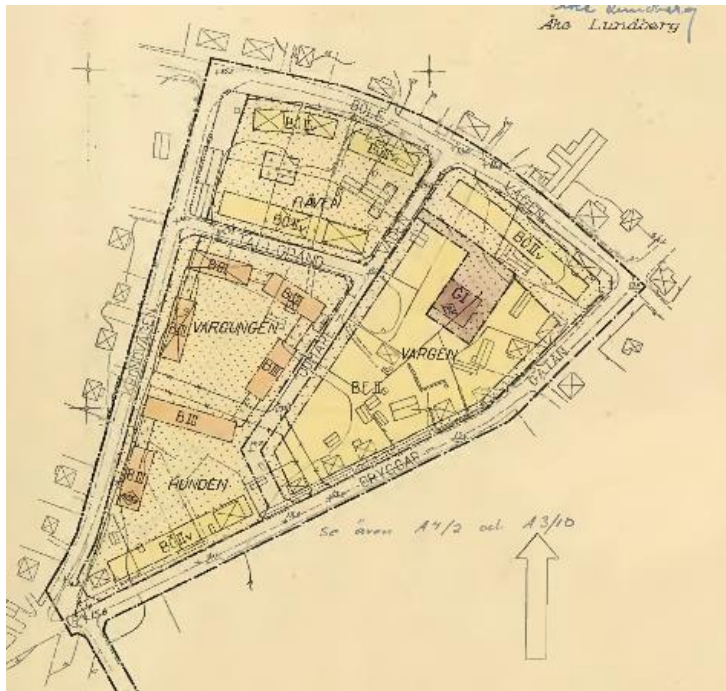
Figur 1 Illustrationsskiss från sökande



Figur 2 Västerteg 2:63

Tidigare ställningstagande

För fastigheten gäller *Stadsplan för Hunden, Råven, Vargen och Vargungen (2480KP193/1957) från år 1955*. Stadsplanen medger användningen bostäder [B] där det föreslås ett flerbostadshus i två våningar där vind får inredas i planens södra del.



Allmän plats	
[Symbol]	Gata
[Symbol]	Park eller plantering
Byggnadszoner	
[Symbol]	Område för bostadsändamål
[Symbol]	Område för bostadsändamål, fristående eller hopplade hus
[Symbol]	Område för bostadsändamål fristående hus
[Symbol]	Område för garageändamål
Övriga beteckningar	
[Symbol]	Mark som icke får bebyggas
[Symbol]	Mark för uthus och dylikt
+ 0.0	Gatuhöjd + 0.0 Gällande gatuhöjd
IV, III	Antal våningar
IV	Antal våningar jämte vindstredning
[Symbol]	Byggnadshöjd räknat från samhällets nollplan

Figur 3 Gällande Stadsplan för Västerteg 2:63

Enligt *Fördjupning för Umeå (FFU 2011) aktualiserad 2016* bör befolkningstillväxt ske inom fem kilometer från Rådhusstorget eller Universitetsområdet. Närheten till Centrumfyrkanten är en förutsättning för att gynna gående och cykling i vardagen. Attraktiva boendemiljöer, god arkitektur liksom möjligheter att gå, cykla eller åka buss till arbete och fritid ska prioriteras. Bostäder bör lokaliseras inom stomlinjenätets influensområden, vilket lokaliseringen av bostäder inom Västerteg 2:63 möjliggör då fastigheten ligger inom 200 meter från planerad stomnätlinje och inom 5 km från Centrumfyrkanten.

Enligt *FFU 2011* bör krav ställas på att främja arkitektur och byggteknik av högkvalitet för hållbar stadsbyggnad. Detta stämmer överens med

planbeskedets syfte att möjliggöra en arkitektur som samspelar väl med omgivande byggnader och struktur.

Enligt *Fördjupningen för de Centrala stadsdelarna 2011 aktualiserad 2016* bör både Västra Esplanadens och Tegsvägen omvandlas till stadsgator. De nya stadsgatorna på Teg möjliggör nya viktiga stråk för handel, service och verksamheter och bussarnas stomnätlinje. Nya grönområden skapas genom att strandpromenaden mellan broarna fullföljs och en ny stadsdelspark vid Tegskyrkan anläggs. Detta medför att attraktiviteten att bo och verka på Teg kan komma att öka.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2021 och planen beräknas antas andra kvartalet år 2022.

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 liten åtgärd (två tomter eller 5–600 kvm BTA) 6 555 kr.

Beredningsansvariga

Anna Herzog, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsgång

Ordföranden beslutar att ajournera handläggningen av ärendet för att möjliggöra efterforskningar gällande den befintliga byggnadens skick med anledning av frågor under sammanträdet. Nämnden återupptar ärendet efter nästkommande ärende.

Beslutsgång efter ajournering

Stadsarkitekt Tomas Strömberg informerar byggnadsnämnden om att det finns ett rivningslov för enbostadshuset samt ekonomibygnaden på fastigheten, beviljat 2018-04-18.

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

Beslutet ska skickas till

- Sökanden