

§ 218

Töreln 6

Diariernr: BN-2021/00664

Planbesked för Töreln 6

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Töreln 6.

Syfte

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

Syftet är också att hitta en lämplig exploatering som optimerar fastighetsytan samtidigt som parkeringsbehovet tillgodoses. Syftet är även att skapa en trivsamt och sammanhållen friyta med kvaliteter. Ytterligare syfte är att gynna hållbara färdvägar och en gestaltning som samspelar med kringliggande bebyggelse och tillför en stadsmässig karaktär.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit för planläggning av fastigheten Töreln 6 på Östra Ersboda i Umeå stad (figur 1). Fastighetens befintliga markanvändning är bostäder, i form av fem flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader (figur 2). Töreln 6 har en areal på 5 219 kvm.

Slutlig bedömning

Vid sammanvägning av gällande planeringsförutsättningar är bedömningen att Töreln 6 är lämplig för utveckling av fastigheten genom att uppföra nya bostäder. Fastighetens närhet till stamnät för kollektivtrafik, huvudnät för gång och cykel samt närheten till NUS och Centrala Umeå talar för en högre exploatering. Dock är fastighetens yta liten och det blir därför svårt att i praktiken få ihop parkering enligt kommunens parkeringsnorm samt behovet av friyta med en högre exploatering. För att lösa detta kan det vara lämpligt att utöka

planområdet. Det är också viktigt att fastigheten får en utformning och gestaltning av nya byggnader som samspelar med områdets lägre bebyggelse. Fastigheten bör även möjliggöra en mer stadsmässig gestaltning och utformning. Dessa utmaningar går att hantera vidare i detaljplaneprocessen.



Figur 1 Orienteringsbild med fastigheten Töreln 6 markerad.



Figur 2 Ortofoto över del av Östra Ersboda. Fastigheten Töreln 6 markerad.

Gestaltning

Kvarteret Töreln och Bunken på Östra Ersboda utgörs i huvudsak av en homogen småhusbebyggelse i form av enplans och tvåplans hus. Bebyggelsen karaktäriseras av stående träpanel i ljusa kulörer samt faluröd kulör. Norra delen av kvarteret Töreln i form av fastigheterna Töreln 6 och 3 utgör ett inslag av lite mer stadsmässig karaktär i form av restaurang och fem flerbostadshus. De befintliga flerbostadshusen på Töreln 6 är uppförda i två våningar med stående träpanel i ljus kulör. Dessa knyter an till närliggande småhusbebyggelse i skala och karaktär inom kvarteret Töreln och grannkvarteret Bunken.

En högre exploatering finns i kvarteren norr och väster om Töreln. Dessa kvarter har en bebyggelse i form av flerbostadshus i två till fem våningar med orange och ljust tegel. En fastighetsutveckling i form av nya bostäder på Töreln 6 bör få en gestaltning och utformning som kan tillföra en stadsmässighet. Samtidigt bör de nya byggnaderna knyta an till både högre och lägre exploatering i kvarteren omkring.

Fördjupning för Umeå

Det föreslagna planområdet ingår i *Fördjupning för Umeå* (FFU) och är där utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Fastigheten Töreln 6 ligger i närheten av två av kollektivtrafikens stomstråk och i närheten av huvudnät för gång- och cykelvägar. Töreln 6 ligger ungefär 4 km från NUS-området och 6 km från Centrala Umeå. Fastigheten Töreln 6 är därmed intressant för förtätning enligt översiktsplanens strategi om *Fem kilometer staden*. Detta talar för att fastigheten är lämplig att planlägga för en högre exploateringsgrad med fokus på hållbara färdsätt.

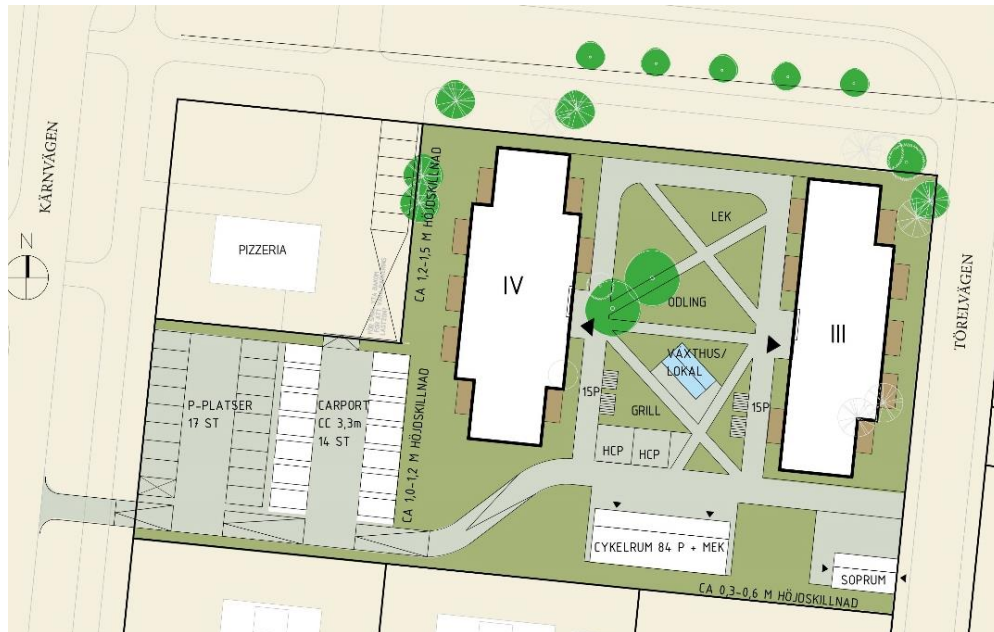
För området finns en gällande detaljplan *Stadsplan för Östra Ersboda (2480K-95/1982)*.



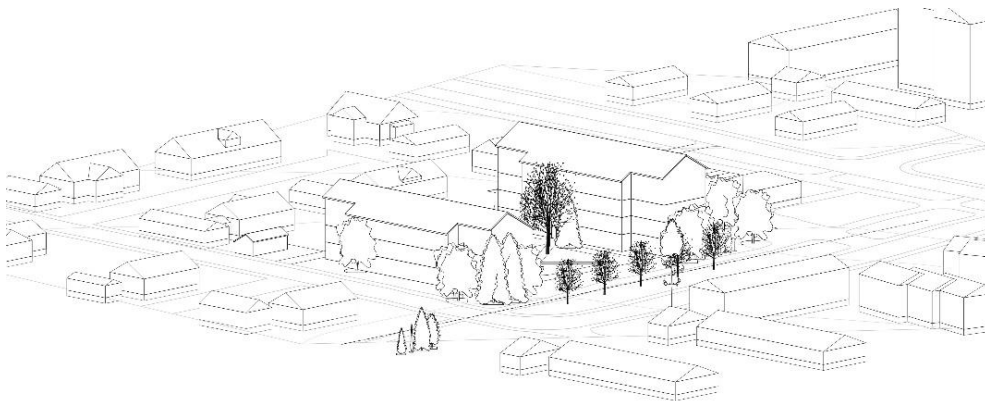
Figur 3 Pågående planläggning närheten av Töreln 6.

Sökandes vision

Sökande har för avsikt att möjliggöra en nybyggnation av bostäder inom fastigheten Töreln 6. Sökande vill möjliggöra flerbostadshus i 3–4 våningar vilket kan tillskapa 50 lägenheter. Sökande har låtit göra en tomtutredning med förslag på möjlig utformning (figur 4). Den visar på en ambition om att möjliggöra en gemensam innergård med mötesplatser. Ansökan innehåller också en volymsskiss som visar hur en byggnadsvolym på 3–4 våningar ser ut tillsammans med närliggande bebyggelse (figur 5).



Figur 4 Utsnitt ur tomtutredning från ansökan.



Figur 5 Volymskiss från ansökan.

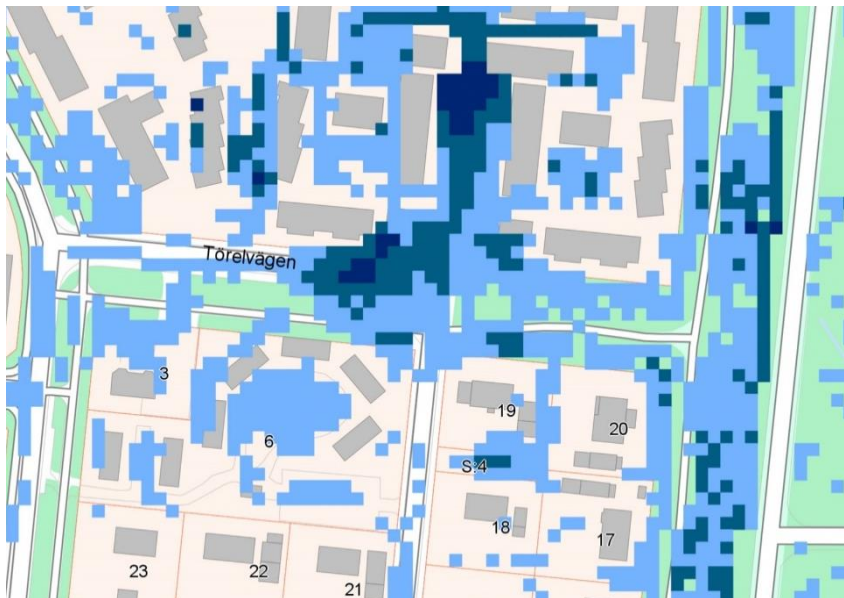
Parkering och friyta

Antalet parkeringar som krävs enligt kommunens parkeringsnorm ryms inte inom den yta som avsatts för parkering i tomtutredningen från ansökan. En lägre exploatering (2–3 våningar) än vad tomtutredningen förslår innebär att parkeringsnormen klaras. Även innergården behöver ses över för att få till en så sammanhållen friyta som möjligt. Det är viktigt att nyttja grönska och solljusinsläpp till fullo för att få fram en friyta med höga kvaliteter samtidigt som den kan fungera fördröjande för dagvatten. En omplacering av byggnader jämfört med skissen från tomtutredning

kan skapa en bättre rumslighet för innergården. Genomfartstrafiken och gångstråken på innergården ska anpassas för att inte splittra friytor.

Dagvatten och skyfall

Vid skyfall ansamlas vatten i kvarteret norr om Töreln och längs med Törelvägen. Vatten ansamlas även inom fastigheten Töreln 6 framför allt på befintlig innergård (figur 6). Dagvattnet avleds till Tavelån som är en känslig recipient. Enligt VAKIN VA finns goda möjligheter att lösa dagvattenhanteringen idag med bra dimensioner. Trots det kan det vara viktigt att optimera mängden genomsläpplig grönyta på innergården och minimera mängden hårdgjorda ytor.



Figur 6 Utsnitt ur skyfallskartering.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas tredje kvartalet 2024 och planen beräknas antas första kvartalet år 2026.

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