

§ 36

Johannelund 8

Diarienumr: BN-2021/02294

Planbesked för Johannelund 8

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Johannelund 8.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att säkerställa en hälsosam boendemiljö avseende buller, skapa en skyddad och sammanhållen friyta, anpassa tillkommande bebyggelse till områdets stadsbild samt att skapa förutsättningar för en god dagvattenhantering.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit gällande planbesked för fastigheten Johannelund 8 inom stadsdelen Sofiehem. Sökande avser att riva befintlig restaurangbyggnad för att ersätta den med ett bostadshus i fem våningar med parkering på mark och bullerskärm mot Blå vägen. Planens bedöms ge ett tillskott på ca 15 bostäder.

Beslutsunderlag

Enligt gällande plan (2480K-P97/61) medges handel i form av kiosk och gatukök i en våning inom planområdet. Resterande mark regleras som prickmark. Anslutning för biltrafik till planområdet tillåts från Verkmästargränd.

Det aktuella området ligger inom gränsen för den fördjupade översiktsplanen för Umeå (FFU) och innebär ett tillskott av bostäder 3 km från centrum och inom 1,5 km från universitets- och sjukhusområdet. Barriärer i form av Blå vägen och järnvägen och 500 m avstånd till närmaste stomlinjestråk ger något sämre förutsättningar för hållbara färdvägar i förhållande till det centrala läget. Möjligheten att ianspråka mark på fastigheterna Johannelund 7 och/eller Johannelund 9 för att skapa en säker koppling för GC-trafikanter bör övervägas.

Planområdet omfattas även av stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden. Stadsutvecklingsprogrammet anger förhållningssätt för tillkommande bebyggelse när centrala trafikleder omvandlas till stadsgator, däribland Blå vägen. En framtida omvandling av Blå vägen mellan Östra station och Strömpilen bedöms ligga mycket långt fram i tiden. Planansökan står inte i motsättning till stadsutvecklingsprogrammets intentioner.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA. Enligt skyfallskarteringen samlas mycket dagvatten längs Johannelundsvägen som i dagsläget rinner genom planområdet via ett lågstråk och vidare mot Blå vägen. Detta lågstråk är viktigt att befästa i planen för att dagvatten även fortsättningsvis ska kunna breddas mot Blå vägen i händelse av kraftiga skyfall.

Enligt skiss i ansökan kommer en stor del av gårdsytan att utgöras av markparkering. Detta i kombination med att friytan kan komma att skuggas av en bullerskärm skapar en osäkerhet avseende friytans storlek och kvalitet. En alternativ parkeringslösning med t.ex. nedgrävt garage bör övervägas i det kommande planarbetet. Markparkering bör i möjligaste mån undvikas och inte vara tillåten inom det område som ska användas som friyta. En tillräckligt stor och sammanhängande friyta behöver säkerställas i det kommande planarbetet.

Planområdet påverkas av höga bullernivåer från intilliggande väg- och spårtrafik. I planansökan föreslås en bullerskärm i fastighetsgräns mot Blå vägen. Bullerskärmen bör i planarbetet övervägas att ersättas av en alternativ husplacering. En L-formad byggnad placerad med långsidorna mot Blå vägen och Verkmästargränd skulle medföra bättre förutsättningar att skapa en större, sammanhängande och bullerskyddad friyta. Bullerskärmar bör i mån möjligt undvikas då de påverkar stadsbilden negativt, har en begränsad livslängd och en större osäkerhet avseende bullerdämpning i jämförelse med en byggnad.

Planansökan avser endast bostäder. Inom planområdet finns i nuläget handel i form av en restaurang. Ett förverkligande av planen enligt ansökan skulle innebära en förstärkt funktionsseparering i området i motsats till översiktsplanens intentioner om en funktionsblandad stad.

Möjligheten till handel och verksamheter i byggnadens bottenplan bör övervägas.

Den aktuella fastigheten ligger inom område markerat som värdefullt bebyggelseområde enligt byggnadsordningen för Sofiehem-Ålidhem. Området består av prefabricerade kedjehus i ett till två plan från 60-talet med fasader i vit puts och brunlaserat trä. Den tillkommande bebyggelsen behöver anpassas till områdets enhetliga och småskaliga uttryck och skuggning av intilliggande fastigheter behöver studeras närmare. Lämplig höjd och utformning av den nya bebyggelsen är frågor att utreda vidare i det kommande planarbetet.

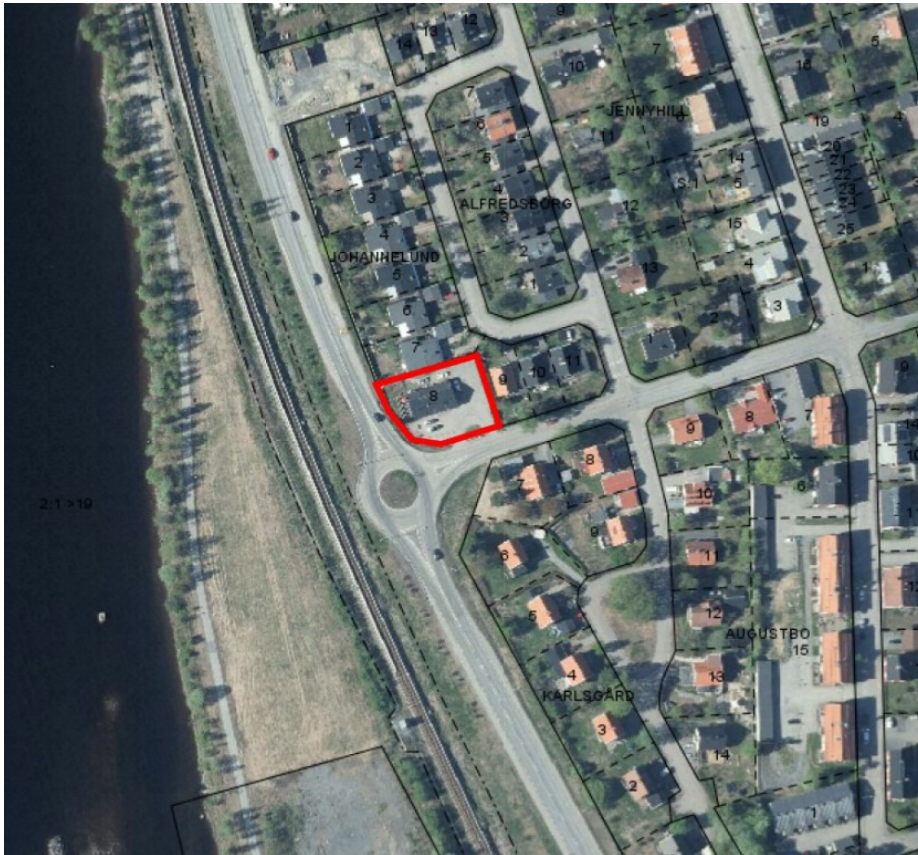
Kommande utredningar i detaljplanarbetet

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

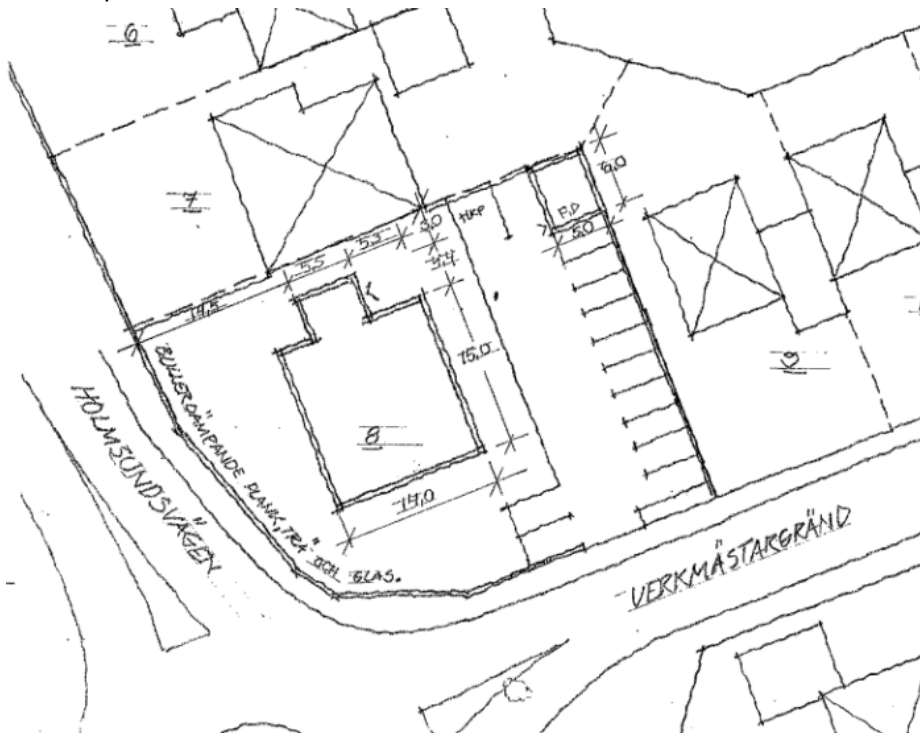
- Bullerutredning, väg- och spårtrafikbuller
- Skuggstudie
- Dagvattenutredning



Översiktskarta



Aktuellt planområde



Skiss från ansökan

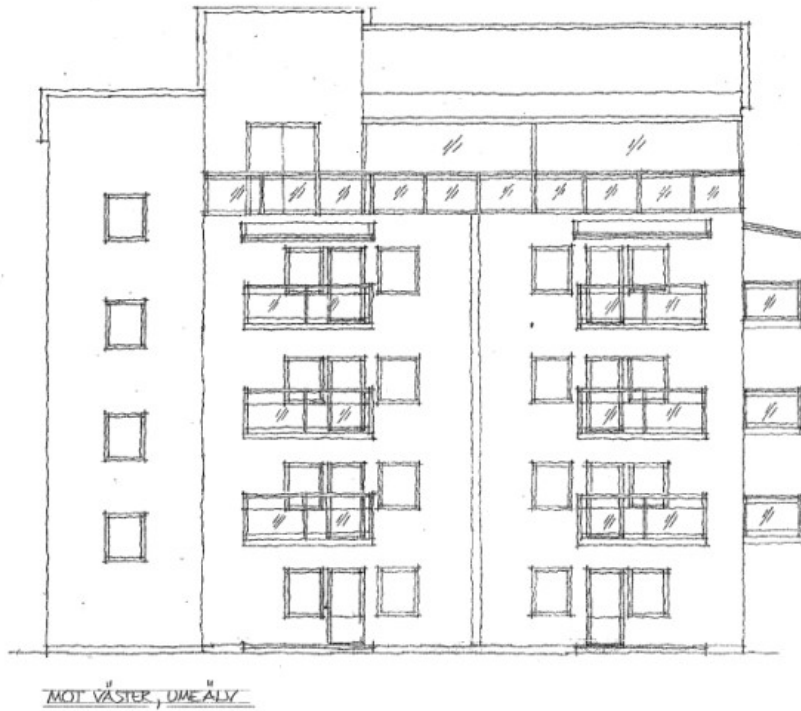
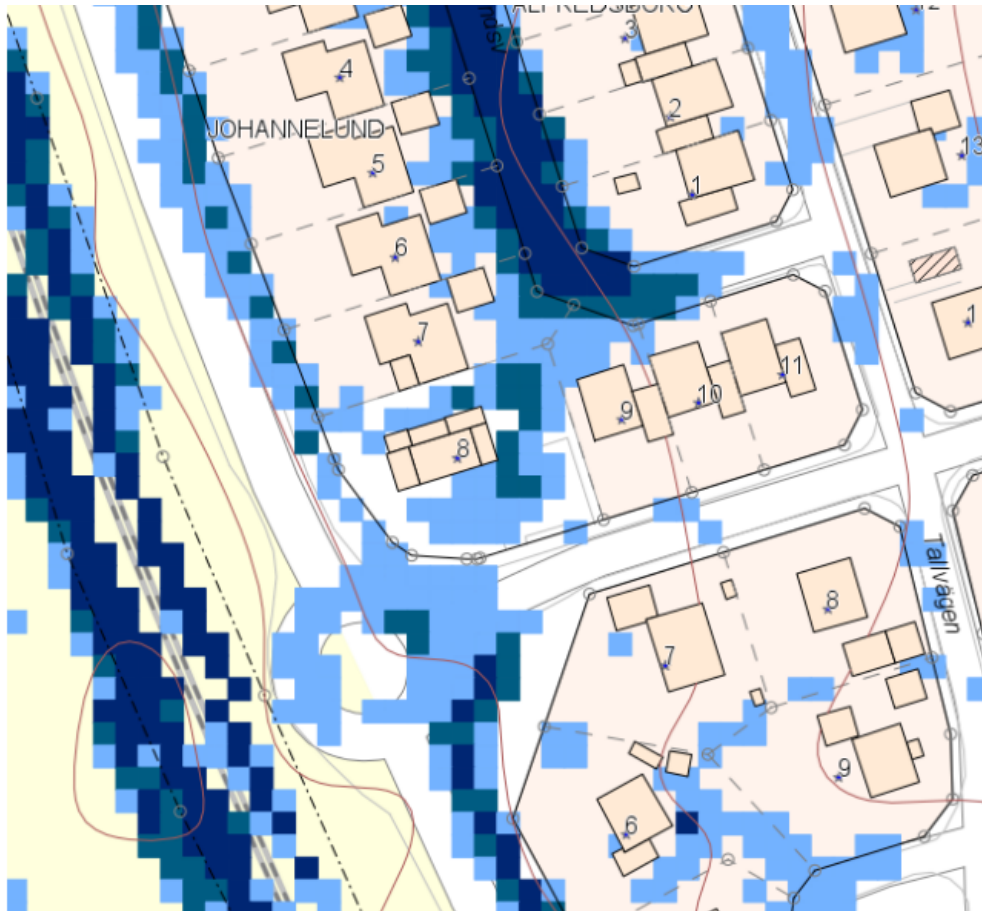


Illustration från ansökan



Vägtrafikbuller 2016



Skyfallskartering, 100-årsregn

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2027 och planen beräknas antas tredje kvartalet år 2028.

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 med 10 610 kr.

Beredningsansvariga

Jens Salander, 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 + information om exploateringsavtal