

Ansökan om planeringsbesked gällande detaljplan för fastigheten Strömpilen 1

Ärendet

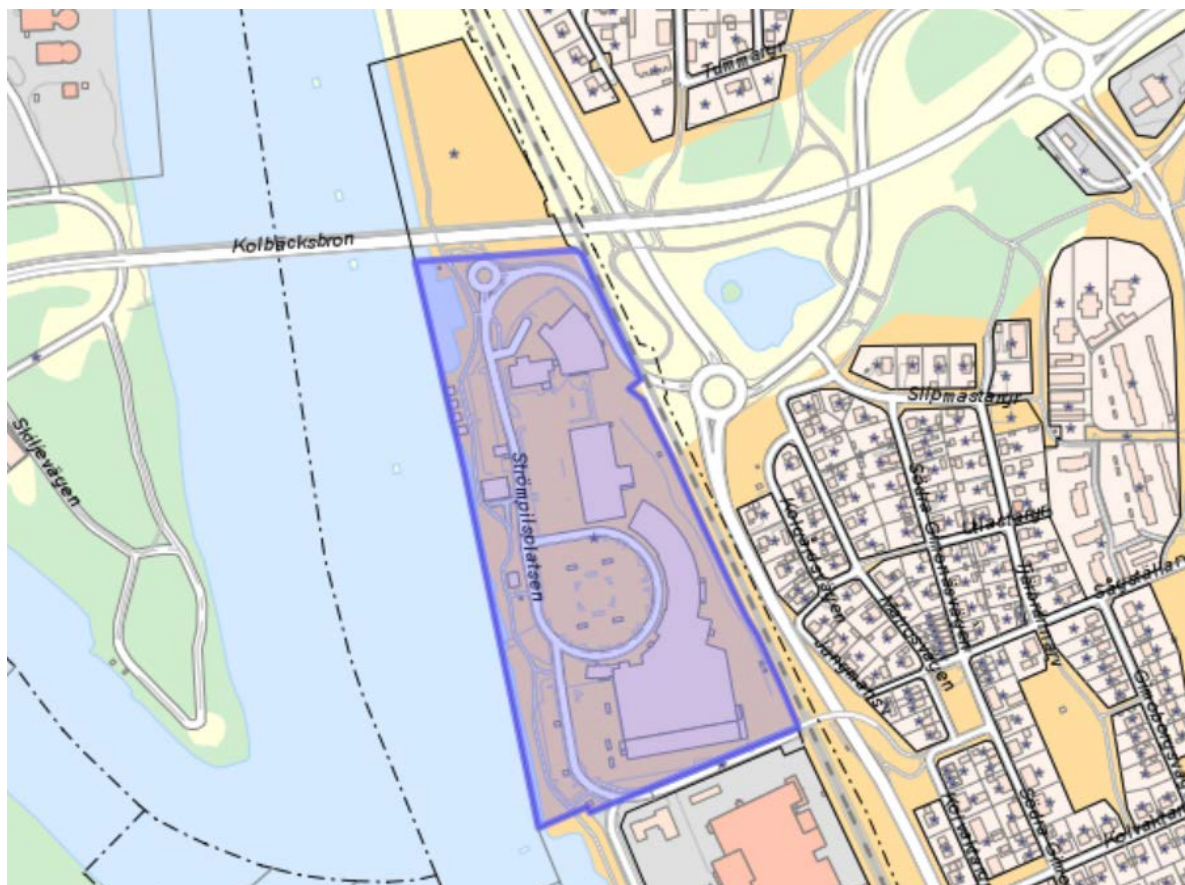
I enlighet med 5 kap. 10f § plan- och bygglagen (PBL) ansöker Umeå kommun om planeringsbesked gällande detaljplan för fastigheten Strömpilen 1. Syftet med ansökan är att säkerställa ett antagande av detaljplanen utifrån prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL med avseende på strandskydd. Strandskydd råder idag inte för de delar av planområdet som är planlagt. Det vill säga strandskyddsreglerna gäller inte i inom fastigheten Strömpilen 1 idag. Men enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken (MB) återinträda strandskyddet i och med att ny detaljplan antas. Det är avgörande att strandskyddet kan upphävas i samband med antagandet av detaljplanen. Med anledning av det ansöker därför kommunen om planeringsbesked för att i ett tidigt skede kunna säkerställa att förutsättningar finns att utveckla området som önskat utan att strandskyddets syfte påverkas. Ett PM framtaget av miljöjurist Johanna Ersborg på Ecogain ligger till grund för denna ansökan.

Bakgrund

En begäran om planbesked inkom till Umeå kommun den 6 mars 2018 för fastigheten Strömpilen 1 med önskan att planlägga området för bostäder med inslag av verksamheter, se bilagd ansökan med tillhörande illustrationer. Området är beläget på Gimonäs i södra delen av Umeå stad.



Översikt



Planområdet, Strömpilen 1

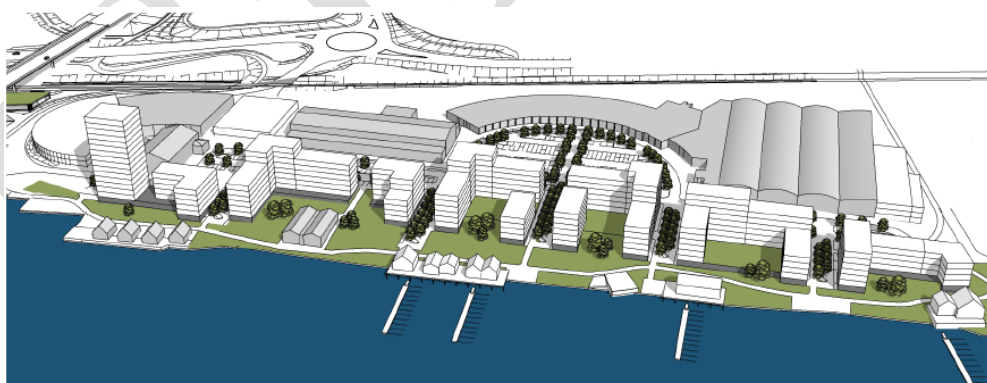


Illustration från ansökan vilken visar vy från väster, Wingårdhs

Byggnadsnämnden fattade beslut om att inleda planläggning av fastigheterna Strömpilen 1, BN 2018-06-13 § 230.

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och handel.

Syftet är också att säkerställa allmänhetens möjlighet att vistas vid och röra sig längs älvstranden. Samt att säkerställa de kulturhistoriska värden som området bär på.

Förutsättningar för upphävande av strandskydd

Strandskydd råder förnuvarande inte för de delar av planområdet som idag är planlagda. Det vill säga strandskyddsreglerna gäller inte i inom fastigheten Strömpilen 1 idag. Men även om strandskydd inte gäller idag, kommer strandskyddet att återinträda i och med att ny detaljplan antas enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken (MB). Att strandskyddet kan upphävas i samband med antagandet är därför avgörande för den fortsatta utvecklingen av området.



Skraffering visar de områden som idag är planlagda inom vilket strandskydd ej råder

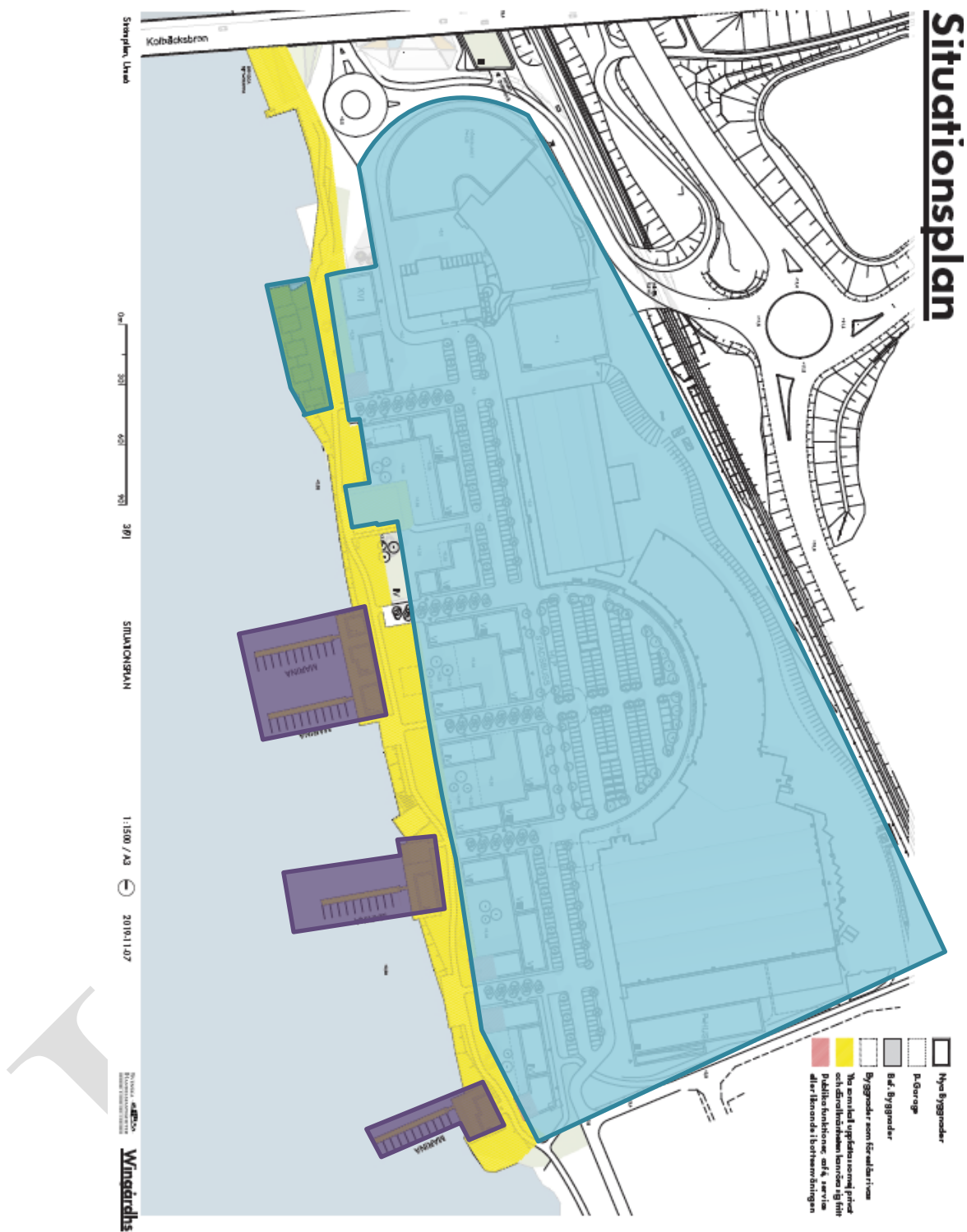
Under perioden 1927–1991 bedrevs ett träsliperi (pappersmassa) inom planområde. Idag består det till största del av ett område som används som handelsområde med tillhörande parkeringsanläggning. Vid älvkanten ligger ett par mindre byggnader inrymmande kontor och verksamheter. En gång- och cykelväg löper längs med älven och vidare in mot centrala Umeå.



Ortofoto över planområdet, källa Eniro

Då planområdet utgörs av ett område med varierande förutsättningar har vi för att göra det så tydligt som möjligt för den efterföljande argumentationen delat upp det i olika delområden;

- Befintliga handelsområdet (turkost)
- Området direkt invid älvkanten (lila)
- Fri passage (gul).



Delområden, Bakgrundsbild Wingårdhs

Befintliga handelsområdet, turkos

Området utgörs idag av ett handelsområde med tillhörande parkeringsanläggning. Vår bedömning är att detta område redan är ianspråktaget så som avses i 7 kap. 18 c § 1 p. MB då området utgörs av byggnader och asfaltytor, dvs är permanent ianspråktagna, vilket gör att dess

intresse för djur och växter är utsläckt. Av samma anledning anses även friluftslivets intressen vara utsläckta inom området.

Flygbilder från 1960 och mitten av 1970-talet visar träsliperiets utbredning, dvs att området i sin helhet är ianspråktaget av industriverksamhet.





Flygfoto över området 1960, Källa Lantmäteriet



Flygfoto över området 1975, Källa Lantmäteriet

Sammantaget medför dessa omständigheter att området (turkost område i bild på sid 6) bör betraktas som ianspråktagna på ett sådant sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Ett **upphävande av strandskyddet i detta område anses därmed vara möjligt enligt 7 kap. 18 c § 1 p. MB.**

Området direkt invid älvkanten, lila

Älvkanten utgörs av utfyllnadsmassor. Parallellt med älvkanten löper en gång- och cykelväg. Aktuellt område bedöms vara allemansrättsligt tillgänglig men är bara på någon enstaka plats utformad för att ge möjlighet för allmänheten att ta sig ner till vattnet.



Vi anser att det är möjligt att **häva strandskyddet utifrån det särskilda skälet i 7 kap. 18 c § p. 5 MB**, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett

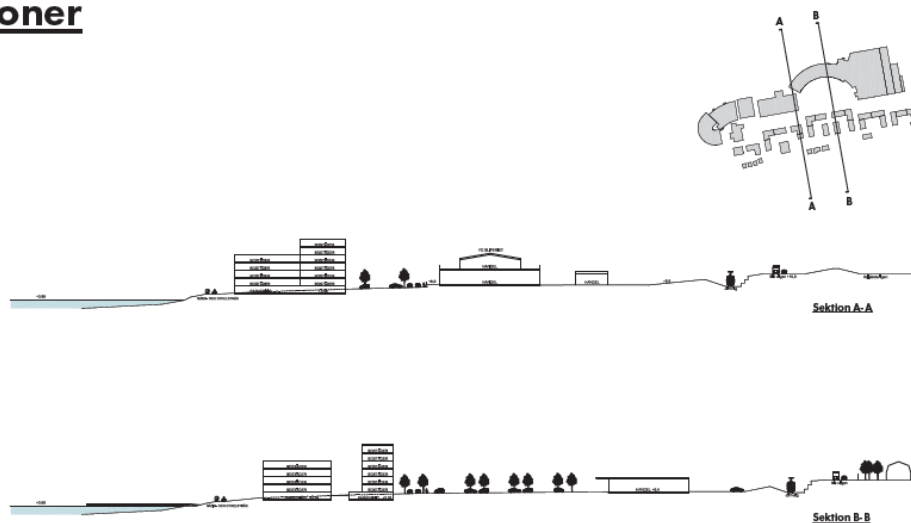
angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Ett tillgängliggörande av strandområdet kan betraktas som ett angeläget allmänt intresse utifrån den aspekten att utveckling av bebyggelsen inom planområdet också förutsätter en utveckling av goda livsmiljöer runt bebyggelsen.

Fri passage, gult

Vid strandpromenaden inom Strömpilen 1 finns idag en gång- och cykelväg som går längs med älven. Utmed den vägen finns bl.a. mindre grönområden och en hårdgjord yta med sittplatser samt en stor brygga som allmänheten kan nyttja.

Fri passage säkras genom att strandpromenaden alltjämt är och uppfattas som tillgänglig för allmänheten. Bostadshusens hemfridszon eller verksamheterna i sjöbodarnas hemfridszon får på intet vis ha en avhållande effekt på allmänheten. Detta säkras genom att till exempel säkerställa att tillgång finns till allmänna sittplatser och att den stora brygga som finns där idag inte försvinner, att bottenvåningarna på bostadshusen utgörs av verksamheter eller att hemfridszon blir tydligt avgränsad tex genom höjdskillnad eller staket.

Sektioner



Tvärsektion, källa Wingårdhs

Detaljplanering, Umeå kommun

.....
Clara Ganslandt

Planchef
090-16 23 50
clara.ganslandt@umea.se

Bilagor; - Inkommen planansökan med tillhörande illustrationsbilaga
-Planbesked, 2018-06-13

UTKAST