

§ 414**Skärmen 2 och 3**

Diariernr: BN-2017/01749

Planbesked för Skärmen 2 och 3 - bostäder**Beslut**

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Skärmen 2 och 3 och ärendet ska återrapporteras till nämnden vid sammanträdet den 14 februari 2018.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att den nya bebyggelsen ska utformas på ett lämpligt sätt efter omgivande bebyggelse, verksamheter och grönstruktur.

Ärendebeskrivning

Sökanden för önskar uppföra bostäder i form av tre flerbostadshus på mark som idag används för småindustri. Även en ny parkeringsanläggning, delvis över och under jord, föreslås. Rivning av befintlig bebyggelse är en förutsättning för att exploatera området enligt inlämnat förslag.



Bild: Planområdet markerat med röd ring.

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger i Böle och gränsar i öster till ett bostadsområde med villor och lägre flerbostadshus, i norr till grönstråket utmed älven samt i syd och väst till Volvos verksamhetsområde. Fastigheterna som omfattas är Skärmen 2 (3 621 m²) och Skärmen 3 (5 865 m²) och är i privat ägo.



Bild: Planområdet inringat med röd streckad linje.

Gällande detaljplan

Den för planområdet gällande detaljplanen, 2480K-P125/1976, medger användningen småindustri.

Översiktsplan

Planområdet ligger i skarven mellan tre fördjupningar:

- Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområden
- Fördjupning för de centrala stadsdelarna
- Fördjupning för älvlandskapet.

Det bör därför anses rimligt att göra en sammanvägd bedömning av de tre fördjupningarnas målsättningar och de för planområdet relevanta riktlinjer som finns angivna.

Fördjupningen för Umeå anger att förtätning i lägen som är kollektivtrafikhärla och med god tillgång till övrig infrastruktur är önskvärlt. Den påvisar även älvstråkets betydelse för att bevara gröna kvaliteter i en allt tätare stad.

Fördjupningen för älvlandskapet pekar också ut grönstrukturen utmed älven som betydelsefull och mer specifikt Bölesholmarna som ett centralt område att ta hänsyn till.

Fördjupningen för de centrala stadsdelarna uttrycker också den att det är önskvärlt att förtätning sker inom den befintliga stadsstrukturen och att älvlandskapet är viktigt både för höga naturvärden och för rekreation.

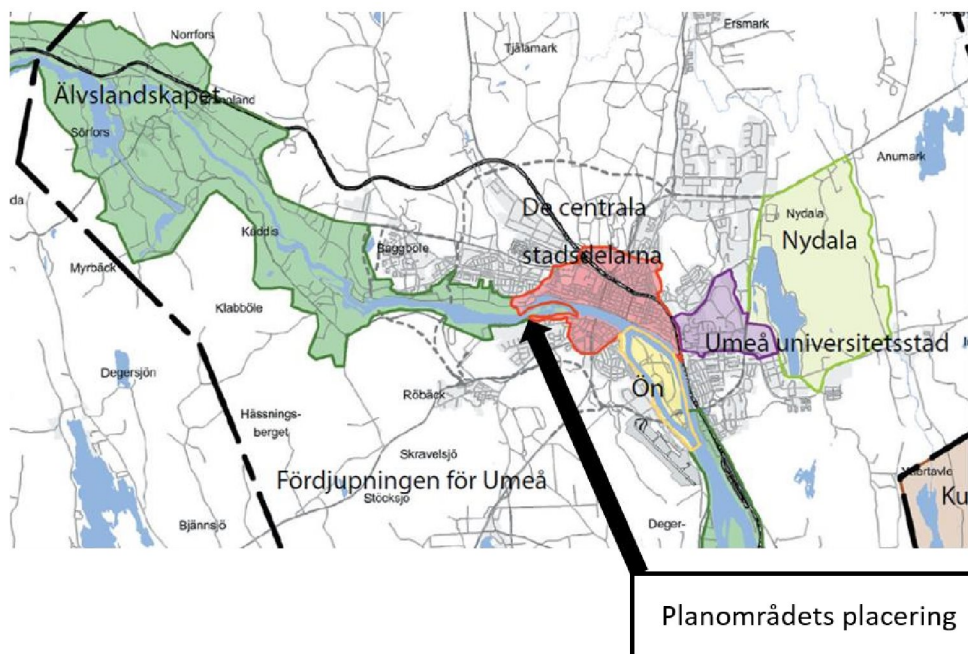


Bild: Karta som visar de olika fördjupningarnas avgränsning samt planområdets placering.

Även om ingen av fördjupningarna tydligt anger planområdet som en plats för nya bostäder så är det ändå rimligt att anse att ny bostadsbebyggelse, om det utformas på ett lämpligt sätt, kan anses ligga i linje med kommunens översiktliga planering. Detta beaktat att planområdet idag är ianspråktaget för småindustri samt att det ligger utanför avgränsningen för det skyddsvärda älvlandskapet. En förtätning med nya bostäder bör därför kunna prövas.

Nyckelfrågor

- Volvos befintliga och planerade verksamhet
- Utformning av den nya bebyggelsen. Planområdet ligger mitt emellan Volvos industriområde och befintlig småskalig bostadsbebyggelse.
- Markföreningar
- Trafik och infarter
- Buller
- Geoteknik och risk för skred.

Slutdatum

Detaljplanen beräknas antas fjärde kvartalet 2019.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för stor åtgärd med 17 160 kr.

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planchef
Isak Ericsson, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inleda planläggning och återsrapportering av ärendet vid nämndens sammanträde i februari 2018.

Byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Sökande