

§ 130

Häradsdomaren 1 och Häradsdomaren 2

Diariernr: BN-2024/00036

Planbesked för Häradsdomaren 1 och 2

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Häradsdomaren 1 och 2.

Syfte

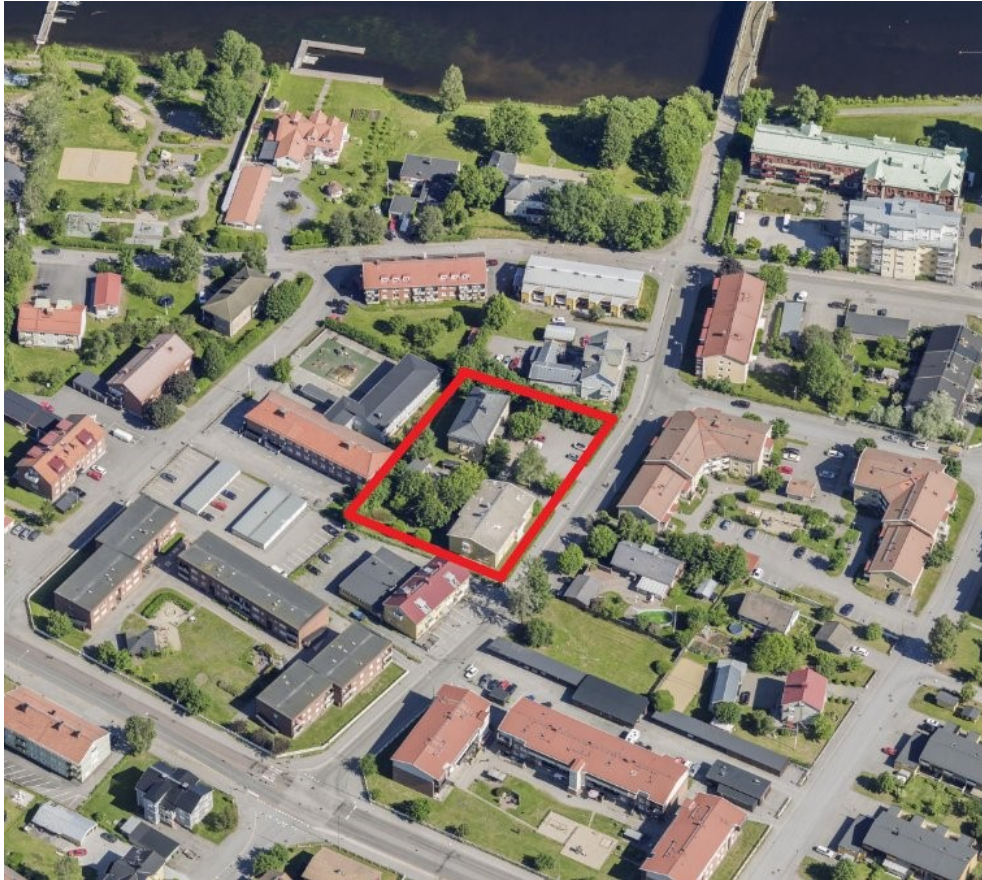
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, verksamheter och kontor. Syftet är också att tillgodose det kommunala behovet av hållbara trafiklösningar i form av gång- och cykelstråk.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en förtätningsplan femkilometersstaden och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget på Teg, längs med Bryggargatan. Fastigheterna har en total area på ca 3 000 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Befintliga byggnader omfattar idag kommunalt stödboende. Sökande önskar bibehålla befintliga kommunala verksamheter men samtidigt utreda möjligheten att utveckla fastigheterna för en mer utökad och flexibel användning.

Platsbesök

Aktuellt område är beläget centralt med närhet till Umeälven och angränsar mot ett välanvänt gång- och cykelstråk. Med växtlighet samt delvis entréer bortvända från Bryggargatan avskärmas bebyggelsen från gaturummet.



Foto från platsbesök 24-02-26. Häradsdomaren 1 till vänster och Häradsdomaren 2 till höger.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Fastigheterna är utpekade som tätbebyggda stadskvarter i gällande översiktsplan. Området, med närhet till centrum, har ett strategiskt läge för tätbebyggda kvarter. Att utveckla fastigheterna bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan för Häradsdomaren 1 möjliggör för allmänt ändamål i två våningar. För Häradsdomaren 2 möjliggör gällande detaljplan för bostäder i två våningar.

Häradsdomaren 1, samt angränsande fastighet Häradsdomaren 11, är utpekad i *Byggnadsordningen för Teg*. Bedömningen är att Häradsdomaren 1, som ansökan omfattas av, ska bevaras samt att ytan framför byggnaden bör vara fri från byggnader som kan försvåra läsbarheten av det tidigare kommunalhuset.

Pågående planer i närområdet

Ett positivt planbesked om att inleda planläggning för angränsande fastigheter Häradsdomaren 3 och 13 finns. Ett helhetsgrepp om kvarteret bör eftersträvas.

Miljöpåverkan

Trafikbuller från närliggande gata samt skuggning mot omgivande byggnader bör beaktas i kommande planarbete.

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Service och infrastruktur

Platsen har med sin centrala placering god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelnät.

Sammantagen bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att förslaget följer översiktsplanens intentioner samt bidrar till Umeå kommuns tillväxtmål. Området bedöms ha goda förutsättningar för hållbart resande.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Positivt planbesked finns för fastigheterna Häradsdomaren 3 och 13. Kommande planarbete bör ta ett helhetsgrepp för utveckling av kvarteret.

Planområdet behöver utformas och gestaltas med hänsyn till utpekad kulturmiljö.

För att säkerställa närliggande gång- och cykelnät ska trafiksäkerhet och angöring längs med Bryggargatan beaktas särskilt.

Utredningsbehov

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

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Kulturmiljöanalys

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 14 100 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden