

§ 267

Focken 5

Diarienumr: BN-2020/01360

Detaljplan för del av Focken 5

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inriktningen på det fortsatta planarbetet är att befintlig anläggning, Hagaborg, rivs till förmån för ett nytt vårdboende samt annan ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivningen genom att:

- *Vårdboendet ges en byggnadshöjd som harmoniserar med omgivande bebyggelse.*
- *Vårdboendets gavlar placeras i linje med gata.*
- *Vårdboendets volym bryts upp med flyglar så att mindre gårdsrum bildas.*
- *Ny bebyggelse inom fastigheten placeras så att det skapas siktlinjer genom kvarteren.*

Jäv

På grund av jäv deltar inte Alf Molin (L), tjänstgörande ersättare, i handläggningen av detta ärende.

Reservation

Johan Stål (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag och meddelar att Vänsterpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

Ärendebeskrivning

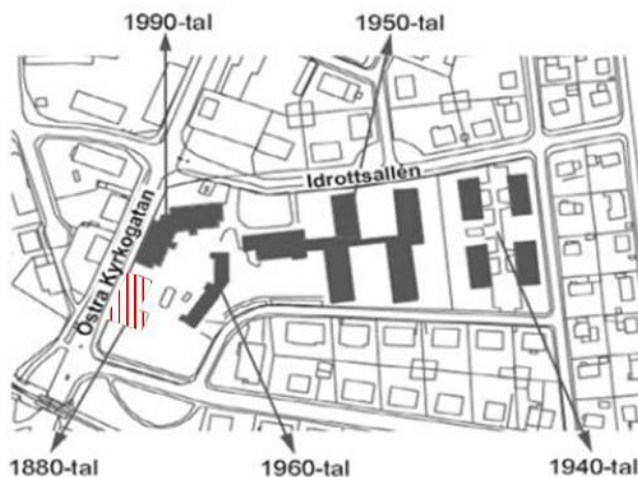
Arbetet med detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2021. Sökandens intention är att inom planområdet bygga bostäder i form av vårdboende, seniorboenden och flerbostadshus.

Gällande detaljplan medger bostäder i 2–3 våningar. Därtill finns bestämmelser som anger att det runt Hagaborg ska det finnas planterade grönytor och att viss vegetation ska bevaras. Delar av detaljplanen ersattes 2016 inför nybyggnationen i kvarteret Fockens sydvästra del.

Närområdet består undantaget den sentida 5–9 våningsbebyggelsen av en utpräglad 2–2,5-våningsbebyggelsen och relativt smala gator.

Inom planområdet finns inga byggnadsminnen eller särskilt utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Bebyggelsen omnämns i *Byggnadsordningen för Haga–Sandbacka* enligt följande:

- Den tidstypiska karaktären på 1950-talsanläggningen med tillhörande park bevaras. Byggnaderna underhålls med ursprungliga material och metoder. Eventuella tillägg utformas med utgångspunkt i anläggningens ursprungliga arkitektur.
- Före detta fattighusets samt 1940- och 60-talets pensionärsbostäder vårdas liksom den yttre miljön kring dessa.



Figur 1. Bild från *Byggnadsordningen för Haga–Sandbacka*. Den skrafferade byggnaden Hagagården är senare rivet.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan framförde länsstyrelsen att en kulturmiljöutredning behöver tas fram. Syftet var att beskriva anläggningens historiska bakgrund, funktion och utveckling samt göra en kulturhistorisk värdering. En byggnadsantikvarisk rapport har därav tagits fram. Rapporten lägger stor vikt vid bebyggelsens arkitektoniska uttryck, särskilt Hagaborg (1950-tal). Vidare konstateras att byggnadernas placering, volym och skala i stort är bibehållna, men att fasader delvis har förvanskats. Samtidigt lyfts platsens historiska betydelse – med det återkommande syftet att skapa bostäder för stadens äldre – som en stark kulturhistorisk värdebärare. Nutida krav på vårdboenden medför att de befintliga lokalerna bedöms svåra att nyttja på ett rationellt och

ändamålsenligt sätt. Rapportens slutsats är att byggnaderna ska bevaras och att tillägg ska ske fristående, på utpekade välavgränsade platser och i liten skala. Det innebär att det inte går att få till en rationell utveckling av fastigheten.

Nuläge

Under planarbetets gång har det framförts krav på att vårdboendet behöver ha en särskild form och skala (typhus) för att verksamheten ska fungera optimalt. Det är inte heller möjligt att fördela verksamheten inom flera byggnader. Det aktuella typhuset är massivt och därför svårt att inrymma på denna plats. Husets form och skala är inte anpassade till omgivningen och stadsdelen Hagas karaktärsdrag. Vidare innebär typhuset att detaljplanen delvis behöver frångå översiktsplanens planeringsinriktning om stadskvarter. Även möjligheten att tillskapa goda gårdsmiljöer för framtida boende påverkas.



Figur 2. Bild från sökandens illustrationer.
Den röda byggnaden illustrerar typhuset för vårdboendet.

Sökandens exploateringsidé förutsätter att 1950- och 1980-talsbyggnaderna inom planområdet rivs. Det innebär att materiella kulturvärden går förlorade samtidigt som de immateriella kulturvärdena i form av verksamhetens kontinuitet på platsen förutsätter att verksamheten kan utvecklas och anpassas till nutida krav och behov.

Den 24 april 2024 informerades byggnadsnämnden om ärendet och svårigheterna med att komma vidare med anledning av motstående intressen. Byggnadsnämnden godkände informationen (§ 89) och gav som

medskick att det är av vikt att det möjliggörs för vårdboende för stadens äldre i centrala lägen, samtidigt som kulturmiljön och stadsbilden ska beaktas, det vill säga det krävs en anpassning av typhuset i höjd och volym och att delar av Hagaborg bör bevaras. Detta innebär att ytterligare bostadsexploatering annat än vårdboendet i form av anpassat typhus inte blir möjligt.

Efter att ärendet informerades om i byggnadsnämnden, har fortsatt dialog med sökanden och representanter från kommunen förts. Sökande står fast vid att det är av stor vikt att detaljplanen möjliggör för bostadsexploatering annat än vårdboende med hänsyn till fastighetens strategiska läge nära centrala staden. Äldrenämnden står fast vid att anläggningen för vårdboendet (typhuset) inrymmer de funktioner som krävs för att verksamheten ska fungera optimalt och att annan utformning av anläggningen inte är aktuellt.

För att komma vidare i planarbetet föreslås att beslut tas om den fortsatta inriktningen på planarbetet. Förslaget är att Hagaborg rivs för att ge plats för ett nytt vårdboende som anpassas till omgivningen och tar fasta på stadelens karaktärsdrag. Anpassningen till omgivningen uppnås genom att vårdboendet ges en byggnadshöjd som harmoniserar med omgivande bebyggelse, att byggnadens gavlar placeras i linje med gata och att byggnadens volym bryts upp med flyglar så att mindre gårdsrum bildas. Vidare är förslaget att tillkommande bebyggelse placeras så att det skapas siktlinjer genom kvarteren.

Konsekvensen av förslaget blir att materiella kulturvärden går förlorade men att immateriella kulturvärden bevaras i form av kontinuitet av verksamhet för äldrevård på platsen. Vidare tas mycket grönska i anspråk och stadsdelen påverkas då vårdboendet, trots anpassning till omgivningen, avviker från stadsdelens karaktärsdrag vad gäller småskalighet. Förslaget innebär att det möjliggörs för ytterligare bostadsexploatering annat än vårdboendet inom fastigheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-09-20

Beredningsansvariga

Sara Israelsson, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Förslag till beslut på sammanträdet

Johan Stål (V) – Avslag till tjänsteskrivelsens förslag till inriktningen på det fortsatta planarbetet.

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag till inriktningen på det fortsatta planarbetet.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bifalla tjänsteskrivelsens förslag till inriktningen på det fortsatta planarbetet.

Reservation från Johan Stål (V)

”Vänsterpartiet reserverar sig mot inriktningsbeslutet som innebär rivning av Hagaborg. Vi anser att platsens kulturhistoriska och arkitektoniska värden ska bevaras i större utsträckning än i det beslutade föreslaget. Byggnaderna från 40- och 50-talet är välbevarade samt platsen Hagaborg är en tidig representant för äldreboende och finns omnämnd i Byggnadsordningen för Haga.

Att dessutom riva fungerade byggnader och bygga nytt går tvärtemot en hållbar stadsbyggnad där vi i första hand ska använda det vi har. Det handlar om att återbruk som är betydligt bättre ur miljöhänsyn.

Med detta inriktningsbeslut så förloras också mycket grönska på platsen och man avviker från karaktärsdraget om småskalighet som nu råder.

Vi förstår absolut behovet av effektiva lokaler för Äldrenämndens verksamhet men ser hellre att man ska hitta en plats som passar bättre i både storlek och där man kan bygga i behövd volym. Alternativt anpassa

befintliga byggnader på ett varsamt sätt och i samband med ytterligare lösningar.”

Beslutet ska skickas till
Sökanden