

§ 232

Risten 11

Diariernr: BN-2025/00274

Planbesked för Risten 11

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Risten 11.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder som anpassas till området.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 1 km väster om Umeå stadskärna, längs väg Östra Prinsgatan, Väst på stan. Området har en total area på ca 800 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intention enligt ansökan är att riva befintligt bostadshus och ersätta detta med ett nytt bostadshus på 4-5 våningar.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Närområdet består av både lägre och högre byggnader och skiljer sig i sin karaktär.



Befintligt bostadshus och del av omgivande bebyggelse. Foto från platsbesök 2025-08-28

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området ligger inom *Fördjupningen för Umeå* och en utveckling av området anses förenligt med denna.

Gällande detaljplan medger område för bostadsändamål och komplementbyggnader.

Området ligger cirka 100 meter ifrån riksintresse för kulturmiljövård.

Området ligger dikt an värdefulla bebyggelseområden från 1960-talet, enligt *Byggnadsordning Väst på stan*.



Värdefulla bebyggelseområden intill fastigheten Risten 11 markerat i grönt.

Miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som uppmärksamats genom undersökningen är i huvudsak påverkan på stadsbilden och riksintresset för kulturmiljö. Vidare bör utformningen av bostäder inom planområdet anpassas till rådande bullersituation med anledning av närliggande stadsgata.

Den preliminära bedömningen är att det inte finns anledning att anta att planen medför att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas och att det inte finns anledning att anta att planen hindrar eller försvårar för närmaste vattenförekomsten Umeälven att uppnå och bibehålla den status som miljö kvalitetsnormerna föreskriver.

Service och infrastruktur

Området ligger i ett centralt läge i staden och har god tillgång till kollektivtrafik och diverse service såsom butiker och skolor. Östra Prinsgatan är ett viktigt cykelstråk och utpekad som koppling i cykeltrafikprogrammet.

Fastigheten har en befintlig anslutning till spill-, vatten- och dagvattennätet.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En utveckling av området kan öka underlaget för närservice och lokal utveckling i området.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att en utveckling av området enligt ansökan går i linje med Översiktsplanen. Området ligger centralt i staden och bidrar till underlag för hållbara färdsmönster. För boende i området är det gångavstånd till centrum, skola och diverse service.

Fastigheten är förhållandevis liten och det blir viktigt att i planarbetet se till att alla funktioner såsom friyta och parkering inryms.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Bebyggelsen i området är idag spretig. I ett planarbete blir utformning och volym på ny bebyggelse av stor vikt för att möta omgivande bebyggelse samtidigt som området blir sin egen årsring. Östra Prinsgatan är också ett viktigt cykelstråk och det är önskvärt att nya tillägg bidrar till en befolkad och trygg gata.

Utredningsbehov

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

- Bullerutredning

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.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 22 500 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden