

§ 8

Häradsdomaren 3 och 13

Diariernr: BN-2023/01593

Planbesked för Häradsdomaren 3 och 13

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Häradsdomaren 3 och 13.

Syfte

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

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget på Teg, längs med Domarevägen och Bryggargatan. Fastigheterna har en total area på ca 5 000 m².

Två av grannfastigheterna, Häradsdomaren 1 och 11, är utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus i *Byggnadsordningen för Teg*, planförslaget behöver förhålla sig till dessa.

Miljöpåverkan

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 GC-nät.

Kommunala behov

I kvarteret Häradsdomaren ingår även de kommunala fastigheterna Häradsdomaren 1 och 2. Med stor sannolikhet kommer dessa fastigheter inkluderas i ett framtida detaljplanearbete. Möjligheten finns att ta ett helhetsgrepp för hela kvarteret om övriga fastighetsägare involveras.

Sammantagen bedömning

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att förslaget följer översiktsplanens intentioner samt bidrar till Umeå Kommuns tillväxtmål.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Kringliggande kommunala fastigheter bör inkluderas i det framtida planarbetet och övriga fastighetsägare bör informeras. Detaljplanen bör även utreda och vid behov utöka GC-lösning längst med Bryggargatan.

Utredningsbehov

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

- Dagvattenutredning samt VA-utredning.

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

Beroende på vilka fastigheter som inkluderas i planarbetet kan även bullerberäkning samt kulturmiljöutredning behöva upprättas.

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 2 med 17 904 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Robert Axebro (C) – Inleda planläggning med följande tillägg: *Huset med Charlies kiosk ingår i planansökan och butiks- och verksamhetslokaler är viktiga för Bryggargatans folkliv. Centerpartiet vill att planförslaget ska föreskriva butiker/verksamheter i bottenvåningen på Häradsdomaren 3. Häradsdomaren 1 ska skyddas i planen om den kommer att ingå i planarbetet.*

Mikael Berglund (S) – Avslag till Axebros tilläggsförslag.

Beslutsordning

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

Ordföranden ställer bifall mot avslag på Axebros tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden avslår förslaget.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden