

STRÖMPILEN 1

Diarienumr: BN-2018/00442

Planbesked för Strömpilen 1 - bostäder, handel, mm**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Strömpilen 1.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och handel.

Syftet är också att säkerställa allmänhetens möjlighet att vistas vid och röra sig längs älvstranden. Samt att säkerställa de kulturhistoriska värden som området bär på.

Ärendebeskrivning

Sökande har inkommit med en ansökan om ny detaljplan för att möjliggöra utveckling av Strömpilens handelsområde. Ansökan omfattar:

- Bostäder inom 100 meter från älven
- Ny handelsbyggnad anslutande till kulturhistoriskt värdefull byggnad
- Parkeringshus för handel och bostäder
- Eventuellt nytt skyddsrum
- Strandpromenad
- Marina
- Mindre byggrätter längs med älven (kontor, verksamheter, klubbhus för marina, café med mera).

I den skiss som sökande bifogat till ansökan illustreras bostadsbebyggelse i anslutning till älvstranden, inom 100 meter från strandkanten. För att möjliggöra för bostadsändamål i detta läge krävs att strandskyddet upphävs med planbestämmelse. För att det ska vara möjligt att införa en sådan planbestämmelse krävs att minst ett av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c § miljöbalken (MB) (1998:808) uppfylls samt att intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddsintresset¹.

¹ 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) och 7 kap. 18§ andra stycket miljöbalken (MB) (1998:808)

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/00442

I detta fall bedöms området där bostäder illustrerats i ansökan till största del redan vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Denna plats utgörs idag av trafikerade och hårdgjorda trafikytor kopplade till Strömpilens handelsområde. Byggnadernas placering kommer att studeras i kommande planarbete för att säkerställa att byggnaderna och de till dem tillhörande friytorna placeras inom områden som idag är hårdgjorda.

Vad gäller området mellan dessa trafikytor och älven så utgörs det idag av ett gång- och cykelstråk som sträcker sig längs älven samt en del iordningsställda vistelseytor, nedan kallat älvstrandrum. Detta område bedöms idag bära på låga kvaliteter för både människor och djur i och med den störning som handelsområdet innebär samt den torftiga gestaltningen av dessa grönytor. Genom att bebygga de hårdgjorda ytor som ligger närmast detta älvstrandrum, så skulle vistelsevärdena kunna öka i och med att ny bebyggelse kan skärma av mot handelsområdet. Det är dock av stor vikt hur utemiljön närmast älvstrandrummet gestaltas, så att det tydliggörs vilka ytor som är offentliga och privata. I annat fall riskerar byggnation av bostäder innebära att allmänhetens tillgänglighet till strandkanten försvåras i och med att området mellan bostäder och älv kan upplevas privatiserat. Det skulle även vara till fördel att höja gestaltningskvaliteterna och de gröna kvaliteterna (ekosystemtjänster) längs älven, för att göra detta rum mer kvalitativt för vistelse både för människor och djur.

Sammantaget bedöms intresset av att ta området i anspråk för bostadsändamål väga tyngre än strandskyddsintresset. Dock anses det inte finnas särskilda skäl enligt miljöbalken att upphäva strandskyddet för den nytillkomna bebyggelse söder om den i ansökan illustrerade gång- och cykelvägen.

För del av det område som ansökan avser finns en detaljplan med genomförandetid som sträcker sig till 2021-07-19. Inom detta område önskar sökande uppföra ny handelsbyggnad, bostäder, parkeringshus för handel och bostäder samt utveckla marina. Både frågan om handel och marina behandlades i den tidigare detaljplanen och möjliggörs, om än inte exakt som illustrerat av sökande, inom ramen för den detaljplanen.

Sökandes illustration visar på en större handelsbyggnad än den detaljplanen medger. Här har dock en avvägning och anpassning gjorts i förhållande till de kulturhistoriska värden som den gamla träsliperimiljön bär på. Dessa värden utgörs både av miljön som helhet med de rum som bildas mellan de kvarvarande byggnaderna och de enskilda byggnaderna som solitärer. Även byggnadernas relation till och synlighet från älven är

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/00442

viktig ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Den anpassning som gjorts i gällande plan innebär att sliperibyggnadens form fortsätter att vara avläsbar, med synliga hörn som kan betraktas både från älvsidan och från förbipasserande tåg och bilar samt en volym som överordnar sig nyare anslutande byggnadskroppar och markerar byggnadens betydelse. Gällande detaljplan reglerar även att tillkommande byggnad ska anslutas på ett varsamt sätt som inte reducerar det kulturhistoriska värdet. Detta innebär att utformning och materialval ska övervägas noga. Sammantaget bedöms därför att det vore olämpligt att utöka och förändra förutsättningarna för den byggnadsvolym som möjliggörs på denna plats. Även att bebygga det idag öppna stadsrum som avgränsas av de kvarvarande byggnaderna från sliperiverksamheten och som öppnar upp sig mot älven bedöms som olämpligt. Att frågan om att bevara de kulturhistoriska värdena på denna plats bedöms väga tyngre än nyttan av att exploatera denna del av Strömpilens handelsområde motiveras framför allt av att Sliperiverksamheten utgör en viktig och fortfarande fysiskt avläsbar del av den historiska förståelsen av hur människorna i Umeå och denna del av Sverige levt och livnärt sig genom skogsbruk, flottning och förädling av träråvaran. De tre kvarvarande sliperibyggnaderna inom Strömpilens handelsområde bär även på höga arkitektoniska och gestaltningsmässiga värden och är i väldigt gott skick. Att, som föreslås i ansökan, riva den minsta av dessa tre byggnader kan tyckas bagatellartat, men varje byggnad berättar om olika delar av den industriella processen att förädla träråvaran och för varje byggnad som rivs minskar det kulturhistoriska värdet hos denna bebyggelsemiljö som helhet samt dess avläsbarhet.

Vad gäller marinan så möjliggörs detta delvis i samma befintliga detaljplan som nämnts ovan. Området är i detaljplanen uppdelad i två delar på grund av kablage som finns på älvsbotten.

Vad gäller utveckling av strandpromenad, eventuellt nytt skyddsrum och parkeringshus för handel så är detta möjligt även med gällande detaljplaner.

Sammanfattningsvis så blir det viktigt att i kommande planarbete hitta en rimlig avvägning mellan exploateringsgrad, allmänrättslig tillgång till strandområdet, livsvillkor för djur- och växtlivet, kulturhistoriska värden samt rimlig andel bostadsbebyggelse i förhållande till möjlig omfattning av friyta.

Slutdatum

Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2020.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/00442

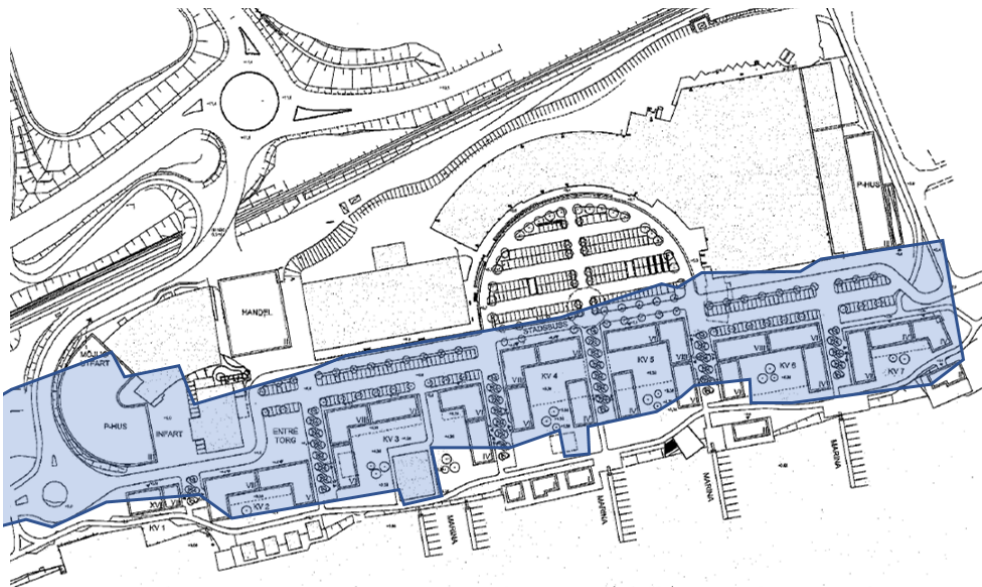
Upplysningar

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.



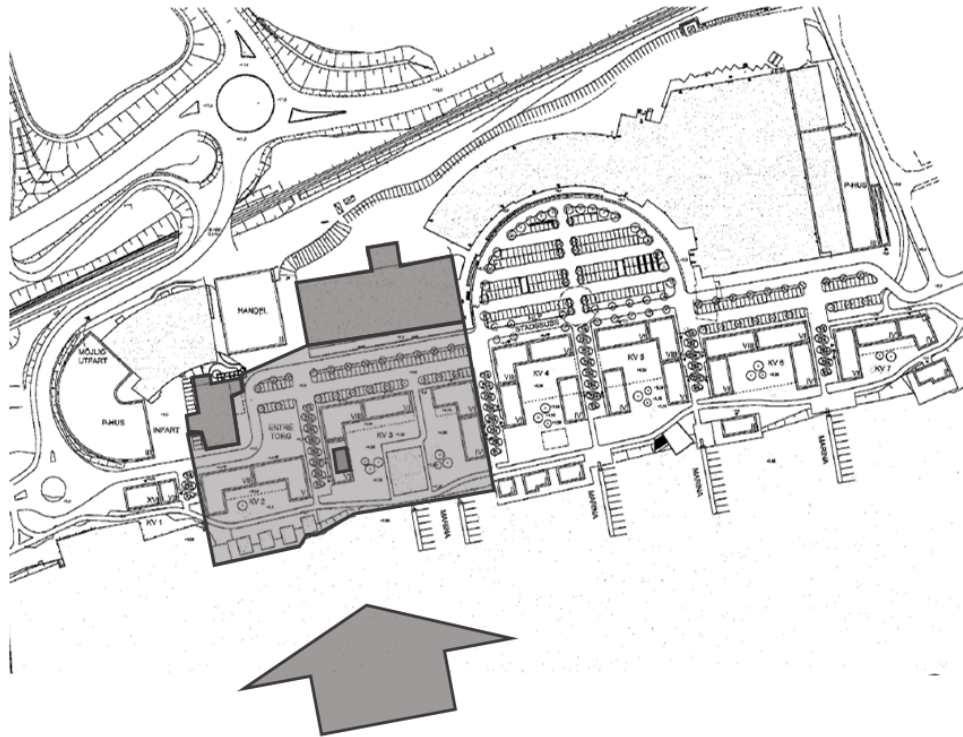
Volymstudie från ansökan.



Situationsplan från ansökan (blå markeringar tillhör inte situationsplanen). Illustrationen visar med blå markering det område som ligger inom 100 meter från älvstranden, men som på grund av sin användning och sin karaktär redan idag bedöms vara så starkt påverkat att det saknar betydelse för strandkyddets syften. Dessa ytor utgörs av asfalterade trafikrum.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/00442



Situationsplan från ansökan (grå markeringar tillhör inte situationsplanen).

På illustrationen markeras i ljusgrått det rum som är viktigt utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv och som avgränsas av de kvarvarande sliperibyggnaderna (gråmarkerade) samt älven. Rummets läsbarhet från älvsidan är viktig. Även rummets karaktär av att vara en öppen plats där sliperibyggnaderna tillåts dominera är viktig.

Beredningsansvariga

Sara Bäckström, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Clara Ganslandt
Planchef

Sara Bäckström
Planarkitekt