

§ 178**Brage 7**

Diarienum: BN-2015/00307

Planbesked för Brage 7 – parkering, bostäder, verksamheter**Beslut**

Byggnadsnämnden inleder planläggning av kvarteret Brage 7 med att utreda förutsättningarna och därefter återkoppla till nämnden för beslut om fortsatt planläggning.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området pröva planmässiga förutsättningar för parkering, verksamheter och bostäder.

Syftet är också att säkerställa såväl rättigheter som tillgänglighet till Renmarksbäcken som passerar inom kvarteret.

Ärendebeskrivning

Balticgruppen söker via bolaget Bra4 AB detaljplan för parkering, verksamheter och bostäder. Bra4 AB lyfter att det i Umeå kommuns parkeringsprogram, fastställt av kommunstyrelsen 2013-11-12, redovisas en framtida parkeringsanläggning på den obebyggda västra delen av fastigheten. Bolaget vill också att detaljplanen prövar en högre byggnad, t.o.m. +52,4 m över havet innehållande verksamheter och bostäder. Bolaget menar att detta kan bidra till att förverkliga översiktsplanens vision om den täta blandstaden.

För kvarteret gäller detaljplan 2480K-P04/54 Detaljplan för Umeå 2:1. Fastigheten är planlagd som parkmark på kvartersmark som inte får bebyggas och där marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

I den fördjupade översiktplanen för de centrala stadsdelarna beskrivs att kraven på stadsrummens och arkitekturens kvaliteter ska vara höga för att åstadkomma bra livsmiljöer och attraktiva mötesplatser i regionkärnan. Umeås stadsmiljö och arkitektur ska ge goda förutsättningar för såväl privata som offentliga verksamheters utveckling. Särskilt påpekas att Stads kärnans viktigaste funktion är att vara en attraktiv mötesplats för

hela regionen och ska därför ha plats för mer handel och nya centrumskapande verksamheter. Samtidigt finns en viljeinriktning att bygga fler bostäder centralt och att utveckla stadsmiljöer som innehåller många funktioner. Ett miljöanpassat byggande är fundamentalt i en hållbar stadsutveckling.

I FÖP:en påpekas att i centrala Umeå finns i dagsläget problem med luftkvaliteten. Luften har blivit sämre och den största källan till våra problem är den omfattande trafiken. Nya bostäder i lägen med höga halter av luftföroreningar bör undvikas i möjligaste mån.

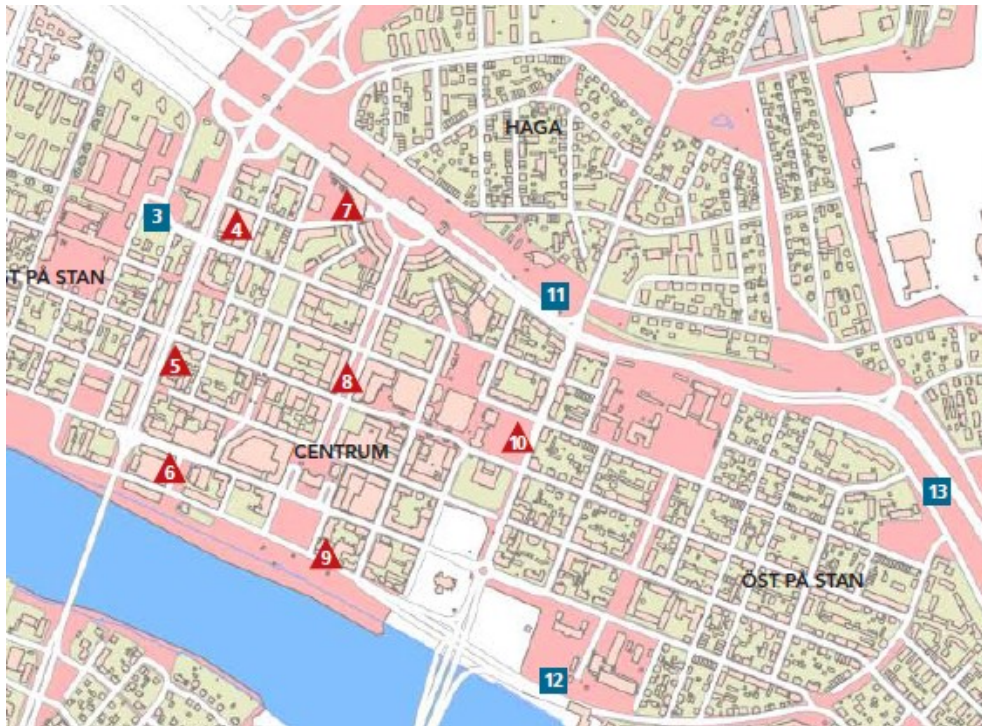
Riktlinjer

- Blanda funktioner för ökad närhet.
- Stärk närservice genom kompletteringsbebyggelse kring de lokala torgen.
- Planera utifrån en förståelse av upplevd otrygghet och tillgång till det offentliga rummet.
- Planera för ökad fysisk aktivitet.
- Planera för ett minskat bilberoende.
- Säkra tillgången till olika sorters grönområden på gårdar, i grannskap, i stadsdelar och i staden som helhet.

I den fördjupade översiktsplanen presenteras parkeringsstrategin som syftar till att omfördela befintlig arbetsplatsparkering till förmån för kunder och boende samt styra den angöringstrafik som har sitt mål i centrum. Parkering för kunder, besökande och boende går före arbetsplatsparkering i stadskärnan.

För kvarteret Brage beskrivs att:

”En parkeringsanläggning i/under Renmarksplanen och kvarteret Brage skulle innebära att man nyttjar lutningen och bygger ett parkeringsgarage för besökande med infart från Strandgatan respektive Storgatan. Parkerings-garaget skulle kunna rymma ca 100 parkeringsplatser. Detta alternativ skulle kunna ge en avlastning åt kv. Heimdal men kräver vidare utredning, då det bland annat är viktigt att beakta infart till kvarteret Magne från Renmarksplanen samt infart och varuintag till Scandic hotell Plaza. Kommunen är inte markägare till kvarteret Brage eller till kvarteret Magne och en detaljplaneändring krävs.”



Kv. Brage är beläget i sydvästra hörnet, nr 6 på kartan.

Under 2011 och början av 2012 prövades möjligheterna att flytta ett trähus från kv. Heimdal till kv. Brage. Ärendet avslutades men en behovsbedömning togs fram som lyfte bl.a. frågor som:

- En ny byggnad kan påverka kulverterad bäck, Renmarksbäcken.
- Omgivningsbuller.
- Intilliggande byggnad Tullkammaren (Brage 6) är byggnadsminne.
- Centrala stan omfattas av riksintresse kulturmiljö och Storgatan är beskriven som värdekärna.
- Byggnaden blir en del av stadens ansikte mot älven.
- Byggnaden kan påverka grundvattenförhållandena på platsen.

Frågor som behöver belysas ytterligare är om en hög byggnad är förenlig med en god stadsgestaltning och vilka konsekvenser en högre byggnad kan ge på omgivningen i form av skuggor, påverkan på luftgenomströmning samt hur placeringen av parkeringsgarage påverkar Storgatans luftmiljö. Avseende luftmiljön har frågorna belyst genom beräkningar i planärenden för kv. Magne, kv. Heimdal, kv. Thor och det på andra sidan liggande kv. Njord där för övrigt en överklagat detaljplan behandlar just frågor om buller, luftmiljö och skuggning. Ett ärende vars utslag kommer att få betydels även för kv. Brage.

Avseende bostäder behöver också frågan om platsens ändamålsenlighet för bostäder prövas noga med hänsyn till omgivningspåverkan och möjligheter till friyta.

Uppmätta halter av luftföroreningar överskrider angivna gränsvärden i delar av centrala staden. För att möjliggöra minskad trafik i de områden som har störst luftproblem Östra länken och Norra länken är nu på plats men den sista och för luftkvaliteten viktigaste pusselbiten, Västra länken, saknas fortfarande är det viktigt med alternativa vägar som kan avlasta vägnätet

i centrala Umeå. Av den anledningen är färdigställandet av Umeås nya ringled mycket viktigt för att klara miljökvalitetsnormerna. Västra länken är nu i juni ute på nytt samråd. Om åtgärdsprogrammet för renare luft, som har varit uppe i kommunfullmäktige, genomförs fullt ut och alla inblandade parter fullföljer sina åtaganden bedöms miljökvalitetsnormerna för års-, dygns- och timmedelvärden för kvävedioxid klaras i Umeå centrum 2020.

Av bland annat detta skäl är det viktigt att först utreda förutsättningarna för parkeringsanläggning, verksamheter och bostäder samt framtida konsekvenser för Renmarksbäcken inom kv. Brage innan samråds-handlingar för detaljplanearbetet börjar tas fram.

Slutdatum

Detaljplanen beräknas antas tidigast andra kvartalet 2017.

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 mellanstor åtgärd med 9 680 kronor.

Beredningsansvarig

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet ska skickas till

- Sökanden

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2015-06-17

Justeringsmännens sign:

Utdraget bestyrks: