

## § 393

### Verkstaden 18 m.fl.

Diarienumr: BN-2019/02027

## Planbesked för Verkstaden 18 och Småröjningen 1 - bostäder

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Verkstaden 18 m.fl.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av verksamheter i kvartersstruktur. Inom planområdet kommer det även finnas behov av förskoleverksamhet. Syftet är också att skapa förutsättningar för offentliga rum och parker som gestaltas med stadsmässighet i närhet till kollektivtrafik. Utöver att utgöra sociala mötesplatser kan parkerna fördröja och omhänderta dagvatten.

### Ärendebeskrivning

#### Planområdet

Planområdet ligger på Haga och omfattas av fastigheterna Verkstaden 18 (37 757 m<sup>2</sup>) och Småröjningen 1 (10 505 m<sup>2</sup>) samt angränsande allmän gatumark. I söder angränsar planområdet dels till egnahemsbebyggelse och till kvarteret Guldskrinet där Umeå simhall återfanns fram till 2017 - då byggnaden revs. Inom kvarteret Guldskrinet pågår ett parallellt planarbete med syfte att skapa förutsättningar för bostäder i kvartersstruktur med inslag av verksamheter. I norr gränsar planområdet till Sandaparken. Väster om planområdet ligger kvarteret Långmyran och i öster ligger kvarteret Stenkrossen.



Figur 1 planområdet inringat.

### Inlämnad ansökan

Sökande önskar uppföra bostäder i kvartersstruktur med varierande hushöjder. Inlämnad situationsplan visar hus i 3 – 18 våningsplan. Rivning av befintlig bebyggelse är en förutsättning för att exploatera området enligt inlämnat förslag.



Figur 2 inlämnad illustration.

### Kända förutsättningar

Gällande detaljplaner (2480K-P71/1963, 2480K-P75/1946, 2480K-P00/234) medger förutsättningar för hantverk och småindustri. I området finns industri/småindustri, bensinstation och hotell.

### Översiktsplan

Området pekas ut som omvandlingsområde i översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* – antagen 2011.



Figur 3 illustration av omvandlingsområdet från "Fördjupning för de centrala stadsdelarna".

Omvandlingsområdet beskrivs enligt nedan i översiktsplanen.

- Haga har sin stora tillväxtpotential dels i stråket mot regementet, dels i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna. Dessa områden bör på sikt omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Här finns goda möjligheter till förtätning som ger bättre underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan (sid 40).

### Dagvatten

Ledningssystemet för dagvatten har kapacitetsbrister på Haga. I takt med att stadsdelen förtätas ökar också andelen hårdgjord mark vilket innebär en snabbare avrinning av dagvatten. Planområdet är i stor utsträckning hårdgjord och det finns därför goda förutsättningar att förbättra situationen för området som helhet. Dagvattenanläggningar ska anläggas på allmän plats och kan gestaltas som en positiv resurs i stadsbyggandet.

**Planområdets nuvarande karaktär**

Planområdet är utformad rationellt för att tillgodose industri och ytkrävande verksamheter. Området karaktäriseras av stora lagerbyggnader som uppvisar liten variation. Inom planområdet finns en gammal syrgasstation med trappade fasader och platt tak som i byggnadsordningen för Haga-Sandbacka (2004) beskrivs som särskilt värdefull.



Figur 4 bevarandevärd byggnad inom Verkstaden 18

I det sydvästra hörnet av fastigheten finns en bensinstation där det behöver utföras marksanering.

Bebyggelsen med kringliggande infrastruktur innehåller inte stadsmässiga kvaliteter vilket till viss del bekräftas av Umebor som har medverkat i Övergripande planerings dialogmöten hösten 2019. Från dialogmöten uttrycks bland annat att området saknar kollektivtrafik, upplevs som otrött och är fult. Se länk nedan.

[Stadsdelsdialog Haga och Sandbacka](#)

**Sammanfattning**

Ansökan bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner och det finns goda förutsättningar att utveckla området till en funktionsblandad och attraktiv del av Haga med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik. Inom planområdet finns behov och förutsättningar för att uppföra en mobilitetshub.

Värt att notera inför kommande planläggning är förslag till beslut inte har föregåtts av någon lämplighetsprövning beträffande våningshöjder, kvartersstorlekar, torgbildningar etc.

### Nyckelfrågor

- Bullerutredning.
- Förorenad mark.
- Utreda möjligheten att leda in kollektivtrafik centralt i planområdet.
- Omhändertagande av dagvatten.
- En förutsättning för genomförandet är att de befintliga verksamheterna flyttas.
- Exploateringsavtal som reglerar kostnader kopplade till ombyggnad och utbyggnad av allmänna platser.

### Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas tredje kvartalet 2020 och planen beräknas antas andra kvartalet 2023.

### Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för stor åtgärd med 18 330 kr.

### Beredningsansvariga

Jonas Söderlind, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

### Beslutsgång

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

### Beslutet ska skickas till

- Sökanden