

## § 161

### Maskinisten 27

Diarienum: BN-2024/00102

## Planbesked för Maskinisten 27

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Maskinisten 27 i Holmsund.

### Jäv

På grund av jäv deltar inte Maria Olsson (V), ledamot, i handläggningen av detta ärende.

### Syfte

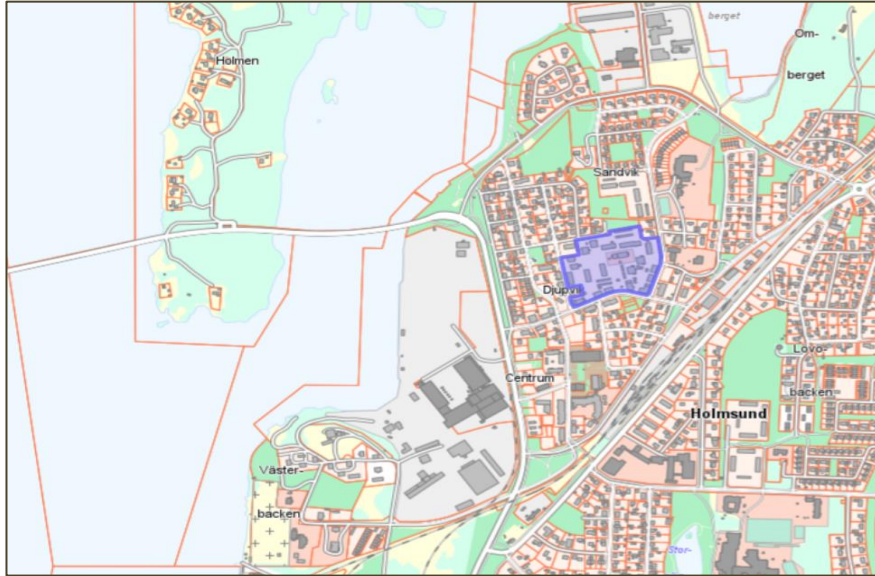
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ett större flerbostadshus, som ska komplettera kvarteret på ett väl avvägt sätt.

### Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en förtätningsplan i kommundelarna, och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

### Planområde

Planområdet är beläget ca 18 km söder om Umeå stadskärna, längs väg E12/Blå vägen. Fastigheten har idag en total area på ca 41 500 m<sup>2</sup>, men planområdets avgränsning är ännu inte fastställd.



*Fastigheten Maskinisten 27*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Sökanden avser ersätta den nedlagda förskola som finns på platsen idag med ett punkthus i sex våningar innehållandes 27–39 lägenheter, enligt ansökan.



*Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag*

### Platsbesök

Kvarteret är relativt platt och öppet, och omgivande bebyggelse är i tre våningar i norr och väster. Öster om det planerade tillskottet finns ett bostadshus i 4,5 våningsplan, och i söder finns hus i 2,5 våningar.



*Planområdet med omgivande bebyggelse*

### Kända planeringsförutsättningar

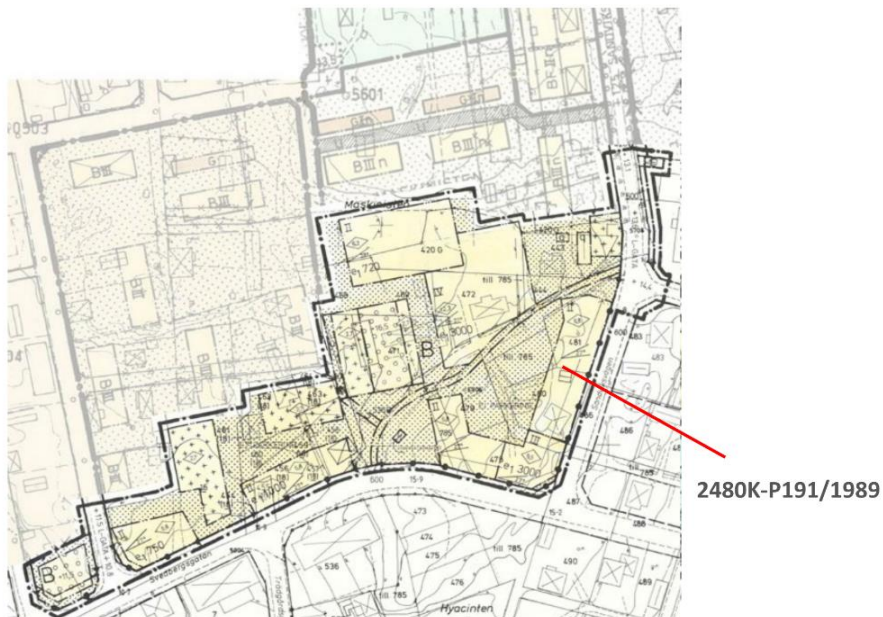
#### Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanens Fördjupning för Umeå gäller här. Utifrån de övergripande visionerna är det välkommet med ett tillskott av lägenheter i det här strategiska läget i Holmsund.

Området har detaljplanelagts för bostäder 1938 resp. 1948, med en ändring i de södra delarna 1989.



Detaljplaner från 1938 resp. 1948



Detaljplan från 1989

Fastigheten berörs inte av några riksintressen, men tillkommande bebyggelse behöver anpassas gestaltningsmässigt till platsen.

### **Pågående planer i närområdet**

Fördjupning för Holmsund och Obbola är under framtagande men projektet är just nu pausat. De privata fastighetsägare som är en del av kvarteret, Maskinisten 10,13, 23 och 24, bör kontaktas för att utreda om de har intresse i planarbetet.

### **Miljöpåverkan**

Detaljplanen bör sikta mot en ökad fördröjning av dagvatten och verka för att få in mer grönska i kvarteret. Planområdet ligger lite upphöjt mitt i kvarteret och kan bli mycket varmt om det inte tillförs grönska.

Byggnadshöjden behöver studeras för att minimera skuggning och negativ påverkan på de befintliga bostäderna i den norra delen av fastigheten.

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

### **Service och infrastruktur**

Det är gångavstånd till centrum och samhällsservice, samt rekreativa miljöer. Möjligheten att samnyttja parkeringar och friyta med omgivande bostäder behöver utredas. Fastigheten är idag ansluten till kommunalt VA i den södra delen.

### **Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

Planen bidrar med bostäder och därmed ett ökat underlag för lokala verksamheter. Behovet av grönyta för barn, och generellt, behöver beaktas i planen, inte minst ur klimatsynpunkt.

### **Sammantagen bedömning**

Ett mer genomarbetat gestaltungsförslag behöver tas fram i ett tidigt skede. Den norra delen av fastigheten ska skyddas från skuggning och ambitionen ska vara en allmän förbättring av kvarterets utemiljöer. Punkthus tenderar att inte göra så mycket för utemiljön, det behövs en ansträngning kring utformningen av rumsligheterna mellan husen i kvarteret som helhet.

### Utredningsbehov

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

- Tomtutredning inkl. utredning av parkerings- och friytebehov
- Skuggstudie
- Ev. dagvattenutredning

### 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 med 14 100 kr.

### Beredningsansvarig

Karin Berggren, planarkitekt

### Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

### Beslutsordning

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

### Beslut och information ska skickas till

Sökanden