

§ 325

Lotusen 7

Diariennr: BN-2020/01213

Planbesked för Lotusen 7

Beslut

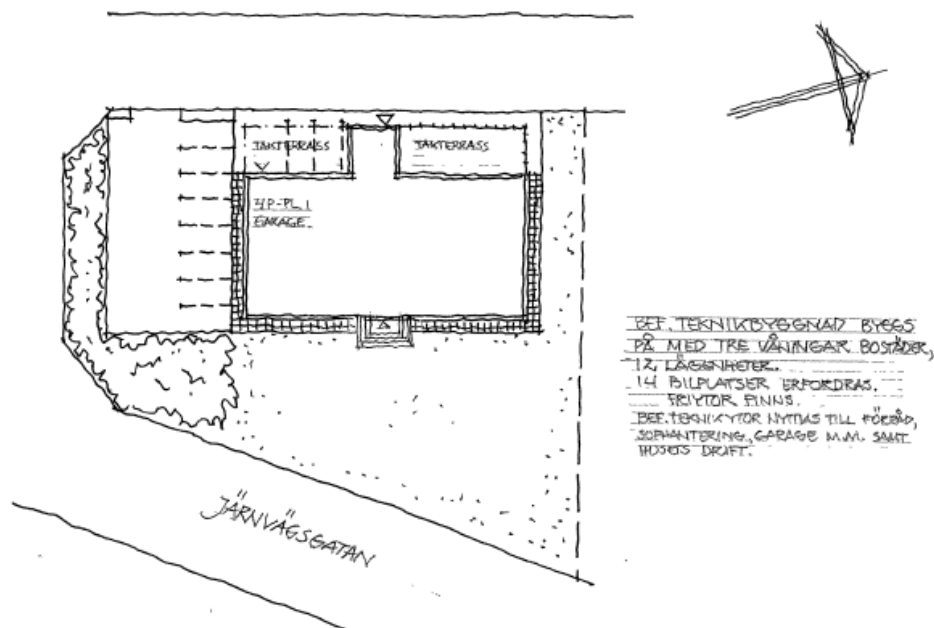
Byggnadsnämnden inleder planläggning av Lotusen 7.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse.

Ärendebeskrivning

Ansökan har inkommit till Detaljplanering om att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Lotusen 7. Fastigheten är belägen i Holmsund, cirka 15 kilometer söder om Umeå centrum. Ansökan avser att ändra användning inom fastigheten från allmänt ändamål till kvartersmark för att möjliggöra bostäder. Sökande önskar att behålla och omvandla befintlig byggnad till garage och förråd i bottenplan samt expandera på höjden med bostäder i tre våningar. Fastigheten angränsar till bostäder och ett verksamhetsområde samt ligger i närheten av ett trafikerat spårområde.



Figur 1. Situationsplan enligt ansökan.



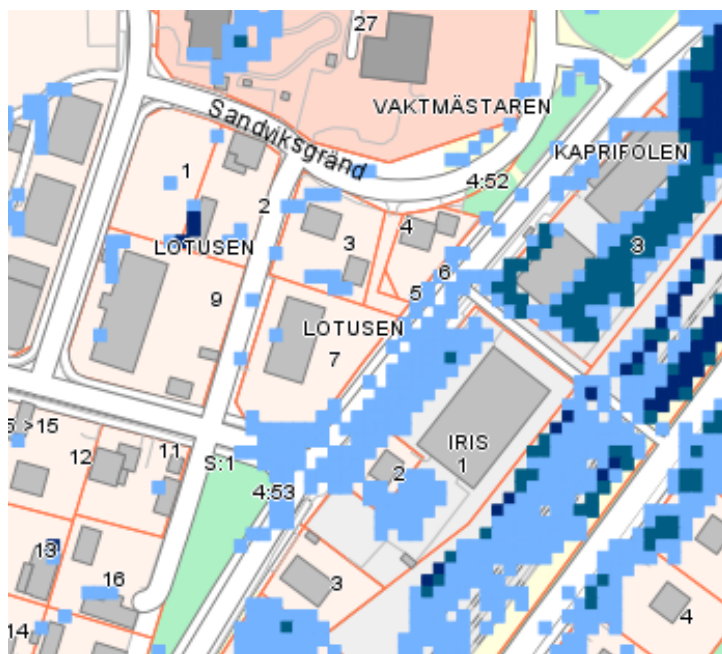
Figur 2. Skisser på önskad utformning av byggnad från ansökan.

Kända förutsättningar

Planområdet angränsar till Järnvägsgatan och inom 90 meter från befintlig byggnad ligger ett trafikerat spårområde. Enligt gällande bullerkartering berörs planområdet av buller från både industri, tåg- och vägtrafik. Ny bostad klarar dygnsmedelvärde för dagens buller vid fasad från samtliga bullerkällor, däremot överstigs bullernivåerna vid uteplats vilket försvårar uppfyllandet av kvalitativa friytor. I det fortsatta planarbetet kommer

kvalitativ friyta säkerställas i relation till bullernivåer och bostädernas totala yta. Likaså kommer det att behöva säkerställas att även de prognostiserade ljudnivåerna inte överstiger gällande riktvärden.

Planområdet utgörs idag av cirka 35 % hårdgjord yta vilket skapar bra förutsättningar för en god dagvattenhantering inom fastigheten. Vid ett utökande av andelen hårdgjord yta inom fastigheten kommer fördröjningsåtgärder behövas vilket säkerställs i det fortsatta planarbetet.



Figur 3. Skyfallskartering.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå (2011)* står det att det i centrala Holmsund bor ca 6 000 personer (2011) och att samhället föreslås

växa med 2 000 personer. Holmsund ligger på rimligt pendelavstånd från Umeå centrum och har goda förutsättningar för en bra kollektivtrafik, goda sociala miljöer och bra kapacitet när det gäller skola och barnomsorg.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är Förslag till ändring av stadsplan för kv. Timmermannen, Pionen och Näckrosen m.fl. inom Holmsunds kommun, Västerbottens län (2480K-P HO A1/23). Planområdet är planlagt för allmänt ändamål **[A]** och byggnad får uppföras i två våningar **[II]** utan vind **[n]**. Längs fastighetsgränserna i norr, öst och syd är det planlagd prickmark.

Kulturmiljö

Planområdet är utpekad som en del av *kulturmiljö Holmsund III, området kring Lövä skola*. Bevarandesvärda karaktärsdrag i området är den låga skalan, byggnadernas friliggande placering och befintliga generösa grönytor inom fastigheterna. Planområdet angränsar till fastigheterna Lotusen 2 och Lotusen 3 vilka är utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus.

Att planlägga för ökad andel bostäder inom kvarteret Lotusen innebär påverkan på kulturmiljön i kvarteret samt på de bevarandesvärda byggnaderna angränsande planområdet. Vid planläggning är det viktigt att ta hänsyn till kulturmiljön samt att anpassa den nya bebyggelsen efter den befintliga närliggande bebyggelsen.

Slutdatum

Detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2023 och antas första kvartalet 2024.

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 12 480 kronor

Beredningsansvariga

Ellen Stenberg, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökande