

§ 231

Vidar 1

Diariennr: BN-2025/00273

Planbesked för Vidar 1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Vidar 1.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med centrumverksamhet i bottenvåning. Syftet är också att anpassa ny bebyggelse till områdets kulturmiljö och skapa en god gestaltning som samspelar med omkringliggande bebyggelse.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en förtätningsplan inom femkilometersstaden och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget i anslutning till Umeå stadskärna, längs väg Östra Kyrkogatan och Kungsgatan. Området har en total area på ca 1 500 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intention enligt ansökan är att riva befintligt bostadshus beläget mot Kungsgatan och ersätta detta med ett nytt bostadshus om fyra våningar med verksamheter i bottenvåning.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Fastigheten ligger utmed Östra Kyrkogatan och utgör en stadsdelsgräns mellan Centrumfyrkaten och stadsdelen Öst på stan. Östra Kyrkogatan är ett centralt stråk med olika trafikslag. Fastigheten är beläget intill många äldre framträdande byggnader.



*Ett utpekat särskilt värdefullt enskilda hus inne på fastigheten Vidar 1.
Foto från platsbesök 2025-08-28.*



Bostadshus längs Kungsgatan. Foto från platsbesök 2025-08-28.



Utpekad värdefullt enstaka hus (bostadshus) till vänster och bostadshus till höger, sett från Östra kyrkogatan. Foto från platsbesök 2025-08-28.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

En utveckling av området anses vara förenligt med FÖP Centrala stadsdelarna.

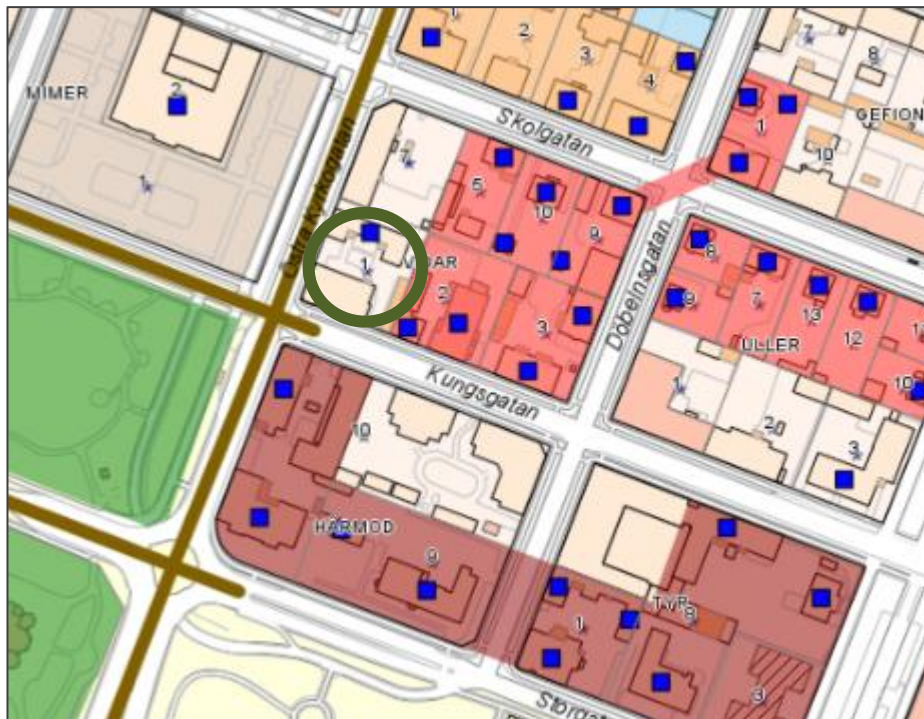
Gällande detaljplan medger bostadsändamål samt att byggnadsnämnden må medgiva inredning av samlingslokaler och garage samt lokaler för handel och hantverk.

Björkalléer finns längs Östra Kyrkogatan samt Kungsgatan, dessa är biotopskyddade.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö och då också inom värdekärna för riksintresse kulturmiljö, nummer 18, *Kungsgatans entré mot östra stadsdelen*.

Bostadshuset inne på fastigheten, ursprungligen ett uthus innehållande bl.a. bagarstuga, är utpekade som ett särskilt värdefullt enstaka hus. Flertalet särskilt värdefulla enstaka hus finns inom kvarteret Vidar samt i dess omgivning. Omkringliggande områden utgörs också av värdefulla bebyggelseområden från olika årtal. Östra Kyrkogatan, ett värdefullt stadsparti i form av parkstråk, får sin karaktär av att den omges av och löper utmed för staden viktiga parker.

Huvudbyggnaden som ligger längs Kungsgatan, ett tvåvåningshus i trä med bl.a. hörntorn och dekorerade frontespiser mot gatorna, är idag kraftigt ombyggt.



Värdefulla enstaka hus utpekade i blått, värdefull stadsparti/gata markerat i brunt och värdefulla bebyggelseområden från före 1850-talet samt 1850-1920-talet.

Miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som uppmärksammas genom undersökningen är i huvudsak påverkan på stadsbilden och riksintresset för kulturmiljö (Umeå stad). Vidare bör utformningen av bostäder inom planområdet anpassas till rådande bullersituation med anledning av närliggande stadsgata.

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

Service och infrastruktur

Området ligger i ett centralt läge men god tillgång till kollektivtrafik och diverse service.

Fastigheten har en befintlig anslutning till spill-, vatten- och dagvattennätet.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Området ligger centralt i staden och bidrar till underlag för hållbara färdssätt. Förtätning kan genom ökad rörelse av människor bidra till en ökad upplevelse av trygghet samt målet om 200 000 invånare.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att en utveckling av området enligt ansökan går i linje med Översiktsplanen. Området ligger centralt i staden och bidrar till underlag för bland annat hållbara färdssätt. För boende i området är det gångavstånd till centrum, skola och diverse service.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö och nya byggrätter behöver ta hänsyn till denna. En eventuellt ny byggnad blir en del av det viktiga mötet med Östra Kyrkogatan. Det kommer att vara viktigt med en genomarbetad gestaltning.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Det kommer att vara viktigt med en genomarbetad gestaltning på grund av områdets läge i staden.

Utredningsbehov

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

- Bullerutredning
- Luftmiljöutredning
- Kulturmiljöutredning

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, 22 500 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden