

## § 192

### Verkstaden 18, Verkstaden 19

Diariennr: BN-2019/02027

## Detaljplan för Verkstaden 18 med flera

### Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Verkstaden 18 med flera.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Verkstaden 18 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

### Jäv

Ulrik Berg (M), ledamot, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Albin Norman (S), ersättare, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem blandstadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö präglad av grönska där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden samt att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och möjliggöra utveckling av en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 16 februari 2022.

Detaljplanen möjliggör för cirka 580 bostäder i form av fem nya bostadskvarter. Planen medger centrumskapande verksamheter i bottenvåningar inom totalt tre av dessa fem kvarter och kravställer verksamheter kring det torg planen också föreslår. Vidare medger planen en "fickpark" mitt i planområdet och verksamheter möjliggörs även i den gamla syrgasfabriken.

Inom området anläggs ett nytt gatunät med lokalgator. En del av gatorna ämnas utföras som gångfartsgator, vilket innebär att alla fordon samsas på samma yta och motorfordon ska framföras på fotgängares villkor. Gatusektionen är anpassad för att möjliggöra en omvandling till traditionell gata om behov av det uppstår.

Gällande översiktsplan förespråkar blandad kvartersstad med hög täthet inom omvandlingsområdet, och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Planen handläggs med utökat förfarande med anledning av att planen bedöms ha stort allmänt intresse; dels p.g.a. omfattningen med 580 tillkommande bostäder i ett centralt läge, dels för att planen påverkar en byggnad av kulturhistoriskt värde.

### Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samråd hölls under tiden 16 november – 8 december 2023 och ett samrådsmöte hölls den 30 november 2023. Planförslaget var på granskning under tiden 13 juni – 4 juli 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråd- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns en oro från grannar kring byggnadshöjder närmast Skogsbrynet, men också att ändringen av planförslaget inför granskning är uppskattad. Ändringen

som dessa yttranden syftar till är att två punkthus om nio våningar har ersatts med byggnader i fem respektive sju våningar.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att ärendet handläggs med utökat förfarande.

### **Kvarstående synpunkter**

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-01

Antagandehandlingar

- Plankarta, september 2025
- Planbeskrivning, september 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande, september 2025
- Samrådsredogörelse, maj 2025
- Gestaltungsprogram, Strategisk Arkitektur, maj 2025

### **Beredningsansvariga**

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

### **Föredragande**

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Frida Niemi, planarkitekt

### **Beslutsordning**

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

### **Beslutet med handlingar ska skickas till**

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

**Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till, [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)**

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter