

§ 312**Frigg 7**

Diariernr: BN-2021/01465

Planbesked för Frigg 7**Beslut****Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Frigg 7.****Syfte**

Preliminärt syfte med planen är att inom området säkerställa befintliga förhållanden samt skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av den befintliga byggnaden med kontor. Syftet är även att säkerställa inlastning mot gården. Syftet är också att kulturmiljöns karaktärsdrag säkerställs och bibehålls.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser en påbyggnad på befintlig byggnad i två till tre våningar med användning kontor, trapphus med hiss, inlastning och förråd i markplan samt fläktrum. Platsen består idag av en byggnad i två hela våningar samt en del av byggnaden som innehar en tredje våning.



Ungefärlig planområdesavgränsning för del av fastighet Frigg 7.

Kända planeringsförutsättningar

Fastighet Frigg 7 ligger inom centrumfyrkanten i centrala Umeå. Fastigheten omfattas av *Detaljplan för fastigheterna Frigg 7–12* (2480K-P2019/1). Norra delen av Frigg 7, som är den del av fastigheten ansökan omfattas av, medger i gällande detaljplan handel våning 1 (bv)- 2, kontor våning 2 och bostäder våning 3. Högsta antal tillåtna våningar är tre. Viss del av ytan är även reglerad med att marken får byggas över en våning med planterbart bjälklag samt att ytan ska användas för gemensam friyta. Genomförandetiden på detaljplanen går ut den 7 januari 2024.

Sökandes förslag bedöms vara förenlig med *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för de centrala delarna* (2011).

I planarbetet är det viktigt att säkerställa så inte kommande byggrätt för kontor inskränker på friytan som behövs för att realisera byggrätten för bostäder i gällande detaljplan.

Då ansökan innebär en förtätning av platsen ska det i kommande detaljplanearbete studeras skuggning mot befintliga byggnader och onyttjade byggrätter i gällande detaljplan. Det ska även studeras skuggbildning mot gaturummet då en skuggning av gaturummet kan påverka växligheten och kvalitén av rummet.

Exploateringsens utbredning ska undersökas i planarbetet. Det ska studeras så inte tillkommande byggrätt hamnar för nära onyttjad byggrätt i gällande detaljplan.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Fastigheten ligger även inom en värdekärna för riksintresseområdet där länsstyrelsen gjort bedömningen att risken för påtaglig skada är som störst. Fastigheten berör även ett kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresset. Inom fastigheten finns Valandhuset, vilken finns omnämnd i *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten* (2014) som särskilt värdefullt enstaka byggnad. Byggnaden är typiskt för sin tid och är en god representant för 1960-talets folkhemsarkitektur. Med hänsyn till ovan bör det ställas särskilt höga krav vad gäller gestaltning av nybyggnad i kommande detaljplanearbete. Faktorer som höjd, placering, volym,

material och kulör är av extra betydelse för helhetsuppfattningen av området. Riksintressets karaktärsdrag ska säkerställas och bibehållas vid en påbyggnad av fastigheten. Detta kan göras genom att påbyggnaden underordnas befintlig byggnad och ges en hög arkitektonisk kvalitet. Det är även viktigt att säkerställa i kommande planarbete att Valandshusets byggnadsvolym och karaktär tillåts att dominera.

En kemptvätt finns inom fastigheten varför det eventuellt i planarbetet kan komma att behöva undersökas om det finns föroreningar inom fastigheten. Likaså ska det undersökas om anpassning av ventilationsutblås för kemptvätten behöver genomföras.

Det är viktigt att beakta dagvattenhanteringen då princip hela fastigheten i dagsläget är hårdgjord.

En preliminär bedömning är att detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En MKB bör därför inte behöva upprättas.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

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

- Riksintresseanalys för kulturmiljö
- Skuggstudier
- Eventuellt utredning om förorenad mark

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas andra kvartalet 2025 och planen beräknas antas tredje kvartalet år 2026.

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 kategori 1 med 10 610 kr.

Beredningsansvariga

Susanne Ohlsson, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Susanne Ohlsson, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökanden