

**§ 445****Bytesgärdet 9**

Diariernr: BN-2018/01672

**Planbesked för Bytesgärdet 9****Beslut****Byggnadsnämnden inleder planläggning av Bytesgärdet 9.****Syfte**

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Syftet är också att säkerställa en för fastigheten hållbar dagvattenhantering. Och att säkerställa en utformning av tillkommande bebyggelse längs Rothoffsvägen som både till volym och till karaktär stämmer överens med den dignitet som Rothoffsvägen på sikt kommer att få.

**Ärendebeskrivning**

Bytesgärdet 9 är i gällande stadsplan från 1942 planlagd för småindustri. 2014 antogs en detaljplan söder om fastigheten som gjorde det möjligt att istället för småindustri bebygga dessa fastigheter med bostäder. Bytesgärdet 9 är den enda återstående fastigheten inom kvarteret planlagd för småindustri, i övrigt är kvarteret ett renodlat bostadskvarter. Fastighetens närhet till Umeå centrum samt till universitetsområdet och att den ligger i direkt anslutning till Rothoffsvägen som utgör del av stadens huvudnät för cykel gör detta till en god lokalisering för förtätning med bostadsbebyggelse. Området på motsatt sida av Rothoffsvägen är också i översiktsplanen (De centrala stadsdelarna) utpekade som omvandlingsområde.

”Haga har sin stora tillväxtpotential dels i stråket mot regementet, dels i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna. Dessa områden bör på sikt omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Här finns goda möjligheter till förtätning som ger bättre

underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan”

Förtätning inom Bytesgärdet 9 ligger i linje med denna vision av hur Haga ska utvecklas. Den vision som uttrycks i översiktsplanen (De centrala stadsdelarna) innebär att Rothoffsvägen på sikt förstärks som stråk inom Haga, med fler boende och fler besökare. Det är därför viktigt att tillkommande bebyggelse längs Rothoffsvägen ges en utformning både volymmässigt och till karaktär som stämmer överens med den dignitet som Rothoffsvägen kommer ha på sikt, eftersom bebyggelsen längs vägen kommer att utgöra väggarna i detta offentliga rum. Lämplighet av att skapa förutsättning för etablering av mindre verksamheter i bottenvåningar av bostadshus bör studeras under planprocessen.

Haga är idag ett sårbart område ur dagvattensynpunkt. Vid ett skyfall riskerar detta att leda till att Blå vägen, som bland annat är viktig för utryckningsfordon, översvämmas. Därför är det viktigt att vid planläggning säkerställa en hållbar dagvattenhantering inom fastigheten. Det är också viktigt att säkerställa att eventuella översvämningar inte kommer påverka den bebyggelse som planläggs.

Liksom vid all förtätning är det av stor vikt att säkerställa att de grönytor som finns inom fastigheten kommer bli av god kvalitet ur friytesynpunkt. Förtätning innebär både att fler människor kommer att nyttja dessa ytor och att ytorna riskerar att bli skuggiga.

Det finns stor risk för markföroreningar inom fastigheten. Detta behöver utredas och det kan behöva vidtas saneringsarbeten för att möjliggöra för byggnation av bostäder.

En ytterligare utgångspunkt som är värd att lyfta och som vid planläggning kommer bli en förutsättning att förhålla sig till är den småskaliga bebyggelsen som Bytesgärdet 9 gränsar till i norr och väst. Denna bebyggelse är utpekad för sitt kulturhistoriska värde.

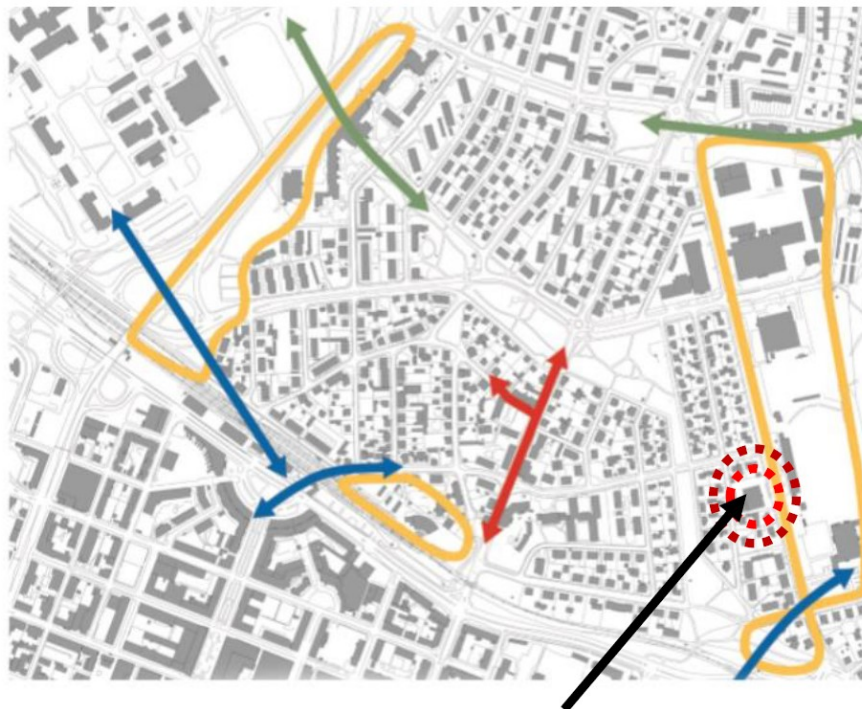
## Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2020 och planen beräknas antas första kvartalet år 2021.

### 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 stor åtgärd med 17 940 kr.



Bytesgärdet 9

### Beredningsansvariga

Sara Bäckström, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

### Beslutsgång

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

**Beslutet ska skickas till**

- Sökanden