

## § 74

### Reparatören 1 och Reparatören 5

Diariernr: BN-2025/00528

## Planbesked för Reparatören 1 och Reparatören 5

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Reparatören 1 och Reparatören 5.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet. Syftet är också att åstadkomma en god gestaltning i kvartersstruktur samt att säkerställa behovet av allmänna gator.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Området är beläget ca 1 km söder om Umeå stadskärna. Preliminärt planområde har en total area på ca 6 800 m<sup>2</sup>.



Fastigheternas läge på Teg

## Ärendebeskrivning

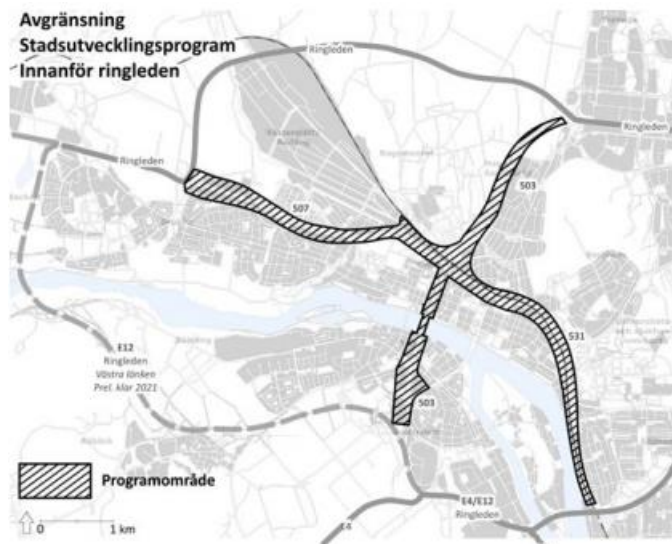
### Planbeskedsansökan

Sökandens intention enligt ansökan är att utveckla fastigheterna utifrån kommunens föreslagna struktur för Teg samt stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden*. Tanken är att möjliggöra för en etappvis utbyggnad där kommande exploatering vid behov kan vidareutvecklas utifrån struktur på dessa fastigheter. Sökanden vill utveckla området med en stadsmässig utformning med kvartersstruktur



**Stadsutvecklingsprogram**

Området är även en del av Stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* (2018).



*Avgränsning Stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden*

Stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* behandlar kommande omvandling och förtätning på Teg. Gamla E4, numera Tegsesplanaden, ska i framtiden få en esplanadutformning och området ska förtätas med bostäder och verksamheter för att bidra till en mer levande blandstad. Tillsammans med övriga planer i området kan en omvandling av aktuellt område bidra till detta.



*Möjliga framtida stadskvarter på Teg*

### **Gällande detaljplaner**

Reparatören 1 i norr omfattas av detaljplan *"Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Reparatören och Bilhandlaren inom Teg Umeå kommun"* från 1981, som reglerar platsen för område för bensinstation. Reparatören 5 omfattas av *"Detaljplan för del av Kv. Reparatören inom Teg i Umeå kommun"* från 1992 och regleras som bilservice. Pumpvägen regleras som gata i detaljplan *"Förslag till ändring av stadsplan för södra trafikplatsen m.m. i anslutning till Europaväg 4 inom Togs stadsplaneområde i Umeå stad"* från 1967.

### **Riksintressen**

Området ligger inom riksintresse för flyghinder. Det pågår en precisering för riksintresset Umeå flygplats som väntas bli klar under våren 2026.

### **Kulturmiljö**

I byggnadsordningen för Teg är esplanaden utpekad som en karaktärgata. Särskilt trädplanteringarna anses vara viktiga för att ge en entrékänsla in till staden.

### **Förorenade områden**

Inom båda fastigheterna finns det eller har funnits drivmedelsverksamhet. Det har även funnits PCB-haltig fogmassa i byggnader. Förorenings-situationen behöver undersökas och åtgärdas till nivå känslig markanvändning.

### **Buller**

Området ligger nära Tegsesplanaden som genererar vägbuller.

### **Natur**

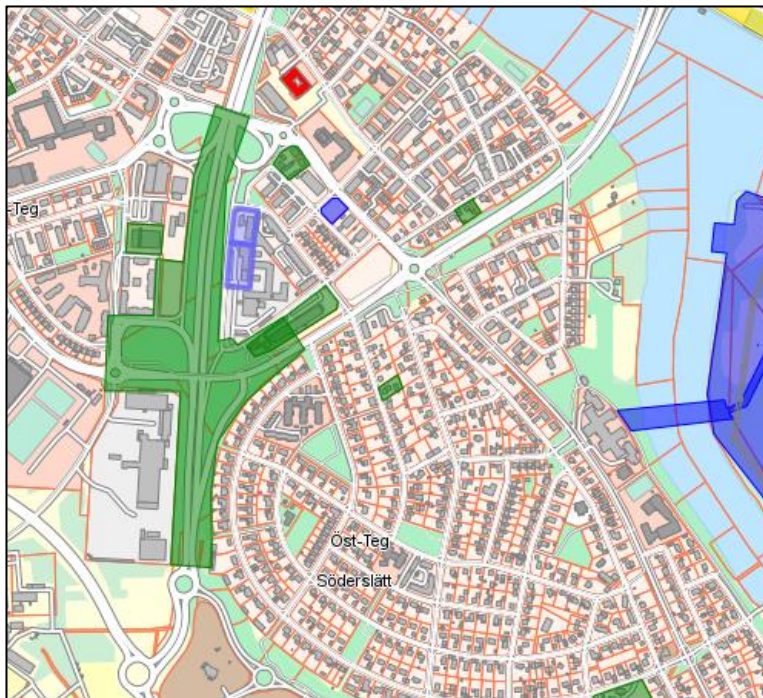
Det är biotopskydd för trädallén, utmed Tegsesplanaden, väster om fastigheterna vilket måste hanteras. Idag finns få grönytor på Teg, detta blir viktigt att hantera i kommande omvandling av Teg i stort.

### **Luftkvalitet**

Förtätningen på Teg i stort kan förhindra ventilation av luftföroreningar. Med utgångspunkten att trafiken på sikt dock kommer minska och kollektivtrafik får större betydelse kommer halter av föroreningar troligen gå ner. Detta behöver beaktas i arbetet av förtätningen på Teg i stort.

**Pågående planer i närområdet**

Det pågår en stor detaljplan, Västerteg 5:40 med flera, på Teg och direkt anslutning till aktuellt planområde. I detta arbete kommer flertalet frågor att undersökas ur ett mer övergripande perspektiv, såsom dagvatten och skyfall, buller, trafik, luft och en social konsekvensanalys. Andra detaljplaner pågår också och det är viktigt att i kommande arbeten se helheten av området och samordna frågorna.



*Pågående planer på Teg. Aktuellt planområde markerat i ljus blått.*

**Service och infrastruktur**

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för samtliga nyttigheter. Hur dessa fastigheter ska anslutas till dessa framgent bör utredas vidare. En förprojektering av Tegsesplanaden där bland annat flytt av dagvattenledning utreds bör ta dessa fastigheter i beaktning. Det finns även möjlighet att utreda ifall det är möjligt med en separat anslutning för vatten och spillvatten till reparatören 5 m.fl. Viktigt att ha i åtanke är hur dessa fastigheter ska hantera sitt dagvatten med hänsyn till rening och den framtida omvandlingen av Teg.

Läget har god tillgång till kollektivtrafik och diverse service.

**Kommunala behov**

Behov av nya allmänna gator i anslutning till fastigheterna behöver säkerställas.

**Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

En utveckling av området kan bidra till att minska barriären som gamla E4 idag utgör på Teg och på så vis öka tillgängligheten till och genom området. Planen kan bidra till ett ökat underlag för stärkt närservice och lokal utveckling och upplevelsen av trygghet genom att möjliggöra för mer bostäder i området. En förtätning i området kan också bidra till att öka mängden hållbara resor.

**Sammantagen bedömning**

Föreslagen exploatering går i stort i linje med *Stadsutvecklingsprogrammet Innan för ringleden*. Aktuellt område är en del av omvandlingen av Teg och en viktig pusselbit i denna planering. Området är lokaliserat bredvid Tegsesplanaden (gamla E4) som idag är en stor trafikled och utgör en barriär mellan Tegs västliga och östliga sida. Gatan ska i framtiden få en esplanadutformning och en omvandling av aktuellt planområde kan bidra till att Teg blir mer en mer levande blandstad.

**Riktlinjer för fortsatt arbete**

Planläggning av Reparatören 1 och 5 behöver anpassas till den planerade framtida strukturen på Teg. Det är av stor vikt att planer i området samordnas med varandra för att omvandlingen av Teg ska bli så bra som möjligt. Avgränsning av planområdet görs inom ramen för den kommande planprocessen.

I pågående detaljplan för Västerteg 5.40 med flera pågår flertalet utredningar på en mer övergripande nivå. Det blir viktigt att samordna arbetet med denna plan, och andra pågående projekt i området, för att se vilka utredningar som blir aktuella för aktuellt planområde i vid ett eventuellt planarbete.

Gestaltningen av de nya kvarteren utmed Tegsesplanaden ska präglas av höga ambitioner.

### 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, 23 175 kr.

### Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

### Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

### Beslut och information ska skickas till

Sökanden