

§ 241

Tegelslagaren 1

Diariernr: BN-2023/01029

Planbesked för Tegelslagaren 1 och del av Sofiehem 9:4

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Tegelslagaren 1 och del av Sofiehem 9:4

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, handel och park.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 4 km sydöst om Umeå stadskärna, mellan älven och Blå vägen. Området har en total area på ca 50 000 m².



Preliminär avgränsning av planområdet i blått.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökande önskar uppföra blandstad i tät kvartersstruktur med hög densitet inom fastigheten Tegelslagaren 1, där Komatsu tidigare har bedrivit verksamhet. Ansökan innehåller ingen strukturstudier eller skiss då sökande vill arbeta fram ett förslag gemensamt med kommunen.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Fastigheterna är utpekade som tätortsbebyggelse i gällande översiktsplan och förslaget bedöms även gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan, från 1978, möjliggör för industri om 3 våningar samt upplag inom området.

Strandskydd kommer att återinträda vid ny detaljpaneläggning och kommer att behöva hanteras i det framtida arbetet. Marken inom det föreslagna planområdet bedöms vara förorenat, även närheten till Kuusakoskis verksamhet kan komma att påverka planen.

Pågående planer i närområdet

Norr om de utpekade fastigheterna arbetar kommunen med en ny detaljplan för Strömpilen 1. Framtida planläggning av Tegelslagaren m.fl. kommer behövas anpassas efter avvägningar och slutsatser som tas i detaljplanen Strömpilen 1.

Miljöpåverkan

Tegelslagaren är idag en industrifastighet. En omvandling till bostäder bedöms minska negativ miljöpåverkan inom området.

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

Service och infrastruktur

I dagsläget finns det en busslinje till området, vilket med stor sannolikhet kommer behöva utökas vid planläggning av Strömpilen samt Tegelslagaren. GC-stråket utmed älven ska i framtida arbete bevaras och vid behov utökas.

Sammantagen bedömning

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att förslaget följer översiktsplanens intentioner samt bidrar till Umeås kommuns tillväxtmål.

Upstart av planläggning kan komma att påverkas av pågående planärenden samt hur närliggande industrier ut- eller avvecklas.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Ett framtida detaljplanearbete kommer att bli omfattande och förslaget innebär ett stort utredningsbehov.

Riskavstånd till järnväg och farligt gods utmed blå vägen kommer att behöva utredas. Även förorenad mark och framtida trafiklösningar

kommer behöva behandlas i detaljplanen. Järnvägens framtida ytbehov ska också beaktas i en framtida detaljplan.

Utredningsbehov

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

- Riskutredning farligt gods samt järnväg
- Markmiljöteknisk utredning
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning samt VA-utredning

Då strandskyddet återinträder vid ny detaljplan kan det även bli aktuellt med en lokaliseringsutredning som argumenterar för upphävt strandskydd.

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 2 med 17 904 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden