

§ 64

Västerteg 5:40 m.fl.

Diarienum: BN-2023/01750

Planbesked för Västerteg 5:40 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Västerteg 5:40 med flera.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för genomförandet av den inledande fasen av stadsutvecklingsprogrammet *Innanför Ringleden*, som förespråkar blandstad i kvartersstruktur med hög täthet och en omvandling av Tegsesplanaden till vitaliserande stadsgata. Syftet är också att möjliggöra för en kommunal förskola inom området, samt skapa en gatustruktur med gena kopplingar som prioriterar hållbara färdvägar.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet består av fastigheterna Västerteg 5:40, 34:4, 36:2, 47:1, 51:2 samt Smörjaren 1 och Motormannen 12. Området är beläget på Teg i förlängningen av Umeå stadskärna längs väg 503 över Tegsbron.

Ärendebeskrivning

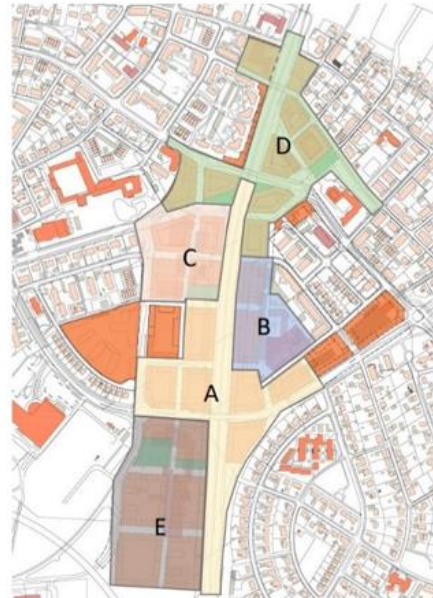
Planbeskedsansökan

Ansökan avser ett exploateringsområde på Teg som utgör första etappen i stadsutvecklingsprogrammet *Innanför Ringleden*. Planeringen ska utgå från intentionerna och strukturplanen i programmet, och möjliggöra för ca 600 nya bostäder samt en kommunal förskola.

Stadsutvecklingsprogrammet är uppdelat i fem etapper, och etapp A som denna ansökan avser behöver vara först ut i kommande planering då den möjliggör för Tegsesplanadens omvandling, vilket är en förutsättning för efterföljande etapper.



Preliminär avgränsning av planområdet



Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planområdet omfattas av översiktsplanens Fördjupning för de centrala stadsdelarna (2011), som beskriver hur Tegs centrala delar klyvs av de två brolederna, och att det blir svårt att utveckla ett tätare stadslandskap utan att bygga om trafiklederna till stadsgator. Enligt översiktsplanen bör befintliga kvarter gradvis kunna förtätas med upp till 5 000 nya bostäder och lokaler.

Området är också en del av stadsutvecklingsprogrammet Innanför Ringleden (2018), som omfattar de tidigare E4- och E12-sträckorna och anslutande områden innanför ringleden. Här preciseras intentionerna för de nya stadsgatorna och dess omgivande kvarter ytterligare, och planområdet i den här ansökan föreslås bli den första etappen i omvandlingen.

Ansökan ligger helt i linje med översiktsplanens och stadsutvecklingsprogrammets intentioner.

Området berörs av följande detaljplaner:

- 2480K-P120/1963 *Stadsplan för Riksvägsområdet*
- 2480K-P05/145 *Detaljplan för fastigheterna Motormannen 1 och 9*
- 2480K-P238/1967 *Stadsplan för södra trafikplatsen i anslutning till Europaväg 4.*

Inom området finns en biotopskyddad björkallé med 108 träd, och avverkning kräver dispens.

Pågående planer i närområdet

Planbesked har beviljats på närliggande Motormannen 8 samt Masen 10 och 11. Aktuell ansökan ersätter pågående planansökan på Smörjaren 1 (från 2018) då den fastigheten även ingår i den här ansökan.

Miljöpåverkan

Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.

Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.

Det finns viss anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm för luft kommer att överskridas. Prognosticerade halter av PM10 och NO₂ längs väg 503 behöver utredas och hanteras i planarbetet.

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

Om björkallén tas bort bör den återplanteras inom området, inte minst för att den fyller en funktion som tillflyktsort och spridningskorridor för olika växt- och djurarter.

Service och infrastruktur

Området ligger nära kollektivtrafik och nära huvudnät för gång och cykel, samt inom verksamhetsområde för kommunalt VA. Planområdet kan behöva utökas norrut mot älven för att möjliggöra anslutning till kommunalt fjärrvärmenät.

Kommunala behov

Ett gatunät med kommunalt huvudmannskap planeras inom området, där hållbara färdvägar prioriteras och grönytor och en rationell snöhantering blir viktiga frågor i projekteringen. Det finns också behov av en kommunal förskola inom området.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planförslaget ligger i linje med kommunens övergripande strategier och hållbarhetsmål, då det stärker hållbart resande, social hållbarhet, folkhälsa och resurssnålhet. En del i genomförandet blir också att sanera f.d. verksamhetsområden och skapa en sund boendemiljö, vilket ytterligare bidrar till måluppfyllnad. En väl fungerande grönstruktur blir viktig för att kunna åstadkomma goda livsmiljöer och ekosystemtjänster.

Sammantagen bedömning

Platsen bedöms som lämplig för den omvandling som föreslås och förslaget följer alla kommunens övergripande mål och intentioner. Luftkvaliteten behöver utredas noga och där blir det avgörande att invänta indata kring trafikflöden efter att Västra länken öppnats, men frågan ses inte som ett hinder för att inleda planarbetet.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Planen kommer att kräva ett större inledande gestaltungsarbete med fokus på övergripande trafikstruktur, sammanhängande grönytor, exploateringsgrad och handelsstrategi. Även Tegsesplanadens bredd och förutsättningar behöver fastställas i planarbetet, och förskolans placering måste utredas med hänsyn till luftkvalitet och buller. En viktig gestaltungsfråga blir mötet mellan det befintliga och det tillkommande. Gestaltungs- och strukturstudier kan med fördel inledas innan planarbetet påbörjas.

De utredningar som krävs bör göras för hela omvandlingsområdet, dvs samtliga etapper på en gång, för att sedan kunna ligga till grund för och underlätta arbetet med kommande detaljplaner.

Utredningsbehov

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

- Luftkvalitetsutredning
- Bullerutredning
- Utredning av förorenad mark (gäller fastigheterna Motormannen 4 och 9 samt Reparatören 1 och 5).
- Barnkonsekvensanalys
- Utredning av dagvattenhantering (övergripande utredningar är gjorda men reningsfrågan behöver utredas vidare).
- Strukturstudie och gestaltungsförslag

Inom planområdet finns avtalsavtalt som behöver utredas, och fastighetsgränserna är av blandad kvalitet.

Dispens krävs för att ta bort den biotopskyddade björkallén.

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 18 800.

Beredningsansvarig/Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till
Sökanden