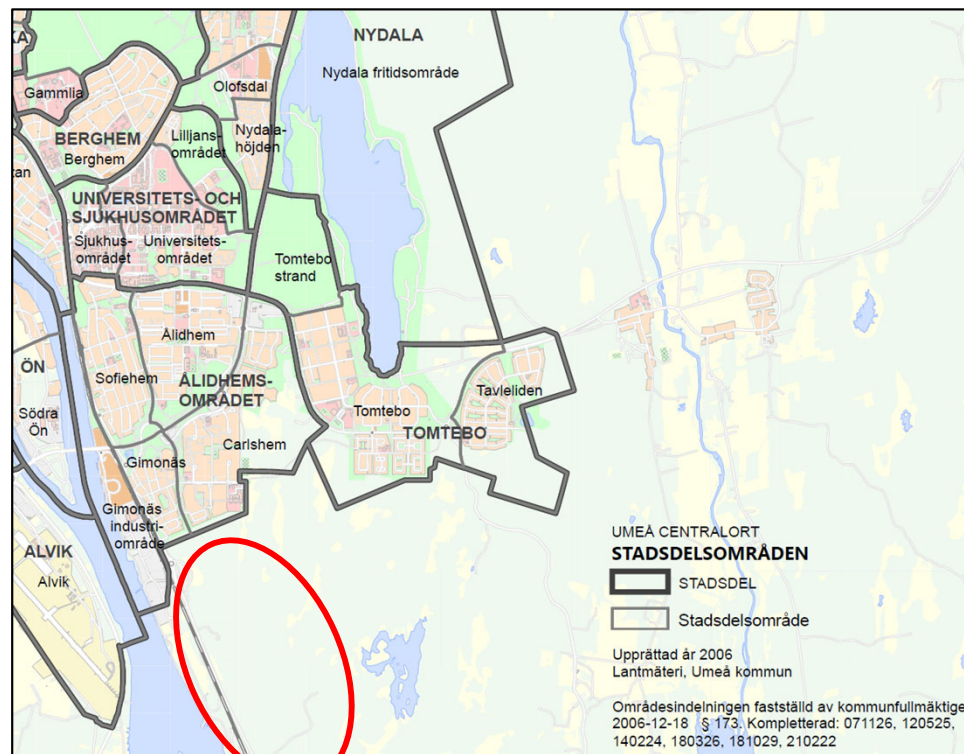


BN-2022/00324 Tegelbruksberget

Planbesked: 26 januari 2022, BN §8
Ärende väckt genom initiativrätt i byggnadsnämnden.

Syfte: Det preliminära syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder med olika upplåtelseformer samt behövliga samhällsfunktioner (ny stadsdel).



Översiktsskiss med området/Tegelbruksberget inringat

Handläggare: Johanna Söderholm

Ärendebeskrivning: Skogsmark i västersluttning med mer eller mindre höga natur- och friluftsvärden.



Ortofoto med området/Tegelbruksberget inringat

BN-2022/00324 Tegelbruksberget

Planbesked: 26 januari 2022, BN §8

Ärende väckt genom initiativrätt i byggnadsnämnden.

Beslut

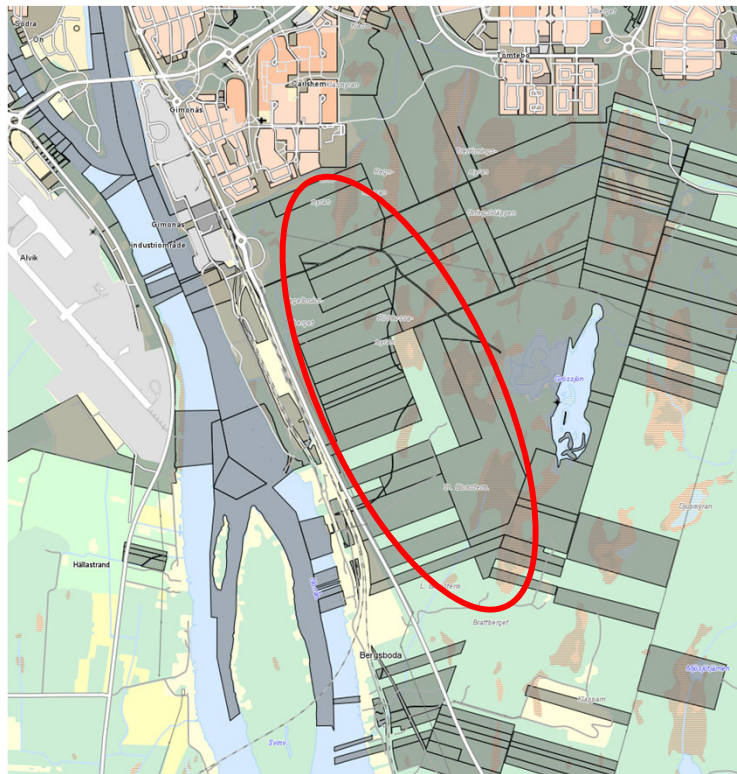
1. Byggnadsnämnden inleder planarbete för reservbostadsområdet Tegelbruksberget. Som preliminärt syfte planera bostäder med möjlighet till olika upprättelseformer samt verka för att göra närområdet mer blandat när det gäller bostadsformer och upprättelseformer. Till det ev. behövliga samhällsfunktioner.
2. Byggnadsnämnden ger tjänstemännen i uppdrag att återkomma med avgränsningar och eventuellt ytterligare tilläggs kriterier /syften för planarbetet.
3. Byggnadsnämnden ger tjänstemännen i uppdrag att föra dialog med markägaren (kommunens mark och exploateringsenhet) inför starten av planarbetet på tjänstepersonsnivå.
4. Byggnadsnämnden beslutar att denna detaljplan läggs i högst prioritet, i enlighet med den beslutade prioritetsordningen på områden som ger stor mängd volymbostäder.

BN-2022/00324 Tegelbruksberget

Fastighetsbild: Umeå kommun äger stor del av marken.

Kommunala planer: Översiktsplan för Umeå, FÖP för Umeå.

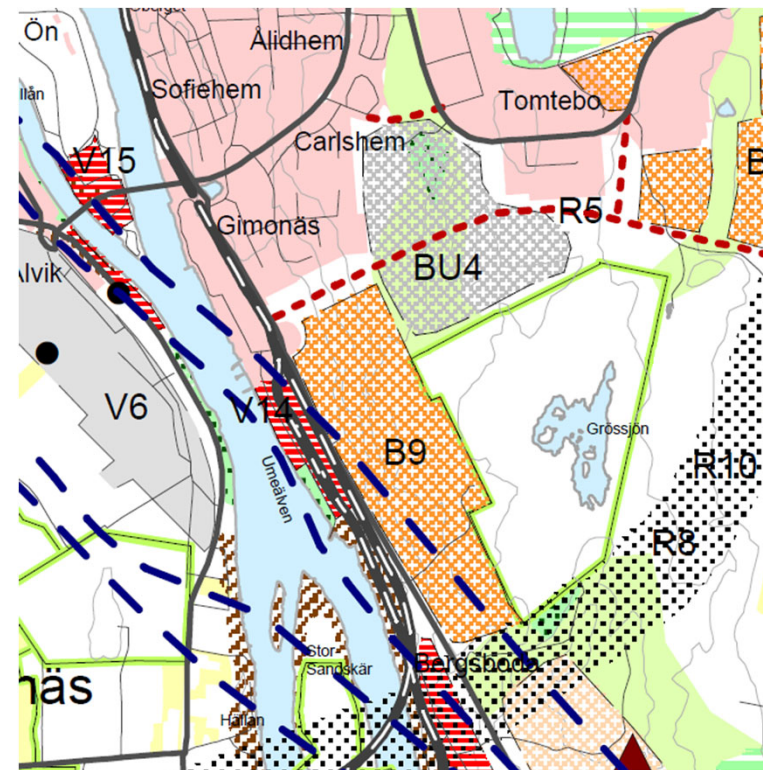
Planområdet är inte detaljplanelagt och berörs inte av några områdesbestämmelser.



Fastighetskarta med området/Tegelbruksberget inringat och kommunens fastigheter i grått.

ÖP Umeå: Tegelbruksberget nämns som bebyggelseutveckling.

FÖP: Först när komplettering inte kan tillgodose behovet av bostäder och verksamhetslokaler, ianspråk tas mer perifera områden, exempelvis Tegelbruksberget (B9 – bebyggelseområde under planeringsperioden).




Utdrag från FÖP


BN-2022/00324 Tegelbruksberget



Pågående detaljplanering

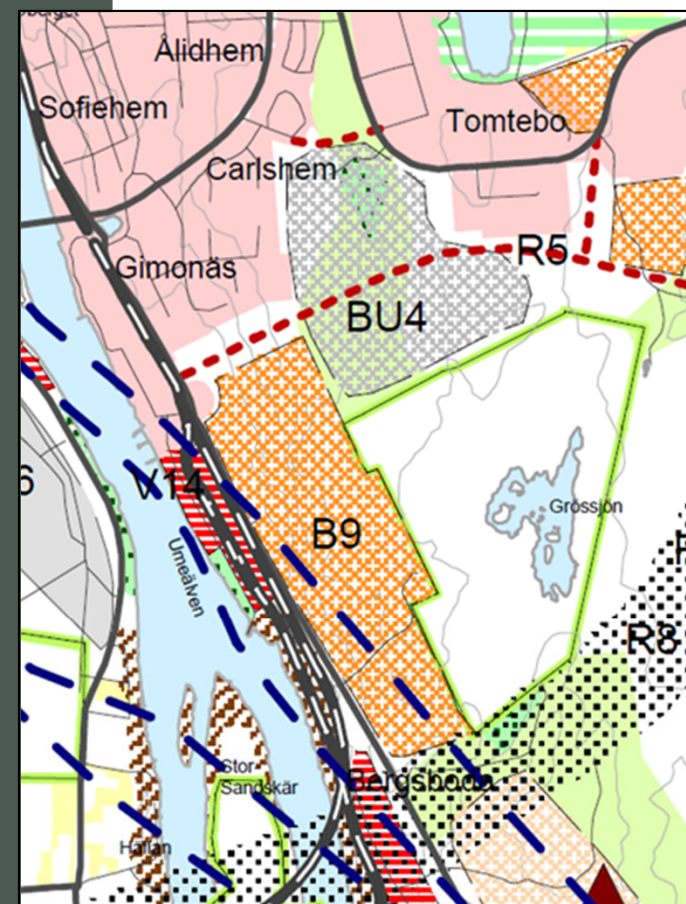
 Antagna detaljplaner som genomförs

 Pågående detaljplaner

 Programområden

FÖP: Utredningsområde

B9/Tegelbruksberget avgränsas i väster med Blå vägen och järnväg, i öster av naturreservatet Grössjön, i söder av infrastrukturreservat för framtida väg (E4) och järnväg (förbifart gods) och i norr av infrastrukturreservat för framtida väg. I nordväst (mellan Tomtebo och Carlshem) reserveras ett utredningsområde för bebyggelse (BU4).

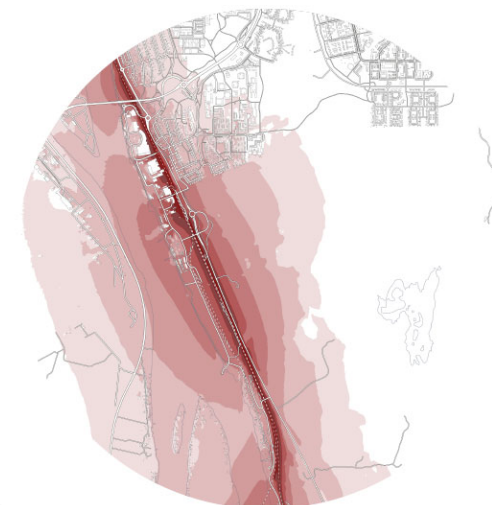
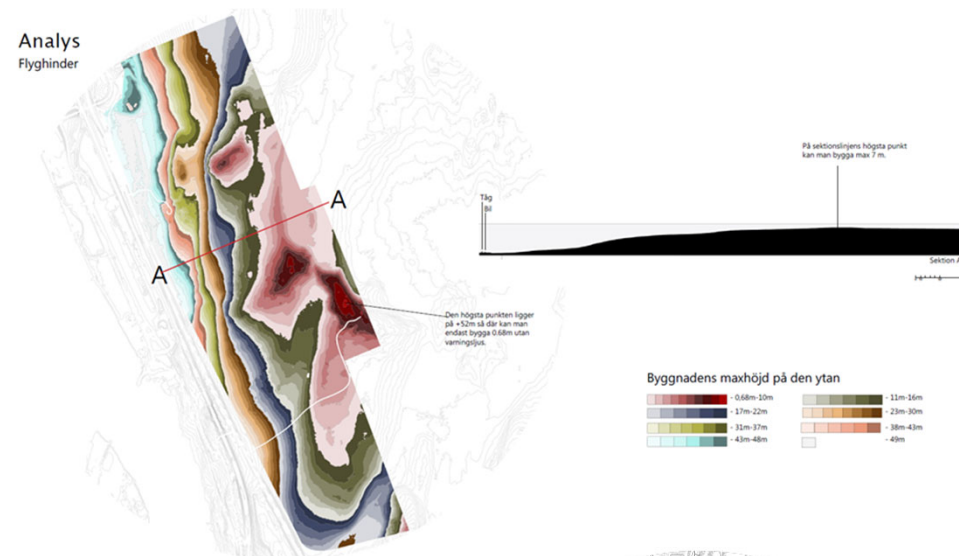


Utdrag från FÖP

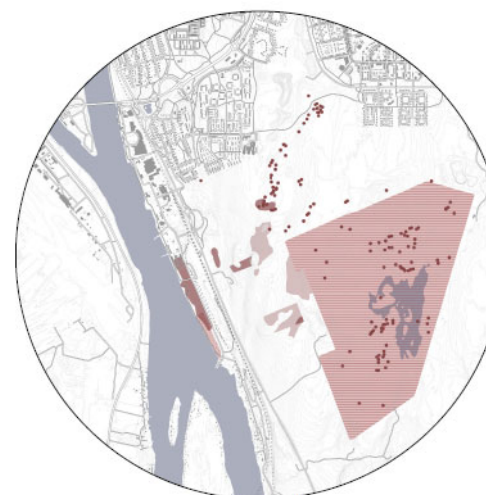
BN-2022/00324 Tegelbruksberget

Kända förutsättningar:

- Riksintresse Umeå airport (buller, flyghinderhöjd)
- Påverkan buller/störningar från vägtrafik (Blå vägen och järnväg (Botniabanan) + kraftig barriär
- Blå vägen - primär väg för farligt gods.
- Mer eller mindre höga natur- och friluftsvärden.
- Flertalet skyddade/rödlistade arter.
- Gränsande till naturreservat Grössjön (strandskydd 100 meter).
- Del av Biosfärsområde, Vindelälven-Juhtatdahka (*gott exempel på hur nyttjande och bevarande kan gå hand i hand*).
- Del av rennäringens vinter- och vårvinterland.
- Ett par (kända) fornlämningar
- I söder finns en grustäkt (i drift?), Bergsboda (störningar).
- I området finns ett område som identifierats som potentiellt förorenat (ej riskklassat).
- En större kraftledningsgata går genom området.
- Normalriskområde för radon.
- Risk för påverkan på miljömålen *Levande skogar* och *Ett rikt växt- och djurliv*.
- *MKN för buller, vatten och ev. luft kan påverkas*
- Totalförsvaret har inga (kända) intressen i området.



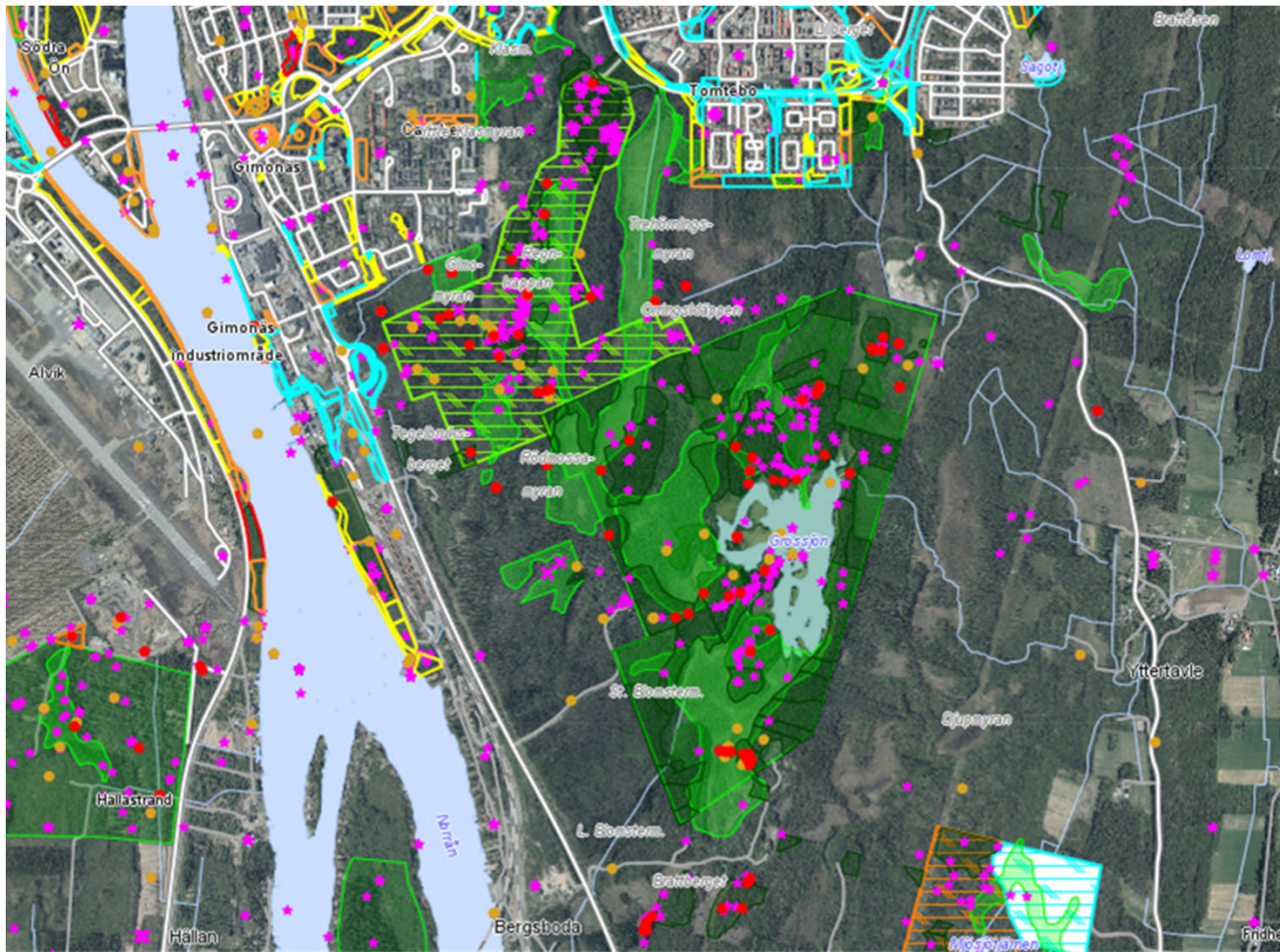
Buller



Naturvärden

BN-2022/00324 Tegelbruksberget

Naturvärden



- ★ Arter med naturvärde
- Rödlistade arter
- Fridlysta arter exkl. fåglar
- ▨ Värdefullt naturområde (LST)
- ▨ Skog med naturvärden
- ▨ Skog med höga naturvärden

I den norra delen av området observerades mellan 2000-2022 sammanlagt 144 fågelarter, däruv 20 annexarter som har förstärkt skydd efter den s.k. Härryda domen.

Det krävs en omfattande artskyddsutredning för området.

BN-2022/00324 Tegelbruksberget

Behov av utredningar:

- Dagvattenutredning, skyfall, påverkan MKN
- Geoteknisk-/ stabilitetsutredning
- Förenad mark
- Arkeologisk utredning
- Bullerutredning
- Riskanalys (farligt gods, barriärer)
- NVI
- Rennäringsanalys
- Luftutredning MKN?
- Förprojekteringar, ex. vägar
- Utökad verksamhetsområde för VA
- Trafik/kollektivtrafik
- Samhällsekonomisk analys
- MKB – skyddsvärda naturområden, artskydd, påverkan friluftslivet och rennärigen
- ?

Nyckelfrågor:

- Struktur och landskapsbild
- Integrering med omgivande bebyggelse och kommande utvecklingsområden.
- Respekt för skyddad natur, friluftsliv och arter.
- Exploateringsekonomi.

