

---

## § 171

Diarienum: BN-2022/00324

### Inriktningsbeslut för Tegelbruksberget

#### Beslut

**Byggnadsnämnden beslutar att fortsätta planläggning (efter beslut om att inleda planläggning 2022-01-26, § 8) med följande inriktningsbeslut:**

- Planprocessen för Tegelbruksberget inleds med ett detaljplaneprogram. Preliminärt syfte är att möjliggöra för olika former av bostäder med olika upplåtelseformer samt kompletterande samhällsfunktioner. Syftet är också att säkerställa allmänna intressen och kommunikationer mellan det nya området och omgivningen/staden som helhet.
- Vägstruktur kallad R8/R10 från översiktsplanefördjupningen tas inte med i planprogramarbetet. Vilket innebär att detta område läggs utanför planprogramområdet.
- Vägstruktur kallad R5 från översiktsplanefördjupningen tas inte med i planprogramarbetet. Vilket innebär att detta område läggs utanför planprogramområdet.
- Planeringen av området BU4 syftar till att säkerställa stadsdelsområdets tillgång till natur, park, rekreation, spontanidrott och motionsspår. Bebyggelse blir inte aktuellt inom detta delområde. Planprogramområdet avgränsas därmed till område B9 och BU4.
- Delen av Tegelbruksberget som direkt gränsar emot naturreservatet ska användas och planeras till annat än bebyggelse, exempelvis att planera natur i planen eller friytor. För att skapa ett respektavstånd mellan bebyggelsen och naturreservatets gräns.
- I detaljplaneprogrammet hanteras behov av etappindelning av området.

### Reservationer

Mikael Berglund (S) och Nils Seye Larsen (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Mikael Berglund (S) meddelar att han kommer att lämna in en skriftlig protokollsanteckning för Socialdemokraterna.

Nils Seye Larsen (MP) meddelar att han kommer att lämna in en skriftlig protokollsanteckning.

### Ärendebeskrivning

#### Byggnadsnämndens beslut

Med hänvisning till kommunallagens initiativrätt att väcka ärenden i nämnden initierades planarbetet för reservbostadsområdet Tegelbruksberget vid byggnadsnämndens sammanträde den 26 januari 2022, § 8.

Preliminärt syfte är att planera bostäder med möjlighet till olika upprättelseformer samt verka för att göra närområdet mer blandat när det gäller bostadsformer och upplåtelseformer. Till det ev. behövliga samhällsfunktioner.

Byggnadsnämnden gav samtidigt tjänstemännen i uppdrag att återkomma med avgränsningar och eventuellt ytterligare tilläggs-kriterier/syften för planarbetet.

#### Planeringsförutsättningar

Denna del av Umeå är under stor förändring och det är viktigt att hålla ihop staden och inte skapa barriärer. Detta område måste knytas an till befintliga områden, både bebyggelseområden och natur- och friluftsområden samt ha ett hållbarhetsfokus.

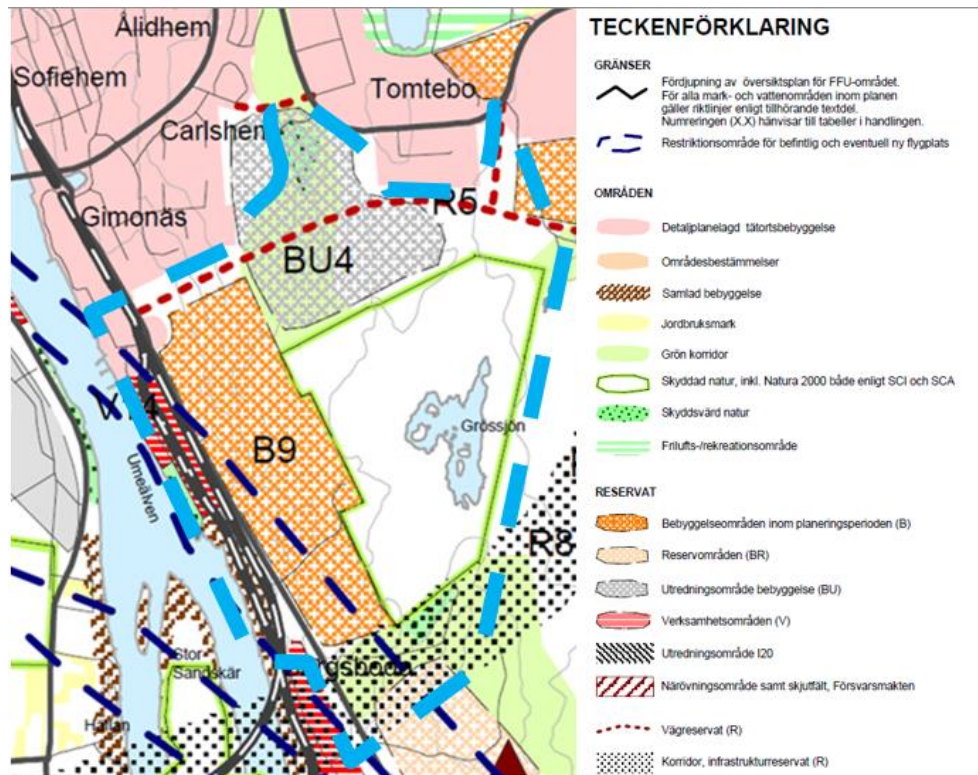
Området berörs av höga natur- och friluftsvärden och mångtalet skyddade och rödlistade arter har observerats i området. En omfångsrik natur- och artskyddsutredning krävs i ett inledande skede för att avgöra vilket/vilka markområden som lämpar sig för stadsutveckling.

Trafikstrukturen är tillsammans med natur- och friluftsvärdena viktig att utreda i ett tidigt skede. Natur- och friluftsvärdena är bland annat en knäckfråga för Carlsbergsvägen (R5), var och hur den kan placeras samt vilka förutsättningar det skapar för kommande bebyggelse.

Tegelbruksberget måste sammanfattat ses i det större sammanhanget. De övergripande frågorna, vilka sannolikt påverkar genomförbarheten och avgränsningen av området, behöver utredas i ett övergripande detaljplaneprogram där hela B9-området, infrastrukturreseptat för väg och järnväg, naturreservat och kopplingar till omgivningen behandlas i ett sammanhang.

Det kommer att krävas ett stort antal utredningar, bland annat en arkeologisk utredning och en geoteknisk-/stabilitetsutredning utöver redan nämnda utredningar. Området är stort till ytan och genom att börja övergripande kan planeringsförutsättningarna utredas i "rätt ordning". Området behöver sannolikt också etappindelas varför framtagande av detaljplaneprogram bedöms vara mest lämpliga förfarande.

Exploateringsekonomi är en nyckelfråga då genomförandet sannolikt kommer att innebära framtunga investeringar för att möjliggöra för bebyggelse. Området kommer genom att skapa samband med omgivande stadsdelar möjliggöra kopplingar som är till nytta för Umeås stadsutveckling som helhet och inte endast innehållet inom det givna planområdet, exempelvis ett genomförande av Carlsbergsvägen (R5). Kommunen är markägare för större delen av området.



Karta: Utsnitt från översiktsplanen med föreslagen avgränsning för planprogram (blå streckad linje).

## Tidplan

Planarbetet är avhängigt en naturvärdesinventering och artskyddsutredning. Utredningen kan av utredningstekniska skäl påbörjas tidigast våren 2023. Utredningen bedöms kunna färdigställas under hösten 2023 först därefter kan detaljplaneprogrammet påbörjas.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-30  
Sammanfattande förutsättningar för området

## Beredningsansvariga

Johanna Söderholm, planarkitekt  
Harry Bertilsson, enhetschef

## Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

---

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mattias Sehlstedt (V) – Fortsatt planläggning med ändring att andra punkten i tjänsteskrivelsens beslutsförslag utgår och ersatts med följande:

- 1) ”Att vägstruktur kallad R8/R10 från översiktsplanefördjupningen inte tas med i planprogramarbetet. Vilket innebär att detta område läggs utanför planprogramområdet.
- 2) Att vägstruktur kallad R5 från översiktsplanefördjupningen inte tas med i planprogramarbetet. Vilket innebär att detta område läggs utanför planprogramområdet.
- 3) Att planeringen av området BU4 syftar till att säkerställa stadsdelsområdets tillgång till natur, park, rekreation, spontanidrott och motionsspår. Bebyggelse blir inte aktuellt inom detta delområde.  
Dessa yrkanden innebär att planprogramområdet avgränsas till området B9 och BU4.
- 4) Att delen av Tegelbruksberget som direkt gränsar emot naturreservatet ska användas och planeras till annat än bebyggelse, exempelvis att planera natur i planen eller friytor. För att skapa ett respektavstånd mellan bebyggelsen och naturreservatets gräns.”

Ulrik Berg (M) biträder Sehlstedts förslag.

Mikael Berglund (S) med instämmande av Nils Seye Larsen (MP) – Inte fortsätta planläggning samt avslag till Sehlstedts ändringsförslag.

### Beslutsordning

Ordföranden ställer förslaget att inte fortsätta planläggning mot Sehlstedts förslag att fortsätta planläggning med ändringar mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att inte fortsätta planläggning.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för fortsatt planläggning enligt Sehlstedts ändringsförslag.
- Nej-röst för fortsatt planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

**Omröstningsresultat**

Med 6 ja-röster mot 5 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att fortsätta planläggning enligt Sehlstedts ändringsförslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)		X
Ulrik Berg	(M)	X	
Mattias Sehlstedt	(V)	X	
Mona Westman	(S)		X
Ingemar Jangvad	(S)		X
Novalie Lilja	(S)		X
Igor Hell	(M)	X	
<del>Maria Olsson</del>	<del>(V)</del>		
Ellen Ström	(V)	X	
Eric Bergner	(C)	X	
<del>Anthony Sorsa</del>	<del>(MP)</del>		
Nils Seye Larsen	(MP)		X
Jan Kollberg	(KD)	X	
<b>Summa</b>		<b>6</b>	<b>5</b>

**Protokollsanteckning från Mikael Berglund (S) för Socialdemokraterna**

”Förslaget att starta planarbete för Tegelbruksberget bryter mot en lång tradition i Umeå att behandla planeringsfrågorna i så bred enighet som möjligt. Förslaget kom som ett hastigt framkastat nämndinitiativ utan dialog med andra partier. Som tjänsteskrivelsen visar behövs omfattande och tidsödande utredningar göras innan något arbete med detaljplan kan inledas. Dessa utredningar tar resurser från de pågående detaljplanerna vilket är allvarligt då det försenar möjligheterna att få till stånd lagakraftvunna detaljplaner som möjliggör bostadsbyggande. De tillägg och justering som lämnades, återigen direkt vid sammanträdet, gör inte saken bättre. Tvärtom är det ett försök att begränsa planeringen vilket sannolikt leder till ett sämre resultat och risken för att detaljplanen underkänns. I seriös samhällsplanering kan man inte plocka ut de åtråvärda delarna och utesluta de som möter motstånd hos sakägare och allmänhet vilket sker i detta fall.”

**Protokollsanteckning från Nils Seye Larsen (MP)**

”De fyra tilläggsyrkanden som lades av Vänsterpartiet och Alliansen är inte i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag. Tjänsteskrivelsens förslag avsåg att ta ett samlat helhetsgrepp kring området för att se till riksintressen, trafik, natur, m.m. Först efter att ett helhetsgrepp utretts kunde en etappindelning av planområdet ske.

De fyra tilläggsyrkanden som lyfts av Vänsterpartiet och Alliansen avser att inte ta ett samlat helhetsgrepp för området utan stycka ut B9 för detaljplanering av bostäder.”

Beslutet ska skickas till

- Sökanden samt parter berörda av exploaterings- och samarbetsavtal