

§ 65

Stöcksjö 14:42 m.fl.

Diarienum: BN-2023/01754

Planbesked för Stöcksjö 14:42 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Stöcksjö 14:42 med flera.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att utöka kvartersmarken och möjliggöra ytterligare avstyckningar av bostadstomter.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet omfattar fastigheterna Stöcksjö 14:42, 14:43, 14:44, 14:33 och 20:7. Planområdet är beläget ca 8 km söder om Umeå stadskärna, längs E4an och Stöcksjö kustväg.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Ansökan föreslår att ett antal mindre grönområden som i gällande byggnadsplan från 1951 är reglerade som prickad mark eller parkmark ska få avstyckas som bostadstomter. Därmed skulle upp till sex stycken villatomter kunna tillkomma i andra led från Stöcksjön.

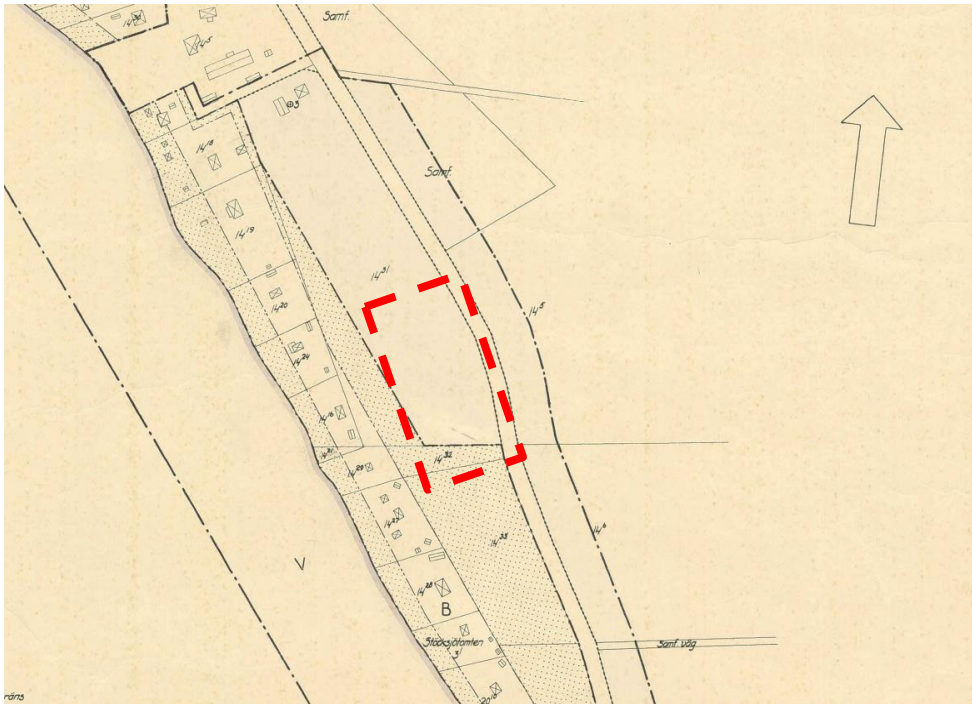
Platsbesök

Ett platsbesök genomfördes i januari 2024. Grönområdena består idag av glest uppvuxen skog mot Stöcksjö kustväg. Ytterligare bebyggelse i området skulle få plats utan att inkräkta för mycket på de befintliga tomterna, men villatomter i andra led får inte samma attraktiva läge vid vattnet.

Kända planeringsförutsättningar

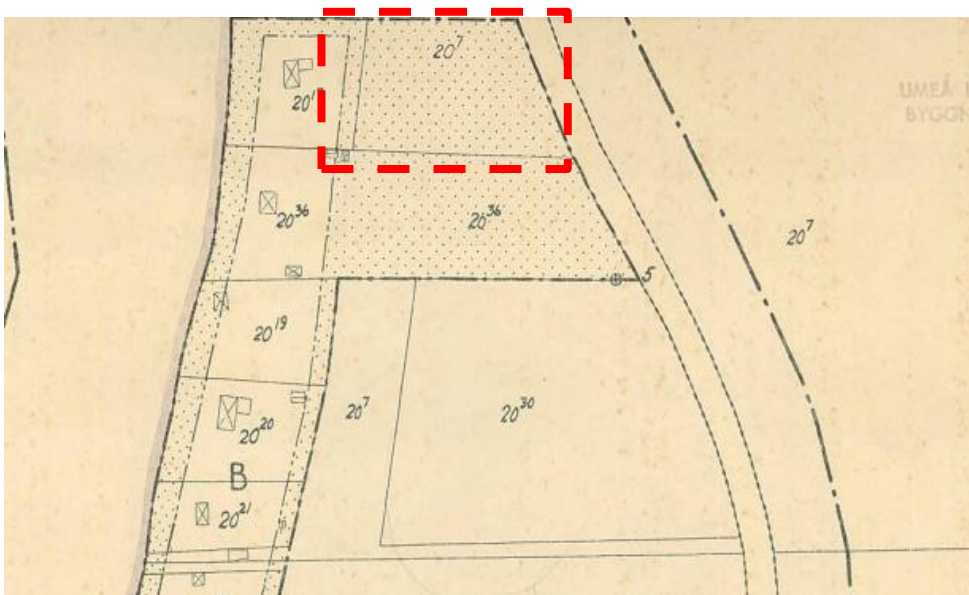
Tidigare ställningstaganden

Området omfattas av översiktsplanens tematiska tillägg för landsbygden från 2018 och är en del av det tillväxtstråk som beskrivs som *Stråket till havet*. Då planförslaget föreslår en förtätning inom tillväxtstråk följer det översiktsplanens intentioner.



2480K-P51/1972 - Byggnadsplan för Stöcksjöns östra strandområde

Byggnadsplan för Stöcksjöns östra strandområde gäller för området, och där regleras de markområden man nu önskar bebygga som prickmark (får ej bebyggas) och parkmark (vitt område i kartan är reglerat som PARK).



2480K-P51/1972 - Byggnadsplan för Stöcksjöns östra strandområde



2480K-P12/18 - Detaljplan för Stöcksjö 14:31 m.fl.

Detaljplan för Stöcksjö 14:31 m.fl. tillkom 2012 som en ändring av byggnadsplanen, och möjliggör bebyggelse inom utpekat parkområde på fastigheterna norr om aktuellt planområde.

Fastigheterna ligger inom Rans samebys förvinter, vinter- och vårvinterland. Samebyn har en flyttled över Stöcksjön och trivselområden och områden av riksintresse på andra sidan Stöcksjön. Det blir därför viktigt att föra en tidig dialog med samebyn.

Pågående planer i närområdet

Inga detaljplaner pågår i närområdet. Det kan behöva utredas om fler fastigheter kan inkluderas i planområdet.

Miljöpåverkan

Stöcksjön är känslig för påverkan, positivt därför om enskilda avloppslösningar kan undvikas.

Skogsmiljöerna runt Stöcksjön minskar om planen genomförs och planarbetet bör föregås av en naturvärdesinventering.

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Det finns inte heller risk att

miljökonsekvensnormer kommer att överskridas, förutsatt att tillkommande tomter kan anslutas till kommunalt VA-nät.

Service och infrastruktur

Kommunen är inte väghållare. Planläggning kommer att generera en ökad biltrafik. Busshållplats finns ca 700 m norrut med bra kollektivtrafik i rusningstrafik.

Fastigheterna Stöcksjö 14:42, 14:43 och 14:44 ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten medan fastigheterna Stöcksjö 14:33 och 20:7 ligger utanför men angränsar till verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten i området är god, och samtliga fastigheter går att nå med självfall. Beroende på hur tomterna styckas av kan rättigheter för befintliga VA-ledningar behöva säkras.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen bidrar till förtätning i utvecklingsstråk, men samtidigt till en ökad biltrafik, en ökad belastning på Stöcksjön och en minskning av gröna släpp omkring sjön.

Sammantagen bedömning

Det finns inga uppenbara hinder för planläggning, men miljöaspekterna måste utredas innan det kan fastställas att åtgärden är lämplig. Planen genererar dock relativt få nya bostäder.

Riktlinjer för fortsatt arbete

En arkeologisk utgrävning och en naturvärdesinventering kan göras innan planarbetet påbörjas.

Utredningsbehov

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

- Arkeologisk utredning (obs säsongsb beroende).
- Naturvärdesinventering (obs säsongsb beroende).
- Trafikbullerutredning

Avtalsservitut och ledningsrätter behöver utredas. Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.

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 med 14 100 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden