

§ 173

Stöcksjö 6:4 och Stöcksjö 29:1

Diariennr: BN-2025/00205

Planbesked för Stöcksjö 6:4 och Stöcksjö 29:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att planarbetet inleds med att konsekvenserna av planläggning inom flygreservatet ska utredas och presenteras för nämnden.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Det är ett stort behov av småhus i kommunen, och platsen i Stöcksjö är inte olämplig i sig. Men eftersom området omfattas av ett flygplatsreservat behöver nämnden först få en tydlig bild av hur en eventuell detaljplan skulle påverka möjligheten att behålla det långsiktiga handlingsutrymmet. Med anledning därav ska en fördjupad utredning göras och presenteras för nämnden.

Syfte

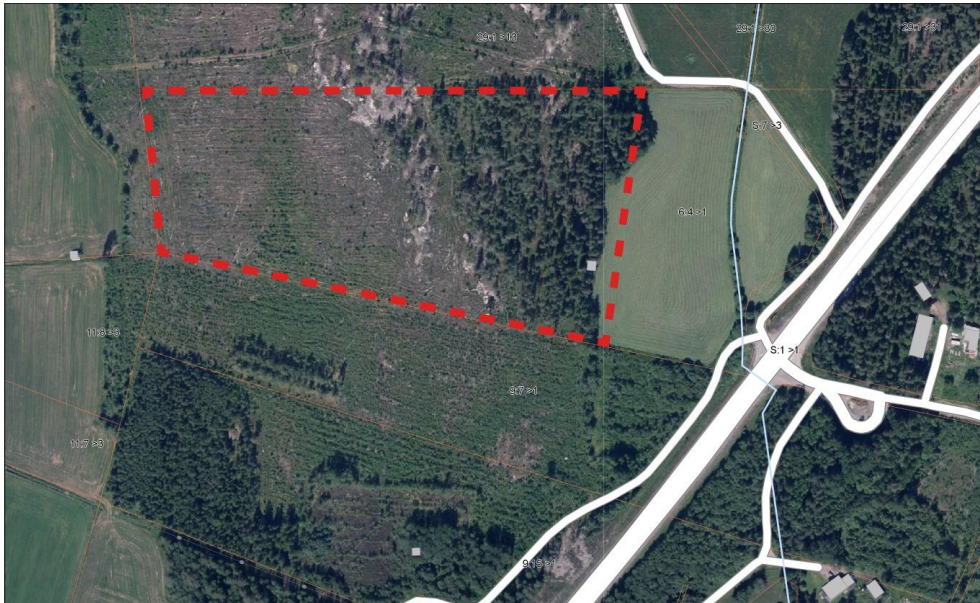
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och verksamheter. Syftet är också att anpassa bostadsområdets struktur till platsen och med hänsyn till landskapsbilden, samt skapa lämplig bulleranpassning.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 9 km söder om Umeå stadskärna, längs väg E4. Området har en total area på ca 5 ha.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandes intention med ansökan är ett naturnära bostadsområde med friliggande villor och parhus. Enligt sökande finns plats för cirka 40 st tomter med en blandning av bostäder och verksamheter/lager där verksamhetslokalerna fungerar som bullerskydd mot E4:an. I anslutning till bostadsområdet är intentionen att anlägga en lekplats i skogsmiljö.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Fördjupningen för Umeå pekar ut ett reservat för ny flygplats, vilket planområdet ligger inom.

Reservatet utgår från bullerkurvor från tidigare allmänna råd (jfr med befintlig flygplats bullerkurva som utgår från trafikbullerförordningen). Dock ligger det ursprungliga reservatet kvar för att bibehålla en handlingsfrihet för en större flygplats.



Flygplatsreservat

Då tilltänkt planområde ligger en bra bit ifrån befintlig bebyggelse och stärker därmed inte befintlig struktur går det inte att motivera lokaliseringen utifrån byar i stråk (Stöcksjö, Stöcke, Ström).

Ansökan går inte i linje med Översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt.

Markavvattningsföretag

Över jordbruksmarken finns ett markavvattningsföretag som ev. behöver hanteras.

Riksintresse

E4, öster om tilltänkt planområde, utgör ett riksintresse.
Väster om planområdet finns riksintresse för rennärning. Dialog med berörd sameby krävs.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Området var dock ett kustområde under bronsåldern och kan därför innehålla fynd. Arkeologisk utredning krävs.

Miljöpåverkan

Det finns anledning att anta att planen medför att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Det finns anledning att anta att planen hindrar eller försvårar för vattenförekomsten Stöckjön att uppnå och bibehålla den status som miljö kvalitetsnormerna föreskriver. Stöcksjön har måttlig status idag. En hotad fridlyst art enligt artskyddsförordningen är rapporterad inom området. Förekomsten av lämpligt habitat måste utredas noggrann innan man går vidare med planen. Det kan förekomma flera skyddade arter eftersom det finns potentiell kontinuitetsskog.

Viss risk att avrinnande vatten från bebyggelsen påverkar jordbruksmarken. Tillfartsvägar kan också påverka jordbruksmarken.

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

Buller från E4 behöver hanteras.

Det kan finnas branta partier i området där det finns risk för erosion.

Service och infrastruktur

Lokaliseringen sker en bra bit från befintlig bebyggelse som gör det svårt att tillgodose befintlig infrastruktur på ett hållbart sätt. Risk att skapa ett

bilberoende område. För att ta sig till befintliga busshållplatsen måste man gå en liten bit längs E4.

Området ligger utanför verksamhetsområde för alla tre vattentjänster. Under planarbetet behöver huvudmannaskapsfrågan kring VA utredas. Kapaciteten på befintligt ledningsnät skulle behöva utredas och ev. kapacitetshöjande åtgärder göras.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen skulle kunna stärka den lokala utvecklingen men är dock placerad i en egen enklav i området. Planen kan bidra till fysisk aktivitet och rörelserikedom.

Sammantagen bedömning

En placering av nya bostäder i föreslaget område stärker ej byastrukturen och befintlig infrastruktur kan ej nyttjas på ett hållbart sätt. Strukturen ansluter inte till befintlig bebyggelse och har inte anpassats till det befintliga landskapet och strukturen.

Placering är olämplig utifrån att ett reservat för flygplats är lokaliserat här.

Att ansluta tilltänkt område till vatten och spillvatten skulle bli kostsamt.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Vid en ev. planläggning av området behöver strukturen anpassas till platsen och med hänsyn till landskapsbilden. En naturvärdesinventering och artskyddsutredning behöver tas fram i tidigt skede.

Ev. justeringar av planområdet kan komma att ske.

Utredningsbehov

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

- Naturvärdesinventering (säsongsb beroende)
- Artskyddsutredning (säsongsb beroende)
- Arkeologisk utredning (säsongsb beroende)
- Dagvatten-, MKN och VA-utredning
- Bullerutredning
- Erosion- och skredutredning

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och ev. behövs en fastighetsbestämning.

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, 33 700kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inleda planarbetet med att konsekvenserna av planläggning inom flygreservatet utreds och presenteras för nämnden.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett, tillika ordförandes förslag till beslut.

Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att inleda planarbetet med att konsekvenserna av planläggning inom flygreservatet utreds och presenteras för nämnden.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden