

§ 135

Röbäck 94:1

Diarienumr: BN-2023/00026

Planbesked för Röbäck 94:1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Röbäck 94:1 med följande tillägg i syfte:

- *Vid planläggning ska även olika upplåtelseformer och byggnadstyper samt verksamheter på den östra delen av området prövas.*

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att området kan planläggas men att den östra delen prövas för verksamheter. Inom området bör förutsättningar skapas för olika upplåtelseformer och byggnadstyper.

Syfte

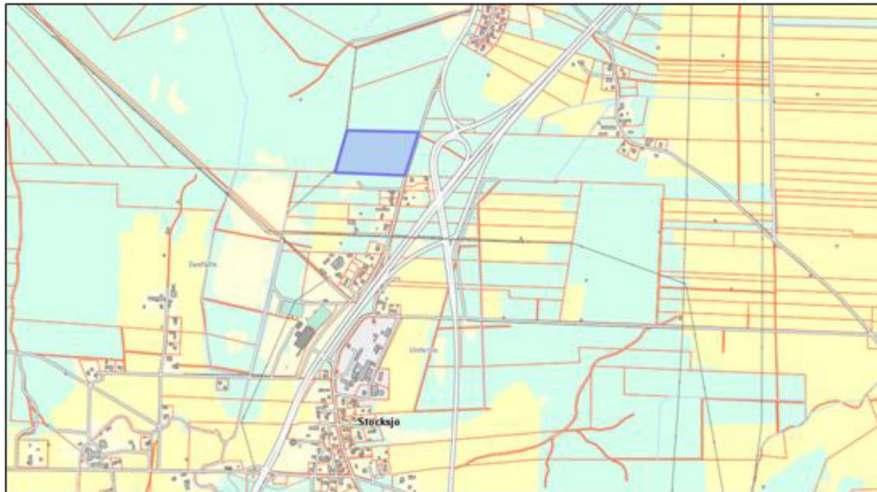
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av småhus, i en struktur som följer den befintliga bebyggelsens principer. Syftet är också att skydda de kulturhistoriska värdena på platsen.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 5 km söder om Umeå stadskärna, vid Riksvägen. Området har en total area på ca 4 ha.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden föreslår ett tjugotal villatomter för enfamiljshus alternativt parhus.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Platsbesök är genomfört den 14 februari 2023. Området består idag av uppvuxen skog utan några tydliga riktmärken. Närheten till trafikplatsen är påtaglig visuellt och ur bullersynpunkt.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området ingår i översiktsplanens Fördjupning för Umeå (2011). Området utgör där en del av ett större "reservområde" för bostadsbebyggelse, vilket ska tolkas som ett område som inte är utrett i detalj och som kan bli aktuellt först längre fram, när bättre lämpade områden är utbyggda. Det här specifika området pekas dessutom ut som "reservområde avsatt för service och centrumfunktioner", som kan tas i anspråk vid utbyggnad av Stöcksjöleden. Förslaget i ansökan går därmed inte i linje med översiktsplanens intentioner.

Det föreslagna planområdet är beläget i skogsmark och har inte utretts för forn- och kulturlämningar, varpå inga fynd finns registrerade i dag. I närområdet finns dock ett flertal gravrösen från bronsåldern. Marken består av sandiga strandvallar, och vid ett vattenstånd som motsvarar tiden för 2 500 år sedan ligger området på ett smalt näs på den halvö som sticker ut i det dåtida havet. Denna typ av lägen var väldigt attraktiva under förhistorien och en arkeologisk utredning bör genomföras innan området kan bli aktuellt för bebyggelse.

Pågående planer i närområdet

Inga detaljplaner pågår i närområdet, och ett helhetsgrepp för området skulle behöva tas innan mindre områden kan planeras.

Miljöpåverkan

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

Miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas.

Naturvärdesinventering krävs för sandtallskogen.

Service och infrastruktur

Möjligheten att ansluta till Trafikverkets väg behöver utredas, och området har idag dåliga förbindelser för kollektivtrafik. Stöcksjö kustväg saknar separerad gc-väg vilket ger en otrygg skolväg.

Planen riskerar att medföra ett högt bilberoende och ökad trafik.

Kommunala behov

Området ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Frågan om det är kommunalekonomiskt rimligt att ansluta området behöver utredas. Även frågan om huruvida dagvattenhanteringen ska vara enskild eller kommunal behöver utredas.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen tillför bostäder, men i ett läge som inte ökar mängden hållbara resor och som uppmuntrar till bilberoende. Området ligger inte i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Ur ett barnperspektiv bidrar planen inte heller till en positiv utveckling då barns skolväg blir otrygg.

Sammantagen bedömning

Fysisk planering bedömer att förslaget inte är i linje med kommunens övergripande mål och går emot gällande översiktsplan. Att planlägga det här mindre området i nuläget kan allvarligt försvåra möjligheten att skapa en positiv utveckling i området som helhet. Innan en naturvärdesinventering och en arkeologisk utredning har genomförts kan inte heller andra hinder uteslutas.

Förslaget så som det är utformat i ansökan strider mot kommunens riktlinjer för byggande i byarna, då det inte följer den befintliga bebyggelsens struktur.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Om planarbete påbörjas behöver förslaget revideras för att bättre anpassas till bystrukturen och närliggande bebyggelse. Lämplig exploateringsgrad behöver utredas. En arkeologisk utredning samt en naturvärdesinventering behöver göras tidigt för att fastställa om det över huvud taget är lämpligt att fortsätta.

Utredningsbehov

Om planarbetet påbörjas kan följande utredningar behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma:

- Arkeologisk utredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning
- VA-utredning

- Naturvärdesinventering, bl.a. av arter enligt artskyddsförordningen
- Närhet till hästar
- Riksintresse flyghinder

Arkeologisk utredning bör påbörjas under barmarkssäsong.

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning kan behöva göras.

Inom fastigheten finns 6 st. avtalsservitut som behöver utredas.

Uppllysningar

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 10 650 kr.

Beredningsansvarig

Karin Berggren, planarkitekt

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inleda planläggning med följande tillägg i syfte: *Vid planläggning ska även olika upplåtelseformer och byggnadstyper samt verksamheter på den östra delen av området prövas.*

Ulrik Berg (M), Johan Stål (V), Alf Molin (L) och Jeanette Kjellberg (MP) biträder förslaget.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att inleda planläggning med tillägg i syfte.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden