

## § 172

### Baggböle 1:17 och Baggböle 2:23

Diariernr: BN-2017/01706

## Detaljplan för del av Baggböle 1:17 och 2:23 - bostäder

### Beslut

Byggnadsnämnden ger i uppdrag till Detaljplanering att under ett nytt ärendenummer genomföra en revidering av gällande områdesbestämmelse för Baggböle och Kåddis byar (2480K-P95/5).

### Syfte

Syftet med förslaget är att, genom en översyn av gällande områdesbestämmelse, skapa förutsättningar för att utveckla Baggböle och Kåddis byar i enlighet med kommunens utvecklingsmål och med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården.

### Ärendebeskrivning

#### Bakgrund översiktsplan

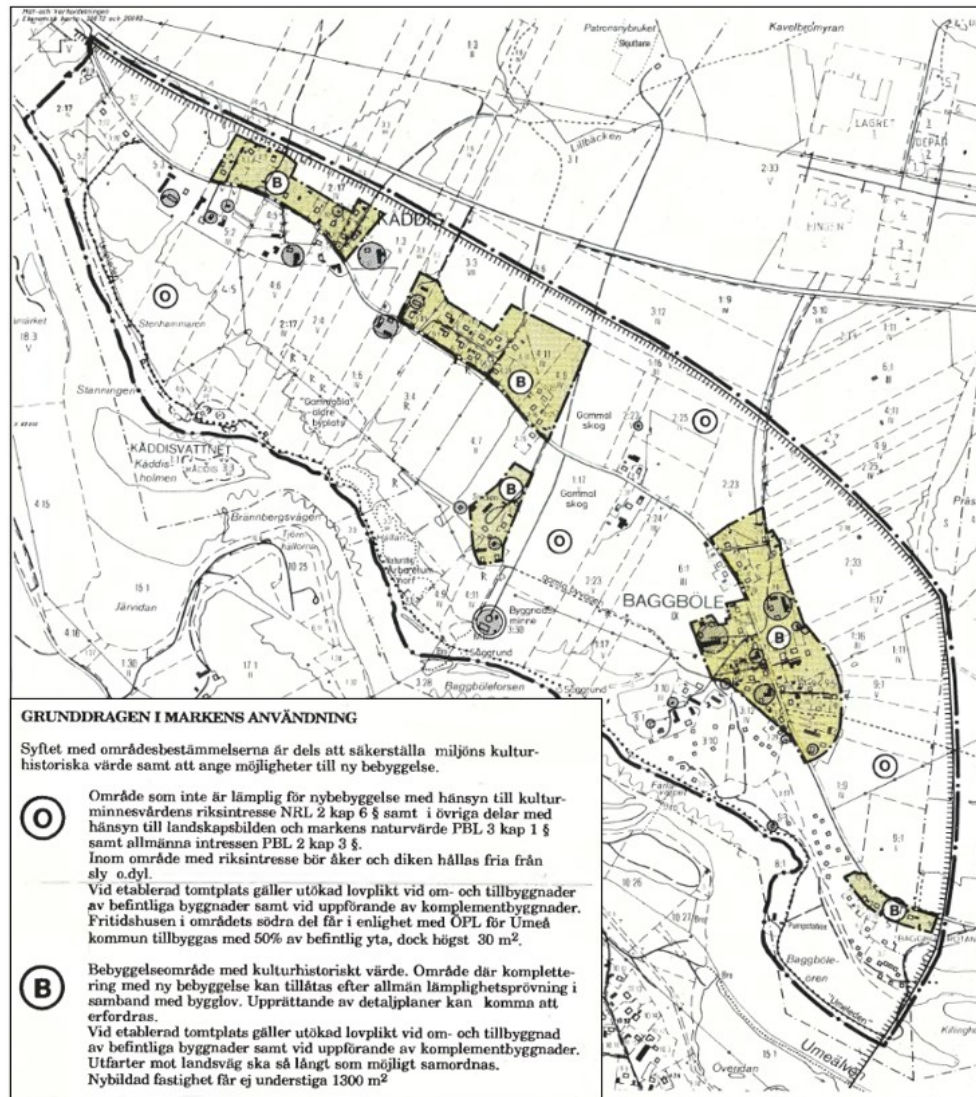
Baggböle by utgör en del av de utpekade tillväxtstråken som kommunens översiktsplan pekar ut som *Byar i stråk*. Inom de utpekade bystråken för tillväxt anses det lämpligt att utveckla den samlade bebyggelsen. Bystråken knyts samman med regional busstrafik och många av de utpekade områdena har redan befintlig infrastruktur vilket ger bra möjligheter för samlad bebyggelse att utvecklas. I scenariot om Umeå kommuns tillväxtmål som avser att Umeå ska växa till 200 000 invånare till år 2050 föreslås bystråken tillsammans kompletteras med cirka 3 000 nya invånare.

Området omfattas av *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för älvslandskapet* (FÖP älvslandskapet, antagen av kommunfullmäktige 29 oktober 2012, aktualiserad 2016) delområde 3, *Kåddis-Klabböle-Baggböle*. Eftersom området utgör en del av kommunens tillväxtstråk är även intentionerna som återges i översiktsplanedelarna *Fördjupning för Umeå* (2018) samt *Tematiskt tillägg för landsbygden* (2018) vägledande.

FÖP Älvslandskapet anger att jordbrukets intressen såväl som platsens natur- och kulturvärden ska prioriteras inom delområdet, samt att utveckling av bebyggelse ska ske enligt byggnadsnämndens bebyggelseutvecklingsprogram *Byggande i byar* samt riktlinjer i områdesbestämmelser. I översiktsplanen konstateras det också att lokaliseringar avvikit från riktlinjerna vid ett flertal tillfällen och att områdesbestämmelserna bör ses över.

**Bakgrund områdesbestämmelse**

Förutom ett mindre område i Baggböle som är detaljplanelagt (2480K-P97/60), så omfattas hela Baggböle och Kåddis by av en ca 30 år gammal områdesbestämmelse från 1994 (*Baggböle och Kåddis byar inom Umeå kommun, 2480K-P95/5*), vars syfte är att säkerställa miljöns kulturhistoriska värden och att möjliggöra för ny bebyggelse, se Figur 1.



Figur 1. Utsnitt av områdesbestämmelse för Baggböle och Kåddis Byar, samt reglerad markanvändning.

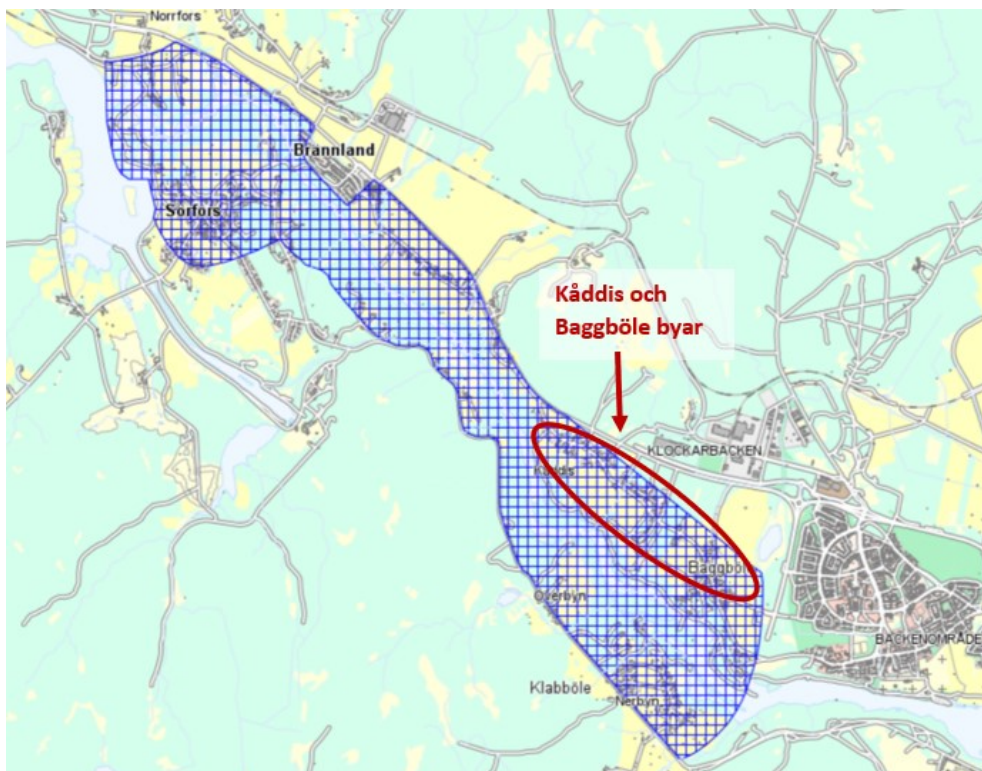
Som ses i Figur 1 så utpekas stora delar av byarna som **[O]**, "område som inte är lämpligt för nybebyggelse med hänsyn till kultur- och minnesvårdens riksintresse NRL 2 kap 6 § samt i övriga delar med hänsyn till landskapsbilden och markens naturvärde PBL 3 kap 1 § samt allmänna intressen PBL 2 kap 3§".

I framtagandet av områdesbestämmelsen har både riksintresset såväl som *Inventering och bevarandeförslag för Baggböle-Kåddis* från 1984 utgjort del av bakgrundsmaterial.

### Bakgrund riksintresse

Riksintresset för kulturmiljövård som omfattar detta område (AC 11 Norrfors – Klabböle) omfattar en stor yta om cirka 1 000 ha längs Umeälven mellan Norrforsdammen och utsläppet i Klabböle. Riksintressets värden är generella och gäller över hela riksintressets område utan specifika utpekade värden. Nuvarande riksintressebeskrivning anger följande uttryck för riksintresset: *”Fornlämningar i form av boplatser och en hällristningslokal. Genuina bymiljöer med välbevarad bebyggelse och tillhörande odlingslandskap längs älven. I älven övergivna anläggningar för flottning, sågverksdrift, laxfiske och kraftverk.”*

Riksintresseområdet är dock nu föremål för revidering både avseende precisering och omfattning.



Figur 2. Områdesbestämmelsens ungefärliga läge markerat i rött i förhållande till det utpekade riksintresseområdet för kulturmiljövård i blå skraffering.

#### Nuläge

I februari 2021 antog kommunfullmäktige detaljplanen för del av Baggböle 1:17 och 2:23. Planen överklagades och i februari 2022 kom beslut från mark- och miljödomstolen i ärendet där planen upphävdes. Domstolens slutsats i stora drag:

- Eftersom den aktuella detaljplanen inte är förenlig med områdesbestämmelsen, och eftersom FÖP älvslandskapet anger att bebyggelse ska uppföras i enlighet med denna kan detaljplanen inte anses vara förenlig med översiktsplanen. Detta trots att översiktsplanen i övriga delar pekar ut området som ett utvecklingsstråk.
- Då planområdet är beläget inom ett större område av riksintresse för kulturmiljö och detaljplanen innebär en förändrad planeringsinriktning i jämförelse med de sedan länge gällande områdesbestämmelserna bedöms planen vara av betydande intresse för allmänheten.
- Då planen enligt ovanstående inte kan anses vara förenlig med översiktsplanen samt är av betydande intresse för allmänheten borde planen handlagts med ett utökat förfarande.

Under planarbetet med detaljplanen för del av Baggböle 1:17 och 2:23 har ett flertal avstämningar skett med Länsstyrelsen i syfte att anpassa förslaget till kulturmiljön och riksintresset. Länsstyrelsen överprövade inte beslutet att anta detaljplanen, men framförde i sitt granskningsyttrande att det är mycket angeläget att områdesbestämmelsen aktualiseras så snart riskintresserevideringen genomförts. Detta för att avvärja risken för påtaglig skada och långsiktigt säkerställa riksintresset. Detta är något som domstolen också lyfter i sitt resonemang.

#### Slutsats

Då översiktsplanen anger att utveckling av bebyggelse ska ske enligt områdesbestämmelserna så blir också gällande områdesbestämmelse vägledande för utvecklingen i dessa byar. Tillsammans med kommunens övriga utvecklingsmål skapar detta en otydlighet gällande önskad utvecklingsinriktning i området, vilket medför svårigheter för områdets fortsatta utveckling.

Utöver detta ärende pågår det även en ny markanvisning i planområdets närhet, söder om Sockenvägen mot Baggböle herrgård. Även detta ärende, såväl som andra kommande ärenden, kommer att beröras av dessa aspekter.

Utifrån detta, samt utifrån ovanstående resonemang, så görs bedömningen att gällande områdesbestämmelse från 1994 måste ses över och aktualiseras. Detta för att skapa förutsättningar för en god

fortsatt planering av området där kommunens utvecklingsmål samspelar med riksintressets värden på platsen.

Kommande utredningar i planarbetet

Följande utredningar kan behöva tas fram i det kommande planarbetet.

Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Riksintresse-/kulturmiljöutredning
- Landskapsanalys
- Naturvärdesinventering

**Beredningsansvariga**

Liza Alcazar, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

**Föredragande**

Clara Ganslandt, planchef

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet skickas till

- Sökande