

§ 8

Stöcksjö 11:8

Diarienumr.: BN-2022/01863

Planbesked för Stöcksjö 11:8

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Stöcksjö 11:8.

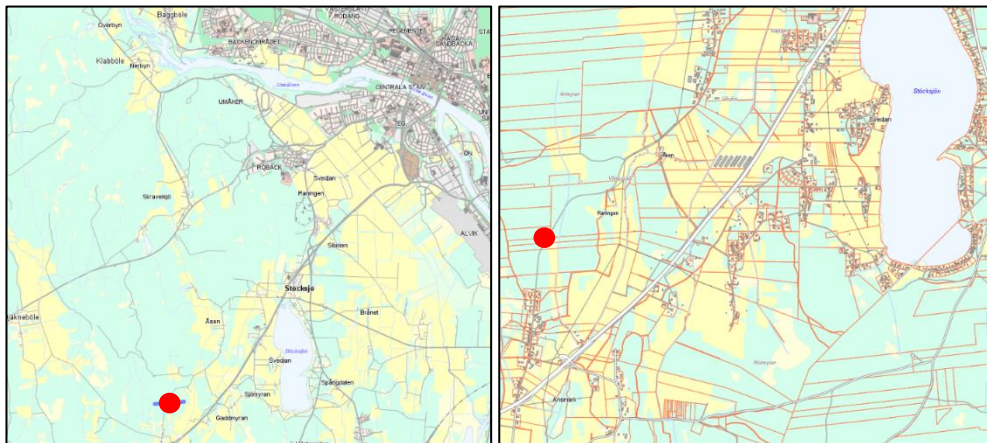
Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av villatomter för enbostadshus i enlighet med befintlig bebyggelsestruktur.

Ärendebeskrivning

Planområdet

Planområdet ligger i Stöcksjö, ca 9 km sydväst om centrala Umeå. Fastigheten Stöcksjö 11:8 består av åkermark och skogsmark och sträcker sig horisontellt över Åsarvägen. Den del av fastigheten man önskar planlägga är idag täckt av uppvuxen skog.



Planområdets placering

Planbeskedsansökan

Sökanden önskar stycka av 2–4 tomter på ca 1 500 - 2 000 m² vardera, för enbostadshus. Samtliga tomter placeras i första led längs med Åsarvägen.

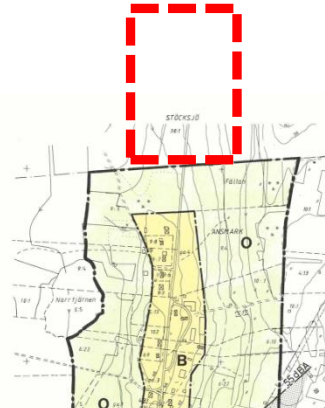
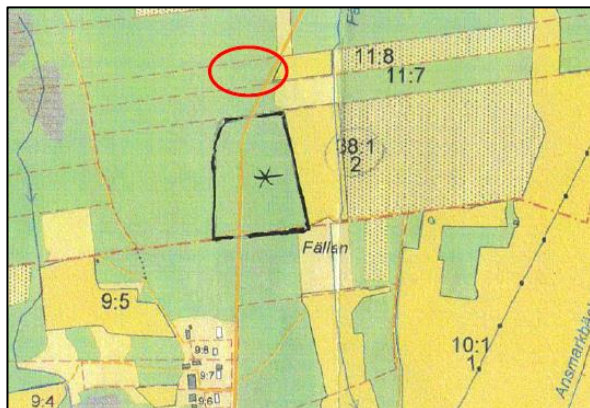
Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området ligger inte inom utpekad tillväxtstråk för landsbygden men kan betraktas som en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse längs Åsarvägen i Ansmark, vilket stärker den lokala utvecklingen.

Fastigheten Stöcksjö 38:1, strax söder om planområdet, fick positivt planbesked i september 2022 för avstyckning av 12 bostadstomter. Möjligheten att slå ihop ärendena bör utredas.

Det sammantagna området ligger strax norr om gränsen för områdesbestämmelser för Ansmark by, vilka förespråkar att radbystrukturen följs. Den föreslagna bebyggelsen kan läsas som en fortsättning på den befintliga radbyn norrut. Det släpp som bildas mellan den föreslagna bebyggelsen och den befintliga är dock angivet som "O", inte lämpligt för ny bebyggelse, i områdesbestämmelserna.



Röd ring visar planerad bebyggelse, svart markering visar pågående planering på Stöcksjö 38:1. Till höger området i relation till områdesbestämmelserna.

Då planområdet angränsar till jordbruksmark och till viss del består av igenväxande jordbruksmark bör markens brukningsvärde utredas i ett tidigt skede. Området ligger också i anslutning till riksintresse för rennäringsen.

Möjligheten att hantera det här ärendet som ett förhandsbesked har utretts, men p.g.a. avståndet till befintlig bebyggelse bedöms det inte vara lämpligt.

Miljöpåverkan

Planområdet ligger inom Stöcksjöns avrinningsområde, med vattenförekomsterna Stöcksjön och Strömsbäcken, vilka båda har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Vidare exploatering inom avrinningsområdet riskerar att försämra status eller att försvåra för att uppnå kvalitetskraven. Avloppsfrågan behöver utredas och lokalt omhändertagande av dagvatten krävs för att inte planen ska påverka vattenförekomsten negativt.

Service och infrastruktur

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för VA. Om planen påbörjas bör VA-frågan utredas tidigt, förslagsvis sammantaget med pågående plan- och förhandsbeskedsärenden i närområdet.

En nätstation med E-område på 10 x 10 m längs Åsarvägen kommer att behövas.

Förskola samt skola F-6 finns i Stöcksjö ca 4 km norr om planområdet.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Ärendet bör samordnas med detaljplan för Stöcksjö 38:1 och även fastigheten Stöcksjö 11:7 bör tillfrågas. Utredningar bör hanteras gemensamt.

Samebyn ska höras i ett tidigt skede.

Följande utredningar behöver tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma:

- Naturvärdesinventering (brukningsvärde på jordbruksmark etc.)
- VA-utredning
- Fastighetsbestämning
- Utredning av markavvattningsföretag på åkermarken

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas fjärde kvartalet 2025 och planen beräknas antas andra kvartalet år 2027.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas. Medfinansiering av infrastruktur relaterad till planen regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 10 650 kr.

Beredningsansvariga

Karin Berggren, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut samt information om exploateringsavtal skickas till

- Sökanden