

§ 79

Kåddis 3:1 och Kåddis 3:3

Diarienum: BN-2020/00031

Planbesked för Kåddis 3:1 och 3:3 - industri m. m.

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Kåddis 3:1 och 3:3 med följande tillägg:

- Att det tänkta planområdet beskärs så att jordbruksmarken inom området läggs utanför tänkt verksamhetsområde. Ska jordbruksmarken ingå i planområdet, så ska den ingå i grönkorridoren.
- Byggnadsnämnden ställer sig positiv till att dela upp planområdet på flera detaljplaner, för att möjliggöra en snabbare handläggning av den verksamhetsmark som det finns intressenter för.

Jäv

På grund av jäv deltar inte ersättare Ola Borgström (S) och ersättare Robert Horvath (C) i handläggningen av detta ärende.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för ett industriområde som gestaltas som en viktig entré till Umeå samt möjliggöra en förlängning av Lagervägen och Handelsvägen.

Syftet är också att säkerställa den gröna korridorens funktion som ingår i den övergripande grönstrukturen som ska innehålla både ekologiska och sociala värden.

Vidare är syftet att det skogdominerade området vid Brännlandsberget beaktas så att den behåller sin funktion som när-rekreativområde för Kåddis och Baggböle.

Ärendebeskrivning

Planområdet ligger väster om Klockarbäckens återvinningscentral och Klockarbäckens handelsområde, se figur 1. Planarbetet ska syfta till att skapa ytor för industriverksamhet samt möjliggöra en förlängning av Lagervägen samt Handelsvägen. Sökande vill att planen ska vara flexibel och kunna medge flera typer av verksamheter.

Sökande menar vidare att kommande planarbete ska utgå med utgångspunkt från bifogad strukturstudie, se figur 2. Strukturstudien avviker från översiktsplanens intentioner vad gäller bebyggelseområde B8 samt reservat R1 för ny sträckning av Kullavägen.

Ett PM med konsekvensbeskrivning för en flytt av reservat R1 Kullavägen har tagits fram av Tyréns (2019-11-18) som måste beaktas i kommande planarbete. Sammanfattningsvis konstateras följande i det PM som tagits fram av Tyréns:

- Tyréns rekommenderar i första hand att Kullavägen behålls i befintlig sträckning. Anledningen till detta är främst att det bedöms möjligt att etablera en planskild passage av järnvägen i detta läge samtidigt som vägens funktion bibehålls.
- Nyttan av en ny dragning bedöms inte överstiga kostnaden för investering och drift av ny vägsträcka.
- Funktionaliteten som beskrivs i alternativ 28 och 3 nedan med genomgående trafikering av området är möjlig med en ny anslutning/ cirkulationsplats i Lagervägens förlängning i enlighet med skissförslaget utan att Kullavägen behöver flyttas.
- Genom att låta Kullavägen/R1 ligga kvar i befintligt läge behövs inte diskussion om väghållarskap. Givet att fortsatt intresse trots detta finns för att hitta en ny dragning av Kullavägen/reservat R 1 rekommenderas att denna ansluter E12 i samma punkt som skissförslaget (alternativ 28 eller 3 nedan).

Förutsättningar

Vatten och avlopp

Området ligger utanför Verksamhetsområde för kommunala vattentjänster. Detta innebär att Vakin inte har några skyldigheter att leverera vattentjänster. Om planområdet beslutas ingå i verksamhetsområde, finns det risk att Vakin inte har kapacitet att försörja området. I och med områdets omfattande storlek, stora lokala höjdskillnader samt förekomst av berg kommer en va-systemlösning inom området troligtvis bli väldigt kostsam.

Vakin har framfört att det kan vara problem med vattentrycket till planområdet då det ligger avsevärt högre men en matning från Vännäsvägen kan lösa problematiken men det måste beaktas i de områden som ligger före.

Vakin vill vara med då vägstrukturen planeras och har tidigare aviserat intresse att dela en kostnad då det gäller sprängning av berg men det är idag inte möjligt att ta sig fram söder om kraftledningen utan man måste växla sida till norra sidan och där får exploatören ta ner berget till en rimlig nivå (ca 15m skall tas ner) samt en ledningsgrav behöver gå längs kraftledningsgatan för att täcka in en VA-funktion i området och den sprängningen bör göras samtidigt.

Brand

Närhet till transportled för farligt gods behöver beaktas. Osäkert huruvida *Länsstyrelsens riktlinjer för fysisk planering – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods* kan tillämpas eftersom planområdet ligger mellan två olika farliga godsleder (väg och järnväg). Behov av markbrandposter för att säkra släckvattentillgången.

Trafik

Området ligger mer än 7 km från centrum. Viktigt med goda förutsättningar för de hållbara färdvägarna till arbetsplatser i området, inte minst kollektivtrafik. Viktigt att säkerställa hur Umeå upplevs när man angör västerifrån. Ett stort industriområde är inte alltid välkommande. Gestaltning av entrén behövs.

Översiktlig planering

B8-området och därmed ett av kronbladen i utvecklingsscenariot för hållbar tillväxt in-tecknas därmed för verksamhet och ej bostäder under en överskådlig tid. Eftersom det pågår planarbete och att en detaljplan nyligen antagits i närheten är det viktigt att dessa hänger samman. Det finns behov av en åtgärdsvalsstudie ÅVS i ett större grepp för området enligt Trafikverket. Denna är med på deras lista av studier men pga. av resursbrist finns vissa svårigheter att prioritera den. Dialog bör därför föras med Trafikverket i planprocessen. Området berörs av ett genomgående grönstråk som ingår i den övergripande grönstrukturen och ska innehålla både ekologiska och sociala värden. Bra att den hålls genomgående och att justerad sträckning prövas i planprocessen.

F16-området utpekade i den fördjupade översiktsplanen är ett skogsdominerat område vid Brännlandsberget med en fantastisk utsikt. Närrekreationsområde för Kåddis, Baggböle liksom det framtida bebyggelseområdet vid Brännlandsberget.

Miljö

En naturvärdesinventering behöver göras för att kunna bedöma var det är lämpligt att lägga den gröna korridoren - hänsyn behöver även tas till naturförhållandena norr och sydsydväst om området. Naturförhållandena behöver studeras vidare i kommande planarbete och det kan finnas behov av ytterligare naturvärdesunderlag. I strukturstudien ingår den odlingsmark som förmodligen har högst naturvärde i verksamhetsområdet. Utpekade grundvattenförekomst finns under nästan hela området.

Högspänningsledning

I framtagandet av detaljplanen så måste hänsyn tas till befintliga 145 och 45kVA luftlinje i området och säkras med korridorer så att nuvarande sträckning kvarstår.

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljövården (AC 11 Norrfors – Klabböle) samt utpekade miljö (Kåddis by) i *Baggböle, Kåddis, Brännland, Klabböle. Inventering och bevarandeförslag 1984* är indirekt berörda. Riksintressets geografiska gränser är under aktuell revidering. Stora fält av befintlig och äldre jordbruksmark liksom två äldre vägstrukturer, sedan 1960-talet avskurna från Kåddis by, är direkt berörda.

Arkeologi

Planområdet berörs även av en större arkeologisk utredning som planeras att utföras under 2020 (Länsstyrelsen Dnr 9326 - 2019). Utredningen avser att komplettera den befintliga fornlämningsbilden i området.

Barnperspektiv

För att främja en socialt hållbar stadsutveckling och säkerställa barns och ungas rättigheter i den fysiska planeringen är det viktigt att beakta den praktiska tillämpningen av barnkonventionen.

Ur ett barnperspektiv skulle det rimligen vara bättre om området följer utvecklingsscenario B8 som skulle innebära fler bostäder i området. Med sin närhet till rekreationsområdet och den utpekade gröna korridoren

med bostäder i blandade kvarter som kan växa fram i sluttningen en passande utveckling på platsen.

Inriktning är däremot att området omvandlas till enbart verksamhetsmark och det är då viktigt att det skogdominerade området vid Brännlandsberget med en sin utsikt behåller sin funktion som närreklamationsområde för Kåddis och Baggböle även när området omvandlas till verksamhetsmark.

Gestaltning

Stadsarkitekten har lyft att landskapsplanering är en viktig del för området och hur området ska gestaltas som en entré till Umeå. Det ska beaktas i kommande planarbete.

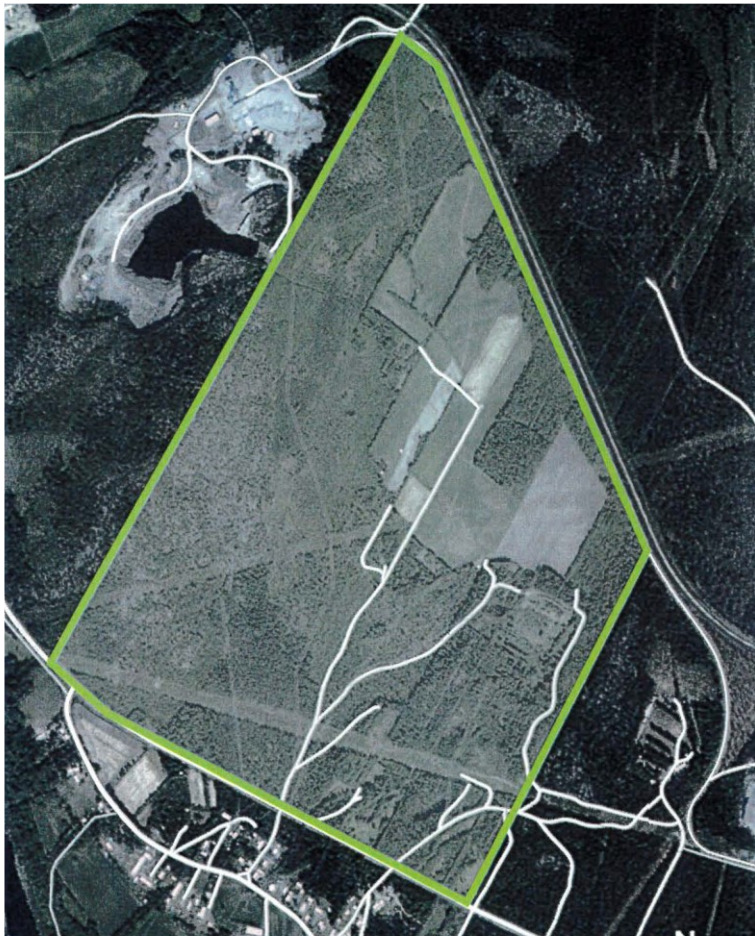
Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas andra kvartalet 2020 och planen beräknas antas fjärde kvartalet år 2021.

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.

Avgift för planbesked tas ut för stor åtgärd med 18 330 kr.



Figur 1 Ungefärligt planområde



Figur 2 Från sökande bifogad strukturstudie.

Beredningsansvariga

Johan Marklund, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

Förslag till beslut på sammanträdet

Mattias Sehlstedt (V) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag med följande tillägg:

- Att det tänkta planområdet beskärs så att jordbruksmarken inom området läggs utanför tänkt verksamhetsområde. Ska jordbruksmarken ingå i planområdet, så ska den ingå i grönkorridoren.
- Byggnadsnämnden ställer sig positiv till att dela upp planområdet på flera detaljplaner, för att möjliggöra en snabbare handläggning av den verksamhetsmark som det finns intressenter för.

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden