

§ 36

Normjöle 1:9

Diarienum: BN-2023/01077

Planbesked för Normjöle 1:9 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Normjöle 1:9 med flera.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att utöka byggrätter för bostäder.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 20 km söder om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 60 hektar.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökande för planen har för avsikt att utöka bygrätterna inom föreslaget planområde från 150 m² bruttoarea till 220 m² bruttoarea. De flesta fastigheterna inom föreslaget planområde är bebyggda. Vissa fastigheter är ännu inte bebyggda.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och tematiskt tillägg för landsbygden

Översiktsplanen för Umeå förespråkar komplettering av befintliga miljöer, bland annat i byar på landsbygden och kustområden. En utökning av byggrätt skulle skapa förutsättningar för högre grad av permanentboende inom området. Översiktsplanen och det tematiska tillägget för landsbygden pekar ut olika tillväxtstråk mot Umeås landsbygd. Aktuellt området ligger i anslutning till utpekat tillväxtstråk, *stråket till havet*.

Den fördjupade översiktsplanen för kusten menar på att delområdet har stora värden för badlivet och att samordning av avloppsanläggningar kan vara att föredra. Detta bör tittas närmare på i detaljplanearbetet, se mer under *miljöpåverkan* samt *service och infrastruktur*.

Förslaget bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Två aktuella detaljplaner finns för området, båda detaljplanerna reglerar bostäder i form av fritidshus där huvudbyggnad får utgöra 80 m² och komplementbyggnader 70 m². Detaljplanerna är från åren 1991 och 1992.

Ett tillägg till dessa togs fram 1999 där bruttoarean nu regleras till att sammanlagt få uppgå till 150 m².

Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretag finns inom föreslaget planområde och behöver eventuellt behandlas inom arbetet för detaljplanen.

Rennäring

Området angränsar till nyckelområde för rennäringen för Rans sameby samt riksintresse för rennäringen. Den preliminära bedömningen är att ett genomförande av planen inte förväntas påverka möjligheten att bedriva rennäringen i närområdet.

Miljöpåverkan

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

Området ligger inom avrinningsområdet för Kläppsjön, Fisksjöbäcken och Mjölefjärden. Belastning från enskilda/gemensamma avlopp kan åtgärdas med bättre reningsanläggningar. Under åren 2024–2027 ska området inventeras och bristfälliga avloppsanläggningar planeras att åtgärdas.

Service och infrastruktur

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. En övergripande systemlösning i form av en VA-utredning behöver tas fram i samband med detaljplaneläggning av området.

Kapacitet för dricksvatten för föreslagen åtgärd finns för vattenföreningen samt hos Vakin.

Utökade byggrätter kommer troligtvis att innebära fler permanentboenden i området och därmed ökad biltrafik, då busstrafik inte försörjer området. Närmaste busshållplats finns vid Norrmjölevägen norrut. Risk finns för bilberoende.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Förslaget bidrar till lokal utveckling och kommunens mål om levande landsbygd.

Sammantagen bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att förslaget bidrar till Norrmjöles tillväxt och följer översiktsplanens intentioner.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Gestaltning och utformning ska anpassas efter befintlig bebyggelse och platsens förutsättningar. VA-frågan bör beaktas i kommande detaljplanearbete och syftet för detaljplanen ändras från fritidshusbebyggelse till bostäder.

En landskapsanalys får avgöra hur mycket utökning av byggrätterna som är lämplig på platsen.

Detta ärende samt ev. planansökningar i anslutning till förslaget planområde bör hanteras samlat.

Utredningsbehov

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

- VA-utredning, dagvattenutredning.
- Landskapsanalys.

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 1, 11 190 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2024-02-21

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: