

§ 288

Täfteå 2:14

Diariennr: BN-2025/00423

Planbesked för Täfteå 2:14

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av fastigheten Täfteå 2:14.

Syfte

Preliminärt syfte med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder samt att skapa kopplingar till såväl befintliga som tillkommande områden. Bebyggelsestruktur ska anpassas till befintlig by- och bebyggelsestruktur.

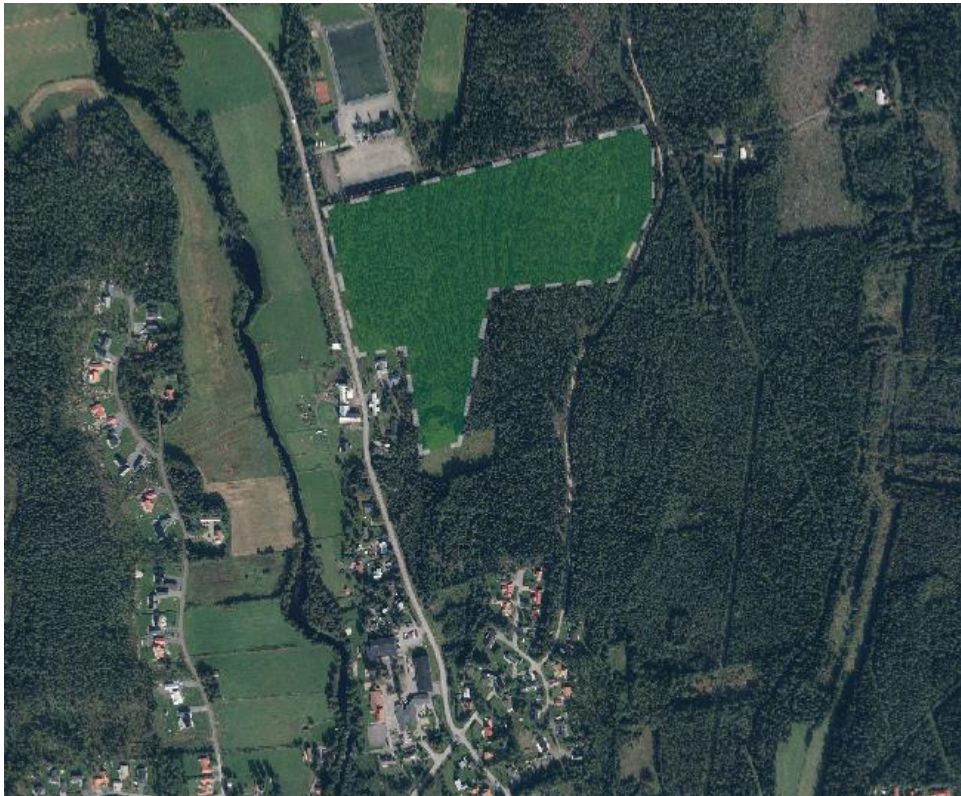
Ärendet ska ses som en del i ett större sammanhang, där hänsyn till framtida utveckling och infrastrukturkopplingar till kommande områden blir viktig. Behovet av kommunal service bör också utredas i närområdet som helhet.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet ligger i Täfteå, ca 16 km nordöst om centrala Umeå. Fastigheten är beläget intill Täftebölevägen och består av skogsmark. Området har en total area på ca 12 hektar.

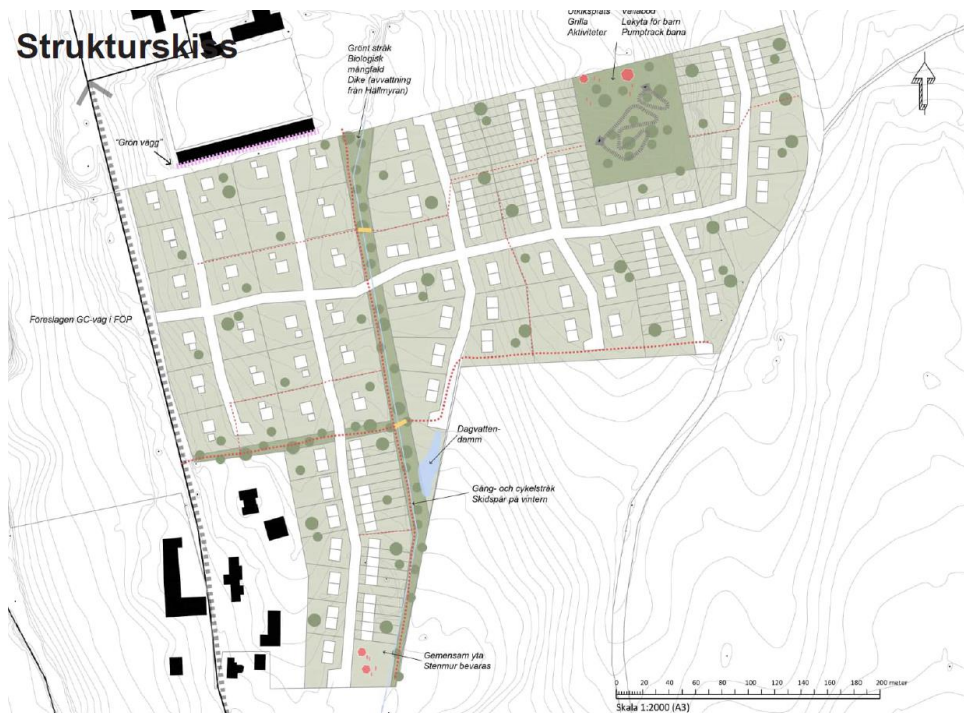


Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens avsikt, enligt ansökan, är att utveckla området med bostäder i en blandning av olika boendeformer. I ansökan framhålls det även som centralt att skapa en trafiksäker förbindelse som knyter samman skolan och idrottsplatsen. Grönt stråk beskrivs bevaras inom området för rekreation och dagvattenhantering.



Strukturskiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Kända planeringsförutsättningar

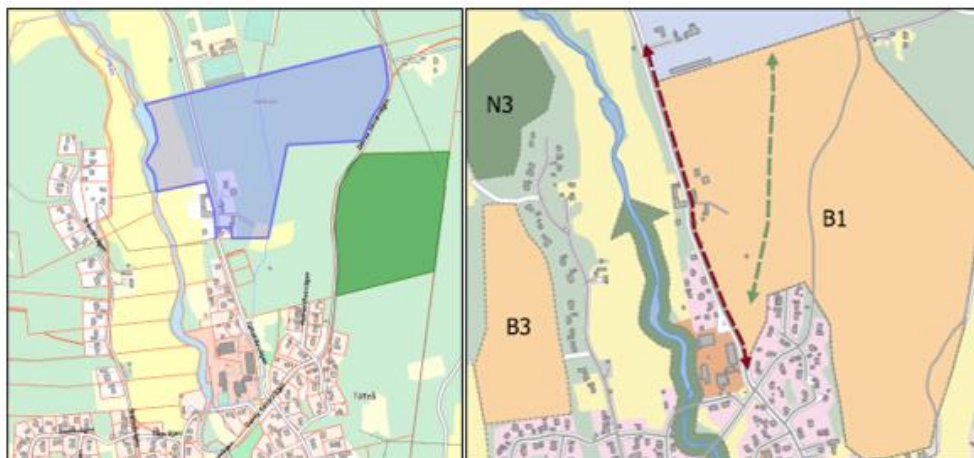
Tidigare ställningstaganden

Området ligger norr om Täfteå och ingår i ett utpekat bebyggelseområde i gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan för Täfteå. Inom detta bebyggelseområde beskrivs det som viktigt att binda ihop området med övriga Täfteå samt att området kan utredas för att ge ett utökad utbud av boendeformer och funktioner med samhällsservice. Ny bebyggelse ska länka samman Täfteå med idrottsområdet.

Med utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanen bör området ses som en del i ett större sammanhang, där hänsyn till framtida utveckling och infrastrukturkopplingar till kommande områden blir viktig. Behovet av kommunal service samt dagvatten bör också utredas i området som helhet. För att ta hänsyn till detta bör bebyggelse- samt gatustruktur studeras vidare.

Pågående planer i närområdet

Positivt planbesked för bostäder finns för närliggande fastighet Täfteå 2:10. Bebyggelse- samt gatustruktur bör ta hänsyn till kommande utveckling samt utformas för att skapa kopplingar mellan övriga Täfteå och idrottsområdet.



Till vänster pågående planärenden i närområdet. Till höger utdrag från Fördjupning för Täfteå.

Miljöpåverkan

Området består till största delen av oexploaterad skogsmark i anslutning till ett öppet åkerlandskap. En naturvärdesinventering bör inledningsvis genomföras för att kartlägga eventuella naturvärden och förekommande arter inom området. Ny bebyggelsestruktur ska harmonisera med den omgivande miljön.

Gamla Kustlandsvägen/Sävarvägen besitter kulturhistoriska värden och bör bevaras i sin befintliga sträckning.

Planområdet omfattas inte av riksintresse för rennäring, men dialog med Rans sameby rekommenderas eftersom deras vinterbetesmarker finns i Täfteå.

Hänsyn till närliggande idrottsområde ska beaktas vad gäller buller och störning, även i syfte att verksamheten inte hämmas.

Det finns anledning att anta att planens genomförande potentiellt kan hindra eller försvåra för vattenförekomsten Lillfjärden att uppnå och bibehålla den status som miljö kvalitetsnormerna föreskriver. Med fördel bör dagvattenhantering beaktas i ett större sammanhang.

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

Service och infrastruktur

I områdets närhet finns utbud av skola samt kollektivtrafik. Utveckling av området ger stärkt underlag för skola och service.

Området ingår idag inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten eller dagvatten. Området föreslås anslutas till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Utveckling av området ger stärkt underlag för skola och service. Med rätt utformning bedöms planen kunna förbättra kopplingen mellan bostäder och idrottsplatsen.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att utveckling av området enligt ansökan går i linje med översiktsplanen.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Ärendet bör ses som en del i ett större sammanhang, där hänsyn till framtida utveckling och infrastrukturkopplingar till kommande områden enligt översiktsplanen blir viktig. Behovet av kommunal service samt dagvatten bör också utredas i närområdet som helhet.

Utredningsbehov

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

- Naturvärdesinventering (säsongsb beroende)
- VA-utredning
- Dagvattenutredning
- Fastighetsgränser behöver utredas, fastighetsbestämning kan bli aktuellt.

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 relaterad till planen regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 22 500 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden