

§ 424

Nydala 1:51 och del av Stadsliden 2:4 m.fl.

Diariernr: BN-2021/01805

Planbesked för Nydala 1:51 och del av Stadsliden 2:4 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Nydala 1:51 och del av Stadsliden 2:4 med flera.

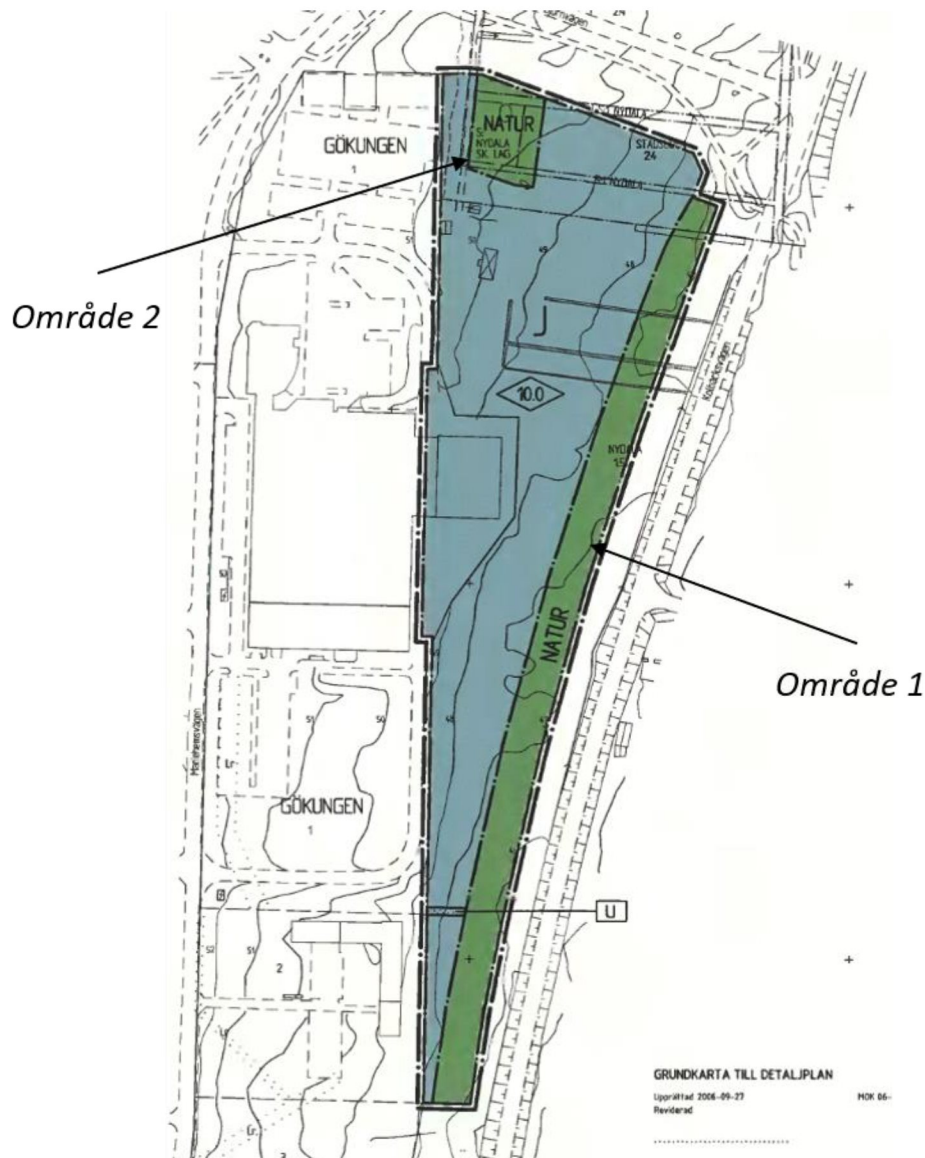
Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för fortsatt utveckling av befintlig industriverksamhet. Syftet är även att säkerställa en god dagvattenhantering inom området samt ta hänsyn till kulturhistoriska lämningar som påträffats i planområdets nordvästra del.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

En ansökan har inkommit om ändring användning inom gällande detaljplan för 2480K-P07/71. Sökande önskar ändra naturmark till industrimark för att möjliggöra för fortsatt verksamhetsutveckling. I första hand önskar sökande ändra användning för område 1, i andra hand område 2. Avsikten är att verksamheten ska förvärva del av fastigheten Nydala 1:51, Stadsliden 2:4 och del av Nydala S:1 och S:3 i och med planläggningen.



Gällande detaljplan, illustrerat naturområde 1 och 2 enligt ansökan.

Planområdet är beläget på Mariehemsområdet och avgränsas av Kolbäcksvägen i öster och Björnvägen i norr. I väster avgränsas området av fastigheten Gökungen 1 och i söder av Sångfågeln 3. Området inrymmer idag del av verksamhet för bioteknik. Byggrätten enligt gällande detaljplan är idag inte nyttjad till fullo. Planområdets yta omfattar ca 5 000 m².



Planområdet enligt ansökan.

Kända planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Ansökan är förenlig med översiktsplanen att tillgänglig mark inom fem-kilometerstaden ska nyttjas effektivt. I översiktsplanen beskrivs vikten av att främja näringslivet för att nå Umeås tillväxtmål. Planområdets läge intill Kolbäcksvägen är även förenligt med översiktsplanen intentioner att möjliggöra för verksamheter utmed ringleden.

Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande *Detaljplan för del av fastigheten Nydala 1:51 (2480K-P07/71)*. Detaljplanen medger industri och naturmark.

Dagvatten

Inom planområdet har behov av fördröjning av dagvatten identifierats. Då Nydalasjön är mottagande recipient finns även behov av renande åtgärder. Idag nyttjas naturmarken inom område 1 som fördröjningsmagasin för dagvatten från fastigheterna Gökungen 1 och 2. Det finns en befintlig dagvattenledning i planområdets södra del, inom u-område enligt gällande detaljplan. Möjligheten att tillkommande

bebyggelse inom området kan nyttja samma dagvattenlösning som Gökungen 1 och 2 bör utredas.

Transportled för farligt gods

Kolbäcksvägen är utpekad transportled för farligt gods. I planarbetet ska skyddsavstånd till leden beaktas och behov av säkerhetshöjande åtgärder utredas.

Kulturhistoriska lämningar

I planområdets nordvästra del finns två gårdslämningarna, vilka har bedömts som kulturhistoriskt intressanta. Lämningarna består av husgrunder från 1800-talet. Kulturlämningarna ska beaktas i planarbetet.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

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

- Dagvattenutredning
- Riskanalys för transportled av farligt gods

Enligt en preliminär bedömning bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

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.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 10 610 kr.

Beredningsansvariga

Sara Israelsson, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökanden