

§ 34

Röbäck 30:60

Diarienumr: BN-2021/02060

Inriktningsbeslut för Röbäck 30:60 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att fortsätta redan beslutad planläggning (från januari nämnden) med följande inriktningsbeslut:

- Vid uppstart av planläggningen kommer ett antal större utredningar att behöva tas fram och samordning av dessa behöver därefter göras för att sätta ramarna för det efterföljande detaljplanarbetet. En redovisning av slutsatserna av genomförda utredningar och ställningstaganden för fortsatt arbete ska göras till byggnadsnämnden innan efterföljande detaljplaneläggning påbörjas.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en ny stadsdel med en blandning av olika bostadstyper och möjligheter till nya etableringar av service och verksamheter i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Röbäck. Bostadsvolym för att nå en 100 % kollektivtrafiktäckning ska uppnås men en stor andel kan vara mindre småhustomter.

Syftet är också att få till ett bra samspel mellan ny bebyggelse och landskapet samt befintlig anslutande bebyggelseområden. Det är även viktigt att få till kvalitetsskapande utblickar över slättlandskapet tillsammans med naturliknande parkområden och dagvattenhantering. Stärka de hållbara färdvägarna och bygga ut kollektivtrafiken. Syftet är också att möjliggöra flerbostadshus för att säkerställa underlag för en god kollektivtrafikförsörjning. Bebyggelseområdet ska anpassas och ansluta på landskapsmässigt bra sätt till Röbäck bostadsområde och Skravelsjö. Det är även viktigt att bebyggelsen och infrastrukturen tar hänsyn till kulturmiljö och naturvärden inom planområdet.



Figur 1 Ortofoto med föreslaget planområde för Röbbäck 30:60 ungefärligt markerat.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

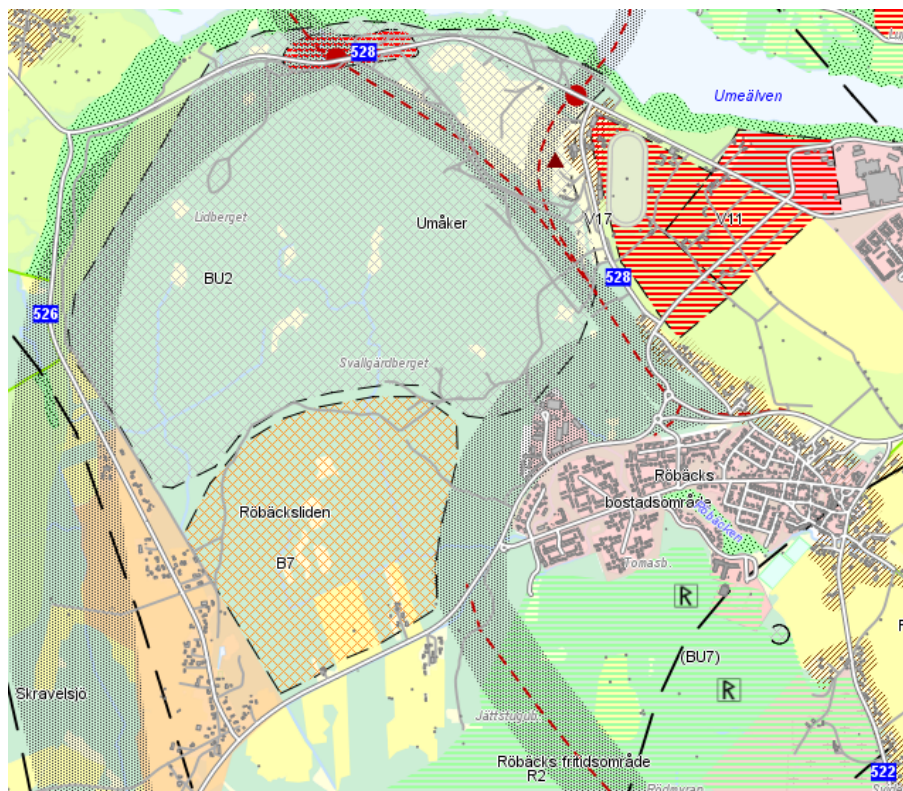
En ansökan om planläggning har inkommit som avser mark som kommunen äger och privat ägda fastigheter. I första hand avses marken planläggas för småhusbebyggelse. Ansökan avser också att pröva delar av föreslaget planområde för samlad bebyggelse, service, skolor och kollektivtrafikutbyggnad.



Figur 2 Skiss från ansökan.

och skolor längs kollektivtrafikprioriterad. Därtill breda parkstråk genom bebyggelsen med gröna stråk mot Lidberget i norr.

Planeringen har ett fokus på nyttjande av naturliga förutsättningar för naturlig dagvattenhantering. Det föreslagna bebyggelseområdet nås via en korsningspunkt i förlängningen av bussgatan och ger därför viss närhet till serviceutbudet i byn. Förskolor, eventuella butiker och övrig service bör placeras längs den förlängda bussgatan. Fullt utbyggt kommer området att ansluta till Skravelsjö by. I FÖP Röbbäck betonas vikten av att bebyggelsen ska samspela med slättlandskapet.



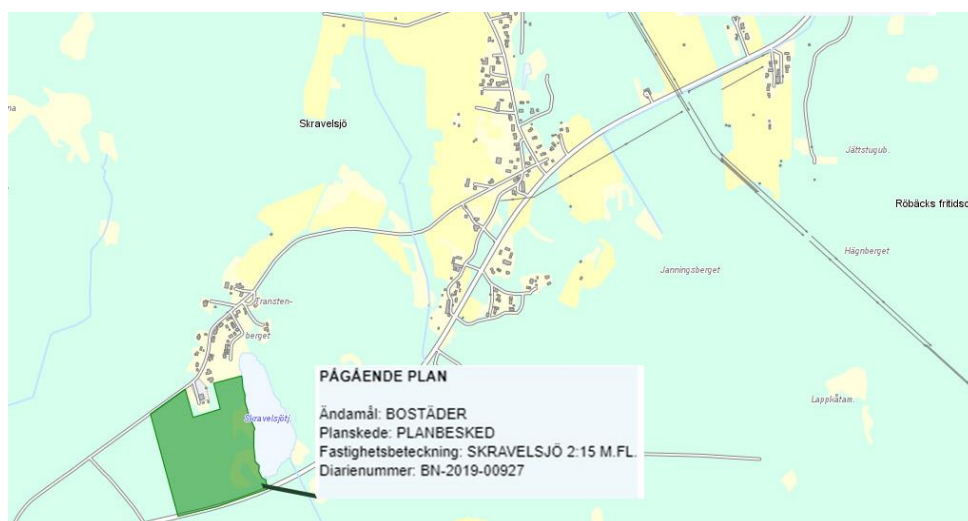
Figur 4 Utsnitt ur gällande Fördjupning för Umeå.



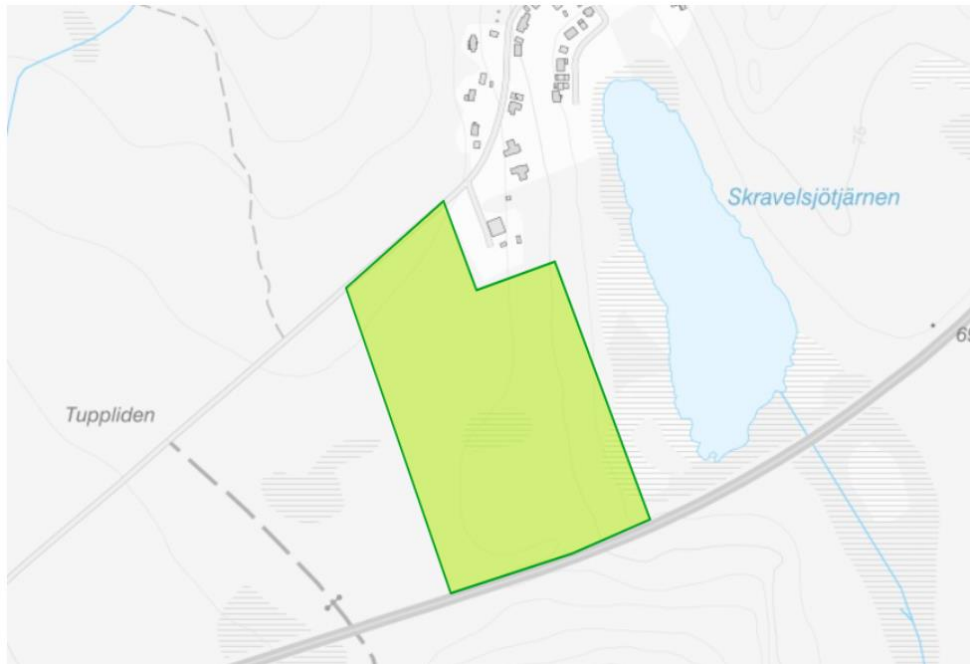
Figur 5 Utsnitt ur gällande FÖP Röbbäck som visar en möjlig struktur för bebyggelse och naturområden.

Pågående planläggning

I närheten till föreslaget planområde för Röbbäck 30:60 finns ett pågående detaljplaneärende (figur 6). Detaljplaneärendet för Skravelsjö 2:15 m.fl. innebär en utbyggnad av befintlig bebyggelse vid Skravelsjön. Det kan finnas samordningsfrågor kring frågor avseende service, infrastruktur och kollektivtrafikfrågor mellan de båda planområdena. En välfungerande lokal service och kollektivtrafik till Röbbäck 30:60 m.fl. kan få positiva spillningseffekter till Skravelsjö genom bland annat ökade möjligheter till hållbart resande.



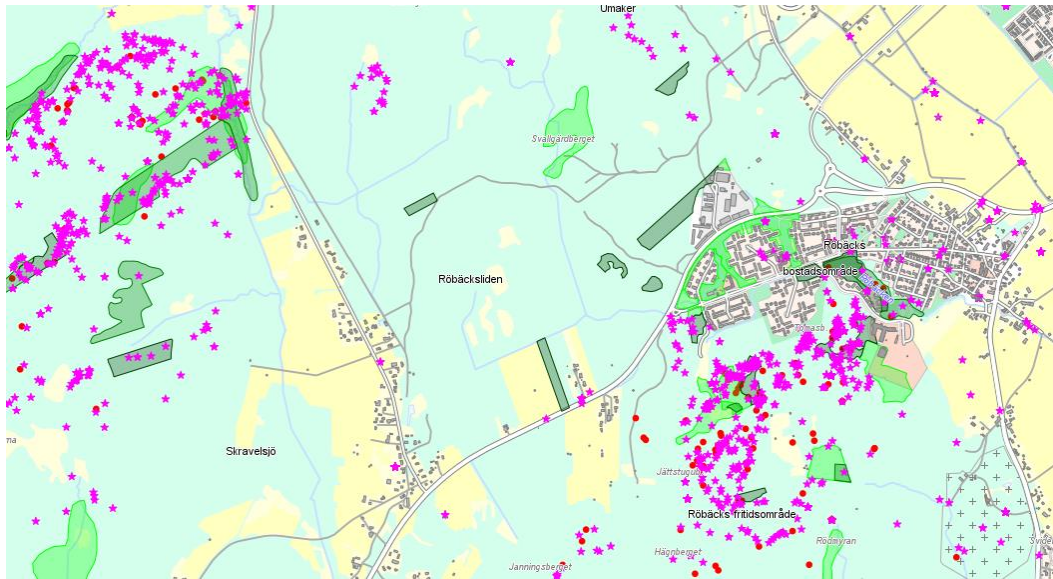
Figur 6 Pågående planläggning i närområdet.



Figur 7 Pågående planläggning av Skravelsjö 2:15 m.fl.

Naturvärden och dagvatten

I närheten av planområdet för Röback 30:60 finns en del natur av värde i form av skyddsvärda och rödlistade arter, skog med höga naturvärden och jordbruksmark (figur 8). En översiktlig naturvärdesinventering gjordes i samband med framtagandet av FÖP Röback men den behöver kompletteras med mer detaljerade data. Det kan även vara lämpligt att utföra en ekosystemtjänstanalys. Dagvatten blir en viktig fråga vid planläggning eftersom oexploaterad mark tas i anspråk. Det kan finnas samordningsfördelar mellan utredningar för naturvärdesinventering, landskapsanalys, dagvattenhantering, ekosystemtjänstanalys, arkeologisk undersökning, kvartersstruktur och utformning av grönområden inom planområdet.

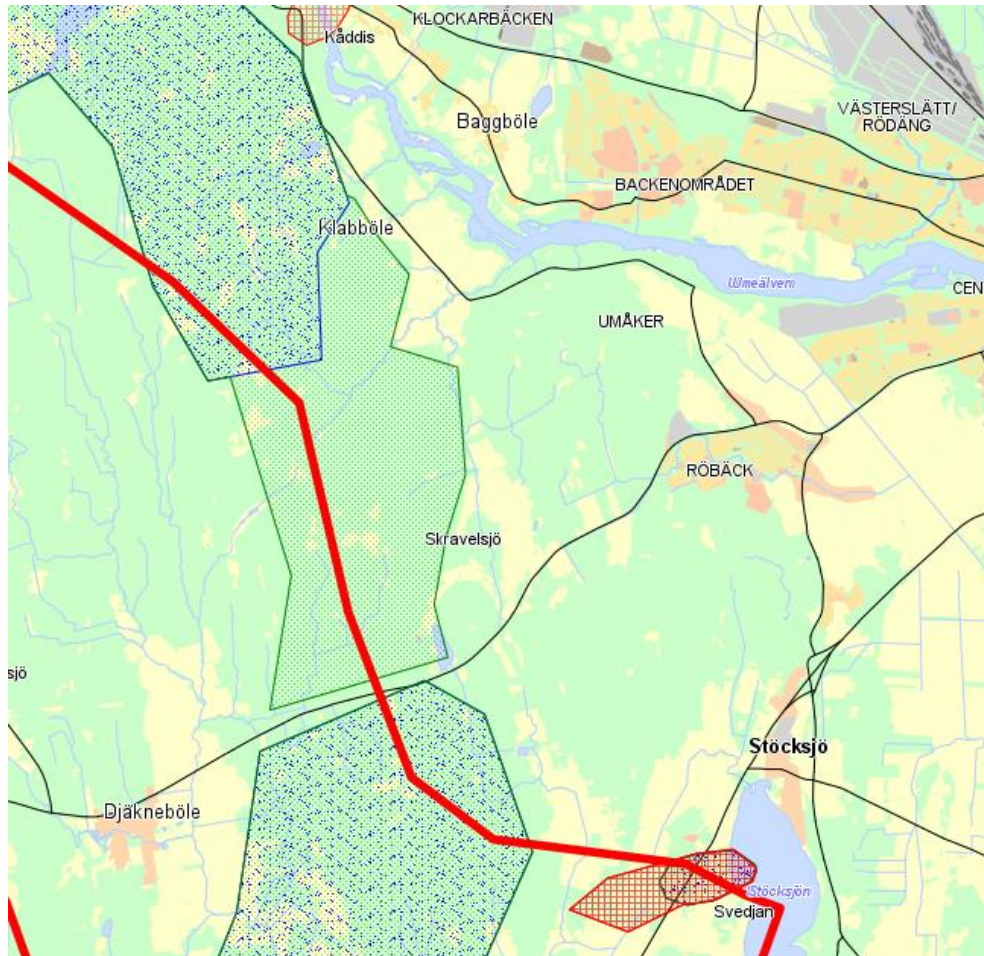


Figur 8 Utsnitt från kommunens naturvärdeskartering.

Inom området finns jordbruksmark som påverkas av planläggningen. Det behöver därför motiveras varför och undersökas om brukningsvärd jordbruksmark behöver tas i anspråk.

Rennäring

Planområdet för Röbäck 30:60 m.fl. ligger inom markanvändningsområden tillhörande Ran och Ubmeje samebyar. Marken inom det tänkta planområdet är inte utpekad som trivselland, flyttled eller riksintresse för rennäring, men i anslutning finns både flyttleder, riksintresse och trivselland för rennäringen (figur 9). Tidig dialog med de berörda samebyarna behövs, bland annat på grund av att mer grundligt material behövs kring rennäringens markanvändning för att kunna bedöma en eventuell påverkan.



Figur 9 Utsnitt från kommunens data på rennäringens markanvändning.

Kvarterstruktur och landskap

Ett helt nytt bebyggelseområde på Röbbäcks slätten innebär att kvarteren och bebyggelsen måste anläggas med hänsyn och anpassning till befintliga förhållanden och landskapets kvaliteter. Utblickar, solljus, förhärskande vindriktning, kulturmiljö och topografi ska användas för att forma en bebyggelse som smälter in med landskapet och ger en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse. Passager för friluftsliv och natur till Röbbäcks friluftsområde bör prioriteras vid utformningen av kvarter och kollektivtrafikstråk. Flertalet arkeologiska fynd i form av forntida boplatser har gjorts på Lidbergets norra sida (figur 10), vilket gör det troligt att boplatser kan återfinnas inom föreslaget planområde.

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2024 och planen beräknas antas tredje kvartalet år 2026.

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 2 på 16 976 kr.

Beredningsansvariga

Anna Herzog, planarkitekt

Harry Bertilsson, enhetschef

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Harry Bertilsson, enhetschef Detaljplanering

Förslag till beslut på sammanträdet

Ulrik Berg (M) – Ändra tjänsteskrivelsens beslutsförslag

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Röbbäck 30:60 med flera till Byggnadsnämnden fortsätter redan beslutad planläggning (från januari nämnden) med följande inriktningsbeslut.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar enligt förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden samt parter berörda av exploaterings- och samarbetsavtal