

## § 12

### Täfteå 10:161

Diariennr: BN-2025/00413

## Planbesked för Täfteå 10:161 med flera

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Täfteå 10:161 med flera.

### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Området är utpekad i Umeå kommuns översiktsplan - Fördjupning för Täfteå beslutad 2023-11-27 som bebyggelseområdet. Behovet av bostäder i närhet av service och kommunikationer är stort, inte minst från den stora och ökande gruppen äldre.

Med hänvisning till ovanstående beslutar byggnadsnämnden att inleda planläggning.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och detaljhandel. Planen syftar även till att ta hänsyn till omgivande kulturmiljö. Vidare ska även detaljplanen säkerställa en godtagbar dagvattenhantering och trafikmiljö.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet är beläget ca 11 km nordöst om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 16 000 m<sup>2</sup> och ligger längst med Skomakarvägen. Planområdet ligger i Täfteå, ca 12 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas i norr av jordbruksmark, i öster av jordbruksmark som ansluter till småhusbebyggelse, i söder av väg 642 (Skomakarevägen) och småhusbebyggelse i väster.



*Preliminär avgränsning av planområdet*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Sökande önskar på nytt genomföra detaljplanen BN-2015/02276 som upphävdes av Mark- och miljödomstolen i maj 2020. Detaljplanen möjliggjorde ca 50 lägenheter i flerbostadshus om tre våningar samt utökad byggrätt för befintlig handel.

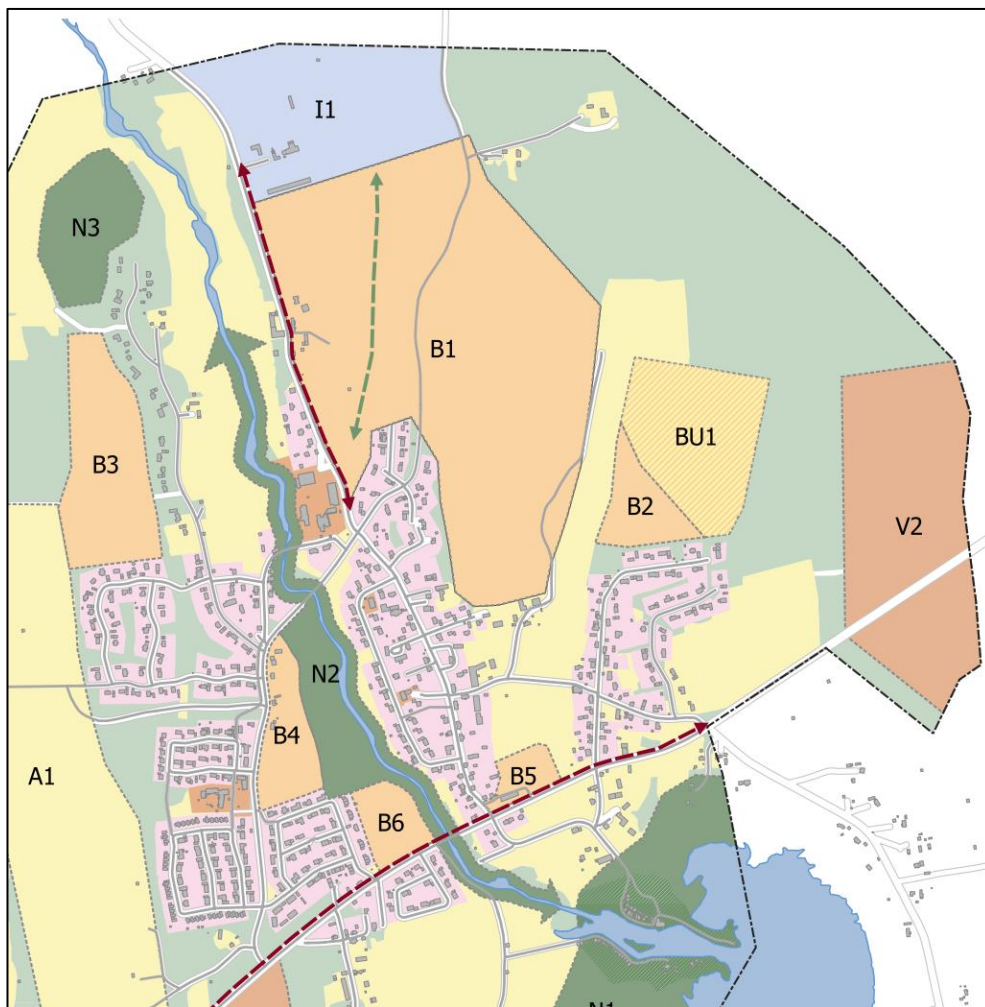
Planen upphävdes eftersom den innebar att brukningsvärd jordbruksmark togs i anspråk, medförde påtaglig skada på en värdefull kulturmiljö samt riskerade att påverka områdets naturvärden negativt. Därutöver stred planen mot då gällande fördjupad översiktsplan.

Då en ny fördjupad översiktsplan där området pekats ut som bebyggelseområde för bostäder har antagits (2023), anser sökande att planen nu är genomförbar.

## Kända planeringsförutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

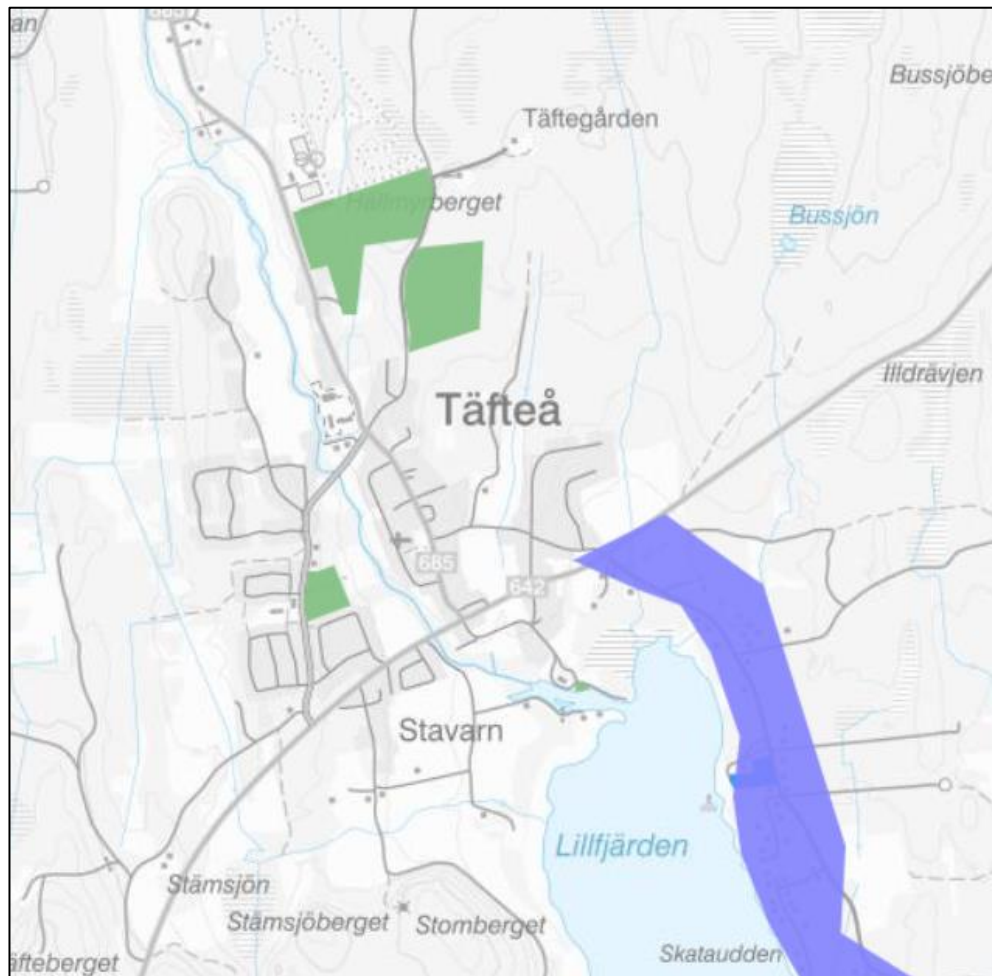
Gällande översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Täfteå (2023) pekar ut området som "B5 – bebyggelseområde" för bostäder och centrumverksamhet. Översiktsplanen beskriver områdets jordbruksmark, naturvärden samt kulturmiljöer men menar att det allmänna intresset att utveckla området väger tyngre.



FÖP Täfteå (2023)

### Pågående planer i närområdet

Det finns positiva planbesked för bostäder både norr och väster om föreslaget planområde. Kommunen har gett positivt planbesked till Täfteå 2:10 år 2022, Täfteå 10:99 år 2023 och Täfteå 2:14 år 2025. Vid Täfteåns mynning finns ett positivt planbesked för naturhamn och i sydöst pågår planprogrammet för Skäret.



*Planarbeten i Täfteå*

### **Miljöpåverkan**

Området består till största delen av jordbruksmark som i tidigare planarbeten pekats ut som brukningsvärd. En naturvärdesinventering och artskyddsutredning för Storspov genomfördes 2016 respektive 2018. Utredningarna visar att det inom planområdet finns påtagliga naturvärden samt utgör födosökslokal för Storspov.

Planförslaget bedöms ha påverkan på den lokala kulturmiljön, varpå ett framtida planarbete bör anpassas efter befintlig bebyggelsestruktur. Odlingslandskapet i sig bedöms även vara viktigt ur kulturmiljösynpunkt.

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

Lillfjärden har idag sänkt status på grund av övergödning och fysisk påverkan. Vid en framtida planläggning måste miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten hanteras.

Planförslaget föranleder inte krav om arkeologisk utredning.

Kommunens preliminära bedömning är att planen kan komma att innebära betydande miljöpåverkan.

#### **Service och infrastruktur**

I områdets närhet finns utbud av skola, handel samt kollektivtrafik. En utveckling av området skulle ge stärkt underlag för både kommunal och kommersiell service.

Vid en planläggning av området bedöms fastigheterna kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En tidig bedömning är att dagvatten bör tas omhand lokalt inom fastigheten.

#### **Sammantagen bedömning**

Planförslaget bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget bedöms dock ha låg genomförbarhet. Även om området nu pekas ut i gällande översiktsplan som bebyggelseområde så behöver ett framtida detaljplanearbete hantera jordbruksmark, samt kultur- och naturvärden.

#### **Riktlinjer för fortsatt arbete**

Ärendet bör ses som en del i ett större sammanhang. Kommunen har godkänt flera planarbeten i Täfteå och ett helhetsgrepp kring etapper, infrastrukturkopplingar och vattenlösningar bör beaktas för att uppnå översiktsplanens vision.

#### **Utredningsbehov**

Följande utredningar kan behöva tas fram i ett eventuellt detaljplanearbete. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Lokaliseringsutredning för jordbruksmark
- Naturvärdesutredning
- Kulturmiljöutredning

- Dagvatten och VA-utredning

### 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, 22 500 kr.

### Beredningsansvarig

Adrian Hammar, planarkitekt

### Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Stina Fahlgren (C), Ulrik Berg (M), Maria Olsson (V) och Badro Laajab (L) – Inleda planläggning.

Jennifer Forssell (MP) – Inte inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut. Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning.

**Umeå kommun**  
Byggnadsnämnden

**Protokollsutdrag**  
2026-01-21

---

**Beslut och information ska skickas till**  
Sökanden

---

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: