

§ 44

Diariennr: BN-2020/02211

Planbesked för Österteg 2:13

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Österteg 2:13.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och verksamheter.

Syftet är också att skapa godtagbar dagvattenhantering för planområdet samt närliggande fastigheter. Planläggningen ska följa planprogram för Västerteg 8:77 och översiktsplanens intentioner. Ett annat syfte är även att möjliggöra bra kopplingar för gång- och cykel till Norra Ön och andra delar av Teg. Gestaltning, volym och skala anpassas till befintliga byggnadsstruktur i närområdet och kulturmiljön. Så långt som möjligt ska fastighetens befintliga kulturmiljövärden som lantbruksfastighet bevaras och stärkas. Planläggningen ska även tillföra mer parkmark för allmänheten inom Teg.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit för planläggning av fastigheten Österteg 2:13 inom stadsdelen Teg i Umeå stad. Ansökans föreslagna planområde ligger inom 3 km från centrum.

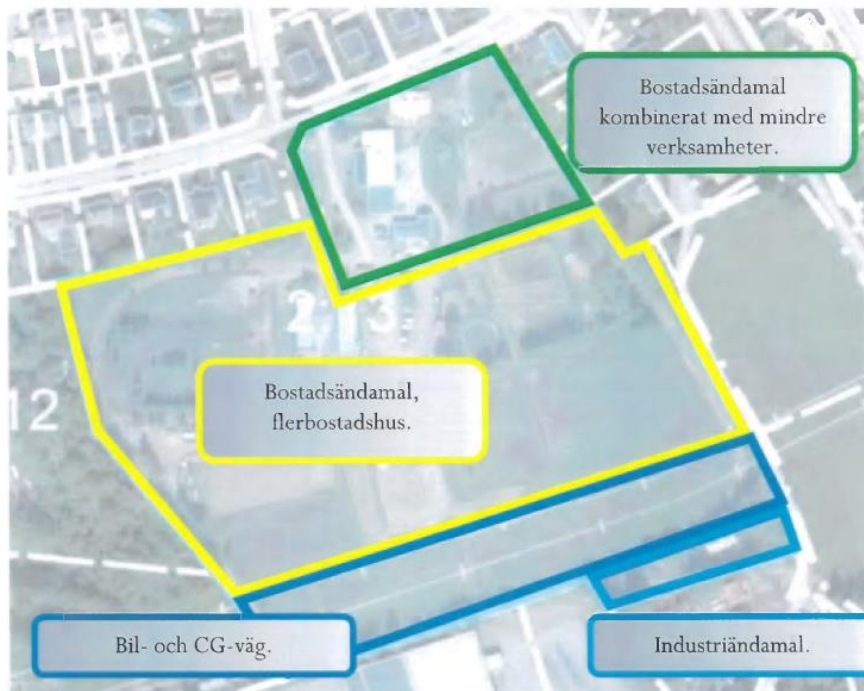


Figur 1 Översiktsskarta över fastighetens placering.



Figur 2 Ortofoto med föreslaget planområde markerat.

Syftet är att möjliggöra fastighetsutveckling inom ett planområde som är relativt centralt placerat inom Teg. Fastighetsutvecklingen ska ske i enlighet med FFU, planläggningen av Norra Ön samt pågående planprogram för Västerteg 8:77 m.fl. Exempelvis kan planläggningen medföra nya bostäder och verksamheter eller service.

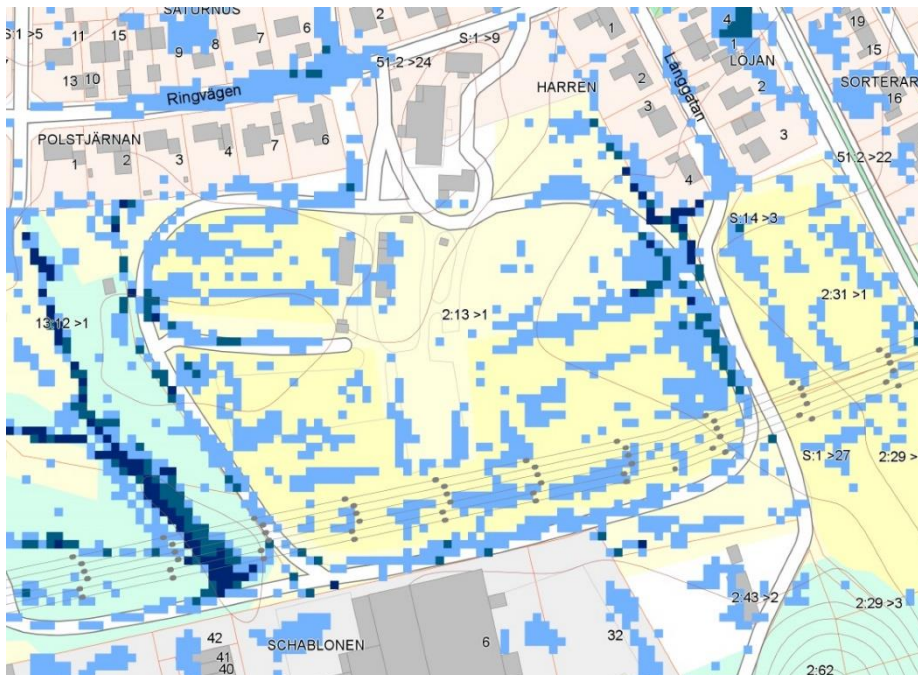


Figur 3 Förslag på markanvändning från ansökan.

Ansökan bedöms få ett positivt planbesked då stöd finns i gällande översiktsplan och att det finns samstämmighet mellan ansökan och planprogrammet. En planläggning av Österteg 2:13 har potential då fastigheten är relativt centralt placerad inom Umeå stad och inom gångavstånd till centrum. Genom att möjliggöra bostäder inom 3 km från centrum gynnas att fler invånare tar sig fram i staden med hållbara färdssätt. Som stadsdel är Teg dessutom fattig på parkmark och en planläggning av Österteg 2:13 kan möjliggöra att stadsdelen kompletteras med funktioner, värden och bebyggelse som annars saknas i stadsdelen.

En viktig aspekt att hantera vid planläggningen är dagvattenhanteringen som blir extra relevant vid framtida intensiva skyfall. Enligt VAKIN VA är området i helhet i behov av en dagvattenutredning då angränsande fastigheter alstrar stora flöden.

En ny dagvattenledning bör anläggas mot älven för att avlasta området. Dagvattenledningen ska samordnas med ny bro till Norra Ön när det området exploateras. Detta medför att en dagvattenutredning kommer att behövas i ett tidigt skede av planläggningen.



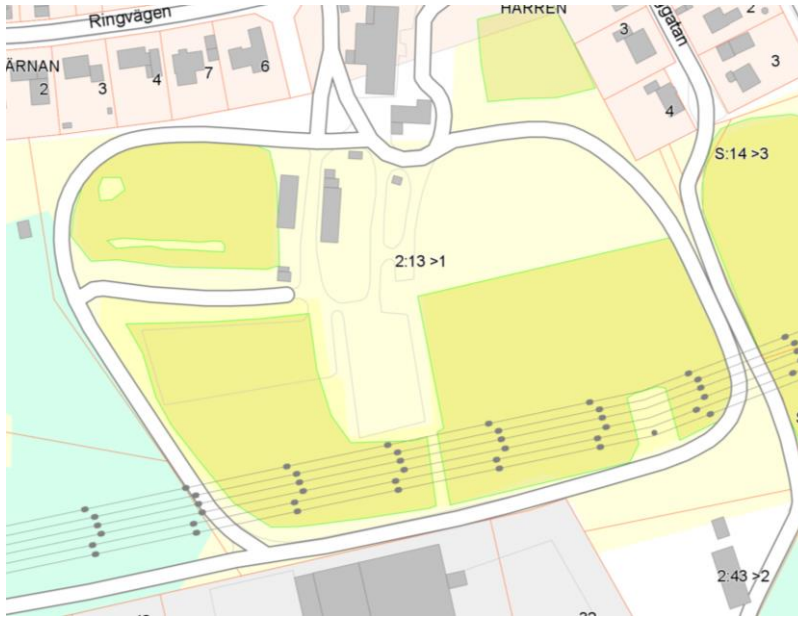
Figur 4 Utsnitt från Länsstyrelsens skyfallskartering.

Då området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för spillvatten, dagvatten och vatten behövs ett beslut av kommunfullmäktige för att utvidga dessa nyttigheter för planområdet.

Ytterligare en viktig aspekt vid kommande planläggning av Österteg 2:13 är befintlig markanvändning i form av jordbruksmark och det faktum att fastigheten utgör kulturmiljö. Österteg 2:13 utgör den äldsta årsringen i Tegs kulturlandskap och utgör därmed ett viktigt värde för stadsbilden. Enligt Västerbottens museum är det viktigt att byggnadernas gruppering runt ett fyrkantigt gårdstun hålls avläsbar och att utblickar mot slättlandskapet säkerställs. Detta medför att en kulturmiljöstudie kan bli aktuell under planprocessen.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är jordbruksmark av nationell betydelse. Jordbruksmark som bedöms som brukningsvärd får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. I detta fall medför den föreslagna exploateringen ett tillskott på bostäder och verksamheter i ett centralt läge i staden med tydligt stöd i gällande översiktsplan. En planläggning av Österteg 2:13 medför en förtätning inom 5 km staden som kan gynna hållbara färdsätt,

önskvärd befolkningsökning i Umeå. Planläggningen kan även möjliggöra att nya kopplingar som minskar barriärer för gående i stadsdelen skapas samt att mer parkmark tillförs stadsdelen. Detta medför att en planläggning av Österteg 2:13 bör bedömas som ett väsentligt intresse.



Figur 5 Jordbruksblock inom planområdet.

Planområdet kan komma att utökas för detta ärende för att förbättra samspelet med pågående planprogram för Västerteg 8:77 samt planläggningen av Norra Ön. Planläggning av Österteg 2:13 bör först påbörjas när planprogrammet är antaget.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas andra kvartalet 2024 och planen beräknas antas fjärde kvartalet år 2025.

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 ärendetyp i kategori 2 med 16 976 kr.

Beredningsansvariga

Anna Herzog, 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