

§ 219

Österteg 2:31

Diariernr: BN-2021/00778

Planbesked för Österteg 2:31

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Österteg 2:31.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Sökandes intentioner är att planlägga för nya bostäder i form av flerbostadshus och eventuellt verksamheter samt särskilt boende.

Syftet är också att skapa godtagbar dagvattenhantering för planområdet samt närliggande fastigheter. Planläggningen ska följa planprogram för Västerteg 8:77, Fördjupningen för Umeå och översiktsplanens intentioner. Syftet är även att möjliggöra goda kopplingar för gång- och cykel till Norra Ön och andra delar av Teg. Gestaltning, volym och skala anpassas till befintlig byggnadsstruktur i närområdet. Det är fördelaktigt om planläggningen tillför mer parkmark för allmänheten inom Teg.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit för planläggning av fastigheten Österteg 2:31 inom stadsdelen Teg i Umeå stad. Ansökans föreslagna planområde ligger inom 3 km från centrum och är ca 7 910 kvm. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P28/1969, Östertegs industriområde, där fastigheten är planlagd som park och plantering.



Figur 1 Översiktsskarta över fastighetens placering.



Figur 2 Ortofoto med fastigheten Österteg 2:31 markerad

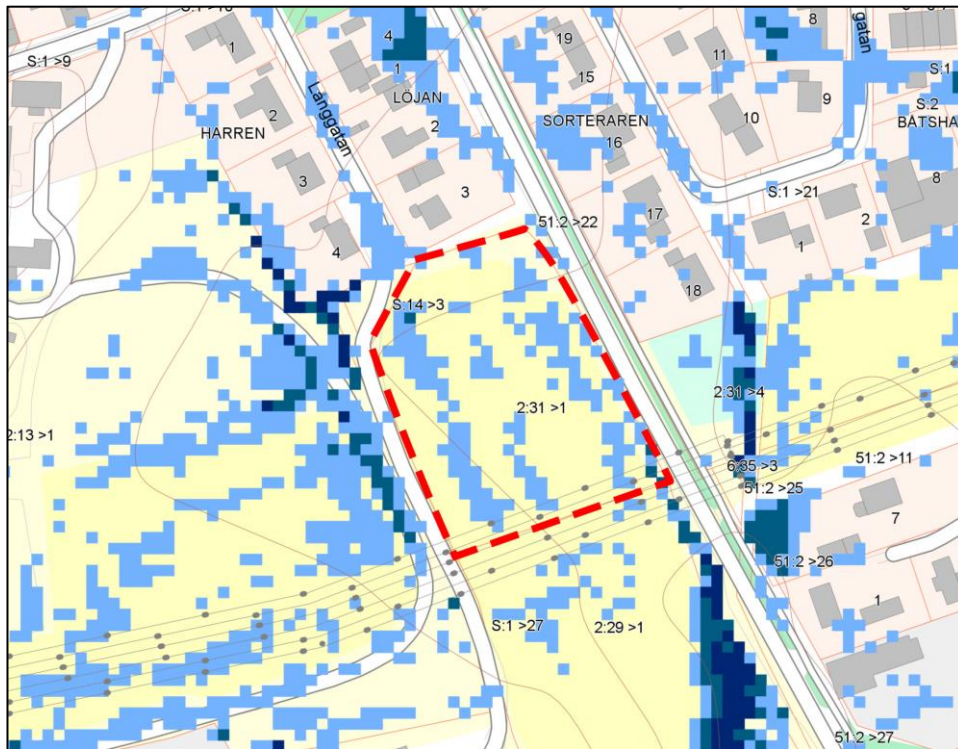
Sökandes intentioner med planläggningen är att utreda förutsättningarna för fastighetsutveckling inom ett planområde som är relativt centralt placerat inom Teg, för flerbostadshus och eventuellt verksamheter och särskilt boende. Sökande är intresserad av en högre exploatering med minst 6 våningar mot tänkta trafikleder. Det är dock viktigt att fastighetsutvecklingen sker i enlighet med FFU, Översiktsplanen, planläggningen av Norra Ön samt pågående planprogram för Västerteg 8:77 m.fl.

Den i väster angränsande fastigheten Österteg 2:13 har av Umeå kommun getts planbesked. Sökande önskar att båda fastigheterna planläggs som en detaljplan för att få bättre sammanhang och utnyttjande av fastigheterna. Planområdet kan komma att utökas i detta ärende för att förbättra samspelet med pågående planprogram för Västerteg 8:77 samt planläggningen av Norra Ön. Planläggning av Österteg 2:31 bör först påbörjas när planprogrammet för Västerteg 8:77 är antaget.

En preliminär bedömning är att planen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

En viktig aspekt att hantera vid planläggningen är dagvattenhanteringen som blir extra relevant vid framtida intensiva skyfall. Eventuellt är området i sin helhet i behov av en dagvattenutredning och en ny dagvattenledning mot älven kan komma att behöva anläggas för att avlasta området.



Figur 3 Utsnitt från Länsstyrelsens skyfallskartering.

VA

Området ligger delvis utanför kommunalt verksamhetsområde för spillvatten och vatten och helt utanför verksamhetsområde för dagvatten. I planarbetet behöver ställning tas till om verksamhetsområdet för dessa nyttigheter behöver utvidgas för planområdet. VA-ledningar ligger inom planområdets norra del.

Övriga ledningar

Faktorer att ta i beaktande vid planläggning är en närliggande ledningsrätt söder om fastigheten för kraftledning. Utredningsarbete pågår kring möjligheten att gräva ner dessa i marken. Det finns ett avtalsservitut för avloppsledning på något av skiftena som tillhör Österteg 2:31.

Jordbruksmark och kulturvärden

Ytterligare en viktig aspekt vid kommande planläggning av Österteg 2:31 är befintlig markanvändning i form av jordbruksmark. Eftersom fastigheten ligger på jordbruksmark kan det bli aktuellt med en geologisk undersökning för att säkerställa grundläggningsbehov.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är jordbruksmark av nationell betydelse. Jordbruksmark som bedöms som brukningsvärd får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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 i ett centralt läge i staden med tydligt stöd i gällande översiktsplan. En planläggning av Österteg 2:31 medför en förtätning inom femkilometersstaden som kan gynna hållbara färdvägar och önskvärd befolkningsökning i Umeå. I Fördjupningen för Umeå finns också ett vägreservat utpekad genom området i västöstlig riktning, som är tänkt att vara en ny koppling till ön. Detta medför att en planläggning av Österteg 2:31 bör bedömas som ett väsentligt samhällsintresse.

På grund av att fastigheten ligger på jordbruksmark och är en av Östertegs äldsta agrara strukturer kan en kulturvärdesanalys behöva upprättas. Vissa anpassningar på grund av Norra Obbolavägens gatukaraktär kan också bli aktuellt.



Figur 4 Jordbruksblock inom planområdet.

Buller

Bullerutredningar kan behöva göras på grund av närheten till Obbolavägen samt till flygplatsen.

En faktor att ta i beaktande vid planläggning är också riksintresse för flyghinder. Detta kan få en påverkan på totalhöjder inom planområdet.

Koppling till översiktsplan och Fördjupningen för Umeå

Ansökan bedöms få positivt planbesked då stöd finns i gällande översiktsplan. En planläggning av Österteg 2:31 har god potential då fastigheten är relativt centralt placerad inom Umeå stad och inom gångavstånd till centrum. Fastigheten ligger inom femkilometersstaden och bidrar till huvudinriktningen för Fördjupningen för Umeå om en tät och sammanhållen stadsstruktur. Som stadsdel är Teg dessutom fattig på parkmark och en planläggning av Österteg 2:31 kan möjliggöra att stadsdelen kompletteras med funktioner, värden och bebyggelse som annars saknas i stadsdelen.

I Fördjupningen för Umeå finns ett vägreservat, Söderslättsvägen, utpekad genom området i västöstlig riktning, vilket måste undersökas i en planläggning. Detta är tänkt att vara en ny anslutning från Ön. Det finns också ett utpekad grönt stråk i västöstlig riktning i anslutning till fastigheten som ingår i FFU:s grönstruktur.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas tredje 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 ärendetyp i kategori 2 med 16 976 kr.

Beredningsansvariga

Emma Teglund, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Förslag till beslut på sammanträdet

Mattias Sehlstedt (V) med instämmande av Nils Seye Larsen (MP) och Mikael Berglund (S) - Inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden