

§ 306

Ersmark 6:28

Diariernr: BN-2022/01491

Planbesked för Ersmark 6:28

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Ersmark 6:28 med inriktning att större sammanhållande område än sökande angett behöver avsättas för park/natur/lekplats för de boende. Samt att nämnden ser positivt på blandning av boendeformer inom planområdet. Inom planområdet ska frågan om att avsätta mark för gång och cykelväg vid behov ingå.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Behovet av planlagd mark för bostäder är stort och särskilt mark för småhusbebyggelse. Byggnadsnämnden anser utifrån detta att ansökan om planläggning med vissa tillägg kan beviljas.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av villatomter för bostadsändamål.

Ärendebeskrivning

Ersmark 6:28 ligger utmed väg 364, cirka 3 km norr om Ersmark by. Fastigheten är inte detaljplanelagd idag och består delvis av jordbruksmark. Den omkringliggande bebyggelsen är gles och utgörs av lantliga gårdsformationer längs befintliga vägar. Åkrar och grönska skiljer fastigheterna åt. Boende i området saknar tillgång till GC-väg och kollektivtrafiken har låg turtäthet, vilket indikerar ett högt bilberoende.

Sökande önskar tillskapa ett nytt villaområde med cirka 20 tomter där tomtstorlekarna är kring 1 500 m². Förslagets bebyggelsestruktur bedöms inte ta hänsyn till platsens förutsättningar och riskerar att påverka siktlinjerna i det öppna landskapet negativt.

Kända planeringsförutsättningar

Gällande översiktsplan (Fördjupning för Umeå, 2011) rekommenderar att Ersmarks by ska kompletteras ”i enlighet med områdesbestämmelserna för Ersmark by och med hänsyn till jordbruksmark” och ”genom att gator förlängs in i nya kvarter och gamla områden. Områden knyts samman med varandra och gatuväven anpassas till bystrukturen.”

Områdesbestämmelser för Ersmarks by, 2004, rekommenderar att ”en anpassning till de traditionella bebyggelsemönster som präglar byn ska eftersträvas” samt att ”värdefull jordbruksmark inte får tas i anspråk för ny bebyggelse”. Tillkommande byggnader ska placeras så att de smälter in i landskapsbilden.

Riktlinjerna i Byggnad i byarna, 2005, rekommenderar att tomtgränser skapas längs naturliga gränser i landskapet så som vägar, stigar, diken och gränser mellan brukad och obrukad jord. Riktlinjerna förespråkar tomtstorlekar på 1 500–2 000 m².

Förslaget bedöms inte gå i linje med ovanstående föreskrifter. Det finns idag även ett planprogram för utbyggnad av Ersmark som är under genomförande, och innan det arbetet är klart bedöms det inte lämpligt att påbörja planering av fristående satelliter på det här avståndet från samlad bebyggelse.

Att införliva planområdet i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp skulle också innebära stora investeringskostnader och en låg täckningsgrad. Området är sankt vilket skapar stora utmaningar ur dagvattensynpunkt.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Om planläggning inleds kommer följande utredningar behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma

- Dagvattenutredning
- VA-utredning
- Arkeologisk utredning

Utöver utredningarna kommer även ett exploateringsavtal krävas. Samt utredning av huvudmannaskap för vägar och VA, skolskjuts, nätstationer, brandposter, skoterled och dikningsföretag.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 med 16 976 kr.

Slutdatum

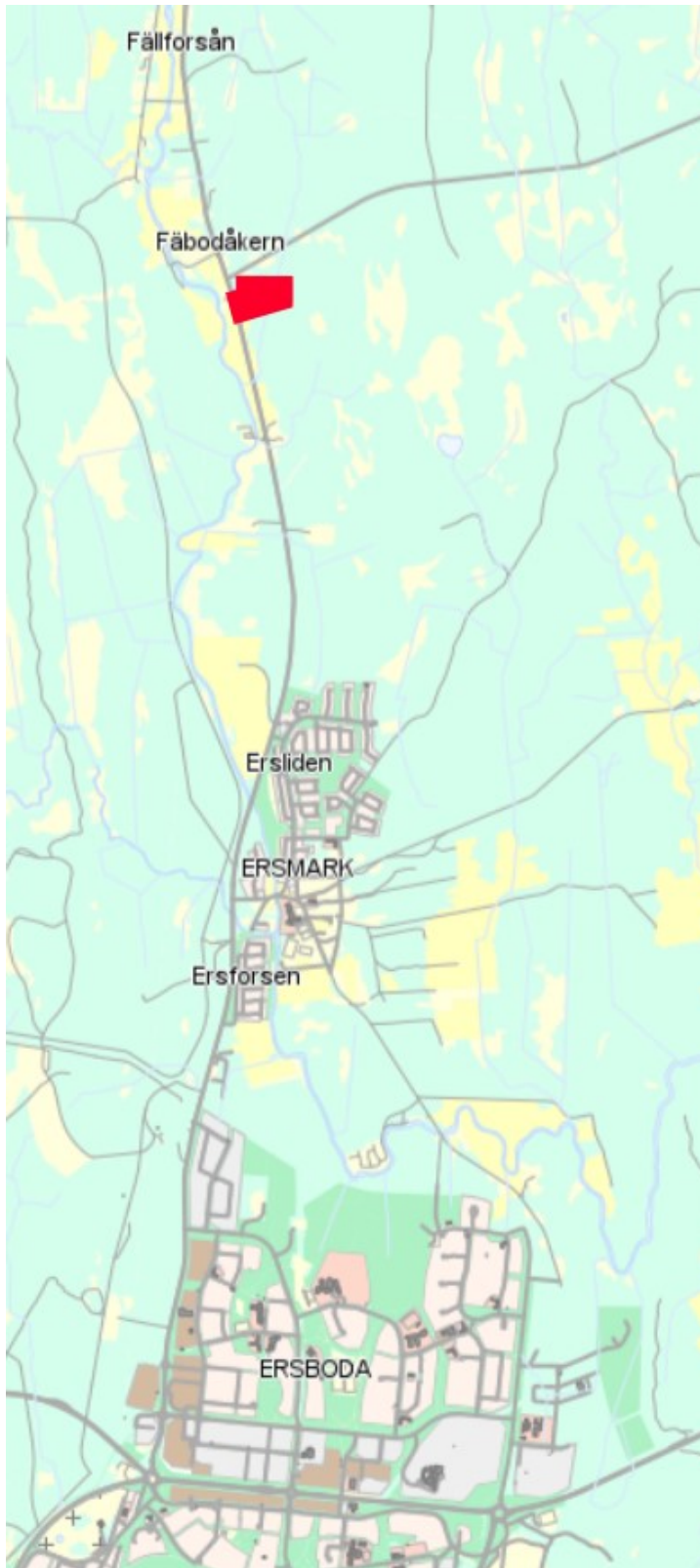
Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2026 och planen beräknas antas fjärde kvartalet 2027.

Beredningsansvariga

Adrian Hammar, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef



Orienteringsbild

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Eric Bergner (C) – Inleda planläggning.

Mattias Sehlstedt (V) – Inleda planläggning med tillägg: ”Med inriktning att större sammanhållande område än sökande angett behöver avsättas för park/natur/lekplats för de boende. Samt att nämnden ser positivt på blandning av boendeformer inom planområdet. Inom planområdet ska frågan om att avsätta mark för gång och cykelväg vid behov ingå.”

Ulrik Berg (M) biträder Sehlstedts tilläggsförslag.

Nils Seye Larsen (MP) – Inte inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslaget att inleda planläggning med Sehlstedt tilläggsförslag mot att inte inleda planläggning och finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden