

§ 108

Ansmark 9:5

Diariernr: BN-2025/00281

Planbesked för Ansmark 9:5

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Ansmark 9:5.

Syfte

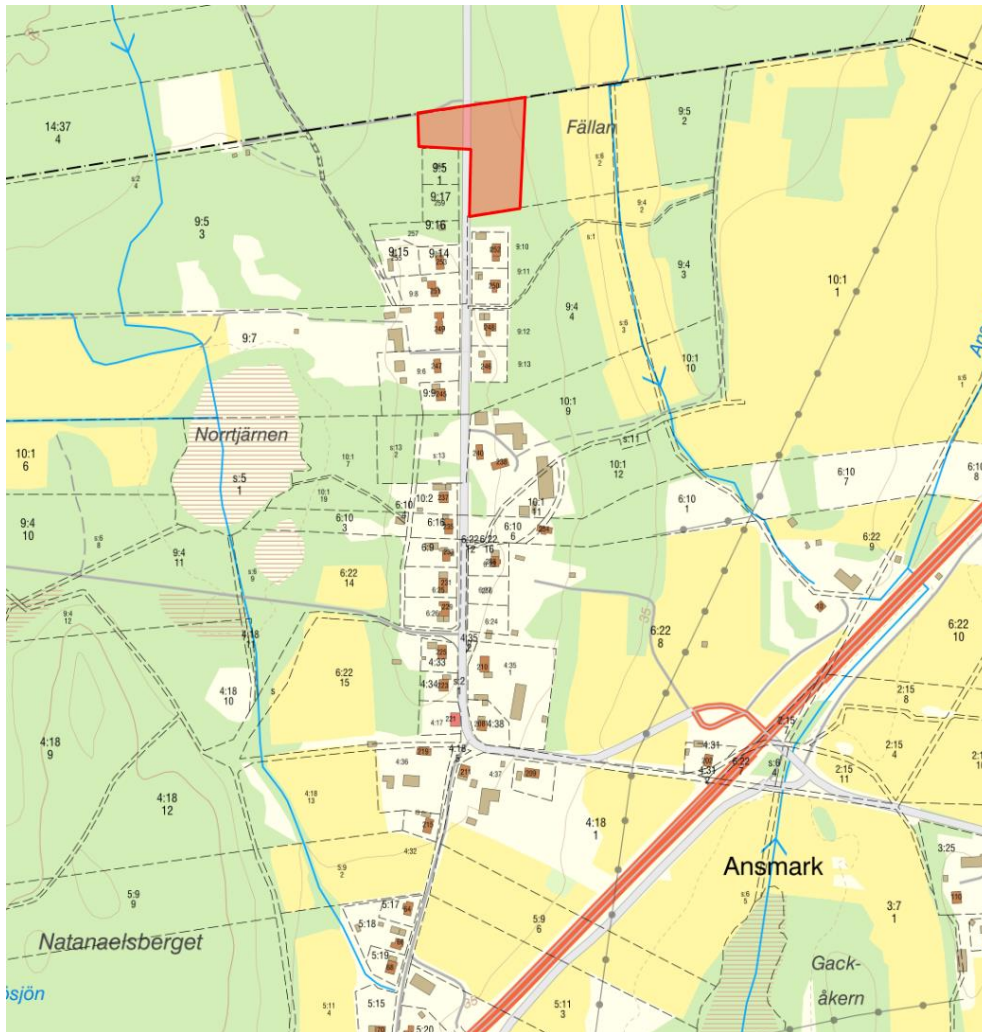
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av fristående villor.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet ligger i anslutning till Ansmark är beläget ca 10 km sydväst om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 1 hektar.



Preliminär avgränsning av planområdet markerat i rött

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intentioner är att stycka av ca fyra villatomter i direkt anslutning till befintliga fastigheter. Liknande ansökningar i området har prövats genom förhandsbesked 2021, 2022 och 2025 men fått avslag eller hävts av mark- och miljödomstolen då förslagen strider mot gällande områdesbestämmelser från 1994.

Ansökan bedöms möjliggöra en naturlig fortsättning på befintlig radbysstruktur. Norr om området finns två positiva planbesked på fastigheterna Stöcksjö 38:1 samt Stöcksjö 11:8. Ärendena föreslås hanteras samlat.

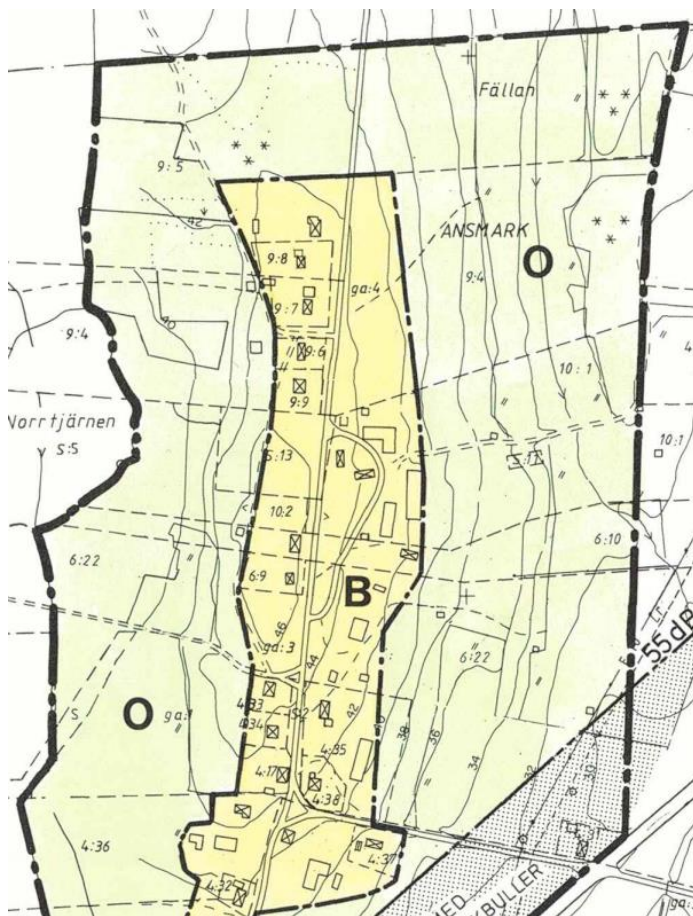
Kända planeringsförutsättningar

Övergripande utveckling

Översiktsplanens tematiska tillägg för landsbygden (2018) pekar på att utveckling av bebyggelse på landsbygden är positiv och gynnar kommunens tillväxtmål. Det utpekade området ligger i direkt anslutning till befintliga bostäder norr om Ansmark och en utbyggnad bedöms vara naturlig och genomförbar.

Fastigheten ligger inom områdesbestämmelser för del av Ansmark by (1994) och är utpekad som **O** – *Ej lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till markanvändning, landskapsbild samt trafikbuller*. Bestämmelsen bedöms vara generell samt att platsens förutsättningar har förändrats sedan 1994.

Ett positivt planbesked gavs fastigheten norr om utpekad område, med liknande markförutsättningar, 2022.



Miljöpåverkan

Området består till stor del av skogsmark som idag är avverkad. Marken bedöms därför ej innefatta några betydande värden eller arter inom skogsmarken. Om framtida planarbetet tangerar åkermarken kan dock naturvärden kopplade till jordbruk påträffas, t.ex. storspov, biotopskyddade diken och dyl. Detta bör beaktas i framtida planarbete.

Rans sameby har ett kärnområde av riksintresse ca 200 meter från de planerade tomterna. Även Ubmeje tjeälddie/Umebyns sameby har en passage ca 400 meter från området, vilket behöver behandlas i detaljplanearbetet.

Stöcksjöns avrinningsområde kan komma att påverkas av planförslagets genomförande. Stöcksjön och Strömbäcken har båda måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Framtida planarbete bör undvika att negativt påverka dessa vattenområden.

Service och infrastruktur

Befintlig bebyggelse ingår i verksamhetsområde för vatten och nätet har god kapacitet.

Området ingår ej i verksamhetsområde för spillvatten samt dagvatten. Detta bör lösas enskilt och inom framtida fastigheter.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att ansökan går i linje med översiktsplanens intentioner och bidrar till kommunens tillväxtmål.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Ärendet bör hanteras samlat med BN-2022/01025 Detaljplan för Stöcksjö 38:1 samt BN-2022/01863 Detaljplan för Stöcksjö 11:8. Framtida utredningar förordas hanteras i ett gemensamt sammanhang.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- 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 3, 12 500 kr.

Beredningsansvarig

Adrian Hammar, planarkitekt

Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden