

§ 109

Täfteå 11:37

Diarienumr: BN-2026/00112

Planbesked för Täfteå 11:37

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Täfteå 11:37.

Reservationer

Robert Axebro (C), Jennifer Forssell (MP) och Stina Fahlgren (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för förslaget att inte inleda planläggning.

Jennifer Forssell (MP) meddelar att Miljöpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för centrumverksamhet med inslag av bostäder. Området är centralt beläget i Täfteå och ska fungera som mötesplats för byn med blandade funktioner och service. Planen syftar också till att stärka tillgängligheten för allmänheten och förbättra kopplingarna till omgivande områden och stråk.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget i Täfteå ca 11 km nordöst om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 3 hektar och ligger längs med Skomakarvägen (väg 642). Fastigheten avgränsas mot småhusbebyggelse i väst samt av Täfteån i öst.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

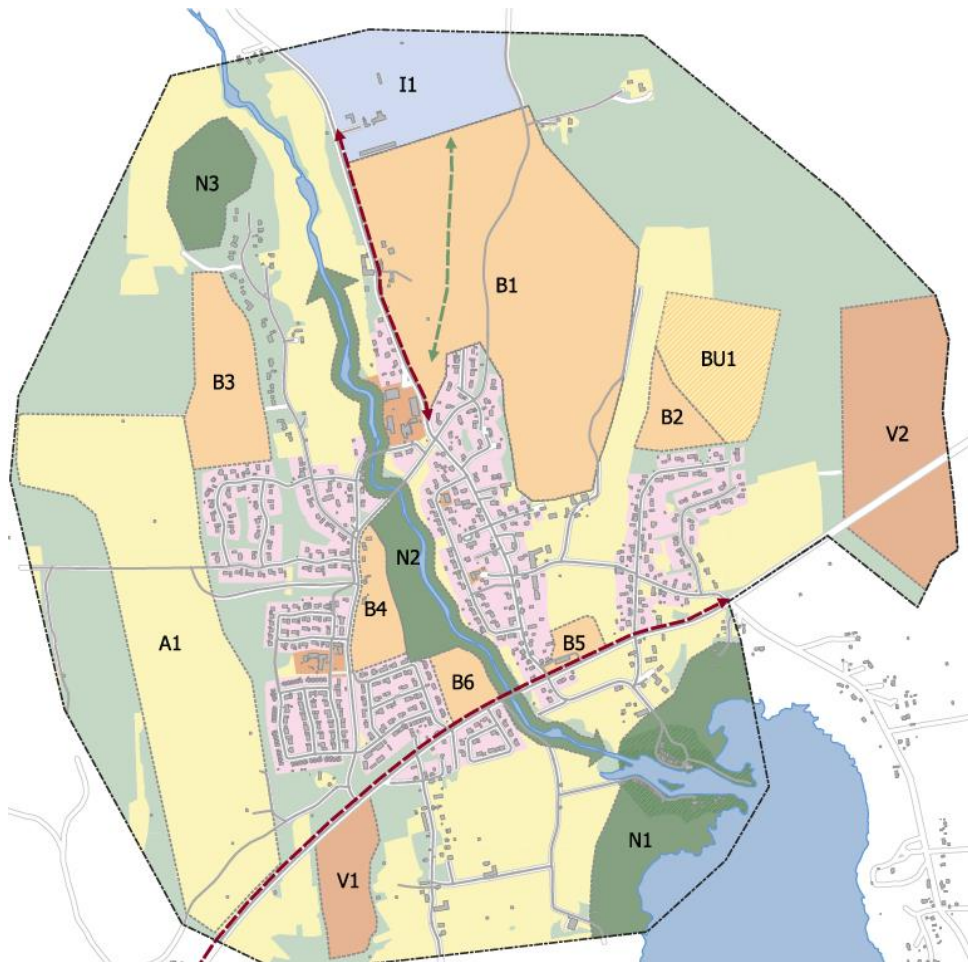
Sökanden beskriver viljan av att följa intentionerna i den fördjupande översiktsplanen för Täfteå genom att möjliggöra för exempelvis centrumverksamhet, bostäder och kontor inom området. Även att tillskapa ett allmänt stråk längs med Täfteån.

Kända planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Täfteå (2023) pekar ut området som "B6 – bebyggelseområde" som ett västligt centrumläge. Området föreslås utvecklas med bebyggelse i form av flerbostadshus samt kommersiell service. Området kan fungera som en mötesplats och ge närservice till boende i närområdet.

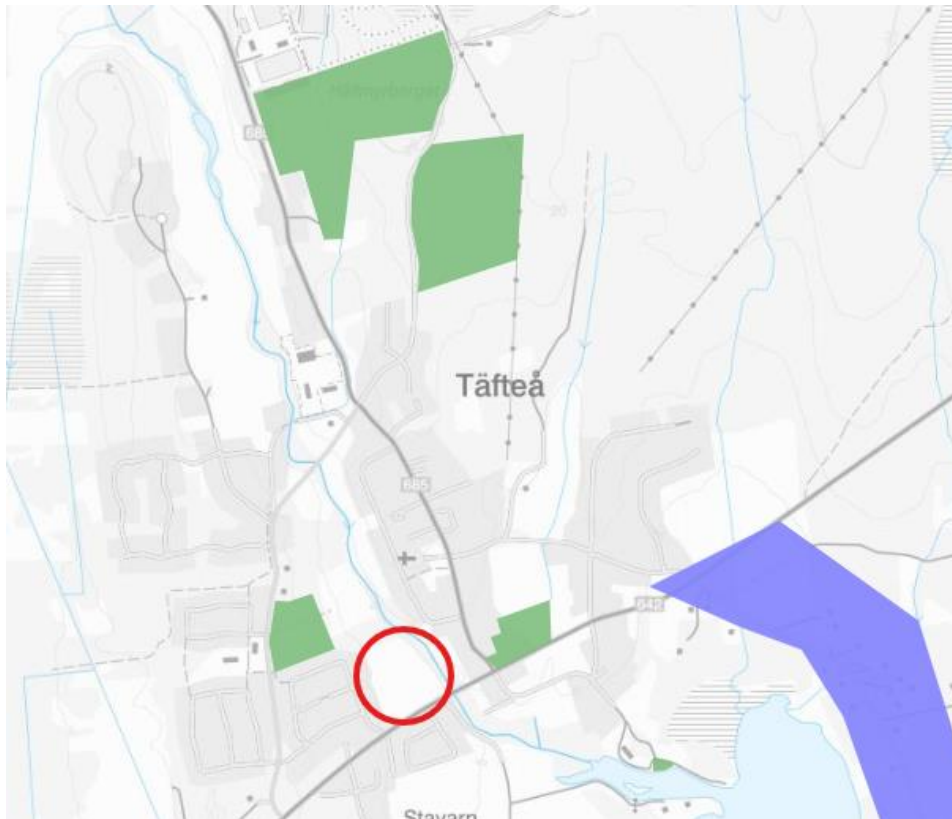
Översiktsplanen beskriver områdets jordbruksmark och strandskydd men menar att det allmänna intresset att utveckla platsen för centrumbildning väger tyngre. Planarbetet behöver säkerställa en mer yteffektiv markanvändning samt ett tydligare väsentligt samhällsintresse än vad ansökan visar.



FÖP Täfteå (2023)

Pågående planer i närområdet

Det finns positiva planbesked för bostäder norr om föreslaget planområde. Byggnadsnämnden har gett positivt planbesked på fastigheterna Täfteå 2:10, Täfteå 10:99 samt Täfteå 2:14. Vid Täfteåns mynning finns ett positivt planbesked för naturhamn och i sydöst pågår planprogrammet för Skäret. Vidare beslutade Byggnadsnämnden i januari 2026 även att inleda planläggning för bostäder och detaljhandel i anslutning till Ica, på fastigheterna Täfteå 10:161 med flera.



Pågående planarbeten i närområdet. Aktuell fastighet markerat i rött.

Miljöpåverkan

Marken inom fastigheten utgörs av jordbruksmark och omfattas till stor del av strandskydd. För att möjliggöra exploatering krävs att förutsättningarna i 3 kap. 4 § miljöbalken uppfylls, vilket innebär att ett väsentligt samhällsintresse ska föreligga samt att alternativa lokaliseringar har utretts och bedömts otillräckliga. Vidare berörs området i betydande omfattning av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken, varför särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § måste påvisas för ett upphävande. En sådan prövning ska även beakta påverkan på allmänhetens tillgång till området enligt allemansrätten samt konsekvenser för natur- och djurlivet.

Storspov förekommer på jordbruksmarken inom området och i närliggande delar av Täfteå. Arten är hotad och behöver bedömas ur ett landskapsperspektiv. Området kan även vara av intresse för fladdermöss, särskilt längs den gröna korridoren vid ån. Artskyddsutredning krävs i planarbetet.

Täfteå präglas av ett öppet jordbrukslandskap. Att ianspråkta jordbruksmark påverkar upplevelsen av det öppna landskapet och bör beaktas i planområdets gestaltning.

En arkeologisk utredning av fastigheten genomfördes 2023 på uppdrag av Länsstyrelsen. Området bedöms därmed som utrett, utan hinder för exploatering enligt kulturmiljölagen.

Med närhet till Täfteån behöver översvämningsrisk samt ras- och skredrisk beaktas. En geoteknisk undersökning behöver även behandla försurningspotentialen i misstänkt sulfidjord.

Dagvattenhanteringen behöver utredas för att säkerställa vattenkvaliteten i Täfteån och i Lillfjärden. Då flera planarbeten pågår med påverkan på samma vattenförekomst bör det tas ett helhetsgrepp vad gäller dagvattenlösningar.

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.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för VA samt dagvatten, det kan bli aktuellt att införliva området i verksamhetsområde. Vakin har befintliga ledningar med tillhörande rättigheter inom fastigheten. En spillvattenledning löper rakt genom området. Ledningsflytt eller anpassning av området krävs.

Kommunala behov

Övergripande stråk för både trafik och rekreation, som stärker sambanden i Täfteå, bör säkerställas genom kommunalt huvudmannaskap. Planområdets avgränsning kan behöva utökas för att dessa funktioner ska kunna säkerställas.

Plats för nätstation behöver säkerställas för att kunna elförsörja området.

Planarbetet behöver samordnas med det arbete som pågår kring framtida gång- och cykelväg mellan Innertavle och Täfteå, längs med Skomakarvägen.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Att utveckla platsen med centrumfunktioner samt skapa allmänt tillgängliga stråk kan minska Täfteån som barriär samt uppmuntra till fysisk aktivitet och skapa mervärden för Täfteå. Att möjliggöra för saknade boendeformer, så som flerbostadshus, kan möjliggöra flyttkedjor.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att utveckling av området enligt ansökan går i linje med översiktsplanen. Utveckling av fastigheten är dock begränsad då platsen utgörs av jordbruksmark samt befinner sig till stor del inom strandskyddat område. En förutsättning för planläggning är att fördjupat utreda samt ta ett helhetsgrepp gällande jordbruksmarken i Täfteå. Eftersom marken bedöms utgöras av brukningsvärd jordbruksmark samt inom strandskydd får den enbart exploateras om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och möjligheten att tillgodose det på andra platser utretts och uteslutits.

Utredningsbehov

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

- Lokaliseringsutredning för jordbruksmark
- Geoteknisk undersökning
- Artskyddsutredning, *säsongsberoende*
- Dagvattenutredning
- 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 2, 34 711 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) med instämmande av Jennifer Forssell (MP) och Stina Fahlgren (C) – Inte inleda planläggning.

Mikael Berglund (S) – 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 i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Reservation från Jennifer Forssell (MP):

”Då det finns andra utvecklingsplatser i Täfteå som är mer lämpliga för bebyggelse ur hänsyn till:

- Strandskydd.
- Biologisk mångfald specifikt Storspöven som lever och trivs på jordbruksmark som denna och ev. fladdermöss vid vattendraget.
- Markens läge vid vattendrag gör den extra sank och olämplig att bebygga.

- Att ta i anspråk brukad jordbruksmark i en tid då vi har låg egen livsmedelsproduktion som gör oss sårbara i kristider och med tanke på att framtida klimat kommer gynna våra norrländska jordbruksmarker.
- Ser dock positivt på att det lyfts fram ett helhetsgrepp kring Täfteå med avseende på gång och cykelvägar, öppna landskap, artskyddsbehovet med mera.”

Beslut och information ska skickas till
Sökanden