

§ 378**Österteg 2:29**

Diarienumr: BN-2021/01727

Planbesked för Österteg 2:29**Beslut****Byggnadsnämnden inleder planläggning av Österteg 2:29.****Syfte**

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, kontor, industri/lager och bostäder, samt att säkerställa det vägreservat som är utpekade i översiktsplanen.

Syftet är också att skapa godtagbar dagvattenhantering för planområdet samt närliggande fastigheter, möjliggöra goda kopplingar för gång- och cykel till Norra Ön och andra delar av Teg. Gestaltning, volym och skala ska anpassas till befintlig byggnadsstruktur i närområdet. Planläggningen ska följa planprogram för Västerteg 8:77 och översiktsplanernas intentioner.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit för planläggning av fastigheten Österteg 2:29 inom stadsdelen Teg i Umeå stad. Ansökans föreslagna planområde ligger cirka 3 km från centrum och är ca 9 000 kvm stort. Fastigheten omfattas av detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för norra delen av Östertegs industriområde, Umeå stad (2480K-P28/1969)* där fastigheten är planlagd som park eller plantering.



Figur 1 Översiktskarta över fastighetens placering.



Figur 2 Ortofoto med fastigheten Österteg 2:29 markerad

Planbeskedsansökan

Sökandes intentioner med planläggningen är att utreda förutsättningarna för fastighetsutveckling inom ett planområde som är relativt centralt placerat inom Teg. Sökande vill testa möjligheterna för planläggning för verksamheter, kontor och industri/lager samt bostäder med tillhörande infrastruktur. Det är 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 och den angränsande fastigheten 2:31 i norr har av Umeå kommun fått positiva planbesked. Planområdet kan komma att utökas i detta ärende för att förbättra samspelet med tidigare nämnda fastigheter, planprogram för Västerteg 8:77 samt planläggningen av Norra Ön. En skogsbeväxt dunge i söder kan eventuellt komma att inkluderas i detaljplanen, detta för att få en bättre överblick av området och beakta dess värden.

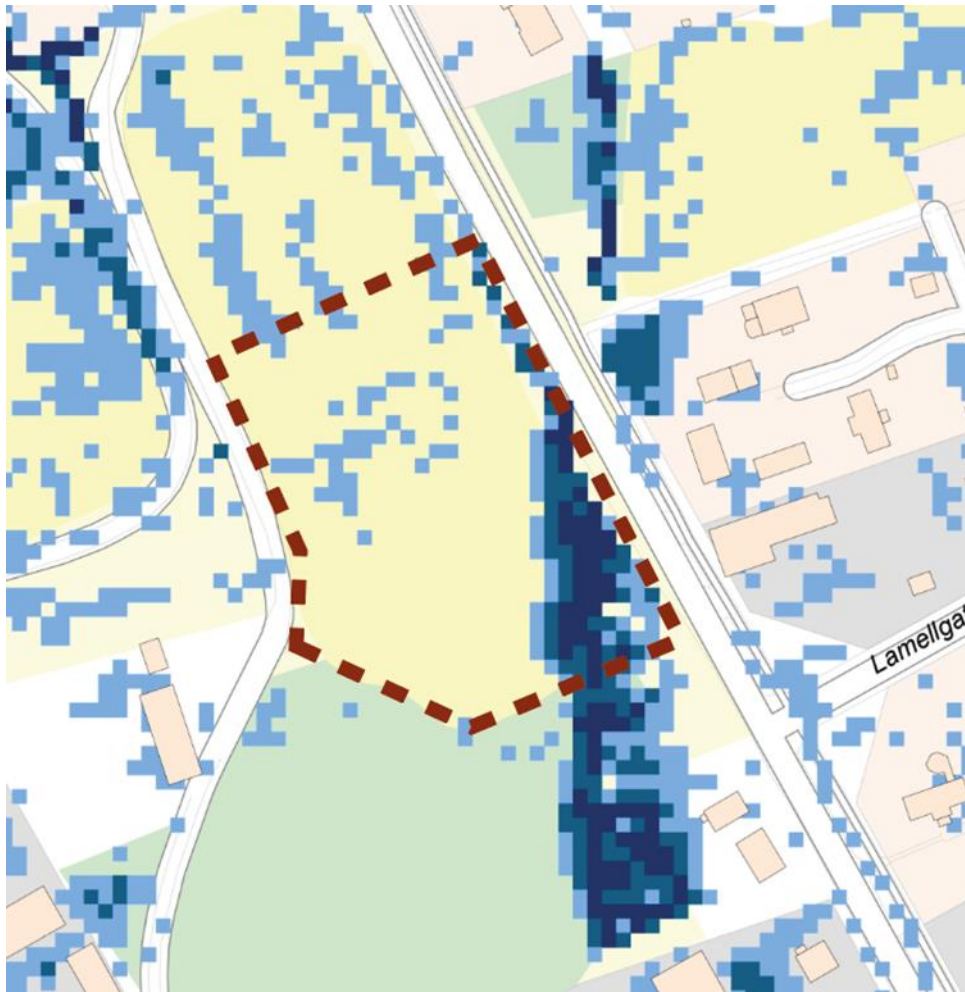
Planläggning av Västerteg 2:29 bör först påbörjas när planprogrammet för Västerteg 8:77 är antaget då denna utreder lämplig markanvändning i området.

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

Kända planeringsförutsättningar

Dagvatten

En viktig aspekt att hantera vid planläggningen är dagvattenhanteringen som blir extra relevant vid framtida intensiva skyfall. Det kan eventuellt bli aktuellt med en dagvattenutredning som också innefattar angränsande fastigheter, detta för att få en helhetsbild kring denna fråga i området.



Figur 3 Utsnitt från Länsstyrelsens skyfallskartering.

Luft

Om det möjliggörs för bostadsbebyggelse mot Obbolavägen kan denna fråga bli relevant.

VA

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för spillvatten, vatten och dagvatten. I planarbetet behöver ställning tas till om verksamhetsområdet för dessa nyttigheter behöver utvidgas för planområdet.

Ledningar

Faktorer att ta i beaktande vid planläggning är en närliggande ledningsrätt norr om fastigheten för kraftledning. Tidplan för när denna ska grävas ner behöver beaktas i detaljplanearbetet då byggande kan ske först efter att dessa är nedgrävda.

Längs Obbolavägen, längs med fastighetsgräns för Österteg 2:29, ligger en fjärrvärmeledning.

Jordbruksmark och kulturvärden

Ytterligare en viktig aspekt vid kommande planläggning av Österteg 2:29 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.

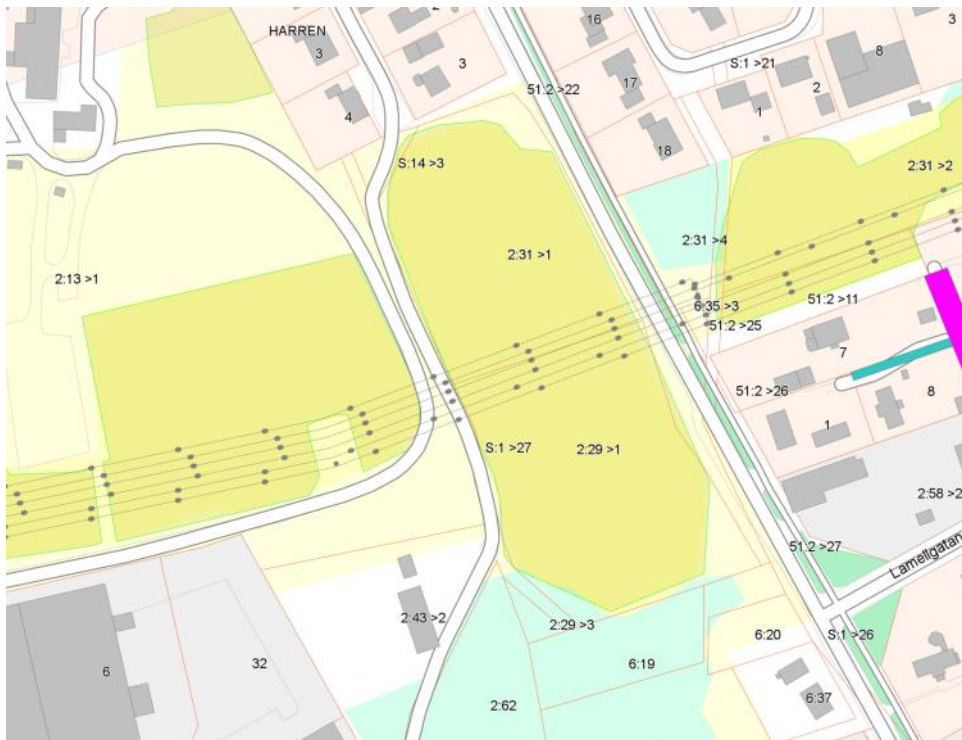
För att marken ska betraktas som brukningsvärd ska den ingå i ett sammanhängande jordbrukslandskap. Mark som exempelvis ligger avskild från annan jordbruksmark, som är omgiven av bebyggelse eller skog, som är avskärmad av vägar eller som av andra anledningar är svår att bruka på ett rationellt sätt kan i vissa fall bedömas ha ett lägre brukningsvärde.

I detta fall anser kommunen att jordbruksmarken har ett lägre brukningsvärde då fastigheten inte ingår i ett sammanhängande jordbrukslandskap och är avskilt från annan jordbruksmark med avseende på omkringliggande vägar. Förhållandet till kringliggande marker torde också försvåra ett rationellt jordbruk. I detta fall medför också den föreslagna exploateringen ett tillskott av verksamheter, kontor och industri/lager i anslutning till fastigheter med liknande markanvändning.

Österteg 2:29 har tillsammans med övriga fastigheter som erhållit positivt planbesked en väldigt central placering i stadsdelen. Placeringen och

möjligheten till nya kopplingar via Norra Ön och vägreservatet gör det rationellt att pröva en annan markanvändning än jordbruksmark inom området. Att planlägga området i sin helhet för infrastruktur, verksamheter, service samt bostäder bör väga tyngre ur allmän synpunkt än att behålla marken planlagd som jordbruksmark.

På grund av att fastigheten ligger på jordbruksmark och är en av Östertegsälsta agrara strukturer kan en kulturvärdesanalys behöva upprättas. Vissaanpassningar 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 Obbolavägens samt till flygplatsen.

Flyghinder

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 Översiktsplan och Fördjupningen för Umeå. Kommande Planprogram för Västerteg 8:77 kommer vara vägledande för vilken typ av markanvändning som är lämplig på platsen, och planarbetet bör inte påbörjas innan Planprogrammet är antaget.

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.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

- Dagvatten
- Buller (vid bostadsbebyggelse)
- Luft (vid möjliggörande för bostadsbyggande mot Obbolavägen)
- Kulturvärdesanalys
- Koppling till Norra Ön

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas tredje kvartalet 2025 och planen beräknas antas andra kvartalet år 2027.

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

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden