

§ 321

Diariernr: BN-2024/00354

Planbesked för Klabböle 1:30**Beslut****Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Klabböle 1:30.****Syfte**

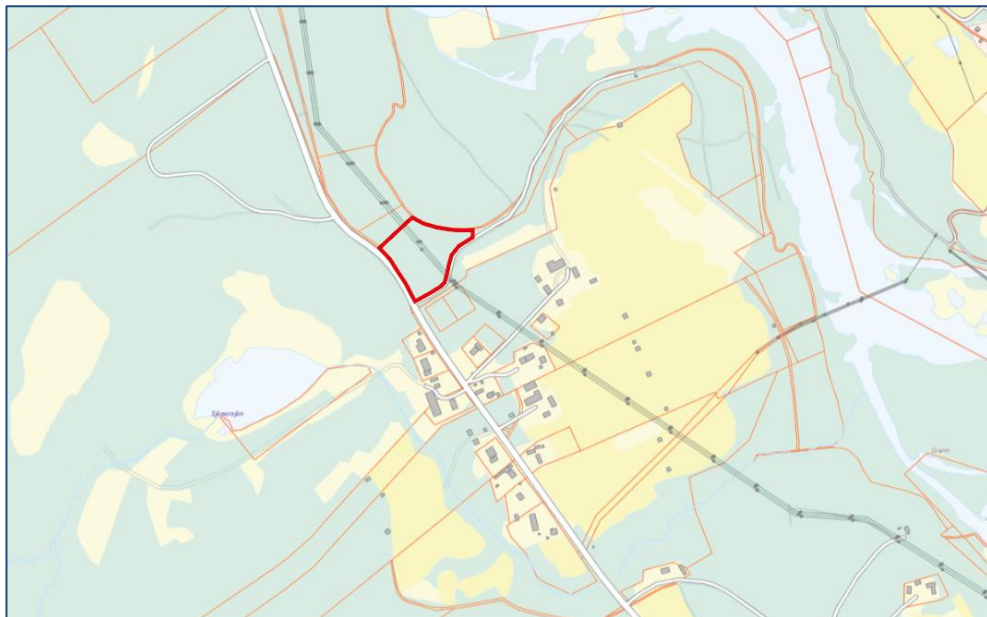
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppbostad med 10–12 platser.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en samhällsfunktionsplan och om planändret påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 12 km väster om Umeå stadskärna, längs Bölevägen. Området har en total area på ca 11 400 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Umeå kommun har behov av en byggrätt för ett gruppboende i avskilt läge.

Boendet behöver en tomtstorlek på minst 3 000 m², och ska ha kapacitet för 12 boende och ca 8 personal med bemanning dygnet runt. Önskvärt med en byggrätt som motsvarar BYA ca 750 m² eller ca 1 250 m² BTA, samt möjlighet att kunna bygga i två plan med en byggnadshöjd på 8 meter. För 12 boendeplatser behövs 2 st parkeringsplatser för rörelsehindrade samt 6–8 st besök- och personalparkeringar.

Gruppboendestaden utformas enligt funktionsprogram för gruppboendestad.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Planområdet är relativt plant med uppvuxen skog. Elledningen som syns i översigtskartan plockades ned 2016. Den planerade infarten finns redan och är i gott skick.



Planområdet sett från vägen resp. mot vägen. Foton från platsbesök 24-10-14



Vy från planområdet mot sydost. Befintlig bebyggelse i 1–1,5 plan med röda träfasader. Foto från platsbesök 24-10-14

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planen omfattas av översiktsplanens Tematiska tillägg för landsbygden (antagen 2018). Området ligger inte inom något i översiktsplanen utpekad tillväxtstråk, men med tanke på ändamålet kan det ses som positivt då verksamheten kräver ett enskilt läge. Området ligger i utkanten av en by och läget kommer troligtvis att fortsätta vara avskilt även på sikt.

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Området ligger ca 40 meter över havet nära Umeälven, och enligt jordartskartan består marken av isälvsediment. Detta kan vara ett potentiellt läge för fornlämningar och bör utredas arkeologiskt.

Miljöpåverkan

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö: Norrfors-Klabböle. Planområdet ligger också inom kulturmiljöområde Norrfors och i nära anslutning till Klabböle by, Överbyn. Eventuell påverkan bör utredas.

Planområdet ligger inom Rans sameby.

Skredrisk behöver utredas.

Området ligger inom ett större område som har naturgeografiskt värde; älvsediment. Ligger även i utkanten av ett stort område med höga naturvärden. Skogen har också ett värde som rekreationsområde för närboende.

Miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas.

Området ligger inom utpekad värdetrakt för vitryggig hackspett samt i anslutning till område utpekad i ängs- och betesmarksinventeringen.

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Service och infrastruktur

Kommunen är inte väghållare. Stomlinje 1 trafikerar vägen med täta bussavgångar.

Området ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det finns dock möjligheter att ansluta bebyggelse till kommunalt vatten och spillvatten.

Kommunala behov

Kommunen är beställare till planen och det kommunala behovet att tillskapa nya gruppbestäder är stort.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen bidrar inte till hållbart resande eller på annat sätt till att nå de klimatpolitiska målen, men behovet av gruppbestäder är stort i kommunen och att kunna erbjuda särskilda boenden med rätt förutsättningar är en del av en övergripande social hållbarhet.

Sammantagen bedömning

Platsen bedöms som lämplig för föreslagen bebyggelse, med tanke på verksamhetens behov. Utifrån de förutsättningar vi känner till finns inga

uppenbara hinder för planläggning, men ytterligare utredningar krävs, se nedan.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården [AC 11]. Ett av uttrycken för riksintresset är de genuina bymiljöerna, och därför blir gestaltning av byggnader och byggnadsverk viktig. Bebyggelsen ska ha ett medvetet och smakfullt förhållningssätt till den omgivande miljön.

Utredningsbehov

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

- Dagvatten och VA behöver utredas
- Arkeologisk utredning (säsongsberoende)
- Naturvärdesinventering samt ev efterföljande utredningar av skyddsvärda arter/grupper beroende på vad som kommer fram i NVI

Fastighetsgränserna är dåliga. Två avtalsservitut finns som belastar området, information om dessa behöver beställas så att vi vet var de ligger och hur de påverkar planläggning.

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 1 med 14 100 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden