

§ 159

Sörfors 4:6

Diariernr: BN-2024/00074

Planbesked för Sörfors 4:6

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Sörfors 4:6.

Syfte

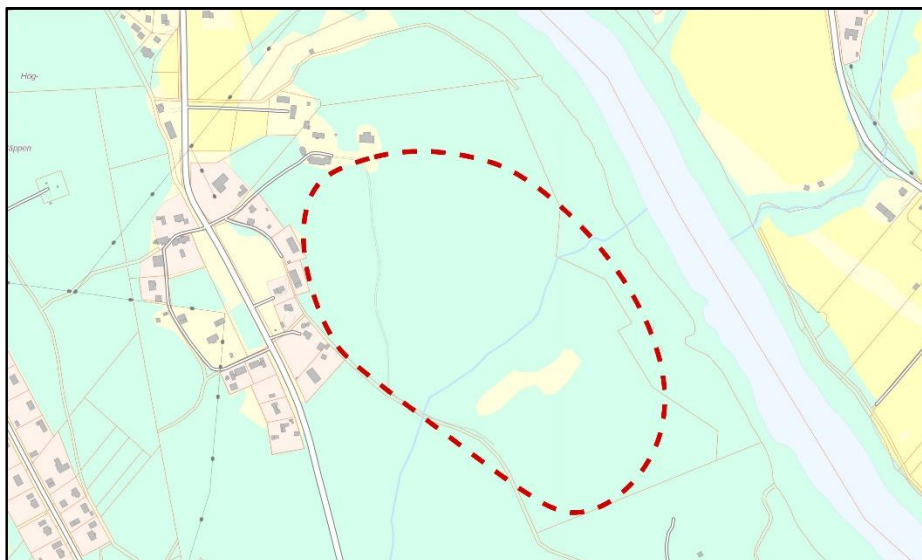
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att anpassa bebyggelsen efter områdets topografi och beakta kultur- och naturvärden.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 12 km väster om Umeå stadskärna. Umeälven rinner nordöst om planområdet och i väster finns viss bebyggelse. Området består till störst del av skog.



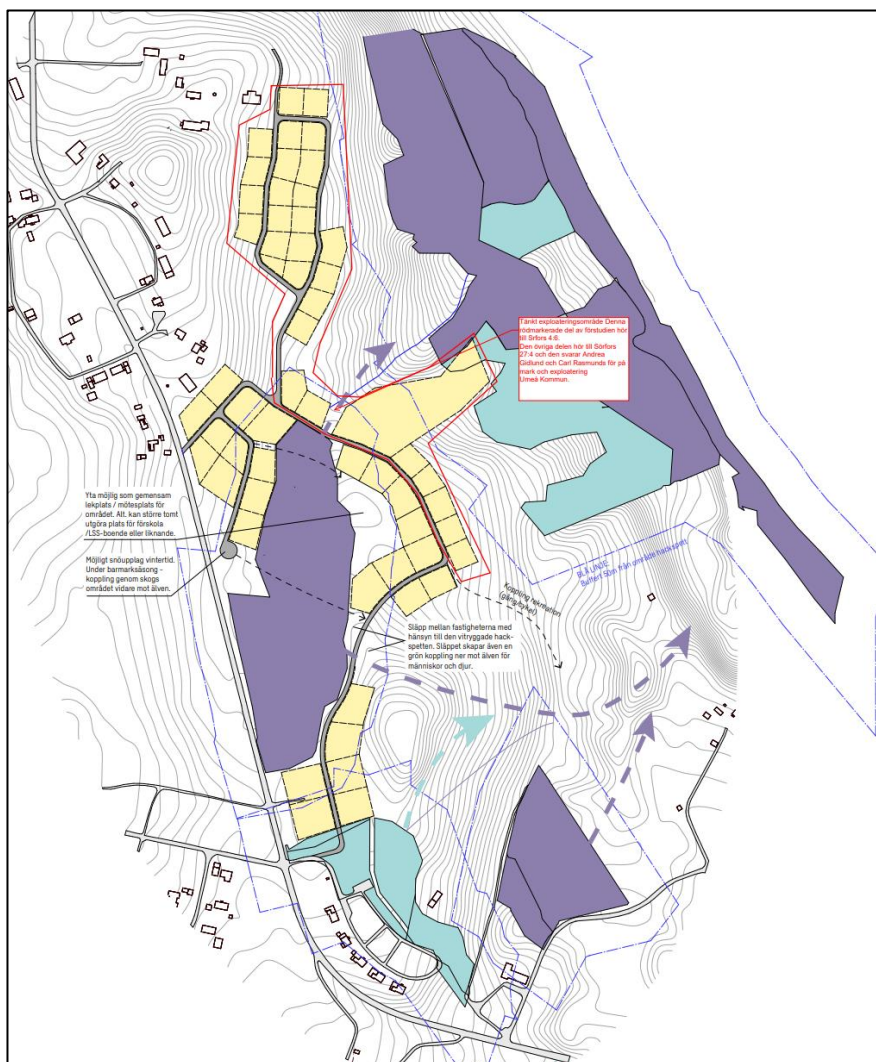
Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Planbeskedsansökan syftar till att avstycka tomter för småhus. Intentionen från sökande av planen är att ny föreslagen bebyggelse ska upplevas som en förlängning av Sörfors by. Intentionerna är också att beakta riksintresset för kulturmiljövård, att bebyggelsen ska anpassas efter topografin i området och att natur- och kulturvärden ska tas hänsyn till. En vegetationsskärm mot älven är tänkt att bevaras då det är ett viktigt område för den vitryggiga hackspetten.

En förstudie har tagits fram för området. Förstudien inkluderar också planansökan för Sörfors 27:4, se illustrationer nedan. Ungefärlig storlek på området för förstudien är 50 hektar.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag. Denna planbeskedsansökan avser röd markering i norr.



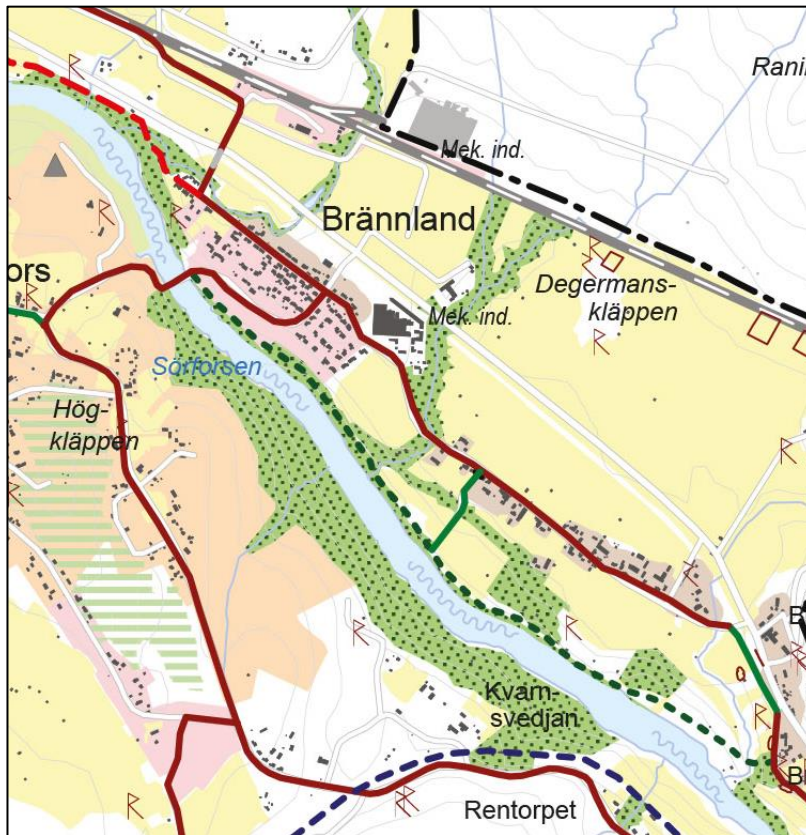
Skiss ur ansökningshandlingarna. Ungefärligt område för förstudien i skrafferat vitt.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området omfattas av det Tematiska tillägget för landsbygden och ligger längs byar i tillväxtstråk. Området omfattas även av den Fördjupade översiktsplanen för älvlandskapet där delar av fastigheten är utpekad som skyddsvärd natur.

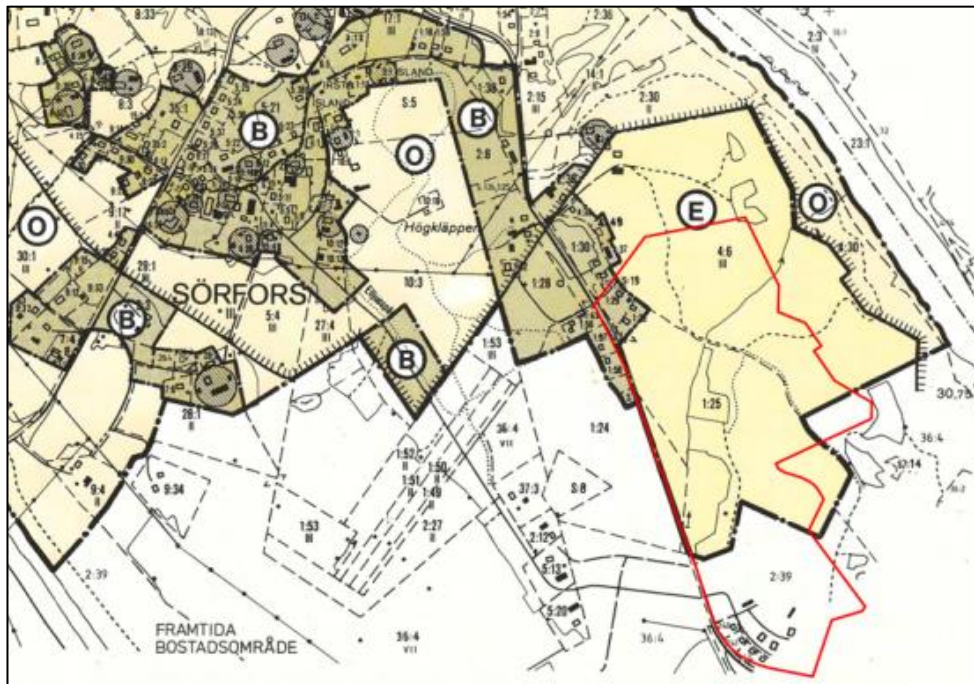


Utdrag ur Fördjupning för Älvlandskapet.

Förslaget bedöms vara förenligt med Översiktsplanen.

Områdesbestämmelse

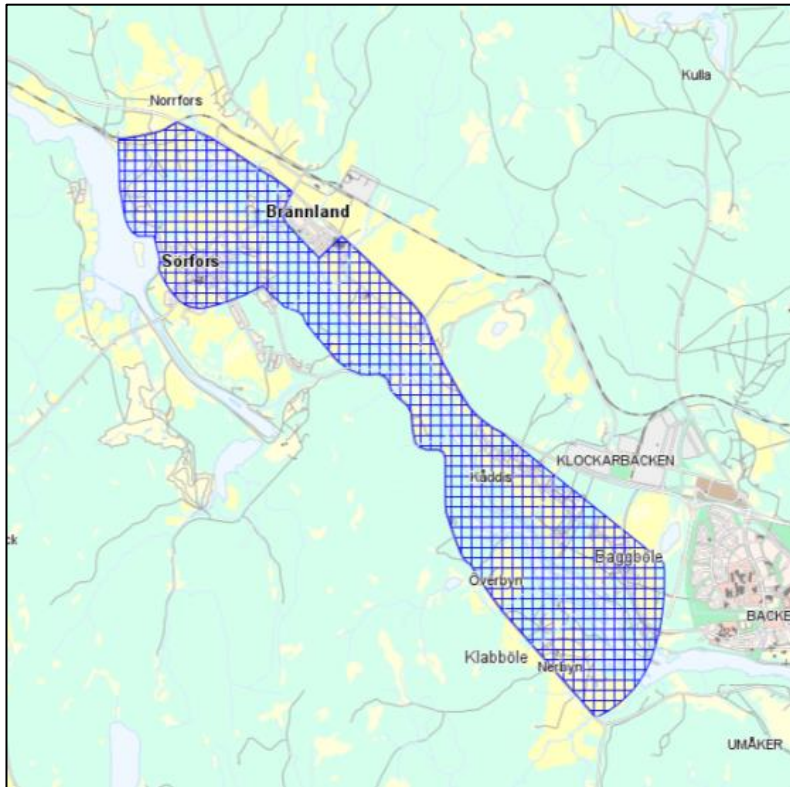
Området omfattas av områdesbestämmelse (2480-P92/9, antagen år 1992). I områdesbestämmelsen är området utpekade som exploateringsområde för småhus som ska föregås av ny detaljplan.



Utdrag ur Områdesbestämmelse. Ungefärligt område för förstudien inringat i rött.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Norrfors-Klabböle. Området ingår i en älvdalsbygd och utgör del av Umeå sockens kärnbygd.



Riksintresse kulturmiljövård Norrfors-Klabböle.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom området men med anledning av de många lösfynden av förhistoriska föremålen som gjorts i byn, som indikerar förhistorisk bosättning, bör en arkeologisk utredning genomföras innan marken tas i anspråk för bebyggelse.

Området ligger i nära anslutning till en ladugård och bod från sent 1800-tal.

Pågående planer i närområdet

En planbeskedsansökan har inkommit för fastigheten Sörfors 27:4 där intentionen bland annat är bostadsbebyggelse i form av småhus.

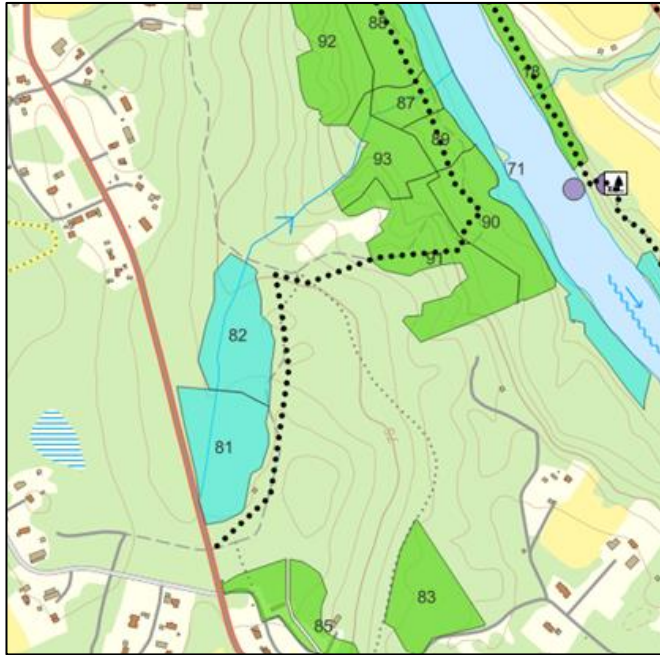
Miljöpåverkan

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

Det finns anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse för kulturmiljövård (Norrfors-Klabböle), naturvärden, landskaps- och stadsbild.

Inom område finns ett rekreativstråk. Detta stråk är viktigt för tillgången ner till älven och bör bevaras.

En bäckravin (nyckelbiotop) finns inom området. Ny bebyggelse behöver ha visst avstånd till denna. Bäckan är känslig för tillkommande vattenflöden och bör inte belastas med dagvatten.



Rekreativstråk



Nyckelbiotop – bäckravin och arter med naturvärde.

Oexploaterad naturmark så som föreslaget område bidrar med flertalet ekosystemtjänster och området kan vara en gynnsam miljö (löv- och blandskog) för olika arter. Arter med naturvärden finns inom området.

Lövskogsmiljöerna i området är lämpliga habitat för den vitryggiga hackspetten och området ingår i åtgärdsprogrammet för denna. Planens påverkan på populationen behöver utredas inom planarbetet.

Service och infrastruktur

Det aktuella området ligger längs stomlinje för kollektivtrafik. Eventuellt kan en utveckling av området innebära behov av ytterligare en busshållplats. Det är viktigt att se till att det går att cykla inom byn, eventuellt även in mot Umeå.

Förskola och skola (F-åk6) finns i Sörfors men nya bostadsområden skapar behov av fler.

Området angränsar till verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten är bra och tilltänka fastigheter bedöms kunna anslutas. Topografin gör att spillvatten ej kommer kunna lösas med självfall. Pumpstation eller pumpstationer kan behövas. En VA-utredning behövs för att kolla på lämplig lösning samt om VA bör lösas enskilt eller genom allmänt VA. Kostnaderna för utbyggnad av VA-nätet kan bli höga på grund av pumpstation/pumpstationer, lång ledningsdragning och berg i området. Detta kan ligga till grund för särtaxa. Området ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten och det blir därför aktuellt med lokalt omhändertagande av dagvatten.

Vid en utbyggnad av området kommer det att finnas behov av nätstationsplatser, detta för att klara behovet av elanslutningar.

Inom fastigheterna kan det finnas samfälligheter som inte redovisas i den digitala registerkartan. Sörfors 4:6 belastas av ett avtalsservitut. Kan finnas gemensamhetsanläggningar för väg och natur.

Tillgänglighet

Vid en exploatering av området skulle tomter bli kuperade. Viktigt blir här att säkerställa tillgängligheten till dessa. En terrassering av området kan

vara fördelaktigt i detta avseende för att få så användbara uteplatser som möjligt.

Kommunala behov

Utökat verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan komma att bli aktuellt för området. Det behöver också utredas huruvida skolverksamheten i Sörfors behöver utökas.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En kommande detaljplan enligt ansökan kan stärka när servicen och den lokal utvecklingen. Områdets lokalisering i Sörfors kan också uppmuntra till aktivitet och rörelserikedom.

Sammantagen bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att förslaget bidrar till Sörfors tillväxt och följer översiktsplanens intentioner.

Föreslaget område innefattar flertalet utmaningar på grund av risk för betydande miljöpåverkan och brant topografi. Lämpligheten i antalet fastigheter och dess placering behöver undersökas i detaljplaneskedet. Bebyggelsens utformning behöver anpassas till befintliga kultur- och naturvärden och ta hänsyn till dessa.

En utökning av verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan bli kostsamt på grund av utmanande terräng och mark för ledningar.

Behov av ytterligare skolverksamhet behöver också beaktas.

Riktlinjer för fortsatt arbete

En ev. kommande detaljplan för ärendet behöver hanteras tillsammans med en ev. detaljplan för Sörfors 27:4. Områdena ligger i direkt anslutning till varandra och behöver på grund av detta samspela. Utredningar kan samordnas. Avgränsning för kommande detaljplan behöver tittas närmare på.

Utredningsbehov

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

- Arkeologisk utredning (säsongsb beroende)

- Naturvärdesinventering (säsongsb beroende)
- Kulturmiljöutredning
- Skred och ras
- Riksintresseanalys för kulturmiljö
- Häckfågelinventering (säsongsb beroende)
- Fladdermusinventering (säsongsb beroende)
- Dagvattenutredning och VA-utredning
- Artskydd

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.

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, 18 800 kr.

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till
Sökanden