

§ 29

Normjöle 5:9

Diariernr: BN-2024/00449

Planbesked för del av fastigheten Normjöle 5:9

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av fastigheten Normjöle 5:9, område 5.

Syfte

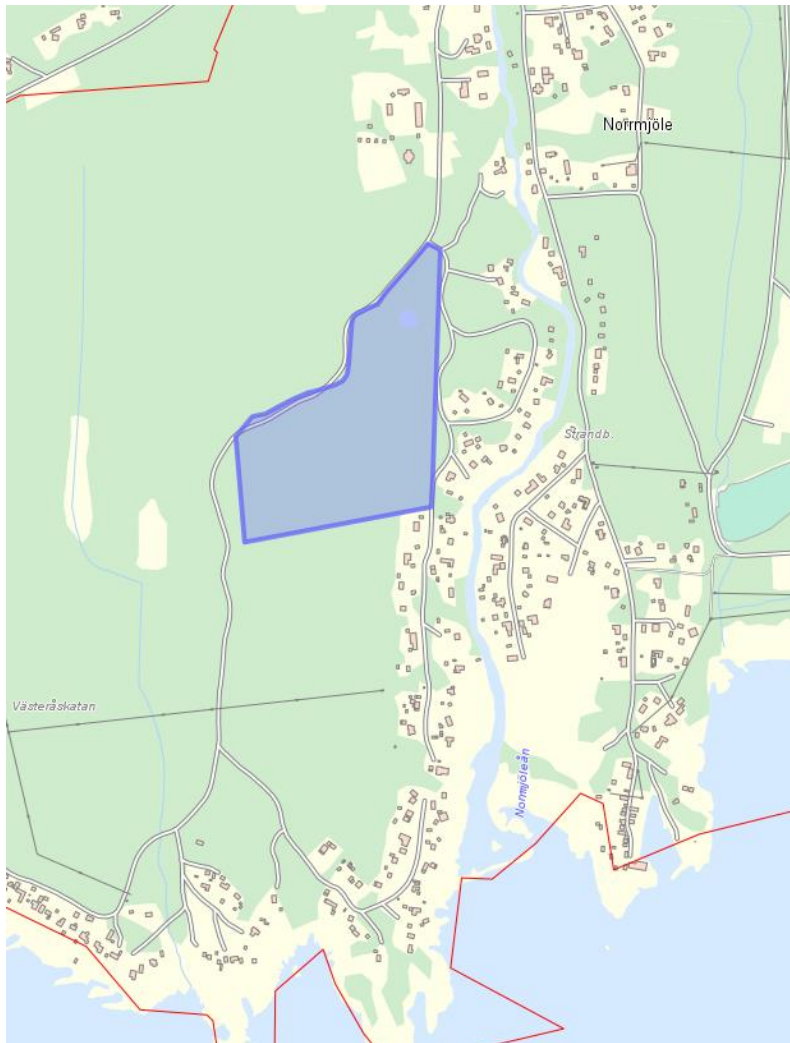
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av småhus. Ett genomförande av planen kräver att strandskyddet upphävs inom delar av området.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 20 km söder om Umeå stadskärna, och ligger mellan Havsvägen och Västeråvågen söder om Normjöle by. Området har en total area på ca 89 000 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden vill inom fastigheten Norrmjöle 5:9, område 5, pröva möjligheten till bostadstomter.

Någon skiss skickades inte med ansökan utan placering och antal får prövas i detaljplanen.

Platsbesök

Området är skogbevuxet, delvis nyligen avverkat, och ansluter i söder till befintlig bebyggelse utmed Västeråvägen. Västerut finns ingen bebyggelse. Havsvägen och Västeråvägen är mindre enskilda vägar.

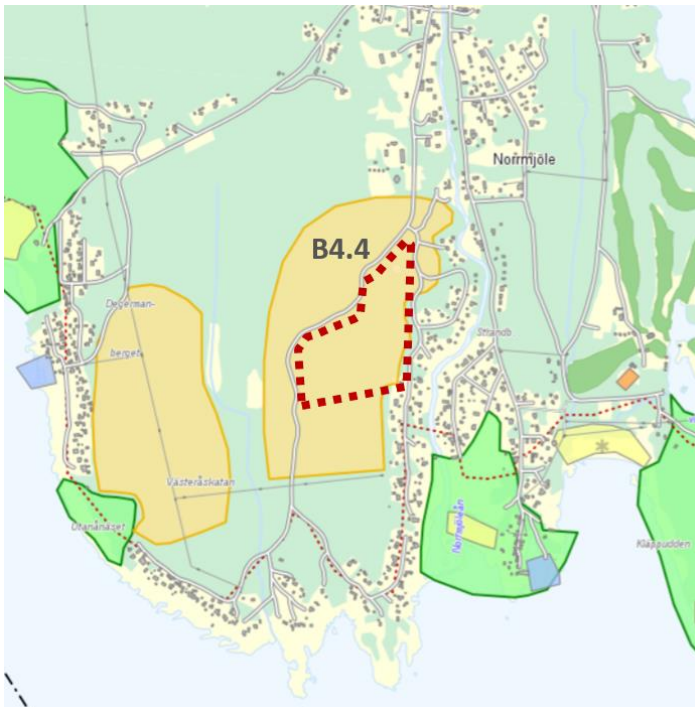


Området sett från korsningen Havsvägen/Västeråvägen

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området omfattas av FÖP Kusten, B4.4 Norrmjöle sydväst, utvecklingsområde bostäder;



Utdrag ur FÖP Kusten

Skogklädd sluttning vänd mot Norrmjöleån. Möjlig ny bebyggelse i sydvästra delen av Norrmjöle. Anslutning mot strandskydd utmed

Norrmjöleån beaktas. Detaljplaneläggning krävs. Förutsättning är gemensamma lösningar för VA liksom att trafiksituationen utreds. I området finns privat anslutning till kommunalt vatten. För området gäller badvattendirektivet. Bästa sätt att lösa avloppsfrågan bör utredas. Möjligheten att ansluta till gemensam båthamn vid Skataviken ska beaktas.

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Östra delen av området ligger inom generellt strandskydd, 100 m från Norrmjöleån, dock avskilt från ån av både väg och bebyggelse.

Området ligger inte inom verksamhetsområde för spillvatten och berörs i öster av skyddsnivå lila för avlopp, områden kring känsliga sjöar och havsvikar. Skyddsnivån innebär att nya avloppsanordningar måste klara kraven för hög skyddsnivå för fosfor (minst 90 % rening).

Miljöpåverkan

En preliminär undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram och kommunens preliminära bedömning är att ett genomförande av planen inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Det finns dock ett antal faktorer som identifierats i undersökningen och behöver hanteras inom ramen för planprocessen är;

- Påverkan på landskapsbild
- Påverkan på naturmiljö - inventering
- Tillkommande trafik – status på vägarna
- Hantering av spillvatten och dagvatten

Service och infrastruktur

Det är enskilda vägar i området och vägghållaren bör beakta att det kan komma att behövas trafiksäkerhetsåtgärder för god trafiksäkerhet.

Närmaste busshållplats ca 1,5 km bort vid Norrmjöle bygdegård. Denna busshållplats har nyligen utrustats med en väderskyddad cykelparkering och för att vara utanför stan har den hållplatsen relativt bra turtäthet. Linje 126 trafikerar där men med tanke på avstånden är det ändå stor risk för ett bilberoende område.

Närmsta förskola och skola (F-6) ligger i Sörmjöle eller Stöcke, 6 respektive 15 km från området. Det är också långt till annan service.

Tilltänkt planområde ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Avståndet till närmaste kommunala anläggning är ca 5,5 km fågelvägen. Vatten och avlopp för området behöver därför tillgodoses med enskilda lösningar. Utredningar för VA samt dagvatten bör tas fram i samband med eventuellt planarbete. Om det efter utredningar visar sig att någon eller flera av vattentjänsterna inte kan hanteras enskilt bör planen ses som ogenomförbar.

Kommunala behov

En ny nätstation kommer att krävas inom området för att möjliggöra elanslutning. Exploatering av området kommer att kräva ett exploateringsavtal.

Sammantagen bedömning

Området är i gällande översiktsplan ett utpekade område för bostäder och ligger i anslutning till ett av kommunens tillväxtstråk, byar i stråk. Förslaget bedöms därmed ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Området saknar teknisk infrastruktur och ligger långt från kommunal och kommersiell service samt kollektivtrafik. En utbyggnad av bostäder i området kommer att leda till ett ökat bilberoende i kommundelen.

En utbyggnad inom området kräver att området kan försörjas med vatten och att spill- och dagvatten kan lösas på ett godtagbart sätt. Hur många tomter som kan vara lämpliga inom området får utredas under planprocessen. Strandskyddet behöver upphävas inom delar av planområdet.

Utredningsbehov

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

- Påverkan på landskapsbild
- Påverkan på naturmiljö – inventering
- Tillkommande trafik – status på vägarna?
- VA-utredning
- Hantering av dagvatten

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

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden