

## § 157

### Böleå 1:77

Diariernr: BN-2024/00016

## Planbesked för Böleå 1:77

### Beslut

- Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Böleå 1:77.
- Byggnadsnämnden avslutar planärendet BN-2018/02166 samt gällande planavtal utgår.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industri. Syftet är också att planmässigt säkerställa Nipvägens funktion och utbredning samt säkerställa gång- och cykeltrafikanter tillgång till älvsområdet.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet är beläget ca 3 km söder om Umeå stadskärna, längs Nipvägen. Området har en total area på ca 80 000 m<sup>2</sup>.



Figur 1. Preliminär avgränsning av planområdet

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

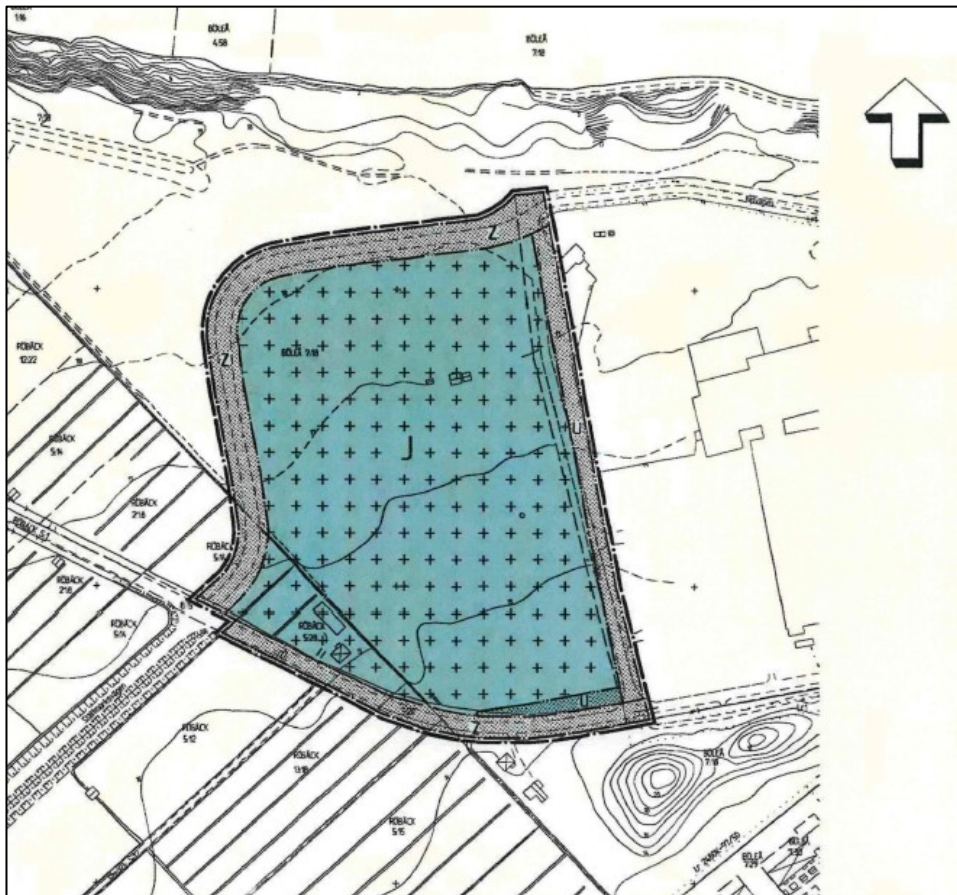
Fastighetsägaren vill vidareutveckla sin nuvarande industriverksamhet inom Böleå 1:77. Den västra delen av fastigheten har idag en byggrätt som är begränsad, enbart komplementbyggnader får uppföras. Ytan som berörs används idag av verksamheten genom tidsbegränsade bygglov som måste förnyas löpande. Sökanden vill att detaljplanen anpassas till övrig byggrätt i öster.

Kommunen har 2019 gett positivt planbesked för att säkerställa Nipvägens behov samt möjliggöra ett älvnära gång- och cykelstråk. Denna ändring kommer att inkluderas i det framtida planarbetet för Böleå 1:77 varpå ärendet från 2019 avslutas.

### Kända planeringsförutsättningar

Planområdet är utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse, där det ingår verksamheter och industri, i gällande översiktsplan. Fördjupning för

Umeå (2011) pekar även ut ytorna väster om Nipvägen som V11 – expansionsområde för Volvo Lastvagnar.



Figur 2. Gällande detaljplan (2006)

Figur 2 visar nuvarande detaljplan från 2006. Marken är planlagd som industri men med begränsningen plusmark. Enbart komplementbyggnader, uppställningsytor och parkeringar får uppföras.

### Miljöpåverkan

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

### Kommunala behov

Kommunen kan komma att se över dagvattenhanteringen i området utifrån vad som framkommer under framtida planarbete.

Då detta ärende ersätter BN-2018/02166 så kommer kommunen även utreda Nipvägens funktion, sektioner, älvkantens bärighet och möjlighet för GC-väg.

### **Sammantagen bedömning**

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att förslaget följer översiktsplanens intentioner samt bidrar till Umeå kommuns tillväxtmål.

### **Riktlinjer för fortsatt arbete**

Nipvägens omfång, älvkantens stabilitet samt möjlig GC-väg behöver utredas i detaljplanarbetet. Dagvattenhantering kan komma att behöva utredas beroende på hur mycket ny byggrätt som tillskapas.

### **Utredningsbehov**

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

- Dagvattenutredning
- Geoteknik

### **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**

Adrian Hammar, planarkitekt

**Beslutsordning**

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

**Beslut och information ska skickas till**

Sökanden