

§ 162

Sörfors 9:17 och Sörfors 4:22

Diarienum: BN-2024/00115

Planbesked för Sörfors 4:22 och del av Sörfors 9:17

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Sörfors 4:22 och del av Sörfors 9:17.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i flerbostadshus, som på ett väl avvägt sätt samspelar med den omgivande kulturmiljön.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 24 km väster om Umeå stadskärna, längs väg E12 och Sörforsvägen. Området har en total area på ca 1 800 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden önskar riva sitt befintliga bostadshus och ladugården på intilliggande fastighet, för att uppföra ett seniorboende med 15–20 lägenheter.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

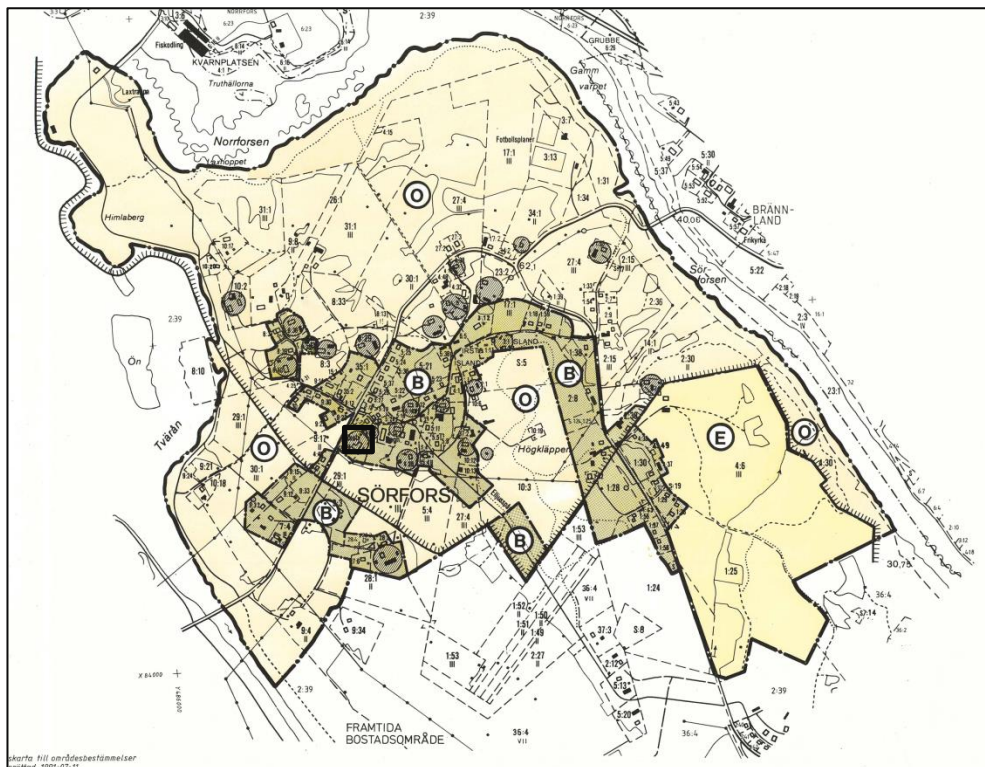
Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

För området gäller översiktsplanens Fördjupning för landsbygden, och Sörfors pekas där ut som ett utvecklingsstråk.

Planområdet omfattas av Områdesbestämmelser för Sörfors by, 2480-P92/9, från 1992 och är där utpekat som B – *Bebyggelseområdet med kulturhistoriskt värde. Komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas efter lämplighetsprövning.*

Platsen ligger också inom riksintresse för kulturmiljövården och i anslutning till planområdet finns två byggnader som i områdesbestämmelserna pekas ut som särskilt kulturhistoriskt intressanta; Sörfors Betel (ursprungligen biograf Odéon) och Sörfors skola.



Områdesbestämmelser för Sörfors by, 1992



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader i anslutning till planområdet.

Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Påverkan bedöms främst ske på kulturmiljön och landskapsbilden, vilket motiverar att gestaltningen ska vara väl genomarbetad och ta hänsyn till den omgivande miljön.

Allén närmast vägen bör bevaras alternativt återplanteras.

Service och infrastruktur

Kommunal anslutning till VA finns på Sörfors 4:22, dock inte på 9:17. Fastigheterna ligger långt från verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att dagvatten måste omhändertas lokalt.

Busstrafik linje 55 passerar området, och en hållplats finns vid skolan. Ev. utfart från planområdet mot väg 554 måste stämmas av med Trafikverket.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen bidrar till förtätning i en by i utpekat utvecklingsstråk, och genom att tillföra en ny bostadstypologi kan planen också stärka den sociala hållbarheten.

Planen uppmuntrar inte i dagsläget till hållbart resande.

Sammantagen bedömning

Det är bra ur ett bostadsförsörjningsperspektiv att få till den här typen av boende i Sörfors, men gestaltning och volym behöver studeras närmare. Det är en känslig miljö som är utpekad som riksintressant, och förslaget måste bearbetas efter att en kulturmiljöutredning tagits fram. Det är troligt att byggnadsvolymen kommer att behöva minska jämfört med det förslag som presenteras i ansökan, men om byggnaden gestaltas med varsamhet kan det bli ett fint och välkommet tillskott till Sörfors.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Utredningar och ett omarbetat gestaltungsförslag kan med fördel tas fram innan planarbetet påbörjas.

Utredningsbehov

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

- Kulturmiljöutredning
- Tomtutredning med skuggstudie
- Enklare ekosystemtjänstanalys
- Dagvattenutredning

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 1 med 14 100 kr.

Beredningsansvarig

Karin Berggren, planarkitekt

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden