

§ 242

Sävar 19:1

Diarienumr: BN-2023/00929

Planbesked för del av Sävar 19:1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Sävar 19:1.

Protokollsanteckning

Robert Axebro (C): Centerpartiet föreslår att planområdet planeras med kvartersstruktur i en sammanhängande gatuväv där flerbostadshus och radhus ligger nära varandra, gärna i samma kvarter. Sävars nya kvarter binds samman med närliggande befintlig bebyggelse och med den kommande järnvägsstationen. Ett nytt torg i strategiskt läge kan binda samman ny och befintlig bebyggelse.

Genom att integrera ny bebyggelse med Sävars befintliga struktur och kulturhistoria undviks att bostäderna på sikt upplevs som förort till Umeå.

Syfte

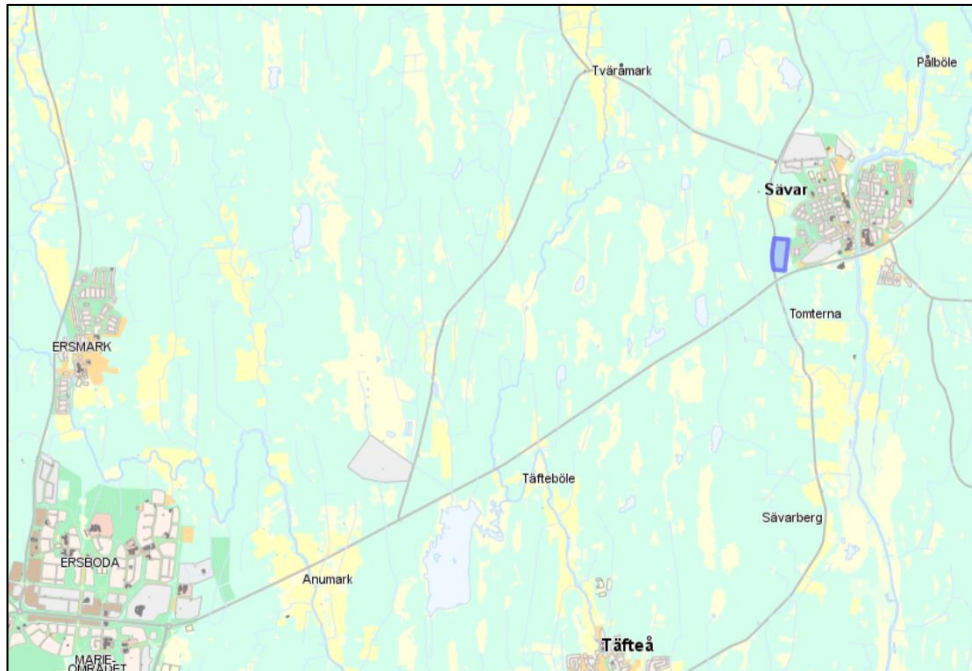
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Syftet är också att bidra positivt till en sammanhållen stadsutveckling i Sävar, samt att skapa goda kopplingar till Sävars nya resecentrum och till den befintliga tätorten.

Kategori och prioritet

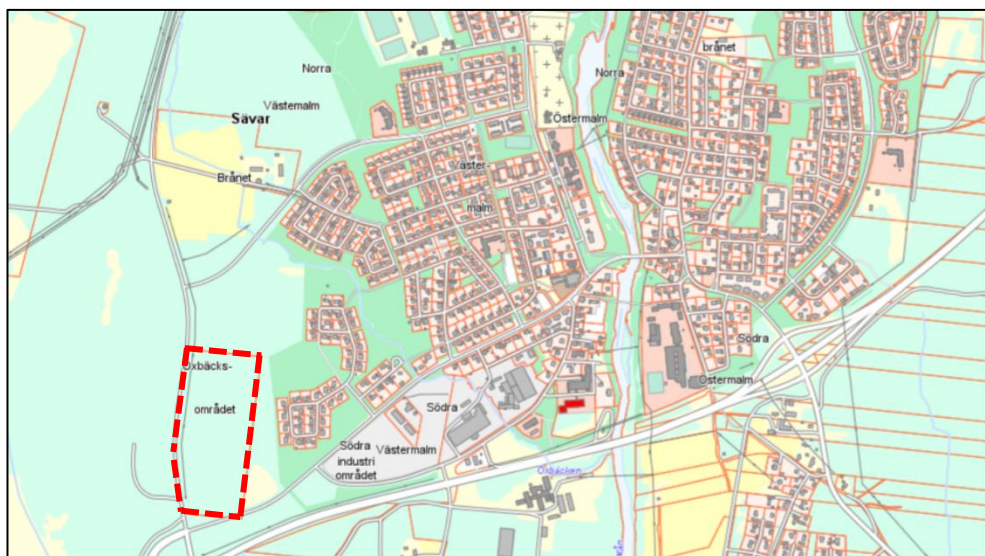
Planen kategoriseras som en *förtätningsplan i kommundelarna*, och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 17 km nordöst om Umeås stadskärna, längs E4, vid den södra entrén till Sävar. Området har en total area på ca 10 ha.



Orienteringskarta. Planområdet markerat i blått.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden önskar inom planområdet uppföra bostäder, och uppskattar att det är möjligt att tillskapa 400 nya bostäder varav ca 100 radhus och 30 000 BTA i flerbostadshus. Exploateringens omfattning och karaktär måste dock utredas närmare under planarbetet. Gällande översiktsplan förespråkar "medelhög täthet" i det här området, vilket beräknat på områdets storlek innebär ca hälften av det antal bostäder som anges i ansökan¹.

Platsbeskrivning

Planområdet ligger längs Industrivägen (väg 649) intill trafikplatsen vid Sävars södra infart. Området är relativt platt och något upphöjt från vägen, och består idag av gles uppväxt tallskog. En högspänningsledning sträcker sig längs planområdet intill vägen.

Ca 200 meter längre österut börjar ett villaområde, Sävar kyrkby, planlagt 1973. Planen medger villor i ett våningsplan.

Förutsättningarna på platsen kommer att förändras mycket under kommande år i och med det pågående arbetet med Norrbotniabanan och Sävars nya resecentrum, vilket bland annat innebär att väg 649 ska omledas. Planläggning av Sävar 19:1 bör invänta dessa förändringar.



¹ Med medelhög täthet avses lägre flerbostadshus i kombination med exempelvis radhus. Inom områden med medelhög täthet ryms det ungefär dubbelt så många människor som inom ett med låg täthet (ex villaområde). Ur FÖP Sävar, 2021

Vy mot trafikplatsen



Vy från trafikplatsen



Intilliggande bebyggelse, villor i 1–1,5 plan, Klövervägen

Kända planeringsförutsättningar

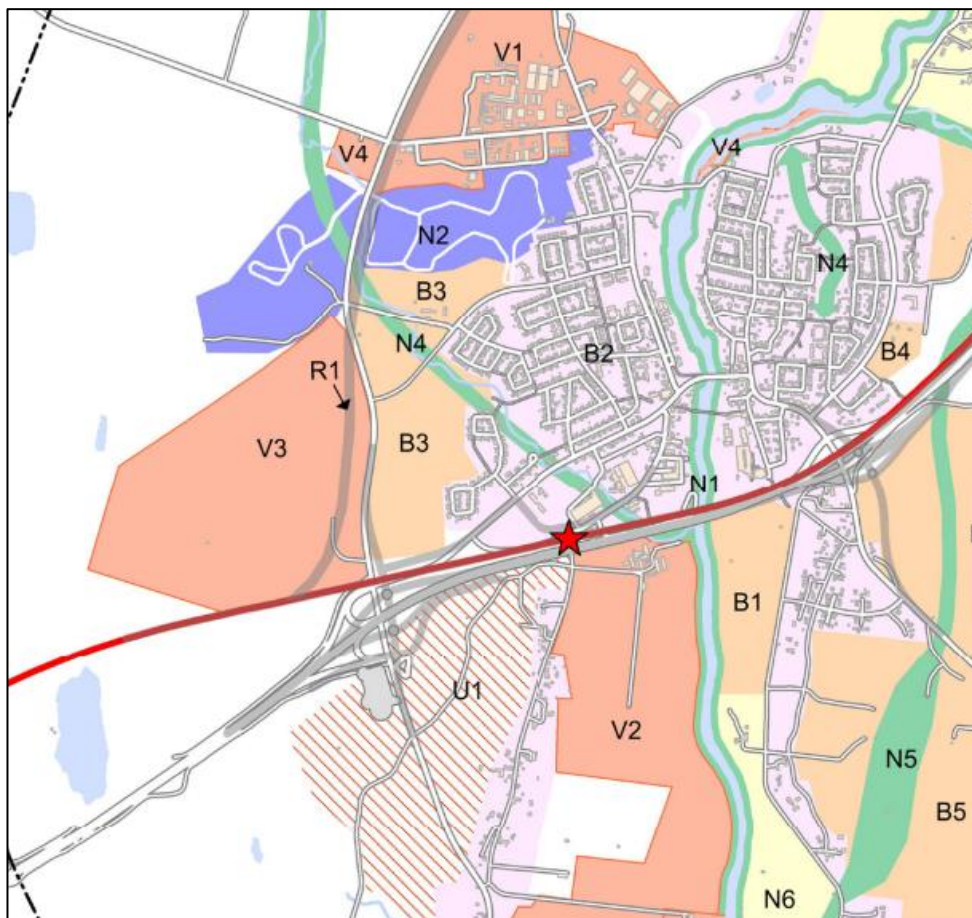
Tidigare ställningstaganden

Planområdet omfattas av översiktsplanens Fördjupning för Sävar, antagen 2021, och utgör en del av bebyggelseområde B3 – *västra Sävar*, där en bebyggelse av medelhög täthet förespråkas. Området föreslås angöras via Hällvägen precis norr om planområdet, vilket dock kräver samordning med planering av den kommunala mark som ansluter i norr.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till platsens förutsättningar och

befintlig bebyggelse i närområdet, och goda kopplingar för hållbara färdvägar ska säkerställas mellan det nya området och resten av tätorten.

Röd linje i kartan visar Norrbotniabanans framtida sträckning, och röd stjärna visar det nya stationsläget, enligt Trafikverkets utredningar. Det finns dock fortsatta osäkerheter kring Norrbotniabanans dragning genom Sävar, vilket kan påverka förutsättningarna för planförslaget.



Utdrag ur FÖP Sävar

Området är inte detaljplanlagt idag. Det finns inga markavvattningsföretag inom området men den norra delen består av blöt torvmark, vilken kan vara olämplig att bygga på.

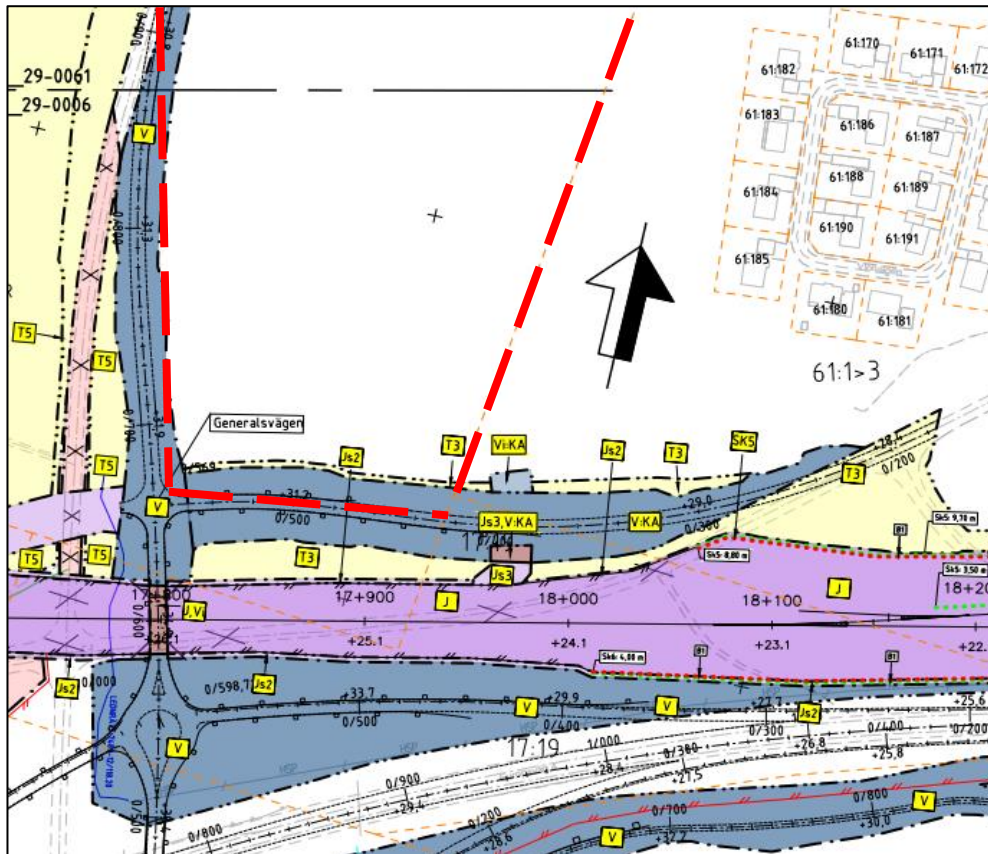
Området ligger inom, eller i anslutning till, slagfältet för 1809 års krig. Den största delen av området är ej utredd arkeologiskt.

Området berörs av riksintressen för Norrbotniabanan och E4.

Havsörn har observerats inom området.

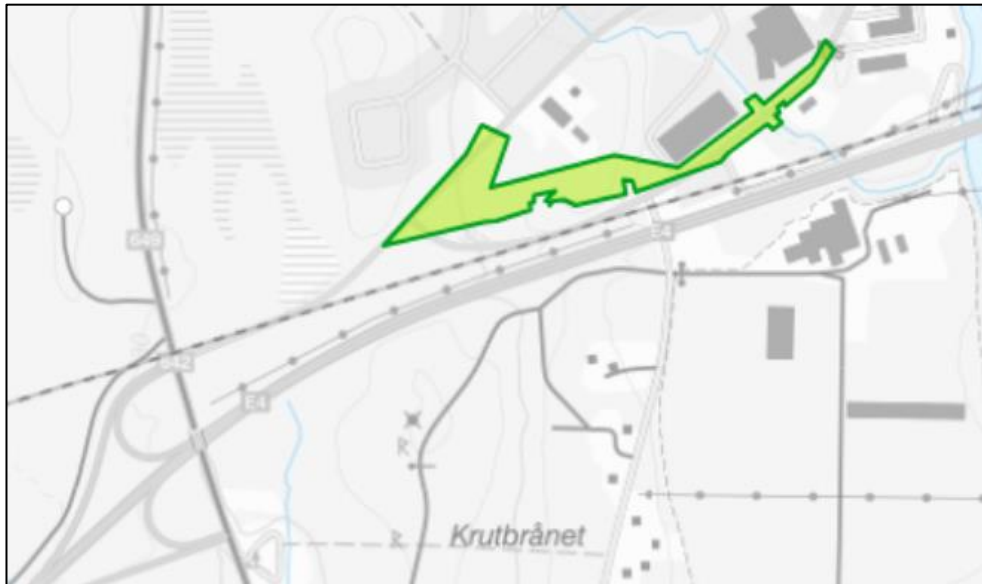
Pågående planer i närområdet

Järnvägsplanen har varit på samråd under 2023 och visar planerad dragning av Norrbotniabananans spår samt nytt stationsläge.



Utdrag ur järnvägsplanen, samrådsversion 2023. Lila område markerar planerat järnvägsspår. Röd markering visar planområdet.

Detaljplan för Sävar 61:1 - resecentrum pågår just nu med planerad byggstart 2028.



Planområde Sävar 61:1

Miljöpåverkan

Området består till stor del av genomgallrad tallskog, delvis på våtmark. Äldre träd kan finnas i anslutning till våtmark. Exploatering av torvmark innebär ett tillskott till koldioxidutsläppen. Borttagande av torvmarker innebär också en sämre förmåga i landskapet att hantera vatten. Dessa frågor behöver utredas. Kommunens preliminära bedömning är dock att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Service och infrastruktur

Området ligger ca 1,5 km från Sävar centrum och ca 1 km från planerat stationsläge. Idag är det 800 meter till närmaste bullhållplats och goda cykelförbindelser saknas, men förutsättningarna lär förändras med övrig utveckling i Sävar.

Området ligger utanför befintligt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen följer kommunens övergripande mål och bidrar till förtätning nära ett stationsläge för tåg och buss vilket ökar förutsättningarna för hållbart resande och bidrar till att hålla kommundelarna levande.

Sammantagen bedömning

Platsen är lämplig för bebyggelse, bidrar positivt till utvecklingen i Sävar och ligger helt i linje med översiktsplanens intentioner. Dock finns det en stor osäkerhet kring hur den omgivande miljön kommer att förändras inom den närmaste framtiden.

En preliminär uppskattning är att planen kan skapa förutsättningar för 200 nya bostäder.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Planen kommer att behöva invänta annan utveckling kring Sävar resecentrum och den nya järnvägen. Planen bör också samordnas med utveckling av kommunal mark som planeras norr om planområdet.

Buller och vibrationer från järnvägen måste beaktas i planläggningen, vilket är ytterligare ett skäl att invänta besked om järnvägens exakta placering och utbredning.

Eventuellt kan det bli aktuellt att ta fram ett planprogram för ett större område, för att kartlägga befintliga förhållanden och säkerställa en god utbyggnad av området. Detta då bland annat dagvattenhanteringen kommer att bli en nyckelfråga vid kommande exploateringar i Sävar, och det kan vara fördelaktigt att undersöka en gemensam hantering av dagvattnet i stället för att hantera frågan i varje enskild detaljplan. Även för redovisning av påverkan av miljö kvalitetsnormer skulle ett planprogram vara positivt.

Utredningsbehov

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

- Naturvärdesinventering, inkl. utredning av skyddsvärda arter
- Arkeologisk utredning med metalldetektering
- Geoteknisk utredning
- VA-utredning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Ev. närhet till farligt godsled

Fastighetsgränserna behöver utredas i grundkarteskedet.

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 med 17 904 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