

§ 133

Täfteå 10:99

Diarienumr: BN-2023/00176

Planbesked för Täfteå 10:99

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Täfteå 10:99.

Syfte

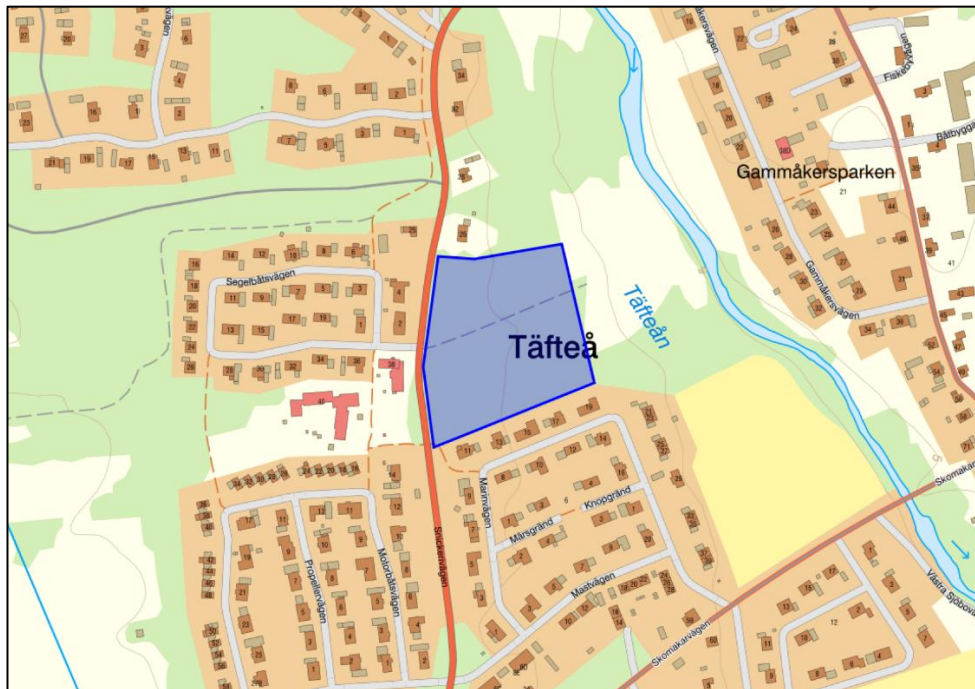
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i varierande volym samt utreda möjligheterna för en ny GC-väg.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget i Täfteå, längs med Snickerivägen. Området har en total area på ca 23 000 m².

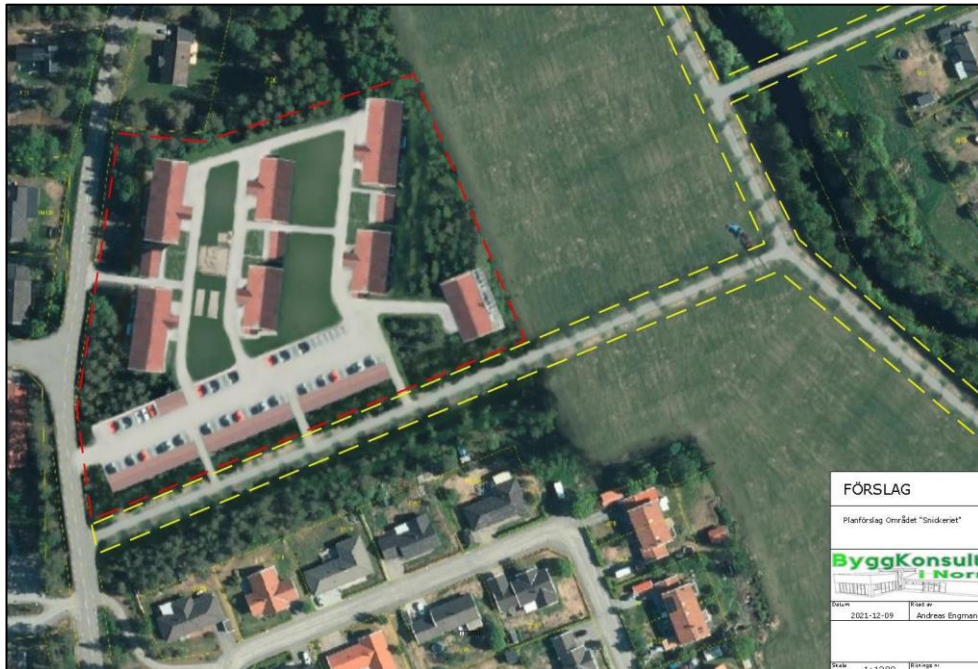


Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandes intentioner är att utveckla del av Täfteå 10:99 med flerbostadshus främst avsedda för seniorer. Enligt ansökan bedöms ca 50 lägenheter kunna skapas inom området i huskroppar av varierande volym.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

I det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Täfteå pekas platsen ut som ett framtida bebyggelseområde. Tillkommande bebyggelse föreslås följa skogspartiet och bedöms kunna utgöras av både flerbostadshus såväl som småhus. Området skulle då bli en komplettering som för samman och förtätar Täfteå.

Området är inte detaljplanlagt.

Miljöpåverkan

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

Service och infrastruktur

Fördjupning för Täfteå förespråkar att en GC-koppling över ån tillskapas. Placering och dragning av denna koppling bör utredas i detaljplaneprocessen.

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. En övergripande systemlösning i form

av en VA-utredning behöver tas fram i samband med detaljplaneläggning av området.

Sammantagen bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att förslaget bidrar till Täfteås tillväxt och följer översiktsplanens intentioner. En utveckling av platsen skulle bidra till att uppfylla kommunens strategi för hållbar tillväxt och skapa förutsättningar för en variation av bostadstyper på platsen.

Riktlinjer för fortsatt arbete

De riktlinjer för framtida bebyggelse som pekas ut i Fördjupning för Täfteå bör följas. Gestaltning och utformning ska anpassas efter befintlig bebyggelse och platsens förutsättningar.

Dagvatten, MKN vatten och naturvärden bör beaktas i en framtida planprocess.

Utredningsbehov

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

- Dagvatten och VA-utredning
- Bullerutredning

Det pågår en arkeologisk utredning i anslutning till området som kan komma att påverka ett framtida planarbete.

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 om 10 650 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut ska skickas till

- Sökanden