

## § 63

### Tavelsjö 6:43

Diarienum: BN-2023/01709

## Planbesked för Tavelsjö 6:43

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Tavelsjö 6:43.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en förskola med åtta avdelningar. Syftet är också att säkerställa att delar av fastigheten kan fortsätta nyttjas som skolskog.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet är beläget ca 29 km nordväst om Umeå stadskärna, norr om Tavelsjön. Området har en total area på ca 17 000 m<sup>2</sup>.



*Blå markering visar preliminär avgränsning av planområdet. Svart streckad linje visar Tavelnsjö skolas placering.*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Kommunen önskar planlägga fastigheten Tavelnsjö 6:43 för en förskola på åtta avdelningar. Området ligger tvärs över gatan från Tavelnsjö skola, och används idag som skolskog. Delar av området arrenderas också ut för jordbruksändamål.

Förskolebehovet växer i området, och för att ge Tavelnsjö skola möjlighet att växa över tid bör inte yta tas i anspråk från den befintliga skoltomten.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej fastställd

### Platsbesök

Ett platsbesök genomfördes i januari 2024. Terrängen inom planområdet sluttar lätt mot söder och skogsområdet är kuperat och genomskuret av en bäck.



Foto från platsbesök januari 2024

### Kända planeringsförutsättningar

#### Tidigare ställningstaganden

Området ligger enligt Översiktsplanens tematiska tillägg för landsbygden inom ett utpekad tillväxtstråk, *Stråket längs väg 363*, och ses som en komplettering av befintlig bebyggelse. Förslaget följer översiktsplanens intentioner.

Tomten berörs delvis av markavvattningsföretag, vilket bör utredas i ett tidigt skede. Det finns också en högspänningsledning strax utanför planområdet.

Fastigheten ligger inom Rans samebys vinter- och vårvinterland, område och flytteld av riksintresse i Tavelnsjö, det blir därför viktigt att föra en tidig dialog med samebyn.

Fastighetsgränserna är delvis av dålig kvalitet, särskilt på den västra sidan som ansluter mot befintlig bebyggelse.



Skog med vissa naturvärden (grönt), jordbruksmark (gult)

#### Pågående planer i närområdet

Det finns inga pågående detaljplanearbeten i närområdet.

#### Miljöpåverkan

Skolskogen bedöms ha vissa naturvärden och barmarken utgörs av jordbruksmark. En alternativutredning för att utesluta andra möjliga placeringar ska göras, och det bör även utredas hur väg för åtkomst av intilliggande jordbruksmark påverkas.

Storspov och tofsvipa har observerats på platsen och kräver en artskyddsutredning.

Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

#### **Service och infrastruktur**

Kommunen är inte väghållare. Busshållplats med förbindelse mot Umeå finns knappt 300 m från planområdet.

Området ligger utanför Vakins verksamhetsområden för samtliga nyttigheter, men angränsar till verksamhetsområde så det ska inte vara några problem att ansluta. Eventuellt behövs en pumpstation.

#### **Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

Planen utvecklar den sociala infrastrukturen i Tavelstö och bidrar till social hållbarhet över tid. Då förslaget binder samman ny förskola med befintlig skola skapas inga nya transportbehov. Förslaget bygger vidare på befintlig struktur och uppmuntrar till en förtätning som inte blir för utspridd. Förslaget ligger på så sätt i linje med kommunens övergripande mål.

#### **Sammantagen bedömning**

Att bygga på jordbruksmark ska undvikas så långt det är möjligt, men i det här fallet bedöms det allmänna intresset av en förskola väga tyngre. Sammantaget bedöms därför platsen som lämplig.

Skogsområdet bör bevaras, dels för att det har naturvärden men också för att det används som skolskog. Säkerhetshänsyn måste tas till bäcken som ibland kan ha höga flöden.

Om byggnad placeras i den norra delen av planområdet som i skissförslaget får förskolegården goda förutsättningar att få in ljus och får en fin relation till skolskogen och landskapet. Eventuellt skulle byggnaden kunna spegelvändas för att få in mer ljus i byggnaden och på innergården.

#### **Riktlinjer för fortsatt arbete**

De säsonsberoende utredningar som listas nedan kan med fördelas påbörjas innan planarbetet har inletts. Markavvattningsföretagen bör också i ett tidigt skede kartläggas och ansvariga styrelser lokaliseras.

#### Utredningsbehov

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

- Arkeologisk utgrävning, särskilt viktigt om skogsområdet ska bebyggas (obs säsonsberoende utredning).
- Naturvärdesinventering för skogspartiet (obs säsonsberoende utredning).
- Artskyddsutredning, då tofsvipa och storspov har identifierats (obs säsonsberoende utredning).
- Gestaltungsutredning/skissarbete med fokus på ljus och anpassning till terrängen och till den befintliga bebyggelsen i närområdet.
- Dagvattenutredning som tittar på fördröjning, rening och avledning. Det finns en möjlighet att det går att hantera dagvattnet inom den egna fastigheten, vilket blir en billigare lösning än anslutning till kommunalt nät.
- Påverkan på markavvattningsföretag behöver utredas, eventuellt som en del av dagvattenutredningen.

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning behöver eventuellt 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/Föredragande**

Karin Berggren, planarkitekt

**Beslutsordning**

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

**Beslut och information ska skickas till**

Sökanden