

§ 185

Backen 5:41

Diariernr: BN-2023/00695

Planbesked för Backen 5:41 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Backen 5:41 med flera.

Reservationer

Robert Axebro (C), Alf Molin (L) och Jan Kollberg (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Syfte

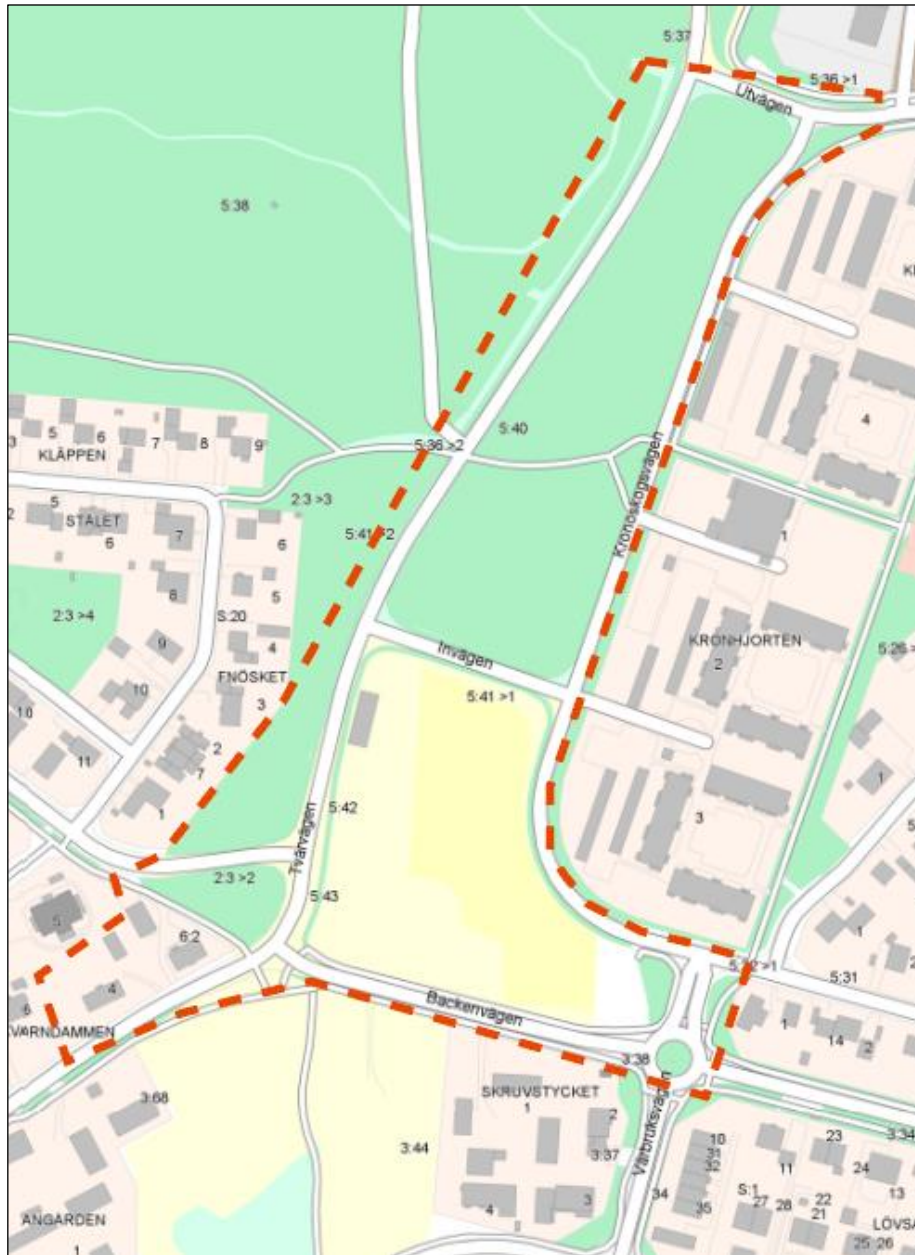
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skola. Planen ska också möjliggöra för en blandning av funktioner och väva samman intilliggande områden. Ytterligare är syftet att skapa kvalitativa offentliga rum och gröna stråk, samt skapa en struktur som gynnar hållbara färdsätt.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 3 km väster om Umeå stadskärna, längs Backenvägen. Området har en total area på ca 75 500 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Projektets övergripande syfte enligt ansökan är att möjliggöra kvarter för bostäder och förskola samt bidra till att utveckla Västerhiske som en levande stadsdel. Projektet ska bidra till att väva samman intilliggande bebyggda områden och stärka kopplingen mot älvskapet.

Planeringen ska utgå från att skapa ett grönt stråk i nordsydlig riktning, från älven mot befintligt elljusspårsområde och ängarna norr om

Vännäsvägen. Det ses som positivt med möjlighet till lokaler i bottenvåning på utvalda platser/stråk med närhet till kollektivtrafik eller befintlig service.

Enligt ansökan bör möjligheten att utveckla antingen Kronoskogsvägen eller Tvärvägen till områdets nordsydliga huvudgata utredas samt utveckla eller ersätta den befintliga korsningen Backenvägen-Tvärvägen-Kullavägen.

Platsbesök

Området är i huvudsak obebyggt och utgörs idag av naturmark, gatumark och väl avskild jordbruksmark. Området är förhållandevis flackt. Längs med Tvärvägen finns en äldre lada och längs Backenvägen mot sydväst några äldre byggnader. Nordväst om planområdet finns ett elljusspår, Umedalsspåret.



Vy söderut från Invägen. Foto från platsbesök 2023-05-30.



Vy söderut längs med Tvärvägen. Foto från platsbesök 2023-05-30.

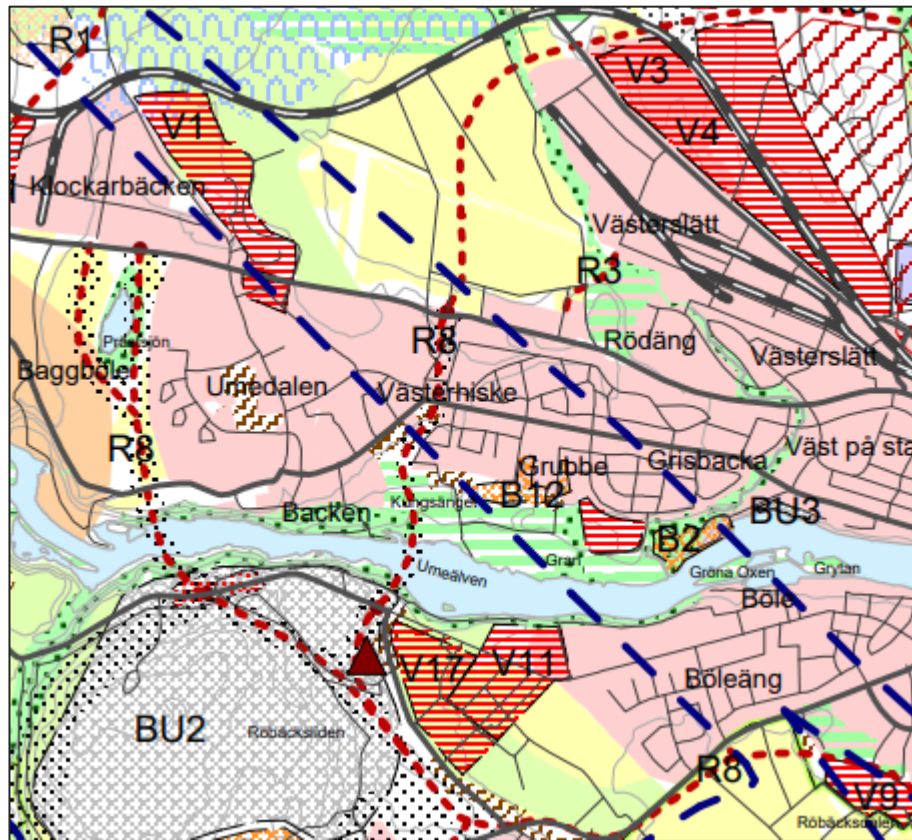
Kända planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Området ligger inom översiktsplanen *Fördjupning för Umeå*.

Fördjupningen för Umeå pekar ut området som detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Förslaget är förenligt med översiktsplanen då förslaget syftar till en tät blandstad inom Femkilometersstaden.

Fördjupningen för Umeå pekar ut ett vägreservat genom området i nord-sydlig riktning. Vägreservatet pekades ut som ett alternativ för E12 – Västra länken. Då Västra länkens sträckning nu är beslutad och inte berör aktuellt område så kan denna framtida väg anta annan form än motorväg.



Röd streckad linje – vägreservat

Spridningskorridor och gröna stråk

I översiktsplan Umeå Kommun; Fördjupning för Umeå, framgår att:
”Korridoren mellan Backen och Kullaområdet är en viktig spridningskorridor för att minska isoleringen av naturmiljöerna inom Backenområdet. Korridoren är samtidigt värdefull som ett grönt och attraktivt stråk där boende i Umedalen och Backenområdet lätt kan nå ut till ett större rekreationsområde vid Kulla.”

Strukturstudie

Under 2019 tog Mark och Exploatering fram en strukturstudie över ett utvecklingsområde på Västerhiske (*Strukturplan Kronoparken/Marklundskurvan, Warm in the winter & Urbio*). Syftet med studien var att i ett tidigt skede analysera förutsättningarna för hur området kan utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse. Planansökan avser etapp 1 som i strukturstudien kallas för ”Tvärvägen”. Strukturstudien ska ses som ett idéunderlag till planarbetet och är inte beslutad struktur över lämplig exploatering i området.



Skiss ur tidigare framtagen Strukturplan. T.v: Scenario max. T.h: Scenario min.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för flyghinder.

Servitut och samfälligheter

Backen 5:43 har ett förmånsservitut som ger rätt att färdas på samfällid väg, detta har också 5:40 och 5:32. Backen 3:29 belastas av tre avtalsservitut.

Pågående planer i närområdet

Det finns tre stycken positiva planbesked i anslutning till det föreslagna planområdet. Två av dessa ligger söder om Backenvägen, Backen 3:29 m.fl. samt Backen 3:50 och del av 3:29. Det tredje ligger öster om planområdet, kvarteret Myrsloken. Det är av stor vikt att pågående planer i området samordnas med varandra.

Kulturmiljö

Området har en agrar historia med jordbruksmark som knyter ihop området. Området ligger i anslutning till ett värdefullt bebyggelseområde

från före 1850 i söder, samt utpekade särskilt värdefulla hus. Det finns också ett värdefullt bebyggelseområde från 1970-talet öster om föreslaget planområde.

Miljöpåverkan

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

Miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas.

En spridningsanalys bör tas fram för den gröna kopplingen.

När oexploaterad mark samt jordbruksmark tas i anspråk påverkar detta landskapsbilden.

Buller från Tvärvägen förekommer, en bullerutredning krävs.

Området ligger inom 150 meter från transportled för farligt gods, söder om föreslaget planområde. Länsstyrelsens riktlinjer behöver beaktas.

Service och infrastruktur

Området ligger i närheten av utpekad stomstråk för kollektivtrafik och i planområdets närhet finns mataffär samt restaurang.

Kommunala behov

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten (fastighet) men delvis innan för verksamhetsområde för dagvatten (gata). Dessa verksamheter behöver utökas för området.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Föreslagen detaljplan kan bidra till att öka mängden hållbara resor samt minska barriäreffekter. En utveckling av området kan bidra till en ökad närservice samt ökad tillgänglighet och trygghet.

Sammantagen bedömning

Fysisk planering bedömer att ansökan går i linje med kommunens övergripande mål och går i linje med kommunens översiktsplan.

Det behövs ett helhetsgrepp för området. Framtagen strukturstudie för Marklunds kurva redovisar olika alternativ i form av täthet. Viktigt för genomförandet är att man tidigt sätter gällande principer så att samsyn kring området skapas.

Det utpekade gröna stråket samt vägreservatet behöver utredas i tidigt skede då detta påverkar struktur och täthet för bebyggelsen.

Flertalet utredningar behöver tas fram att utreda lämpligheten av platsen samt behov av anpassningar, se nedan.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Positiva planbesked i området behöver samordnas.

Vägreservat och grönt stråk behöver utredas i tidigt skede.

Utredningsbehov

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

- Bullerutredning
- Utredning av vägreservatets framtida existens samt dess eventuella funktion och utformning.
- Farligt gods
- Arkeologisk utredning (säsongsb beroende)
- Artskydd (säsongsb beroende)
- Kulturmiljöutredning
- Dagvattenutredning
- VA-utredning
- Spridningsanalys
- Trafikutredning

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, 10 650 kr.

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) – Följande tillägg till syftet: Planområdets bebyggelse ska vara varierad och innehålla både flerfamiljshus och småhus som efterfrågas i centrala lägen. Mindre småhustomter planerade som trädgårdsstad prövas i planen. Trädgårdarna utformas för att bli en del av det gröna stråk som föreslås i nord-sydlig riktning.

Alf Molin (L) och Jan Kollberg (KD) biträder förslaget.

Beslutsordning

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

Ordföranden ställer bifall mot avslag på Axebros tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden avslår tilläggsförslaget.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2023-08-23

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: