

§ 406

Backen 8:1

Diarienum: BN-2020/01606

Planbesked för Backen 8:1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Backen 8:1.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planen ska även undersöka möjligheter för verksamheter och service. Planförslaget ska anpassas till den kulturhistoriska omliggande miljön.

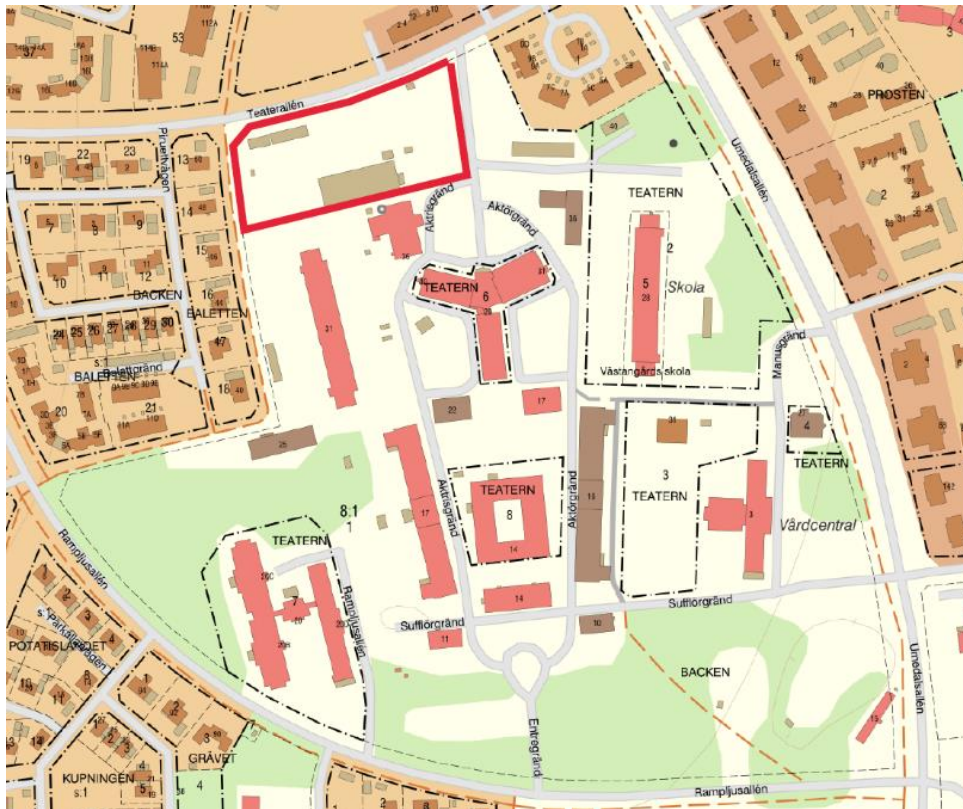
Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit om att göra en ny plan för området med syfte att bygga bostäder. Utöver bostäder önskar sökande att detaljplanen även ska medge verksamheter och service av varierande slag som kan tillföra området kvaliteter.

Fastigheten Backen 8:1 ligger i stadsdelen Backen, ca 5 km väster om Umeå centrum (Figur 1). Det utpekade området ligger i anslutning Umedalens sjukhus, som har ett kulturhistoriskt bevarandevärde.

För området gäller *Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för Umeå*. Området ligger strax utanför gränsen till 5 kilometersstaden och bedöms ingå i förtätning som ska ske i befintliga stadsdelar enligt Umeås tillväxtscenario 200 000 invånare. Området ligger ca 200 m från stomlinje 1 där tät bebyggelse ska prioriteras.

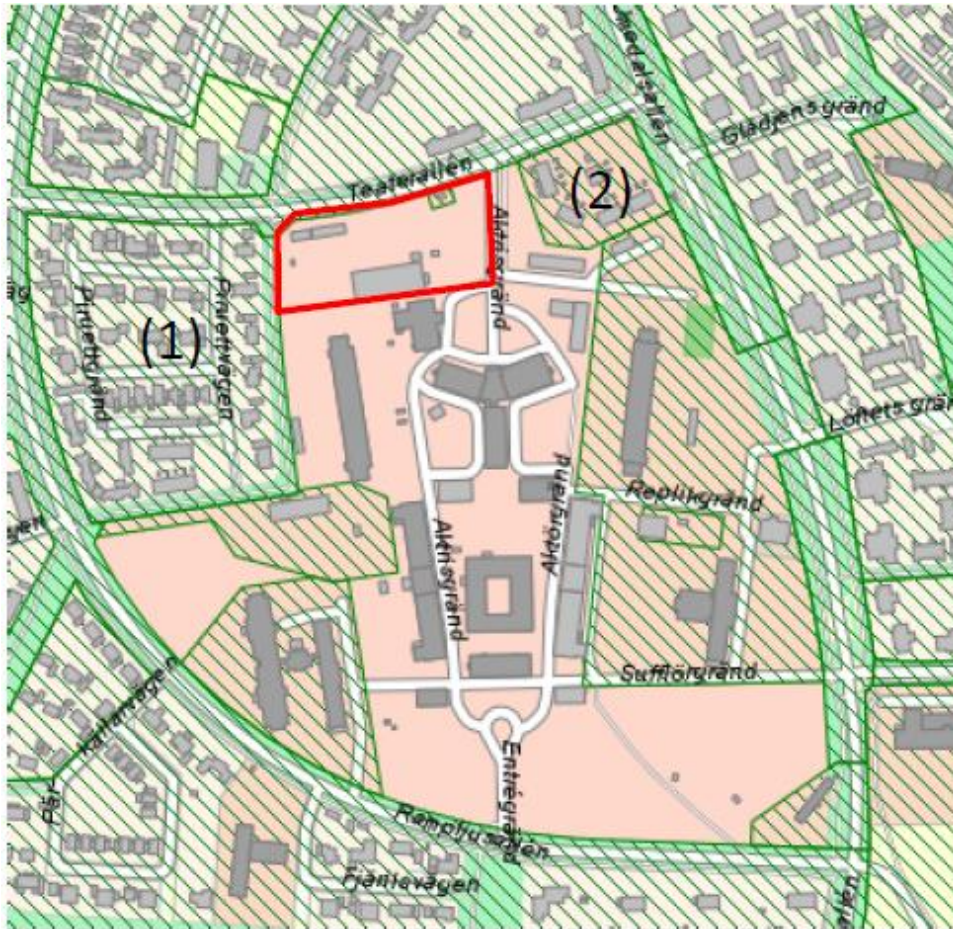
På området finns idag en större förrådsbyggnad med upplag av virke/skrot. I de stadsanalyser som gjorts har det område som ansökan gäller identifierats som otryggt.



Figur 1. Lokaliseringskarta. Området som ansökan gäller är markerat med rött.

Området är inte planlagt idag, undantaget E-område. Flera nya tillskott har tillkommit i området, närmast Baletten 2008 (1) och Teatern 2007 (2), se Figur 2. Dessa områden har en låg bebyggelse. För det planerade området rekommenderas däremot en hög bebyggelse i enlighet med FÖP:ens riktlinjer om att mark i anslutning till stomlinjer ska nyttjas effektivt genom tät bebyggelse.

Hela området är utpekat i *Riksintresset Umeå – Förstudie inför revidering av riksintresse* (2020-02-18). Sjukhusanläggningen har en symmetrisk uppbyggd plan med friliggande paviljonger i naturmark. Hela planstrukturen är i stort sett bevarad liksom områdets grönska. Läsbarheten av anläggningens avskilda placering i natursköna och gröna omgivningar har dock påverkats av senare tillkommen bebyggelse.



Figur 2. Detaljplaner i anslutning till området.

Frågor som behöver utredas i planarbetet:

- Byggnationer inom fastigheten 8:1 ska ske med stor hänsyn till den kulturhistoriska miljön. Byggnadernas skala, volym och arkitektoniska uttryck ska utredas i planarbetet.
- Det finns flera ledningar som korsar området och som måste beaktas. U-område krävs för VA.
- Översvämningsrisker finns norr om fastighet. Behov av dagvattenfördröjning innan påkoppling mot dagvattennät.
- Eventuell förorenad mark måste undersökas pga. tidigare verksamheter.
- Exploateringsavtal kan behöva tas fram.
- GC-vägar genom området måste beaktas och säkerhetsställas i planeringskedet.
- Arkeologisk utredning kan krävas.
- Bevarande av björkallé längs Aktrisgränd.

- Många detaljplaneprojekt pågår i anslutning till Umedalens sjukhusområde och dessa kan behöva utredas i ett större sammanhang.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2023 och planen beräknas antas tredje kvartalet år 2024.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för en stor åtgärd med 18 720 kr.

Beredningsansvariga

Sara Jansson, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökanden