

## § 407

### Backen 8:15

Diarienumr: BN-2020/01608

## Planbesked för Backen 8:15

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Backen 8:15.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt pröva förutsättningar för verksamheter och service inom planområdet. Syftet är också att säkerställa att planförslaget inte ska medverka negativt på den kulturhistoriska miljön.

### Ärendebeskrivning

Fastighet Backen 8:15 ligger i stadsdelen Backen, cirka 4,5 kilometer väster om Umeå centrum. Området omfattas av två detaljplaner: 2480K-P184/1989 och 2480K-P07/279. Den först nämnda detaljplanen medger vård med en högsta byggnadshöjd på 10 meter. Detaljplan 2480K-P07/279 medger bostäder/seniorboende med ett maximalt våningsantal på sex våningar. Detaljplanen som medger bostäder/seniorboende är inte nyttjad. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.

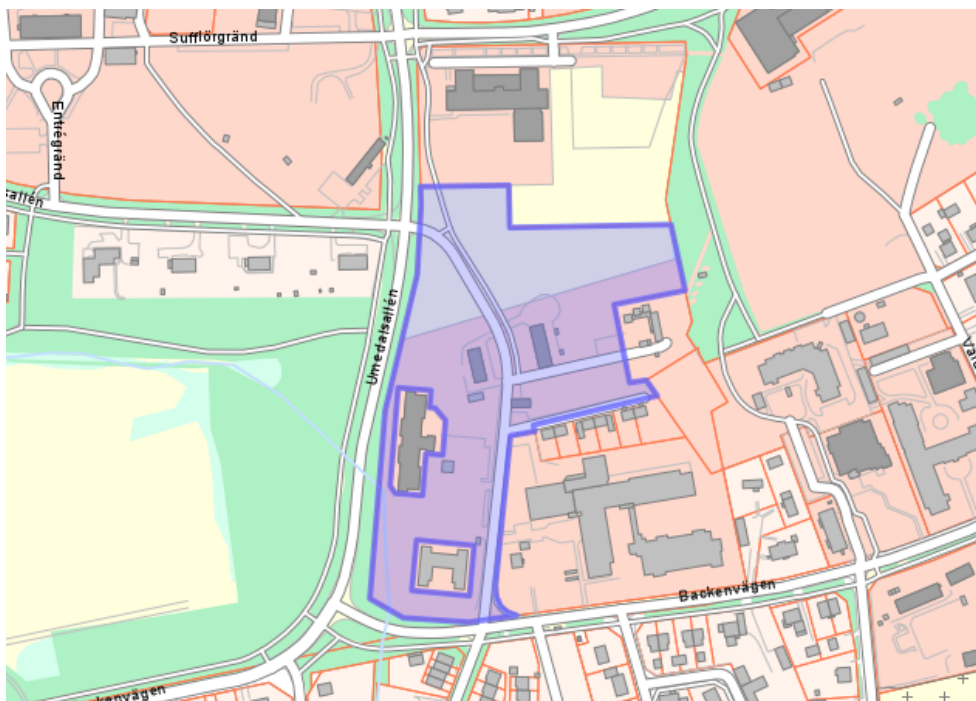
Sökande vill skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, verksamheter och service.

Enligt *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå* (augusti 2018) ligger området inom femkilometersstaden samt längs en av kollektiv trafikens stomlinje. Inom dessa områden ska tillgänglig mark nyttjas effektivt där tät bebyggelse ska prioriteras. Sökandes förslag anses gå i linje med översiktsplanens intensioner.

**Frågor som behöver utredas i planarbetet:**

- Det finns översvämningsrisk inom området. En dagvattenutredning/översvämningskartering kommer behöva tas fram i detaljplanearbetet.
- Det finns många ledningar inom området, varav flera är kostsamma att flytta.
- Området består av postglacial sand. En geoteknisk utredning kan behövas tas fram i planarbetet.
- Det finns flera kommande detaljplaneprojekt i närheten av detta planbesked. Det kan finnas vinning i att studera dessa platser tillsammans i ett större sammanhang.
- Fastigheten ligger inom riksintresse "Riksintresse flyghinder precisering".
- Det finns en fornlämning strax sydväst om området (Backens krigskyrkogård). I planarbetet är det av vikt att ha tidigt kontakt med länsstyrelsen. I planarbetet kommer det behövas tas fram en arkeologisk utredning.
- Vägghållaransvaret måste utredas i detaljplanearbetet.
- I detaljplanearbetet måste det studeras och säkerställas en koppling för gång- och cykeltrafikanter i öst- och västligriktning genom området. Eventuellt bör det studeras om planområdet kan utvidgas österut för att säkerställa denna koppling.
- En natur- och fladdermusinventering kan behövas tas fram i planarbetet.
- Ett exploateringsavtal kan behövas tas fram.
- Området är utpekad i "Riksintresset Umeå – Förstudie inför revidering av riksintresse". Riksintressepreciseringen är ej färdigställd. Enligt förstudien utgör området en symmetrisk uppbyggd barockplan med friliggande paviljonger i naturmark. Planstrukturen är i stort sett bevarad liksom områdets grönska. Inom och strax söder om det utpekade området finns byggnader som är utpekade i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 1 – Umeå tätort* (1997). Inom det utpekade området finns personalbostäder och en portvaktstuga. Strax söder om det utpekade området finns en före detta kyrkstuga. Kyrkstugan är troligtvis uppförd vid 1800-talets början. Kommunen ska ha en tidig dialog med länsstyrelsen angående den kulturhistoriska miljön.

- En förtätning inom fastigheten Backen 8:15 ska ske med stor hänsyn till den kulturhistoriska miljön. I detaljplanearbetet ska det utredas mängden byggnader kontra gröna ytor då de gröna ytorna är en del i läsbarheten och historien av Umedalens sjukhusområde. En preliminär bedömning är att kommunen är positiv till bostäder på platsen men att placering av byggnaderna och byggnadernas volym ska studeras vidare i detaljplanen. De kommande byggnadernas arkitektoniska uttryck ska även utredas i planarbetet.



Backen 8:15

### Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2023 och planen beräknas antas andra 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 stor åtgärd med 18 720 kr.

**Beredningsansvariga**

Susanne Ohlsson, 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