

## § 273

### Backen 8:6

Diariernr: BN-2020/00914

## Planbesked för Backen 8:6

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Backen 8:6.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, trivselboende, seniorboende, eventuellt kontor och tillhörande service. Syftet med planen är även att säkerställa utemiljön, exempelvis bevarandet av värdefulla träd på fastigheten. Syftet med planen är också att inte planförslaget ska medverka negativt på den kulturhistoriska omkringliggande miljön.

### Ärendebeskrivning

Fastighet Backen 8:6 ligger i stadsdelen Backen, cirka 4,5 kilometer väster om Umeå centrum. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P09/45. Den gällande detaljplanen medger vård, kontor, skola och kultur med ett högsta våningstal på två våningar. Genomförandetiden på detaljplanen har gått ut.

Sökande vill skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, trivselboende, seniorboende, eventuellt kontor och tillhörande service (totalt cirka 150 bostäder). Sökande vill bygga på befintlig byggnad i två våningar så att det totala våningstalet blir fyra våningar.

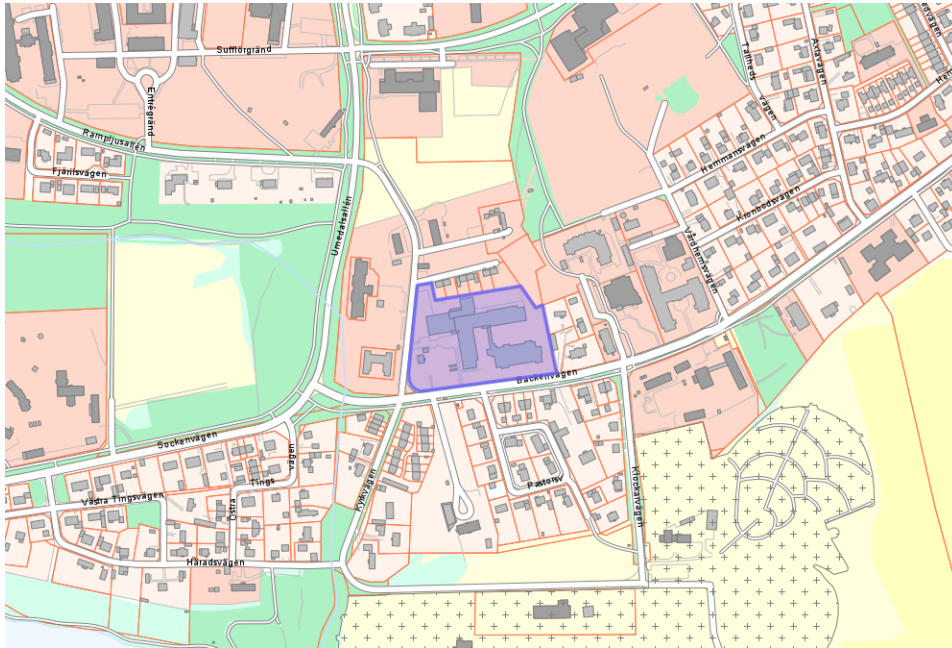
Enligt *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå (2018)* ligger fastigheten inom femkilometersstaden samt längs en av kollektivtrafikens stomlinjer. Inom dessa områden ska tillgänglig mark nyttjas effektivt och tät bebyggelse ska prioriteras. Kommunen ska även prioritera byggande av attraktiva lägenheter med god tillgänglighet för äldre. Sökandes förslag anses gå i linje med översiktsplanen.

**Frågor som behöver utredas i planarbetet:**

- Fastigheten är utsatt för buller från Backenvägen. En bullerutredning kommer behöva tas fram i detaljplanearbetet.
- Befintlig höjdsättning inom fastigheten kan medföra problem vid skyfall. Dagvattenhanteringen på fastigheten kommer behöva utredas i planarbetet.
- Det planeras och finns trivsel- och seniorboenden i närområdet, vilket skulle kunna innebära en mättnad i denna typ av boende. Byggnadens kommande användning studeras närmare i detaljplanearbetet.
- Då marken består av lera och sand behövs eventuellt en geoteknisk undersökning tas fram i detaljplanearbetet.
- Det finns värdefulla träd på fastigheten. Planarbetet ska undersöka detta närmare samt vid behov säkerställa dessa i detaljplanen.
- I planarbetet undersöka om gång- och cykelbanan längs med Backenvägen ska planläggas som allmän plats eller ej.
- Fastigheten ligger inom riksintresse "Riksintresse flyghinder precisering".
- Det finns fornlämningar i fastighetens närhet. Nordöst om planområdet ligger fornlämningen Backens krigskyrkogård. En timrad brunn som inte är registrerad i kulturmiljöregistret finns i nära anslutning till befintlig bebyggelse på fastigheten och kan vara en möjlig fornlämning (dnr 217/71). I detaljplanearbetet kan det behövas tas fram en arkeologisk utredning.
- Fastigheten ligger intill Umedalens sjukhusområde. Fastigheten, och omkringliggande bebyggelse i norr och nordväst, är utpekad i *Riksintresset Umeå – Förstudie inför revidering av riksintresse* (2020) i avsnittet om Umedalens sjukhus. Umedalens sjukhusområde består av personalbostäder och portvaxtsstuga i trä i söder och vårdbyggnader i rödputsat tegel i norr. Personalbostäderna och portvaxtsstuga ligger strax väster och norr om Backen 8:6. Byggnaderna är uppförda under 1930-talet. Strax väster och öster om Backen 8:6 finns även före detta kyrkstugor som uppfördes i början av 1800-talet. Kyrkstugorna omnämns i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 1 Umeå tätort* (1997). Byggnaden på Backen 8:6, uppfört 1969, omnämns inte i ovanstående litteratur och byggnaden anses därmed inte i sig ha något större arkitektoniskt värde.

En förtätning och tillbyggnad på den befintliga byggnaden på Backen 8:6 ska ske med stor hänsyn till den kulturhistoriska

omkringliggande miljön. Byggnadens skala, volym och arkitektoniska uttryck ska utredas i planarbetet. Planarbetet ska även studera skuggbildning på närliggande byggnader.



Backen 8:6

### Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas fjärde kvartalet 2022 och planen beräknas antas fjärde kvartalet år 2023.

### 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 mellanstor (max 5 000 BTA) åtgärd med 12 480 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