

§ 133

Backen 3:29 m.fl.

Diariennr: BN-2020/02400

Planbesked för Backen 3:29 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Backen 3:29 med flera.

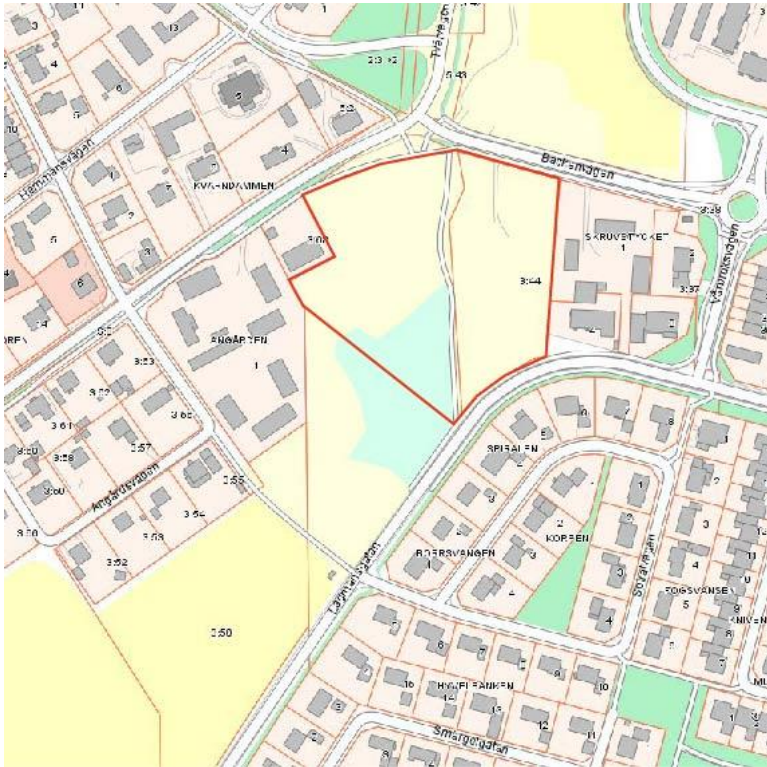
Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Syftet är även att säkerställa hållbara trafiklösningar och kopplingar mellan kvarter, stad och älvsstråket.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit om att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder inom fastigheten Backen 3:44 och del av fastigheten Backen 3:29.



Översiktskarta med inringat planområde.

Området är beläget cirka 4 kilometer väster om Umeå Centrum. Fastigheterna är oexploaterade och är inte detaljplanlagda sedan tidigare. Marken är relativt flack och landskapet öppet. Några enstaka träd finns inom området. Genom området löper en stig som förbinds med Backenvägen i norr. Översiktsplanen pekar ut ett grönt stråk i nord-sydlig riktning genom området med syfte att länka samman bostadsområden med parker och grönytor.

Planansökan avviker från översiktsplanens intentioner då området är utpekad som vägreservat för E4. Reservatet är dock inte längre aktuellt då E4 dragningen (Västra länken) inte passerar i reservatet. Reservatet bör upphävas innan detaljplanen antas.

Öster om planområdet, inom fastigheten Skruvstycket 1 finns ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader som är utpekade i byggnadsordningen. Inom fastigheten finns en av stadsdelens fyra långbyggningar, en tidigare bagarstuga samt ett uthus.

Skruvstycket 1. Backenvägen 95.

En av stadsdelens fyra långbyggningar, enligt uppgift flyttad från Granö 1808. Ligger stiligt vid välbevarat gårdstun med bagarstuga, loge och ytterligare ett uthus. Lertegel på taket. Stående locklistpanel målad i ljus falu rödfärg. Vitmålade knutlådor. Sexrutors tvåluftsönster. Farstukvist från 1920-talet och utbyggd förstuga från 1941.



Skruvstycket 1. Backenvägen 95.

Parstuga, f.d. bagarstuga, vid samma gårdstun som ovanstående, enligt uppgift uppförd 1797. Gråsvarta betongpannor på taket. Stående rödmålad locklistpanel.



Skruvstycket 1. Backenvägen 95

Uthus med vagnslider och vedbod med inskription från 1846. Rödfärgad timmerbyggnad med svartmålade portar. Paneldörr med överljus på ena gaveln. På gården finns även en välbevarad loge. Gårdsggruppen som helhet har stort kulturhistoriskt värde.

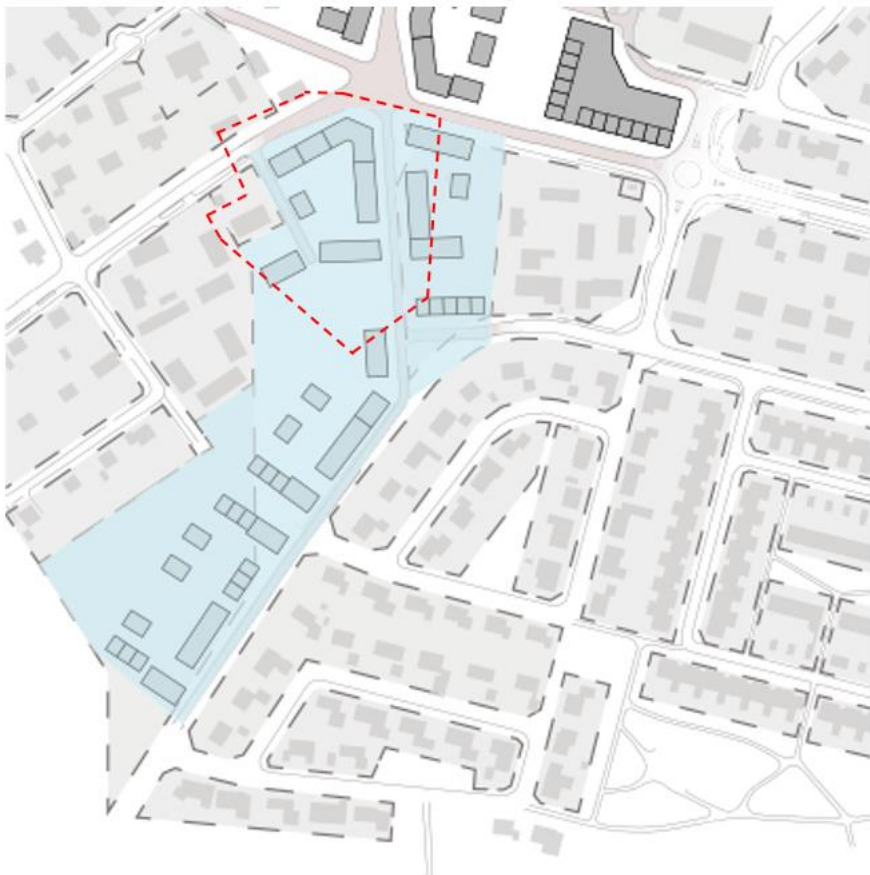


Utdrag från byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske.

En preliminär undersökning om betydande miljöpåverkan (UMP) har gjorts och bedömningen är att planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Undersökningen visar på att en trafikutredning rekommenderas för att säkerställa trafiksäkra kopplingar mellan älven och Backen, över Backenvägen samt norrut mot Vännäsvägen. Av utredningen bör framgå hur lämpliga anslutningar mot busshållplats kan skapas samt hur gång- och cykeltrafikanter kan passera trafiksäkert längs planområdet.

I och med ett ökat trafikflöde kan det finnas behov av att ta fram en trafikbullerutredning. Enligt undersökningen behöver även en dagvattenutredning tas fram då det finns en lågpunkt med risk för stillastående vatten i planområdets södra del. I samband med planarbetet kommer en arkeologisk utredning att behövas tas fram då det har påträffats ett byggnadsminne inom angränsande fastighet Angården 1. Av utredningen bör även framgå om området under bronsåldern fungerade för boplatser. Vidare visar undersökningen att det är av vikt att i området utreda gröna stråk ur kulturhistoriskt-, rekreation- och naturvärdessynpunkt.

Under 2019 togs en strukturstudie över ett utvecklingsområde på Västerhiske fram (*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 del av etapp 3 som i strukturstudien kallas för "Älvängen". Strukturstudien ska ses som ett idéunderlag till planarbetet och inte beslutad struktur över lämplig exploatering i området.



Utdrag ur strukturstudien. Planområdet är inringat med röd streckad linje.

I utvecklingsområdet ingår både kommunal och privat mark. Sökande äger Backen 3:44 och fick 2022-01-13 markanvisning för del av kommunens fastighet Backen 3:29. Avsikten är att planansökan för resterande del av etapp 3, Backen 3:50 och del av fastigheten Backen 3:29 ska inkomma under våren. Även planansökan väntas inkomma för området norr om Backenvägen, som i strukturstudien benämns som

etapp 1 och 4. Det är av vikt att ett helhetsgrepp tas om samtliga etapper och att utredningar samordnas i den mån det är lämpligt.

Enligt planansökan för Backen 3:44 och del av Backen 3:29 samt markanvisningsavtalet, ska strukturstudien fungera som utgångspunkter vid planläggning och särskilt de gestaltungsstrategier som lyfts. Gestaltungsstrategierna är *stadsläkning* som ett sätt att väva samman Umedalen och Grubbe, *ödmjukhet* i skala och respektera kulturhistoriska byggnader samt *kvalitativ grönska*. Planläggning av området avses hanteras i samma ärende som framtida planansökan för Backen 3:50 och del av Backen 3:29.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2026 och planen beräknas antas första kvartalet år 2028.

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

Sara Israelsson, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Sara Israelsson, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökanden

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-05-18

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: