

§ 172

Tunnelbacken 3

Diariennr: BN-2025/00195

Planbesked för Tunnelbacken 3

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Tunnelbacken 3.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse samt säkerställa en god dagvattenhantering och bullersituation.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 2,5 km söder om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 1 000 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandes intention med ansökan är en exploatering med bostäder, punkthus eller lamellhus.

Platsbesök

Planområdet består av grönyta och är beläget nära befintliga lamellhus i väster. En stig genom området finns. Det verkar inte som att området används för rekreation.



*Höger i bild ses bebyggelsen som planområdet angränsar till i väster.
Vy från norr. Foto från platsbesök 2025-06-19.*



*Gata öster om planområdet och stig genom tilltänkt planområde.
Vy från norr. Foto från platsbesök 2025-06-19.*

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande Översiktsplan för området är *Universitetsstaden* som pekar ut området som "stadsbebyggelse med huvudsakligen bostäder".

I Översiktsplanen förespråkas att Köksvägen, som går öster om planområdet, stramas upp med en mer stadsmässig utformning och att gatan kantas av ny bebyggelse i kvartersgräns med tät bebyggelse.



Urklipp ur Universitetsstaden med ungefärligt planområde inringat i grönt.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan medger handel i en våning.

Riksintressen

Ligger inom område för riksintresse flyghinder.

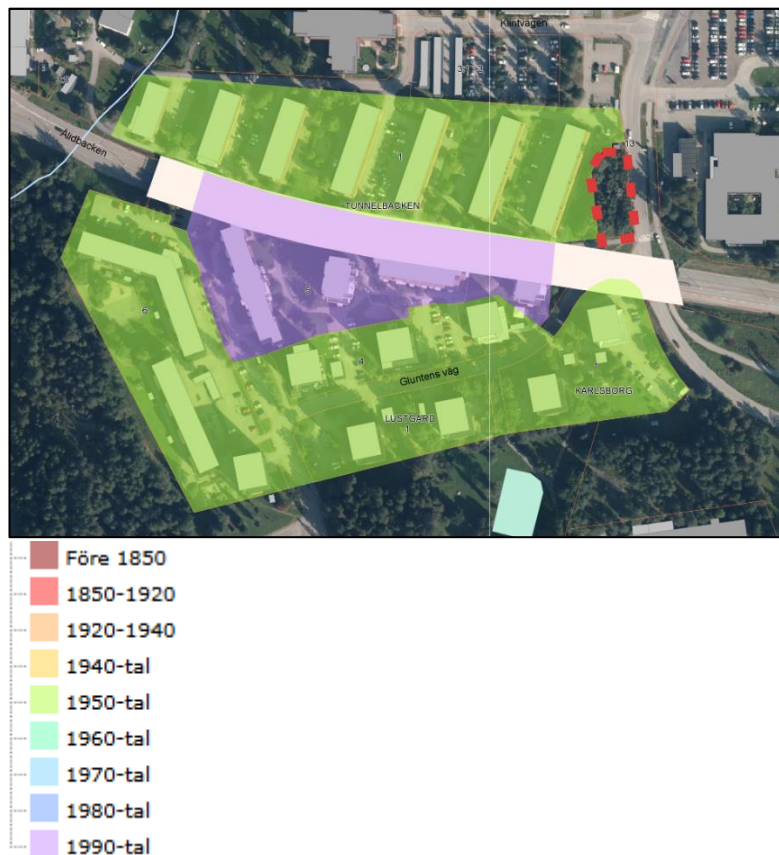
Kulturmiljö

Området ligger dikt an värdefulla bebyggelseområden byggda på 1950-talet samt 1990-talet.

På 1950-talet uppfördes lamellhusen med karaktär av "hus i park" väster om tilltänkt planområde. Dessa uppfördes som bostäder för lasarettspersonal.

Ålidbacken grävdes ner 1993 och ny bebyggelse uppfördes på nu nya ytor för exploatering. Denna bebyggelse från 1990-talet, punkthus och lamellhus, är uppfört i postmodern stil.

En ev. ny detaljplan dikt an detta behöver ta detta i beaktande.



Pågående planer i närområdet

Planprogram för Ålidbacken pågår och tilltänkt planområde bör samordnas med utvecklingen av området i stort.

Miljöpåverkan

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

Art med naturvärde noterad på platsen men området bedöms inte utgöra något betydelsefullt habitat för denna art.

En exploatering av området skulle betyda förlust av grönyta. I närområdet, bland annat vid tunnelmynningen, finns översvämningsrisk. Detta behöver utredas.

Buller från trafik och helikoptertrafik behöver beaktas.

Service och infrastruktur

Området ligger inom verksamhetsområde för alla vattentjänster.

Närhet finns till diverse service och infrastruktur samt goda kollektivtrafikförbindelser.

Vakin har en vattenledning som korsar fastighetens sydöstra hörn. Ledningen kan behöva flyttas alternativt behöver rättigheter säkras i samband med detaljplanen. Det finns ytterligare ledningar inom området där ansvar behöver utredas.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen kan bidra till att öka mängden hållbara resor samt stärka underlaget för närservice. Går i linje med kommunens utvecklingsstrategier.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att föreslagen exploatering är lämplig på platsen och går i linje med kommunens utvecklingsstrategier. Fastigheten är dock liten och alla funktioner såsom parkering och friyta behöver säkerställas. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsen och att dagvatten och buller utreds.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Det är av vikt att tilltänkt planområde anpassas till utvecklingen av området i stort samt de värdefulla bebyggelseområdena i närheten. Lämplig exploatering/typ av boende undersöks i planarbetet.

Utredningsbehov

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

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning

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, 22 500 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden