

## § 271

### Backen 5:23

Diariernr: BN-2023/01419

## Planbesked för Backen 5:23

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Backen 5:23.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet, samt underjordiskt garage.

### Kategori och prioritet

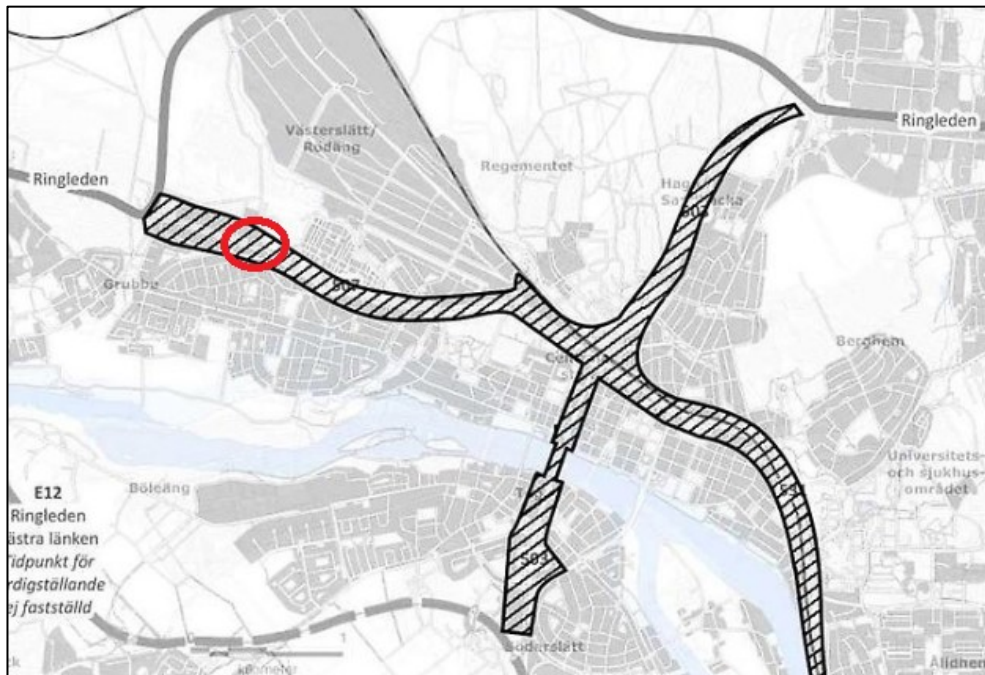
Planen kategoriseras som en *Förtätningsplan kommundelarna* och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

### Planområde

Planområdet är beläget ca 3 km väster om Umeå stadskärna, längs Grubbevägen. Området har en total area på ca 7 400 m<sup>2</sup>.



Fastigheten som ansökan avser



Orienteringsbild med planområdets ungefärliga läge inom röd ring.

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Ansökan avser skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet. Ansökan avser också möjlighet till parkeringsgarage under mark inom fastigheten.

### Platsbesök

På fastighetens östra del finns en villa och en äldre ladugård, på dess västra del finns industri/verksamhet. Fastigheten ligger längs Grubbevägen. Grubbevägen går söder om fastigheten och Vännäsvägen norr om fastigheten. Öster om fastigheten går Stickvägen som leder ut mot Vännäsvägen, här finns också en gång- och cykelväg. Söder om fastigheten, på andra sidan Grubbevägen, finns villor. Längs Kronoskogsvägen finns industri och verksamheter.





*Fastigheten Backen 5:23 samt omgivande bebyggelse längs med Grubbevägen och Kronskogsvägen. Foto från platsbesök 23-10-18 samt Google maps.*

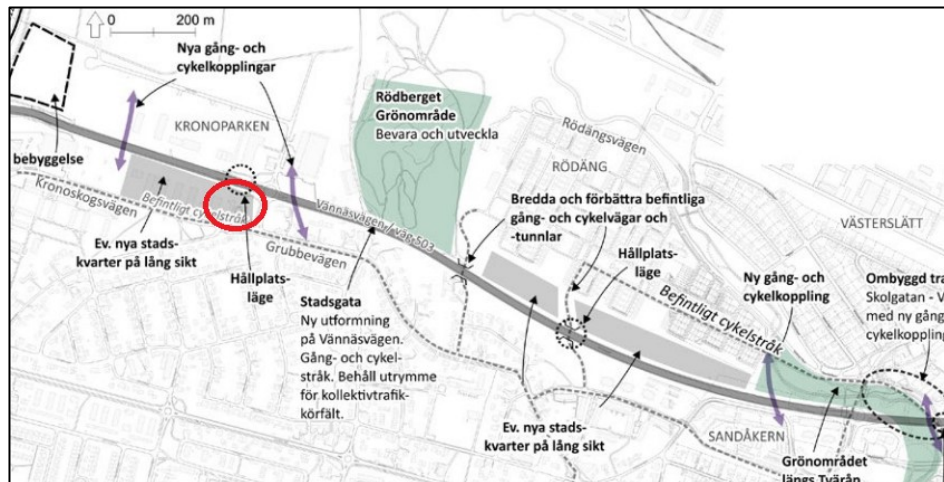
## **Kända planeringsförutsättningar**

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Stadsutvecklingsprogrammet - Innanför ringleden**

Planområdet ingår i ett omvandlingsområde som behandlas i stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden - godkänt av kommunfullmäktige 2018. Programmet beskriver visionen att bygga om de före detta europavägssträckorna i centrala Umeå till stadsgator med mer grönska och utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik. De

framtida stadsgatorna ska kantas av nya kvarter med blandad stadsbebyggelse. Ombyggnaden av gatorna kan påbörjas först efter att Västra länken är färdigställd. Vännäsvägen är en del av detta projekt och därmed relevant för planläggningen på fastigheten Backen 5:23.



Stadsutvecklingsprogrammet – Innanför ringleden. Ungefärlig lokalisering av Backen 5:23 inringat i rött.

### Översiktsplan – Fördjupning för Umeå

Fördjupningen för Umeå pekar ut detta område som detaljplanlagd tätortsbebyggelse. Området ligger inom Femkilometersstaden och en förtätning av bostäder och verksamheter i detta läge bedöms vara förenligt med Översiktsplanen.

### Detaljplan

Gällande detaljplan medger småindustri som inte får vara störande för omgivningen.

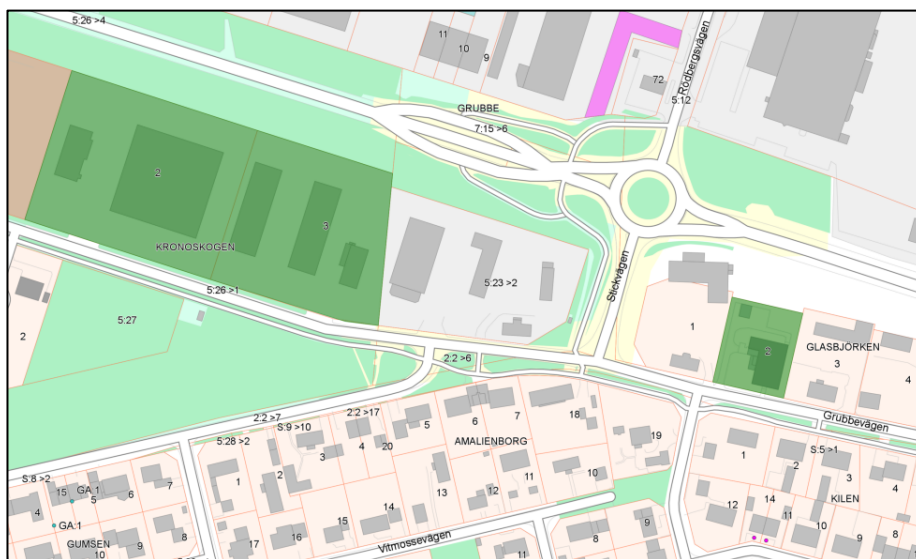
### Pågående planer i närområdet

Kronoskogen 2 och 3, väster om aktuellt område, har fått positivt planbesked för bostäder. Befintligt industriområde ska omvandlas till bostäder och centrumverksamheter. Byggnadsnämnden la till följande tillägg i ärendet:

*Byggnadsnämnden anser att planområdet under planarbetet bör, om så är möjligt, utökas med närliggande områden, så att planområdet helst omfattar likvärdigt område som det utpekade omvandlingsområdet utgör. Samt efterföljer tillämpliga delar i Umeå kommuns översiktsplanepaket och*

*stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden. Detta ska vara gjort innan detaljplanen antas av nämnden.*

Backen 5:23 kan med fördel hanteras i samma detaljplaneprocess som Kronoskogen 2 och 3 för att hantera området i en helhet. Glasbjörken 2, öster om området, har också fått positivt planbesked, detta för att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppboende. Ev. kan även denna inkluderas i samma detaljplaneprocess om kommande detaljplan ska utökas till omkringliggande områden.



Positiva planbesked markerade i grönt

### Miljöpåverkan

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

### Miljö

Dagvatten kommer att belasta Tvärån som är föroreningsbelastad och behöver en förbättrad kvalitet. Det finns goda möjligheter att förbättra dagvattensituationen eftersom stora delar av fastigheten i dagsläget är hårdgjord.

Buller, vibrationer, luftkvalitet samt risker med farligt godstransporter från Vännäsvägen behöver beaktas. Vännäsvägen är ej utpekad som transportled för farligt gods men det är inte osannolikt att det idag ändå går en del sådana transporter förbi området då diverse drivmedelstationer är lokaliserade i närheten. På sikt ska dock Vännäsvägen omvandlas till stadsgata.

Det kan finnas markföroreningar inom området, samt sura sulfatjordar, detta behöver hanteras i detaljplanearbetet.

I närheten av planområdet finns arter med naturvärden registrerade.

### Kulturmiljö

Gårdstomten på östra delen av Backen 5:23 är värdefull ur ett kulturmiljöperspektiv. Fastigheten är utpekad i Byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske som bebyggt före 1920.



*Bebyggt före 1920 markerat i rött, ur Bebyggelseinventering Grisbacka m.fl.*

Denna del av fastigheten behöver under detaljplaneprocessen undersökas närmare. Det finns en del utpekade byggnader (villor) som är värdefulla ur ett kulturmiljöperspektiv i närområdet vid Grubbevägen, söder och öster om planområdet som fastighetens exploatering kan behöva anpassas mot.

### Service och infrastruktur

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för alla tre nyttigheter (dagvatten, vatten och avlopp). Det finns goda förutsättningar för hållbara färdssätt. Huvudnät för gång- och cykel går längs Grubbevägens

södra sida och busslinje nr 81 trafikerar sträckan. Matbutik och skola finns i närområdet.

### **Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

Planen ligger inom Femkilometersstaden och kan bidra till att öka mängden hållbara resor. Planen kan också stärka närservice och lokal utveckling.

### **Sammantagen bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete**

Att utveckla området med bostäder och service bedöms gå i linje med kommunens översiktsplan. Planområdet kan med fördel samordnas med omkringliggande fastigheter för att få en helhetsbild av områdets kommande utveckling. Planarbetet kan komma att behöva invänta en omvandling av Vännäsvägen till stadsgata och därmed också ett färdigställande av Västra länken.

Denna sträcka av Vännäsvägen ingår inte i de omvandlingsområden som är högst prioriterade.



*Delområden från Innanförsledan. Mörkare färg är områden som sannolikt omvandlas tidigare än områden med ljusare färg.*



Bebyggelse inom och i närheten av föreslaget planområde har kulturhistoriska värden och behöver beaktas i planarbetet.

### Utredningsbehov

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

- Bullerutredning
- Markundersökning – potentiella föroreningar i mark från tidigare verksamheter.
- Dagvattenutredning
- Kulturmiljöutredning

Gränserna för fastigheten är osäkra och behöver utredas i detaljplanarbetet.

### 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, 11 190 kr.

### Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

### Beslutsordning

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

**Beslut och information ska skickas till**

- Sökanden