

§ 340

Backen 3:50

Diarienumr: BN-2022/01607

Planbesked för Backen 3:50

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Backen 3:50 och del av 3:29.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att positivt planbesked kan medges men vill särskilt påpeka att frågorna och infrastrukturresevat och spridningskorridor behöver utredas innan detaljplanearbete inleds.

Syfte

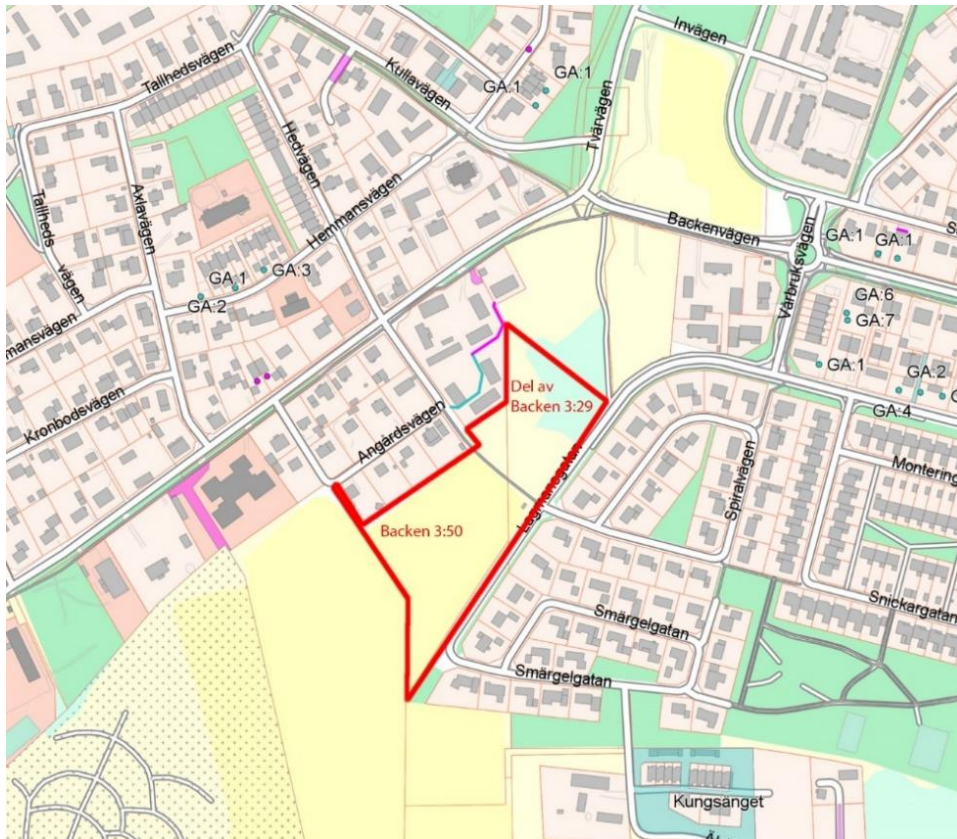
Preliminärt syfte med planen är att inom Backen 3:50 och del av Backen 3:29 skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Syftet är också att säkerställa spridningskorridoren och den gröna länken mellan Älven och naturområdena norrut, att bevara miljö- och kulturvärden, samt att anpassa planen utifrån det behov som tydliggörs efter utredning av befintligt vägreservat.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

En planbeskedsansökan har inkommit i vilken det framgår att planansökan ligger i linje med den av kommunen framtagna strukturplanen för Kronoparken och Marklunds kurva.



Planområdet markerat med röd linje.

Kända planeringsförutsättningar

Vägreservat

Planansökan avviker från översiktsplanens intentioner då området i planen är utpekad som vägreservat för E12 – Västra Länken. I översiktsplanen finns två alternativ för Västra Länken, ett yttre med hög bro över Älven, och ett inre med en lägre bro samt tunnel under Backenområdet. Det här berörda reservatet gäller det inre läget. Eftersom Västra Länken nu byggs längs den yttre sträckningen kan Backen 3:50 och 3:29 komma att bli tillgängliga för exploatering. I planbesked för Backen 3.44 med flera, som berörs av samma reservat, anges att "Reservatet bör upphävas innan detaljplanen antas." Vägreservatets framtida existens, och eventuella funktion och utformning, måste under alla omständigheter utredas.

Strukturstudie

Under 2019 tog Mark och exploatering fram en strukturstudie över ett utvecklingsområde på Västerhiske (*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 är inte beslutad struktur över lämplig exploatering i området.

Ägandeförhållanden

I utvecklingsområdet ingår både kommunal och privat mark. Sökande äger Backen 3:50 och fick den 22 augusti 2022 markanvisning för del av kommunens fastighet Backen 3:29. Positivt planbesked finns för resterande del av etapp 3 (Backen 3:44 och del av fastigheten Backen 3:29). Planansökan väntas även 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. Planläggning av Backen 3:50 avses hanteras i samma ärende som framtida planansökan för Backen 3:44 med flera.

Jordbruksmark

Den del av planområdet som ligger söder om den befintliga gång- och cykelväg som korsar området är brukad jordbruksmark och ingår i ett sammanhängande jordbrukslandskap. Av miljöbalkens 3 kapitel 4 § framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Den norra delen måste utredas för att klargöra om den är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark.

I Fördjupning av Översiktsplanen för Älvslandskapet är området utpekad som "Bebyggelse, utredningsområde".



Översiktsplan. Planområdet markerat med röd linje, jordbruksmark markerad med grön skraffering.

Naturmiljö

Planområdet tar i anspråk del av den värdefulla naturmiljön i form av jordbrukslandskapet vid älven. Miljön är rik på arter beroende av sådan mark, vissa av dem är också hotade. De arter som betecknas som hotade omfattas också av artskyddsförordningen eftersom de lokala populationerna riskerar påverkas. Noterade i Artportalen är Stare VU, Storspov EN, Vinterhämpling VU och Violett guldvinge N2000-art. Skulle dessa påverkas negativt utlöses förbuden i AFO.

Spridningskorridor och gröna stråk

I Översiktsplan Umeå Kommun; Fördjupning för Umeå, framgår att:

”Korridoren mellan Backen och Kullaområdet är en viktig spridningskorridor för att minska isoleringen av naturmiljöerna inom Backenområdet. Korridoren är samtidigt värdefull som ett grönt och attraktivt stråk där boende i Umedalen och Backenområdet lätt kan nå ut till ett större rekreativområde vid Kulla.”

Det föreslagna planområdet kommer att skära av eller reducera det gröna stråk från älven norrut som finns utpekat i FÖP Umeå och FÖP

Älvslandskapet. Kombinationen av att även det gröna stråket vid Klockarbäcken också skurits av bör beaktas.



FÖP för Älvstråket.

Byggnadsminne och särskilt värdefull bebyggelse

Utpekad särskilt värdefull bebyggelse finns på Skruvstycket 1 öster om planområdet: två välbevarade bostadshus samt uthuslänga från sent 1700- och tidigt 1800-tal belägna kring gårdstun. Angården på Angården 1 direkt väster om planområdet är lagskyddat byggnadsminne enligt kulturmiljölagen.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Om ett planarbete startas kan följande utredningar behöva tas fram.

Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- En preliminär undersökning om betydande miljöpåverkan (UMP) har gjorts och bedömningen är att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning skall genomföras.
- Utredning av vad den minskade jordbruksarealen kan innebära för de lokala populationerna av arterna som är beroende av jordbruksmark.
- Utredning av vägreservatets framtida existens samt dess eventuella funktion och utformning.
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning

- VA-utredning
- Arkeologisk utredning
- Utredda huruvida området utanför jordbruksblock (det vill säga norr om gång- och cykelvägen) kan anses som brukningsvärd jordbruksmark.
- Utredning av grönt stråk och spridningskorridor.

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 17 040 kr.

Slutdatum

Innan upprättandet av detaljplanen kan påbörjas behöver ställningstagande avseende vägkorridoren vara gjorda. Närmare tidplan för start och beräknat antagande lämnas när utredning ovan är genomförd.

Beredningsansvariga

Linus Nordström, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Linus Nordström, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inleda planläggning med förtydligande att arbetet måste avvakta tills existerande infrastrukturreservat och spridningskorridor har utretts.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar enligt förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-12-14

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: