

Detaljplan för fastigheten**Backen 6:1****inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, skolverksamhet och idrottsplan. Syftet är även att möjliggöra bebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skapar den stadsmässighet som översiktsplanen förordar.

Detaljplanen ska även säkerställa god dagvattenhantering, bullersituation samt minimera påverkan på befintligt vägnät.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2023-02-28 – 2023-03-21 samt granskning under tiden 2023-11-17 – 2023-12-01. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Granskning av detaljplan för Backen 6:1, Umeå kommun**Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, förskola och idrott.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar

Noterat.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden.

Trafik och gata

Utrymme för gång- och cykelbana bör vara minst 8 m.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Inga synpunkter.

Kommentar

Noterat. Egenskapsområdet för Gång- och cykelbana är 8 m.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledningar.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Yttrande granskning gällande Detaljplan för Backen 6:1 inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Avfall och återvinning

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att utöver plats för mat- och restavfall ska även plats insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall tas med i planeringen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall. För att möjliggöra tillräckliga utrymmen för avfallshantering och transportvägar är det viktigt att detta tas med i planeringen i ett tidigt skede.

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller gällande NOA. Om utrymme inte finns för en vändplan inne på fastigheten och sopbilen förväntas stå utmed vägen och utföra tömning förordas en angö-

ringsficka. Backning är inte ett körsätt enligt arbetsmiljöverket och ska sopbilen backa in på fastigheten bör avfallsutrymmet placeras så nära fastighetsgräns som möjligt då bilen inte backar mer än en billängd, dvs 10–12 m.

Körning utanför entréer och vid platser där många personer vistas, som exempelvis lekplatser, ska undvikas. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se gällande NOA för ytterligare anvisningar.

Vatten och avlopp

Av planbeskrivningen framgår att planområdet är införlivat i verksamhetsområde för dagvatten. Det bör förtydligas att planområdet i dagsläget endast är införlivat i verksamhetsområde för gata och inte för fastighet. Det krävs således ett beslut av kommunfullmäktige att införliva planområdet i verksamhetsområde för dagvatten fastighet. Dessa två definitioner är separerade för att de regleras olika VA-taxan.

Vidare bör det nämnas i planbeskrivningen att genomförandet av planen innebär att en befintlig dagvattenledning måste flyttas och att kommunen ska bekosta denna flytt. Planerad dagvattenanläggning bör utformas för att omhänderta skyfall upp till 100-årsregn vilket skulle innebära att både Värmland och Umeå kommun ska bekosta en del av anläggningen. Detta bör rimligtvis även nämnas under rubriken "Ekonomiska konsekvenser för kommunen".

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Noterat. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring verksamhetsområde och ekonomiska konsekvenser.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERI

Delar av planen som bör förbättras:

Stycket om fastighetsbildning och ledningsrätter bör revideras.

Kommentar

Noterat. Efterfrågade revideringar har gjorts i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter på planförslaget: Bäckens och de omkringliggande skogsmiljöerna utgör en del i ett värdefullt grönstråk, med naturvärden i de äldre lövskogar som växer här. Detta behöver lyftas ytterligare i planen. Bäckens utgör också en del i det dagvattensystem som ska tjäna området. Den lövskog som ligger öster om nuvarande damm har särskilt höga värden och bör i en högre utsträckning sparas enligt den avgränsning som finns i kommunens parkskogsinventering.

Detta lövskogsområde bör ges planbestämmelse NATUR med egenskapsbestämmelse lövskog för att dess värden ska bevaras. Egenskapsbestämmelse dagvatten är inte lämpligt inom detta område då det kan medföra omvandling av lövskogen. För övrig NATUR dagvatten förordar Miljö- och hälsoskyddsnämnden naturbaserade lösningar, och att en lövskogsmiljö tillåts återkomma efter det att dagvattenanläggningar anordnats på platsen. Bäckens sträckning bör också framställas tydligare i plankartan.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med efterfrågad information om lövskogar, dagvattenhantering och kommunens ambition om naturområdets framtid.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett avseende punkterna dagvattenhantering och information kring lövskogen i planbeskrivningen.

YTTRANDE 1, KYRKTORPETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Vi i kyrkorpets Samfällighetsförening emotsätter oss starkt detaljplanen i denna utformning. Detaljplanen blev dock bättre än den planerade vägen från nya området till Sockenvägen utgick.

En nybyggnation och exploatering enligt detaljplanens förslag med så höga hus och avverkning av så många träd skulle förändra karaktären av villaområdet som gäller i stadsdelen. Detta skulle påverka hela boendemiljön och de unika miljövärdena som finns i detta område. Med så många höga hus nära Sockenvägen skulle det innebära en mycket störande insyn för husen som ligger längs Sockenvägen.

Om man drar in husen från Sockenvägen och sparar en ridå av träd mellan den befintliga cykelbanan och de nya husen skulle miljön bli bättre för alla, på samma sätt som man gjort längs Umedalsallen. Även den gamla talldungen i områdets Östra del är viktig och bör sparas (mittemot infartan till Östra Tingsvägen). Med detta skulle man kunna bibehålla en grönare

och trevligare miljö. Att bygga en våning lägre hus mot Sockenvägen, skulle skapa en trevligare miljö.

Fartbegränsning längs sockenvägen 30km/h, eventuellt farthiner och avsmalnande gata. Trafiken inom detta område kommer att öka kraftigt om detta område byggs. Detta innebär kraftigt ökade luftföroreningar vilket vi märkt redan vid byggandet av den nya bron.

Kommentar

Detaljplanen är ett steg mot den förtätning och blandade tillväxt som översiktsplanen förespråkar. Söder om Sockenvägen är en stor del av bebyggelsen två våningar samt vind. Öster om Umedalsallén ligger det ett äldreboende om tre våningar med en fjärde fläktvåning.

Föreslagen detaljplan möjliggör för skola samt bostäder om fyra våningar och vind. Mellan tomterna söder om planområdet och planerad bebyggelse ligger Sockenvägen med tillhörande trädrad, befintlig GC-väg samt förgräddsmark. Byggrätten för skola är än mer indragen för att möjliggöra för skolgård. Planförslaget bedöms ej ha betydande negativ påverkan på de boende utanför planområdet.

Fartbegränsning och väghinder inom befintligt vägnät regleras ej i detaljplaner.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

För trevnaden i området vore det önskvärt om en skogsrensa lämnades mot Sockenvägen i stället för att flervåningshus byggs direkt angränsa till GC-väg och Sockenvägen.

Kommentar

Den kvartersstruktur som möjliggörs i plankartan resulterar i att skogen ej kommer sparas utmed Sockenvägen. Däremot så planläggs en större yta för natur och dagvatten i planområdets norra delar.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3 OCH 4

Yttrande 3 och 4 har sammanfogats då de är skickade från samma person. Båda yttrandena kan begäras ut i sin helhet.

1. Enligt detta dokument är syftet med denna plan följande: "Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar

för byggande av bostäder och skola samt att bibehålla en idrottsplan. Syftet är också att länka bebyggelsen till det gamla sjukhusområdet Umedalen respektive skolmiljön i väster och säkerställa god dagvattenhantering." Ifrågasätter om detta syfte uppfylls då bostäderna planeras att ligga i områdets sydliga del och ej i den nordliga delen där sjukhusområdet finns. Vidare ifrågasätter jag om att en god dagvattenhantering kommer att möjliggöras då dagens område består av ett stort grönområde som idag "dränerar" området på ett acceptabelt sätt men med det planerade området kommer att hantera betydligt större dagvattenvolymer.

2. En ny miljöundersökning inklusive en geologisk undersökning borde vara en självklarhet med den ständigt pågående klimatförändringen som sker. Den geologiska undersökningen gjordes för snart 39 år sedan. Frågan är vad som sker om ytterligare 40 år med detta område och vilka risker det innebär att bygga på markförhållanden som råder här.

3. På plankarta Backen 6.1 nämns "Gata 2" som i mina ögon är en gång och cykelväg eller avses det vara en bilgata parallellt med Umedalsallen och Sockenvägen?

Fortsättning av tidigare inskickat material:

4. Finns det någon plan för hur fotbollsplanen skall användas vintertid? Skall den förses med belysning? skall det finnas möjlighet att anlägga isbana på planen? Skall det finnas möjlighet till ombyte vid planen?

5. Finns det någon interntrafikplanering för området. Det kommer att bli en hel del trafik till fotbollsplanen då man kan räkna med ungefär 100 bilar per kväll som skall till och från planen om man räknar med 4 timmars tränings-tid per kväll. Planen är planerad att ligga längst bort ifrån Sockenvägen och Umedalsallen vilket kommer att innebära att bilarna kommer att köra långt in i området.

6. Den illustration som medföljer ovan ger inte på något tydligt sätt en beskrivning av hur och var trafiken till och från området kommer att ske ej heller hur Waldorfsskolans trafiklösning kommer att se ut.

Kommentar

1. Förlaget bedöms vara ett steg i en förtätningsprocess och sammanlänkning av bebyggelsen i hela stadsdelen. Att bostäderna är placerade i de södra delarna av planområdet beror delvis på att norra delen planläggs för dagvattenhantering. Bifogat till planhandlingarna finns en dagvattenutredning samt kompletterande PM som menar att planen möjliggör en godkänd dagvattenlösning.

2. En behovsbedömning genomfördes 2018 som landade i att planförslaget ej förväntas innebära någon betydande miljöpåverkan. Kommunen har

även tagit fram ett PM om artskydd för mindre hackspett som är bifogat detaljplanen.

3. Gata2 består av Sockenvägen, Umedallsallén och den GC-väg som redan finns idag. I dagsläget finns det inga planer på att göra några större förändringar inom den vägfastigheten utöver nya utfarter. Den yta som planläggs som Gata1 möjliggör infart och angöring för boende och verksamheter inom planområdet.

4. Exakt utformning av den planlagda idrottsplatsen (R1) regleras ej i detaljplanen. Skötsel och dylikt är upp till fastighetsägaren.

5. Parkering och angöring för boende och verksamheter inom planområdet ska ske inom respektive fastighet. Planen kommer att leda till en viss trafikökning i området, vilket bedöms vara acceptabelt när staden växer och förtätas.

6. Trafiken till och från planområdet kommer att hanteras i det kommunala vägnätet. Waldorfskolans infart ligger idag mot det som planläggs som Gata1. Detaljplanen möjliggör för att den infarten kan vara kvar även i framtiden.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Hej!

Vi ser positivt på att detaljplanen anpassats gällande gc-vägen.

Däremot har vi under hösten flera gånger observerat hackspett i skogen det aktuella området. Vi kan konstatera att detta även noterats i ett annat yttrande i samrådsskedet. Den fridlysta hackspettens förekomst inom området måste beaktas i byggnadsnämndens fortsatta planarbete.

Bifogar film inspelad inom det aktuella området visande hackspett.

Kommentar

Noterat. Kommunen har kompletterat handlingarna med ett PM om artskydd för mindre hackspett i området.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningens avsnitt om vatten och avlopp, dagvatten, fastighetsbildning och natur har reviderats.
- I plankartan har mängden tillåten parkering, genomsläpplig mark och placeringsbestämmelser reviderats.
- Inom egenskapsområdet för skola har exploateringsgraden och placeringen reviderats med prickmark.
- Planhandlingarna har kompletterats med ett PM om artskydd för mindre hackspett.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 4
- YTTRANDE 5
- YTTRANDE 6
- YTTRANDE 7 och 8
- YTTRANDE 10
- YTTRANDE 11

Kvarstående synpunkter från granskningskedet

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3 och 4

Detaljplanering, Umeå kommun januari 2024

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Adrian Hammar som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Adrian Hammar
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef