

Detaljplan för fastigheten

Backen 6:1

inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för 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.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-02-28 - 2023-03-21**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Förslag till detaljplan för del av Backen 6:1 i Umeå kommun

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens bedömning utgår från att de synpunkter som anges i nedanstående yttrande inarbetas i detaljplanen till kommande granskningskede. Om så ej sker kan länsstyrelsens ställningstagande komma att ändras.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Dagvattenutredningen påpekar att ras och skred i bäckravinen söder om området inte kan uteslutas trots genomförande av åtgärder inom planområdet då tillflöde av dagvatten även sker från andra områden än

aktuell exploatering. En ökning av dagvattenflödet till bäckravinen måste därför undvikas för att inte ytterligare försämra stabiliteten i ravinens slänter. Ökad omfattning dagvatten som resultat av detaljplanens genomförande kan således vara negativt för bäckravinens stabilitet.

Problematiken kring översvämningar inom planområdet under snösmältningsperioden har också det koppling till områden utanför själva planområdet. Även om kommunen fastställer åtgärder inom planområdet kan risken och problematiken kring översvämningar under våren fortsatt kvarstå då vattenmassorna i bäcken inte bara påverkas av planområdet utan även av angränsande områden och områden uppströms.

Kommunen bör utveckla sina beskrivningar av problematiken rörande ras, skred och översvämningar och tydliggöra vilka åtgärder som behöver utföras för att säkerställa att risker ska vara acceptabla. Om åtgärder utanför planområdet blir nödvändiga ska också dessa beskrivas.

Miljö kvalitetsnormer och dagvatten

Den status och miljö kvalitetsnorm (MKN) som redovisas för de vattenförekomster som berörs av detaljplanen gäller för föregående förvaltningscykel. Planbeskrivningen och dagvattenutredningen behöver kompletteras med uppdaterad status och MKN som gäller nuvarande förvaltningscykel (cykel 3). I redovisningen ska det ingå en källhänvisning till VISS och datum då informationen hämtades.

Beskrivningen behöver också kompletteras med bedömd påverkan på status och möjlighet att nå MKN i vattenförekomsterna efter föreslagen exploatering. Det är inte tillräckligt att jämföra beräknade halter av föroreningar i dagvattnet med riktvärden. Det behövs en bedömning av huruvida de beräknade utsläppen riskerar att orsaka försämring av kemisk eller ekologisk status eller möjlighet att följa MKN i berörda vattenförekomster. Det framgår inte heller var riktvärdena som har använts för jämförelse med beräknade föroreningshalter i dagvattnet har hämtats. Dagvattenutredningen hänvisar till Skellefteå kommuns dagvattenstrategi och är det dessa som avses ska det framgå i planbeskrivningen tillsammans med en källhänvisning.

I dagvattenutredningen bedöms dagvattnets påverkan på recipienten Umeälven enbart genom jämförelse med de riktvärden för föroreningshalter i dagvatten som finns i Skellefteå kommuns dagvattenprogram. Som tidigare nämnt ska det även göras en bedömning av dagvattnets påverkan på status och MKN i Umeälven, eftersom det finns ett förbud mot försämring av status i och med Weserdomen. Dagvattenutredningen måste därför uppdateras med en sådan bedömning. Lösningar för dagvattenhantering bör också dimensioneras efter att dagvattnet inte får orsaka försämring av status i Umeälven.

I detaljplanen finns inga ytor reserverade för dagvattenhantering utöver den bäck som rinner genom planområdet även i dagsläget. De fördröjningsvolymerna som, enligt dagvattenutredningen, behövs för tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten kommer att kräva stora ytor i planområdet i form av exempelvis svackdiken och dammar. Det är viktigt att avsätta de ytor som kommer att behövas för den föreslagna dagvattenhanteringen i detaljplanen så att det finns tillräckligt stora ytor på lämpliga platser för en säker och hållbar hantering av dagvatten, med syfte att förhindra översvämningar och försämring av status.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en hänvisning till Umeå kommuns dagvattenprogram, som antogs 2021, tillsammans med en redovisning av hur dagvattenprogrammet ska följas i detaljplanen.

Dagvattenutredningen föreslår rening av mikroplaster i dagvatten från konstgräsplanen i granulatrör, mikroplastfilter eller samlingsbrunn. I planförslaget anger kommunen att dagvatten från konstgräsplanen ska renas i svackdiken. Kommunen bör följa dagvattenutredningens rekommendationer kring hantering av dagvatten från konstgräsplanen för att minska utsläpp av mikroplaster till recipienten.

För grundvattnets del är det önskvärt att området ansluts till det kommunala VA-nätet. Planbeskrivningen anger under Vatten och Avlopp att: "Planförslaget förutsätter dock att området utvecklas till att tas med i verksamhetsområdet eftersom området är inom Umeå tätort." Betyder "Planförslaget förutsätter" att planområdet ska anslutas till kommunala VA-nätet? Detta bör förtydligas.

Övriga synpunkter

Geoteknik

Av PM Geoteknik framgår (4.1.1 Finjordsområden) att det inom planområdet återfinns ca 1 meter sandig silt eller siltig sand, ovan finare sediment bestående av sulfidhaltig lera och silt, som djupast ner till ca 20 m under markytan. I den norra delen av området är finjordsskiktet inte lika mäktigt, endast ca 4–10 meter.

Sulfidjorden, som känns igen på sin svarta färg, har analyserats avseende försurningspotential, vilken klassas som hög på kort och lång sikt. Själva försurningen sker när sulfidjorden kommer i kontakt med luftens syre då järnsulfiden i jorden oxiderar och bildar järnutfällningar och svavelsyra. Det oxiderade svavlet påverkar naturmiljön i området genom sänkt pH i marken, men angriper också betong- och cementkonstruktioner och kan bli ett problem vid djupare grundläggning med källare eller vid pågrundläggning med betongpålar. Dränering av sulfidjord bör undvikas. Det behöver framgå om det finns en risk att markarbeten innebär en

dränering av sulfidjord. Kommunen behöver bedöma risk för en ökad miljöbelastning på recipienten till följd av en sådan dränering.

Från tidigare utförda analyser (WSP 1985) kan konstateras att finsedimenten är tätt lagrade, med en hydraulisk konduktivitet kring ca 10⁻⁷ till 10⁻⁸ i hela jordprofilen. Det innebär att eventuella grundvattenrörelser i de fina sedimenten är långsamma, och en eventuell avsänkning av grundvattnet får en mycket lokal påverkan. Grundvattnet har också analyserats i samband med äldre undersökning (WSP 1985), och har visat sig ha ett högt innehåll av löst järn, som riskerar att fälla ut vid kontakt med syre. Det utfällda järnet riskerar då att täppa igen dräneringsledningarna eller kapillärbrytande lager.

Nuvarande geotekniska förutsättningar bedöms vara klargjorda. Länsstyrelsen anser dock att detaljplanen bör kompletteras med en undersökning av framtida förutsättningar kopplade till geotekniska frågor i form av utvärdering av effekter från förväntade klimatförändringar: höga vattenflöden, särskilt extremväder med kortvariga skyfall, och hur dessa påverkar erosion, markstabilitet och sättningar i området och i slutningen ner mot Umeälven.

Om en permanent grundvattensänkning ska utföras i området kommer tillståndsprovningen sannolikt kräva en mer detaljerad hydrologisk utredning av grundvattenförhållandena i området. Om flödet i bäckravinen söder om området ska ökas måste detaljerade stabilitetsutredningar utföras för omkringliggande fastigheter, och förslag på lämpliga förstärkningsåtgärder för slänten tas fram.

Naturmiljö

Det gröna stråket längs bäcken är viktigt att bevara som naturmark. Inom naturområdet är det eftersträvarsvärt att bevara så mycket befintliga träd och vegetation som möjligt. Naturområdet är även bra för naturlig infiltration för hantering av dagvatten. Det framgår inte var de tre utpekade naturvårdsträden står och om det är möjligt att bevara dem, vilket vore positivt.

Kommentar

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Dagvattenutredningen och dess bilagor redogör att detaljplanen möjliggör för fördröjning av 20- och 100-flöden inom planområdet.

Kommunen har under 2023 inlett arbetet för hur den utpekade bäcken, lokaliserad utanför planområdet, bör hanteras. Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av detta under stycket skred.

I plankartan så ingår ca 11,000 kvadratmeter natur som även är planlagd som **dagvatten**. Denna yta är utpekad i plankartan både i samrådet och i granskningskedet. Dagvatten kommer även att hanteras inom allmän platsmark gata och kvartermarken.

Stycket dagvatten och skred i planbeskrivningen har reviderats.

Miljö kvalitetsnormer och dagvatten

Planhandlingarna har kompletterats med ett PM (2023) rörande MKN vatten och planbeskrivningen är uppdaterad utifrån Länsstyrelsens yttrande.

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande om att området kommer ingå i det kommunala verksamhetsområdet för både VA och dagvatten.

Geoteknik

Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med information om riskerna kring sulfidjord.

De geotekniska utredningar som potentiellt kommer att behövas i framtida bygglov eller tillståndsprövningar bedöms inte behöva tas fram i detaljplaneskedet.

Natur

Noterat. En yta om cirka 11,000 kvadratmeter inom planområdet planläggs som natur och dagvatten där skogen ämnas bevaras i stor grad och därav bedöms inte utpekade träd redovisas.

Formalia

Noterat.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Noterat.

LANTMÄTERI

Stycket fastighetsbildning bör revideras i planbeskrivningen.

Kommentar

Stycket fastighetsbildning har reviderats i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Planförslaget bör revideras i norr för att ge mer plats åt parkskog och befintlig grön koppling längs med bäcken. Det gröna släppet mellan idrottsplanen och bostäderna i norr bör bevaras skogsbeklätt.

Kommentar

Noterat.

En yta om cirka 11,000 kvadratmeter inom planområdet planläggs som natur där skogen ämnas bevaras i stor grad som möjligt.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKERTrafik

Plankartan bör revideras för att säkerställa lokalgatornas bredd och vändplansmöjligheter.

Förtydliga hur parkering ska lösas för den planlagda verksamheten idrott samt kommunala driftkostnader.

Park och natur

Idrottsplanens ytbehov måste säkras och störningar från verksamheten bör minimeras. Delar av ytan planlagd som PARK bör övervägas att ändras till NATUR om det är möjligt utan att påverka dagvattenhanteringen negativt.

Kommentar

Plankarta samt planbeskrivning har kompletterats utifrån yttrandets synpunkter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Enligt BBR får utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna.

Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändigt utrymning med hjälp av bärbarutskjutsstege upp till 11 meter. Vid byggnationer där avståndet mellan mark och fönsters underkant eller balkongräcke överstiger 11 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändigt utrymning. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna fallerar ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvaret rekommenderar att bostadsbyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Kommentar

Noterat.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB**Fjärrvärme:**

Umeå Energi AB har inga synpunkter.

Bredband:

Umeå Energi UmeNet AB har ledningsstråk längs GC vägar i väster och i söder, hamnar dessa ledningar inom område som tas i anspråk för annat än gatumark behöver dessa ledningsstråk skyddas, stråken är att benämnas som huvudstråk inom kommunen och innehåller flertalet ledningar.

Elledningar:

För Umeå Energi Elnät AB:s del så behöver en yta 10*10m avsättas i plankartan för en ny nätstation i området för att klara den nya exploateringen.

Stationen behöver en central placering.

Kommentar

Noterat.

Plankartan har reviderats med önskad yta för nätstation.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Planhandlingar kan förtydligas med följande:

Fotbollsplan:

- Måtten för planen inklusive 3 meter asfaltslinga runt om hela planen uppgår till 111 x 71 meter (7 881 m²)
- Planen kommer att hägnas in med ett lägre staket, bland annat för att förhindra att motorfordon olovandes körs in på planen.
- Ett bollfångarnät ska kunna etableras på respektive kortsida.
- Motorfordon (ex. traktor) ska kunna ta sig in på spelplanen genom låsbar grind för drifts- och underhållsarbete.

Belysning:

- Planen utrustas med belysning likt övriga konstgräsplaner då planen kommer att brukas av föreningar vardagskvällar och helger under barmarkssäsongen. Belysningsstolparna kan med fördel vara av lägre slag med anpassad belysning för att minska ljusspridningen.

Parkering:

- Det finns behov av parkeringsplatser i ordnade former för besökare till idrottsplatsen. Parkeringsfunktionen kan samordnas med intilliggande fastighet som bedriver dagverksamhet och/eller att det etableras 25 - 30 platser i anslutning till planen.

Kommentar

Noterat.

Plankartan har reviderats och ytan för idrottsplats har utökats för att möjliggöra cykelparkering. Gemensam parkering möjliggörs även med den planerade skolan inom planområdet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEDALENS IF

Yta för bollplan bör vara 90 x 120m för att kunna erhålla max-mått för 11-manna spel. Angöring, parkering och avlastningsytor måste säkras för

bollplanen. Bollplanen bör instängslas samt "öronmärkas" för Umedalens IF.

Kommentar

Idrottsplatsens storlek är anpassad efter fritidsförvaltningens önskemål samt ytbehovet av ett framtida dagvattensystem. Gemensam parkering möjliggörs tillsammans med den planerade skolan inom planområdet. Avtal kring framtida användning av idrottsplanen regleras ej i detaljplanen.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna parkering.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten men innanför verksamhetsområde för dagvatten (gata). I och med att planen antas planeras verksamhetsområde att utvidgas för att omfatta samtliga nyttigheter. Beslut om utvidgning ska fattas av kommunfullmäktige.

Innan antagande måste en VA-utredning för planområdet tas fram. Redaktionella ändringar behöver göras i planbeskrivningen i samråd med Vakin.

Avfall

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller gällande NOA. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen enligt gällande NOA.

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.

Det bör nämnas att transportväg för sopbilen inte bör placeras framför entréer eller lektyor.

Kommentar

Noterat.

Planbeskrivningen har reviderats och en VA-utredning har tagits fram i samråd med Vakin.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG

Umeå Kommunföretag utgår ifrån att Umedalsallén fortsatt blir huvudled samt att vägbredden bibehålls.

Kommentar

Noterat.

Umedalsalléns dragning ändras ej i planförslaget.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1 UMEÅ WALDORFSKOLA

Planförslaget kommer innebära ökade trafikvolymmer i korsningen Sockenvägen/Backenvägen, även den nya infarten i planområdets västra delar kommer påverka Waldorfskolans elevers färdväg till och från skolan.

Den nya infarten riskerar att skapa köbildning och påverka säkerheten negativt för Waldorfskolans elever. En lösning där den nya skolan och befintliga Waldorfskolan har separata infarter bör beaktas. Om inte så bör utfartsförbudet mot fastigheten Backen 7:37 tas bort.

Planförslaget bör förtydliga hur trafiksituationen kommer lösas på den befintliga syd-norrgående cykelbanan i västra delarna av planområdet.

Kommentar

Plankartan har reviderats med en ny dragning av gata inom planområdet och en av utfarterna mot Sockenvägen har tagits bort. I planområdets nordvästra delar har den planlagda gatan ändrats till gång- och cykelväg, vilket även förtydligas i planbeskrivningen.

Planförslagets genomförande kommer skapa en ökning av trafik i området. Den sammanvägda bedömningen är att det inte kommer innebära betydande olägenhet för grannar och närliggande verksamheter.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna trafik och cykelbana.

YTTRANDE 2 KYRKTORPETS SAMGÄLLIGHETSFÖRENING

Vi emotsätter oss starkt deatljplanen i denna utformning.

Planförslaget med fyravåningshus, komplementbyggnader och garage skulle kraftigt påverka områdets karaktär av villaområde och natur. Detta skulle påverka befintlig boendemiljö och fastighetsägare mycket negativt.

En nybyggnation med hus som smälter in den befintliga miljön på den del som ligger på den trädfrä delen av ytan skulle innebära en betydligt mindre påverkan av boendemiljön. Ett bevarande av de större träden mot Sockenvägen skulle minska insynen mellan områdena och skapa en mycket bättre miljö, både på nya och gamla området.

Utöver följande synpunkter så har även en skiss inkluderats som bilaga.

Den nya utfarten mot Sockenvägen i planförslaget bör flyttas. Den korsar en populär cykelväg och skulle istället kunna ligga närmare Waldorfskolan.

Fartbegränsning på 30km/h bör införas på Sockenvägen, även farthinder och avsmalnad gata bör beaktas.

Det finns en risk att trafiken ökar kraftigt om detta område bebyggs.

Så mycket skog som möjligt bör bevaras mot Sockenvägen för att begränsa insyn till befintliga hus och skapa bättre miljö. Speciellt viktiga är den gamla talldungen i områdets östra del.

Längs Umedalsallen har man idag gamla träd på bägge sidor om gångbanan. Det vore lämpligt om detta gjordes även utmed Sockenvägen.

Placera lägre bebyggelse mot Sockenvägen, förslagsvis skolan. Eventuellt variera höjder på bostadshusen, kanske högre hus inom området mellan fotbollsplan och Umedalsallen.

Kommentar

Noterat.

Plankartan har reviderats och högsta byggnadshöjd har sänkts till 13 meter på de tre kvarteren utmed Sockenvägen och Umedalsallen. Även gatan inom planområdet har reviderats och en av utfarterna mot Sockenvägen har tagits bort.

Planförslaget är en del av kommunens övergripande mål om femkilometerstaden och blandstad. Planförslaget möjliggör för hus om fyra våningar i kvartersstruktur. Förgårdsmark, Sockenvägen med tillhörande trädrad samt utökad GC-väg bedöms skapa ett respektavstånd och naturlig nedtrappning till befintlig bebyggelse.

En yta om cirka 11,000 kvadratmeter inom planområdet planläggs som natur där skogen ämnas bevaras.

Fartbegränsning och väghinder utmed Sockenvägen regleras ej i planförslaget.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 3 ERIK BERN SOCKENVÄGEN FASTIGHETER AB

Vi vill inte att någon ny utfart byggs utan att den väg som finns från Umedalsallén används som huvudsaklig in-och utfart till området.

Vi ställer oss bakom skissen som Kyrkorpets samfällighetsförening har tagit fram. I skissen tas den nya utfarten mot Sockenvägen bort, skola placeras längs med Sockenvägen och en talldunge sparas i sydöst.

Planförslagets byggnadsvolymer bör sänkas och anpassas mer efter befintlig bebyggelse i området. Lägre byggnader och radhus passar bättre in i området.

Vi ser återkommande hackspett i området.

Sockenvägen skapar idag bullerproblematik i området. Om planförslaget genomförs kommer bullernivåerna öka och vi vill därför ha ett ordentligt plank uppfört längs hela tomtens mot Sockenvägen för att minimera störning för alla boende i huset.

Kommentar

Noterat.

Plankartan har reviderats och högsta byggnadshöjd har sänkts till 13 meter på de tre kvarteren utmed Sockenvägen och Umedalsallen. Även gatan inom planområdet har reviderats och en av utfarterna mot Sockenvägen har tagits bort.

Plank på fastigheterna utanför planområdet regleras ej i planförslaget.

Yttrandet bedöms vara delvis tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 4

1. Varför har de sk "sakägare och andra berörda" begränsats till endast de fastigheter som ligger närmast Sockenvägen och ena sidan av Kyrkvägen?

2. Hur många sk "sakägare och andra berörda" har tillfrågats?

3. Varför har inte en miljökonsekvensbeskrivning ej upprättats, vilka är skälen till detta?

4. Marken sägs vara lämplig att bygga på om särskilda "stabiliseringsåtgärder" genomförs och att dagvattnet tas om hand inom fastigheten. Det känns ju helt ologiskt att inte bäcken ner till älven kommer att få ett rejält större flöde med vad detta kommer att innebära gällande rasrisker, finns det redan nu sådana beräkningar?

5. Buller nämns också som ett tänkbart problem men här skrivs endast om den nya bebyggelsen ej om den befintliga som också kommer att påverkas inte minst efter Sockenvägen. Har mätningar gjorts för befintliga byggnader?

6. I planens syfte nämns att det skall skapas "stadsmässighet" som översiktplanen förordar. Området ligger i yttersta kanten av den sk 5 kilometersstaden och är en del av området där "stadens vagga" låg varför valet av plats för 4 våningsshus kan ifrågasättas då det på andra sidan av Sockenvägen endast accepterats 2 våningar.

7. Betydande miljöpåverkan bedömdes 2018, för snart 5 år sedan, inte ha en risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har redovisat vilka punkter i bedömningsmallen som bedömts som risk för inverkan och detta beslut har offentliggjorts 2018. Borde inte detta beslut finnas med i samrådsmaterialet?

8. Samrådsretsens berörda sakägare borde breddas då projektet Backen 6:1 kommer att påverka en betydligt större krets än den nu föreslagna.

9. Parkeringar i flera plan anges, är det möjligt att anordna ett garage på denna mark?

10. Personalvägen=Peråkersvägen?

11. Peråkersvägen är bilväg i max 50 meter ej 100.

12. Reducering av gällande parkeringsnorm vad betyder det?

13. Har bullermätningarna gjorts även vid befintlig bebyggelse och när gjordes detta?

14. Hur skall dagvattnet kunna tas omhand inom fastigheten och på så sätt förhindra att flödet i bäcken ej ökar. Även med samma eller något ökande risk för skred är detta kritiskt för området som helhet.

15. Gällande luftkvaliteten anges att daghemmet lokaliseras närmare Sockenvägen där trafiken är mindre än efter Umedalsallén. När mättes trafiken och hur beräknas den förändras under den närmaste 10 årsperioden?

Kommentar

1. Förslag till gränsdragning över sakägare redovisas i planbeskrivningen under stycket "Samrådsrets". Föreslagna sakägare är primärt de fastighetsägare som angränsar planområdet.

2. Cirka 40 fastighetsägare i anslutning till planområdet har fått handlingar utskickade via post. Övriga kommuninvånare kan ta del av handlingarna på kommunens hemsida samt digitala anslagstavla.

3. I planarbetet har en behovsbedömning genomförts i samråd med Länsstyrelsen (2018) där slutsatsen var att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning ej bedöms behövas.
4. Bifogad dagvattenutredning, som reviderats efter samrådet, redogör för möjliga lösningar för godkänd hantering av dagvatten inom planområdet.
5. Den samlade bedömningen är att planens påverkan på områdets trafikvolym och bullersituation är acceptabel utifrån kommunens tillväxtmål och strategier.
6. De planlagda husen med fyravåningar samt vind bedöms vara en avvägning mellan kommunens tillväxtstrategier och anpassning till omkringliggande bostadsvolymer.
7. Behovsbedömningen finns på projektsidan (<https://www.umea.se/backen61>) under rubriken behovsbedömning. bedömningsmall har publicerats på projektsidan inför granskning.
8. Kommunens bedömning av sakägare redovisas i planbeskrivningen under stycket "Samrådsrets". Föreslagna sakägare är primärt de fastighetsägare som angränsar planområdet och kommer ej ändras inför granskning då planområdet är detsamma.
9. Detaljplanens genomförande bedöms vara möjlig.
10. Peråkersvägen/Personalvägen har olika namn beroende på vilken karta som studeras. Planhandlingarna är anpassade efter lantmäteriets kartsystem där vägen heter Personalvägen.
11. Plankartan är uppdaterad och utpekad gata är nu delvis planlagd som GC-väg.
12. Mängden parkeringar som krävs för ny bebyggelse redovisas i ett kommande bygglov. Exploatören kan då ansöka om reducerad parkeringsnorm, alltså att mängden parkeringar blir färre än tidigare krav.
13. Den kommunala bullerkarteringen från 2016 finns att hämta på kommunens hemsida alternativt beställas ut.
14. Detaljplanen förespråkar lokal hantering av dagvatten inom fördröjningsdammar.
15. Kommunens åtgärdsprogram för renare luft finns att hämta på kommunens hemsida alternativt beställas ut.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 5

Backenområdet är en stadsdel som karaktäriseras av lummig växtlighet med många uppväxta träd. Detta skapar förutom trivsel även ett mycket bra mikroklimat med mindre blåst än andra delar av Umeå. Sommartid behöver man ofta ta på sig ett extra plagg om man promenerar lite utanför området. Detta nämns också under rubriken Lokalklimat på sidan 19 i planförslaget, dock utan att utredarna reflekterar över hur man bör anpassa exploateringen för att området ska bibehålla sina kvaliteter och karaktär. Den rika och varierade växtligheten gör området till ett artrikt område även för fåglar, insekter och andra djur.

Planområdet innehåller en hel del mer eller mindre uppvuxna träd och det borde vara en självklarhet att en 3D-karta över befintliga träd tas fram med hjälp av LAS-data eller via drönarscanning. Dessa bör sedan inventeras och ett urval göras för vilka träd och trädgrupper som ska bevaras.

En ny layout bör utvecklas där hänsyn tas till befintlig växtlighet och som skapar en mjukare övergång mellan det befintliga äldre bostadsområdet söder om Sockenvägen och det planerade området.

Hushöjden längs Sockenvägen bör hållas lägre, förslagsvis begränsas till 3 våningar, särskilt med tanke på att det planerade området ligger mellan 0,1 och 1 m högre än det befintliga området. Det befintliga bostadsområdet ligger i en svag sluttning mot söder, vilket innebär att kvällssol är en bristvara och den föreslagna exploateringen försämrar detta ytterligare.

Husen bör vidare dras tillbaka ett stycke från cykelvägen så att en del befintliga träd kan bevaras som en mjuk och för området karaktäristisk övergång mellan det gamla och det nya.

Vidta gärna åtgärder som förbättrar vattenkvaliteten i den damm och den bäck (dike) som finns i områdets norra del.

Kommentar

Noterat.

Plankartan har reviderats och högsta byggnadshöjd har sänkts till 13 meter på de tre kvarteren utmed Sockenvägen och Umedalsallen.

Kommunen samlade bedömning är att det ej behövs göra en detaljerad trädinventering under planarbetets gång. En yta om cirka 11,000 kvadratmeter inom planområdet planläggs som natur där skogen ämnas bevaras i stor grad.

Planförslaget planlägger för en utökning av GC-vägen utmed Sockenvägen och Umedalsallén. Detta i kombination med tillkommande hus förgårdsmark bedöms skapa ett acceptabelt avstånd till bebyggelsen på södra sidan av Sockenvägen.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkten förgårdsmark.

YTTRANDE 6

I Planbeskrivningen under punkten Gator och trafik lyfter man upp två gator som kommer påverkas av den tilltänkta exploateringen, Umedalsallén och Backenvägen. Här tycker jag man har missat sträckan J-A Linders väg – kullavägen som går mellan Umedalsallén och Tvärvägen. Jag hävdar att det är den primära vägen för de som färdas mot Kronoparkens handelsområde och vidare österut mot Umeå samt den omvända riktningen och borde även bli det för det nu framtida området.

Utifrån det beteendemönster som råder i området idag så kör man (ex. boende delar av Umedalen, trafikanter från Sockenvägen samt till alla skolor/förskolor som råder i området mfl) via J-A Linders väg - kullavägen – Tvärvägen ut på E12 när man ska vidare mot Umeå eller till Kronoparkens handelsområde. Vilket redan idag bidrar till höga trafikflöden som medför en jobbig bullersituation för boende längst sträckan samt otrygga överfarter/utfarter. Både Umedalsallén och Backenvägen är låghastighetsgator och är generellt också utformade för att vara en låghastighetsgata. De är bussgator (dvs fördröjande hinder vid varje busshållplats), har kvar sina övergångsställen på flera ställen samt avsmalningar av gata som bidrar till att trafikanter generellt måste hålla sig till hastighetsbegränsningen. Dessa båda gator passerar även skolmiljöer som ställer extra krav på förarens uppmärksamhet.

Sträckan J-A Linders väg – Kullavägen - Tvärvägen blir således en "genväg" där man kan hålla upp tempot och köra betydligt snabbare än den tillåtna 40 km/h, vilket de flesta gör. Passagen är inte utformad som en låghastighetsgata. Det finns inga övergångsställen (dessa avvecklades av kommunen för ca 5 år sedan), inga övriga hinder (förutom ett fartgupp precis innan anslutning till tvärvägen som inte gör någon nytta) samt att gatan är ganska bred och "luftig" vilket öppnar för att köra högre hastigheter. De senaste åren har trafiken ökat markant. Mellan 2016-2020 ökade trafiken från 3500 till 4800 fordon/dygn. En ökning med nästan 40 % på bara 4 år. (Källa: Uppgifter som miljö och hälsa lämnade ut 2022 i skrivelse ärendnr.2022-2903). Vilket påverkat boendemiljön negativt längst kullavägen, främst gällande bullersituationen.

Som boende efter den del av kullavägen som ligger mellan tvärvägen och J-A Linders väg känner vi en stark oro att trafiksituationen längst vägen kommer försämrats ytterligare då en exploatering enligt föreslagen detaljplan

kommer medföra en ökad trafikmängd. Både till/från jobb, till/från Kronoparkens handelsområde, samt lämna/hämta till ytterligare en skola. Vi har inget emot byggnationen i sak, men kommunen behöver samtidigt vidta åtgärder längst påtalad vägsträcka som är permanenta och bidrar till låga hastigheter och säkrare överfarter.

Framtida planering av Marklunds kurva kommer ytterligare bidra till ökad genomfartstrafik till sporthallar, skolor, förskolor, det nya handelsområdet på klockarbäcken etc. Kommunen behöver således tänka igenom området i stort och se utanför den enskilda planens område. En långsiktig plan efterfrågas så att de som bor där inte får en ytterligare förvärrad boendemiljö samt prioritera oskyddade trafikanter i området och deras naturliga färdvägar till skolor, mataffär etc.

Kommentar

Planförslagets genomförande kommer skapa en ökning av trafik i området. Den sammanvägda bedömningen är att det inte kommer innebära betydande olägenhet för grannar och närliggande verksamheter.

J-A Linders väg, Kullavägen och Tvärgatan är ej inkluderade i planförslaget och regleras därför ej i föreslagen detaljplan. Kommunen arbetar löpande med de kommunala gatorna, men i detta planförslag ingår endast delar av Sockenvägen och Umedalsallén.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7 OCH 8

Jag motsätter mig att markområden som nu är planlagda som parkmark och naturmark ianspråkats för bebyggelse, dessa områden ger Umedalen dess gröna lunga vilken är oerhört viktig att bevara. Exploateringen av Umedalen har lett till att stora naturområden försvunnit varför det är viktigt att bevara de få grönområden som finns kvar inom området.

Vidare motsätter jag mig att dagens gc-väg (i nord-sydlig riktning) från grönområdet nedanför kvarteret Rostvingen till Sockenvägen planläggs som lokalgata, angöring till skola och idrottsplats kan lösas inom planområdet utan att gc-vägen ersätts med en gata.

Kommentar

Noterat.

Planförslaget är en del av kommunens övergripande mål om femkilometerstaden och blandstad. Föreslagen detaljplan bedöms vara en naturlig och nödvändig utveckling för att möta stadens befolkningstillväxt.

En yta om cirka 11,000 kvadratmeter inom planområdet planläggs som natur där skogen ämnas bevaras.

Plankartan är uppdaterad och utpekad gata är nu delvis planlagd som GC-väg. Parkering och cykelparking för planlagd skola och idrott ska lösas inom respektive fastighet.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna GC-väg och angöring.

YTTRANDE 9

Fråga. Vad blir det för boendeform på Backen 6.1? Har goda erfarenheter av radhus eller bostadsrätt. Blir bättre grannsamverkan för oss villaägare om det blir äganderätter på andra sidan Sockenvägen.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör för flerfamiljshus om 4 våningar. Detaljplanen reglerar ej framtida upplåtelseform.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 10

Inledning

Vi motsätter oss inte att bebyggelse uppförs på den aktuella platsen, men har ett antal synpunkter på förslaget. Det främst avseende förslagets påverkan på landskapsbilden, befintliga grönområden, och trafiksituationen. Synpunkterna bör omhändertas och medföra en revidering av planförslaget.

Enligt planförslaget bedöms planläggningen ha stöd av översiktsplanens intentioner, eftersom området anses befinna sig inom "femkilometersstaden". Det kan dock ifrågasättas om hela området för detaljplanen rent faktiskt befinner sig inom denna radie, dvs. fem kilometer från Rådhusorget. Hänsyn bör i sådana fall inte tas till de intentioner som finns beskrivna i översiktsplanen.

Bebyggelsen

Den föreslagna bebyggelsen är tänkt att länka till det gamla sjukhusområdet Umedalen respektive skolmiljön i väster. Omgivande bebyggelse präglas idag i huvudsak av små flerfamiljshus och i övrigt tilltalande bebyggelse som är väl anpassad till varandra. I omgivningen finns idag inte någon bebyggelse som motsvarar den föreslagna.

Vid planläggning bör hänsyn tas till det befintliga områdets karaktär. Planen saknar sådan hänsyn. Den bebyggelse som möjliggörs genom planen avviker i hög grad från övriga närliggande hus, vilket kommer att medföra en avsevärd förändring och försämring av områdets karaktär. Det särskilt avseende bebyggelsens höjd. Den begränsning av byggrätternas höjd som återfinns i planförslaget är därför allt för tilltagna för att passa i omgivningen. Byggrätternas höjd bör därför begränsas till maximalt tre våningar.

Grönområde

Planförslaget medför väldigt stora ingrepp på ett befintligt grönområde som är mycket väl lämpat som rekreationsområde. Den norra delen av planområdet ingår också i ett större värdefullt grönstråk. Det är av yttersta vikt att i vart fall den norra delen av planområdet bevaras i befintligt skick. Därför är det inte endast eftersträvansvärt att befintliga träd och vegetation bevaras i den norra delen av planområdet, utan det ska bevaras. För att säkra ett grönområde som består över tid och stärka den gröna barriären gentemot den föreslagna bebyggelsen bör ytterligare träd planteras i den norra delen av planområdet.

Det bör också övervägas om den norra delen av planområdet ska utökas genom ett slopande av den föreslagna bebyggelsen på den nordöstra sidan av planområdet. Detta för att i högre grad bevara befintligt grönområde och skydda mot bullerstörningar.

Trafiksituation

Enligt planförslaget skapas planmässiga förutsättningar för cirka 200 bostäder, förskola, idrottsplats samt ett gruppboende. Det kommer på inte obetydligt sätt påverka trafikflödet i omgivningen. trafikintensiteten den planerade bebyggelsen kommer att medföra en ökad trafikbelastning som i sig innebär ett behov av fler parkeringsplatser, ökad bullerpåverkan samt ökad risk för barnen i området. Genom att minska antalet våningar för bostadshusen och slopa den föreslagna bebyggelsen på den nordöstra sidan av planområdet skulle trafiksituationen inte påverkas i samma omfattning.

Kommentar

Noterat.

Planförslaget är en del av kommunens övergripande mål om femkilometerstaden och blandstad. Föreslagna bebyggelse bedöms vara en naturlig och nödvändig utveckling för att möta stadens befolkningstillväxt.

Volymernas höjder har anpassats efter kringliggande bebyggelse som i stor del består av fristående hus om två våningar med vind. I öst angränsar planområdet mot Solbackens äldreboende om tre våningar samt en fjärde, teknisk våning. Användandet av förgårdsmark, Sockenvägen med tillhörande trädrad samt utökad GC-väg bedöms skapa ett respektavstånd och naturlig nedtrappning till befintlig bebyggelse.

Plankartan har reviderats och högsta byggnadshöjd har sänkts till 13 meter på de tre kvarteren utmed Sockenvägen och Umedalsallen.

En yta om cirka 11,000 kvadratmeter inom planområdet planläggs som natur där skogen ämnas bevaras. Balansen mellan natur och kvartersmark bedöms av kommunen vara väl avvägd för att uppnå båda den tillväxt som översiktsplanen förespråkar och bevara platsens grönska.

Planförslagets genomförande kommer skapa en ökning av trafik i området. Den sammanvägda bedömningen är att det inte kommer innebära betydande olägenhet för grannar och närliggande verksamheter.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 11

Ingen skola utan satsa på fler lägenheter, Umeå har bostadsbrist, om ni vill nå målet med fler invånare så krävs fler lättillgängliga lägenheter!

Kommentar

Noterat.

Föreslagen detaljplan skapar möjligheter för både bostäder, skola och idrott vilket staden bedöms vara i behov av.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Byggnadshöjder inom tre av de planerade kvarteren har sänkts från 14 till 13 meter.
- Nockhöjden på planlagd skola har ändrats till 10 meter byggnadshöjd.
- Idrottsplanens storlek har reviderats.
- Ett E-område har placerats inom planområdet.
- Gata₁ och GC-väg har reviderats
- Placering och utformningsbestämmelserna har reviderats

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har ändrats på punkterna dagvatten, VA, trafik, miljö och fastigheter.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Kompletterande PM till dagvattenutredning, 2023.

Fysisk planering, Umeå kommun, november 2023

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.