

Ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44)

inom stadsdelen Regementet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Stadsliden 3:10 med flera har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Ändringen omfattar fastigheterna Stadsliden 3:10, Regementet 2:1 och Stadsliden 3:37. Ändringen görs för att möjliggöra en utökning av befintlig bebyggelse som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen. De användningar som berörs av ändringen genom utökade byggrätter är kontor, skola och centrum. Ändringen avser även att göra markanvändningen inom området för centrum och skola mer effektivt genom en justering av ett markreservat för gång- och cykel.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-12-02 – 2025-12-22**. Forsvarsmakten och Länsstyrelsen begärde förlängd svarstid i samrådsskedet, vilket beviljades av Umeå kommun. Planen var föremål för granskning under tiden **2026-06-12 – 2026-06-26**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

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.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 10938-2025, daterat den 20 februari 2026.

Syftet med detaljplanen

Ändringen görs för att möjliggöra en utökning av befintlig bebyggelse som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen. De användningar som berörs av ändringen genom utökade byggrätter är kontor, skola och centrum. Ändringen avser även att göra markanvändningen inom området för centrum och skola mer effektivt genom en justering av ett markreservat för gång- och cykel.

Ändringens relation till ursprungsplanens syfte

Ändringen bedöms inrymmas inom ursprungsplanens syfte.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

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

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

LANTMÄTERIET

Lantmäterimyndigheten vill göra ett förtydligande gällande sista stycket i planbeskrivningen om gemensamhetsanläggningar där omprövning nämns som enda möjlighet till att justera andelstal för fastigheter när om- eller tillbyggnad sker. Förslag på formulering enligt nedan:

”Om byggnader tillkommer inom Stadsliden 3:10, vilket möjliggörs av denna planändring, kan de komma att påverka andelstalen i de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Om fastigheternas delaktighet ska ökas eller minskas i gemensamhetsanläggningarna kan en överenskommelse tecknas mellan förvaltande förening och fastighetsägaren. Överenskommelsen granskas och godkänns av Lantmäterimyndigheten som sedan uppdaterar fastighetsregistret med den nya informationen.

I de fall där bebyggelsen eller fastighetsindelningen ändras på ett väsentligt sätt kan det leda till ett behov av att gemensamhetsanläggningarna behöva omprövas för att fortfarande vara aktuella för sina respektive ändamål.”

Kommentar

Planbeskrivningen justeras enligt Lantmäteriets förslag.

TRAFIKVERKET

Rättelse: Trafikverket har skickat ett yttrande även i samrådsskedet. Yttrandet har inte kommit med i samrådsredogörelsen. Trafikverket uppger att de till granskningsskedet lämnar samma yttrande som de lämnade i samrådsskedet. Kommunen gör bedömningen att det genom denna rättelse blir tydligt att Trafikverket yttrat sig redan i samrådsskedet samt att det framgår i detta granskningsutlåtande hur kommunen hanterar yttrandet.

Trafikverkets yttrande: Planområdet ligger inom den hinderbegränsade ytan för Umeå flygplats varför både LVF och flygplatsen ska höras i ärendet. Trafikverket har inget att erinra under förutsättning att totalhöjden för byggnader inom planområdet accepteras av Umeå flygplats och LVF.

Kommentar

Se svar till Swedavia nedan.

SWEDAVIA

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia menar dock att det bör framgå av planbeskrivningen att planområdet är inom riksintresset Umeå Airports påverkansområde för flyghinder samt att de bör framgå att flygplatsens hinderytor som lägst är 52,4 m.ö.h inom planområdet samt att flygplatsen bör samrådas innan uppförande av kranar då reglerade höjder är relativt nära flygplatsens hinderytor.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information om riksintresset samt med att flygplatsen ska samrådas innan uppförande av kranar eller annat som riskerar att stå i konflikt med hindersfri yta på 52,4 m.ö.h.

LUFTVARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i granskningen. Då myndigheten själva gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd

FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö och hälsoskyddsnämnden konstaterar att nämndens synpunkter har beaktats på ett tillfredsställande sätt inför granskningsskedet.

Miljö och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder med byggnadshöjder med högsta nockhöjd 41,0 meter över angivet nollplan.

Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. 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 faller ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvär rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver markbrandposter/pump i släck- och dagvattendamm som ger en kapacitet på 1 200 l/min anordnas.

Kommentar

Frågan om uppställningsplatser och utrymning hanteras i projekteringen och prövas i kommande bygglovs- och tekniskt samrådsskede, där tillgänglighet för räddningsfordon samt eventuellt behov av uppställningsplats och trapphus beaktas.

Frågan om drift och underhåll av uppställningsplatser hanteras inte inom detaljplaneskedet.

Frågan om brandposter/släckvatten med erforderligt flöde hanteras i den fortsatta projekteringen och prövas i kommande bygglovs- och tekniskt samrådsskede samt inför slutbesked.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VAKIN VA

Vakin har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Utseende på linjen för avgränsning av vilka områden som omfattas av ändring av detaljplan justeras. Vidare justeras benämningen på linjen på plankartan. Planområdets utbredning justeras inte.
- Reglering med beteckningen h3 ändras till beteckningen f1. Beteckningen f1 ges samma planbestämmelselydelse som den tidigare h3- beteckningen. Ambitionen är att bestämmelserna ska vara samstämmiga inom kommunen. Ändringen är en planteknisk ändring och innebär ingen ändring i sak.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen kompletteras med information om riksintresse för Umeå Airport.
- Planbeskrivningen justeras med information om hantering av gemensamhetsanläggningar.
- Planbeskrivningen justeras genom mindre omformuleringar till att bli en antagandehandling.
- Planbeskrivningen justeras genom att begreppet ”ovan mark” definieras för den här detaljplanen.
- Planbeskrivningen justeras genom att figurer kompletteras för att bli tydligare.
- Planbeskrivningen justeras beträffande tillkommande BTA för att göra den tydligare.
- Planbeskrivningen får flertalet mindre språkliga justeringar för att göra den tydligare.

Detaljplanering, Umeå kommun september 2026