

**Detaljplan för fastigheten
Gökungen 2 m.fl.
inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Gökungen 2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder och centrumändamål inom Gökungen 2 som en fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen på Mariehem. Tillkommande bebyggelse ska gestaltas i linje med befintlig bebyggelse. Syftet med planen är också att möjliggöra för en fortsättning av trottoaren längs Mariehemsvägens östra del med en byggrätt mot gata för att skapa ett mer stadsmässigt och avgränsat gaturum. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för utveckling av befintlig industriverksamhet inom Gökungen 4, i form av en ny vägdragning vid fastighetens södra del för att förbättra produktionsflödet.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-06-19 – 2025-07-04** samt granskning under tiden **2026-03-16 – 2026-04-02**. 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.

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 har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

SWEDAVIA

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia önskar dock att framföra följande:

- Swedavia ser positivt på att planbeskrivningen kompletterats med information om flygplatsens hinderytor.
- Swedavia förordar fortsatt att plankartan kompletteras för att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte genomträngs av uppstickande delar. Bedömer nämnden att detta inte är nödvändigt har Swedavia inget att invända mot det i detta fall.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i denna granskning.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om att högsta totalhöjd är 130 meter över angivet nollplan för byggnadsverk för att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte påverkas. Planbeskrivningen har kompletterats med motiv till bestämmelsen.

FÖRSVARSMAKTEN

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

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

LUFTFARTSVERKET

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

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Yttrande

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Men anser att planbeskrivningen, till följd av framför allt ändringar som genomförts efter samrådet, behöver förtydligas på följande sätt:

- Planbeskrivningen bör kompletteras, i enlighet med samrådshandlingen, så att syftet även omfatta ”att säkerställa en god dagvattenhantering”.

Dagvatten avleds till en känslig och skyddsvärd recipient, Nydalsjön.

- Planbeskrivningen bör justeras så att det framgår att ett genomförande av planen förutsätter rening genom exempelvis den planerade fördröjningsanläggningen tillsammans med det cirka 550 meter långa gräsbeklädda diket innan dagvattnet kan släppas till Nydalsjön.

I granskningshandlingen finns vissa motstridiga uppgifter som bland annat anger att ett genomförande skulle kunna innebära att dagvatten avleds direkt till närliggande vattendrag via kulvert från planområdet mitt. Något som Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer vara outrett och potentiellt olämpligt.

- Planbeskrivningen behöver korrigeras så att konsekvenserna av att plocka bort planbestämmelsen [n1] framgår. Av samrådshandlingen framgick att ” För att säkerställa att dagvattnet kan fördröjas på kvartermark införs en planbestämmelse om att minst 2100 kvadratmeter av marken ska vara genomsläpplig [n1].”

Det framgår inte av granskningshandlingen hur den borttagna planbestämmelsen beräknas och bedöms påverkar avrinningen från planområdet samt möjligheten att upprätthålla erforderlig rening och fördröjning innan utsläpp till Nydalsjön.

I övrigt behöver man se över sidhänvisningar i planbeskrivningen så att dessa är korrekta (se tex sid 26–27) samt att texten i planbeskrivningen stämmer överens med justerade planbestämmelser (se t.ex. sidan 22 och sidan 39–40).

Även planbestämmelse [a] kan behöva ses över. Den aktuella planbestämmelsen anger att startbesked inte får ges för bostäder förrän byggnadsverk i fastighetens norra och östra del är byggda. Av plankartan framgår att byggnadsverk i fastighetens östra del utgörs av bostäder, vilket gör planbestämmelsen svår att förstå.

I samrådsredogörelsen står att ”hanteringen av dagvatten har förtydligats i planbeskrivningen”. Vad Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan utläsa utgör

dessa ”förtydliganden” i huvudsak att dagvatten plockats bort från syftet samt att planföreskrift [n1] plockats bort från plankartan. I övrigt identifieras inga förtydliganden avseende den faktiska hanteringen av dagvatten som ett genomförande av planförslaget skulle kunna medföra.

Kommentar

Det finns inget motiv för att reglera markens genomsläpplighet inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Planbestämmelsen [n1] har därför tagits bort. 2100 kvadratmeter genomsläpplig mark är ett antagande som ligger till grund för beräkningarna. Antagandet är gjort utifrån gårdens storlek och användning. Yta för dagvattenhantering på allmän plats har säkerställts i plankartan.

Planbeskrivningen har reviderats avseende felaktiga sidhänvisningar och bestämmelser som beskrivs i text har uppdaterats så de stämmer överens med plankartans bestämmelser.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande beskrivningen av [a]. Volymer i norr och i öster måste byggas för att ge bullerskydd, därför får slutbesked inte ges för några bostäder innan detta har skett. I granskningshandlingarna angav felaktigt startbesked i stället för slutbesked. Detta har korrigerats i plankartan.

TEKNISKA NÄMNDEN, GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Planförslaget saknar redogörelse för hur parkering, angöring och varumottagning för eventuell centrumverksamhet kan hanteras.

Vi har förstått det som att leveransfordon och avfallsfordon ska kunna köra runt inom området, denna beskrivning saknas. En annan möjlighet är vändplan vid in-/utfart för avfallsfordon.

Bör behovet av ny passage över Mariehemsvägen hanteras i exploateringsavtal?

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Granskningssynpunkt – dagvattenanläggning (ansvarsfördelning och utformning)

Den föreslagna dagvattenanläggningen utgör en central förutsättning för att hantera ökade dagvattenflöden och säkerställa erforderlig rening innan avledning till recipient. Anläggningen har därmed en tydlig teknisk funktion.

Samtidigt är den placerad inom allmän plats (naturområde) i en smal remsa utan rekreativa värden. Mot bakgrund av anläggningens funktion – som innefattar både fördröjning och rening av dagvatten – kan återkommande drift- och underhållsåtgärder, såsom skötsel av vegetation och borttagning av sediment, förväntas.

För att säkerställa långsiktig funktion och undvika oklarheter i genomförande- och driftskedet bör därför:

- ansvarsfördelningen mellan berörda parter tydliggörs - att den ska betraktas som en del av VA-huvudmannens anläggning - inte som en anläggning inom allmän plats.
- anläggningens utformning beskrivas tydligare i förhållande till den naturmark där den är placerad

Kommentar

Parkering för eventuell centrumverksamhet löses i garaget i planområdets norra del. Planförslaget möjliggör för att leveransfordon och avfallsfordon kan köra i planområdet. Exakt utformning bestäms i genomförandeskedet. Passagen över Mariehemsvägen kommer inte att hanteras i exploateringsavtal.

Dagvattendammen kommer att vara VA-huvudmannens anläggning. Planhandlingarna visar att yta finns för att hantera rätt mängd dagvatten inom naturmarken. I plankartan säkerställs att ytan finns. Hur anläggningens utformning blir bestäms i ett genomförandeskede.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN, UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Utrymningsföresattningar

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder i upp till 17 våningsplan.

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.

Underjordiskt garage

Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Informationen om avstånd för skydd mot brandspridning har vidarebefordrats till byggaktören. Frågorna hanteras vidare i genomförandeskedet och i bygglov.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I UMEÅ KOMMUN

Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta/omforma/utöka gemensamhetsanläggningar för vägar och hamnar.

Vid genomgång av granskningshandlingar (daterade mars 2026) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

Det måste komma fram mycket tydligare, mycket tidigare att det är tänkt parkeringshus inom s. Idag nämns det i princip på sista sidan i en bisats. Det blir otroligt svårt att läsa planen för någon annan än bygglovshandläggare.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Planbeskrivning

I stycket om inlösen av allmän platsmark bör det även informeras om att ersättningen bestäms i lantmäteriförrättningen med en värdering. Eventuell centrumverksamhet kan även avstyckas som 3D fastighet. Om detta sker kan behov av gemensamhetsanläggningar finnas för att lösa gemensamma behov som trappuppgångar, vatten och avloppsledningar etc.

Information

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndigheten mening måste förbättras kan Lantmäterimyndigheten hjälpa till i arbetet.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet samt komplement till bostäder för den norra byggnaden. Exakt användning för norra byggnaden regleras inte i detaljplan. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om centrumverksamheten avstyckas som en 3D-fastighet.

Planbeskrivningen kompletteras med att ersättningen för inlösen av allmän platsmark kommer att fastställas i en överenskommelse mellan fastighetsägare och kommunen som utgör del av exploateringsavtalet.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att ersättning bestäms i lantmäteriförrättningen med en värdering.

YTTRANDE 1

Motsätter sig ett släpp för fotgängare via fastigheterna Sångfågeln 2 och 3s carportlänga ner till Nydalaområdet. Det finns flera skäl varför det är olämpligt med ett släpp:

- Oskyddade trafikanter kommer att utsättas för betydande risker i och med att de måste passera två kraftigt trafikerade bilvägar. De gående som till stor del kommer att bestå av lekfulla barn på väg till badplatsen, isen eller skidspåren kommer ut bakom väggen vid carporten direkt ut i körbanan med små möjligheter för cyklister eller bilisterna att i tid upptäcka faran för påkörning. Incidenter mellan trafikanter har redan skett.

- Den stora mängd personer från ca 200 nya lägenheter som passerar innergårdarna innebär en störning för de boende. Särskilt störande för de som har uteplats längs gångvägen. Idag är den lugna miljön uppskattad av de boende och något som får folk att flytta till området.

- Släppet i carportlängan används idag sommartid som avgiftsbelagd gästparkering, lämplig bl. a för mer skrymmande fordon som t ex husbilar och arbetsfordon. Vintertid används platsen som snöupplag vilket är nödvändigt då upplagsplatser på t ex gräsmattor nästan inte finns. Platsen behövs därför för att minimera antalet tillfällen då traktorer och lastbilar behöver komma för att frakta bort snön.

- Det finns ingen gångväg genom skogspartiet söder om Sångfågeln 1. Et är inte möjligt att gå ändå bort till Fjädersvägen.

- Hur kommer Sångfågeln 2 och 3 bli kompenserade om fotgängare och cyklister tillåts passera över fastigheterna? Det rimliga alternativet är att istället nyttja gång- och cykelvägen längs med Mariehemsvägen. Ett annat om än dyrare alternativ är att bygga en gångtunnel under E4 som leder direkt ner till Nydalaområdet.

Kommer någon grönska att sparas norr om carportlängorna för att ge en trevligare miljö mot den nya bebyggelsen?

Baksidan av carportlängan var knappast avsedd att "njutas" av boende i nyttillkommande lägenheter. Planeras någon form av häck eller annan växtlighet som skulle vara trevligare att titta på?

Kommentar

Planen möjliggör en passage, men det är upp till fastighetsägarna att öppna den eller ej.

Planbeskrivningen revideras avseende stråket som inte går hela vägen ner till Fjädersvägen.

Det är upp till fastighetsägaren om de vill plantera träd på ytan. Hur ytan mot carportlängorna kommer att utformas bestäms i ett genomförandeskede.

YTTRANDE 2

Givet klimatförändringarna kommer Umeå över tid behöva alla gröna ytor som kan ta upp större mängder regnvatten och annan nederbörd än tidigare. I dag finns en smal remsa "skog" mellan Sångfågeln 2 och Norrmejeriers fastighet som fyller en viktig funktion för att hantera regnvatten då remsan lutar ner mot E4an. Umeå marknadsför sig som en framåt och miljövänlig kommun. Ur ett klimatanpassningsperspektiv vore det olyckligt om remsan togs bort. Skjut istället den nya bebyggelsen närmare Cytiva så kan skogsremsan bevaras.

Kommentar

Ur ett bullerperspektiv är det olämpligt att skjuta ny bebyggelse närmare Cytiva. Planens påverkan på dagvattenhantering beskrivs i planbeskrivningen. Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

YTTRANDE 3

Att planlägga det norra området för industrimark torde vara helt okej, men en jätteviktig aspekt behöver beaktas i ekvationen: Husgrunden "Schlotte" bör inte tas bort. Att dokumentera husgrunden så att det går att spåra fornlämningen i arkiv är en otillräcklig åtgärd för att förstå kulturarvet. Det största mervärdet av husgrunden är att den kan finnas kvar fysiskt i miljön på något sätt så att den kan ses och upplevas. I värsta fall skulle fornlämningen kunna avgränsas med expempelvis gatsten eller asfaltskant så att den kan vara kvar. Om befintlig husgrund kan finnas kvar, kan den berätta något väsentligt om baron Stromberg, namnet Nydala som har sitt ursprung här, alltså oerhört viktig lokalhistoria för hela Umeå. Detaljplanen borde justeras så att husgrunden kan bevaras.

Kommentar

Under planarbetet har en arkeologisk utredning tagits fram. Utredningen visar att husgrunden har ingått i en kulturmiljö som är uttraderad och har förlorat sitt sammanhang. De är Länsstyrelsen som beslutar om fornlämningen kommer gå att avlägsna efter dokumentering, eller ej. Eventuellt beslut om detta kan fattas först om planen får laga kraft.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- En planbestämmelse om Högsta totalhöjd är 130 meter över angivet nollplan för byggnadsverk har tillkommit.
- Vissa förtydliganden har gjorts.

Planbeskrivningen

- En motivering kring den nya planbestämmelsen om högsta totalhöjd har lagts till.
- Förtydliganden gällande dagvattenhantering.
- Uppdaterade sidhänvisningar
- Förtydliganden i genomförandedelen gällande ersättning och inlösen
- Ledningsrätt 2480K-82/1976.1 är inte längre i bruk och ledningsrätten ska tas bort. Ledningsrätten har tagits bort under rubriken ledningsrätter.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare som yttrat sig, 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.

Synpunkter från samrådsskedet (ange namn, adress för de som inte omfattas av GDPR)

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2

Synpunkter från granskningsskedet

- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2026