

## § 134

### Lappkastet 5

Diarienumr: BN-2026/00129

## Planbesked för Lappkastet 5

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Lappkastet 5.

### Syfte

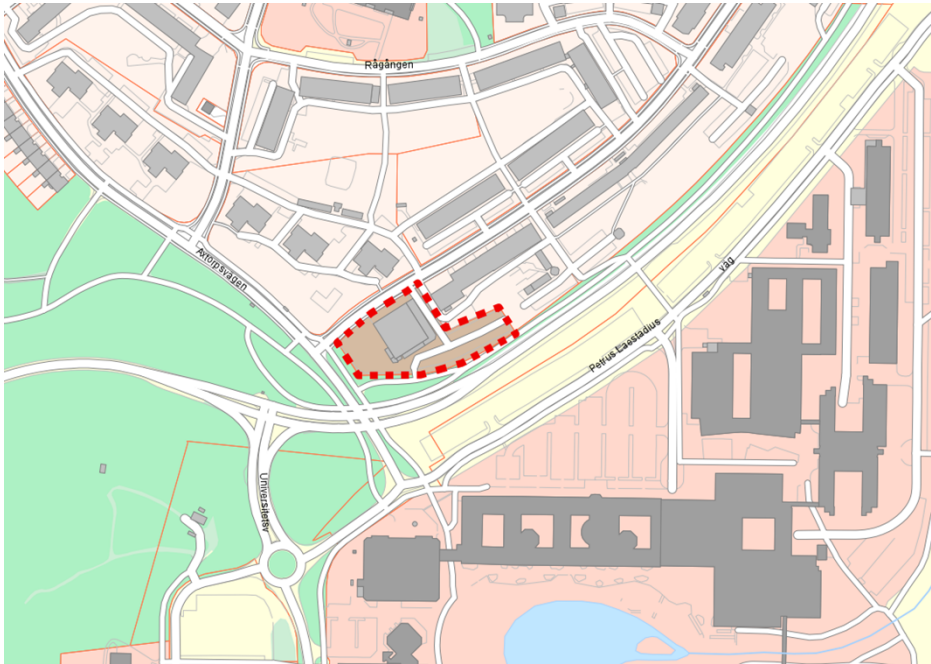
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, handel och livsmedel. Syftet är också att ny bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse.

### Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en förtätningsplan inom femkilometersstaden och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

### Planområde

Planområdet är beläget ca 2 km öster om Umeå stadskärna, längs Strombergs väg. Området har en total area på ca 4 700 m<sup>2</sup>.



*Preliminär avgränsning av planområdet.*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Sökandes intension enligt ansökan är att utveckla fastigheten med bostäder, livsmedel och handel. En ny utformning på fastigheten kan bli porten in och en länk till området på andra sidan av Strombergs väg.

### Platsbesök

Fastigheten ligger på Berghem, en stadsdel öster om centrala Umeå. Fastigheten är asfalterad och det finns en byggnad, en livsmedelsaffär, inom fastigheten. Platsen är relativt plan, men sluttar ner mot Axtorpsvägen i söder.



*Fastigheten sett från Strombergs väg. Fastigheten är bebyggd med en butiksbyggnad (se byggnad till vänster) samt asfalterade ytor. Foto från platsbesök 2026-04-08.*



*Vy från fastigheten och söderut. Axtorpsvägen ligger lägre än fastigheten. Foto från platsbesök 2026-04-08.*

## Kända planeringsförutsättningar

### Övergripande utveckling

Fastigheten omfattas av översiktsplan Fördjupning för Umeå (antagandehandling 2018, tidigare antagen 2011). Föreslagen ansökan anses vara i linje med översiktsplanen då fastigheten ligger inom femkilometersstaden. Inom femkilometersstaden, och särskilt på platser nära kollektivtrafikens stomnät, ska tät bebyggelse prioriteras. Det framgår även att det i stadsdelarna bör kompletteras med blandade användningar såsom bostäder och handel.

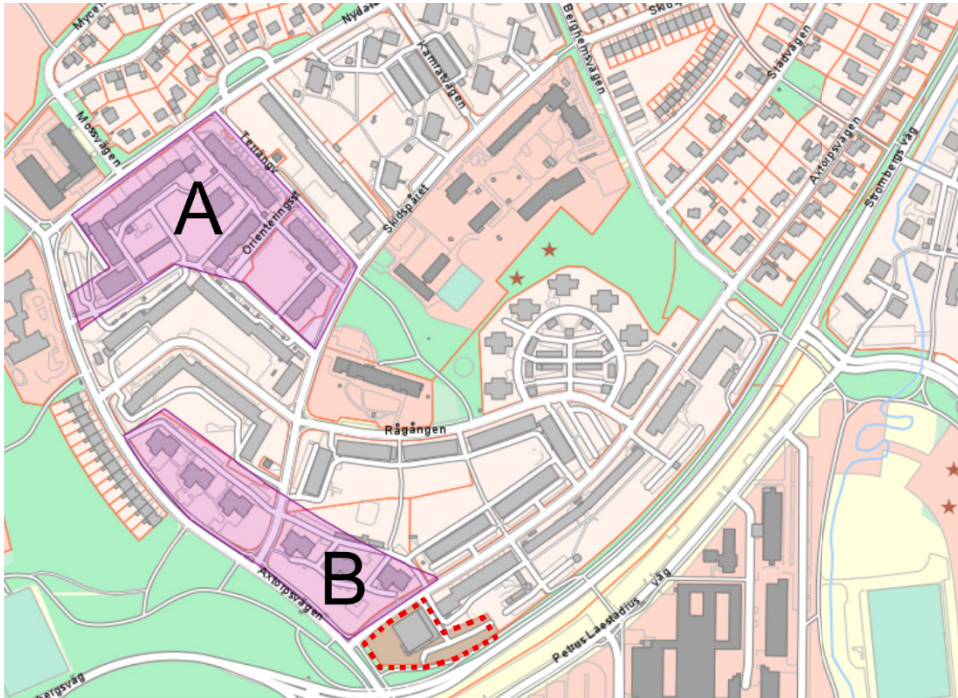
Det pågår detaljplanearbeten i närområdet. Norr om fastigheten på Lappkastet 2 finns ett positivt planbesked. Söder om fastigheten på Stadsliden 6:6 finns ett positivt planbesked. Planarbetena har inte startat än. I närområdet pågår detaljplan för Hamrinsberget och planprogram för Universitetsstaden (Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3) ska startas upp. Detaljplanen ska föregås av planprogrammet för Universitetsstaden. Detaljplanen bör handläggas i samma ärende som närliggande detaljplaner.

### Övriga ställningstaganden

Gällande detaljplan (2480K-P43/1991) reglerar handel i en våning (4,5 meter i byggnadshöjd), parkeringsyta samt att viss marken inte får bebyggas.

Fastigheten ligger inom riksintresse för flyghinder.

Norr om fastigheten finns kulturmiljöer i form av lägre punkthus längs södra delen av Axtorpsvägen (B) samt lamellhus kring kvarteret Målet och Starten i norr (A). Punkthusen längs Axtorpsvägen är vanligt förekommande i Sverige under 1940- och 50-talet, men husen är de enda av sitt slag i Umeå. De är därför viktiga att värna om som goda exempel av en byggnadsform som har stora kvaliteter gällande teknisk och arkitektonisk utformning.



Kulturmiljö i närområdet.

### Miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som uppmärksammats genom undersökningen är trafikbullerproblematik från omkringliggande vägar, översvämningsrisk/dagvatten och förorenat område. Vidare bör utformningen av bebyggelsen anpassas till omkringliggande kulturmiljö.

### Service och infrastruktur

Fastigheten ligger inom kommunalt huvudmannaskap för spillvatten, vatten och dagvatten. Det är kommunalt huvudmannaskap på omkringliggande gator och cykelvägar.

Viktigt att ta ett helhetsgrepp kring trafiken och grönstrukturen i området.

Fastigheten är hårdgjord idag. Sydväst om fastigheten, där Axtorpsvägen möter Strombergs väg, finns det en lågpunkt där det är hög översvämningsrisk.

Det har funnits en drivmedelsanläggning inom fastigheten. Det kan finnas behov att undersöka om det finns kvar markföroreningar inom fastigheten.

Fastigheten ligger cirka 100–150 meter från kollektivtrafikhållplats (stomlinje). Tillgång till service och skola inom närområdet är god.

### **Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

En förtätning av fastigheten kan bidra till målet om 200 000 invånare. En utveckling av fastigheten kan bidra till att öka mängden hållbara resor. En utveckling kan också bidra till ökad trygghet då andelen bostäder i området ökar.

### **Sammantagen bedömning**

Den sammantagna bedömningen är att en utveckling av fastigheten enligt ansökan går i linje med översiktsplanen. Fastigheten ligger relativt centralt i Umeå och bidrar till underlag för hållbara färdvägar. Den tänkta förändringen på fastigheten kan förstärka och bidra till framtida utveckling på andra sidan Strombergs väg och området i stort.

Viktiga aspekter att ta hänsyn till punktas nedan.

### **Riktlinjer för fortsatt arbete**

Detaljplanen ska föregås av planprogrammet för Universitetsstaden. Detaljplanen bör handläggas i samma ärende som närliggande detaljplaner.

### **Utredningsbehov**

Följande aspekter kan behöva utredas i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Kulturmiljöstudie
- Trafikbuller
- Dagvatten/översvämning
- Markföroreningar

### **Upplysningar**

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

**Kostnader**

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas. ' .

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 23 175 kr (2026 års taxa).

**Beredningsansvarig**

Susanne Ohlsson, planarkitekt

**Föredragande**

Emma Teglund, planarkitekt

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

**Beslut och information ska skickas till**

Sökanden