

Detaljplan för fastigheten Länsmannen 1 m.fl. inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Länsmannen 1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida stadsutveckling kring Tegs centrum genom förtätning och med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Hänsyn ska tas till de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden som finns i området. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-11-21 – 2025-12-12 samt granskning under tiden 2026-03-06 – 2026-03-20. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet. Respektive yttrande följs av en kommentar som redogör för kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Länsstyrelsen

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 med diarienummer 10603-2025 daterat 2025-12-08.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida stadsutveckling kring Tegs centrum genom förtätning och med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Hänsyn ska tas till de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska vär-

den som finns i området. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utvistelse genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

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 ändring av planförslaget.

Swedavia

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

Swedavia önskar dock att framföra följande:

- Swedavia ser positivt på att riksintresset och flygplatsens hinderytor lyfts i planbeskrivningen.
- Swedavia ser positivt på att planbeskrivningen kompletterats med information om påverkansområdet för system för kommunikation, navigering och övervakning (CNS).

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i denna granskning.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

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 samråds-/granskningshandlingar (daterade mars 2026) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Bör använda prickmark, är välkänt och inarbetat samt tydligare än "ö".
Bör använda kryssad mark i stället för s2. Kryssad mark är välkänt, inarbetat och tydligare än s2.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen står det att det skall byggas 35 bostäder, stämmer antalet?

Information

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

Kommentar

Motiv till planens bestämmelser finns i planbeskrivningen. Bestämmelserna s och ö följer Boverkets planbestämmelsekatalog. Hur många lägenheter som inryms i det planerade flerbostadshuset är inget som regleras i detaljplanen. Det angivna antalet är en uppskattning, vilket anges i planbeskrivningen.

Detaljplaneavdelningen förutsätter att skrivelsen om att avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta/omforma/utöka gemensamhetsanläggningar för vägar och hamnar av misstag har medföljt yttrandet och vi vill förtydliga att detaljplanen inte berör de frågorna.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra vid granskningskedet av Länsmannen 1.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Tekniska nämnden/Gator och parker

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Trafik och gata

Inga synpunkter

Park och natur

Inga synpunkter

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Brand- och räddningsnämnden/brandförsvaret

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget.

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av kontor/bostäder i upp till 4 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 brandförsvaret 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

Detaljplaneavdelningen förutsätter att skrivelsen om att planförslaget möjliggör uppförande av kontor av misstag har medföljt yttrandet och vi vill förtydliga att detaljplanen inte möjliggör uppförande av kontor.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Umeå energi AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra.

Avfall och återvinning

Enligt planbeskrivningen kommer angöring för sopbilen att ske från Länsmansvägen. Vakin förordar en angöringsficka för sopbilen där sopbilen kan ha sin uppställningsplats om sophämtning ska ske från Länsmansvägen. Vid soppbilens uppställningsplats måste soppbilen kunna utföra tömningarna obehindrat utan att hindra trafiken i området. Uppställningsplatsen behöver vara minst 3,5 m bred, 15 lång och längs hela transportvägen, fram till soppbilens uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 meter. Snövalar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden.

Dragvägen från soprummet fram till bilen ska vara så kort som möjligt, max 10 m. Dragvägen ska inte ha kanter eller andra hinder samt hållas halk- och snöfri. Innan soprummet tas i drift behöver det besiktas av Vakin. Vakin avgör om dragväg är möjlig. I annat fall behöver soptunnorna ställas ut på trottoaren inför tömning

Miljörum behöver dimensioneras för varannan veckas hämtning samt ska rymma sortering för mat- och restavfall, förpackningar av glas (färgat och ofärgat), plast, metall och papper samt returpapper. Säkerställ att de tänkta miljörummet är dimensionerat för detta. För att bedöma hur stort miljörummet behöver vara ska det dimensioneras utifrån antalet lägenheter, dess storlek och eventuella verksamheter som ska nyttja soprummet. Som hjälp med beräkning av yta som krävs för soptunnorna finns Vakins dimensioneringsmall på Vakins hemsida. Den är anpassad för byggnation av miljörum men kan nyttjas för att ta reda på hur stor yta som soptunnorna kräver. För utformning av soprum se Vakins anvisningar om avfall och återvinning.

I övrigt samma synpunkter som yttrades i samrådsskedet.

Kommentar

Angöringsfickor är vanligtvis inte något som regleras i en detaljplan. Det skulle också vara svårt att få plats med en angöringsficka på Länsmansvägen med gatans nuvarande mått. Att lösa in fastighetsmark och bygga om gatan skulle medföra stora kostnader för kommunen som troligen inte står i proportion till den föreslagna exploaterings omfattning. Eftersom det rör sig om en s.k. frimärksplan på en liten fastighet (1 500 kvm) så går det inte heller att skapa möjlighet för soppbilen att köra in på fastigheten och vända. Med tanke på nämnda omständigheter är den enda lösning som bedöms möjlig i det här fallet att avfallshämtaren stannar på körbanan. Länsmansvägen är en lågtrafikerad gata och uppfattningen är hämtningen fungerar på motsvarande sätt på intilliggande fastigheter idag.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 1

Först skulle jag vilja framföra att jag ser positivt på att det byggs på läns-
mannen 1, då det idag är en ödetomt. När jag köpte mitt parhus 2015 så
var valet lätt då denna fastighet hade sol hela dagen och hela kvällen. Då
detta är väldigt viktigt för mig och värdet på min fastighet vill jag att ni sä-
kerställer att byggnadshöjden inte överskrider den nivå som behövs för att
jag ska ha sol hela dagen, min grova uppskattning är att byggnaden inte får
överskrida tre våningar. Vi har också försökt att få tillstånd att bygga högre
och därför förstår jag inte varför tomtens mitt emot kan få tillstånd för
högre. Jag förutsätter att ni bemöter mig på samma sätt som de nya explo-
atörerna. Om ni mot förmodan godkänner mer än tre våningar förutsätter
jag att ni kompenserar oss som får lägre marknadsvärde på bostaden och i
längden måste flytta då det inte uppfyller det krav jag har på min bostad.
Ett sätt att kompensera, om den nya byggnaden blir högre än tre våningar,
är att ni bekostar en höjning av vår tredje våning till plattak så att jag fort-
sättningsvis kan njuta av solen som var anledningen till att köpte denna fas-
tighet.

Kommentar

Fastighetsägaren inkom med ett liknande yttrande i samrådsskedet. I sam-
rådsredogörelsen finns en kommentar om den planerade bebyggelsens
höjd och anpassningen till omgivande bebyggelse.

Angående synpunkten att deras fastighet skulle kunna påverkas av skugg-
ning av tillkommande bebyggelse så besvarades det i samrådsredogörelsen
på följande sätt: *En sol- och skuggstudie har tagits fram som underlag till
detaljplanen. Studien har utgått från den maximala byggrätt som detaljpla-
nen medger och redovisar skuggningen i närområdet under representativa
tidpunkter på dagen vid vår-, höstdagjämning och högsommar. Studien vi-
sar att skuggning av intilliggande fastigheter kommer att vara marginell.
Den berörda fastigheten påverkas inte av skuggning på de aktuella klocksla-
gen i sol- och skuggstudien. En viss skuggning är något man får räkna med i
en stad av Umeås storlek och det är inget som innebär en betydande olä-
genhet.*

I en detaljplan prövas det som ansökan omfattar och huruvida det är en
lämplig användning av marken på den aktuella platsen. Frågorna om even-
tuella om- eller nybyggnationer som fastighetsägaren tar upp i sitt yttrande
avseende den egna fastigheten är inget som hanteras inom detaljplanen.
Åtgärderna kan prövas i en ansökan om planbesked eller i en bygglovsansö-
kan.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Ändringar efter granskning

Plankarta

- Redaktionella ändringar.

Planbeskrivning

- Redaktionella ändringar.