

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Länsmannen 1 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.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-11-21 – 2025-12-12. 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. Yttranden från privatpersoner har anonymiserats och redovisas som "Yttrande 1" och "Yttrande 2".

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-11-21. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen

2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

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 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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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.

SKANOVA (TELIA COMPANY)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

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.

Planområdet är inom riksintressets påverkansområde för system för kommunikation, navigering och övervakning (CNS). Inom detta område riskerar anläggningar som kan generera elektromagnetiska fält störa flygteknisk utrustning och behöver därför samrådats med flygplatsen. Informationen bör framgå i planbeskrivningen.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i detta samrådskede.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats enligt yttrandet. Information angående att planområdet är inom riksintressets påverkansområde för system för kommunikation, navigering och övervakning (CNS) har lagts till.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

I planbeskrivningen under fastighetsindelningsbestämmelser står att läsa att tomtindelningen *bör* avregistreras. Då tomtindelningens upphörande är en direkt konsekvens av införandet av detaljplanen så bör ordet *bör* bytas ut, alternativt ta bort meningen, alternativt konstatera att tomtindelningen upphör.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats enligt yttrandet.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskydd tillstyrker detaljplanen. BN-2020/00152.

MHS noterar att Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Vi bedömer att eventuella luftkvalitetsproblem (N02) längs Norra Obbolavägen gradvis kommer att minska då bilparken ger allt mindre utsläpp.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Planbeskrivningen redogör inte för de större förändringarna som planeras för stadsutvecklingen på Teg. Exempelvis står det att för både gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik att planen inte medför någon förändring. Det är ju sant om man vill avgränsa frågan till planen men samtidigt planeras ju det för stora övergripande förändringar för alla trafikslag i området.

Exempelvis förändringar av Teg centrum och borttagande av trafikplatsen vid korsningen där Norra Obbolavägen möter Tegsesplanaden. Det kan ju vara ett val att inte redogöra för dessa typer av förändringar. Det borde vara tydligt att förändringar kommer att ske i området kopplat till

stadsutvecklingsprogrammet, där trafikstrukturen och alla trafikslag påverkas.

För det underjordiskt parkeringsgarage borde planbeskrivningen redogöra för de krav vi ställer på det, då utformningen på dessa ofta är dåliga vid utfart. Minimikravet vi ställer är en sikttriangel på 3,5x3.5 meter (gångbana får räknas in i det måttet). Måttet förutsätter att det är ett vilplan innanför gångbanan. Plankartan har ingen förgårdsmark för komplementbyggnaden mot Länsmansvägen. Vi förordar 1 meter förgårdsmark men 0,5 meter skulle kunna fungera för en sådan här mindre byggnad om utrymmet är begränsat. Vi tillåter inte att vi inte att dörrar till byggnaden går ut i angränsande gatumark.

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Inga synpunkter

Kommentar

I planbeskrivningen redogörs för den planerade stadsutvecklingen på Teg. En stadsutveckling i den storleken får antas inkludera förändringar i trafikstrukturen. Eventuell framtida utformning på gator, gång- och cykelvägar är inget som hanteras inom detaljplanen och planens framtagande bedöms inte påverka möjligheten att genomföra eventuella förändringar i trafikstrukturen.

Det är cirka fyra meter förgårdsmark från byggrätten mot Jägarvägen. Det är också utfartsförbud längs delar av fastighetsgränsen. Det innebär att placeringen av utfart från det underjordiska garaget endast kan ske en bit ifrån gatukorsningarna. Placeringen av utfart, förgårdsmarken och en gångbana som går längs Jägarvägen bidrar till god sikt och måtten för sikttriangeln bedöms uppfylla.

Planbestämmelse om att komplementbyggnad ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns mot Länsmansvägen läggs till.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvar har följande synpunkter på planförslaget.

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder i upp till 4 våningsplan. Enligt BBR får utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna.

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 fallerar 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.

Brandsäkerhet

Under avsnittet *Hälsa och säkerhet* på sidan 40 omnämns det, i underrubriken *Brandsäkerhet*, att blåljuspersonals behov av åtkomst och framkomlighet till brandposter ska beaktas i samband med bygg- och markprojektering. Umeåregionens brandförsvär föreslår att stycket utökas till att också omfatta eventuella uppställningsplatser så att detta blir känt för sökanden i ett tidigt skede.

I samma stycke används begreppet "släckvatten". Definitionen på släckvatten är det vatten som blir kvar efter en släckinsats och inte det vatten som tas ut ur brandposterna. Släckvatten bör därför ändras till "brandvatten" för att benämningen ska bli korrekt i sammanhanget.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats enligt synpunkter under rubriken *Brandsäkerhet*.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB*Vatten och avlopp*

Vakin har inget att erinra.

Avfall och återvinning

Från handlingarna framgår att sophämtningen kommer kunna ske antingen inne på fastigheten eller att genom att sopbilen stannar längs vägen för hämtning. Om sophämtning ska via Länsmansvägen bör en angoringsficka för sopbilen anläggas. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Av säkerhetsskäl får inte backning förekomma om annat än vid vändning och då upp till en billängd. Backning utgör en risk då det kan ge upphov till skador på egendom, personskador och i värsta fall dödsfall.

Körning/backning får inte ske på GC-vägar eller utanför entréer och ytor där många personer vistas till exempel lekplatser, detsamma gäller vid vändning.

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att plats för insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall behöver tas med i planeringen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall.

Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförligt avfall från annan verksamhet. I alla lokaler där människor vistas uppkommer kommunalt avfall. Beställning av kärl och hämtning av mat- och restavfall görs hos Vakin. Returpapper från verksamheter ska sorteras ut och samlas in av Vakin så länge returpappret inte har uppstått som en följd av tillverkning av papper.

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar och mått enligt gällande anvisningar efterlevas. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Kommentar

Sophämtningen avses lösas via Länsmansvägen, vilket bedöms vara möjligt då det är en relativt lågtrafikerad väg. Frågan om det eventuellt skulle behövas en angöringsficka är inget som hanteras inom detaljplanen.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Museets synpunkter

Utifrån samrådshandlingarna gör museet bedömningen att planförslaget till största delen tar hänsyn till områdets stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden.

Placeringen av bostadshuset med kortsidan mot Norra Obbolavägen, med förgårdsmark mot vägen, samspelar med övrig bebyggelse i kvarteret Länsmannen. Ännu större anpassning skulle uppnås om byggrättens gräns

mot förgårdsmarken vid Norra Obbolavägen (bostadshus och komplementsdel) flyttas in så att den linjerar med flerbostadshusen på Länsmannen 2 och 3. Nybyggnaden skulle då harmoniera mer med rådande bebyggelsemönster och inte bryta siktlinjen längs med byggnaderna i kvarteret. Föreslagen planbestämmelse f3 anger att fasader ska utföras i tegel, puts eller trä. Av dessa material är tegel som huvudsakligt fasadmaterial att föredra från stadsbildssynpunkt, med hänsyn till befintlig bebyggelse av samma typ i Länsmannen, Duvhöken och Storjägaren 11.

Förslag till åtgärder

Ändring av byggrättens placering på fastigheten, enligt synpunkten ovan.
Ändring av planbestämmelse om fasadmaterial till att tegel ska vara huvudsakligt material, samt att puts och trä får användas som accentmaterial på mindre del av fasad.

Kommentar

I planbeskrivningen beskrivs placeringen av bostadshuset och anpassningen till bebyggelsestrukturen. Bebyggelsestrukturen i området följer ingen exakt linje, men har ett generellt mönster med huvudbyggnaderna placerade en bit in på tomterna med förgårdsmark mot gaturummet. Som påpekat i yttrandet så ligger byggrätten för planområdet lite närmre gaturummet än på fastigheterna Länsmannen 2 och 3, det handlar om cirka en halv meter. Det är fortfarande cirka fem meter förgårdsmark mellan bostadshus och gaturummet. Bostadshusen på fastigheterna Länsmannen 2 och 3 står inte heller i linje med varandra och det bedöms inte påverka upplevelsen av bebyggelsestrukturen att bebyggelsen inom Länsmannen 1 placeras något närmre gatan.

Bostadskomplementsdelen kan placeras närmre Norra Obbolavägen än bostadsbyggnaden, fortfarande med cirka tre meter förgårdsmark. Eftersom den är relativt liten till volymen jämfört med övrig bostadsbebyggelse längs Norra Obbolavägen, och har en nockhöjd på max fyra meter, bedöms den inte påverka upplevelsen av bebyggelsestrukturen längs gatan. Syftet med byggrättens utbredning är förutom att följa bebyggelsestrukturen också att få till en effektiv markanvändning inom planområdet.

Planbestämmelsen som reglerar fasadmaterial har reviderats enligt yttrandet till att fasadmaterial ska vara tegel och att puts och trä får användas

som accentmaterial på mindre del av fasad. Planbeskrivningen revideras på samma sätt.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 1

Som ägare till Obbolavägen Fastigheter AB, som är ägare av fastigheten Länsmannen 2 har jag följande synpunkt. Gällande regler är vanligtvis att man inte tillåter byggnad närmare än 4,5 m från annan tomt och vi som ägare vidhåller att detta borde gälla även i detta fall - om inte vill vi ha en diskussion om detta då det är svårt att utifrån plankarta etc idag få en uppfattning om hur byggnaderna kommer att påverka tomten och

kvarteret. Allt för att få de byggnationer som görs på grannens tomt smälta in så väl som möjligt i miljön i kvarteret.

Kommentar

De två egenskapsområdena med byggrätt för bostadskomplement, som ligger mot fastigheten Länsmannen 2, ligger cirka 1,5 meter från fastighetsgräns. Det är ett avstånd som bedöms som tillräckligt för att kunna underhålla byggnaderna från den egna fastigheten. Det finns inget reglerat avstånd för placering av byggnader från fastighetsgräns i gällande lagstiftning. Placeringen av egenskapsområdena för bostadskomplement innebär att en sammanhängande en yta lämplig för lek och utevistelse möjliggörs på bostadsgården. Bebyggelse ligger placerad på liknande avstånd till fastighetsgräns i området. Länsmannen 2 har en komplementbyggnad på cirka 1,5 meters avstånd till fastighetsgräns mot Länsmannen 1. Länsmannen 3 har en byggnad i fastighetsgräns mot Länsmannen 2.

YTTRANDE 2

Kommer denna byggnad att bli högre om dom i omgivningen? Vi skickade in en förfrågan om att bygga en våning till men fick avslag då byggnaderna runt omkring inte var högre... Är rädd att denna byggnad tar bort min eftermiddagssol/kvällssol och sänker värdet på min bostad.

Kommentar

Högsta nockhöjd för huvudbyggnaden är 17 meter, vilket möjliggör fyra våningar och eventuellt inredd vind. Höjdbestämmelsen innebär en anpassning till befintlig bebyggelse i närområdet samtidigt som det tillkommande flerbostadshuset blir något högre än omgivande bebyggelse. Den medgivna höjden samspelar med den planerade stadsbildsutvecklingen vid Tegs centrum med förtätning, större volymer och högre höjder än i dagsläget. Höjdbestämmelsen är också en anpassning till andra projekt i området, exempelvis det färdigställda flerbostadshuset på fastigheten Reparatören 2 på sex våningar som ligger väster om planområdet. Höjdbestämmelsen speglar även kvarteret Bilhandlaren, sydost om planområdet, som är under uppbyggnad. I detaljplanen för Bilhandlaren regleras en byggnadshöjd på mellan 10 – 18 meter, vilket motsvarar ca tre till sex våningar med möjlighet att inreda vind.

En sol- och skuggstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen. Studien har utgått från den maximala byggrätt som detaljplanen medger och redovisar skuggningen i närområdet under representativa tidpunkter på dagen vid vår-, höstdagjämning och högsommar. Studien visar att skuggning av intilliggande fastigheter kommer att vara marginell. Den berörda fastigheten påverkas inte av skuggning på de aktuella klockslagen 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 olägenhet.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Plankartan har reviderats enligt Tekniska nämndens/Gator och parkers yttrande genom att planbestämmelse om att komplementbyggnad ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns mot Länsmansvägen läggs till.
- Plankartan har reviderats enligt Västerbottens museum ABs yttrande gällande fasadmaterial. Planbestämmelse som reglerar fasadmaterial för huvudbyggnad ändras till att fasadmaterial ska vara tegel och att puts och trä får användas som accentmaterial på mindre del av fasad. Planbestämmelse om att fasadmaterial ska vara i tegel, puts eller trä läggs till för egenskapsområde för bostadskomplement mot Norra Obbolavägen.
- Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande [ö₂], [ö₃] och [ö₄] har tagits bort. Bestämmelsen [ö₁] har därför fått beteckningen [ö] och meningen om balkonger har förtydligats. Då bestämmelsen [ö₃] togs bort togs också gränsen mellan egenskapsområdet mot Norra Obbolavägen och det mot Jägarvägen bort, de är nu ett och samma egenskapsområde med beteckningen [ö].
- Bestämmelsen [s₂] har lagts till på egenskapsområde för komplementbyggnad mot Länsmansvägen.
- Bestämmelsen [n₁] har reviderats.
- Bestämmelsen [f₂] har reviderats.

- Bestämmelsen [f₄] har justerats gällande antal meter i höjddled på glasad yta, från 1,8 meter till 1,5 meter.
- Bestämmelsen [b₂] har justerats från att reglera att *gångbar förbindelse* ska finnas till att *genomgående entré eller passage* ska finnas.
- För att förhindra uppförande av plank mot gata, vilket tidigare reglerades genom de nu borttagna bestämmelserna om begränsning av markens utnyttjande, [ö₃] och [ö₄], har en utformningsbestämmelse för all kvartersmark lagts till: Plank får inte uppföras mot Gata.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har reviderats genomgående utifrån de ändringar av plankartan som listas ovan.
- Planbeskrivningen har reviderats enligt Swedavias yttrande under avsnittet *Hushållningsbestämmelser* gällande underrubriken *Riksintressen*.
- Planbeskrivningen har reviderats enligt Lantmäterimyndighetens yttrande under avsnittet *Genomförandefrågor* gällande underrubriken *Fastighetsindelningsbestämmelser*.
- Planbeskrivningen har reviderats under avsnittet *Hälsa och säkerhet*, enligt Umeåregionens Brandförsvars synpunkter gällande underrubriken *Brandsäkerhet*.
- Illustrationen till avsnittet *Planeringsförutsättningar, Stads- och landskapsbild* har reviderats för en tydligare översiktsbild över närområdet.
- En illustration har lagts till under avsnittet *Förändringar och konsekvenser, Stads- och landskapsbild* för att tydliggöra var de två egenskapsområdena avsedda för komplement för bostadsändamål är placerade inom planområdet.
- Redaktionella ändringar.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga nya utredningar tillkommer eller revideras med anledning av det som framkommit under samrådstiden.

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2026