

Ändring av detaljplan för fastigheten Uttern 2 med flera (2480K-P08/67)

inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling

April 2026

Diarienummer: BN-2026/00021

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planen påbörjad: BN, 2026-03-25, § 53	Antagen:	Laga kraft:	Akt nummer:
---	--	-----------------	--------------------	--------------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen (förenklat förfarande).....	3
Om detaljplaner.....	3
Planens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Plandata.....	4
Planens huvuddrag.....	5
Ändring av detaljplan	5
Planförfarande.....	5
Planhandlingar.....	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	6
Kommunala ställningstaganden	6
Förändringar och konsekvenser	9
Genomförandefrågor.....	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	11
Samrådskrets	11
Medverkande	12
Källor.....	12

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas. En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Aktuell detaljplan handläggs med *förenklat förfarande*, vilket kortfattat beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. För att kunna genomföra ett begränsat förfarande krävs det att hela samrådskretsen godkänner förslaget under samrådstillfället. Då kan granskningen uteslutas och planen gå direkt till antagande.

Det behöver framgå av samrådsredogörelsen att samtliga inom samrådskretsen godkänt förslaget. Även de skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet ska redovisas och bemötas i samrådsredogörelsen. Detta innebär att det efter samrådet, vid begränsat förfarande, inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter på. Om förslaget inte godkänns av samtliga inom samrådskretsen kan planen inte gå direkt till antagande utan måste då övergå till att handläggas med ett annat förfarande.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

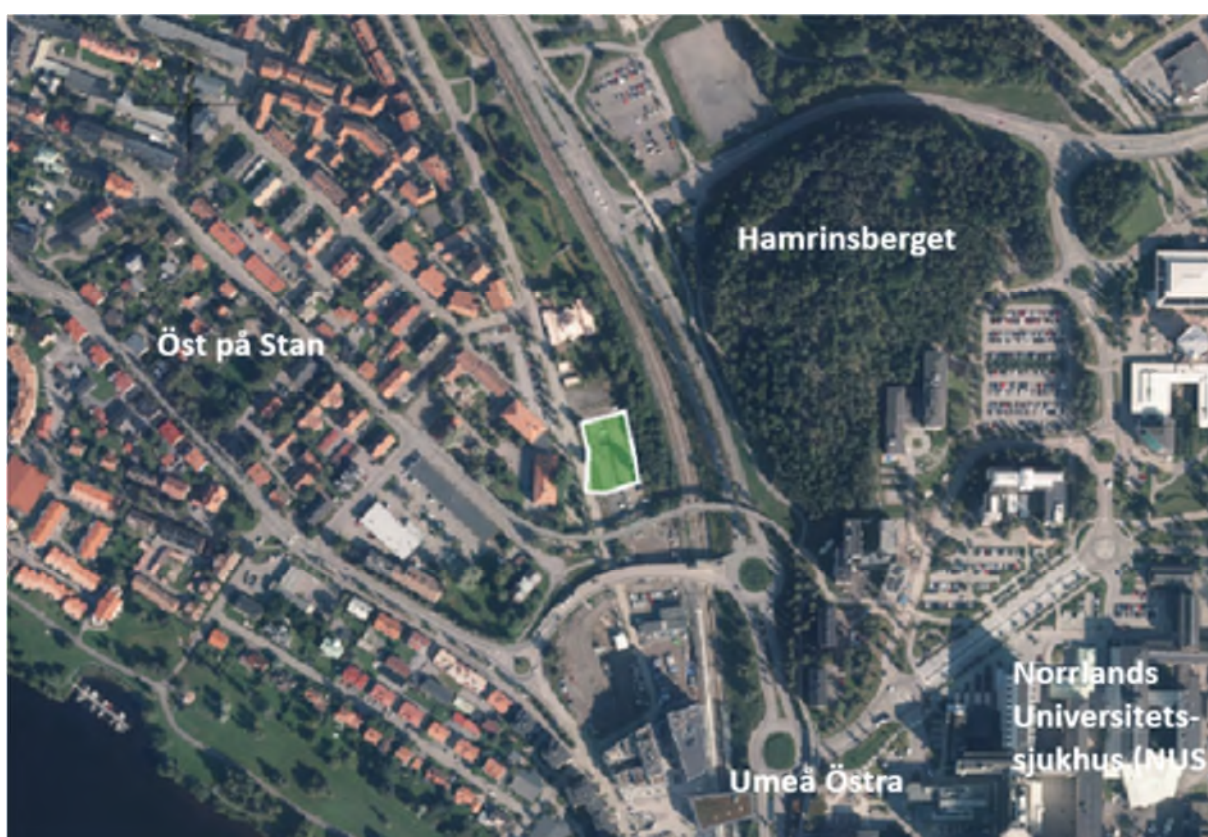
Planens syfte

Syftet med planen är att upphäva gällande tomtindelning för att möjliggöra fastighetsbildning enligt detaljplan 2480K-P08/67.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Planområdet är beläget cirka 1 km öster om Umeå stadskärna. Området har en total area på cirka 2200 m² se figur 1 nedan.



Figur 1. Fastigheten 4 (markerad med vit heldragen linje och grön polygon) föremål för upphävande av tomtindelning

Stadsdel: **Centrala stan, Öst på stan**

Planområdets area: **2200 m².**

Avstånd till Rådhusorget: **Cirka 1 km**

Markägoförhållanden: **Kommunal ägo**

Vattenområden: **Detaljplanen inbegriper inga vattenområden**

Planens huvuddrag

Intentionen med detaljplanen är att upphäva gällande tomtindelning på fastigheten för att fastighetsbildning ska kunna ske enligt gällande detaljplan 2480K-P08/67. Området är idag planlagt som centrum och parkering.

Ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den ersätts av en ny plan, ändras eller upphävs. En detaljplaneändring är en process som innefattar förändring, borttagande och införande av planbestämmelser inom ett sedan tidigare detaljplanelagt område.

En ändring av detaljplan kan även användas för att upphäva en geografisk del av en detaljplan. Ändring av detaljplan är lämpligt för att anpassa planen till nya förhållanden och aktualisera vissa delar av planen utan att behöva göra den genomgående lämplighetsbedömningen som en helt ny detaljplan innebär.

I lagstiftningen finns ingen uttalad gräns för vad som är möjligt inom ramen för en detaljplaneändring. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska en detaljplaneändring uppfylla krav på tydlighet och inrymmas inom ramen för syftet hos den ursprungliga detaljplanen.

Planförfarande

Denna ändring av detaljplan handläggs med *förenklat förfarande* eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsrets.

Planhandlingar

- Plankarta, **april 2026**.
- Planbeskrivning, **maj 2026**

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, **april 2026**.
- Fastighetsförteckning, **april 2026**.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Området omfattas av Fördjupning för Umeå och Fördjupning för centrala stan. Fördjupning för Umeå pekar ut området som detaljplanelagd tätortsbebyggelse och Fördjupning för centrala stan pekar ut området som ett omvandlingsområde. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsprövades och fastställdes 2024 i samband med att kommunfullmäktige antog planeringsstrategin.

Upphävandet av tomtindelningen leder till att fastighetsbildning kan ske i enlighet med den underliggande planen.

Gällande detaljplan

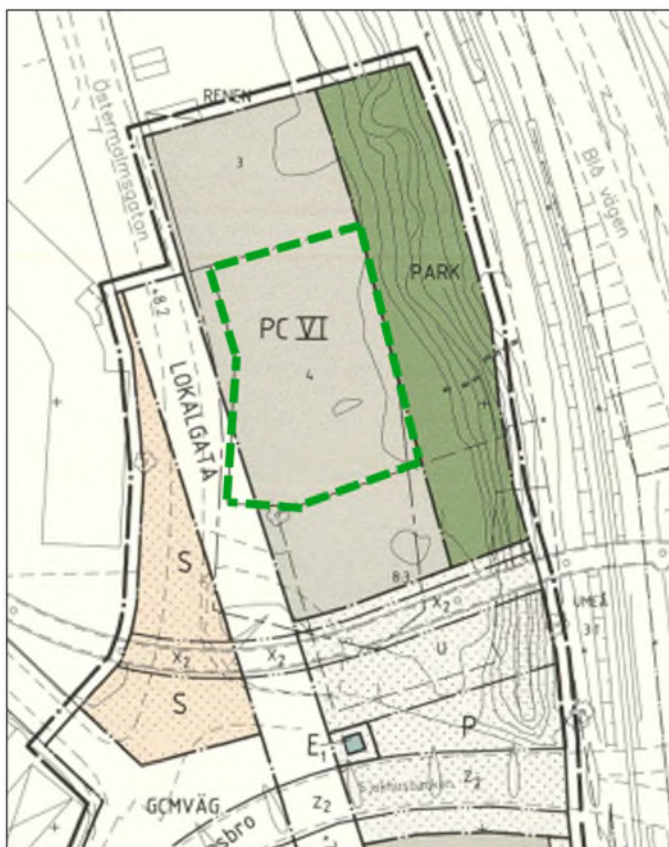
För det område som denna planändring berör gäller detaljplan för fastigheten Uttern 2 m.fl. (Umeå Östra), 2480K-P08/67, se figur 2 och figur 3. I den gällande detaljplanen regleras användningen av kvarteretsmark i den berörda delen, se figur 2 och figur 3, med **[P]** Parkering och **[C]** Centrum i sex våningar.

Inom planområdet får handel omfatta högst 3 000 kvadratmeter, varav maximalt 1 500 kvadratmeter dagligvaror. Ej skrymmande varor.

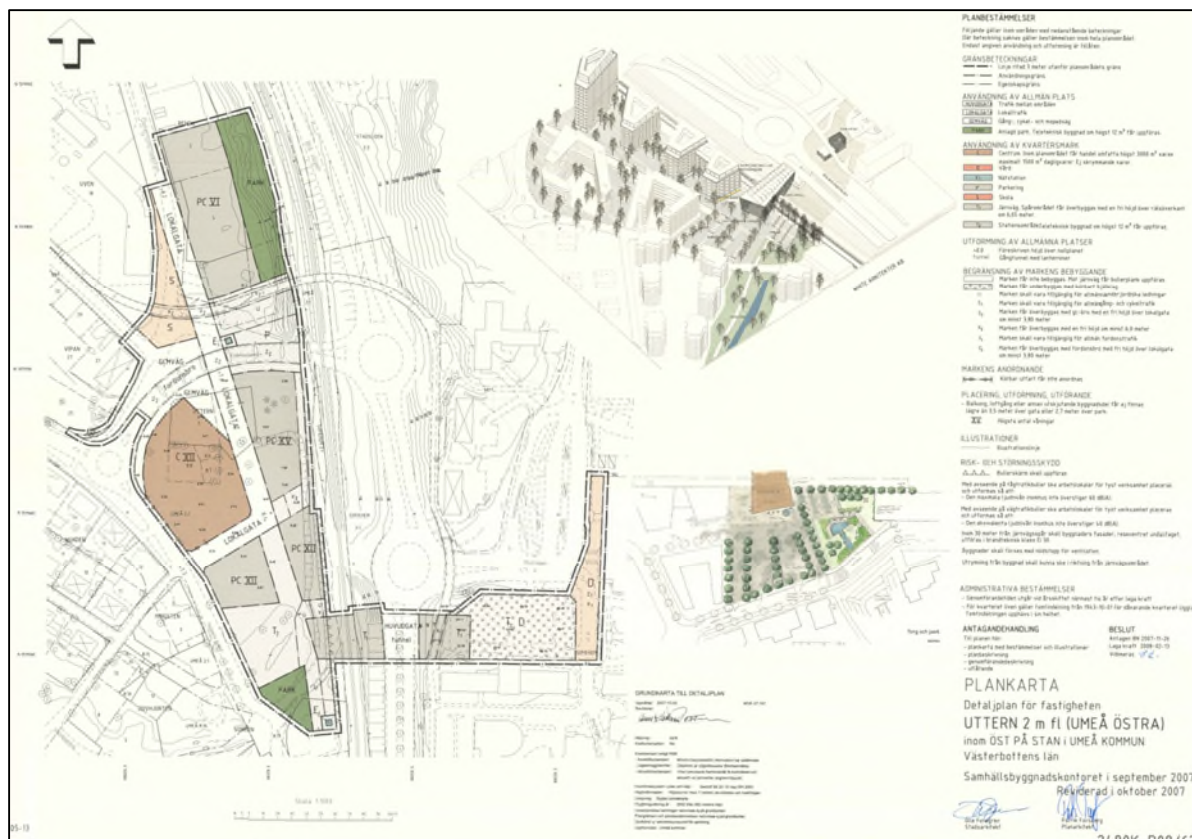
Utöver dessa bestämmelser finns ett antal så kallade generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet. Dessa är:

- Med avseende på tågtrafikbuller ska arbetslokaler för tyst verksamhet placeras och utformas så att:
 - o Den maximala ljudnivån inomhus inte överstiger 60dB(A)
- Med avseende på vägtrafikbuller ska arbetslokaler för tyst verksamhet placeras och utformas så att:
 - o Den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 40 dB(A)
- Inom 30 meter från järnvägsspår skall byggnaders fasader, resecentret undantaget, utföras i brandteknisk klass EI 30.
- Byggnader skall förses med nödstopp för ventilation
- Utrymning från byggnad skall kunna ske i riktning från järnvägsområdet
- Balkong, loftgång eller annan utskjutande byggnadsdel får ej finnas lägre än 3,5 meter över gata eller 2,7 meter över park.
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft
- För kvarteret Uven gäller tomtindelning från 1943-10-01, för dåvarande kvarteret Ugglan. Tomtindelningen upphävs i sin helhet.

Ovanstående planbestämmelser fortsätter att gälla. Ändringen av planen avser endast upphävandet av tomtindelningen för fastigheten Renen 4.



Figur 2. Utsnitt från gällande detaljplan. Fastigheten Renen 4 markerad med grön streckad linje



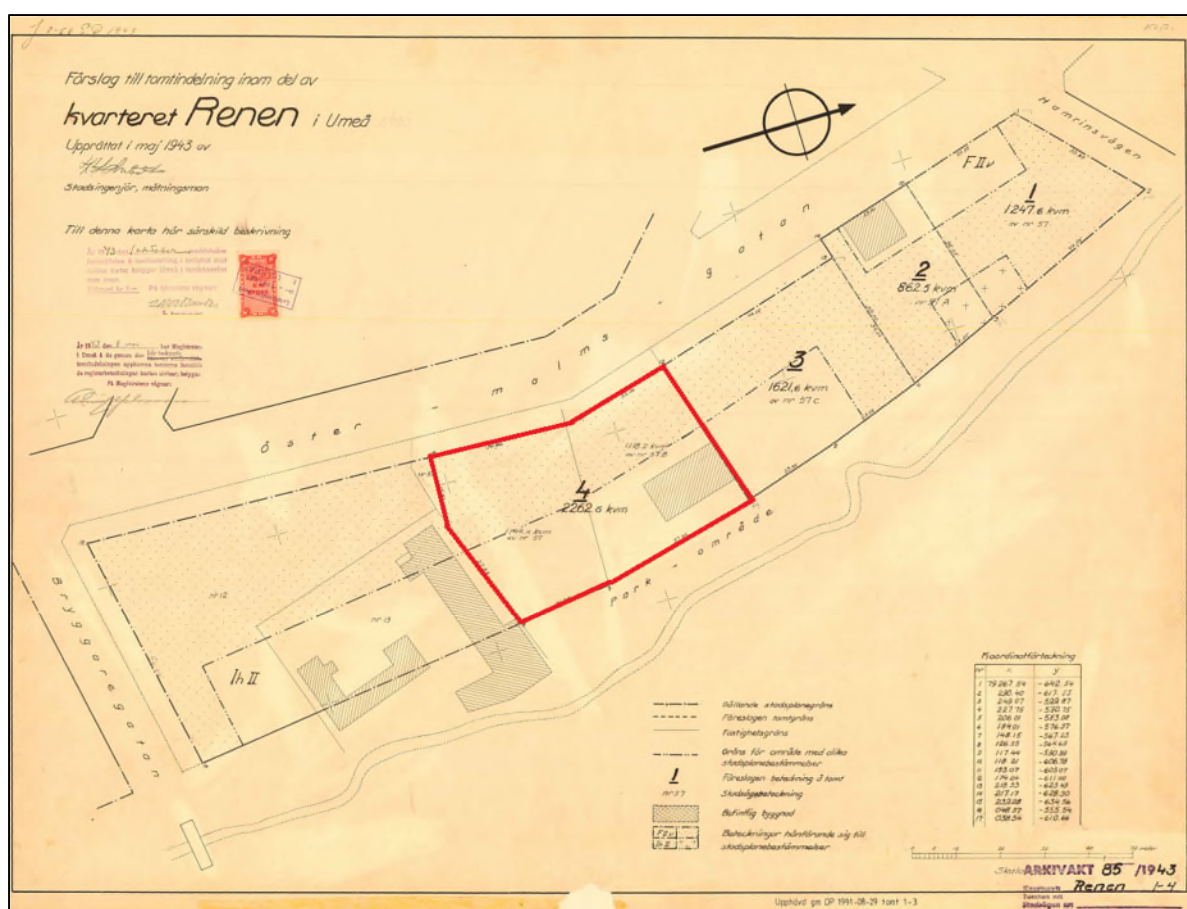
Figur 3. Gällande detaljplan för fastigheten Uttern 2 m. fl.

Tomtindelning

Ändringsområdet omfattas av tomtindelning för kvarteret Renen, fastigheten Renen 4 (Arkivakt 85/1943, se figur 4. Till tomtindelningsskarta hör en beskrivning som beskriver hur tomtindelningen var tänkt att ske, se utdrag i figur 5 på nästa sida.

Den här tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen och styr därmed vilken fastighetsindelning som är tillåten för området.

Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) gäller tomtindelningar, som före den 2 maj 2011 gällde som fastighetsplaner enligt 17 kap. 11 § i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), som detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900).



Figur 4. Gällande tomtindelning för kvarteret Kronan (2480K-152/1973). Tomtindelning som upphävs – röd markering.

<u>Tomten nr 4, å kartan utmärkt med gränspunktnumren 12,6,7,8,9,10 och 11</u>			
håller till sina gränser i längd:			
Mot tomten nr 3			36.00 meter
" parkområde	37.00	+ 21.75	"
" den del av kvarteret som icke avses att tomtindelas	27.83	+ 15.80	"
" Östermalmsgatan	34.90	+ 22.00	"
samt innehåller en areal av	2.262.6		kvm.
varav del av stadsågan nr 57	1.144.4		"
samt " " " " 57 B	1.118.2		"

Figur 5. Del av beskrivning för tomtindelning, avseende tomt nr 4 (Renen 4) för kv. Renen i Umeå

Förändringar och konsekvenser

Ändringen innebär att fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning för fastigheten Renen 4 inom kvarteret Renen upphör att gälla. Detta innebär att fastigheten kan omdisponeras och verka för sitt nya syfte det vill säga möjliggöra för att parkeringshus och kontor kan bildas. Fastighetsbildning kan då ske enligt detaljplanen och prövas av Lantmäterimyndigheten efter ansökan.

Att fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla innebär ingen ytterligare byggrätt, då den gamla detaljplanen och dess bestämmelser i övrigt fortsatt gäller.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut om att inleda planläggning eller inte. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade 2026-03-25, § 53 att inleda planläggning för fastigheten Renen 4.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) och miljöbedömningsförordningen (2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras.

Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en

MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen. Behovsbedömningen som togs fram till detaljplanen för fastigheten Uttern 2 m.fl.¹ bedömdes innebära betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning med mark och vatten, en miljökonsekvensbeskrivning uppfördes därför där frågor som buller, luftkvalitet, markföroreningar, säkerhet m. m. behandlades. Vissa miljöaspekter har tidigare även varit föremål för utredning och redovisats i den för detaljplanen föregående planprogramhandlingen², till exempel buller från vägar, järnväg och flyg.

Syftet med den aktuella ändringen i detaljplanen är att inom området upphäva gällande tomtindelning och därmed möjliggöra för den i detaljplan tilltänkta utformningen av parkeringshus och kontor, detta i enlighet med gällande detaljplan. Ändringen bedöms därför inte medföra några andra eller ytterligare miljöeffekter än de som redan godkänts inom den befintliga detaljplanen. Slutsatsen blir därmed att ändringen kan medges utan förnyad eller kompletterande miljöbedömning.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har tagit hänsyn till vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen. Undersökningen visar ingen anledning att anta att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutet fattades 2026-05-07 och har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under perioden 2026-05-08 till 2026-05-29.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Vid upphävande av detaljplanebestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter får beslutet inte någon genomförandetid kopplad till sig.

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2026-04-21. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

¹ Detaljplan för Uttern 2 m.fl. (Umeå östra), 2480K-P08/67, PLA 05-13

² Planprogram för Umeå Östra och Öbacka strand (Öbacka II)

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Efter upphävandet kan fastighetsbildning ske utan beaktande av tomtindelning och i planavseende endast med beaktande av detaljplanen för Uttern 2 med flera (2480K-P08/67) genom att ansökan och prövning av ändrad fastighetsindelning görs av Lantmäterimyndigheten

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet eller en samfällighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter eller gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas. I tidigare lagstiftning skapades fastighetsindelningsbestämmelser genom tomtindelningar (byggnadslagen 1947:763) och som fastighetsplaner (äldre plan- och bygglagen 1987:10).

Tomtindelningar och fastighetsplaner gäller än idag men numera skapas fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplaner. Tomtindelningen för kvarteret Renen (Arkivakt 85/1943 – Renen 1–4) upphävs, i de delar som avser fastigheten Renen 4 i samband med att ändringen av detaljplanen får laga kraft. Detaljplaneändringen innebär att fastighetsgränserna för Renen 4 inte längre är styrda av tomtindelningsbestämmelser.

Framtida fastighetsbildning som berör fastigheten prövas endast mot bestämmelser i detaljplanen och mot lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av det geografiska område som omfattas av ändringen, det vill säga fastigheten Renen 4.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering.
- Lantmäteri
- Miljö- och hälsoskydd

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges