

**Detaljplan för del av fastigheten
Trandansen 3 m.fl.
inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Trandansen 3 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Planens syfte är att möjliggöra bostäder, centrum och andra användningar samt att stärka och utveckla Mariehems stadsdelscentrum. Planen möjliggör att en ny trafiklösning och kollektivtrafiknod tillförs Mariehemsvägen i syfte att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter. Allmänna torg och gång- och cykelstråk tillförs för att integrera handelsområdena på var sida Mariehemsvägen och bidra till ett sammanhållet stadsdelscentrum med god tillgänglighet för hållbara färdvägar. En blandad användning medges generellt för att viktiga centrumskapande funktioner ska vara möjliga att tillföras området. Bebyggelse ska placeras och utformas för att skapa förutsättningar för en trygg, tydlig och levande stadsmiljö. Planen syftar även till att säkerställa möjligheten att uppföra den tekniska infrastruktur som behövs för planens genomförande.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 21 maj – 11 juni 2025 och granskning 6 maj – 27 maj 2026. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan redovisas inkomna synpunkter i sin helhet, med reservation för information som går att koppla till en specifik person och därför har behövt tas bort eller formuleras om på grund av GDPR, samt kommunens eventuella kommentarer till dessa.

LÄNSSTYRELSEN

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.

Övrigt

Förorenad mark

Gällande kemtvätten så har det gjorts undersökningar 2016 i inomhusluft, grundvatten, jord, porgas, betong och trädkärnor. Även uppföljning i grundvatten 2025 för att säkerställa att man inte missat förekomst av någon spridningsplym. Den samlade bedömningen att föroreningshalterna och riskerna är låga. Undersökningarna har riktats mot klorerade kolväten, den huvudsakliga föroreningen som associeras med kemtvättsverksamhet. Inga andra kända förorenande verksamheter har funnit i området och därför har inga andra undersökningar gjorts.

På senare år har man sett att PFAS kan hittas på kemtvättar. Detta har inte undersökts här. Klorerade kolväten är dock den styrande föroreningen och PFAS går inte upp i ångfas och tränger in i byggnader på samma sätt, och har därför inte samma risk för påverkan på hälsa utifrån angiven markanvändning. PFAS är främst en risk om grundvattnet används som dricksvatten eller om det finns känsliga ytvatten i närheten. Länsstyrelsen gör ett antagande att då låga halter klorerade lösningsmedel hittas så bör heller inte PFAS kunna förväntas i några högre halter. Länsstyrelsen bedömer inte att det behövs några krav på kompletterande provtagning utifrån PFAS, men det kan vara bra att för kommunen att känna till detta vid eventuella kompletterande provtagningar för att utesluta risken.

Kommentar

Kommunen bedömer att de miljötekniska markundersökningar som gjorts innan och inom ramen för detta planarbete är tillräckliga för att avgöra att platsen är lämplig att bebygga med bostäder. Om tidigare okända föroreningar stöts på under schaktarbeten är verksamhetsutövaren skyldig att avbryta arbetet omedelbart och kontakta miljö- och hälsoskyddsavdelningen enligt 10 kap. 11 §. Miljöbalken. Vid eventuellt behov av framtida provtagningar behöver hänsyn tas till att det kan finnas en förhöjd risk för förekomst av PFAS.

UMEÅ ENERGI

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

TRAFIKVERKET

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

VAKIN AVFALL

Vakin avdelning för hushållsavfall lämnar följande yttrande för Trandansen 3 med flera. Enligt handlingarna planeras det för flerbostadshus med soprum planerade ligga i komplementbyggnad/i fastigheten. Umeå kommuns diarienummer är BN-2019/00382.

I samrådshandlingarna under avsnittet för avfall hänvisas det till NOA. NOA har utgått och ersatts av "Anvisningar för avfallshantering och återvinning". I övrigt gäller informationen och i anvisningarna finns utförlig information om de krav Vakin ställer för avfallshämtning.

Eftersom det kommer att finnas ett behov av återvinningsstationer för exempelvis skrymmande förpackningar, även efter införandet av fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial, är Vakin positiva till att det föreslås en ny placering för stationen.

Idag använder vi infarten från Mariehemsvägen till närliggande fastighet Etern 5 för att hämta avfall. Med fördel kan det ske från Skärvstengatan i framtiden då det verkar planeras in en in och utfart.

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. Verksamheter som är samlokaliserade med hushåll och har eller vill ha fastighetsnära insamling av förpackningsavfall, ska anmäla detta till miljö- och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun.

Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförbart 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 returpapperet inte har uppstått som en följd av tillverkning av papper.

Transportväg

Genomfart med avfallsfordon ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Om sophämtning ska ske inne på fastighet 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. Se Vakins anvisningar för detaljerade krav.

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 meter. Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 4,6 meter.

Dragväg av sopkärl

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör undvikas. I de fall dragväg inte kan undvikas ska dragvägen vara så kort som möjligt, max 10 meter.

Fettavskiljare

Tömning av fettavskiljare vid affär, restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet men minst 2 gånger per år. Tömning av fettavskiljare får bara utföras av Vakin.

Vid installation av fettavskiljare ska slangdragning inte överstiga 10 m.

Kommentar

Hänvisningen i planbeskrivningen har från och med granskningsförslaget ändrats till Vakis anvisningar för avfallshantering och återvinning.

Någon specifik lösning för avfallshanteringen avgörs inte i detaljplaneskedet. Inom detaljplanens ramar finns flera möjliga alternativ för hur avfall ska hanteras i varje bostadskvarter. Det är först i projekteringskedet, efter att planen fått laga kraft, som exploatören behöver välja vilken avfallslösning de vill använda och redovisa denna i detalj.

Sophämtning kommer i de flesta fall att ske från kvarterens gårdssida, från enskilt miljöhus eller från miljörum i en byggnads bottenvåning. Detta gäller dock inte för det planerade kvarteret på fastigheten Etern 3 där avfallshämtningen istället behöver ske från kvarterets utsida. Angöringsfickor för avfallsfordon kan där placeras mellan den nya bebyggelsen och infartsvägen.

För att skapa en trygg och levande stadsmiljö vid gatan och för att ge boende god tillgänglighet till bostadsgården reglerar planen att ny bebyggelse ska utföras med genomgående entréer. Det går i detta skede inte att utsluta att avfallshämtningsfordon vid någon plats kommer att behöva

passera en bostadsentré. Om sådan passage behöver ske ska den göras med tillräcklig distans och/eller avgränsning från entréerna så att avfallshämtning kan ske trafiksäkert.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har inga fler kommentarer på detaljplaneförslaget Trandansen 3 med flera, diarienummer BN-2019/00382, i detta skede.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget och lämnar inga ytterligare synpunkter på den föreslagna utformningen.

Motivering

Redovisade utredningsresultat och slutsatser i planbeskrivningen visar att planförslaget kan genomföras:

- utan att påverka möjligheten att klara miljökvalitetsnormen i både Nydalasjön och Kolbäcken.
- utan skadlig påverkan på grundvattnet.
- utan risk för överskridanden av gällande och kommande miljökvalitetsnorm för luft.
- utan att överskrida rådande riktvärden för trafikbuller vid nya bostäder.

Vad gäller behov av parkmark och områden för rekreation så hänvisar planförslaget till Nydala, Mariehemsängarna, Bräntberget och Stadslidens rekreationsområde. Planförslaget avstår även från att reglera förutsättningar för grönstruktur inom områden för allmän plats och lämnar i stället till Tekniska nämnden att, i ett senare skede, besluta om eventuella gröna strukturer för rekreation, klimatanpassning och ekosystemtjänster inom Torg och Gata. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har under samrådet framfört vissa synpunkter på detta och lämnar härmed inga ytterligare synpunkter i den frågan.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Vakin har inget att erinra.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Inga synpunkter.

SWEDAVIA

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

Swedavia önskar dock att framföra följande:

- Swedavia ser positivt på att reglerade höjder i plankartan justerats för att undvika genomträngning av flygplatsens hinderytor. Bestämmelser som reglerar totalhöjd säkerställer att inga objekt riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor. Swedavia bedömer att nuvarande höjdbestämmelser skyddar riksintresset på ett tillfredställande sätt.
- Swedavia ser positivt på att kommunen i planbeskrivningen lyfter behovet av att kontakta flygplatsen innan kranar uppförs.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i denna granskning.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I UMEÅ KOMMUN

Vid genomgång samråds-/granskningshandlingar (daterade maj 2026) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

I Genomförandebeskrivningen där ni tar upp servitut måste även avtalsservituten behandlas. De behöver namnges och anges vilka som berörs eller inte. Om det inte följer med någon karta i avtalsservituten kan ni behöva tillfråga servitutshavarna. Det kan bli frågan om ersättningar om en rättighet berörs.

Under rubriken om marköverföring och allmän platsmark är det så att det skall förstås att ersättning för denna mark redan är betald i om markanvisningsavtal och exploateringsavtal. Om ersättningen inte redan är avtalad bör det framgå att ersättning kommer betalas för mark som inlöses.

Under rubriken Gemensamhetsanläggning och där det tas upp om en befintlig gemensamhetsanläggning för väg, bör det beskrivas närmare hur flera fastigheter "skrivs in" i en gemensamhetsanläggning. Det kan ske genom en överenskommelse mellan den nya fastigheten och delägarna i Etern ga:1, eller i en omprövning vilket är en Lantmäteriförrättning. Överenskommelsen skriver parterna själva och lämnar in till Lantmäterimyndigheten för godkännande och registrering. Omprövningen ansöker någon av delägarna eller blivande delägare om hos Lantmäterimyndigheten.

Eftersom det går att stycka av bostadsfastigheter kan det bli aktuellt med

gemensamhetsanläggningar för att lösa gemensamma behov inom ett kvarter t.ex. Det kan röra sig om parkeringsgaragen under jord, innergårdar etc.

Under Ledningsrätt bör det framgå att markägaren får en ersätts när ledningsrätt bildas, den bestäms i ledningsrätts förrättningen.

Kommentar

Avsnittet *Avtalsservitut* har tillförts planbeskrivningen. Där redovisas samtliga berörda avtalsservitut i tabell och på karta.

Under avsnittet *Gemensamhetsanläggning* har information lagts till som beskriver hur fastigheter kan skrivas in i den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Avsnittet *Ledningsrätt* har kompletterats med information om att markägaren får en ersättning när ledningsrätten bildas.

MARIEHEMSKYRKAN

Min synpunkt gäller Mariehemkyrkan på Mariehemsvägen 7. (Jag är ordförande i föreningen som äger kyrkan). Fastigheten ligger utanför det nya planområdet, men kan komma att beröras om infarten till kyrkan påverkas. På plankartan går ett streckat område över infarten till Mariehemskyrkan, en streckning som vi inte vet hur vi ska tolka. Det sitter ihop med torget på Mariehems centrum där man naturligtvis inte får köra. Får man passera över det streckade området som korsar infarten till kyrkan? Vi vill påpeka att det är helt nödvändigt att vi kan fortsätta nå vår fastighet med bil. Både för deltagare som behöver parkera och för färdtjänstbilar som lämnar och hämtar passagerare.

Kommentar

Planen påverkar inte infarten till Mariehemskyrkan. Befintliga infarter till Mariehems centrum kommer att finnas kvar i sina nuvarande lägen. Planen påverkar inte möjligheten att angöra och parkera vid Mariehemskyrkan med bil.

YTTRANDE 1

Det är bra att kommunen har anpassat detaljplanen utifrån våra och våra grannars synpunkter, bland annat genom att flytta parkeringshuset 4 meter från fastighetsgräns och flytta det hus som kommer närmast oss längre österut. Det vi vill framföra är att det fortfarande sker en skuggpåverkan, särskilt för personer som bor på nedre plan i de påverkade husen. Husen blir höga även om det närmsta huset har sänkts något. Vi önskar att åtminstone huset närmast oss sänks till tre våningar, både för att ge mindre skuggpåverkan och för att bebyggelsen ska passa in bättre i kvarteret. Som

vi har beskrivit tidigare ligger detaljplanen på vår södra sida av lägenheten. Ljuset därifrån är därför viktigt för att det ska bli bra dagsljus i lägenheten året om.

Kommentar

Planen har anpassats för att minska skuggpåverkan gentemot den befintliga bebyggelsen norr om Trandansen 3. Genom förändringar i strukturen på det planerade bostadsområdet blir skugg- och dagsljuspåverkan gentemot närliggande bebyggelse betydligt mindre i granskningsförslaget än vad som var fallet i samrådsförslaget. Skuggning gentemot den befintliga bebyggelsen kommer fortfarande att ske, men bedöms vara inom ramen för vad som kan förväntas och tålas i en växande stad.

YTTRANDE 2

Kul att Mariehems centrum utvecklas. Vill bara poängtera en viktig sak, som saknas lite idag. Mer växtlighet. Växter och träd absorberar värme, vilket gör det mer behagligt. Och om det ska bebyggas tätare, kan det vara klokt att kasta in fler träd, buskar och växter. Samt att de sprider ett levande område där byggnader och naturen samspelar.

PS. Inte dags att Baltic släpper gamla företagsbyggnaden och jämnar den med marken och låter någon bygga något annat där?

Kommentar

Planens genomförande innebär att befintliga markparkeringar ersätts av bostadsgårdar på mark, bostadsgårdar på tak och allmänna torgytor. Det skapar goda förutsättningar för att buskar, träd och annan växtlighet kan tillföras platsen och skapa nya gröna samband.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

- U-område på Etern 3 öster om E₁-område har utökats något för att omfatta elledningar som löper österut från nätstationen.
- Generell placeringsbestämmelse om att byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns har tagits bort och ersatts av motsvarande bestämmelse placerat inom respektive berört egenskapsområde.

- Användningen K – Kontor och H - Handel har tillförts ett flertal användningsområden inom planområdet för att komplettera användning C och förenkla detaljplanens tolkning.
- Tillåten högsta nockhöjd på byggrätt över befintlig handels- och kontorsbyggnad närmast Mariehemsvägen på Trandansen 3 har höjts från 10 till 14 meter.
- Bestämmelse h_8 har ändrats till att medge en högsta nockhöjd om 11 meter från tidigare 10 meter. Detta för att med säkerhet kunna inrymma en byggnad i två våningsplan med trästomme och sadeltak.
- Befintlig byggnad norr om Mariehems centrum har infogats i planområdet och getts en högsta nockhöjd om 14 meter, vilket möjliggör påbyggnad. Norr om byggnaden har en byggrätt tillförts för att möjliggöra utbyggnad mot norr till maximalt 11 meter nockhöjd.
- Utfartsförbud norr om Etern 2 har utvidgats något västerut för att anpassas till den framtida utbredningen av den upphöjda ytan på trafiklösningen vid kollektivtrafiknoden och gång- och cykelöverfarten över Mariehemsvägen.

Planbeskrivningen:

- Avsnittet *Avtalsservitut* har tillförts planbeskrivningen.
- Kompletterande information har lagts till i avsnitten *Gemensamhetsanläggning* och *Ledningsrätter*.
- Redaktionella ändringar och andra ändringar i planbeskrivningen till följd av de ändringar i plankartan som nämnts ovan.

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2026