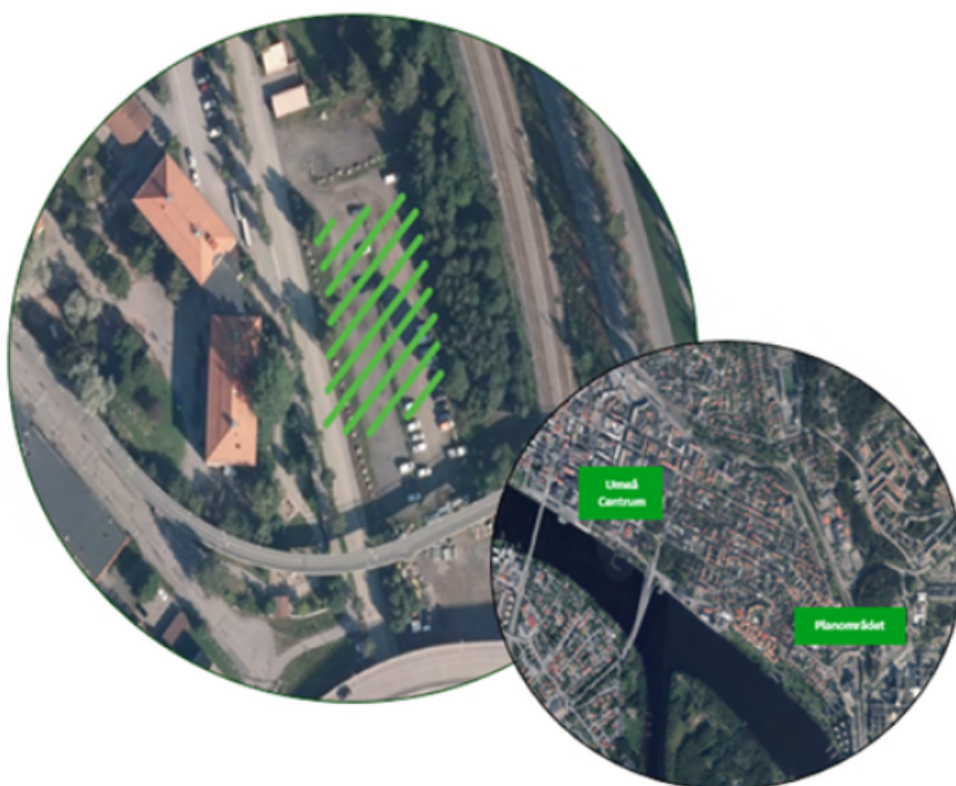


Ändring av detaljplan för fastigheten Uttern 2 med flera (2480K-P08/67)

inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

September 2026

Diarienummer: BN-2026/00021

Gällande lagstiftning: PBL: 2010:900	Planen påbörjad: 2026-04-17	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen (förenklat förfarande).....	3
Om detaljplaner	3
Planens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Plandata	4
Ändring av detaljplan	5
Planens huvuddrag	5
Planförfarande	5
Planhandlingar	5
Upplysningar	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	6
Kommunala ställningstaganden.....	6
Förändringar och konsekvenser	11
Genomförandefrågor	11
Organisatoriska frågor.....	12
Avtal	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Samrådsrets	13
Medverkande	14
Källor	14

Detaljplaneprocessen (förenklat förfarande)

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.

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.

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

Planområdets area: **2200 m²**

Avstånd till Rådhusorget: **Cirka 1 km**

Markägoförhållanden: **Kommunal ägo**



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

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.

Planens huvuddrag

Intentionen med detaljplanen är att upphäva gällande tomtindelning på fastigheten Renen 4 för att fastighetsbildning ska kunna ske enligt gällande detaljplan 2480K-P08/67. Området är idag planlagt som centrum, parkering och lokalgata.

Genomförandetid

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

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med begränsat standardförfarande 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 som bedöms kunna godkänna förslaget till detaljplan under samrådet.

Planhandlingar

- Plankarta, **september 2026**.
- Planbeskrivning, **september 2026**.

Underlag

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

Upplysningar

Denna planbeskrivning hanterar endast frågor kopplade till ändringen av gällande detaljplan. Planbeskrivningen är enbart ett stöd i förståelsen för och tolkningen av den föreslagna detaljplaneändringen. För tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samråds-kretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka en underrättelse om när planförslaget är på samråd.

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 detaljplanlagd 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.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För det område som denna planändring berör gäller detaljplan för fastigheten Uttern 2 m.fl. (Umeå Östra), 2480K-P08/67, se figur 3 och figur 4.

I den gällande detaljplanen regleras användningen av kvartersmark 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:
- Den maximala ljudnivån inomhus inte överstiger 60dB(A)

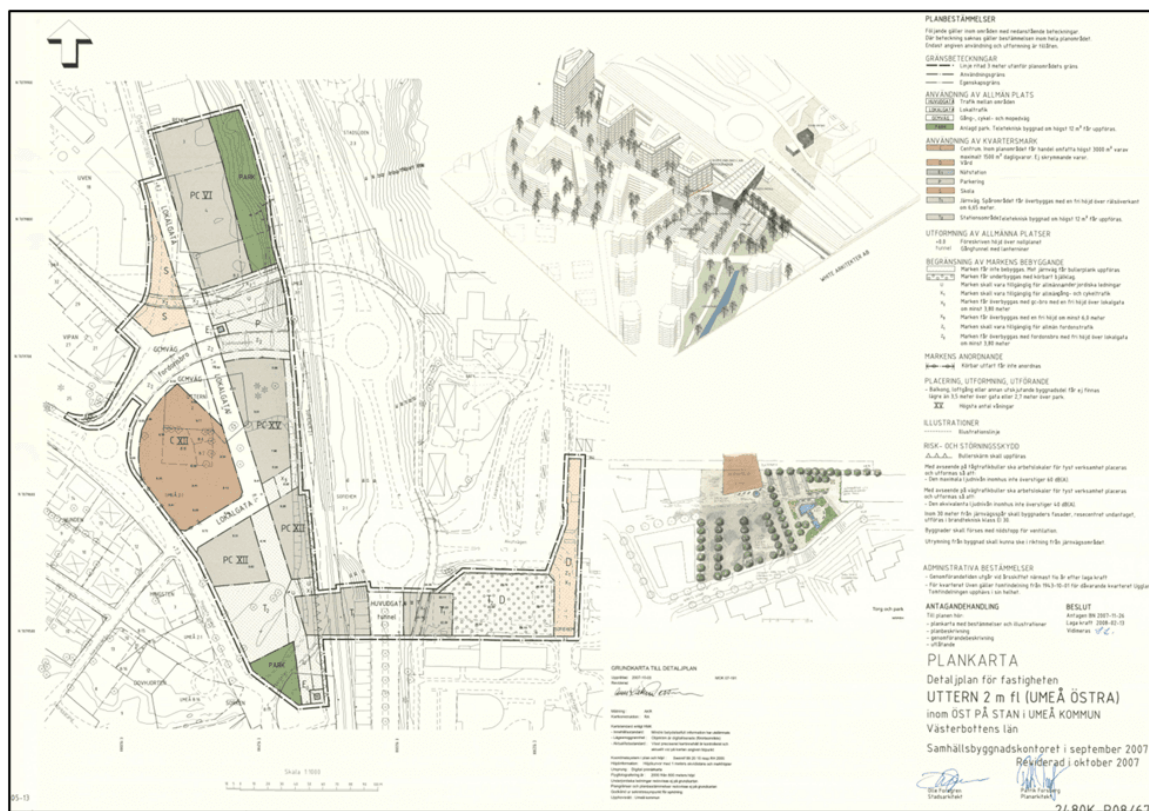
Med avseende på vägtrafikbuller ska arbetslokaler för tyst verksamhet placeras och utformas så att:

- Den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 40 dB(A)
Inom 30 meter från järnvägsspår skall byggnaders fasader, resecntret 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.

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 den 7 maj 2026 och har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 8 maj till 29 maj 2026.

Tomtindelning

Ändringsområdet omfattas av tomtindelning för kvarteret Renen, fastigheten Renen 4 (Arkivakt 85/1943), se figur 4. Vad som ingår i fastigheten framgår av beskrivningen i figur 5.

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 detaljplane-bestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900).

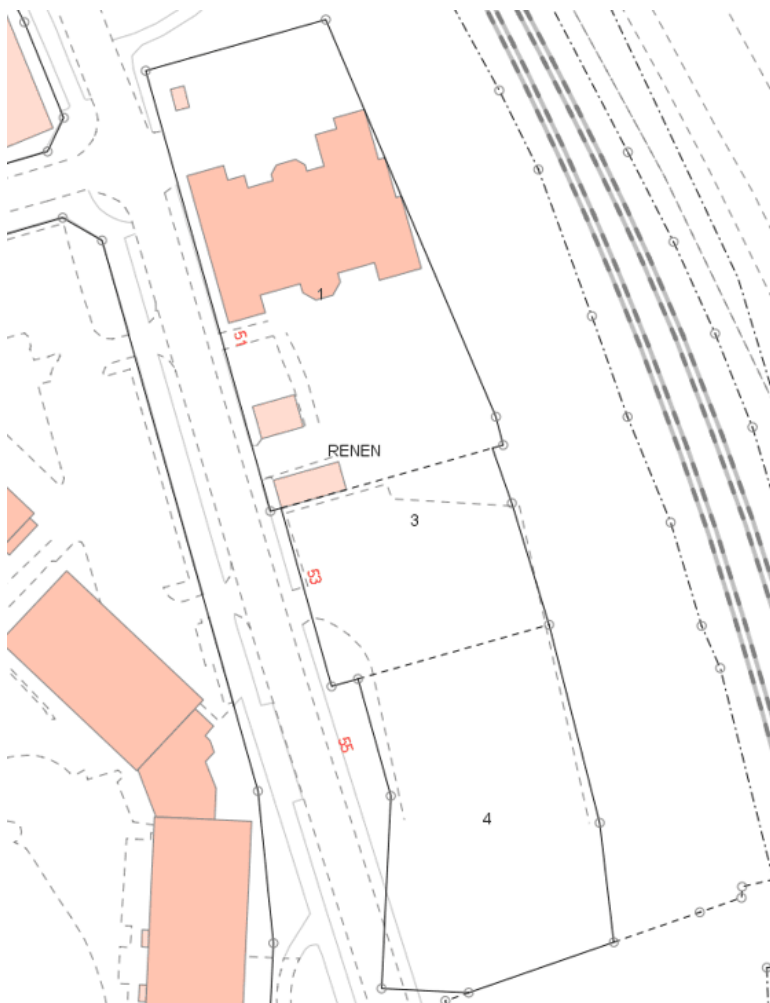
Den här tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen och styr därmed vilken fastighetsindelning som är tillåten för området.

Fastighetsplan för kvarteret Renen antagen 1943-10-01 upphör att gälla för tomterna 1–3 genom beslut (2480K-P91/33), Detaljplan för kvarteret Renen, DP 1991-08-29. Fastigheten Renen 4 (fastigheten vars gränser är föremål för upphävande) angränsar till fastigheterna Renen 3 i norr, Umeå 2:1 i väst och öst samt Umeå 8:3 i söder.

Idag är fastigheterna indelade enligt illustrationen i figur 6. En framtida fastighetsbildning avgör hur tomterna kommer att disponeras.

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)



Figur 6. Nuvarande fastighetsindelning

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.

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

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas **kvartal 3, 2026**.

Genomförandetid

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

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2026-04-17. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

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 plan avseende endast med beaktande av detaljplanen för Uttern 2 med flera (2480K-P08/67). Prövning av ändrad fastighetsindelning görs genom ansökan om detta till 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).

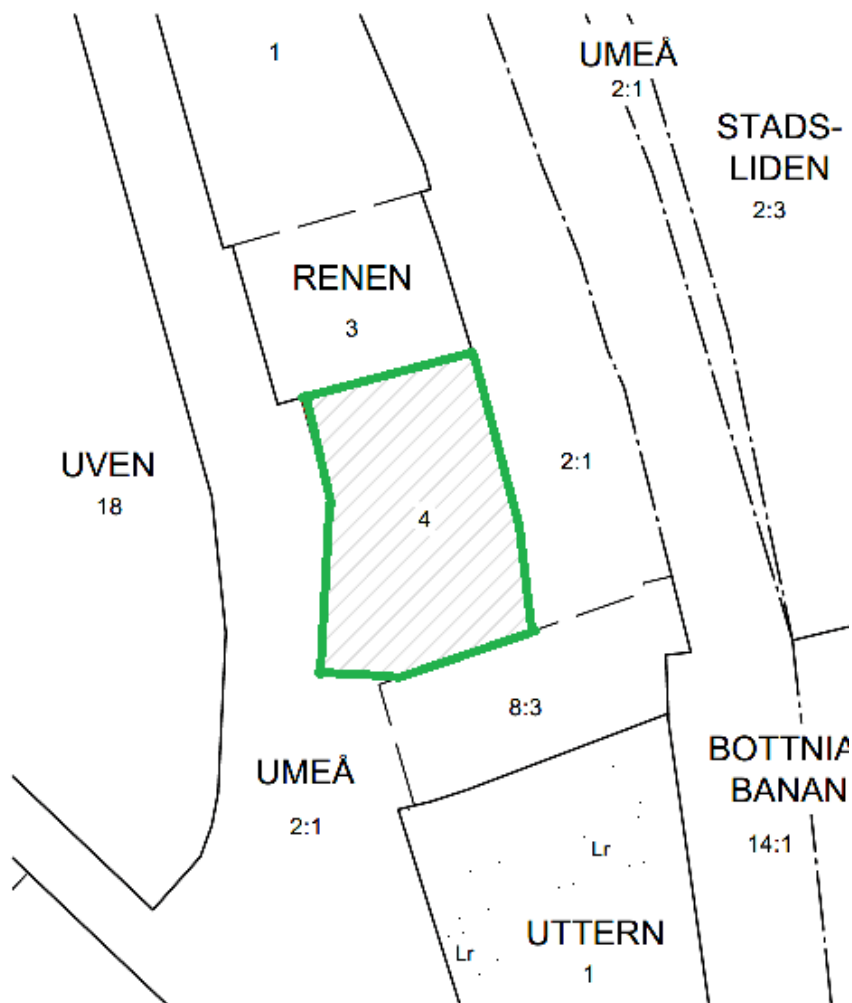
Tomtindelningar och fastighetsplaner gäller än idag men numera skapas fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplaner. Tomtindelningen för kvarteret Renen (Arkivakt 85/1943 – Renen 1–4) upphävs, i de delar som avser fastigheten Renen 4 i samband

med att ändringen av detaljplanen får laga kraft. Detaljplaneändringen innebär att fastighetsgränserna för Renen 4 inte längre är styrda av tomtindelingsbestämmelser.

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

Samrådsrets

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



Figur 7. Samrådsrets

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- 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