

Ändring av Detaljplan för fastigheten Uttern 2 med flera (2480K-P08/67) inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Uttern 2 med flera (2480K-P08/67) har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att upphäva gällande tomtindelning på fastigheten Renen 4 för att möjliggöra fastighetsbildning enligt detaljplan 2480K-P08/67.

Planen handläggs med förenklat förfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2026-05-27 – 2026-06-17**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

Länsstyrelsen

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar är daterade april 2026. Detaljplanen handläggs med förenklat förfarande.

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

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ändring av rubricerad detaljplan är förenligt 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 detaljplanen.

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.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Kommunala Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på samrådshandlingarna.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Miljö- och hälsoskydd, Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskydd, miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Umeåregionens Brandförsvar

Utöver de generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet har Umeåregionens brandförsvar följande synpunkter på planförslaget.

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

Närmaste kommunala markbrandpost finns placerad i närheten av vändplats Kungsgatan (mittemot Kungsgatan 126), dock går denna endast nå via dragning längs cykelväg.

Avståndet till denna markbrandpost från utkanten på ändringsområdet Renen 4 är cirka 100 meter via cykelvägen. Närmaste väggbrandpost ligger på fastigheten Duvan 15, cirka 300 meter bort via bilväg samt cykelväg.

Brandförsvaret bevakar faktorer som kan påverka förmågan att genomföra räddningsinsatser som räddningstjänstens tillgänglighet till objekt och brandvattenförsörjning och utifrån att alla cykelvägar inte hålls fria från snö, vintertid, är detta en faktor som kan fördröja eller förhindra en effektiv släckinsats i händelse av brand.

Bedömningen är därför att fler brandposter måste anläggas i området. Vid etablering ska antingen fastighetsägare eller nyttjanderättshavare betala investeringen av den nya brandposten. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen så att dessa aktuella förutsättningar blir kända för sökanden/markprojektering i ett tidigt skede. För områdestypen ska generellt ett avstånd på upp till 150 meter till närmaste brandpost användas. Detta ska gälla oavsett var på fastigheten som aktuellt brandfordon ställs upp.

För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver markbrandposternas kapacitet anpassas efter förväntad brandbelastning i planerade verksamheter. Verksamheter med parkeringsgarage kan medföra ett behov på högre brandvattenskapacitet än vid normal bebyggelse. Därmed anser Umeåregionens brandförsvar att det ska framgå i detaljplanen/planbeskrivningen att planförslaget medför att en brandpost ska anordnas inom en radie på 150 meter från aktuell fastighet där slangdragning sker via vägnätet (oavsett var på fastigheten som ett brandfordon ställs upp) samt att brandpostens kapacitet ska vara anpassad efter förväntad brandbelastning.

Kommentar

Detaljplanens syfte är enbart att upphäva gällande tomtindelning. Planändringen medför ingen förändring av markanvändning, bebyggelsestruktur eller exploateringsgrad, och innebär därmed inga nya förutsättningar avseende tillgång till brandvatten eller räddningstjänstens framkomlighet. De brister och behov som lyfts i yttrandet – såsom avstånd till brandposter och tillgänglighet samt behov av eventuell utbyggnad av brandvattenför-

sörjning – bedöms vara kopplade till befintliga förhållanden och inte en konsekvens av aktuell planändring.

Frågor om eventuell utbyggnad av brandposter och kapacitet hanteras därför inte inom ramen för denna detaljplan, utan aktualiseras vid framtida exploatering, bygglovsprövning eller i samband med teknisk projektering där förändringar av bebyggelse eller verksamheter sker.

Kommunen bedömer därmed att planförslaget, i sin begränsade omfattning, inte påverkar brandvattenförsörjningen och att några ytterligare planbestämmelser eller ställningstaganden i denna fråga inte är nödvändiga.

Yttrandet föranleder därför ingen ändring av detaljplanen.

Gator och parker, Tekniska nämnden

Gator och parker, tekniska nämnden har inga synpunkter på planförslaget

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Umeå Energi AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Vakin, Umeå Vatten och Avfall AB

Avfall

Eftersom det inte finns någon information i planhandlingarna om vilken typ av avfallslösning som är tänkt i det detaljplanerade området ges ett generellt yttrande.

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial.

Det innebär att plats för samlingsbehållare 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.

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.

Se gällande anvisningar för ytterligare information.

Farligt avfall som uppkommer i mindre verksamheter är ofta kommunalt avfall. Detsamma gäller om det uppstår i gemensamma ytor som personalutrymmen, omklädningsrum eller genom vaktmästeri och som inte är direkt kopplade till kärnverksamheten. Det finns dock farligt avfall som är kopplat till kärnverksamheten men som ändå utgör kommunalt avfall, exempelvis visst avfall från frisörsalonger.

Returpapper från verksamheter ska sorteras ut och samlas in av Vakin så länge returpappret inte har uppstått som en följd av tillverkning av papper. Tömning av eventuell fettavskiljare vid affär, restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin.

Kommentar

Detaljplanen syftar enbart till att upphäva gällande tomtindelning och innehåller inga förändringar av markanvändning eller byggrätter. Planen reglerar därmed inte frågor kopplade till avfallshantering eller teknisk försörjning.

De synpunkter som framförs rör utformning och dimensionering av avfallslösningar, framkomlighet för sophämtning samt hantering av olika avfallsfraktioner. Dessa frågor hanteras inte i denna detaljplan utan regleras genom gällande lagstiftning samt i den underliggande planen, *detaljplan för Uttern 2 m.fl. (2480K-P08/67)*, kommunala föreskrifter samt i senare skeden, såsom projektering och bygglov.

Kommunen noterar informationen om kommande krav på fastighetsnära insamling från 2027 samt övriga anvisningar. Mot bakgrund av planens begränsade syfte föranleder yttrandet ingen förändring av planförslaget.

Vakin, Umeå Vatten och Avfall AB

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Inga förändringar har gjorts i plankartan.

Planbeskrivningen

- Ett nytt avsnitt med rubriken "Upplysningar" har lagts till för att ytterligare tydliggöra vad ändringen av detaljplanen/upphävandet av tomtindelning innebär.
- Ett par illustrationer har lagts till i planbeskrivningen för att förtydliga konsekvenserna av planförslaget.

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2026