

Ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44)

inom stadsdelen Regementet i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

September, 2026

Diarienummer: BN-2023/01727

Planen påbörjad: 2025-09-01	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	1
Om detaljplaner.....	1
Planens syfte.....	2
Beskrivning av detaljplanen	2
Plandata.....	2
Ändring av detaljplan	2
Planens huvuddrag.....	3
Planförfarande.....	4
Planhandlingar.....	4
Motiv till detaljplanens regleringar	4
Kvartersmark	4
Allmän platsmark	9
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	9
Kommunala ställningstaganden	9
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	11
Miljökvalitetsnormer	12
Planeringsförutsättningar	13
Stads- och landskapsbild	13
Kulturmiljö.....	14
Naturmiljö	15
Trafik.....	16
Geotekniska förhållanden	17
Teknisk försörjning.....	17
Hälsa och säkerhet	17
Förändringar och konsekvenser	19
Mark- och vattenanvändning.....	19
Stads- och landskapsbild	20
Kulturmiljö.....	20
Naturmiljö	20
Trafik.....	21

Teknisk försörjning.....	21
Genomförandefrågor.....	24
Organisatoriska frågor	24
Ekonomiska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor.....	27
Upplysningar.....	27
Samrådsrets	28
Medverkande	29
Källor.....	29

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.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande 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. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige.

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

Ändringen görs för att möjliggöra en utökning av befintlig bebyggelse som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen. De användningar som berörs av ändringen genom utökade byggrätter är kontor, skola och centrum. Ändringen avser även att göra markanvändningen inom området för centrum och skola mer effektivt genom en justering av ett markreservat för gång- och cykel.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

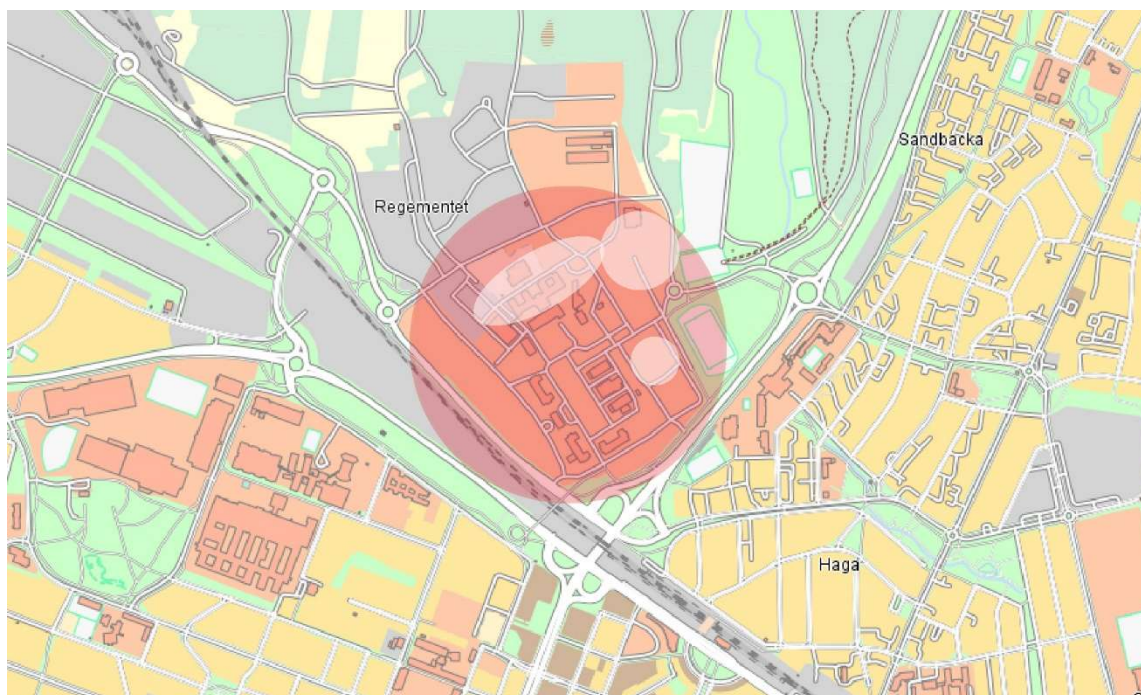
Hela det ursprungliga planområdet, som planlades år 2005, omfattar ca 265 000 m², se figuren nedan. Denna ändring avser tre delar av planområdet.

Stadsdel: Regementet

Planområdets area: 26,5 ha

Avstånd till Rådhusorget: ca 1 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Kartbilden pekar ut områdena som är aktuella för ändring i vitt, samt den ursprungliga planens omfattning i rött.

Ändring av detaljplan

En ändring har valts i det här fallet, i stället för att ersätta den äldre planen med en ny. Anledningen till detta är att planområdet omfattar ett mycket stort område, och det finns i

nuläget ingen anledning att se över befintliga regleringar i större utsträckning än att utöka delar av byggrätten och justera placeringen på ett markreservat.

En ändring av detaljplan används för att förändra, ta bort eller införa nya planbestämmelser inom ett redan detaljplanelagt område. Ändring av detaljplan kan också användas för att upphäva en geografisk del av planområdet. Ändringen av detaljplanen ska inrymmas inom det ursprungliga syftet för planen. En ändring kan inte användas för att utöka ett planområde. Ändring av detaljplan innebär att det fortfarande bara är en plan som gäller för området, eftersom ändringarna görs i den befintliga plankartan.

Ändringen bedöms inrymmas under ursprungsplanens syfte.

Planens huvuddrag

Planändringen berör tre olika användningsområden, varav två reglerade för kontor och ett för centrum med skola, och möjliggör förtätning genom en utökad byggrätt.

Inom användningen kontor i den norra delen av planområdet medgav ursprunglig plan 8600 m² BTA (bruttoarea) men området har redan bebyggt med cirka 9600 m² BTA genom mindre avsteg från detaljplanen. Ändringen innebär en utökning av BTA med cirka 5000 m² relativt ursprunglig detaljplan, eller cirka 4000 m² relativt det som redan är utbyggt. Vidare ändras begränsning på tre våningsplan till en höjdbegränsning som möjliggör fyra våningsplan ovan mark.

Inom användningen kontor i den södra delen av planområdet möjliggörs utbyggnad av en befintlig kontorsbyggnad, genom en utökning av byggrätten med 2000 m² relativt ursprunglig detaljplan och en ändring från en begränsning på två våningsplan till en höjdbegränsning som möjliggör tre våningsplan.

Inom område med användningen centrum med skola utökas byggrätten med 4000 m² bruttoarea (BTA) relativt ursprunglig detaljplan.

Ändringen bedöms inte medföra några betydande förändringar i områdets struktur som helhet.

Påverkan på dagvatten har utretts, och bedömningen är att förtätningen kan genomföras utan påverkan på recipienten, så länge de rekommendationer om fördröjning som presenteras i dagvattenutredningen följs.

Ändringen bedöms överensstämma med gällande fördjupad översiktsplan *Fördjupning för Umeå (2011)* samt Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Allmän platsmark

Planändringen reglerar ingen allmän platsmark, dock ett markreservat för allmännyttiga ändamål, ett x-område inom kvartersmark. Där görs en mindre justering av reservatets placering i syfte att möjliggöra ny byggnad. X-området leds om en aning men användningen förblir densamma.

Kvartersmark

Planändringen innebär justerad reglering av byggrätter inom kvartersmark med användningarna **[K]** - kontor samt **[CS]** - centrum med skola.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden berör enbart ändringarna. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Reviderad plankarta med ändringar
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Ursprunglig plankarta för detaljplan 2480K-P06/44
- Ursprunglig planbeskrivning för detaljplan 2480K-P06/44

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2026.
- Fastighetsförteckning, juni 2025.
- Dagvattenutredning, oktober 2025.
- Samrådsredogörelse, juni 2026.
- Granskningsutlåtande, september 2026.

Motiv till detaljplanens regleringar

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Planen ändrar ingen reglering av användning utan syftar till att möjliggöra för en ny kontorsbyggnad samt utbyggnad av en befintlig kontorsbyggnad inom områden som redan är planlagda för kontorsändamål. Den tillkommande byggrätten kommer därmed att ha bestämmelsen [K] – kontor. Byggrätt läggs även till inom ett område reglerat för [CS] – centrum med skola. Även där behålls nuvarande användningsbestämmelse.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

För samtliga justeringar av utnyttjandegrad gäller att nivån på utökningen, i BTA respektive höjd, har fastställts genom en avvägning mellan planändringens två målsättningar: att begränsa omgivningspåverkan och att möta verksamhetens behov.

Angivelser om befintlig BTA inom parentes är inte aktuella. Det bedöms inte heller bidra till någon ökad tydlighet att siffrorna uppdateras, om det görs enbart för delar av planområdet. Samtliga angivelser om redan bebyggd bruttoarea inom parentes tas därför bort inom ändringsområdet.

En våning bedöms som "ovan mark" i detaljplanen endast om hela våningsplanet ligger ovan mark.

Användningsområde CS:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
~~e-26260~~ (26260)	Största tillåtna bruttoarea i m ² ovan mark. Inom parentes anges befintlig bruttoarea, dvs hur mycket som redan var bebyggt när planen antogs.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
e ₅	Största bruttoarea är 30 260 m ² ovan mark. (Avgränsas av användningsgräns).

Motivering: Ökningen i bruttoarea på 4000 m² syftar till att möjliggöra en funktionell och ekonomiskt genomförbar ny byggnad inom användningsområdet, utan att orsaka ett för stort ingrepp i den befintliga miljön eller förändra intrycket av området som helhet. Området är idag fullt utbyggt med 26 260 m² BTA, vilket gör tillskottet begränsat i relation till helheten. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Användningsområde K i norr:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
~~e-8600~~ (350)	Största tillåtna bruttoarea i m ² ovan mark. Inom parentes anges befintlig bruttoarea, dvs hur mycket som redan var bebyggt när planen antogs.

	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
e₃	Största bruttoarea är 13 590 m ² ovan mark. (Avgränsas av användningsgräns).

Motivering: Ökningen i bruttoarea på 4000 m² relativt den BTA som redan idag är utbyggd syftar till att möjliggöra en funktionell och ekonomiskt genomförbar ny kontorsbyggnad inom användningsområdet, utan att orsaka ett för stort ingrepp i den befintliga miljön eller förändra intrycket av området som helhet. Den tillkommande BTA:n är dimensionerad för att ny byggnad ska kunna anpassas till befintliga kontorsbyggnader. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Användningsområde K i söder:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
~~e-17200~~ (10500)	Största tillåtna bruttoarea i m ² ovan mark. Inom parentes anges befintlig bruttoarea, dvs hur mycket som redan var bebyggt när planen antogs.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
e₄	Största bruttoarea är 19 200 m ² ovan mark. (Avgränsas av användningsgräns).

Motivering: Ökningen i bruttoarea på 2000 m² syftar till att möjliggöra en funktionell och ekonomiskt genomförbar ut- och tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad, där våning två idag enbart är delvis utbyggd. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Placering, utformning, utförande

Användningsområde CS:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
III	Högsta antal våningar.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
f₁	Högsta antal våningar är 3. (Avgränsas av användningsgräns).

Motivering: Ändringen motiveras av ett behov att säkerställa att ytan som i gällande plan omfattas av en bestämmelse som reglerar högsta antalet våningar inte påverkas av flytten av x-området. Ändringen innebär att bestämmelsen som reglerar antalet våningar nu hänvisar till användningsgränsen istället för egenskapsgränsen.

Inom området för centrum med skola, öster om befintligt x-område saknades det tidigare bestämmelser för antal våningar, och därmed indirekt bestämmelser även för höjd på delar av planområdet, vilket under planarbetet har bedömts vara ett fel i ursprungsplanen. Ur

detta perspektiv innebär ändringen således ingen egentlig ändring, utan endast ett förtydligande av ursprungsplanens syfte. Genom denna ändring säkerställs att bestämmelserna för antalet våningar gäller inom hela användningsområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Användningsområde K i norr:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
III	Högsta antal våningar.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
h₁	Högsta nockhöjd är 41,0 meter över angivet nollplan.

Motivering: Ändringen av begränsningen av byggnadernas höjd inom användningsområdet syftar till att möjliggöra en kontorsbyggnad på fyra våningar i stället för de tre som medges i ursprungsplanen. En begränsning på fyra våningar bedöms öka möjligheterna att till skapa en hållbar och rationell kontorsbyggnad, utan att på något avgörande sätt förändra stadsbilden. Användningsområdet är idag glest bebyggt med stora byggnader och omgivet av öppna ytor. Marknivå inom användningsområdet ligger idag på mellan ca +19 m och +23 m. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Användningsområde K i söder:

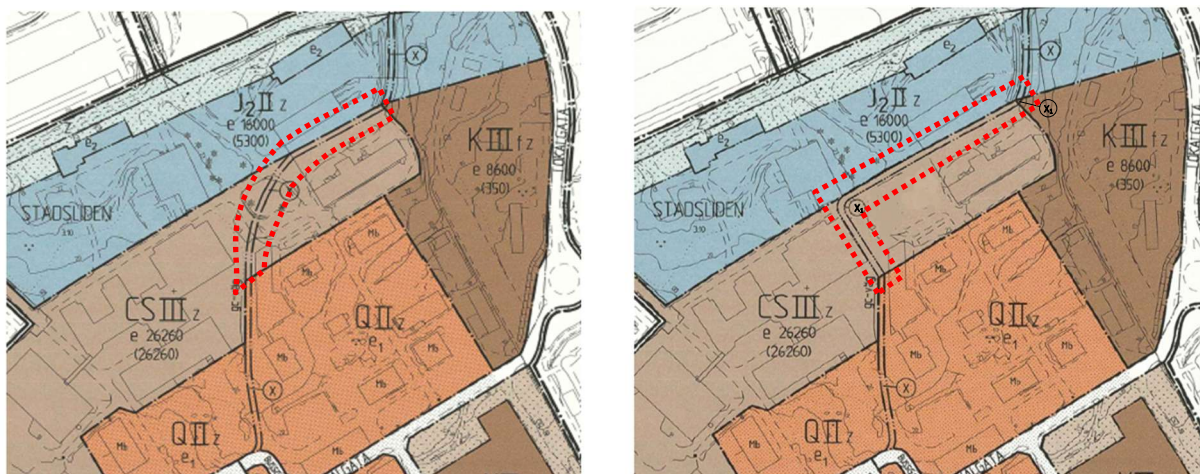
	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
II	Högsta antal våningar.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
h₂	Högsta totalhöjd är 35,0 meter över angivet nollplan.

Motivering: Ändringen av begränsningen av byggnadens höjd inom egenskapsområdet syftar till att möjliggöra att befintlig kontorsbyggnad byggs på med ett våningsplan. Ökningen i tillåten höjd syftar till att skapa en ökad flexibilitet och bedöms inte störa omgivande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Markreservat

Användningsområde CS:

Ett av de områden som är reglerat med *x – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik* i befintlig detaljplan, får genom planändringen en något förändrad dragning genom fastigheten för att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad. Vidare ändras beteckning på plankartan till *x₁*. Ny bestämmelse ges dock samma innehåll i regleringen som tidigare, se figur nedan.



Figur 2. Till vänster: markreservatets ursprungliga dragning inom område CS (ljusbrunt område) inom röd markering, till höger: ny dragning av markreservatet enligt ändringen av detaljplan inom samma område inom röd markering.

Motivering: Ändringen av markreservatets placering syftar till att möjliggöra att en ny byggnad uppförs mellan de två äldre byggnaderna. Då gång- och cykelvägen aldrig blivit utbyggd enligt ursprungsplanen orsakas inga förändringar av något befintligt stråk. Möjligheten till passage genom området för gång- och cykeltrafik kvarstår. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Markreservat

Användningsområde K i norr:

En yta avgränsad av egenskapsgränser i ursprungsplanen saknade egenskaper. Kommunen gör bedömningen att syftet med ytan är att den ska vara reglerad med bestämmelsen x_1 – *marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*. I samband med att detaljplanen ändras läggs denna bestämmelse till på den här ytan, se röd markering i figuren nedan.



Figur 3. Till höger: inom röd markering reglerar ändringen bestämmelse x_1 – *marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*.

Motivering: Införandet av bestämmelsen säkrar markreservatet i enlighet med syftet med den ursprungliga planen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att

bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Planändringarna berör ingen allmän platsmark.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeå kommuns översiktsplans *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen av kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsförklarad 2024) berör planområdet. Platsen är utpekad för blandad kvartersbebyggelse i gällande översiktsplan. En förtätning inom den befintliga kontorsmiljön bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Detaljplan för fastigheten Stadsliden 3:10 m.fl. inom stadsdelen Regementet i Umeå kommun, Västerbottens län (2480K-P06/44) gäller för området, se figur nedan. Denna ändring av detaljplan avser en ändring som blir ett tillägg till den gällande planen. För områden som inte berörs av ändringarna gäller därmed den ursprungliga planens regleringar.

Ursprungsplanens syfte: Syftet med detaljplanen är att säkerställa tillväxt inom planområdet på de befintliga byggnadernas villkor med hänsyn tagen till byggnadsminnet och Försvarmaktens behov. Syftet är också att göra stadsdelen Regementet till en mer integrerad del av staden.



Figur 4. Figuren visar den ursprungliga detaljplanen.

Pågående planprocesser

Under år 2019 genomförde kommunen ett samråd om en fördjupad översiktsplan (FÖP) för I20-området. Planen redovisade hur Umeå tätort kan utvecklas med nya bostäder, verksamheter och grönområden på militärens tidigare övningsområde i södra delen av planområdet, och hur Försvarmakten kan utveckla sin verksamhet i den norra delen. FÖP:en har inte antagits ännu då kommunen väntar på ett statligt ställningstagande. Sedan dess har omvärldsläget förändrats och planerna för militärens övningsområden kan komma att förändras. Men det redan utbyggda området inom vilket planändringen föreslås får i FÖP:en beteckningen "blandstad", vilket är befintlig användning, och ändringarna av detaljplanen kommer därmed inte att stå i strid med förslaget till ny fördjupad översiktsplan, även om nya beslut fattas kring militärens övningsområden.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att meddela om kommunen tänker 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 2024-03-19 § 62 att inleda arbetet med en planändring på fastigheten Stadsliden 3:10.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ändringarna av detaljplan

ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning göras.

Undersökningen visar ingen anledning att anta att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan på identifierade miljöaspekter. Undersökningssamråd har genomförts med länsstyrelsen enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808), och länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Ingen miljöbedömning har därför gjorts.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 13 maj 2026 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- Dagvattenprogram för Umeå (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Detaljplanens utredningar

- Dagvattenutredning, Sweco, oktober 2025.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

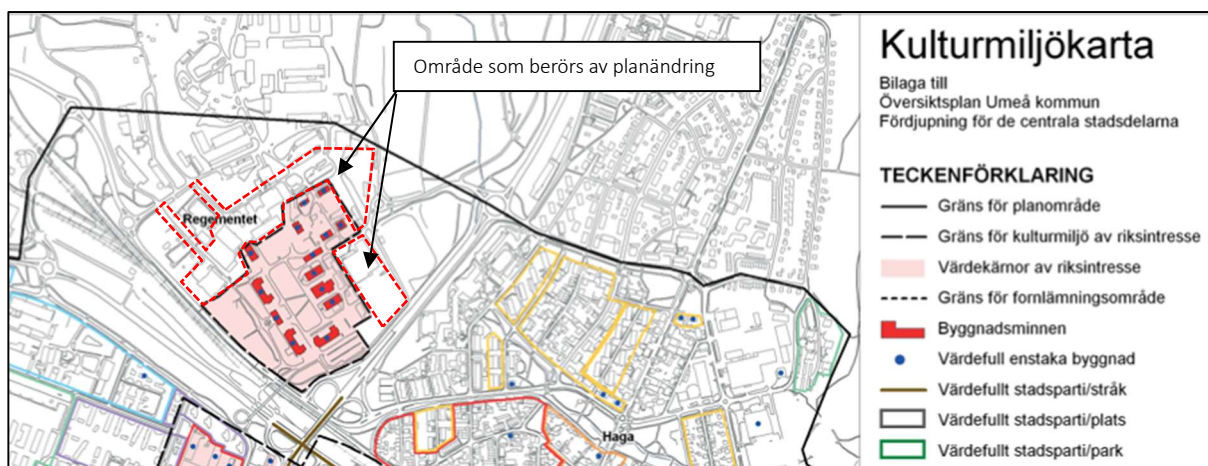
Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse enligt 3–4 kap. miljöbalken. Områdena avser såväl olika bevarandebalken som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Utpekade områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Kapitel 3 miljöbalken

Mark- och vattenområden, enligt 3 kap. 5–9 §§ miljöbalken, som utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

Planområdet omfattas av riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken i form av kulturmiljövård samt influensområde för totalförsvaret. Kulturmiljö av riksintresse omfattar regementets byggnader, se figuren nedan, och planändringarna berör inte detta område. Inte heller siktlinjer mot riksintresset påverkas då avstånden är stora och området omges av större obebyggda ytor.



Figur 5. Utdrag ur Umeå kommuns kulturmiljökarta. Ungefärligt område som berörs av planändring inom röd streckad linje.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på berörda riksintressen då ändringen inte förändrar strukturen på området i stort. I den ursprungliga detaljplanen finns inom vissa delar en allmän bestämmelse om att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till byggnadsminnet. Denna bestämmelse kvarstår oförändrad genom planändringen, som således inte innebär någon förändring av de krav som redan gäller för bebyggelsens utformning.

Stora delar av planområdet omfattas av riksintresset för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För detta område gäller en hindersfri yta ovan +52,4 m.ö.h. Flygplatsen ska samrådats innan uppförande av kranar eller annat som riskerar att stå i konflikt med hindersfri yta.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan, men detaljplanen kan vara ett av flera medel för att följa normen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistriktet är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Ingen vattenförekomst inom Bottenvikens vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara överlag god inom distriktet.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven, avrinningsområde SE28000 (EU_CD-kod: SE708686-171879), via Djupbäcken som inte är klassad som en egen vattenförekomst i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Umeälven uppnår idag måttlig ekologisk status, och uppnår ej god kemisk status. MKN är god ekologisk status, samt god kemisk ytvattenstatus 2027, för Umeälven görs undantag för kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter¹.

Djupbäcken är känslig i avseende på ökade flöden. Den påverkas både av höga naturmarksflöden och skyfallsregn. Umeå kommun har ett pågående arbete för att hantera översvämningsrisken kring Djupbäcken.

Utveckling enligt ändringen av detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status i Umeälven kan uppnås eller upprätthållas. Detta utvecklas vidare under rubriken *dagvatten*.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Stads- och landskapsbild

Bebyggelse och struktur

I dagsläget är regementsområdet nästan helt avskilt från övriga staden, både visuellt och praktiskt, med Hissjövägen och järnvägen som barriärer mot söder och väg 503 mot öster. Kaserter och kanslihus bildar regementsområdets representativa fasad mot staden i söder. De viktigaste byggnaderna samlades vid regementets tillkomst kring en, än i dag, vid och öppen grusplan – kaserngården. Verksamhetsbebyggelsens öppna struktur resulterar i ett

¹ Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS) 2025-09-12. VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

luftigt intryck, särskilt betonad tack vare den tidigare nämnda kaserngården i områdets mitt. Området är över lag glest exploaterat, med en stor andel av marken som är obebyggd.

Byggnaderna karaktäriseras av å ena sidan tungt och stramt klassicistiskt formspråk med putsade fasader, å andra sidan av röda, lägre och lättare träbebyggelse med vissa drag av nationalromantik.

Regementet används idag i huvudsak för pedagogisk verksamhet. Här finns grundskola (högstadium) och gymnasieskola och även polishögskolans utbildning nyttjar området. Delvis kopplat till skolverksamheten finns här även idrottsanläggningar, exempelvis Vildmannahallen och Vildmannavallen.

I den nordöstra delen av området finns nyare kontorsbyggnader som idag utgör en företagspark. Nordost om företagsparken breder ängarna ut sig. Dessa används ofta för rekreation av såväl närboende som skolelever och sportintresserade då de inbjuder till en bredd av aktiviteter.

Regementet tillsammans med företagsparken utgör ett betydande arbetsplatsområde och har därmed en mycket stor dagbefolkning i förhållande till övriga delar av staden.

Det finns inga bostäder inom planområdet eller i dess närhet.

Kulturmiljö

Området är rikt på kulturhistoria och innefattar en mängd värdefulla byggnader och miljöer som idag utgör en del av riksintresset för kulturmiljövård och skyddas av kulturmiljölagen.

Byggnadsminnen

Inom planområdet finns regementets byggnader med kaserner, exercishus, stall, matsal etc, de flesta är idag s.k. byggnadsminnen, se figuren nedan. Även en äldre sjukhusbyggnad, en barack och ett förråd är utpekade byggnadsminnen. Idag bedrivs skolverksamhet i majoriteten av de skyddade byggnaderna.



Figur 6. Bild ur Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister. Utpåkade byggnadsminnen. Ungefärligt område som berörs av planändring inom röd markering.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns kända fornlämningar i den södra och västra delen av det område som omfattas av den ursprungliga planen, dock inte inom de områden som påverkas av ändringarna.

Naturmiljö

Naturmiljön omfattar all natur, såväl värdefull som orörd natur samt natur i tätortsnära områden. I vissa fall utgör även kulturmiljöer naturmiljöer, exempelvis odlingslandskap.

Det finns ingen planlagd naturmark inom planområdet, även om det finns en del insprängd grönska inom stadsdelen. I anslutning till planområdet finns dock ett av Umeås större tätortsnära skogspartier, I20-skogen, som fått sitt namn från sin militära historia. Delar av skogen utgör ett militärt övningsfält och mot Hissjövägen ligger flera skjutbanor, men området är också ett välanvänt rekreationsområde med elljusspår, discgolfbana, utegym och promenadstråk.

Vattenområden

Genom ängarna nordost om planområdet skär Djupbäckens sträckning, innan den kulverteras under väg 503 och rinner vidare genom Haga.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Området ligger beläget drygt en kilometer från centrum, och gång- och cykelvägar finns under väg 503 mot Haga och vidare under järnvägen vid centralstationen. Det finns också en GC-bro över järnvägen och Vännäsvägen mot Väst på stan, se figuren nedan.

I den ursprungliga planen finns två områden markerat med **[x – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik]**, varav det ena justeras i denna planändring. Området är ett så kallat markreservat avsett för att anlägga ett gc-stråk, detta har dock aldrig genomförts även om passagen används informellt.



Figur 7. Cykelvägar markerade i rött. Utdrag ur Umeå kommuns digitala cykelkarta.

Motorfordonstrafik

Området sammankopplas med övriga staden via Hissjövägen och väg 503 för fordonstrafik. Lokalgatorna inom planområdet har enskilt huvudmannaskap.

Parkering

Idag finns gott om parkeringar inom området, många fler än vad som behövs för de verksamheter som håller till inom området.

Geotekniska förhållanden

Då området är bebyggt sedan tidigare har inga nya geotekniska utredningar genomförts i samband med planändringen. Behovet av ytterligare utredningar utreds i samband med bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningarna i området ingår i en gemensamhetsanläggning, som sedan ansluter till det kommunala nätet.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska så långt som möjligt hanteras lokalt inom fastigheten för att undvika att släppa dagvatten direkt till dagvattennätet då det innebär ytterligare ökad belastning på Djupbacken.

El, värme, fiber och tele

När det gäller uppvärmning så finns två olika ledningssystem som byggnaderna inom I20-området kan vara anslutna mot, dels ett äldre samfällt sekundärvärmesystem, dels ett nyare konventionellt fjärrvärmesystem. Kommunala el- och fiberledningar finns inom området.

Hälsa och säkerhet

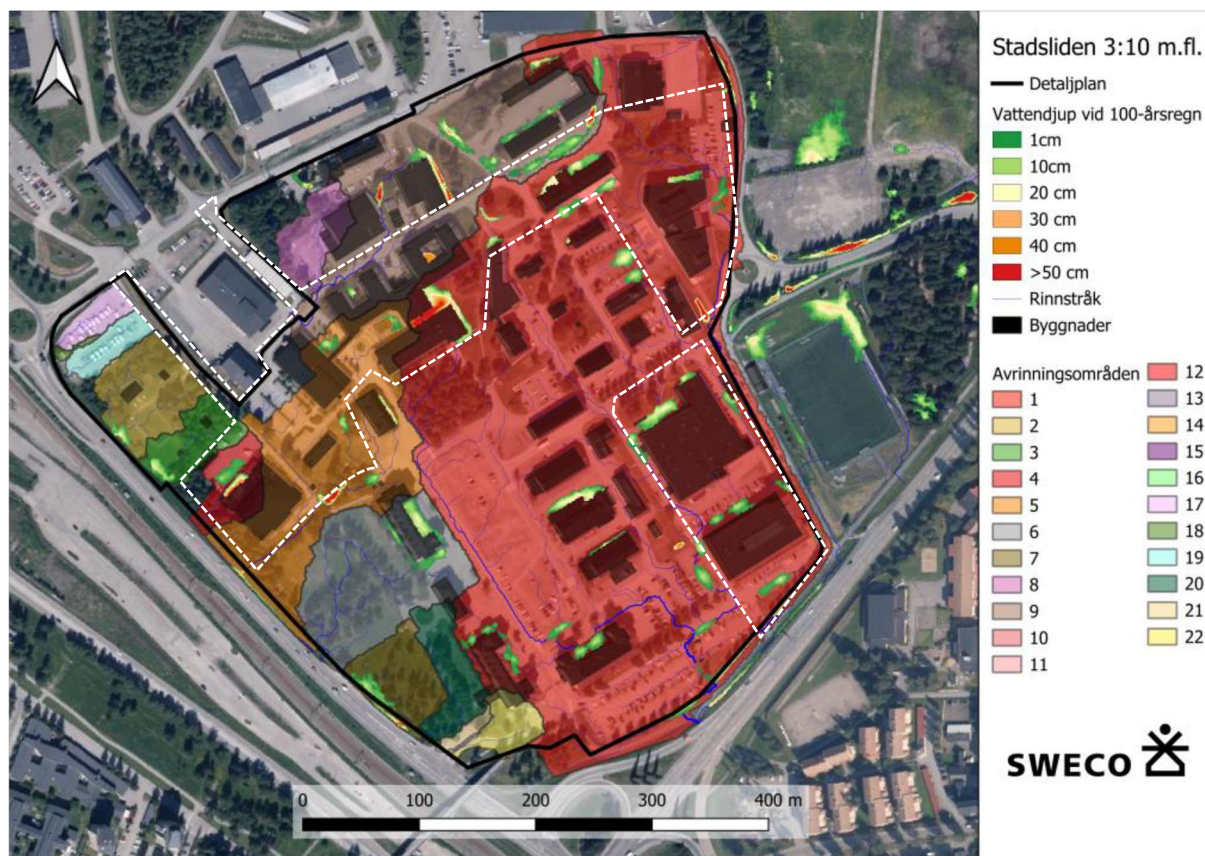
Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Brandsäkerhet

För byggnader vars fasader placeras närmare varandra än 8 meter föreligger krav på brandteknisk avskiljning.

Risk för översvämning

En översiktlig skyfallskartering för området visar att flera befintliga byggnader står i eller nära områden med stående vatten vid ett s.k. 100-årsregn, om ledningssystemet inte håller undan, se figur 8. Det blir därför viktigt att säkra fungerande rinnvägar vid ett skyfall och att denna aspekt finns med i projekteringen av ny bebyggelse.



Figur 8. Utdrag ur SCALGO. Ungefärligt område som berörs av planändring inom vit markering.

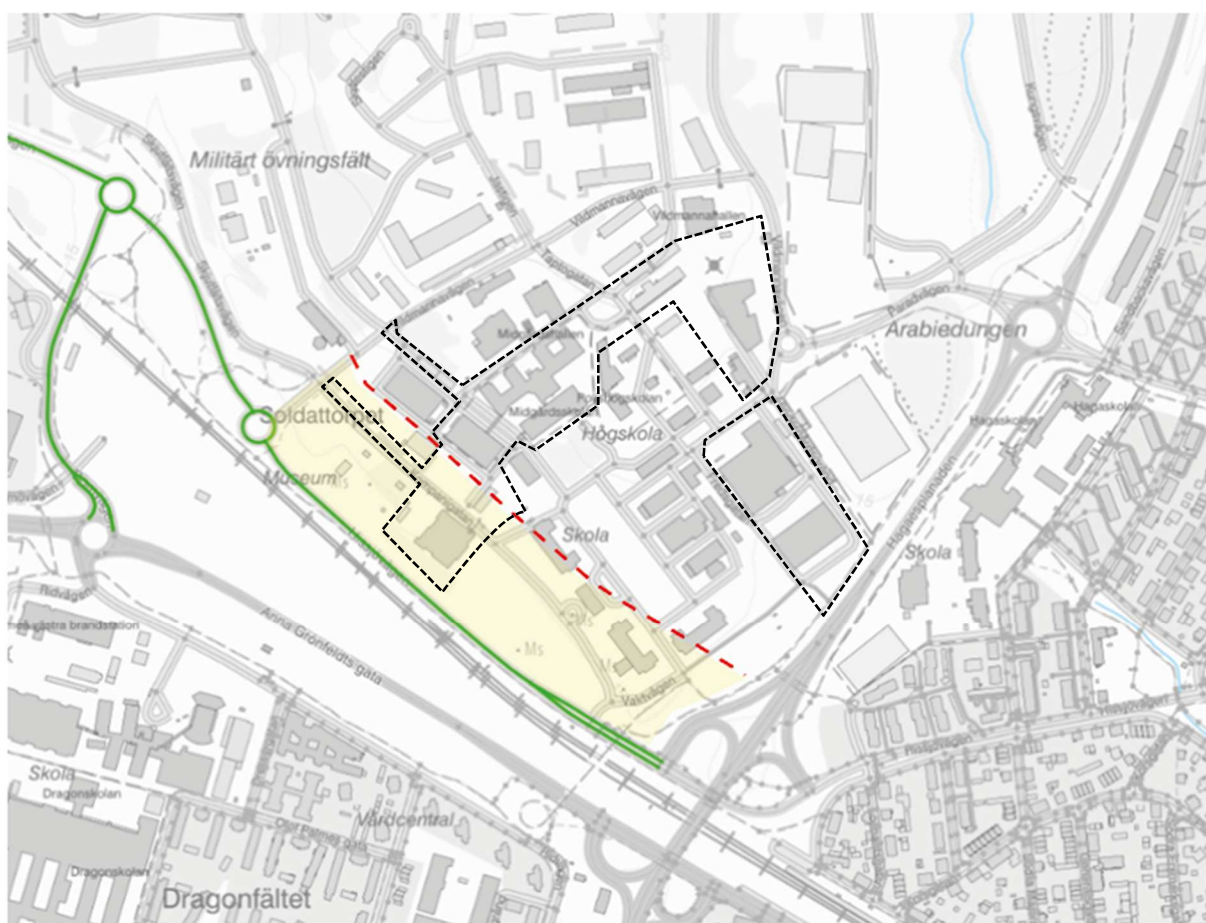
Transportled för farligt gods

Länsstyrelsen i Västerbotten och Norrbotten har tagit fram riktlinjer² för fysisk planering i närhet till transportled för farligt gods, vilka ska tillämpas i planens genomförande. Väg 363 sydväst om planområdet är rekommenderad transportväg för farligt gods, se figuren nedan.

Ur Länsstyrelsens riktlinjer: *"En generell utgångspunkt är att ett tillräckligt stort avstånd ska hållas fritt från bebyggelse intill vägar och järnvägar. Detta för att bland annat kunna upprätthålla säkerhet och kunna sköta tillsyn, drift och underhåll av infrastrukturanläggningen. Vid detaljplanering kan skyddsavstånden anpassas i förhållande till planens syfte. När det gäller att bedöma skyddsavstånd för förändrad markanvändning nära transportleder för farligt gods, är planerad verksamhets känslighet en viktig utgångspunkt. Principen för riskhänsyn är att mest känslig verksamhet ska placeras på längst avstånd från transportleden i fråga."*

² Riktlinjer för fysisk planering - skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, en publikation framtagen av Länsstyrelsen i Västerbotten och Norrbotten

Det s.k. riskhanteringsområdet sträcker sig 150 meter från körbanans kant, och riskhanteringsområdet delas sedan upp i fyra bebyggelsezoner A-D, där A ligger närmast transportleden och D längst bort. Markanvändningarna kategoriseras sedan för att bedöma vilket skyddsavstånd som krävs, och placeras i respektive bebyggelsezon. Kontor och centrumverksamhet räknas som normalkänsliga verksamheter som kan placeras i zon C, medan skola räknas som känslig verksamhet och därför inte kan placeras närmare transportleden än zon D. Exakt avgränsning mellan zonerna beror på transportledens typ. Endast en liten del av ändringsområdet ingår i riskhanteringszonen; den sydvästra delen av användningsområde *Centrum med skola*. Vid ny bebyggelse inom detta område ska Länsstyrelsens riktlinjer om skyddsavstånd till transportled för farligt gods efterföljas.



Figur 9. Rekommenderad transportväg (väg 363) för farligt gods i grönt, utdrag ut Trafikverkets nationella vägdatabas. Riskhanteringsområdet utmärkt i gult med en röd gräns. Ungefärligt område som berörs av planändring inom svart streckad linje.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplaneändringen möjliggör utökad byggrätt inom användningarna kontor [**K**] samt centrum med skola [**CS**], det vill säga inga nya användningar jämfört med originalplanen.

Stads- och landskapsbild

Ändringsförslaget innebär en förtätning som delvis påverkar bebyggelsestrukturen men inte förändrar intrycket av området som helhet avsevärt. Tillkommande BTA hamnar till största del inom de nyare delarna av området, i företagsparken, och påverkar därför inte de kulturminnesmärkta miljöerna.

Verksamheter och andra anläggningar

Planen möjliggör en utökning av kontorsverksamheten med totalt 6000 m², samt ett tillskott på 4000 m² relativt den BTA som redan idag är utbyggd med användningen centrum med skola. Exakt vilka verksamheter som kan inrymmas i de tillkommande lokalerna är inte fastställt och regleras inte i planen.

Kulturmiljö

Byggnadsminnen

Förslaget möjliggör kompletteringar av befintlig bebyggelse i ett område beläget i anslutning till utpekad kulturmiljö. Kompletteringarna ska förhålla sig till befintlig skala och innebär därmed inte någon påtaglig skada på kulturmiljöerna. Ett av de tillkommande husen tillåts en maximalnockhöjd om + 41,0 meter över angiven nollpunkt, intill befintlig bebyggelse som når ca +35,0 meter. Övriga kompletteringar ska hålla sig inom angivna regleringar om maximalt antal våningsplan.

Bestämmelsen [f] i ursprungsplanen, som gäller även efter planändringen, reglerar att byggnader ska utformas med hänsyn till byggnadsminnet i delar av planområdet. Höga ambitionsnivå vad gäller arkitektur och utformning är önskvärd i hela området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom det område som är aktuellt för planändringen. Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Naturmiljö

Planändringen påverkar inte den omkringliggande naturmiljön.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Ändringen av detaljplan innebär ingen betydande förändring av gång- och cykeltrafiken. Ett markreservat för gång- och cykelväg, [**x – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik**], får en något förändrad sträckning i planändringen. Se mer under rubriken *Markreservat*.

Motorfordonstrafik

Ändringarna av detaljplanen innebär inga förändringar i vägnätet.

Parkering

Området är till stor del hårdgjort idag och stora ytor används till parkering för de olika verksamheterna. Det finns gott om outnyttjade parkeringsplatser och ändringarna av detaljplan föranleder inte att ytterligare yta behöver hårdgöras i syfte att anordna parkering.

Parkeringsbehovet löses inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningarna i området ingår i en gemensamhetsanläggning, som sedan ansluter till det kommunala nätet. Det finns kapacitet från Vakins sida för nya byggnader att ansluta, men det är upp till samfällighetsföreningen att säkerställa kapaciteten i det interna nätet.

Dagvatten

Ökade flöden av dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten. Planändringen innebär ingen stor ökning av andelen hårdgjord yta inom fastigheten, men ytliga rinnvägar kan blockeras i och med nybyggnation vilket måste hanteras i genomförandet. En dagvattenutredning har genomförts av Sweco i oktober 2025 för att se över hur dagvattnet ska hanteras. Lösningarna presenteras principiellt då byggrätterna inte är specificerade.

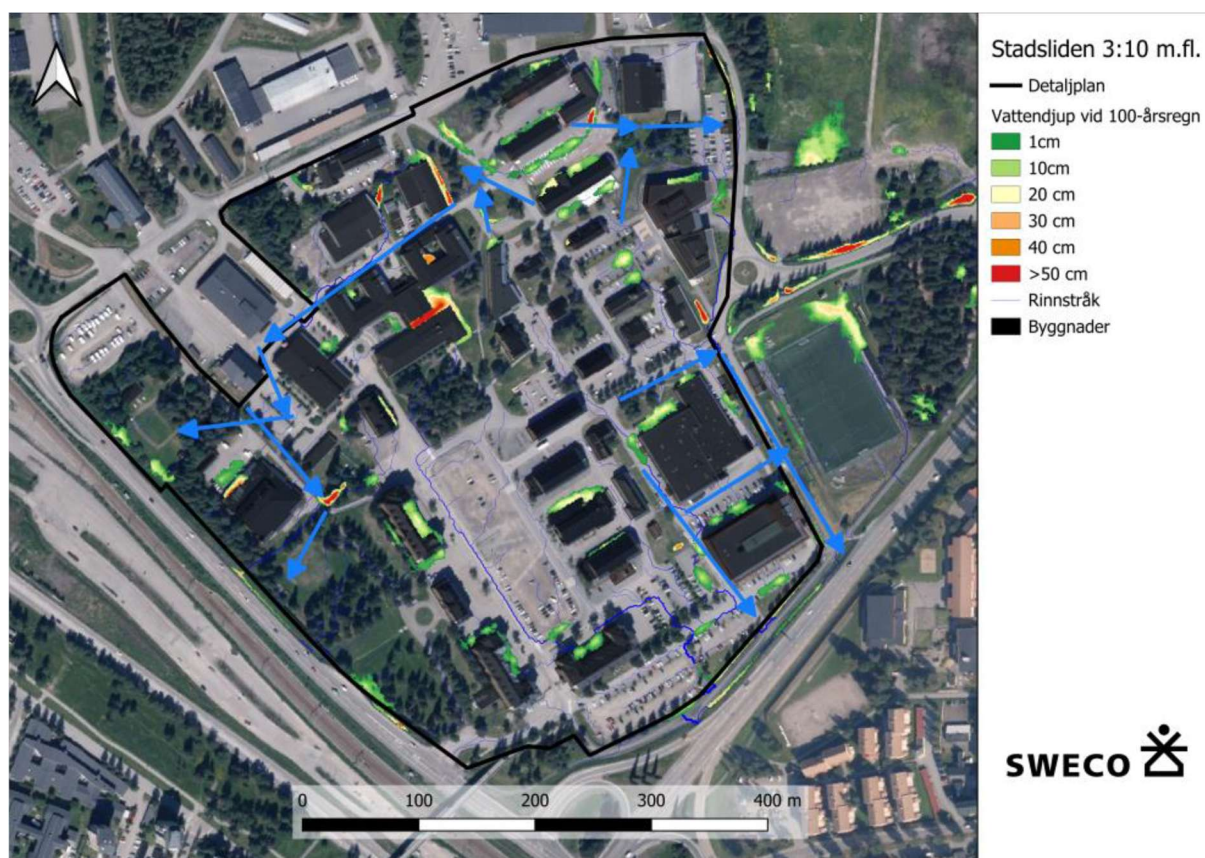
Utredningen visar att om tillkommande hårdgjorda ytor fördröjs till flödesneutralitet kommer Djupbäcken inte påverkas vid förtätning och därav inte utsättas för ökad risk för översvämning i samband med dimensionerande regn. Flödesneutralitet bedöms möjligt att uppnå inom varje delområde, vid ett 20-årsregn. I dagvattenutredningen presenteras erforderliga fördröjningsvolymerna. Inga särskilda dagvattenåtgärder bedöms nödvändiga för påbyggnad av befintlig byggnad.

Skyfall

Det är möjligt att säkerställa en säker avledning för skyfall, där det ökade flödet hanteras på grönytor som rymmer stora mängder vatten. Där stannar vattnet naturligt upp innan det når Djupbäcken, se figuren nedan. Den tillkommande kontorsbyggnaden i norr kan komma att blockera befintliga rinnstråk, vilket innebär att en genomtänkt höjdsättning behövs som skapar tydliga rinnstråk förbi fasaden och då främst på byggnadens norra sida. Om den södra delen av fasaden sammanbyggs med angränsande byggnad omöjliggörs ytlig avrinning där. Ytorna bör därför höjdsättas med tydligt fall från fasad och där ytvatten passerar nära byggnadens fasad och grund ska genomföringar och anslutningar utföras täta för att minska risker för genomträngande vatten. Den tillkommande takytan kan avledas med takutkastare till grönytor som fångar upp och till viss del fördröjer flöden, exempelvis svackdiken eller överdämningsytor, alternativt ansluts till fastighetens dagvattennät och fördröjs i underjordsmagasin.

Även inom området för *Centrum med skola* kan det dimensionerade flödet fördröjas i ytliga systemlösningar såsom svackdiken och överdämningsytor eller vid behov i underjordiska magasin. Som primära överdämningsytor kan större grönytor nyttjas. Reveljgränd kan användas som skyfallsväg, ytavrinningen leds då mot grönytor intill väg 363. Kantsten kan användas där det krävs för att styra ytavrinningen.

Avrinningen över gång- och cykelvägar har identifierats som ett problem för vinterväghållningen. Därför ska gång- och cykelvägar, vid ny- eller ombyggnation, planeras så att avrinning från närliggande ytor inte sker över gång- och cykelvägen. Detta kan göras genom att gång- och cykelvägar höjdsätts högre än omgivningen, minst 20–30 centimeter, och brunnar används vid lågpunkter, placerade i gång- och cykelvägens ytterkant.



Figur 10. Avrinningsanalys 100-års regn med klimatfaktor. Figuren visar hur dagvattnet föreslås att avledas från de tillkommande byggrätterna vid händelse av skyfall.

De principiella systemlösningarna för samtliga byggrätter och skyfallsvägar behöver kontrolleras vid höjdsättning och verifieras mer noggrant i detaljprojektering.

El, värme, fiber och tele

För det nya kontorshuset är det möjligt att ansluta till det konventionella fjärrvärmenätet, och en anslutningspunkt finns framdragen.

Det befintliga kontorshus som ska byggas ut på våning två är idag anslutet till det samfälliga nätet, och för den tillkommande delen krävs en utökning av värmeleveransen, vilket samfällighetsföreningen bedömer att nätet har kapacitet för.

För den odefinierade byggrätten är det möjligt att ansluta till konventionell fjärrvärme om de tekniska och ekonomiska förutsättningarna medger det.

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

Detaljplanen föreslås antas under tredje kvartalet 2026.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2025-09-01. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift

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

Planavgiften regleras i planavtalet.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

Planändringen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten, via gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planändringarnas genomförande innebär inga kostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatör:

- Uppförande av byggnader och anläggningar.
- Utbyggnad av lokalator, vatten och avlopp, dagvattenanläggning inom planområdet.
- Anslutningsavgift för el, vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.
- Utbyggnad och drift av uppvärmningssystem.
- Fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för lantmäteriförrättningar. Kostnader för drift och underhåll av exempelvis gemensamhetsanläggningar kan tillkomma.
- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för byggnadsnämndens verksamheter.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Eventuell drift av allmän platsmark, vatten, avlopp och dagvatten vid enskilt huvudmannaskap.
- Eventuella angorings- och tillfartsvägar.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter gemensamt för att tillgodose ett gemensamt behov.

En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Berörda fastigheter äger del i gemensamhetsanläggningen genom andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.

På Stadsliden 3:10 finns gemensamhetsanläggningar för lokalgator, fjärrvärme, ren-/dag- och spillvattenledningar samt utomhusbelysning. Andelstalen i de olika anläggningarna beräknas utifrån olika faktorer beroende på vad anläggningen är till för, t.ex. kan det baseras på byggnadsarea, antal anställda eller hektar hårdgjord yta. De berörda gemensamhetsanläggningarna är:

- Stadsliden ga: 17, Lokalgator, gc-väg
- Stadsliden ga: 18, Fjärrvärme
- Stadsliden ga: 19, Renvattenledningar
- Stadsliden ga: 20, Spillvattenledningar
- Stadsliden ga: 21, Dagvattenledningar
- Stadsliden ga: 22, Utomhusbelysning

Om byggnader tillkommer inom Stadsliden 3:10, vilket möjliggörs genom denna planändring, kan de komma att påverka andelstalen i de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Om fastigheternas delaktighet ska ökas eller minskas i gemensamhetsanläggningarna kan en överenskommelse tecknas mellan förvaltande förening och fastighetsägaren. Överenskommelsen granskas och godkänns av Lantmäterimyndigheten som sedan uppdaterar fastighetsregistret med den nya informationen.

I de fall där bebyggelsen eller fastighetsindelningen ändras på ett väsentligt sätt kan det leda till ett behov av att gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas för att fortfarande vara aktuella för sina respektive ändamål.

Markreservat

Bestämmelser om *markreservat för allmännyttiga ändamål* används för att reglera att ett område reserveras för att fylla ett visst allmännyttigt syfte.

I den befintliga planen finns bland annat följande reglering:

[X – Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik]

Ett av de områden som är reglerat med *x – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*, får genom planändringen en något förändrad dragning genom fastigheten för att möjliggöra för en ny byggnad, se figuren nedan.



Figur 11. Figuren till vänster visar x-området i den ursprungliga plankartan, figuren till höger visar x-området efter ändringen.

Det åligger kommunen/väghållaren att se till så att marken för markreservat x säkras i planenligt läge. Detta kan ske genom frivilliga avtal mellan fastighetsägaren och väghållaren. Detta kan också komma att ske i lantmäteriförrättning där servitut för kommunal gatufastighet kan prövas. Bestämmelsen är en inskränkning i förfoganderätten där ersättningsfrågor kan uppstå vid ianspråktagande av markreservatet.

Ledningsrätter

Ändringen påverkar inga ledningsrätter. Det är exploatörens ansvar att informera sig om var befintliga ledningar är placerade innan markarbeten eller byggarbeten påbörjas, och om nybyggnation föreslås ovanpå befintliga ledningar eller markförlagda teleanläggningar är det exploatörens ansvar att bekosta en flytt av dessa ledningar.

Tekniska frågor

Då den övergripande infrastrukturen inom fastigheten redan finns på plats krävs inga förarbeten för att möjliggöra förtätningen. Nya byggnader anslutes till befintlig teknisk infrastruktur.

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur ändringen av detaljplanen ska genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

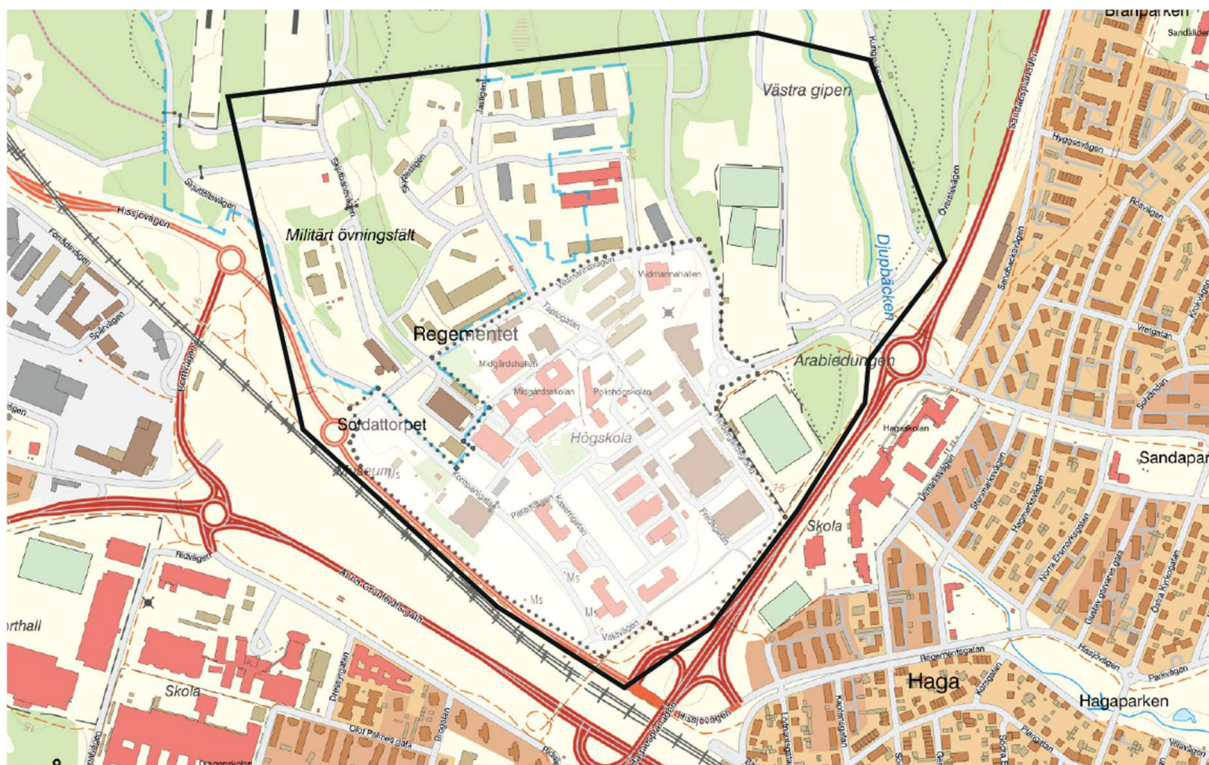
När ändringarna av detaljplanen har fått laga kraft:

- Blir den uppdaterade plankartan med ändringsområde och ändringsbestämmelser den gällande plankartan.
- Ny planbeskrivning upprättas enbart för ändringarna och biläggs den justerade plankartan och befintlig planbeskrivning från år 2005.
- Den nya planbeskrivningen läses enbart för ändringarna, för tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av ändringarna av detaljplanen. Under detaljplaneprocessen har fastighetsförteckningen använts som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång har fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedömts ingå i samrådskretsen underrättats genom brevutskick inför samråd och granskning och getts möjlighet att lämna synpunkter. De som lämnat synpunkter under samråd och granskning som inte blivit tillgodosedda blir informerade om möjlighet till överklagande.



Figur 12. Figuren visar planens samrådskrets. Fastigheter som ligger inom, eller genomsöks av, den svarta linjen ingår i samrådskretsen.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglöv
- Gator och parker
- Kommunala lantmäterimyndigheten

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag

- Sweco Architects

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Sweco Architects