

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

inom stadsdelen Regementet i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling

December, 2025

Diarienummer: BN-2023/01727

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 / BFS 2020:5 / BFS 2020:6 / BFS 2020:8 / SFS	Planen påbörjad: 2025-09-01	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
---	--------------------------------	----------	-------------	------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner.....	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Ändring av detaljplan	6
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Kvartersmark	7
Allmän platsmark	11
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	11
Kommunala ställningstaganden	11
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	13
Miljökvalitetsnormer	14
Planeringsförutsättningar.....	15
Stads- och landskapsbild	15
Kulturmiljö.....	16
Naturmiljö	17
Trafik.....	17
Geotekniska förhållanden	18
Teknisk försörjning.....	18
Hälsa och säkerhet	19
Förändringar och konsekvenser	20
Mark- och vattenanvändning.....	20
Stads- och landskapsbild	20
Kulturmiljö.....	21
Naturmiljö	21
Trafik.....	21

Teknisk försörjning.....	22
Genomförandefrågor.....	23
Organisatoriska frågor	24
Ekonomiska frågor	24
Tekniska frågor.....	27
Upplysningar.....	27
Samrådsrets	27
Medverkande	28
Källor.....	28

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 väl avvägd 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 placering ett markreservat för gång- och cykel.

Ändringen bedöms inrymmas inom ursprungsplanens syfte.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

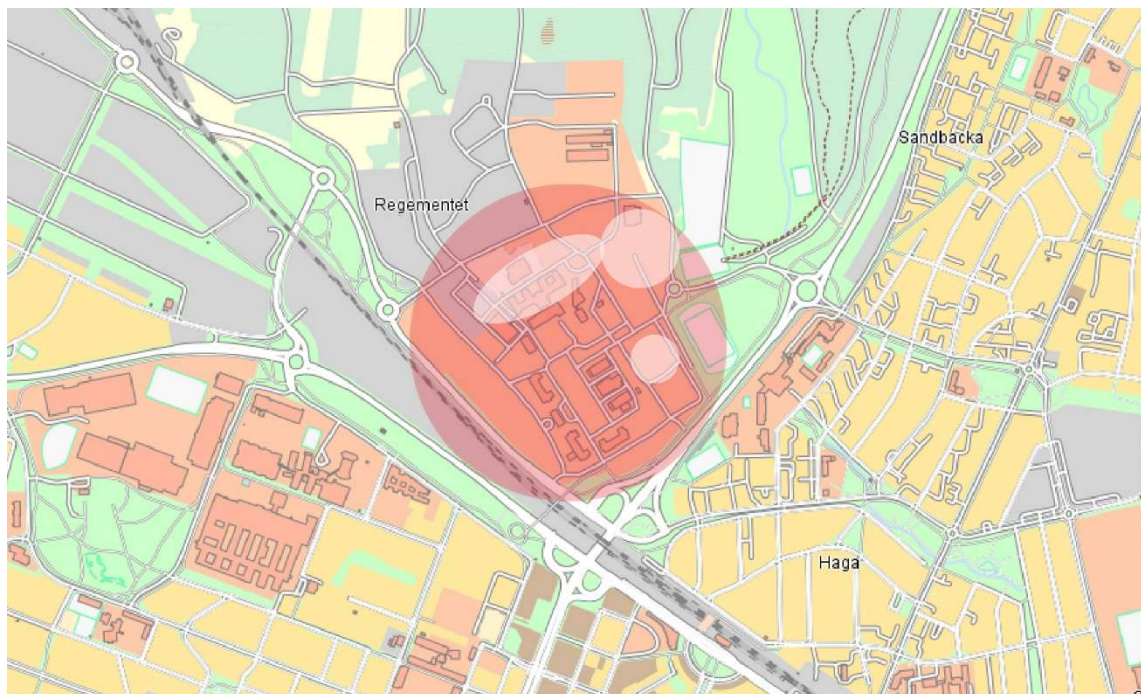
Hela det ursprungliga planområdet, som planlades år 2005, omfattar ca 265 000m², se figuren nedan. Denna ändring avser tre delar av planområdet.

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.

Planens huvuddrag

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

Inom användningen kontor i den norra delen av planområdet möjliggörs ett tillskott på 4000 m² bruttoarea (BTA) och en begränsning på tre våningsplan ändras till en höjdbegränsning som möjliggör fem våningsplan.

I det södra området möjliggörs utbyggnad av en befintlig kontorsbyggnad, genom en utökning av byggrätten med 2000 m² 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.

Totalt medför ändringen ett tillskott på 10 000 m² BTA.

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

- Plankarta (ursprunglig plankarta med ändringarna gjorda ovanpå).
- Planbeskrivning som beskriver ändringarna.

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, oktober 2025.
- Fastighetsförteckning, oktober 2025.
- Dagvattenutredning, oktober 2025.

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 syftar till att bygga ut en befintlig kontorsbyggnad samt uppföra en ny 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 balanserad avvägning mellan planändringens två målsättningar: att begränsa omgivningspåverkan och att möta verksamhetens behov.

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 ₃	Största bruttoarea är 30 260m ² ovan mark. (Begränsas 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 26260 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:
e ₄	Största bruttoarea är 12 600m ² ovan mark. (Begränsas av användningsgräns).

Motivering: Ökningen i bruttoarea på 4000 m² 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:
e₁₇₂₀₀ (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:
e ₅	Största bruttoarea är 19 200m ² ovan mark. (Begränsas 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.

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.

Placering, utformning, utförande

Användningsområde K i norr:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
III	Högsta antal våningar.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
h ₁	Högsta totalhöjd är 45,0 meter över angivet nollplan. (Begränsas av användningsgräns).

Motivering: Ändringen av begränsningen av byggnadernas höjd inom användningsområdet syftar till att möjliggöra en kontorsbyggnad på cirka fem våningar i stället för de tre som medges i ursprungsplanen. En begränsning på fem våningar bedöms öka möjligheterna att tillskapa en hållbar och rationell kontorsbyggnad, utan att på något avgörande sätt förändra stadsbilden. Användningsområdet är glest bebyggt med stora byggnader och omgivet av öppna ytor med stora avstånd till bostäder. 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:

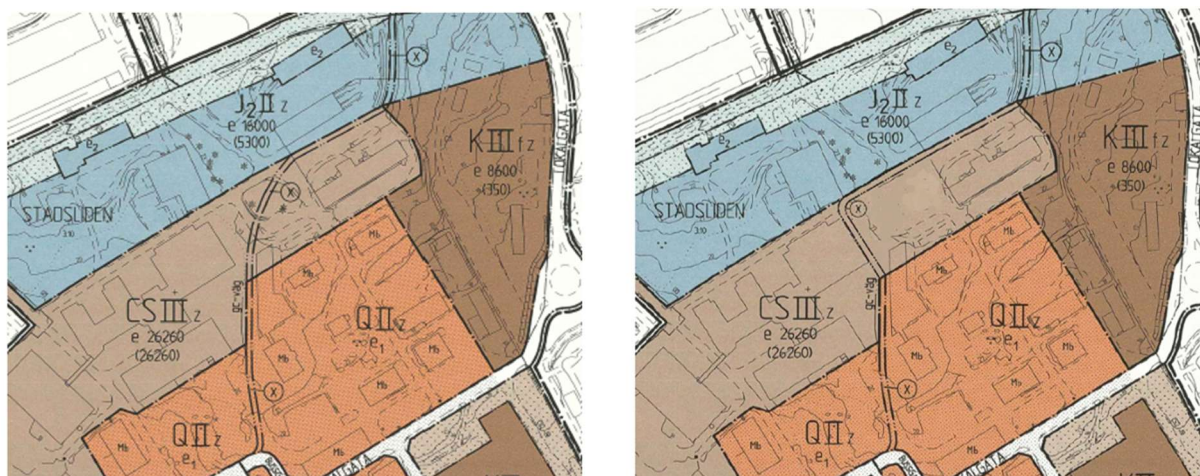
	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
H	Högsta antal våningar.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
h ₂	Högsta totalhöjd är 35,0 meter över angivet nollplan.

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*, får genom planändringen en något förändrad dragning genom fastigheten för att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad, se figur nedan.



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

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 befintliga 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. Ändringen står inte i strid med ursprungsplanens syfte.

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 2016) berör planområdet. Fördjupningen är aktuell, och ändringsförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Detaljplan för fastigheten Stadsliden 3:10 (2480K-P06/44) gäller för området, se figur 3. Detta planförslag avser en ändring som blir ett tillägg till den gällande planen. För områden som inte berörs av ändringarna gäller därmed den ursprungliga planens regleringar.

Ursrungsplanens 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 3. 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 område inom vilket planändringen föreslås får i FÖP:en beteckningen "blandstad", vilket är befintlig användning, och förslaget till planändring 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 24-03-19 § 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. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförfordningen, 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 27 juni 2025 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- Dagvattenstrategi (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

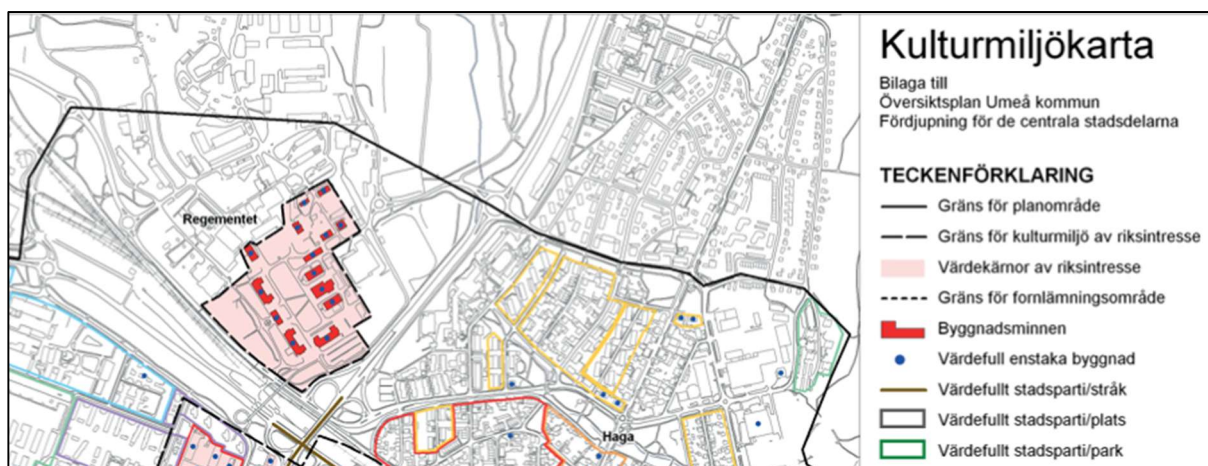
Riksintressen

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 figur 4, och planändringarna berör inte detta område. Inte heller siktlinjer mot riksintresset påverkas då avstånden är stora och området omges av större obebyggda ytor.



Figur 4. Utdrag ur Umeå kommuns kulturmiljökarta

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på berörda riksintressen då ändringen inte förändrar strukturen på området i stort. Ändringarna i planen sker på stort avstånd från totalförsvarets områden, och planen har som tidigare i vissa delar en allmän bestämmelse om att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till byggnadsminnet.

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. Umeälven uppnår idag måttlig ekologisk status, och

uppnår ej god kemisk status. Djupbäcken uppnår god ekologisk status men 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 skyfallsregnen. Umeå kommun har ett pågående arbete för att hantera översvämningensrisken 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.

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 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.

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.

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

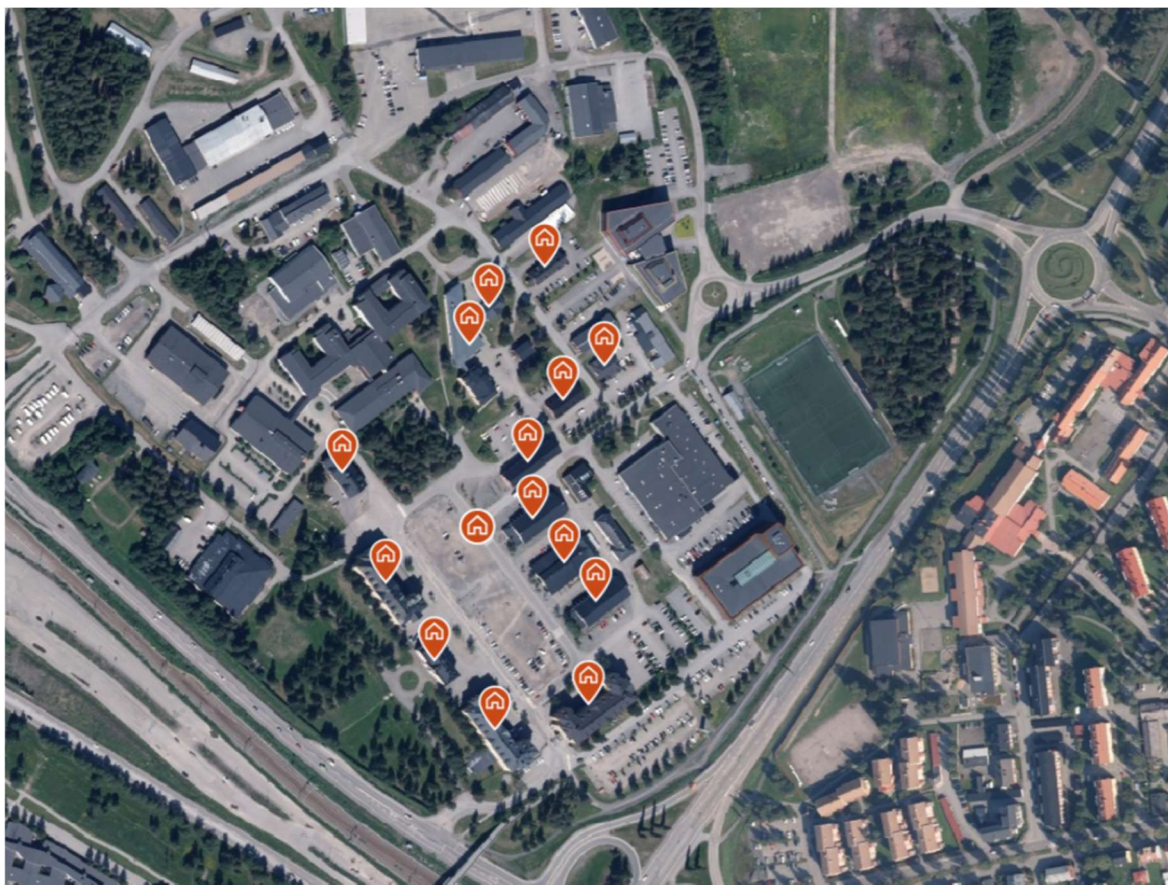
Det finns inga bostäder inom planområdet eller i dess närhet.

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 figur 5. Även en äldre sjukhusbyggnad, en barack och ett förråd är utpekade byggnadsminnen. Idag bedrivs skolverksamhet i majoriteten av de skyddade byggnaderna.



Figur 5. Bild ur Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister. Utpekade byggnadsminnen.

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 rekreatjonsområde med elljusspår, discgolfbana, utegym och promenadstråk.

Vattenområden

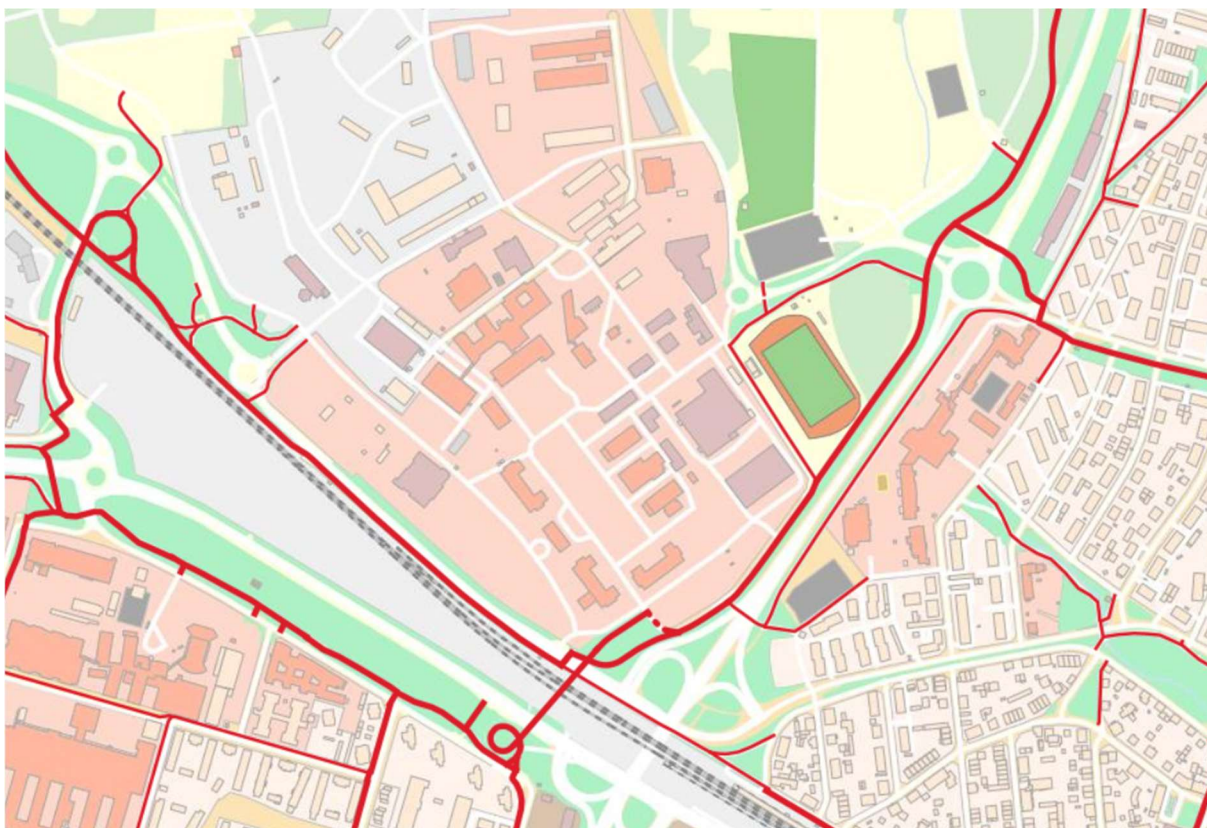
Genom ängarna nordost om planområdet skär Djupbäckens sträckning, innan den kulverteras under väg 503 och rinner vidare genom Haga.

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 figur 6.

I planen finns två områden markerat med **[x – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik]**, varav det ena avses 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 6. 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 Djupbäcken.

El, värme, fiber och tele

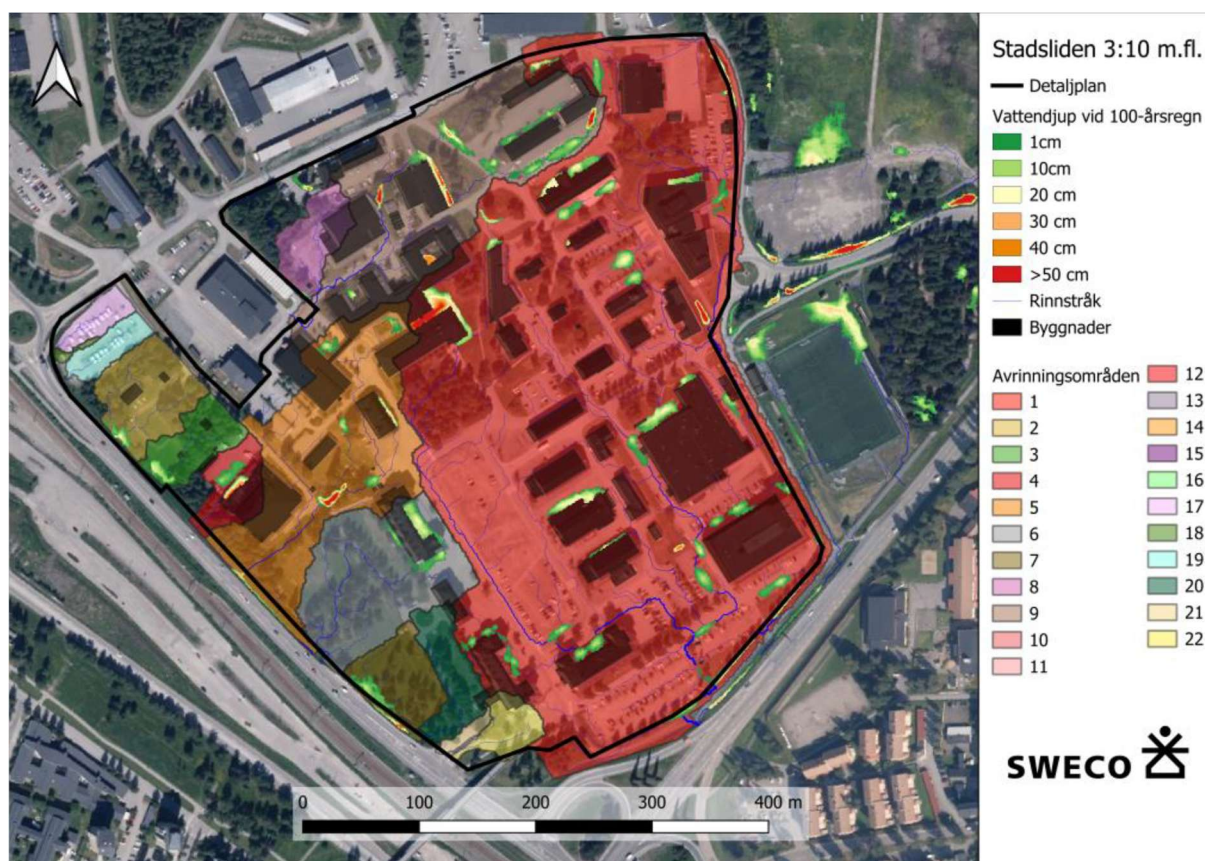
När det gäller uppvärmning så finns två olika ledningssystem som byggnaderna inom I20-området kan vara anslutna mot, dels ett äldre samfällt sekundärvärmesystem, dels ett nyare konventionellt fjärrvärmesystem. Kommunala el- och fiberledningar finns inom området.

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.

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. Det blir därför viktigt att säkra fungerande rinnvägar vid ett skyfall och att denna aspekt finns med i projekteringen av ny bebyggelse.



Figur 7. Utdrag ur SCALGO

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 delen 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 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. Avstånden mellan bebyggelseområdena är dock stora.

Kompletteringarna ska förhålla sig till befintlig skala och innebär därmed inte någon påtaglig skada på kulturmiljöerna. Ett av de tillkommande husen tillåts en maximal totalhöjd på + 45,0 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. Hög 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

Planförslaget 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

Planförslaget 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 planförslaget 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

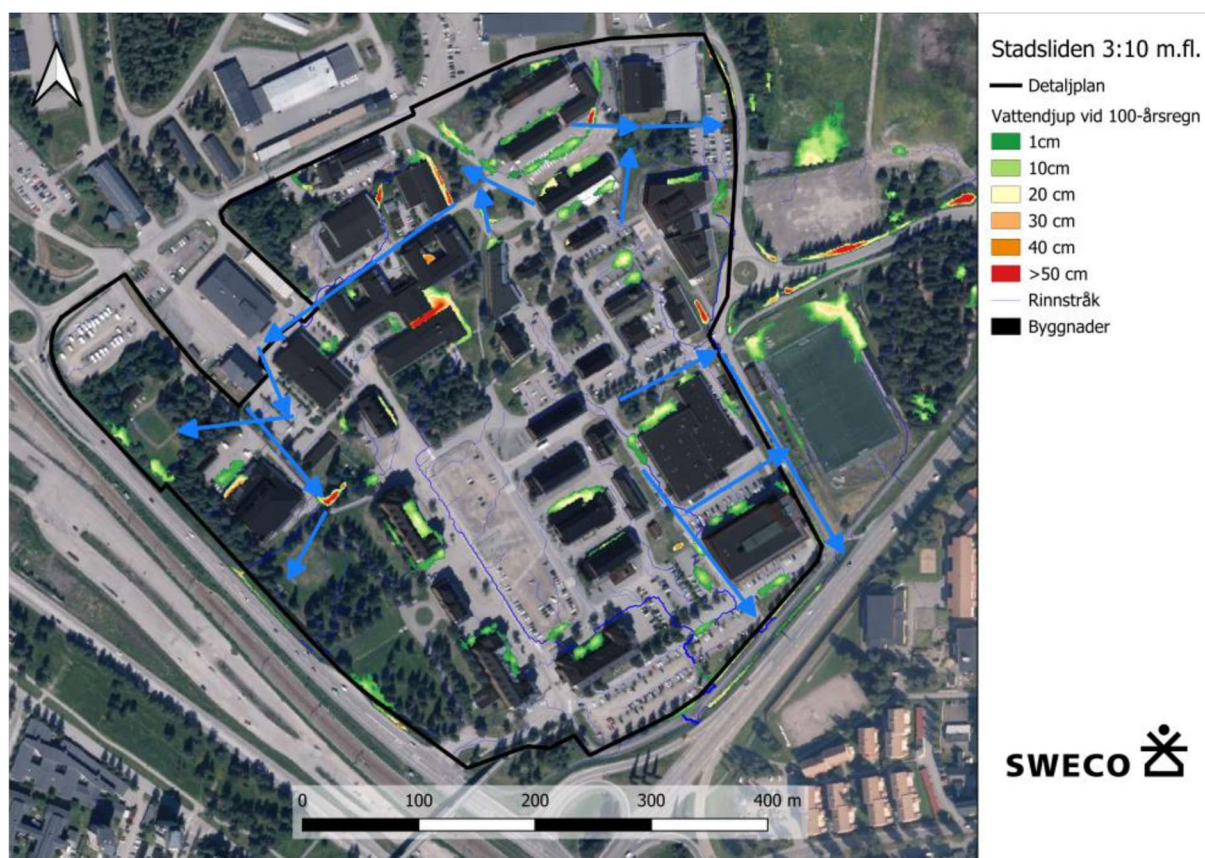
Ökade flöden av dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten. Planändringen innebär ingen stor ökning av andelen hårdgjord yta inom fastigheten, men ytliga rinnvägar kan blockeras i och med nybyggnation vilket måste hanteras i genomförandet. En dagvattenutredning har genomförts av Sweco i oktober 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.

Den tillkommande kontorsbyggnaden 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 CS-området 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 8. Figuren visar hur dagvattnet föreslås att avledas från de tillkommande byggrätterna vid händelse av skyfall.

Se dagvattenutredningen för erforderliga fördröjningsvolymmer. Inga särskilda dagvattenåtgärder bedöms nödvändiga för påbyggnad av befintlig byggnad.

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 samfällda 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

Målsättningen är att detaljplanen ska antas i april 2026. Den preliminära tidplanen förutsätter att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

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 angörings- och tillfartsvägar.

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, tex 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, så påverkas gemensamhetsanläggningarnas andelstal. En omprövning av gemensamhetsanläggningen behöver då göras genom en lantmäteriförrättning.

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 figur 9.



Figur 9. Figuren till vänster visar x-området i den ursprungliga plankartan, figuren till höger visar x-området efter ändringen.

Ledningsrätter

Ändringen påverkar inga ledningsrätter.

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 förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

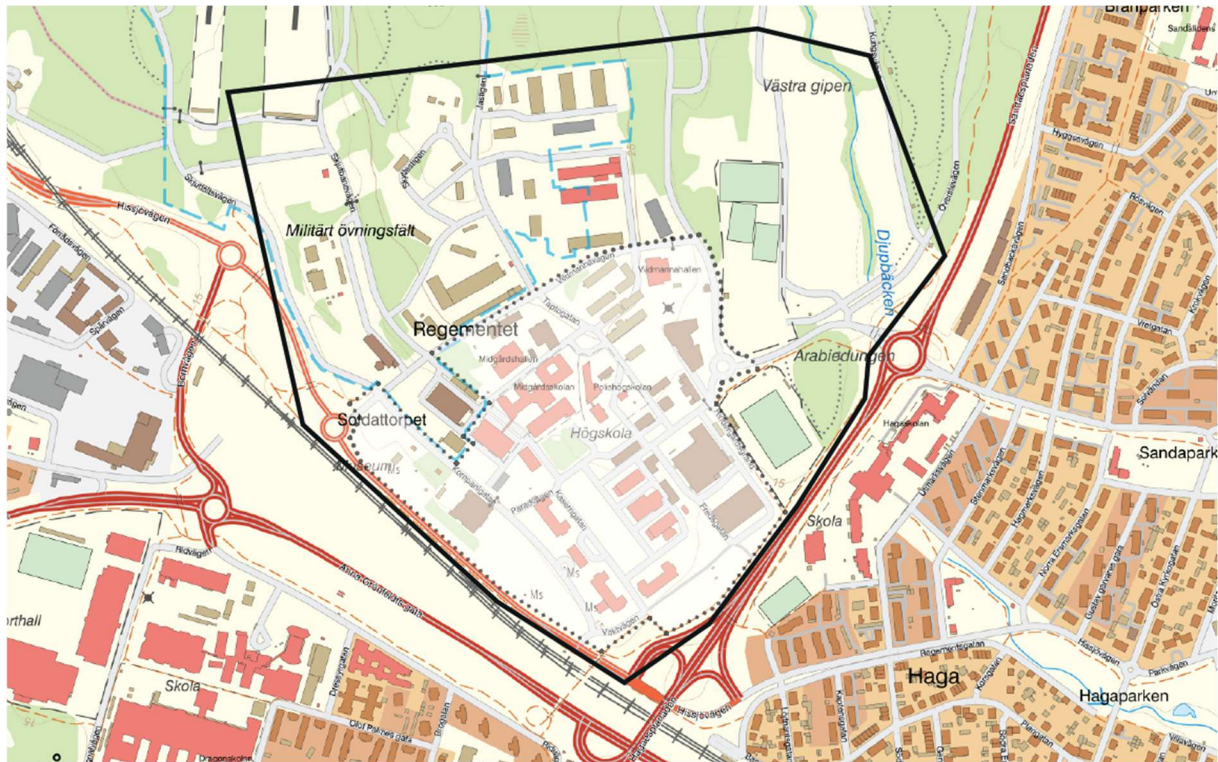
Efter laga kraft vid en ändrad detaljplan:

- 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 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 ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samråds-krets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samråds-kretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning och ges möjlighet att lämna synpunkter. Alla som lämnat synpunkter under samråd och granskning blir sedan underrättade om överklaganderätt och antagande.



Figur 10. Figuren visar planens samrådsrets. Fastigheter som ligger inom, eller genomskärs av, den svarta linjen ingår i samrådsretsen.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglov
- 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