

Ändring av detaljplan för kvarteret Kronan inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län (2480K- P07/163)



Planbeskrivning- antagandehandling Januari 2026			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2018/02379
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6	Planbesked: BN § 46 2019-02-13	Detaljplan påbörjad: 2024-11-20	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen (förenklat förfarande)

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas. Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat/förenklat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Detaljplaneprocessen för förenklat förfarande beskrivs nedan.

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och kända sakägare. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.



Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte	1
Plandata	1
Planens huvuddrag	1
Planförfarande	2
Planhandlingar	2
Planeringsunderlag	2
Upplysningar	2
Samrådsrets.....	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	3
Kommunala ställningstaganden	3
Undersökning av miljöpåverkan	6
Genomförandefrågor	7
Organisatoriska frågor	7
Fastighetsrättsliga frågor	7
Ekonomiska frågor	8
Medverkande	8

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning och lägesbestämning.

Planens syfte

Syftet med ändringen av planen är att möjliggöra fastighetsreglering av befintliga tomter inom fastigheten Kronan 4 genom borttagande av gällande tomtindelningsbestämmelser.

Plandata

Planområdet, se Figur 1, är beläget inom stadsdelsområdet Västerhiske, på nordvästra sidan av Grubbevägen.

Stadsdel: Backenområdet

Planområdets area: ca 1 900 m²

Avstånd till Rådhusorget: 3,7 km

Markägförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Översiktskarta över aktuellt planområde

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär en ändring av befintlig detaljplan för att möjliggöra annan fastighetsindelning än den som tomtindelningen tillåter, i övrigt gäller den gamla detaljplanen och dess bestämmelser. Ändringen gäller detaljplanen Detaljplan för kvarteret Kronan inom Backen i Umeå kommun

(2480K-P07/163). Ändringen av befintlig detaljplan omfattar fastigheten Kronan 4. Fastigheten som berörs är markerad i Figur 1.

Ändringen bedöms inte avvika från gällande fördjupad översiktsplan Fördjupning för Umeå eller från Länsstyrelsen Västerbottens granskningsyttrande över denna.

Ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den ersätts av en ny plan, ändras eller upphävs. En detaljplaneändring är en process som innefattar förändring, borttagande och införande av planbestämmelser inom ett sedan tidigare detaljplanelagt område. En ändring av detaljplan kan även användas för att upphäva en geografisk del av en detaljplan.

Ändring av detaljplan är lämpligt för att anpassa planen till nya förhållanden och aktualisera vissa delar av planen utan att behöva göra den genomgående lämplighetsbedömningen som en helt ny detaljplan innebär. I lagstiftningen finns ingen uttalad gräns för vad som är möjligt inom ramen för en detaljplaneändring. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska en detaljplaneändring uppfylla krav på tydlighet och inrymmas inom ramen för syftet hos den ursprungliga detaljplanen.

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen handläggs med förenklat standardförfarande. Det förenklade förfarandet kan bland annat användas för att ta bort planbestämmelser som avser hur området ska vara indelat i fastigheter.

Planhandlingar

- Plankarta, januari 2026
- Planbeskrivning, januari 2026

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, juni 2025
- Fastighetsförteckning, juni 2025
- Samrådsredogörelse, december 2025

Upplysningar

Denna planbeskrivning hanterar endast frågor kopplade till ändringen av gällande detaljplan. Denna planbeskrivning är enbart ett stöd i förståelsen för och tolkningen av den föreslagna detaljplaneändringen. För tolkning av

de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. 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.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av det geografiska område som omfattas av ändringen, det vill säga fastigheten Kronan 4.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Enligt plankartan till den fördjupade översiktsplanen Fördjupning för Umeå¹ utgörs planområdet av detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Planområdet är beläget inom restriktionsområde Umeå Airport, bullerkurva maximalnivå 70 dBA 3 ggr/dygn.

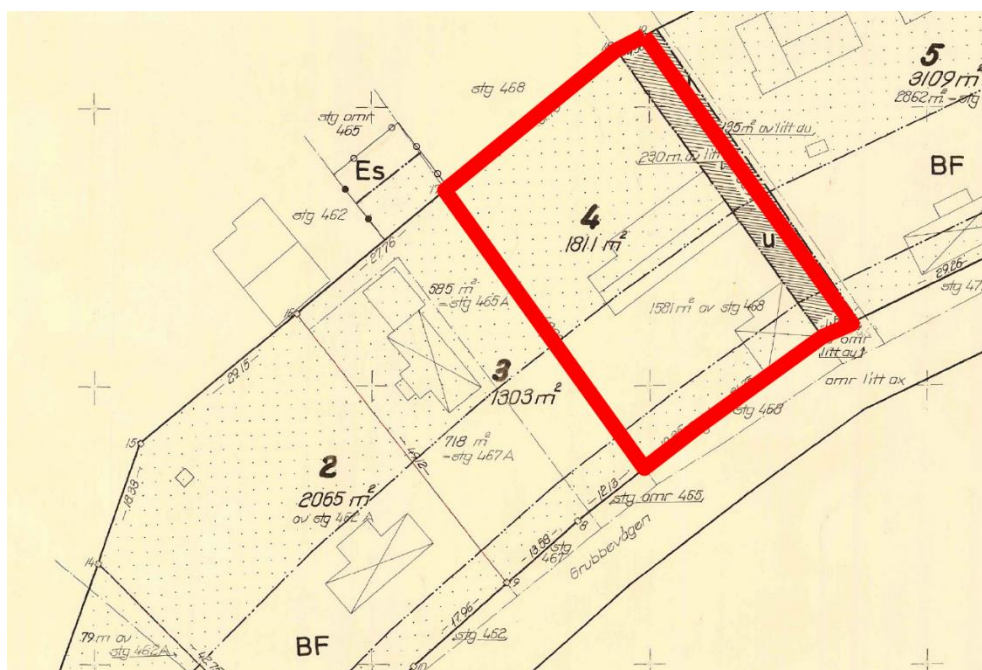
Planförslaget bedöms inte avvika från översiktsplanen eller från Länsstyrelsen Västerbottens granskningsyttrande över denna. Planförslaget möjliggör ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

Gällande detaljplan

För det område som denna planändring berör gäller detaljplan för kvarteret Kronan (2480K-P07/163), se Figur 2.

I den gällande detaljplanen regleras användningen av kvartersmark i den berörda delen, se figur 3, med (B) Bostäder. Vad gäller utnyttjandegrad är den högsta exploateringsgraden, i bruttoarea per fastighetsarea exklusive komplementbyggnader, 0.40.

¹ Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2018.



Figur 5. Utsnitt ur gällande tomtindelning, ungefärligt ändringsområde är markerat med röd linje.

Förändringar och konsekvenser

Ändringen innebär att fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som *tomtindelning för kvarteret Kronan* upphör att gälla för fastigheten Kronan 4. Detta innebär att fler fastigheter kan bildas. Att fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla innebär ingen ytterligare bygg rätt, då den gamla detaljplanen och dess bestämmelser i övrigt fortsatt gäller.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked har lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade den 13 februari 2019 § 46 att inleda planläggning för fastigheten Kronan 4.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) och miljöbedömningsförordningen (2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en

miljökonsekvensbeskrivning, MKB. En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutet fattades den 14 maj 2025 och har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 15 maj till den 5 juni 2025.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökanden och avdelningen Detaljplanering inom Umeå kommun den 20 november 2024. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ändringen av detaljplanen gör att fastighetsbildning kan ske, efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun. Det är fastighetsägaren som ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet eller en samfällighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter eller gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas. I tidigare lagstiftning skapades fastighetsindelningsbestämmelser genom tomtindelningar (byggnadslagen 1947:763) och som fastighetsplaner (äldre plan- och bygglagen 1987:10). Tomtindelningar och fastighetsplaner gäller än idag men numera skapas fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplaner.

Tomtindelningen för kvarteret Kronan (2480K-152/1973) upphävs, i de delar som avser fastigheten Kronan 4, i samband med att ändringen av detaljplanen får laga kraft. Detaljplaneändringen innebär att fastighetsgränserna för Kronan 4 inte längre är låsta i sitt befintliga läge. Framtida fastighetsbildning som berör fastigheten prövas endast mot bestämmelser i detaljplanen och mot lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren bekostar upprättandet av ändring av detaljplan och lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av fastighetsägaren.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering

Lantmäteri

Miljö- och hälsoskydd

Källor

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges.