Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2026-10-21

§ 231

Stadsliden 3:10

Diarienr: BN-2023/01727

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

Beslut

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44) enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

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.

Ändringen bedöms inrymmas inom ursprungsplanens syfte.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 1 september 2025. Planändringen handläggs med standardförfarande och bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

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 8 600 m^2 BTA (bruttoarea) men området har redan bebyggts med cirka 9 600 m^2 BTA genom mindre avsteg från detaljplanen. Ändringen innebär en utökning av BTA med cirka 5 000 m^2 relativt ursprunglig detaljplan, eller cirka 4 000 m^2 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 2 000 m^2 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 4 000 m^2 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.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samråd hölls under perioden 2 – 22 december 2025. Granskning hölls under perioden 12 – 26 juni 2026.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av samrådsredogörelsen framgår att Försvarsmakten hade synpunkter gällande samrådsförslagets totalhöjd inom en del av planområdet och hanteringen av buller. I dialog med Försvarsmakten justerades planförslaget inför granskningen och därefter gjorde Försvarsmakten bedömningen att ändringen av detaljplan inte längre riskerade att medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvaret.

Efter granskningen har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i plankartan och planbeskrivningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-02
Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2026
- Planbeskrivning daterad september 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat september 2026
- Samrådsredogörelse daterad juni 2026
- Gällande detaljplan 2480K-P04/44 antagen december 2005

Beredningsansvariga

Anne Friedrich, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Anne Friedrich, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att anta ändring av detaljplanen i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande
Länsstyrelsen
Sakägare som yttrat sig