

**Ändring av detaljplan för fastigheterna Ersboda 2:1 m.fl.  
(kv. Skogslunden) (2480K-P98/138) inom I20-området i  
Umeå kommun, Västerbottens län**

---



**Planbeskrivning – granskningshandling**

November, 2024

Diarienummer: BN-2023/00037

<b>Gällande lagstiftning:</b>	<b>Planbesked:</b>	<b>Antagen:</b>	<b>Laga kraft:</b>	<b>Aktnummer:</b>
PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2024:24 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	BN § 95 2023-04-25			

## Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen .....	3
Om detaljplaner .....	3
Standardförfarande .....	3
Ändringens syfte .....	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Plandata .....	4
Ändringens huvuddrag.....	5
Planförfarande .....	6
Planhandlingar .....	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	7
Kommunala ställningstaganden .....	7
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	10
Hushållningsbestämmelser .....	10
Miljökvalitetsnormer.....	10
Strandskydd.....	10
Planeringsförutsättningar .....	11
Mark- och vattenanvändning .....	11
Kommunikationer.....	11
Teknisk försörjning .....	12
Förändringar och konsekvenser .....	12
Mark- och vattenanvändning .....	12
Kommunikationer.....	13
Teknisk försörjning .....	13
Genomförandefrågor.....	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Tekniska frågor .....	18
Ekonomiska frågor.....	18
Upplysningar .....	19
Samrådsrets.....	19
Medverkande .....	20
Bilaga .....	21
Planbestämmelser med lagstöd.....	21

# Detaljplaneprocessen

## 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 standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Figur 1. Detaljplaneprocessen, standardförfarande

## Standardförfarande

### 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.

## Ändringens syfte

Syftet med planändringen är att inom ändringsområdet skapa planmässiga förutsättningar för utökning av verksamhetsmark och tillskapa parkeringsytor på den yta där angränsande gata tidigare funnits. Syftet är även att delvis upphäva utfartsförbud samt justera begränsningar av hur marken får nyttjas.

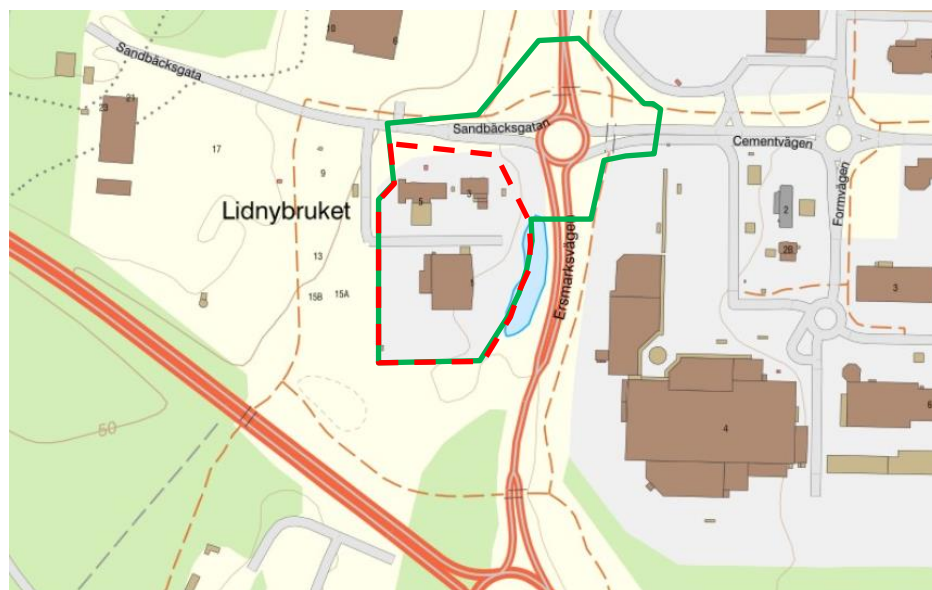
## Beskrivning av detaljplanen

### Plandata

För området gäller detaljplan 2480K-P98/138, se figur 4. Det berörda området regleras i gällande plan som allmän plats lokalgata samt kvartersmark för bilservice och transformatorstation. Vid planeringen av Sandbäckens handelsområde flyttades Sandbäcksgatan cirka 20 meter norrut men området för lokalgata i gällande detaljplan justerades inte. Det har därför uppstått en outnyttjad markyta mellan Skogslunden 1 och Sandbäcksgatan som den befintliga verksamhetsutövaren på Skogslunden önskar förvärva. Då förvärv av den berörda ytan inte är möjlig så länge detaljplanen reglerar den för allmän plats krävs att detaljplanen ändras så att användningen regleras till kvartersmark. Planändringen möjliggör att marken kan nyttjas mer effektivt.

<b>Stadsdel</b>	Ersboda
<b>Detaljplanens totala area</b>	Cirka 4 000 m <sup>2</sup>
<b>Ändringsområdets area</b>	Cirka 2 000 m <sup>2</sup>
<b>Avstånd till Umeå centrum</b>	Cirka 3 km fågelvägen
<b>Markägoförhållanden</b>	Del av ändringsområdet som utgör Ersboda 2:1 är i kommunal ägo
	Skogslunden 1 ägs privat

Det aktuella området för planändringen visas i översiktskartan i Figur 2 nedan. Planområdesgränsen för gällande detaljplan visas med grön linje, och gränsen för ändringen visas med röd streckad linje.



Figur 2. Översiktskarta. Gällande detaljplans utbredning är markerat ungefärligt med grön linje. Det aktuella ändringsområdet är markerat ungefärligt med röd streckad linje (Källa karta: Lantmäteriet.se 2024-02-19)

## Ändringens huvuddrag

Aktuell ändring av detaljplan innebär ändrad markanvändning från allmän plats till kvartersmark och möjliggör en förlängning av befintligt verksamhetsområde. Det berörda markområdet är i gällande detaljplan planlagt som allmän plats lokalgata, men gatan har i planeringen av närliggande handelsområde fått en ny dragning lite längre norrut, varpå det kvarlämnats en outnyttjad yta.

Aktuell ändring av detaljplan justerar även några av bestämmelserna som begränsar markens utnyttjande inom verksamhetsområdet då förutsättningarna förändrats och berörda bestämmelser ej längre är nödvändiga.

Planändringen innebär i korthet:

- Del av allmän plats lokalgata ändras till kvartersmark för drivmedel [G] och bilservice [Z<sub>1</sub>].
- Den tillkommande kvartersmarken regleras med korsmark och möjliggör endast uppförande av komplementbyggnader så som carport eller förråd.
- Prickmark inom befintlig kvartersmark i anslutning till allmän plats lokalgata ersätts med korsmark för att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader.
- E-området för transformatorstation ändras till kvartersmark för drivmedel [G] och bilservice [Z<sub>1</sub>]. E-området saknar syfte då transformatorstation har uppförts strax västerut inom kvartersmarken.
- Utfartsförbud upphävs i ändringsområdets norra del mellan befintlig gräns för kvartersmark och allmän plats lokalgata. Att ansluta eller ändra en utfart mot allmän

väg kräver tillstånd från väghållaren enligt 39 § väglagen (1971:948). Därmed riskerar inte utfart att anläggas där det inte är lämpligt.

- U-området som löper tvärs igenom verksamhetsmarken (över fastigheten Skogslunden 1) upphävs då markreservatet saknar syfte.
- Utnyttjandegraden [ $e_2$ ] som reglerar att vägkrog får uppföras till en största tillåtna yta om 400 m<sup>2</sup> upphävs då bestämmelsen bedöms sakna syfte och bygglov för avvikelse mot bestämmelsen har lämnats.
- Bestämmelser avseende Byggnadsteknik, Ekologi upphävs då området redan är utbyggt och bestämmelserna inte längre är aktuella.
- Administrativa bestämmelsen avseende bygglov upphävs då området redan är utbyggt och bestämmelsen inte längre är aktuell.

## Ändring av detaljplan

Ändringarna bedöms inrymmas i syftet med den gällande planen att möjliggöra bilserviceanläggning och vägre Restaurang. Kvartersmarken sträckte sig tidigare fram till gatumark och ändringen innebär i praktiken att kvartersmarken kan utvidgas mot den nya gatan som har flyttats längre norrut. Därtill görs ett antal justeringar av gällande egenskapsbestämmelser som anpassar planen till dagens förutsättningar.

Ändringarna bedöms

- inrymmas i syftet för gällande detaljplan
- inte leda till betydande miljöpåverkan
- inte ha betydande intresse för allmänheten
- inte strida mot översiktsplanen.

Ändringen bedöms inte kräva hela den lämplighetsprövning som en ny detaljplan innebär varför en ändring av detaljplan valts.

## Kvartersmark

Aktuell ändring reglerar kvartersmark för drivmedel [**G**] och bilservice [**Z<sub>1</sub>**] inom del av yta som i gällande detaljplan regleras för allmän plats lokalgata. Bestämmelserna speglar dåtidens användningsbestämmelse G - Bilservice och säkerställer att den nya kvartersmarken blir förenlig med det övriga verksamhetsområdets nuvarande markanvändning.

## Allmän platsmark

Del av allmän plats lokalgata ändras till kvartersmark för drivmedel [**G**] och bilservice [**Z<sub>1</sub>**]. Resterande ytor för allmän plats påverkas inte av aktuell ändring.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från laga kraft och gäller för de ändringar som planen avser.

## Planförfarande

Aktuell detaljplaneändring handläggs med standardförfarande då ändringen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för

allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Karta med digitaliserad planinformation för leverans till NGP. Endast för visuell tolkning, ej juridiskt bindande
- Planbeskrivning (detta dokument)

## Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, april 2024
- Samrådsredogörelse, oktober 2024
- Grundkarta, juni 2024, reviderad december 2024
- Fastighetsförteckning, maj 2024

# Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

## Kommunala ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

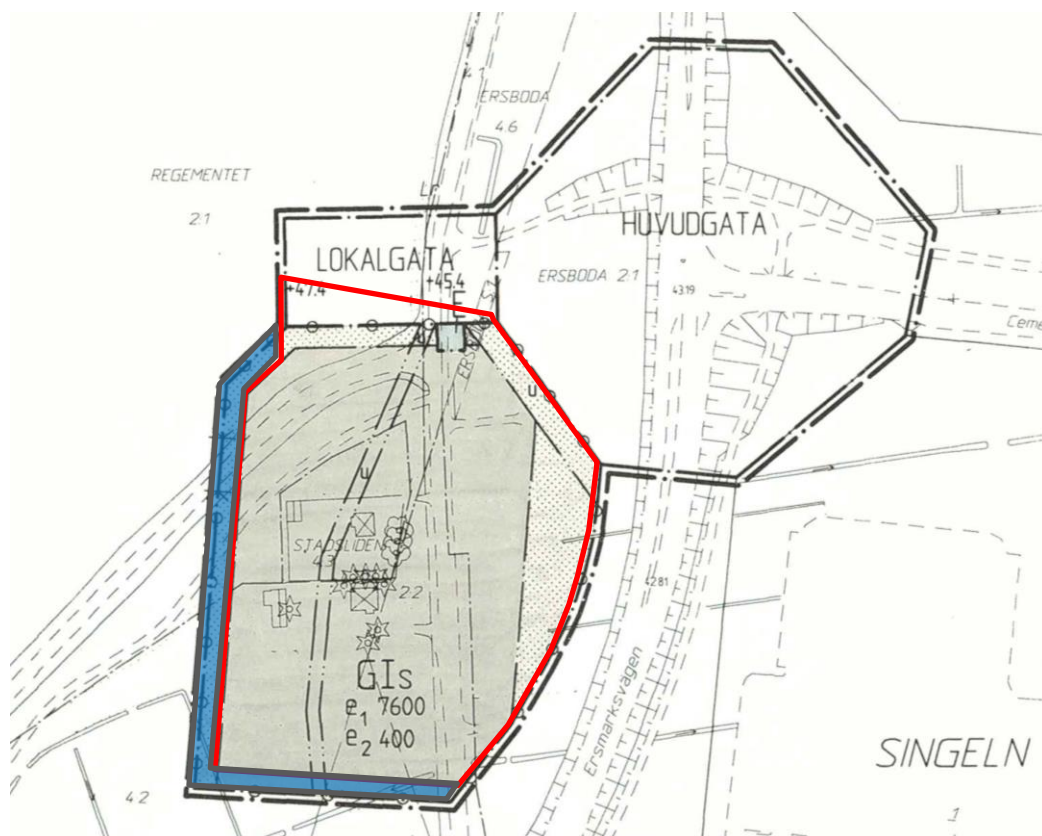
I gällande översiktsplan för Umeå kommun, antagen 2018, anges övergripande mål samt utvecklingsstrategier för kommunen. Tillhörande fördjupningar och tematiska tillägg förklarar vidare olika platsers specifika utvecklingsstrategier, samt hur dessa planer förhåller sig till varandra.

Det aktuella området omfattas av *Fördjupning för Umeå* (antagen augusti 2018) och pekas ut för "detaljpanelagd tätortsbebyggelse" och "utredningsområde i20". Området anges även att vara inom Försvarsmaktens utvecklingsområde och omfattas även av *Fördjupning av I20*. Där beskrivs att ändringsområdet ingår i utredningsområde för tätortsutveckling.

Ändringen omfattar en begränsad yta i anslutning till en redan utbyggd fastighet och innebär i praktiken att outnyttjad mark tas i anspråk och ges en mer planerad utformning av fastigheten utifrån de förändrade förutsättningarna i närområdet. Ändringen bedöms vara en komplettering till befintlig användning och motverkar varken intentionerna i Umeå kommuns översiktsplan eller kommunens strategiska mål för området.

### Detaljplaner

Aktuellt ändringsområde regleras i *Detaljplan för Ersboda 2:1 m fl (kv. Skogslunden) (2480K-P98/138)*, laga kraft 1998. Detaljplanens genomförandetid gick ut 2003-12-31. Syftet med gällande detaljplan är bilserviceanläggning med energistation och vägre Restaurang, samt cirkulationsplats för biltrafik och en lokal gata. Utdrag ur detaljplan visas i Figur 3.



Figur 3. Utdrag ur gällande detaljplan. Ändringsområdet markerat ungefärligt med rött. Område som ersatts genom Detaljplan för del av fastigheten 4:3 m.fl. markeras ungefärligt med blått fält.

Gällande detaljplan reglerar allmän plats [Huvudgata] för trafik mellan områden, och [Lokalgata] för lokaltrafik. På allmän plats ska det enligt detaljplanen anläggas planteringar, samt gång- och cykelvägar enligt illustration.

Inom kvartersmark medges (G) Bilservice, högsta antal våningar om 1 (I), samt att souterrängvåning får anordnas (s). Det regleras en utnyttjandegrad ( $e_1$ ) om största bruttoarea till 7600 m<sup>2</sup>. Största tillåtna yta för vägkrog ( $e_2$ ) regleras till 400 m<sup>2</sup>. Det medges även användningen (E) Transformatorstation inom kvartersmarken.

Detaljplanen reglerar begränsningar av markens utnyttjande, både genom (prickmark) – marken får ej bebyggas och genom (u) – marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

För markens anordnande regleras utfartsförbud i vissa delar. Det anges även flertalet anvisningar om hur befintliga träd ska bevaras, hur parkeringsytor ska avdelas, hur våtmark skall anläggas, samt hur markbeläggningar ska utföras. Detaljplanen beskriver även att dagvatten skall tas omhand inom kvartersmark. Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten, takvatten ska avledas ovan mark. Ekologiska lösningar ska uppfyllas i enlighet med planbeskrivning.



Den angränsande detaljplanen för *Umeå 4:3 m.fl. inom I20-området (2480K-P2020/14)* har ersatt den västra gränsen i den gällande detaljplanen för *Ersboda 2:1 m fl (kv. Skogslunden)*, se Figur 3.

Figur 4 visar gällande detaljplaner i närområdet. Den streckade svarta linjen visar ungefärlig gräns för den aktuella planändringen.



Figur 4. Gällande detaljplaner i närområdet. Gränsen för aktuell planändring visas ungefärligt med streckad svart linje.

## 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 lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2023-04-25 § 95 att inleda planläggning för den aktuella fastigheten. Det har efter planbeskedet konstaterats att åtgärden bedöms kunna hanteras genom ändring av detaljplan i stället för genom upprättande av en ny detaljplan varför detta tillvägagångssätt valts.

## 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 miljöbedömningsförordningen (SFS 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 samrådas i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan ändringen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. De delar som i undersökningen eventuellt visat på viss påverkan har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att ändringen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 25 april till den 16 maj 2024.

## Ställningstaganden enligt miljöbalken

### Hushållningsbestämmelser

#### Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalken som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Ändringsområdet eller dess närhet berörs av riksintresse för

- totalförsvarets påverkansområde för buller eller annan risk (3 kap 9 § MB)
- kommunikation (3 kap 8 § MB) avseende luftfart – hinderbegränsande yta och väg E12.

Planändringen har ingen påverkan på närliggande riksintressen då området redan är ianspråktaget och aktuella ändringar inte kommer att innebära någon skillnad som kan påverka riksintresset negativt.

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken. Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer.

Ändringsområdet omfattas av MKN för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Förändringar i och med planändringens genomförande bedöms inte vara av den karaktär att de påverkar huruvida MKN kan uppnås/upprätthållas.

### Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

## Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

### Mark- och vattenanvändning

Inom området pågår verksamhet inom bilservice (bilhandel), restaurang (snabbmatskedja) och drivmedelsförsäljning. De närmast angränsande områdena väster- och söderut är under utveckling för verksamheter inom bilservice, handel och restaurang.



Figur 5. Befintliga förhållanden inom det berörda området idag. Röd linje illustrerar ändringsområdet. Den vita triangeln utgör ytan där markanvändningen avses ändras från allmän plats lokalgata till kvartersmark för verksamheten.

### Kommunikationer

I det här avsnittet beskrivs kommunikationer inom och i anslutning till planområdet.

#### Fordonstrafik

Ändringsområdet angränsar till Sandbäcksgatan norrut som utgör lokalgata för anslutning till handelsområdet Sandbäcken. Väg 364, Ersmarksvägen passerar öster om området.

#### Parkering, varumottagning och angöring

Angöring till verksamhetsområdet görs västerifrån genom anslutning mot Sandbäcksgatan. Inom verksamhetsområdet finns ett flertal parkeringsytor tillhörande de respektive verksamheterna inom fastigheten.

## Teknisk försörjning

### 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 marken hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Området omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten fastighet men däremot för verksamhetsområde för dagvatten gata. Dagvatten inom kvartersmarken omhändertas lokalt. Dagvattnet leds till våtmarken i östra utkanten av området via befintliga lösningar i körytor och parkeringar. Våtmarken (dammen) fördröjer samt renar dagvattnet.

Innan Sandbäcksgatan flyttades norrut delade Skogslunden 1 och kommunen dike för att omhänderta dagvatten. För att undvika att Skogslunden 1 och Sandbäcksgatan ska ha två separata diken (som båda rinner till samma damm) med en bred grönyta emellan tog exploatören initiativ till att fortsätta dela dike (officialservitut med rättighetsbeteckning 2480K-2022/81.3) i syfte att frigöra yta att effektivisera sin befintliga fastighet på.

### Snöhantering

Vintertid kan våtmarken användas som snöupplag.

För Sandbäcksgatan ansvarar kommunen för snöröjningen. Inom planområdet ansvarar fastighetsägaren för snöröjningen.

### El, värme, fiber och tele

Befintlig verksamhet inom kvartersmarken har all nödvändig teknisk infrastruktur för sina behov.

### Avfallshantering

Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas.

## Förändringar och konsekvenser

### Mark- och vattenanvändning

Del av allmän plats lokalgata ändras till kvartersmark för drivmedel [G] och bilservice [Z<sub>1</sub>] i syfte att möjliggöra utökning av befintlig verksamhet, se figur 5. Inom kvartersmarken som tillskapas mot Sandbäcksgatan avses parkeringar/carports och eventuellt förråd uppföras för att förbättra parkeringssituationen för personal och kunder inom området. Prickmark längs den norra plangränsen (se figur 4) ersätts med [korsmark] vilket säkerställer att endast komplement till användningen kan uppföras. Korsmark regleras även för den tillkommande delen kvartersmark som möjliggörs genom ändringen. Den tillkommande bebyggelsen bedöms därmed inte påverka sikt eller vägområdet i övrigt utan innebär i praktiken endast att idag outnyttjad mark som blivit kvar sedan vägen flyttats kan användas för verksamheten.

Befintligt E-område för transformatorstation saknar syfte och ersätts med kvartersmark för drivmedel [G] och bilservice [Z<sub>1</sub>]. Transformatorstation har uppförts strax västerut inom kvartersmarken och det saknas därmed behov av ytterligare en yta för teknisk anläggning.

Det tidigare utfartsförbudet mellan lokalgata och kvartersmark upphävs genom ändringen då syftet är att utöka den aktuella fastigheten (Skogslunden 1) med motsvarande del som den tillkommande kvartersmarken utgör. Att ansluta eller ändra en utfart mot allmän väg kräver tillstånd från vägghållaren enligt 39 § väglagen (1971:948). På så sätt säkerställs att anslutningar som görs mot Sandbäcksgatan är lämpliga. Utfartsförbud har sedan tidigare upphävts i den västra och södra plangränsen genom detaljplanen för Umeå 4:3 m.fl. Utfartsförbud har genom aktuell ändring därmed upphävts inom ytan där marken endast får förses med komplementbyggnad.

Befintligt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] som löper över fastigheten Skogslunden 1 upphävs då det inte längre finns ledningar kvar längs detta stråk och syftet med reservatet därmed upphört. Befintligt u-område i den östra plangränsen kvarstår.

Utnyttjandegraden [e<sub>2</sub>] som reglerar att väggkrog får uppföras till en största tillåtna yta om 400 m<sup>2</sup> upphävs då bestämmelsen bedöms sakna syfte och bygglov för avvikelse mot bestämmelsen har lämnats. Utnyttjandegraden om att totalt 7600 m<sup>2</sup> bruttoarea får uppföras inom kvartersmarken [e<sub>1</sub>] kvarstår. Inom den tillkommande ytan som möjliggör drivmedel [G] och bilservice [Z<sub>1</sub>] regleras ingen utnyttjandegrad då ytan bedöms begränsad i storlek och endast komplementbyggnader får uppföras.

## Kommunikationer

### Fordonstrafik

Planförslaget innebär ingen förändring av trafiksystemet.

Utfartsförbud upphävs genom ändringen i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats lokalgata. Utfartsförbud har sedan tidigare upphävts i plangränsen mot väster och söder genom angränsande detaljplanen för Umeå 4:3 m.fl.

### Parkering, varumottagning och angöring

Ändringen innebär att verksamheten kan uppföra nya parkeringsytor/carports. Utökning av parkeringsytorna bedöms kunna förbättra parkeringssituationen på området genom att kundparkering och personalparkering särskiljs ytterligare.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Den utökning av verksamhetsmark som aktuell ändring avser möjliggöra bedöms inte innebära någon betydande förändring för dagvattenhanteringen. Dagvatten kommer fortsatt att hanteras lokalt inom fastigheten.

## Snöhantering

Planändringen medför inga förändringar på snöhanteringen.

## El, värme, fiber och tele

Planändringen medför inga förändringar eller konsekvenser. Skulle det bli aktuellt att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydd av ledningar bekostas detta av den part som initierat ärendet.

## 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 aktuell ändring av detaljplan ska antas under 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att ändringen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för ändringens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från laga kraft och gäller för de ändringar som planen avser.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) 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 i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

### Avtal

För att säkra detaljplanens genomförande kan flertalet avtal behövas. Exempelvis avtal om rättigheter, avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och eller liknande avtal/beslut.

## Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-05-21. Avtalet syftar till att reglera kostnader som uppkommer för kommunen i samband med arbetet att upprätta planändringen.

## Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan exploatören och Umeå kommun.

Område som avses för överlåtelse enligt avtalet redovisas i figur 6 nedan. När planändringen har godkänts och vunnit laga kraft överläts del av fastigheten Ersboda 2:1 till exploatören. Markpriset beslutas om efter att planändringen vunnit laga kraft och ett särskilt köpeavtal upprättas.

Exploatören ansvarar för att området inte används så att risk för miljöskada uppkommer och skall i alla fall svara för skada som härrör från verksamheten på området. Exploatören svarar också för kostnader för upprättande av ändring av detaljplan samt för kostnader som uppkommer till följd av planändringen.



Figur 6. Område som avses för överlåtelse enligt markanvisningsavtalet redovisas med rosa i kartan. Flygfotot är något föråldrat och illustrerar Sandbäcksgatans gamla dragning innan den byggdes om och flyttades norrut.

## Huvudmannaskap

### Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Området ingår inte, och planeras inte heller införlivas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsreglering

Den del av fastigheten Ersboda 2:1 som ligger inom ändringsområdet överförs till fastigheten Skogslunden 1. Detta regleras genom en lantmäteriförrättning vilken ansöks om- och bekostas av exploatören.

Tabell 1. Fastighetsreglering.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Ersboda 2:1	Berörd del planläggs för kvartersmark och överförs till fastigheten Skogslunden 1.
Skogslunden 1	Fastigheten utökas med berörd del av fastigheten Ersboda 2:1

## Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda del av en annan fastighet till ett visst syfte (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalservitut.

### Officialservitut

Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregel av sökanden. Officialservitut gäller för all framtid till det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

### Avtalservitut

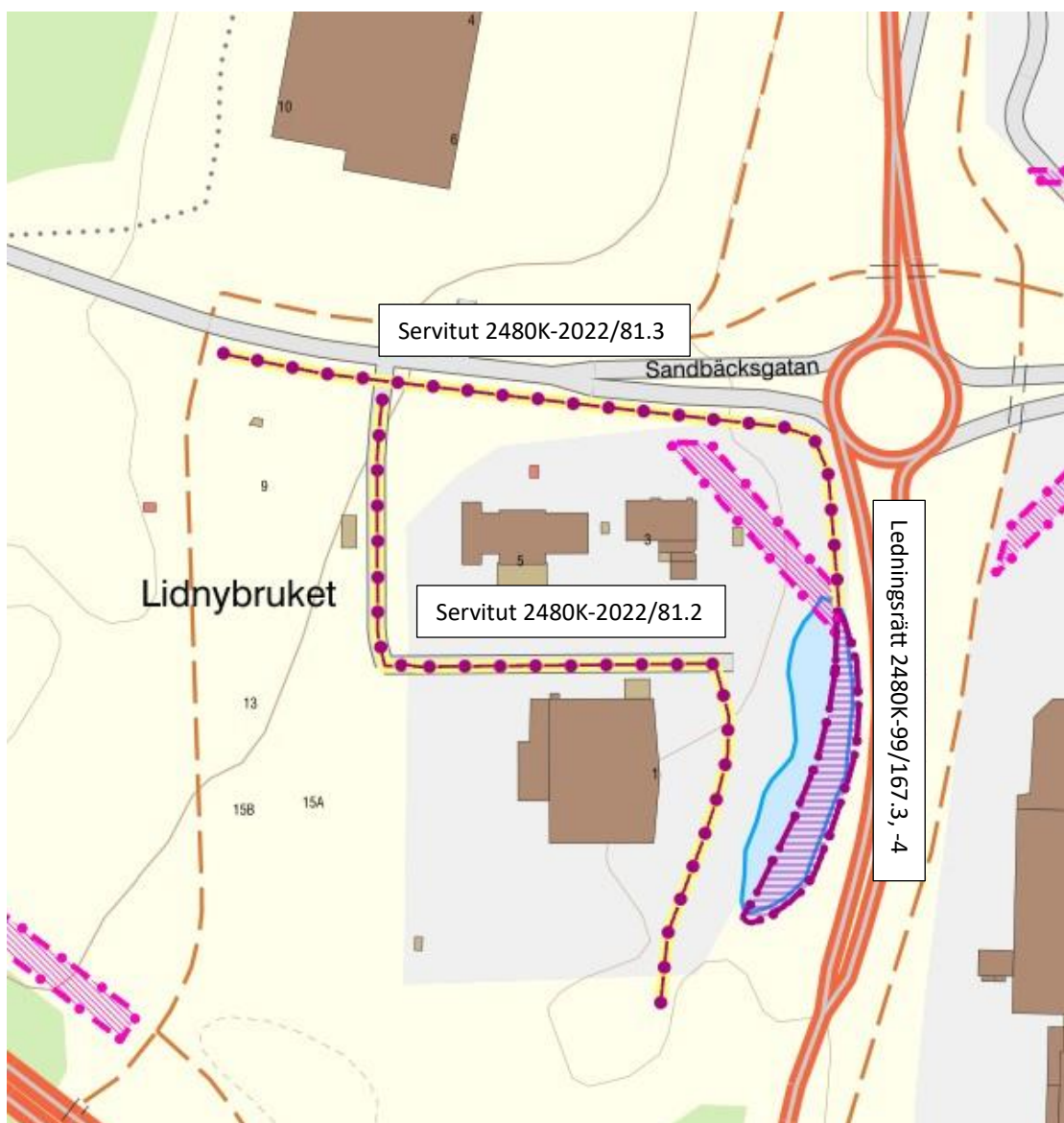
Ett avtalservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommit. Ett avtalservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Det finns officialservitut och avtalservitut som belastar fastigheter inom planområdet, se Tabell 2. Servituten påverkas ej av planändringens genomförande. Berörda officialservitut redovisas i Figur 7.



Tabell 2. Officialsservitut och avtalsservitut som belastar fastigheter inom planområdet.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Servitut 2480K-2022/81.2 (Officialsservitut)	Väg till förmån för Skogslunden 3
Servitut 2480K-2022/81.3 (Officialsservitut)	Vattentäkt till förmån för Skogslunden 1
D202300184358:1.1 (Avtalsservitut)	Elledning till förmån för Norrfors 3:18
24-IM1-64/161.1 (Avtalsservitut)	Vattenledning till förmån för Laxen 31



Figur 7. Karta över rättigheter i området. Avtalsservitut redovisas ej.

## Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Markområde för ledningsrätt kan enbart upplåtas för ledningstyper som anges i Ledningsrättslagen (1973:1144) med tillhörighet för ledningens funktion. Exempelvis tillåter ledningsrättslagen att ledningsrätt bildas för ledningstyper såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar.

Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Ledningsrätt gäller för all framtid eller tills den upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätt finns i ändringsområdets nordöstra del och redovisas i Figur 7 och Tabell 3. Ledningarna skyddas i gällande detaljplan genom markreservat u-område och påverkas ej av planändringens genomförande.

Tabell 3. Ledningsrätter inom ändringsområdet.

Ledningsrätt	Konsekvenser och åtgärder
2480K-99/167.3	Ledningsrätt till förmån för Umeå kommun
2480K-99/167.4	Ledningsrätt till förmån för Umeå kommun

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Sandbäcksgatan har sedan tidigare flyttats norrut. Exploatören ansvarar för anläggande av planerade parkeringsytor med erforderliga diken eller annan dagvattenhantering inom kvartersmarken för att säkerställa att påverkan på annans fastighet inte uppstår.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatören bekostar planarbetet samt fastighetsbildningsåtgärder. Ett plankostnadsavtal har tecknats med kommunen.

Taxan som VA-huvudmannen tar ut för avvattnings av dagvatten från gata i området kan öka något till följd av att fastigheten Skogslunden 1 utökas. Taxan bekostas av fastighetsägaren.

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planändringen medför inga kostnader för kommunen.

### Intäkter

Kommunen får intäkter vid försäljning av del av Ersboda 2:1 som överläts till Skogslunden 1.

## Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören.

## Ersättning och inlösen

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

## Upplysningar

Denna planbeskrivning hanterar endast de frågor ändringen avser och biläggs gällande planbeskrivning från 1998 när planändringen fått laga kraft. För tolkning av detaljplanen i övrigt hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Ny plankarta med ändringar upprättas, vilket innebär att den nya plankartan blir den gällande när detaljplaneändringarna har fått laga kraft. Planbestämmelserna för ändringen ska läsas tillsammans med planbestämmelser i underliggande detaljplan.

## Digitalisering av befintlig planinformation

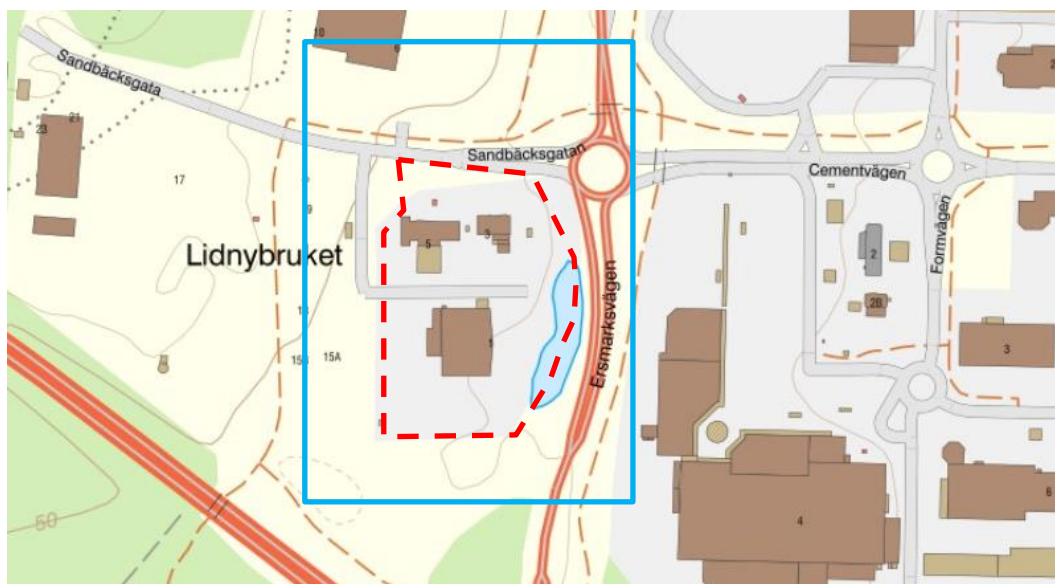
Den aktuella ändringen omfattar endast en del av den gällande detaljplanen. Då detaljplanen dock bedöms som avgränsad i sin omfattning har hela detaljplanen digitaliserats för att följa tydlighetskravet. Digitalisering av befintlig planinformation som inte berörs av ändringen har digitaliserats i enlighet med detaljplanens ursprungliga bestämmelseformulering och bestämmelser har förts in enligt konceptet "Användningen är angiven som [bestämmelseformulering i originalform]. Bestämmelsen har inte tolkats [då handlingen avser ändring av detaljplan]." Detta i enlighet med Boverkets planbestämmelsekatalog om digitalisering av planinformation.

Den digitaliserade detaljplaneinformationen är enbart en tolkning av den gällande planen. Det är därför alltid viktigt att informera den som ska använda informationen om att det är en tolkning och saknar juridisk status. Detta medför att originalplanen alltid ska beaktas vid beslut.

## Samrådsrets

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter på ändringsförslaget från samrådsretsen. Samrådsretsen består av de som berörs av ändringsförslaget, och kan inkludera myndigheter, organisationer och privatpersoner. Samrådsretsen redovisas i figur 8. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter *inte* blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.

Yttranden som inkommer redovisas i en samrådsredogörelse, vilken sedan används som underlag i den fortsatta bearbetningen av planändringsarbetet.



Figur 8. Avgränsningsområde för berörd samrådskrets visas med blå rektangel. Ändringsområdet är markerat ungefärligt med röd streckad linje.

## Medverkande

### Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Lantmäteri
- Mark och exploatering
- Umeåregionens brandförsvär

### Deltagande kommunala bolag

- Vatten och avfallskompetens i norr AB (VAKIN)

### Medverkande konsultbolag

AFRY AB genom Johanna Smedberg, Stina Sahlén och Jessica Boman.

# Bilaga

## Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
<b>Kvartersmark</b>		
G	<p><b>Drivmedel.</b> Tillsammans med Z<sub>1</sub> speglar bestämmelserna dåtidens användningsbestämmelse [G] Bilservice och säkerställer att den nya kvartersmarken blir förenlig med det övriga verksamhetsområdets markanvändning.</p> <p>Användningen regleras för att möjliggöra utökning av verksamhetsmark och tillskapa parkeringsytor på den yta där angränsande gata tidigare funnits.</p>	4 kap 5 § PBL
Z <sub>1</sub>	<p><b>Bilservice.</b> Tillsammans med G speglar bestämmelserna dåtidens användningsbestämmelse [G] Bilservice och säkerställer att den nya kvartersmarken blir förenlig med det övriga verksamhetsområdets markanvändning.</p> <p>Användningen regleras för att möjliggöra utökning av verksamhetsmark och tillskapa parkeringsytor på den yta där angränsande gata tidigare funnits.</p>	4 kap 5 § PBL
korsmark	<p><b>Marken får endast förses med komplementbyggnad.</b> Syftet är att parkeringsytor med carport och/eller andra mindre komplement så som förråd kan uppföras för befintlig verksamhet.</p>	4 kap 5 § PBL