

**Detaljplan för fastigheten
del av Sävar 61:1 m.fl.
inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten del av Sävar 61:1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett resecentrum i anslutning till en ny järnvägsstation i Sävar, samtidigt som delar av befintliga detaljplaner upphävs. Planen syftar även till att skapa ett levande och tillgängligt stationsområde genom att medge en centrumbyggnad som tillför service, funktioner och närvaro till platsen. Med syftet att skapa en tydlig platsbildning i samklang med den omgivande miljön säkerställer detaljplanen ett centralt torg samt byggnaders placering och utformning. I syfte att underlätta resenärers tillgång till stationen med bil planläggs även en yta för parkering.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse av resecentrum genom att reglera att eventuella föroreningar identifieras och saneras innan byggnation påbörjas.

Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att möjliggöra för en ny gång- och cykelväg som förbinder resecentrum med östra Sävar samt att möjliggöra för att befintliga gångstigar kopplas samman med det nya nätet. Med syftet att säkerställa gång- och cykelvägens framkomlighet planläggs en bro med gång- och cykelbana över Sävarån. Detaljplanen omfattar även delar av Sävarån samt befintliga naturområden som planläggs i bevarande och skyddande syfte. I syfte att säkerställa markstabilitet för planerad användning samt närliggande gata möjliggör detaljplanen även för uppförande av erosionsskydd.

Planen syftar också till att säkerställa mark för Norrbotniabanans fundament samt skapa goda förutsättningar för järnvägens tekniska och funktionella behov. Detaljplanen säkerställer även en god dagvattenhantering för området med syftet att ej påverka närliggande vattendrag negativt.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-02-07 – 2025-03-07 samt granskning under tiden 2025-06-05 till 2025-06-26. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett resecentrum i anslutning till en ny järnvägsstation i Sävar. Planen syftar även till att skapa ett levande och tillgängligt stationsområde genom att medge en centrumbyggnad som tillför service, funktioner och närvaro till platsen. Med syftet att skapa en tydlig platsbildning i samklang med den omgivande miljön säkerställer detaljplanen ett centralt torg samt byggnaders placering och utformning. I syfte att underlätta resenärers tillgång till stationen med bil planläggs även en yta för parkering.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse av resecentrum genom att reglera att eventuella föroreningar identifieras och saneras innan byggnation påbörjas.

Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att möjliggöra för en ny gång- och cykelväg som förbinder resecentrum med östra Sävar samt att möjliggöra för att befintliga gångstigar kopplas samman med det nya nätet. Med syftet att säkerställa gång- och cykelvägens framkomlighet planläggs en bro med gång- och cykelbana över Sävarån. Detaljplanen omfattar även delar av Sävarån där vattenområdet planläggs i skyddande syfte. I syfte att säkerställa markstabilitet för planerad användning samt närliggande gata möjliggör detaljplanen även för uppförande av erosionsskydd.

Planen syftar också till att säkerställa mark för Norrbottenbanans fundament samt skapa goda förutsättningar för järnvägens tekniska och funktionella behov. Detaljplanen säkerställer även en god dagvattenhantering för området med syftet att ej påverka närliggande vattendrag.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra då synpunkter i samrådet har beaktats.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I UMEÅ KOMMUN

Det framstår som oklart hur järnvägsfastighetens rätt till vissa ändamål (fundament mm) ska tryggas utanför järnvägsfastigheten, det beroende på hur de är lokaliserade och hur denna lokalisering kommer att förhålla sig till detaljplanen och järnvägsplanen. Dvs svårt att på förhand bedöma vilken lantmäteriåtgärd som kan vara aktuell och hur planenligheten kan komma att bedömas utifrån de båda planerna. Att säkra ägandet kan tolkas både som om att fastighetsreglering ska ske eller att 3D-förrättning ska ske. Förfoganderätten men inte äganderätt till marken kan tryggas exempelvis genom servitut.

Kommentar till samrådsredogörelsen: Att släppet mellan Sävar 61:208 och järnvägsfastigheten bör tillhöra järnvägsfastigheten betyder att det måste finnas planmässiga förutsättningar att reglera in släppet i lantmateriförrättning samt att åtgärden bedöms lämplig i övrigt. Det kan komma att behöva ett tillägg till järnvägsplanen för att åtgärden ska kunna komma att ske tvångsvis utan överenskommelse.

Kommentar

Lantmäterimyndighetens synpunkter är relevanta, och deras farhågor kring rättighetsfrågor och ägandeförhållanden är noterade. De planmässiga förutsättningarna bedöms vara tillräckliga för att hantera dessa frågor i en kommande fastighetsbildningsprocess, oavsett om det rör sig om fastighetsreglering, 3D-fastighetsbildning eller upplåtelse av servitut.

Då frågorna berör samordning mellan detaljplanen och järnvägsplanen, samt hur fastighetsbildning ska hanteras, har yttrandet skickats vidare till berörda parter för vidare utredning. Detaljplanen i sig bedöms inte behöva några ändringar baserat på dessa synpunkter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positivt till att förbättra möjligheterna för hållbart resande till och från Sävar, genom kollektivtrafik med buss och tåg, samt inom Sävar tätort, genom förbättrade förutsättningar för gång och cykel.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Tekniska nämnden har inget att erinra.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Brandförsvaret har inget att erinra.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, fjärrkyla-, el- eller bredbandsledningar

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vakin har inget att erinra.

SKELLEFTEÅ KRAFT

Skellefteå kraft har ingenting att erinra.

SÄVARÅNS FISKEVÅRDSOMRÅDE

Öxbäcken bör omledas med utlopp ovanför E4an på grund av vandringshindret som finns under E4an. Nu byts ju samtliga trummor på tex Kungsvägen för fria vattenvägar. Just nu innebär sista 50m på Öxbäcken att öring och andra fiskarter inte kan vandra upp i Öxbäcken trots arbetet som utförs nu i kommunens regi uppströms Öxbäcken.

Kommentar

Som framgick i den tidigare samrådsredogörelsen omfattar detaljplanen "Sävar resecentrum" endast de åtgärder som krävs för att möjliggöra det planerade resecentrumet och en ny gång- och cykelväg. En omledning av Öxbäcken är en omfattande åtgärd som faller utanför både detaljplanens syfte, åtagande och geografiska avgränsning. En sådan lösning skulle kräva en separat utredning och finansiering som inte är aktuell i det rådande projektet. Den nya kulverten under järnvägen, som är en del av den antagna järnvägsplanen, är dock utformad för att möjliggöra fiskvandring. Vandringshindret vid E4:an kvarstår eftersom den bron inte ingår i vare sig denna detaljplan eller järnvägsplanen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 1

Det jag tror är jätteviktigt är att det blir lättillgängligt, med cykel- och gångvägar. Den nya bron måste direktkopplas med cykelvägar – direkt till den nya karusellöverfarten mot Gran, till Påsklovsvägen samt en ny cykelväg direkt till skolan och ICA. Den ska inte gå genom skolgården som idag, där man cyklar mellan skolan och simhallen, vilket innebär att man passerar många lekande barn dagtid. Istället bör vägen gå bakom.

Sedan borde man bygga ett nytt bibliotek och en fritidsgård i samma byggnad – varför inte tillsammans med simhallen, särskilt nu när man ska bygga en ny bassäng, kanske på en helt annan plats än dagens. Allt detta är oerhört viktigt, för idag har skolan tagit lokalutrymme från biblioteket, och fritidsgården ska vara i skolan. Men skolan vill inte att fritidsgården ska vara där, vilket innebär att det har funnits 3 miljoner i 6 år (!) för att anpassa skolan för fritidsgården – men skolan säger nej, och dessa pengar ligger och tappar värde.

Simhallen ska byggas om på en helt annan plats, vilket öppnar andra möjligheter både för fritidsgården och biblioteket – om man tar vara på detta. När man ändå är igång med denna stora förändring/förbättring kan man också bygga en ny idrottshall, eftersom det är för trångt idag, samt en konstfrusen isbana och konstgräsplan på skolgården. Det skulle verkligen göra skillnad för både skolan och fritiden, och ge möjligheter att utveckla Sävar mot framtiden.

Kommentar

Planförslaget syftar till att förbättra tillgängligheten för gång- och cykeltrafik i Sävar. Därav kommer den planerade gång- och cykelvägen att ansluta till den nya bron över E4:an som i sin tur leder vidare mot Gran. Den kopplas även till Drottningvägen, vilket sammanbinder det nya stationsområdet med skolan samt skapar en smidig väg mot ICA.

Då cykeltrafik genom skolgården inte är avsedd i den befintliga strukturen, föranleder planförslaget inga förändringar av vägnätet vid Sävar skola. Drottningvägen är avsedd att fungera som en lågtrafikerad gata för blandtrafik, vilket innebär att cyklister och fotgängare delar gatan med bilar. Denna typ av lösning är lämplig för gator med begränsad biltrafik och säkerställer god framkomlighet för alla trafikslag utan att en separat gång- och cykelbana behöver anläggas. Vid slutet av skolgården ansluter Drottningvägen till gång- och cykelbron över till Sävar centrum.

Detaljplanen innehåller i nuläget inga förslag på att koppla ihop den nya gång- och cykelvägen med Påsklovsvägen. Den utformning som föreslås i planen bedöms ändå vara tillräcklig för att säkerställa god tillgänglighet till viktiga målpunkter, som bland annat ICA och centrum.

De föreslagna byggnationerna och anläggningarna ligger utanför planområdet för detaljplanen "Sävar resecentrum". Detaljplanens syfte är att

reglera markanvändningen för det planerade resecentrumet samt anslutande funktioner. De inlämnade synpunkterna kan därav inte behandlas inom ramen för det aktuella planarbetet. Synpunkterna noteras dock som värdefulla inspel i det fortsatta arbetet med övergripande planering för Sävar.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

YTTRANDE 2

1. Önskar att den nya gång och cykelbron över sävarån ej går så högt upp i luften som järnvägsbron. Detta utifrån att minska insyn till vår tomt/uteplats.
2. Önskar att byggandet ej genomförs nattetid, eftersom våra sovrum ligger mot byggområdet.

Kommentar

Den exakta höjden på den planerade gång- och cykelbron över Sävarån har inte reglerats i detaljplanen. Detta beror på att regleringar i detaljplanen bedöms kunna försvåra den fortsatta processen. Detaljplanen säkerställer däremot Sävaråns vattendrag under bron.

Trafikverket, som ansvarar för byggnationen av gång- och cykelbron, planerar dock för att bron i huvudsak kommer följa den omgivande marknivån. Den kommer att vara något högre än befintlig mark vid Sävarån för att säkerställa en bättre profil för gång- och cykelvägen. Trafikverket bedömer inte att det kommer uppstå problem med insyn, då deras arbetsområde inte sträcker sig ända fram till närliggande bostadsfastigheter och befintlig växtlighet kommer att bevaras mellan bostadsfastigheter och bron.

Synpunkten om att undvika byggarbeten nattetid är noterad. Detta är däremot ingenting som regleras inom ramen för en detaljplan. Vid byggnation planerar Trafikverket att följa Naturvårdsverkets allmänna råd gällande arbetstider och bullernivåer. Enligt dessa riktlinjer är ordinarie arbetstid för bullrande arbeten helgfri måndag–fredag mellan kl. 07:00 och 19:00.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett av Trafikverkets befintliga riktlinjer och pågående projektering. Yttrandet bedöms däremot inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta

- Bestämmelsen [n] har tillkommit på parkeringsyta
- Redaktionella ändringar för ökad läsbarhet.

Planbeskrivningen

- Förtydligande i planbeskrivningen har gjorts kring planbestämmelsernas stöd i PBL kapitel 2.
- Planens syfte har justerats för att inkludera upphävande av äldre planer samt förtydligande gällande bevarande om befintliga naturområden.
- Redaktionella ändringar för ökad läsbarhet.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen alt godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- SÄVARÅNS FISKEVÅRDSOMRÅDE
- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- SÄVARÅNS FISKEVÅRDSOMRÅDE
- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2025