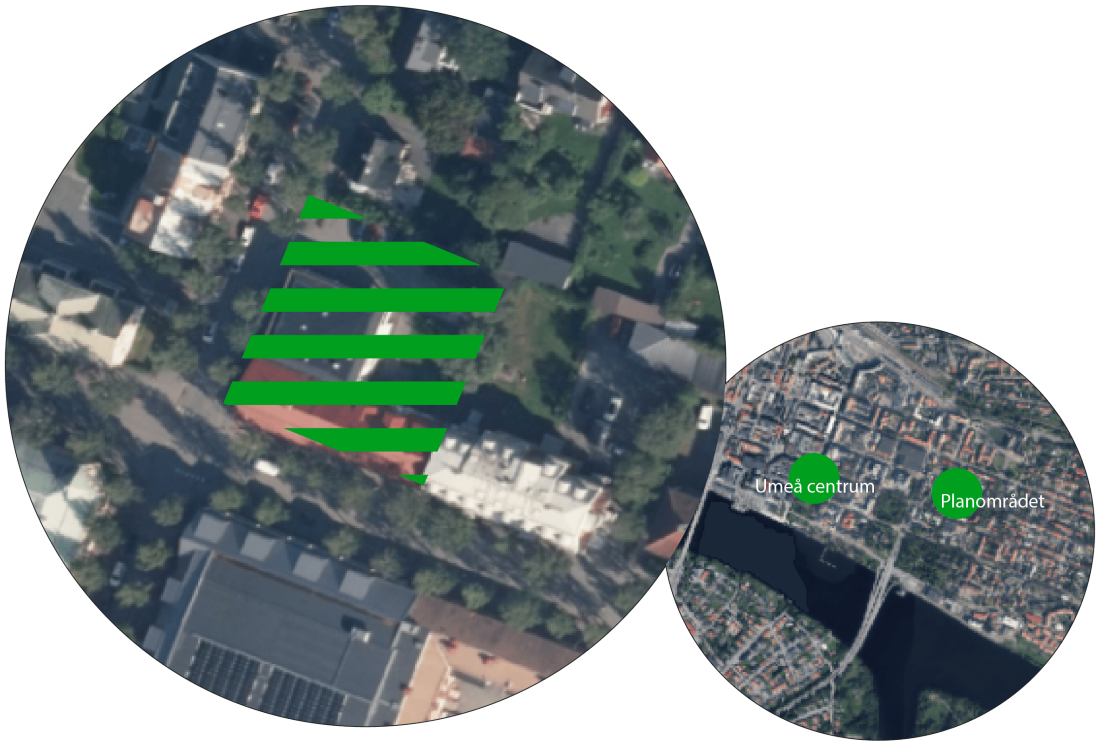
Detaljplan för fastigheterna Uller 1 och del av Umeå 2:1

inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – granskningshandling

Oktober 2026, Diarienummer: BN-2020/01001

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planen påbörjad: 2025-05-27	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen ... 4
Om detaljplaner ... 4
Planens syfte ... 5
Beskrivning av detaljplanen ... 5
Plandata ... 5
Planens huvuddrag ... 6
Planförfarande ... 6
Planhandlingar ... 7
Motiv till detaljplanens regleringar ... 8
Allmän platsmark ... 8
Kvartersmark ... 8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden ... 20
Kommunala ställningstaganden ... 20
Övriga underlag ... 24
Ställningstaganden enligt miljöbalken ... 25
Hushållningsbestämmelser ... 25
Miljökvalitetsnormer ... 27
Strandskydd ... 31
Andra särskilda områdesskydd ... 31
Planeringsförutsättningar ... 31
Mark- och vattenområden ... 31
Stads- och landskapsbild ... 31
Kulturmiljö ... 34
Naturmiljö ... 37
Friytor ... 37
Sol- och skuggförhållanden ... 38
Trafik ... 38
Geotekniska förhållanden ... 39
Teknisk försörjning ... 39
Hälsa och säkerhet ... 40
Förändringar och konsekvenser ... 42
Mark- och vattenanvändning ... 42
Stads- och landskapsbild ... 42

Kulturmiljö 47
Naturmiljö 48
Friytor 48
Sol- och skuggförhållanden 49
Trafik 52
Teknisk försörjning 53
Hälsa och säkerhet 53
Genomförandefrågor 54
Organisatoriska frågor 55
Ekonomiska frågor 55
Fastighetsrättsliga frågor 56
Mark- och utrymmesförvärv 57
Tekniska frågor 57
Upplysningar 57
Samrådskrets 58
Medverkande 58
Källor 59

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

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder, med inslag av centrumverksamheter som stärker Kungsgatan som stråk i enlighet med översiktsplanen. En viktig del av syftet är att genom volymer, placering och utformning säkerställa en anpassning i förhållande till omgivande bebyggelse och riksintresset för kulturmiljövård. För att åstadkomma en kvalitativ gårdsmiljö för boende ska bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel: Centrala stan

Stadsdelsområde: Öst på stan

Planområdets area: 1 500 m^2

Avstånd till Rådhustorget: 500 m

Markägoförhållanden: Privat ägo



Översiktskarta över planområdet och Rådhustorget.

Planens huvuddrag

Detaljplaneläggning sker för att möjliggöra nybyggnation av bostäder samt centrumverksamhet. Planen gör det möjligt att uppföra flerbostadshus inrymmandes uppskattningsvis 30 lägenheter. I entréplan ska det i hörnet mot Kungsgatan och Döbelnsgatan finnas centrumverksamhet som är minst 50 kvadratmeter. Parkeringsplatser avses anordnas i underjordiskt garage. Den tänkta parkeringslösningen möjliggör att friyta som kan som kan användas för utevistelse, lek, social samvaro och grönska kan anordnas på bostadsgården.

Förtätning med bostäder inom fem kilometer från Umeå centrum och universitetsområdet stämmer väl överens med intentionerna i gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå* (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad i *Planeringsstrategi Umeå kommun 2024*). Detaljplanen överensstämmer också med översiktsplanens *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad i *Planeringsstrategi Umeå kommun 2024*). Förtätning med bostäder i de centrala delarna ingår i fördjupningens riktlinjer för ny bebyggelse. Förtätningen ska ske med försiktighet och anpassning till värdefulla kulturmiljöer. I fördjupningens riktlinjer för stadsdelsutveckling för Öst på stan ingår en förstärkning av Kungsgatan som gång- och cykelstråk, med ett utökat utbud av butiker och lokaler.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet regleras med användningsbestämmelserna bostäder och centrumverksamhet.

Allmän platsmark

I anslutning till planområdet finns allmän platsmark i form av gata. Planen reglerar en mindre del av den allmänna platsmarken och bekräftar den befintliga användningen gata. Den del av den allmänna platsmarken som omfattas av planområdet ingår i fastigheten Umeå 2:1.

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande

Aktuell detaljplan 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.

Den del av översiktsplanen som har betydelse för planförslaget bedöms vara aktuell (*Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, antagen av

kommunfullmäktige 29 augusti 2011, aktualitetsförklarad i *Planeringsstrategi Umeå kommun 2024*).

Planhandlingar

- Plankarta, oktober 2026
- Planbeskrivning, oktober 2026

Underlag

- Grundkarta, september 2026
- Fastighetsförteckning, oktober 2026
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2026
- Samrådsredogörelse, oktober 2026

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

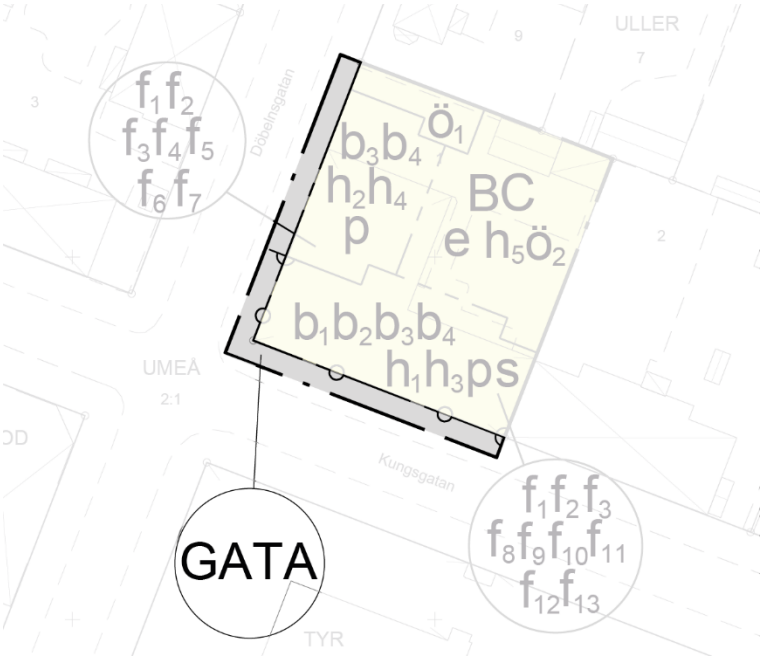
Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

[GATA]

Användningen bekräftar del av befintlig gata. Syftet med att området inkluderas i planen är att kunna reglera utfartsförbud och därmed skapa en säker trafikmiljö. Bestämmelsen regleras med stöd av 2 kap. 6 § 6 p. PBL.



Utdrag från plankartan. Område med användningsbestämmelse för allmän plats.

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.

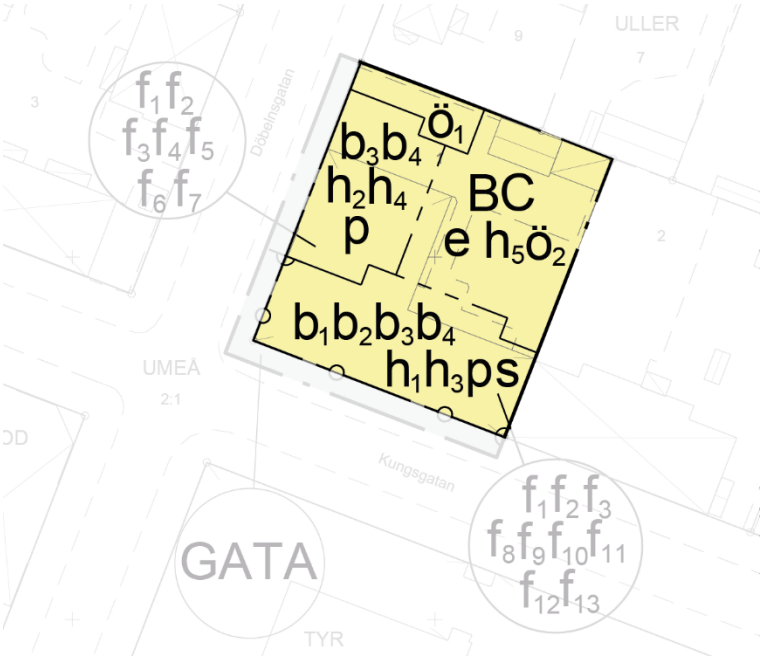
Användningsbestämmelser för kvartersmark

[B] Bostäder.

Bostäder möjliggör planens syfte. Bestämmelsen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder. I användningen ingår även olika bostadskomplement. Bestämmelsen bidrar till översiktsplanens mål om tillskapande av fler bostäder inom femkilometersstaden. Bestämmelsen regleras med stöd av 2 kap. 3 § 5 p. PBL.

[C] Centrum.

Centrum möjliggör planens syfte. Bestämmelsen grundar sig i den strävan mot en tät, kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en blandning av bostäder och centrumskapande verksamheter. Planområdet ligger längs Kungsgatan som i översiktsplanen är utpekad som ett viktigt gång- och cykelstråk mellan centrum och universitetet. Bestämmelsen syftar till att stärka utvecklingen av Kungsgatan som ett utökat handelsstråk. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3 p. PBL.



Utdrag från plankartan. Område med användningsbestämmelser för kvartersmark.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

[$ö_1$] Marken får inte förses med byggnad eller utkragande byggnadsdelar. Utöver det får marken underbyggas.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en luftighet inom kvartersstrukturen, vilket är en del av värdena för riksintresset för kulturmiljövården. Bestämmelsen säkerställer en öppenhet mellan Döbelnsgatan och kvarterets inre delar. Egenskapsområdet vidgas närmare

innergården på grund av att byggrättens utbredning avfasas mot fastigheten Uller 9. Detta för att begränsa upplevelsen av volymen mot grannfastigheten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en öppenhet, genom ett respektavstånd, mellan området för byggrätten och fastigheten Uller 9. Att inga utskjutande delar får finnas på fasaden mot norr minskar risken för insyn mot fastigheten Uller 9.

Bestämmelsen innebär en anpassning till den bebyggelsestruktur som finns inom kvarteret med huvudbyggnader placerade mot gata och mindre komplementbyggnader mot kvarterets mitt. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 6 p. PBL, 2 kap. 7 § 4 p. PBL, 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[ö$_2$] Marken får endast förses med komplementbyggnad, utkragande byggnadsdelar och andra anläggningar än byggnader. Utöver det får marken underbyggas.

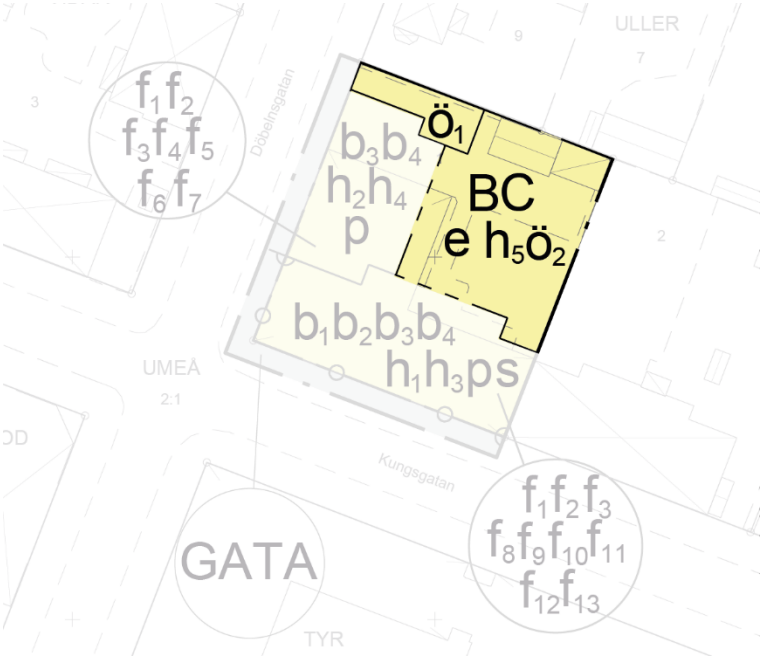
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en sammanhängande friyta kan anordnas vilket är en förutsättning för att uppfylla planens syfte att möjliggöra bostäder. Bestämmelsen syftar också till att möjliggöra för bostadskomplement som exempelvis cykelförråd.

Bestämmelsen säkerställer en ändamålsenlig struktur anpassad till den bebyggelsestruktur som finns inom kvarteret med huvudbyggnader placerade mot gata och mindre komplementbyggnader mot kvarterets mitt. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 6 p. PBL, 2 kap. 7 § 4 p. PBL, 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Utnyttjandegrad

[e] Största bruttoarea för komplementbyggnad är 30 kvadratmeter.

Bestämmelsen säkerställer att yta som behövs för att tillgodose behovet av yta för lek och utevistelse (friyta) inte bebyggs. Bestämmelsen medger bostadskomplement på gården som till sin utbredning samspelar med komplementbyggnader i närområdet. Den begränsade byggrätten innebär att bebyggelsestrukturen i området, med luftiga tomter behålls. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 3 § 2 p. PBL.



Utdrag från plankartan. Område med bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande och utnyttjandegrad.

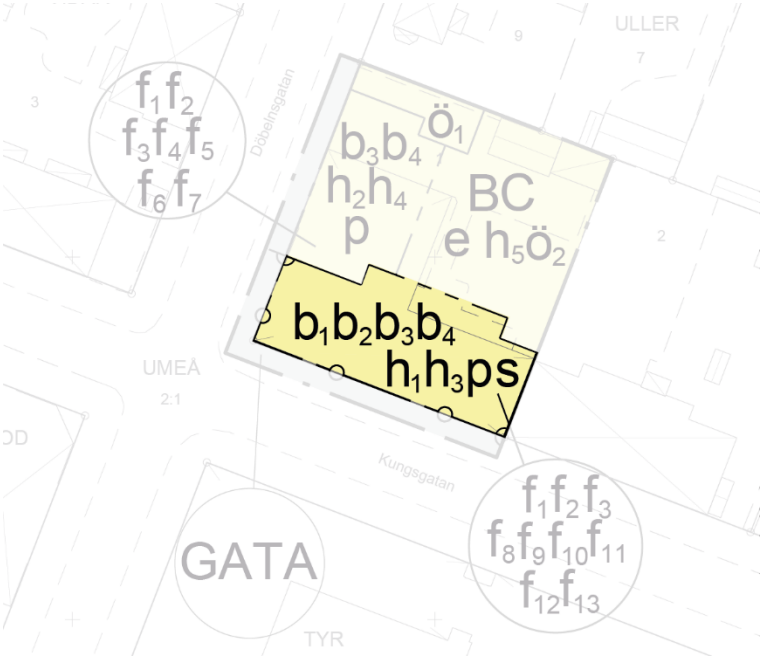
Byggnaders användning

[s] Minst 50 kvadratmeter av entréplan ska ha en centrumverksamhet som vetter mot Kungsgatan och Döbelnsgatan.

Minsta antal kvadratmeter för centrumverksamhet möjliggör planens syfte genom att centrumverksamhet kravställs och följer översiktsplanens intentioner med att utveckla Kungsgatan som stråk. 50 kvadratmeter bedöms som en lämplig storlek för en mindre verksamhet. Att verksamheten placeras i hörnläget på byggnaden maximerar exponeringen mot gata.

Bestämmelsen syftar till att bebyggelse inom planområdet ska stödja utvecklingen av Kungsgatan som stråk. I stadsdelen Öst på stan förekommer det mindre verksamheter som exempelvis restauranger och frisörer i bostadskvarteren redan idag. Verksamheterna ligger främst längs Kungsgatan men även i andra delar av området och flera av verksamheterna ligger placerade i kvartershörnen.

Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § 1 p. PBL samt med hänsyn till en långsiktig god hushållning med mark, resurser och energi enligt 2 kap. 3 § 3 p. PBL.



Utdrag från plankartan. Område med bestämmelser om byggnaders användning.

Höjd på byggnadsverk

[h_1] Högsta byggnadshöjd är 12,5 meter.

Bebyggelsens maximala volym regleras genom en kombination av bestämmelser om högsta byggnadshöjd och högsta nockhöjd. Genom bestämmelsen om högsta byggnadshöjd tydliggörs på vilken höjd byggnadens takfot kan hamna, vilket har stor påverkan på upplevelsen av bebyggelsens skala sett från gatunivå. Indirekt innebär bestämmelserna även att takets lutning styrs vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten.

Höjderna är anpassade till att området ingår i riksintresse för kulturmiljövården och karaktäriseras av en relativt måttlig bebyggelseskala. Detaljplanen medger högre höjder jämfört med bebyggelsen på intilliggande fastigheter. En byggnadshöjd på 12,5 meter innebär att takfoten hamnar i nivå med de takkupor som finns på den intilliggande byggnaden på fastigheten Uller 2.

Tillsammans med bestämmelsen [h_3] *Högsta nockhöjd är 16,5 meter* och bestämmelsen [f_2] *Tak ska vara sadeltak eller valmat tak och ha centrerad nock*, säkerställs att byggnadens takutformning och höjd är anpassad till omgivande bebyggelse och stadsbild. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL och 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

[h_2] Högsta byggnadshöjd är 10,5 meter.

Bebyggelsens maximala volym regleras genom en kombination av bestämmelser om högsta byggnadshöjd och högsta nockhöjd. Genom bestämmelsen om högsta byggnadshöjd tydliggörs på vilken höjd byggnadens takfot kan hamna, vilket har stor påverkan på upplevelsen av bebyggelsens skala sett från gatunivå. Indirekt innebär bestämmelserna även att takets lutning styrs vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten.

Höjderna är anpassade till att området ingår i riksintresse för kulturmiljövården och karaktäriseras av en relativt måttlig bebyggelseskala. I området finns en hierarki mellan öst-västliga långgator och nord-sydliga tvärgator med en lägre byggnadsskala och mindre byggnadsvolymer längs tvärgatorna. Byggnadshöjden som regleras innebär en anpassning till bebyggelsen längs Döbelnsgatan, som är en tvärgata.

Tillsammans med bestämmelsen [h_4] *Högsta nockhöjd är 14,5 meter* och bestämmelsen [f_2] *Tak ska vara sadeltak eller valmat tak och ha centrerad nock*, säkerställs att byggnadens takutformning och höjd är anpassad till omgivande bebyggelse och stadsbild. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL och 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

[h_3] Högsta nockhöjd är 16,5 meter.

Bestämmelsen träffar den byggrätt som ligger mot Kungsgatan. I området finns en hierarki mellan långgator och tvärgator där betoningen ligger på de förstnämnda. Kungsgatan är en långgata, längs den är bebyggelsen mer storskalig än på tvärgatorna, med sammanbyggda hus i högre höjder. En högre nockhöjd jämfört med vad som regleras i gällande plan svarar mot översiktsplanens mål om att tillskapa fler bostäder genom förtätning i centrala lägen. Höjderna är anpassade till att området ingår i riksintresse för kulturmiljövården. För att byggnaden inte ska dominera eller sticka ut alltför mycket i närområdet och längs Kungsgatan begränsas nockhöjden till högst 16,5 meter.

Bestämmelsen säkerställer att byggnadens höjd är anpassad till omgivande bebyggelse och stadsbild. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL och 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

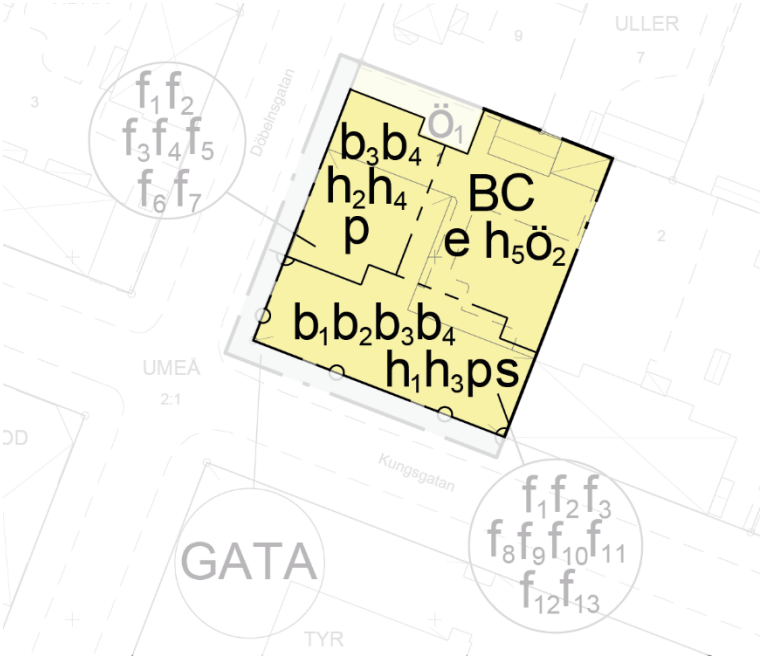
[h_4] Högsta nockhöjd är 14,5 meter.

Bestämmelsen träffar byggrätten som ligger mot Döbelnsgatan. I området finns en hierarki mellan långgator och tvärgator där betoningen ligger på de förstnämnda. En högre nockhöjd jämfört med vad som regleras i gällande plan svarar mot översiktsplanens mål om att tillskapa fler bostäder genom förtätning i centrala lägen. Samtidigt innebär den lägre nockhöjden för byggrätten mot Döbelnsgatan en anpassning till bebyggelsen längs gatan, som är en tvärgata till Kungsgatan.

Bestämmelsen säkerställer att byggnadens höjd är anpassad till att området ingår i riksintresse för kulturmiljövården, omgivande bebyggelse och stadsbild. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL och 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

[h_5] Högsta nockhöjd är 4 meter.

Bestämmelsen syftar till att tillkommande bebyggelse höjdmässigt ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild, med huvudbyggnader mot gatan och mindre, och lägre, komplementbyggnader mot kvarterens mitt. Med en nockhöjd om högst 4 meter samspelar tillkommande komplementbyggnader med övriga komplementbebyggelse inom kvarteret. Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnaden samt att skuggning av intilliggande fastigheter begränsas. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

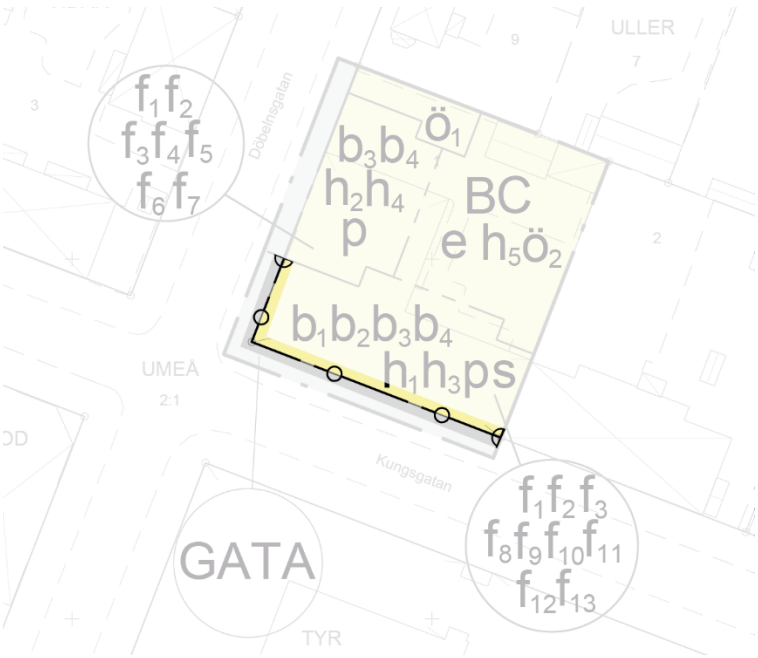


Utdrag från plankartan. Områden med bestämmelser om byggnaders höjd.

Stängsel, utfart och annan utgång

[Utfartsförbud]

Bestämmelsen reglerar att utfart mot gata inte får anordnas mot Kungsgatan, samt längs en del av Döbelnsgatan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god trafikmiljö. Regleras med stöd i 2 kap. 6 § 6 p. PBL.



Utdrag från plankartan. Område med bestämmelse om utfartsförbud.

Utformning

[f_1] Balkong får inte kraga ut över Döbelnsgatan.

Bestämmelsen syftar till att tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild längs Döbelnsgatan. Ett karaktärsdrag i stadsdelen är att bebyggelse längs de smalare tvärgatorna inte har utkragande balkonger mot gatan. Det finns inga balkonger på befintlig bebyggelse mot Döbelnsgatan. Frånvaron av balkonger bedöms vara viktig för upplevelsen av gaturummets karaktär. Planen medger bebyggelse som går upp i höjd och volym i jämförelse med omgivningen det är därför viktigt ur ett riksintresseperspektiv att byggnadens volymer hålls enkla. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_2] Tak ska vara sadeltak eller valmat tak och ha centrerad nock.

Syftet med bestämmelsen är att huvudbyggnadens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Sadeltak samt valmade tak, med centrerad nock, är tydliga karaktärsdrag i stadsdelen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_3] Fasader ska vara av puts eller tegel.

Syftet med bestämmelsen är att huvudbyggnadens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Huvudbyggnadens utformning anpassas till den nyare, mer storskaliga, bebyggelsen längs Kungsgatan där fasaderna övervägande är utförda i puts och tegel. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_4] Fasad ska ha en annan kulör än den del som ligger inom byggrätt mot Kungsgatan.

Bestämmelsen träffar byggrätten mot Döbelnsgatan. Den byggnadsvolym som planen medger är något större än volymen på omgivande bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att visuellt bryta upp byggnadsvolymen för att anpassa den upplevda byggnadsskalan till den kringliggande bebyggelsen.

Tillskott i form av större byggnader kan riskera att påverka upplevelsen av bebyggelsemiljöns karaktärsdrag och skalor, vilket är ett av uttrycken för riksintresset. Bestämmelsen minskar upplevelsen av en skalförskjutning. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_5] Takkupor mot allmän plats får vara högst 3,5 meter breda och sammanlagt uppta högst 1/3 av takets längd.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att höjdskalan anpassas till stadsbilden genom att begränsa upplevelsen av skalförskjutningen mot Döbelnsgatan. Den reglerade byggnadshöjden medger en något högre bebyggelse mot Döbelnsgatan än den befintliga bebyggelsen. Genom att takkupor begränsas i sin utbredning blir de inte framträdande på takfallet. Begränsningen av takkupornas utbredning minskar upplevelsen av höjd, volym och ytterligare en våning på byggnaden.

Bestämmelsen bidrar till att upplevelsen av höjden, vilket takutformningen är en stor del av, anpassas till bebyggelsemiljöns karaktärsdrag och skalor som är ett av uttrycken för riksintresset. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_6] Frontespis medges ej mot allmän plats.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att höjdskalan anpassas till stadsbilden genom att begränsa upplevelsen av skalförskjutningen mot Döbelnsgatan. Den reglerade nockhöjden medger en något högre bebyggelse mot Döbelnsgatan än den befintliga bebyggelsen.

En frontespis som ligger i linje med fasadlivet riskerar att bli framträdande på takfallet vilket ökar upplevelsen av höjd, volym och ytterligare en våning på byggnaden. Bestämmelsen medger takkupor, vilka inte blir lika framträdande på takfallet som en frontespis då de är indragna från fasadlivet.

Bestämmelsen bidrar till att upplevelsen av höjden, vilket takutformningen är en stor del av, anpassas till bebyggelsemiljöns karaktärsdrag och skalor som är ett av uttrycken för riksintresset. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_7] Takkupor mot allmän plats ska utformas i liknande färg som taket.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att höjdskalan anpassas till stadsbilden genom att begränsa upplevelsen av skalförskjutningen mot Döbelnsgatan. Den reglerade byggnadshöjden medger en något högre bebyggelse mot Döbelnsgatan än den befintliga bebyggelsen. Genom att takkuporna får en liknande färg som taket blir de inte framträdande. Det bidrar till att upplevelsen av höjd och volym, vilket takutformningen är en stor del av, anpassas till bebyggelsemiljöns karaktärsdrag och skalor som är ett av uttrycken för riksintresset. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_8] Minst 50 % av fasadens längd som omfattar centrumverksamhet ska ha en glasad yta om minst 1,8 meter i höjdled.

Bestämmelsen säkerställer att minst halva centrumverksamheten i entréplan mot allmän plats (gata) förses med uppglasning. Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen inom planområdet ska bidra till utvecklingen av Kungsgatan som stråk, i enlighet med detaljplanens syfte, genom att skapa aktiva, utåtriktade entréplan och en levande stadsmiljö. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_9] Takkupor, frontespis, uppstickande hisschakt eller teknikutrymmen får inte finnas på taket på den sida som vetter mot allmän plats.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att höjdskalan anpassas till stadsbilden genom att begränsa upplevelsen av skalförskjutningen mot Kungsgatan. Detaljplanen medger något högre höjder mot Kungsgatan än höjderna på den befintliga bebyggelsen.

Bestämmelsen bidrar till att upplevelsen av höjden, vilket takutformningen är en stor del av, anpassas till bebyggelsemiljöns karaktärsdrag och skalor som är ett av uttrycken för riksintresset. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_{10}] Balkong över allmän plats får kraga ut högst 1,4 meter.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett samband med övrig bebyggelse längs Kungsgatan där balkonger endast undantagsvis kragar ut över gata. De balkonger som kragar ut över Kungsgatan har ett begränsat djup vilket innebär att de påverkar upplevelsen av gaturummet i begränsad omfattning. För att bibehålla upplevelsen av gaturummet som en av stadens viktigaste långgator är det av vikt att balkonger inte blir ett dominerande inslag på fasaden. Ett mått på 1,4 meter säkerställer att balkongerna är tillgängliga enligt gällande dimensionerande mått (Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, BFS 2024:12).

Bestämmelsen innebär också en anpassning till riksintresset för kulturmiljövården. Detaljplanen medger bebyggelse som går upp i höjd och volym i jämförelse med omgivningen det är därför viktigt ur ett riksintresseperspektiv att byggnadens volymer hålls enkla. Regleringen sker med hänsyn till stadsbilden med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_{11}] Balkonger mot allmän plats får uppta högst 1/3 av fasadens totala längd.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett samband med övrig bebyggelse längs Kungsgatan där balkonger endast undantagsvis kragar ut över gata och då inte upptar mer än en tredjedel av fasadernas längd mot gata. Bestämmelsen ska läsas som att balkonger mot allmän plats högst får uppta en tredjedel av våningsplanets fasadlängd.

För att bibehålla upplevelsen av gaturummet som en av stadens viktigaste långgator är det av vikt att balkonger inte blir ett dominerande inslag på fasaden. Bestämmelsen innebär också en anpassning till riksintresset för kulturmiljövården. Detaljplanen medger bebyggelse som går upp i höjd och volym i jämförelse med omgivningen det är därför viktigt ur ett riksintresseperspektiv att byggnadens volymer hålls enkla. Regleringen sker med hänsyn till stadsbilden med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_{12}] Balkong över allmän plats får ej glasas in.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett samband med övrig bebyggelse längs Kungsgatan där balkonger endast undantagsvis kragar ut över gata och de balkonger som gör det inte är inglasade. Inglasning ökar upplevelsen av balkongernas volym. För att bibehålla upplevelsen av gaturummets öppna karaktär längs en av stadens viktigaste långgator är det av vikt att balkonger inte blir ett dominerande inslag.

Bestämmelsen bidrar också till att upplevelsen av volymen, vilket balkongernas utformning är en del av, anpassas till bebyggelsemiljöns karaktärsdrag och skalor som är ett av uttrycken för riksintresset. Regleringen sker med hänsyn till stadsbilden med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f_{13}] Lägsta frihöjd för balkonger över allmän plats är 3,5 meter.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gångbanor är framkomliga. Enligt Umeå kommuns allmänna lokala ordningsföreskrifter 10 § ska gång- och körbanor hållas framkomliga. Kommunen har riktlinjer om en minsta fri höjd på 3,5 meter utanför centrumfyrkanten för att underhållsfordon ska kunna ta sig fram. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL och 2 kap. 5 § 3 p. PBL.

Utförande

[b_1] Innergård ska nås från minst ett trapphus.

Syftet med bestämmelsen är att inom planområdet få till en bra bostadsmiljö genom att det ska vara lätt för de boende att nå friytan. En direkt koppling från byggnadsdelen som ligger mot Kungsgatan till innergården innebär att de boende inte behöver gå runt hela byggnaden för att ta sig till innergården. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 p. PBL.

[b_2] Centrumverksamhet ska ha entré från gata.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att planen bidrar till ett levande gaturum längs Kungsgatan. Kungsgatan är ett i översiktsplanen utpekat gång- och cykelstråk längs vilket verksamheter och en levande stadsmiljö ska främjas.

Tillsammans med bestämmelsen [s], *Minst 50 kvadratmeter av entréplan ska ha en centrumverksamhet som vetter mot Kungsgatan och Döbelnsgatan*, säkerställs att verksamheten och dess entré placeras i hörnläget på byggnaden vilket maximerar exponeringen mot gata. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL och 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[b_3] Bjälklagsnivån för lägenheter i entréplan ska vara mellan 0,4 meter och 1,3 meter över gata.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god boende- och gatumiljö samt en anpassning till omgivande bebyggelse. Planområdet har ett centralt läge och byggrätterna är placerade med fasadliv mot gatan. Gatan har en publik karaktär och höga flöden. Genom att bjälklagsnivån för bostäderna upphöjs minst 0,4 meter från gatans nivå minskas den direkta insynen från gatan och en distans skapas mellan allmän plats och de privata bostäderna samtidigt som det bidrar till en stadsmässig karaktär.

Bestämmelsen reglerar även att bjälklagsnivån inte får överstiga 1,3 meter med hänsyn till stadsbilden för att säkerställa att det fortfarande finns viss kontakt mellan bostäderna och gaturummet. Detta syftar även att bidra till en tryggare gatumiljö. Regleras med hänsyn till en ändamålsenlig struktur och stadsbilden med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL och 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

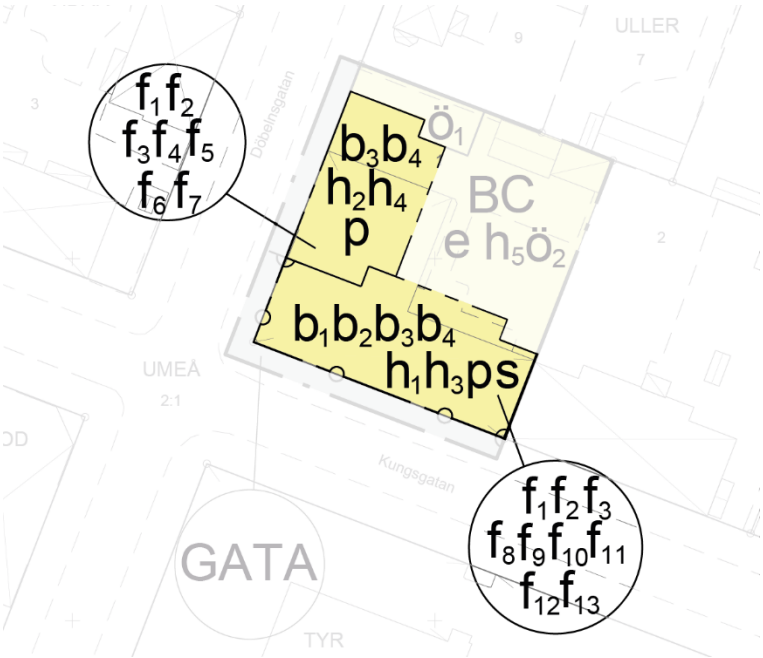
[b_4] Trapphus ska ha entré mot gata.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att planen bidrar till ett levande och tryggt gaturum. Planområdet ligger inom en tätbebyggd stadsmiljö samt längs Kungsgatan, ett vältrafikerat gång- och cykelstråk. Entréer mot gatan bidrar till mer liv på platsen genom mer folk i rörelse. Vidare är syftet att skapa god tillgänglighet till bostäderna från gatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 3 § 2 p. PBL.

Placering

[p] Byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän plats.

Längs med Kungsgatan och Döbelnsgatan är bebyggelsen i huvudsak placerad med långsida i fastighetsgräns mot gatan, undantaget den småskaliga egnahemsbebyggelsen i den norra delen av kvarteret Uller. Bestämmelsen säkerställer att byggnadens placering samspelar med befintlig bebyggelsestruktur längs Kungsgatan och Döbelnsgatan. Användningsgräns och fastighetsgräns sammanfaller med varandra. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.



Utdrag från plankartan. Område med bestämmelser om utformning, utförande och placering.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

Parkering ovan mark får endast medges för personer med nedsatt rörelseförmåga.

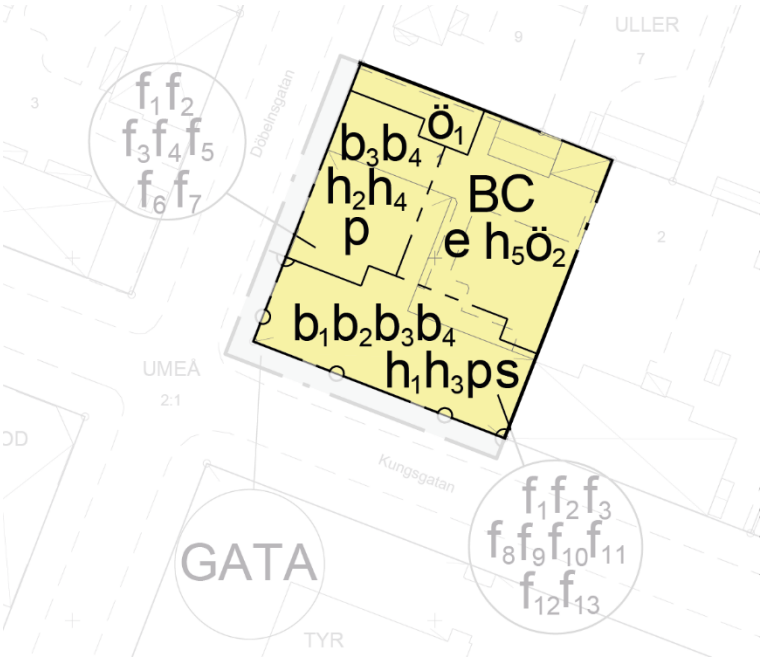
Parkering avses att anordnas i underjordiskt parkeringsgarage. Om parkeringsbehovet skulle lösas på annat sätt, exempelvis via friköp möjliggör bestämmelsen tillgängliga parkeringsplatser samtidigt som den säkerställer att övrig bilparkering inte uppförs inom området som avses användas som friyta. 2 kap. 6 § 7 p. PBL, 2 kap. 7 § 4 p. PBL.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 815 kvadratmeter. Utöver det får marken underbyggas.

Bestämmelsen begränsar utnyttjandegraden till en nivå som bedöms lämplig i relation till bostädernas behov av friyta. För att ge en flexibilitet för utformningen av tillkommande byggnad är egenskapsområdet för huvudbyggnaden något större än den medgivna maximala byggnadsarean. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att volymen på exploateringen

samspelar med områdets bebyggelsestruktur och stadsbild. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § pt 1 PBL och 2 kap. 6 § pt 1 PBL.



Utdrag från plankartan. Område som omfattas av bestämmelser för all kvartersmark.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har sanerats och säkerställts enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inom planområdet saneras och är lämplig för föreslagen markanvändning innan dess att bostäder får byggas, i enlighet med *Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark* (2025). Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 1 p. PBL.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeå kommuns översiktsplan utgår från visionen om att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare år 2050 (*Översiktsplan Umeå kommun - vägvisning till planens delar, teman och aktualitet*, antagen av kommunfullmäktige 2018). Översiktsplanen förmedlar ett antal strategier för hur Umeå ska växa hållbart. Tillväxten ska så långt som möjligt ske inom en radie om fem kilometer från centrum eller universitetsområdet, den så kallade "femkilometersstaden". Målsättningen är en tät kompakt och funktionsblandad stad med fler bostäder centralt och korta geografiska avstånd som minskar transportbehovet, vilket gör

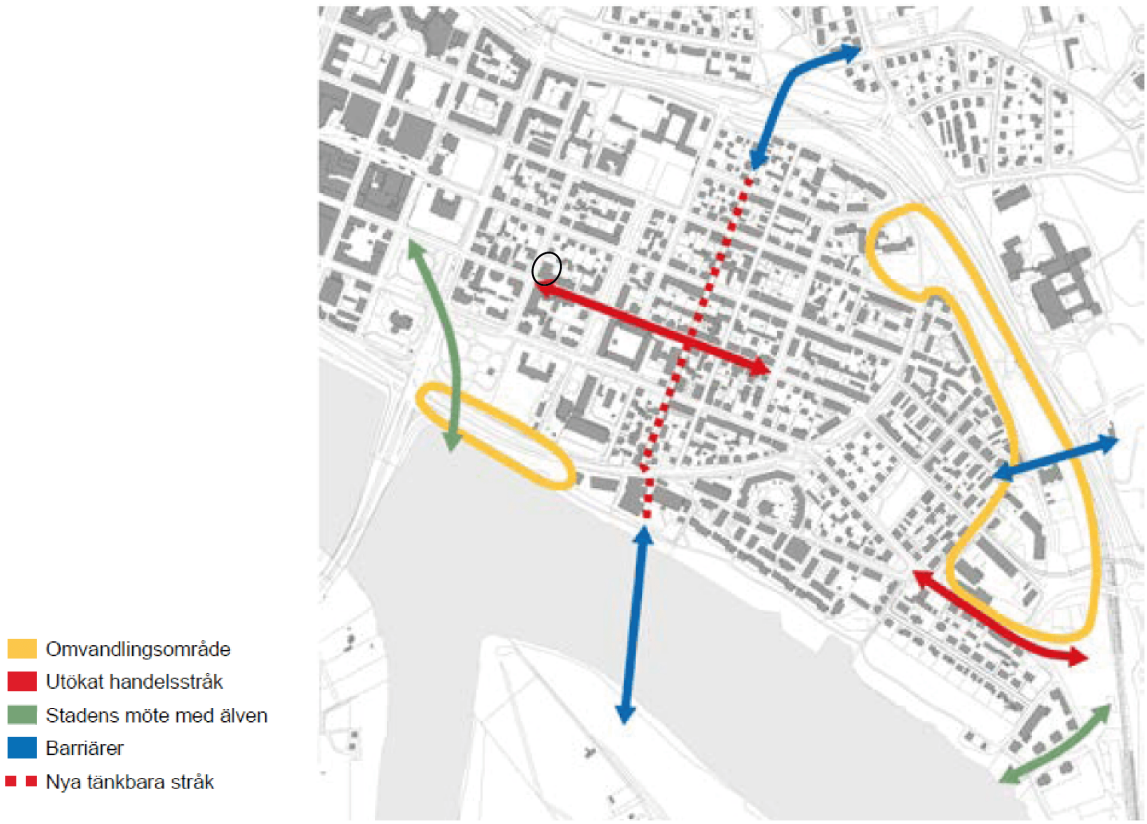
alternativ till bilen, såsom gång och cykel, mer konkurrenskraftiga. Stadens tillväxt ska koncentreras till områden med närhet till kollektivtrafik, i synnerhet kollektivtrafikens stomlinjer. På så sätt ökar underlaget för kollektivtrafiken som då i sin tur kan erbjuda högre turtäthet.

I *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå - Umeås framtida tillväxtområde* (antagandehandling 2018) beskrivs samma mål om tillväxt som i översiktsplanen.

I *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen av kommunfullmäktige 2011) anges tillväxtmålen för kommunen. Planen ger bland annat stöd till förtätning och ett ökat bostadsbestånd i centrum. I översiktsplanen finns riktlinjer för stadsdelsutveckling för stadsdelen Öst på stan. Riktlinjerna anger bland annat att en försiktig förtätning i de äldre småskaliga kvarteren ska bejakas och att Kungsgatan ska förstärkas som gång- och cykelstråk. Kungsgatan, som löper längs den södra sidan om planområdet, är utpekad som ett utökat handelsstråk (se bild nedan): ”Kungsgatan, som det viktiga gång- och cykelstråket mellan centrum och universitetet, bör på sikt utvecklas mer kraftfullt med ett större utbud av butiker och lokaler för att stödja och utveckla stråket.”

Planområdet ligger längs Kungsgatan, inom femkilometersstaden och med busshållplatser inom korta gångavstånd. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens strategier.

De delar av översiktsplanen som detaljplanen berörs av bedöms enligt kommunens planeringsstrategi (beslutad av kommunfullmäktige 2024) som aktuella.



Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna (2011), Öst på stan. Planområdet är markerat med svart cirkel. Kungsgatan, som går söder om planområdet, markerad med röd pil.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

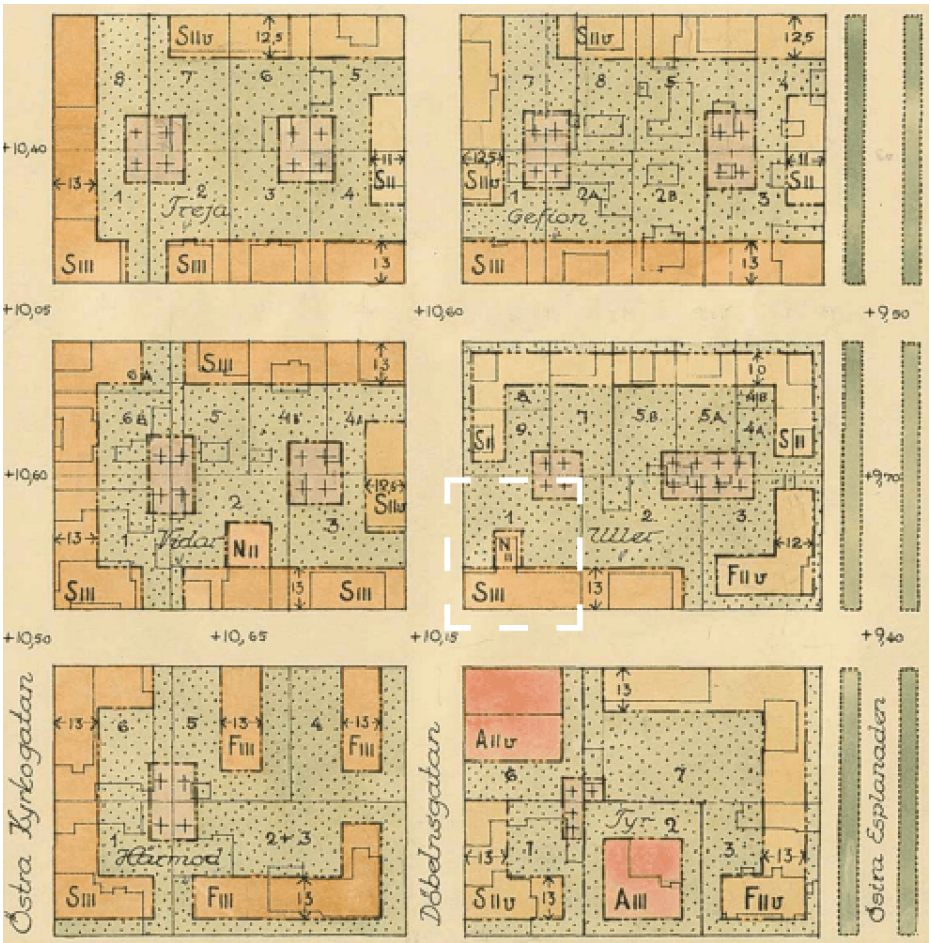
Inom planområdet gäller *Stadsplan för kvarteren Gymnastiken, Freja, Gefion, Sparven, Tjädern, Mimer, Vidar, Uller, Domherren, Ripan, Härmod, Tyr och Kronboden* (2480K-P100/1944). Stadsplanen gäller som detaljplan.

Marken som innefattar fastigheten Uller 1 planlagd som kvartersmark med användningsbestämmelsen bostäder med möjlighet att inreda samlingssalar och garage samt lokaler för handel och hantverk.

Gatumarken som ingår i planområdet är i gällande plan reglerad som allmän plats med användningen gata.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Den nya detaljplanen kommer vid ett antagande att ersätta nu gällande detaljplan inom det område som planområdet omfattar.



Utdrag från plankarta för gällande plan 2480K-P100/1944, med planområdet markerat med streckad vit linje.

Pågående planprocesser

Det finns ett planbesked med beslut om att inleda planarbete på fastigheten Vidar 1. Fastigheten ligger cirka 100 meter väster om planområdet, i korsningen Östra Kyrkogatan – Kungsgatan. Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med

centrumverksamhet i bottenvåning samt att anpassa ny bebyggelse till områdets kulturmiljö. Planarbetet har inte påbörjats.

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 2020-08-19 § 277 att inleda planläggning för fastigheten Uller 1.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget har genomgått en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och 5 § miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan har identifierats. Undersökningen visar på att risk för påverkan finns avseende förorenade områden, kulturmiljö, landskaps-, stadsbild, skuggning, ekosystemtjänster och skyddade områden (trädalléer).

Undersökningen skickades på samråd till Länsstyrelsen i Västerbottens län. I sitt yttrande (2025-04-09) skriver länsstyrelsen att de: "anser att det i detta skede inte går att bedöma påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Det går därför inte heller att ta ställning till om detaljplanens genomförande kan innebära en betydande miljöpåverkan. Först när riksintresseanalys för kulturmiljövården har upprättats kan bedömning av påverkan göras".

I samband med samrådet för detaljplanen skickades undersökningen av betydande miljöpåverkan till länsstyrelsen på nytt. I sitt yttrande (2026-05-29) skriver länsstyrelsen att de instämmer med kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Länsstyrelsen har inkommit med följande synpunkter och råd:

Angående kulturmiljö skriver länsstyrelsen att de ställer sig positiva till att kommunen har tagit fram en riksintresseanalys och att anpassningsfrågor blir viktiga i det fortsatta planarbetet. De skriver också att eftersom den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Uller 1 kan ersättas utan att kulturmiljön eller riksintresset särskilt skadas, på ett sådant vis att det leder till en betydande miljöpåverkan, finns det inte anledning att anta en risk för betydande miljöpåverkan. Vidare anger dom att det finns en risk för negativ påverkan på kulturmiljön, men också en potential att - i samband med planläggningen – stärka riksintressets uttryck jämfört med nuvarande situation.

Angående förorenad mark skriver länsstyrelsen att markundersökningen som gjorts endast innehåller fyra provpunkter och att det med anledning av de få provpunkterna, och de höga halter av PCB som har hittats, egentligen skulle krävas ytterligare provtagning för att få en

mer detaljerad bild av föroreningssituationen. Länsstyrelsen skriver vidare att, då det finns en bestämmelse i plankartan om att startbesked inte får ges för bostäder förrän markföroreningen har sanerats, kan ytterligare provtagning vara överflödig om kommunen kan säkerställa att marken ändå kommer att saneras enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.

Beslut om betydande miljöpåverkan för detaljplanen fattades 2 juni 2026.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- *Kollektivtrafikprogram (2021).* Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- *Byggnadsordning för Öst på stan (2014).* I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelsekaraktärer finns utpekade och beskrivna i byggnadsordningen.
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning (Vakin, 2024).* Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- *Mobilitetsnorm Umeå kommun – Riktlinjer för parkering (2026).* Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande mobilitetsnormen tillämpas.
- *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

- Riksintresseanalys, april 2026.
- Miljöteknisk markundersökning, GeoSkills AB, september 2025.

Övriga underlag

- *Riksintressen för kulturmiljövården – Västerbottens län (AC)*. Riksintressebeskrivning för Umeå [AC 10]. AC län beslut RAÄ 1997-11-17. Revidering 2010 avseende värdetext för AC 10. Riksantikvarieämbetet.

- *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse*. Länsstyrelsen Västerbotten meddelande nr 8 2009, revidering av riksintressebeskrivningen beslutad av länsstyrelsen 2010-04-20.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3–4 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast obetydligt är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering, 3 kap. 2 §.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga, 3 kap. 3 §.
- jord- och skogsbruk, 3 kap. 4 §.
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen, yrkesfisket eller vattenbruk, 3 kap. 5 §.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av dess naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas, 3 kap. 6 §.
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material, 3 kap. 7 §.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering, 3 kap. 8 §.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret, 3 kap. 9 §.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken och ska skyddas särskilt.

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 bevarandeintressen 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.

Riksintresse för kommunikationer - Umeå flygplats

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader och anläggningar (exempelvis ventilationshuvar, hisstoppar på byggnader) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. Detta innebär att hänsyn behöver tas för säker in- och utflygningszon. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd som med marginal understiger flygplatsens horisontella hindersyta och den bedöms därmed inte påverka riksintresset. Om hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Riksintresse för kulturmiljövård Umeå AC 10

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar en stor del av centrala Umeå samt före detta regementsområdet I20. En riksintresseanalys är framtagen av Detaljplanering Umeå kommun i syfte att bedöma detaljplanens påverkan på riksintresset.

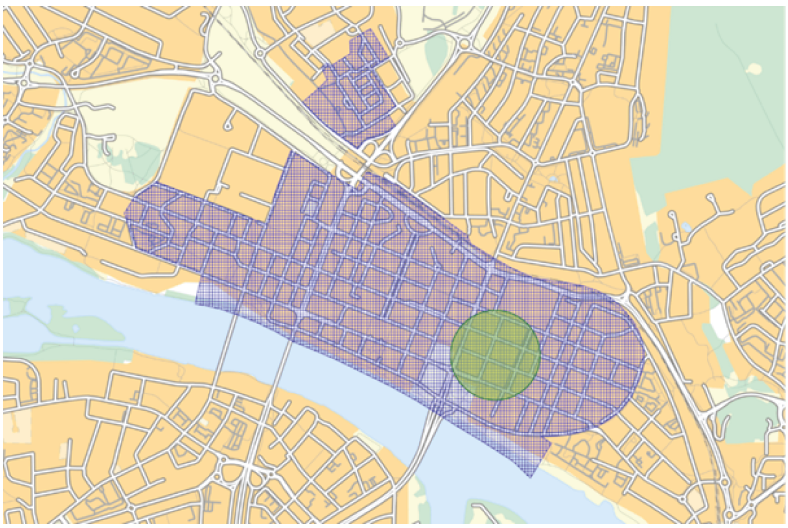
Bedömningen utgår från 3 kap. miljöbalken om hushållning med mark och vatten och tillämpas i detaljplan enligt plan- och bygglagen. Som underlag används Riksantikvarieämbetens riksintressebeskrivning för Umeå [AC 10] (*Riksintressen för kulturmiljövården – Västerbottens län (AC).* AC län beslut RAÄ 1997-11-17. Revidering 2010 avseende värdetext för AC 10, 2019), den fördjupade riksintressebeskrivningen från Länsstyrelsen Västerbotten (*Länsstyrelsens meddelande 2009–8, Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse,* 2010) och de förhållningssätt vid förändringar som beskrivs i kommunens byggnadsordning för stadsdelen Öst på stan (*Byggnadsordning för Öst på stan,* 2014). Som stöd i analysen används Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen. För att kunna bedöma planförslagets påverkan på riksintresset omfattar analysområdet ett område inom en radie av cirka 200 meter från planområdets mitt (se kartbild över analysområdet nedan). Flera uttryck för riksintresset kan avläsas inom detta område. Inom delar av området kommer den föreslagna bebyggelsen att vara synlig.

Den samlade bedömningen av riksintresseanalysen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon påverkan på majoriteten av uttrycken för riksintresset för kulturmiljövården. Påverkan handlar om att uttryck för riksintresset försvagas till följd av att en något tätare och högre exploatering möjliggörs genom den utökade byggrätten. Ett genomförande av detaljplanen innebär att riksintresset kan påverkas negativt genom att riksintressets uttryck försvagas gällande *Avstånd och luft mellan husen* samt *Trästadskaraktär*

med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.

Planområdet gränsar till trähusbebyggelse mot norr och väster. Tillskott i form av större byggnader kan förändra upplevelsen av den småskaliga trästadskaraktären, genom en skalförskjutning. Avstånd till kringliggande byggnader samt reglering av höjd och byggnadsvolymer minskar dock påverkan.

Kommunen bedömer sammantaget att den befintliga bebyggelsen på fastigheten Uller 1 kan ersättas utan att riksintresset skadas. De byggnadsvolymer som möjliggörs i planförslaget är något högre än omgivande bebyggelse, men skalförskjutningen bedöms medföra måttlig påverkan på riksintresset. Den föreslagna åtgärden innebär därmed ingen risk för betydande skada på riksintressemiljön och de förändringar som planläggningen medger bedöms rymmas inom det tillåtna handlingsutrymmet.



Avgränsning av riksintresse för kulturmiljövården [Umeå AC 10]. Analysområdet markerat med grön cirkel.

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.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477),
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660),
- olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341),
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554),
- omgivningsbuller (SFS 2004:675).

- 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 utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden), vilka regleras i luftkvalitetsförordningen.

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av:

- kvävedioxid och kväveoxider
- fina partiklar (PM10 och PM2,5)
- svaveldioxid
- kolmonoxid
- ozon
- bensen
- bens(a)pyren
- arsenik
- metallerna kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärden för luftkvalitet vid några tillfällen per år. Gällande miljökvalitetsnormer för luft tillåter dock ett visst antal överskridanden per år och 2023 var första året som Umeås luftkvalitet klarade miljökvalitetsnormer för samtliga parametrar. Ett nytt EU-direktiv för miljökvalitetsnormer för luft innehåller skärpta gränsvärden för luftkvalitet från och med 2030. För att uppnå nuvarande och kommande krav i miljökvalitetsnormer behöver Umeå kommun främst arbeta med utsläpp av partiklar (PM10) och kvävedioxid.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistrikten är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

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.

Nuvarande status för berörda vattenförekomster

Ytvattenförekomst

En ytvattenförekomst kan bestå utav ett vattendrag (älv, bäck), sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde. Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven.

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomsten omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten. Detaljplaneområdet berör grundvattenförekomst SE708686-171879.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att yt- eller grundvattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status då exploateringen endast medför en mindre ökning av andel hårdgjord yta jämfört med dagens situation. Den mindre ökningen är av så ringa grad att den inte bedöms påverka vattenförekomsterna nämnvärt.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan. Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS) 2025-08-14. 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.

Tabell över nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster.

	Ytvattenförekomst Umeälven	**Grundvattenförekomst, sand och grusförekomst**
EU-CD	SE708510-760630	SE708686-171879
Ekologisk status	Måttlig	-
Kemisk status	Uppnår ej god.	God
Kvantitativ status	-	God
MKN Ekologisk status/mål	God ekologisk status 2033.	-
MKN kvantitativ status	-	God kvantitativ grundvattenstatus.
MKN Kemisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/ kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	God kemisk grundvattenstatus.
Miljöproblem	Förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition, vattenkraft, med mera.	Undersökningar av grundvattnets kvalitet saknas. Påverkansanalysen visar på risk för påverkan - Förorenade områden. Mätdata för relevanta parametrar saknas.

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Umeälven, mynning - Vännäs, 30 km är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Kommuner och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

För att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Föreslagen markanvändning och den marginella ökning av trafik detaljplanen bedöms generera är inte av sådan omfattning att MKN för buller påverkas. För mer information, se avsnitt *Buller*.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Andra särskilda områdesskydd

Planområdet berörs inte av särskilda områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

I planområdesgränsen, längs Kungsgatan och Döbelnsgatan, finns björkalléer som omfattas av biotopskydd. Om nedtagning av träd blir aktuellt vid ett genomförande krävs dispens från biotopskyddet.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Planområdet är i dagsläget bebyggt med en huvudbyggnad på två våningar med inredd vind, inrymmandes kyrkolokaler och bostäder samt en komplementbyggnad. Terrängen är flack. Marken är asfalterad och på innergården finns en yta med gräsmatta.

Stads- och landskapsbild

I stadsdelen Öst på stan finns några av Umeås äldsta bevarade hus. Genom stadsdelen gick Kustlandsvägen, där östra delen av Storgatan går idag, vilken utgjorde stadens representativa infart för de som kom norrifrån. 1864 utökades stadsplanen för att även gälla området öster om centrum och Storgatan fick en tydlig roll som huvudgata. I området fanns mycket utrymme vilket innebar att villor kunde byggas i centrala lägen.

Östra Esplanaden anlades 1879, med planterade björkalléer enligt den tidens byggnadsordning. 1888 skedde den stora stadsbranden som utplånade nästan all bebyggelse i centrala Umeå. Östra Esplanaden stoppade stadsbrandens framfart i öster och räddade därmed den kvarvarande bebyggelsen Öst på stan. I området finns det från tiden efter branden bevarade trähus i två våningar, en typisk bebyggelse för både Umeå och tidpunkten.

Stadsdelens gatunät är till stor del inpassad i en rutnätsplan. Rutnätsplanen ger upphov till tydliga kvartersindelningar där den äldre bebyggelsen har en mer öppen struktur och den mer sentida bebyggelsen, uppförd från ungefär mitten på 1900-talet, är mer sluten mot gatan. Både den äldre och den nyare bebyggelsen har gröna ytor inom kvarteren på bostadsgårdarna. Planområdet ligger i anslutning till de kvarter Öst på stan som fortfarande rymmer äldre bevarad bebyggelse, vilken ofta består av villor med fasader i träpanel och

lummiga gårdar. I området finns även nyare bebyggelse uppförd från mitten av 1900-talet och framåt. Dessa byggnader utgörs av flerbostadshus eller kontor i två till fyra våningar, ibland med inredd vind. De skiljer sig från den äldre bebyggelsen genom att de har fasader i tegel eller puts och ofta är sammanbyggda i fastighetsgräns. Taken på både villorna och flerbostadshusen i området utgörs övervägande av sadeltak med centrerad nock, även valmade tak förekommer. Taken är huvudsakligen utförda med falsad plåt eller lertegel.

Planområdet ligger placerat i korsningen Kungsgatan – Döbelnsgatan. I området finns en hierarki mellan långgator och tvärgator där betoningen ligger på de förstnämnda. Döbelnsgatan är en tvärgata till Kungsgatan. Höjden på bebyggelsen längs Kungsgatan är upp till tre och en halv våningar längs Kungsgatan. De större byggnaderna i området ligger placerade med fasad i kvartersgräns mot gatan medan den mer småskaliga villabebyggelsen ligger indragen med några meter förgårdsmark mot gatan. Se flygfoto med planområdets läge Öst på stan nedan.



Flygfoto över planområdets läge Öst på stan. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

På fastigheten Uller 1 finns en kyrko- och bostadsbyggnad som ursprungligen uppfördes 1938 i funktionalistisk stil. Byggnaden fick sin nuvarande utformning 1970, då tillkom den flygel som ligger utmed Döbelnsgatan. Byggnaden är uppförd i två våningar med källare och inredd vind. I samband med ombyggnaden 1970 fick hela byggnaden tidstypiska fasader i rakhuggen vit mexisten, mörkbruna fönsterbågar och en gavelspets i brunmålat trä. Byggnadsdelen som ligger mot Kungsgatan har ett sadeltak klätt i röd falsad plåt. Tillbyggnaden utmed Döbelnsgatan har en senmodernistisk utformning med ett platt tak. Gårdsplanen utgörs i dagsläget i huvudsak av en asfalterad parkeringsyta. Mot kvartersmitten finns en brunmålad carportlänga. Se foton över befintlig bebyggelse inom planområdet nedan.



Befintlig bebyggelse inom planområdet. Överst vy från korsningen Kungsgatan/ Döbelnsgatan mot nordöst. Nedre fotot till vänster vy mot öster längs Kungsgatan. Nedre fotot till höger vy mot söder längs Döbelnsgatan.

Bostäder

I befintlig byggnad finns en bostadsdel om cirka 330 kvadratmeter som rymmer nio lägenheter. Det finns flera olika typer av bostadshus i närområdet flerbostadshus, radhus samt en- och tvåbostadshus.

Verksamheter och andra anläggningar

Planområdet är i dagsläget bebyggt med en huvudbyggnad som huvudsakligen inrymmer kyrkolokaler. Pingstkyrkan bedriver sin verksamhet på cirka 1 200 kvadratmeter av huvudbyggnaden.

Det finns andra verksamheter i närheten av planområdet bland annat kontorslokaler på motsatt sida om Kungsgatan från planområdet. Längs Kungsgatan finns ett antal kontorslokaler, restauranger och mindre verksamheter som frisörsalong.

Service

Närmaste livsmedelsbutik samt annan service finns cirka 500 meter väster om planområdet.

Förskola finns inom 600 meter från planområdet. Skola upp till årskurs 6 finns inom 900 meter från planområdet. Högstadie- samt gymnasieskolan Maja Beskowskolan ligger inom 800 meter från planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövården: Umeå [AC 10]. Uller 1 ligger inom den del av riksintresseområdet som berör Öst på stan. Kommunen har tagit fram en riksintresseanalys för att bedöma planförslagets påverkan på riksintresset. Den bedömning som gjorts i analysen är att detaljplanen inte anses innebära påtaglig skada på riksintresset. För mer information se avsnittet *Riksintressen*.

Planområdet omfattas av *Byggnadsordning för Öst på stan - ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag* (godkänd av byggnadsnämnden 2014-02-20). I byggnadsordningen finns utpekade karaktärsskapande stadspartier och utpekade särskilt värdefulla enstaka hus (blåprickade). De i byggnadsordningen utpekade bebyggelsekaraktärerna överensstämmer i stort med utpekade kärnområden i riksintressebeskrivningen för Öst på stan. Planområdet ingår inte i någon utpekad bebyggelsekaraktär och det finns inget utpekat särskilt värdefullt enstaka hus inom planområdet, men planområdet angränsar till flera utpekade områden och det finns många utpekade hus i dess närområde.

Direkt norr om planområdet ligger den i byggnadsordningen utpekade bebyggelsekaraktären *Tidigare egnahemsbebyggelse i kv Uller, 1917* (område 7 i byggnadsordningen för Öst på stan). Bebyggelsen i den norra delen av kvarteret Uller utgör ett exempel på hur egnahembyggandet i Umeå och östra stadsdelen började. Husen är en våning höga med vind och ligger indragna från gatan med trädgårdar mot kvarterets mitt.

Angränsande till planområdet ligger den utpekade bebyggelsekaraktären *Bostadsbebyggelse i kv Vidar och Gefion, från tiden kring sekelskiftet 1900* (område 3 i byggnadsordningen för Öst på stan). Inom kvarteret Vidar finns bostadshus utmed Skolgatan byggda i trä på en och en halv till två våningar. De har tillhörande tidstypiska stora lummiga tomter, äldre uthus och staket. Inom kvarteret ligger flera utpekade särskilt värdefulla enstaka hus, inklusive bostadshuset på fastigheten Vidar 3 som även är utpekat som byggnadsminne, se vidare under avsnittet *Byggnadsminnen*.

Söder om planområdet mellan Kungsgatan och Storgatan ligger det utpekade området *Förnäm bostads- och kontorsbebyggelse i kv Härmod och Tyr, från tiden kring sekelskiftet 1900* (område 4 i byggnadsordningen för Öst på stan). Bebyggelsen i korsningen Östra Kyrkogatan/Kungsgatan kom till kring sekelskiftet 1900. Området omfattas till stor del av en för denna tid karakteristisk trähusbebyggelse i två våningar med tidstypiska snickeridetaljer och ljusmålade paneler. Inom området finns flera utpekade värdefulla enstaka hus, varav flera även utgör byggnadsminnen: Moritzska gården på fastigheten Härmod 1, Scharinska

villan och Scharinska villans trädgårdsmästarbostad på fastigheten Härmod 9 och Ringstrandska villan på fastigheten Tyr 1, se vidare under avsnittet *Byggnadsminnen*.

Väster om planområdet längs Kungsgatan - Östra Esplanaden ligger den i byggnadsordningen utpekade bebyggelsekaraktären *Bostadsbebyggelse i kv Domherren och Sparven sent 1800-tal och 1930-tal* (område 2 i byggnadsordningen för Öst på stan). Inom området finns några av de äldsta bostadshusen i staden. Byggnaderna är uppförda i trä och är en till två våningar höga. Bebyggelsen karaktäriseras också av ett öppet byggnadssätt med lummiga utrymmen mellan husen. En byggnad inom fastigheten Domherren 9 är också utpekad som byggnadsminne, se vidare under avsnittet *Byggnadsminnen*.

I kartbilden nedan, hämtad från Byggnadsordningen för Öst på stan, är de utpekade bebyggelsekaraktärerna och de utpekade särskilt värdefulla enstaka husen markerade. Ett antal av de så kallade "blåprickade" husen är också utpekade som byggnadsminnen.



Urklipp ur Byggnadsordning för Öst på stan - ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag (godkänd av byggnadsnämnden 2014-02-20, § 30). Utpekade bebyggelsekaraktärer är markerade i olika färger efter ålder. Utpekade särskilt värdefulla enstaka hus är markerade med blå prickar. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Byggnadsminnen

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet.

I närheten av planområdet finns ett antal utpekade byggnadsminnen. Nedan listas de utpekade byggnadsminnen som ligger i planområdets närområde. Information om

byggnaderna är hämtad från *Byggnadsordning för Öst på stan - ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag* (godkänd av byggnadsnämnden 2014-02-20, § 30). Se karta med foton på de beskrivna byggnadsminnena nedan.

Inom fastigheten Vidar 3, väster om planområdet, ligger ett bostadshus som ritades av A W Bodinson och uppfördes för lektor Edvard Waldenström 1890. Huset var från början en bostad med sex rum och kök. Idag inrymmer byggnaden två lägenheter. Originalritningen var relativt enkel med liggande fasspontpanel över hela fasaden. 1897 förädlades fasaden med fint kontursågade listverk, med fasadritning av C F Sandgren.

På fastigheten Härmod 10 ligger Moritzska gården. Byggnaden ritades av C F Sandgren och uppfördes 1891 som bostads- och kontorshus för disponent C G Moritz vid Sandviks ångsågs bolag. Byggnaden i trä med liggande fasadpanel och grått bandtäckt plåttak har drag av nyrenässans, barock och jugend. 1983 flyttades byggnaden till denna plats från tidigare läge vid Rådhusesplanaden.

Inom fastigheten Härmod 9 finns två utpekade byggnader: Scharinska villan och Scharinska villans trädgårdsmästarbostad. Scharinska villa ritades av stockholmsarkitekten Ragnar Östberg 1904 och var ursprungligen kontor för den Scharinska trävarufirman och bostad för disponent Egil Unander-Scharin. Byggnaden har rosa putsfasad och gavelpartier mot gatan med barockartat svängd kontur över varje fönsteraxel samt halvcirkelformat burspråk. Scharinska villans trädgårdsmästarbostad, i byggnadsordningen kallad stallbyggnad, uppfördes ursprungligen som stallbyggnad med bland annat tre spiltor och en liten kuskbostad. Byggnaden används idag som kontor. Byggnaden uppfördes samtidigt som Scharinska villan och är i samma stil med rosa putsfasad och brutet tak med svart skivplåt.

På fastigheten Tyr 1 ligger Ringstrandska villan. Byggnaden uppfördes för Mo Domsjö AB:s kontorschef i Umeå, jägmästaren Nils Ringstrand, som senare blev landshövding. Byggnaden har national-romantiskt formspråk med fornnordiska inslag. Byggnaden ritades av Gustaf Lindgren 1899 och har grönmålad skivplåt på taket och liggande fasspontpanel.

På fastigheten Domherren 9 ligger ett byggnadsminne som uppfördes 1876-77 som bostadshus för läroverksrektorn Johan Johansson. Byggnaden har flackt valmat tak, bandtäckt med röd plåt, stående locklistpanel och en tvåvåningsveranda mot gården. Huset ritades av C A Pettersson.



Utpekade byggnadsminnen i planområdets närområde markerade med "b". Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Kyrkligt kulturarv

Det finns inga kända kyrkliga kulturminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark inom planområdet eller i dess närhet.

Längs gångbanorna utmed Kungsgatan och Döbelnsgatan finns trädalléer som omfattas av biotopskydd.

Grönstruktur och rekreation

Inom 200 meter från planområdet finns stadsparkerna Döbelns park och Vänortsparken. Närmaste lekplats finns vid Minervaskolan cirka 200 meter norr om planområdet. Umeälven med strandpromenad ligger cirka 300 meter söder om planområdet.

Friytor

För bostäder, förskola, skola och annan jämförlig verksamhet ska det inom tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan ska särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet för att den ska kunna användas för avsett ändamål.

Friytan ska kunna formas och fyllas med funktioner och aktiviteter som skapar mervärde för de boende och bidrar med ekosystemtjänster. Kommunens utgångspunkt är att bostadsgården ska möjliggöra att nedanstående kvaliteter kan uppfyllas:

- Lugn och rofylldhet – skyddat läge från buller, avgaser och vindexponering,
- Lek – erbjuder och stimulerar barnlek och rörelse genom anlagd lekutrustning eller annan utformning,
- Platser för samling – möjliggör samling för mindre sällskap,
- Årstidsväxling – förändringar i växtlighet och väderlek kan synas, följas och kännas,
- Sol under sommar –soltillgång under sommarhalvåret på väsentlig del av friyta.

Den befintliga gårdsmiljön inom planområdet består i huvudsak av en asfalterad parkeringsyta. Det finns även en mindre gräsyta för utevistelse.

Sol- och skuggförhållanden

Gräsytan på bostadsgården ligger direkt norr om befintlig bostadsbebyggelse och är idag skuggad hela dagen under vår- och höstdagjämning. Under sommarmånaderna är soltillgången relativt god.

Befintlig bebyggelse skuggar delvis intilliggande fastigheter. Det gäller främst den angränsande fastigheten i norr, Uller 9. Skuggningen är störst mitt på dagen och under eftermiddagen vid vår- och höstdagjämning.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Söder och väster om fastigheten Uller 1, på Döbelnsgatan och Kungsgatan finns gångbanor som till viss del ingår i planområdet.

Planområdet angränsar till Kungsgatan som är en blandad gata för cykel och biltrafik. Kungsgatan är del av huvudnätet för gång- och cykeltrafik mellan centrum och universitetsområdet

Via Döbelnsgatan ansluter området till ett prioriterat gång- och cykelstråk längs Nygatan.

Kollektivtrafik

Busshållplats som bland annat trafikeras av stomlinjetrafikens linjer 1, 8 och 9 ligger inom 200 meter från planområdet.

Regionalbusshållplats finns inom 200 meter från planområdet, längs Östra kyrkogatan och Skolgatan.

Planområdet ligger ungefär 300 meter från bussterminalen Vasaplan. Vasaplan trafikeras av de flesta linjerna i kollektivtrafiken, flertalet regionbussar, flygbuss och transferbuss till hamnen.

Motorfordonstrafik

Planområdet angörs från Döbelnsgatan i väst och gränsar även mot Kungsgatan i söder. Döbelnsgatan ansluter mot Skolgatan i norr och Storgatan i söder. De gatorna har högre trafikflöden än Kungsgatan och utgör viktiga länkar i det centrala gatunätet.

Parkering, angöring och avfall

Angöring till planområdet sker via Döbelnsgatan. Inom planområdet finns markparkeringar.

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunal kartering utgörs planområdet av ett underliggande lager av lera-silt och ett grundlager av sand.

Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m^3 för inomhusluft respektive 0,3 µSv/h för byggnadsmaterial. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Grundvatten

Enligt kommunal kartering ligger planområdet inom en grundvattenförekomst med uttagsmöjlighet på 600 – 2000 liter i timmen vid borrning i berg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

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.

Avrinningsområde och recipienten är Umeälven.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för att ta hand om snö inom den egna fastigheten, snö får inte lastas ut på allmän plats.

El, värme, fiber och tele

Befintlig byggnad är ansluten till Umeå Energis el- och fjärrvärmenät.

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.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Transporter av farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

Umeå kommuns kartering över buller från vägtrafik visar, att bullernivåerna vid bostadsbyggnadens fasad mot Kungsgatan är inom intervallet 50 – 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Mot Döbelnsgatan ligger bullernivåerna inom intervallen 45 – 50 dBA och 50 – 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta understiger de riktvärden som finns i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, se nedanstående tabell. Inga värden för maximal

ljudnivå är uppmätta på innergården, vilket blir placering för eventuell uteplats, i Umeå kommuns kartering. Ekvivalent ljudnivå på innergården ligger inom intervallet 40 – 45 dBA. Se kartbilder över vägtrafikbuller nedan.

Tabell över riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

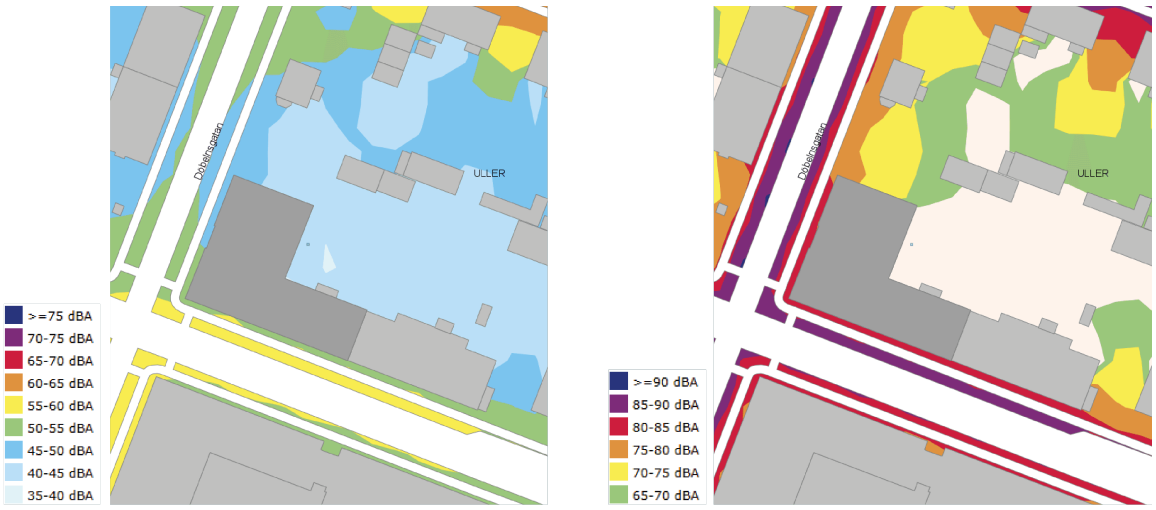
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	*Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas*	*Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas*
För bostäder upp till 35 m^2	***65 dBA***	***50 dBA***	***70 dBA***
För bostäder över 35 m^2	***60 dBA***	***50 dBA***	***70 dBA***

Flygbuller

Planområdet berörs inte av flygbullernivå (FBN) 55 dBA eller högre.

Industri- och verksamhetsbuller för ny bebyggelse

Enligt kommunal kartering är planområdet inte utsatt för buller från industrier eller verksamheter.



Vänster kartbild visar ekvivalent ljudnivå från vägtrafikbuller. Höger bild visar maximal ljudnivå från vägtrafikbuller. (Umeå kommun 2016)

Förorenad mark och vatten

På fastigheten Uller 1 har det tidigare funnits grafisk verksamhet (kliche).

Fastigheten har sanerats på PCB-haltig fogmassa men fått dispens att lämna kvar sådana som varit svåråtkomliga, av dispensen framgår att om byggnaden ska rivas måste sanering av fog ske innan rivning. Dispensen har gått ut och avses förlängas i och med pågående planarbete.

En markutredning har genomförts för att kartlägga eventuella föroreningar inom planområdet (Miljöteknisk markundersökning Uller 1, GeoSkills AB på uppdrag av LejonGeo AB, september 2025).

På grund av att det tidigare har förekommit grafisk industri på fastigheten har förekomsten av branschspecifika föroreningar kartlagts i markundersökningen. Enligt Naturvårdsverkets branschlista är branschspecifika föroreningar vid grafiks industri för mark PAH. Övriga potentiella föroreningar är lösningsmedel och PFAS. Jorden har även analyserats för PCB och metaller.

Resultatet av provundersökningen visar att det finns ämnen i det översta markskiktet, ned till cirka 0,8 m under markytan, som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) i tre av fyra punkter. De ämnen som överstiger riktvärdena är bly, kvicksilver, PAH-H och summa 7 PCB. Ingen sulfidjord påträffades och därför har inte försurningspotential för sulfidjord undersökts.

Grundvattenanalysen visar att det finns förhöjda värden av PFAS/PFOS i grundvattnet. Inom ramen för utredningen är det inte utretts om källan till PFAS/PFOS finns inom fastigheten eller om den kommer från omgivande område.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Planområdet är inte utsatt för höga vattennivåer vid ett så kallat hundraårsregn, det vill säga en nederbördsmängd som uppnås eller överträffas i genomsnitt en gång på 100 år. Vid ett hundraårsregn är beräknat vattendjup max cirka 0,1 meter inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningarna bostäder och centrum. Planbestämmelser reglerar att minst 50 kvadratmeter av entréplan ska upplåtas för centrumskapande verksamheter. Planen möjliggör också för komplementbyggnader och underjordiskt garage inom fastigheten. Detaljplanen bekräftar del av befintlig gata för att möjliggöra en reglering av utfartsförbud längs delar av fastighetsgränsen med syfte att säkerställa en god trafikmiljö.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger centralt i Umeå längs Kungsgatan, ett huvudstråk för gång- och cykel som avses stärkas med verksamheter. Förtätning i de centrala delarna stämmer överens med översiktsplanens strategier om tillväxt inom femkilometersstaden. Samtidigt innebär planområdets läge, inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården och i närheten av några av Umeås äldsta bevarade bostadshus, att det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till kulturmiljöns värdebärande uttryck och platsens tålighet för förändring.

Enligt riksintresseanalysen är de uttryck för riksintresset som riskerar att försvagas till följd av planens genomförande, med en något tätare och högre exploatering än i dagsläget, *Avstånd och luft mellan husen* samt *Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur*. Planområdet gränsar till trähusbebyggelse mot norr och väster. Tillskott i form av större byggnader kan förändra upplevelsen av den småskaliga trästadskaraktären, genom en skalförskjutning. Planen innehåller bestämmelser som reglerar placering, höjd och byggnadsvolymer vilket minskar påverkan på uttrycken för riksintresset.

Detaljplanen möjliggör för en vinkelbyggnad. Ett respektavstånd hålls till grannfastigheten i norr Uller 9 på cirka fyra meter och tillkommande bebyggelse kan sammanbyggas med byggnaden på grannfastigheten i öster, Uller 2. Byggrättens utbredning är utformad så att huvudbyggnaden kan bestå av två huvudsakliga byggnadskroppar, i form av ett rätblock med långsida mot Kungsgatan och ett rätblock med långsida mot Döbelnsgatan.

Detaljplanen reglerar en största byggnadsarea för huvudbyggnad på 815 kvadratmeter. Detta innebär att cirka 60 kvadratmeter av egenskapsområdena avsedda för huvudbyggnaden inte får bebyggas. Begränsningen av bebyggelsens volym innebär en anpassning till befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som tillräcklig friyta säkerställs för bostäderna. Byggrättens utbredning avfasas mot fastigheterna Uller 9 och Uller 2 för att begränsa upplevelsen av volymen mot grannfastigheterna. Det innebär att det kan uppföras en eller två mindre utskjutande byggnadskroppar mot gården.

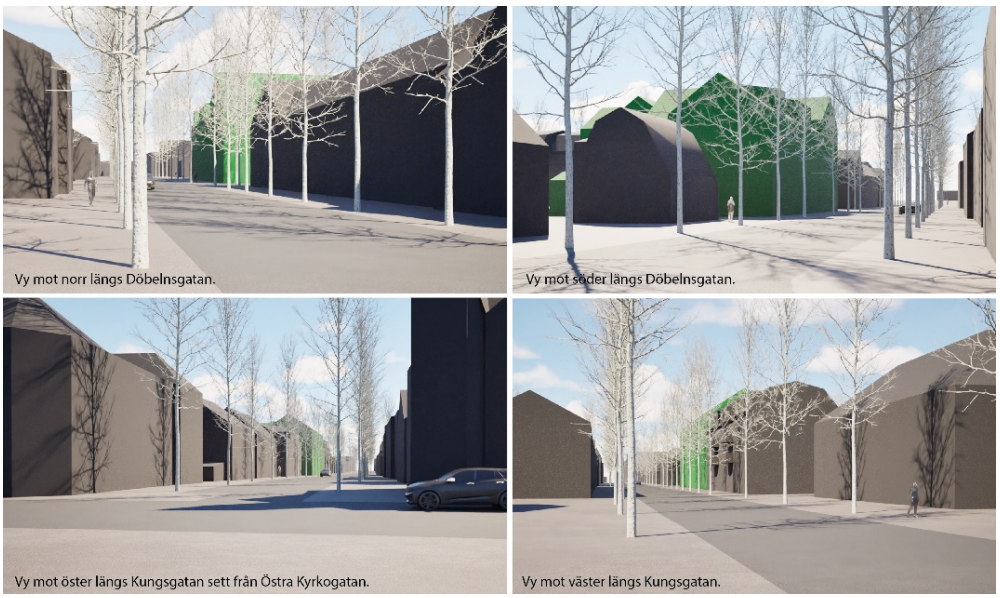
Detaljplanen reglerar nockhöjd och byggnadshöjd. Inom det egenskapsområde som angränsar till Kungsgatan i söder medges en högsta nockhöjd på 16,5 meter och en högsta byggnadshöjd på högst 12,5 meter. Inom egenskapsområdet som angränsar till Döbelnsgatan i väster medges en högsta nockhöjd på 14,5 meter och en högsta byggnadshöjd på 10,5 meter. Kombinationen av reglerade byggnads- och nockhöjder sätter ramarna för byggnadens höjd och takutformning, vilket påverkar upplevelsen av byggnadens höjd. Takutformning regleras också med bestämmelse om att tak ska vara sadeltak eller valmat tak med centrerad nock. Huvudvolymernas nock ska vara centrerade på gaveln och de mindre utskjutande byggnadskroppar som kan uppföras mot gården kan utföras med tvärställda sadeltak eller valmade tak alternativt som en fortsättning på takfallet eller med annan lutning.

Bestämmelserna om höjd medger en högre bebyggelse än vad som är möjligt i dag samtidigt som höjderna begränsas för att anpassas till den befintliga bebyggelsen i närområdet. Bebyggelsen mot Kungsgatan är mer storskalig, ofta med sammanbyggda byggnader, medan skalan generellt är lägre mot Döbelnsgatan. Nockhöjden på den angränsande fastigheten i öster, Uller 2, är cirka 13,5 meter. Byggnaden har en framträdande takvåning med tätt sittande takkupor. Takfoten på den planerade tillkommande bebyggelsen kommer genom reglering av byggnadshöjd att vara i nivå med överkanten på de takkupor som finns på Uller 2. För att begränsa upplevelsen av skalförskjutningen mot Kungsgatan regleras att takkupor, frontespis, uppstickande hisschakt eller teknikutrymmen inte får finnas på taket på den sida som vetter mot allmän plats.

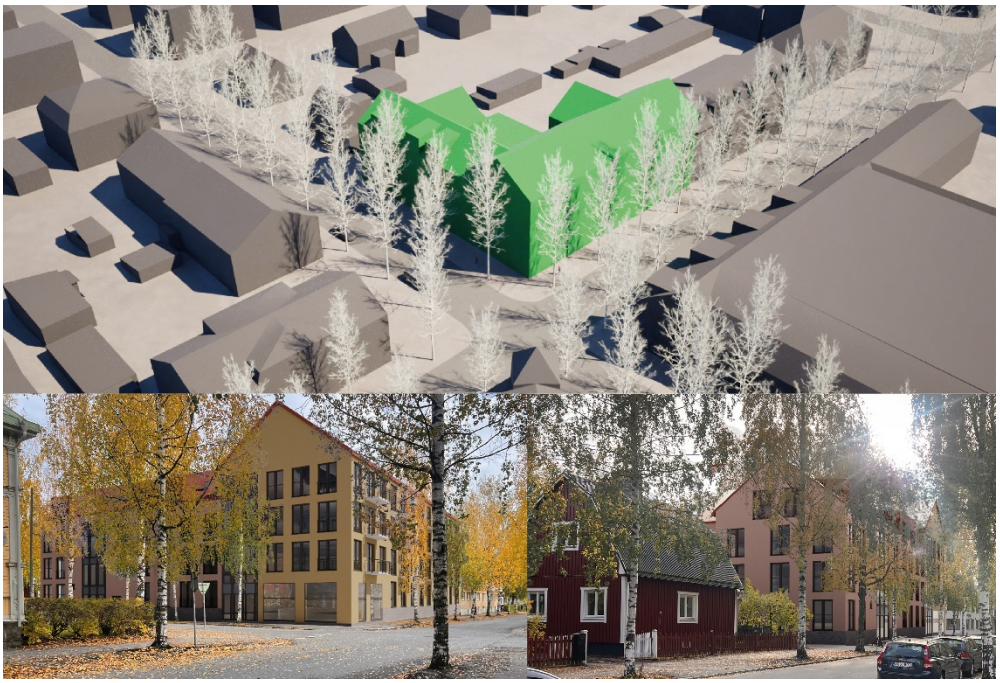
Plankartan innehåller tre bestämmelser som reglerar utbredningen och utformningen av takkupor och frontespis mot Döbelnsgatan. Bestämmelserna innebär en anpassning till den lägre skalan längs gatan samt till egnahemsbebyggelsen på fastigheten Uller 9.

Bostadsgården placeras i den nordöstra delen av planområdet. Byggrätten ligger placerad i vinkel och ska enligt planbestämmelse placeras i användningsgräns mot allmän plats. Bebyggelsen inom planområdet följer därmed den befintliga bebyggelsestrukturen längs Kungsgatan med huvudbyggnader placerade i fastighetsgräns mot gata. Mot den norra fastighetsgränsen lämnas ett släpp på cirka fyra meter för att säkerställa en öppen bebyggelsestruktur och för att lämna ett respektavstånd mot egnahemsbebyggelsen på Uller 9. Släppet mot Döbelnsgatan möjliggör för angöring till en ramp för nedfart till underjordiskt garage samt en gångväg in till bostadsgården. Bilramp kan även anläggas inom byggrätten.

Se illustrationer över möjlig bebyggelse inom planområdet från olika vypunkter nedan. Se även illustrationer över möjlig volym och utformning på tillkommande bebyggelse inom planområdet.



Illustrationer över olika vypunkter med bebyggelse som planförslaget möjliggör för i grön färg.



Illustrationer över möjlig volym och utformning enligt planförslaget. Övre illustrationen Umeå kommun. Övriga illustrationer Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Byggrätten mot Döbelnsgatan i väst omfattas av bestämmelse om att fasad ska ha en annan kulör än den del som ligger inom byggrätt mot Kungsgatan. Bestämmelsen syftar till att visuellt bryta upp byggnadsvolymen för att anpassa upplevelsen av byggnadens skala till den kringliggande bebyggelsen. Planförslaget reglerar även att fasader ska utföras i puts eller tegel för anpassning till områdets karaktär och bebyggelsen längs Kungsgatan.

Utformning av balkonger regleras med ett antal bestämmelser som syftar till att tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Ett karaktärsdrag i stadsdelen är att bebyggelse längs de smalare tvärgatorna inte har utkragande balkonger mot gatan, därför finns bestämmelsen *Balkong får inte kraga ut över Döbelnsgatan*. Balkonger längs Kungsgatan begränsas i storlek och utformning för att balkonger inte ska bli ett dominerande inslag på fasaden längs gatan, som är huvudstråk för gång- och cykeltrafik, och där balkonger endast förekommer på ett fåtal byggnader. Se illustration över möjlig utformning av balkonger nedan.



Illustration över möjlig utformning av balkonger inom planområdet, Uller 1 är den andra byggnaden från höger. Vy mot väster längs Kungsgatan. Illustration av Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

För att bidra till Kungsgatans utveckling som handelsstråk finns en bestämmelse om att *Minst 50 kvadratmeter av entréplan ska ha en centrumverksamhet som vetter mot Kungsgatan och Döbelnsgatan*. Bestämmelsen säkerställer att det exponerade hörnläget på huvudbyggnaden kommer användas för centrumverksamhet. För att bebyggelsen inom planområdet ska bidra till ett levande gaturum längs Kungsgatan finns också bestämmelse om att *Minst 50 % av fasadens längd som omfattar centrumverksamhet ska ha en glasad yta om minst 1,8 meter i höjdled* och bestämmelse om att *Centrumverksamhet ska ha entré från gata*.

Ett antal utförandebestämmelser bidrar till att få till en god boendemiljö. Planområdet ligger inom en tätbebyggd stadsmiljö längs Kungsgatan, ett vältrafikerat gång- och cykelstråk. Bestämmelsen *Trapphus ska ha entré mot gata* bidrar till mer liv på platsen genom mer folk i rörelse och ger god tillgänglighet till bostäderna från gatan. Bestämmelse om att *innergård ska nås från minst ett trapphus* ger de boende en direkt tillgång till bostadsgården från byggnadsdelen som ligger mot Kungsgatan. Bestämmelsen *Bjälklagsnivån för lägenheter i entréplan ska vara mellan 0,4 meter och 1,3 meter över gata* säkerställer en god boende- och gatumiljö samt en anpassning till omgivande bebyggelse. Bestämmelsen minskar den direkta insynen från gatan och bidrar med den högsta nivån på 1,3 meter till att det fortfarande finns viss kontakt mellan bostäderna och gaturummet vilket kan bidra till en tryggare gatumiljö.

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus på uppskattningsvis fyra våningar mot Kungsgatan och tre våningar plus inredd vind mot Döbelnsgatan. Tillskottet på bostäder kan uppskattningsvis bli cirka 30 lägenheter.

Verksamheter och andra anläggningar

Planen möjliggör för centrumskapande verksamheter som exempelvis butiker, restauranger, frisör och kontor. För att stödja utvecklingen av gång- och cykelstråket längs Kungsgatan säkerställer detaljplanen utrymme för centrumverksamheter med minst 50 kvadratmeter i entréplan mot Kungsgatan och Döbelnsgatan. Detaljplanen innehåller ingen begränsning för hur stor del av exploateringen som får utgöras av verksamheter.

Service

Detaljplanen möjliggör för centrumskapande verksamheter och viss typ av service som inryms i användningen blir möjligt att etablera, exempelvis butiker, restauranger och frisör.

Planområdet ligger längs Kungsgatan, ett vältrafikerat gång- och cykelstråk. Planområdet ligger cirka 500 meter från Rådhustorget i centrala Umeå vilket gör det enkelt att ta sig till och från området till fots eller med cykel.

Kulturmiljö

Den förändring som detaljplanen medför bedöms inte innebära en negativ påverkan på kulturmiljön. Detaljplanen innehåller bestämmelser som syftar till att tillkommande bebyggelse ska anpassas till omgivande bebyggelse och dess kulturvärden, vilka finns beskrivna i *Byggnadsordning för Öst på stan (2014)*.

Detaljplanen innehåller bestämmelser som reglerar höjd och volym för att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte dominerar stadsbilden och att de ur kulturmiljöhänsyn viktiga bebyggelseområdena och byggnaderna blir fortsatt läsbara i sitt sammanhang. Bestämmelser om placering reglerar att befintlig bebyggelsestruktur, kvartersstruktur med bebyggelse i linje med gatan samt avstånd och luft mellan husen följs. Utformningsbestämmelser för tak och fasad innebär en anpassning till bebyggelsen inom kulturmiljöområdena och deras karakteristiska värden. För mer information se rubriken *Stads- och landskapsbild*.

För att undersöka planens eventuella påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Umeå [AC 10] har en riksintresseanalys gjorts (Umeå kommun, mars 2026). Riksintresseanalysen visar att planens påverkan handlar om att uttryck för riksintresset försvagas till följd av att en något tätare och högre exploatering möjliggörs genom den utökade byggrätten. De uttryck som kan försvagas i och med planens genomförande är *avstånd och luft mellan husen* och *trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur*. Planområdet gränsar till trähusbebyggelse mot norr och väster. Tillskott i form av större byggnader kan förändra upplevelsen av den småskaliga trästadskaraktären, genom en skalförskjutning. För att minska påverkan reglerar planen avstånd till kringliggande byggnader samt reglering av höjd och byggnadsvolymer. Hänsyn tas bland annat genom släpp om fyra meter samt en lägre höjdskala mot Uller 9.

Fornlämningar

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.

Byggnadsminnen

Den förändring som detaljplanen medför bedöms inte innebära en negativ påverkan på de byggnadsminnen som finns i planområdets närområde.

Detaljplanen innehåller bestämmelser som syftar till att tillkommande bebyggelse ska anpassas till omgivande bebyggelse och dess kulturvärden. Bestämmelser som reglerar höjd och volym säkerställer att tillkommande bebyggelse inte dominerar stadsbilden och att utpekade byggnadsminnen blir fortsatt läsbara i sitt sammanhang.

Det byggnadsminne som främst berörs av den tillkommande bebyggelsen är Lektor Waldenströms hus inom fastigheten Vidar 3 som ligger direkt väster om planområdet. Placeringen av den nya bebyggelsen inom planområdet blir densamma som i dagsläget, dvs med fasad i gräns mot gata. Detaljplanen möjliggör för en något högre byggnadshöjd än i dagsläget men avståndet mellan byggnaderna, med gatans bredd och byggnadsminnets placering med gaveln indragen från Döbelnsgatan, innebär att den upplevda skalförskjutningen begränsas.

Naturmiljö

Planen medför inga förändringar av naturmiljön och grönstrukturen i området.

De bioptopskyddade trädalléerna längs gångbanorna utmed Kungsgatan och Döbelnsgatan påverkas inte av planförslaget. Området planlagt som [GATA] är allmän plats och ingår i planområdet endast för att kunna reglera utfartsförbud längs delar av fastighetsgräns.

Friytor

I detaljplanen har tillräckligt utrymme för anordnande av friyta som kan som kan användas för utevistelse, lek, social samvaro och grönska säkerställts. Detta genom bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande [$ö_2$]. Bestämmelsen säkerställer att endast komplementbyggnad, utkragande byggnadsdelar och andra anläggningar än byggnader kan uppföras inom ytan avsedd för friyta. Utkragande byggnadsdelar kan exempelvis vara balkonger eller skärmtak över entréer.

Byggrätten för komplementbyggnad begränsas till högst 30 kvadratmeter. Bestämmelse om att parkering ovan mark endast får medges för personer med nedsatt rörelseförmåga säkerställer att ytor avsedda för friyta och bostadskomplement inte används för att anordna parkeringsplatser. Bilparkering avses att anordnas i ett underjordiskt garage och en trafiksäker yta frigörs därmed på gården. Byggrätten ligger placerad i fastighetsgräns, friytan kan därmed anordnas i ett läge skyddat från buller, avgaser och insyn från gatan.

Se illustration över möjlig bebyggelse och exempel på placering av friytan inom planområdet nedan.



Illustration över planområdet med möjlig bebyggelse och möjlig placering av friyta markerad med grönt. Illustration Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Sol- och skuggförhållanden

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien och inte den faktiska byggnaden.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC+01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC+02 för att simulera omställningen av tiden.

Umeå kommun redovisar representativa tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest:

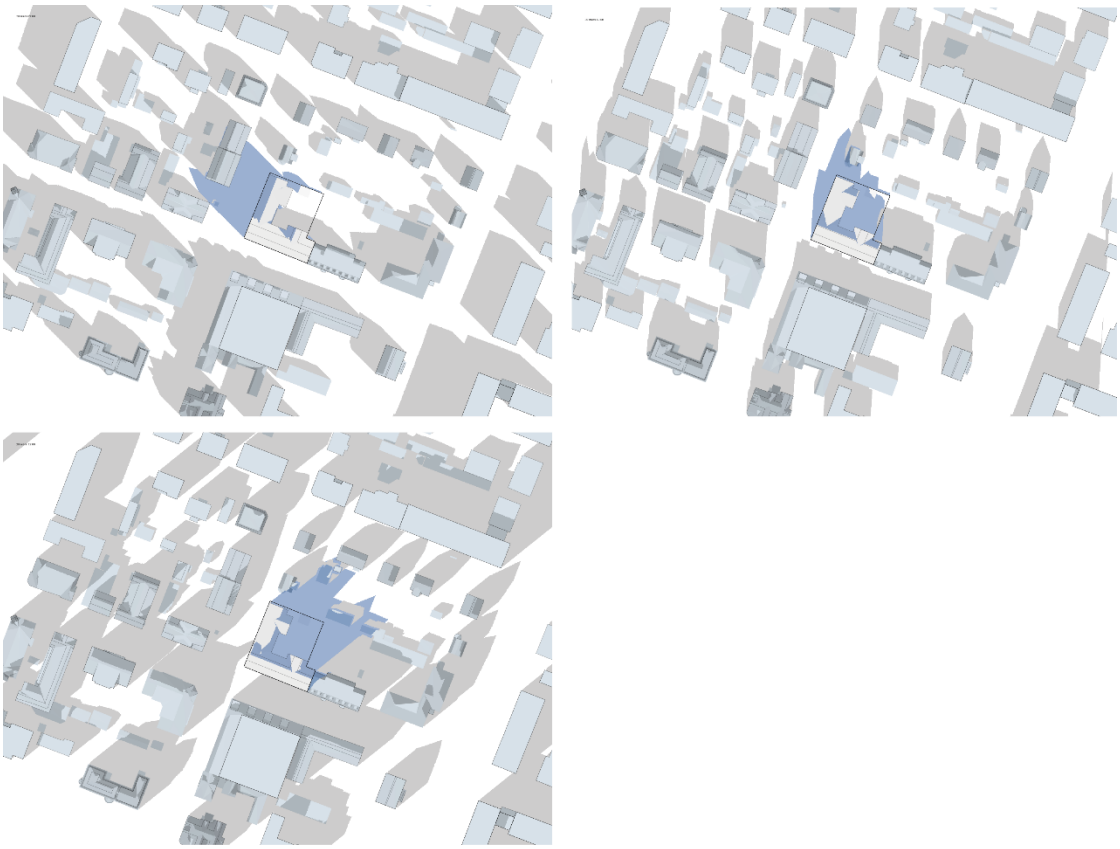
- vårdagjämning, 20 mars, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.
- sommarsolstånd, 20 juli, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.
- höstdagjämning, 23 september, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.

Detaljplanen möjliggör för högre bebyggelse inom planområdet än i dagsläget. Det innebär att skuggningen av bostadsgården och omgivande bebyggelse kommer att öka något.

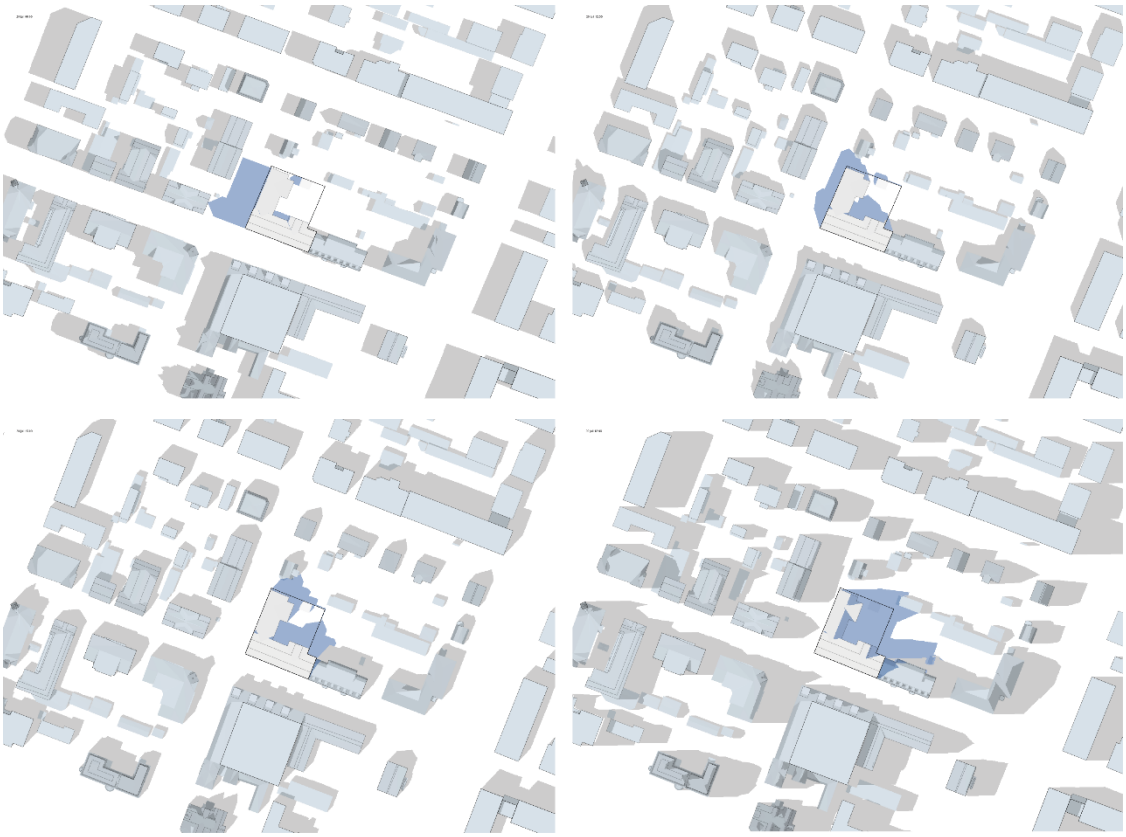
Vid ett genomförande av planen kommer det finnas ytor inom planområdet med god tillgång till solljus främst under sommarmånaderna och under förmiddagarna vid vår- och höstdagjämning. Trots den högre bebyggelsen planen möjliggör för kommer soltillgången på friytan att vara ungefär densamma som i dagsläget eftersom friytan blir större och mer utbredd mot norr, där det i dagsläget är parkeringsplatser.

Intilliggande fastigheter kommer att skuggas till viss del. Störst blir påverkan på fastigheten Uller 9 direkt norr om planområdet. Skuggningen är som störst på eftermiddagar vid vår- och höstdagjämning. En viss skuggning kommer också att ske under morgonen och mitt på dagen vid vår- och höstdagjämning samt i viss mån under sommareftermiddagar och sommarkvällar.

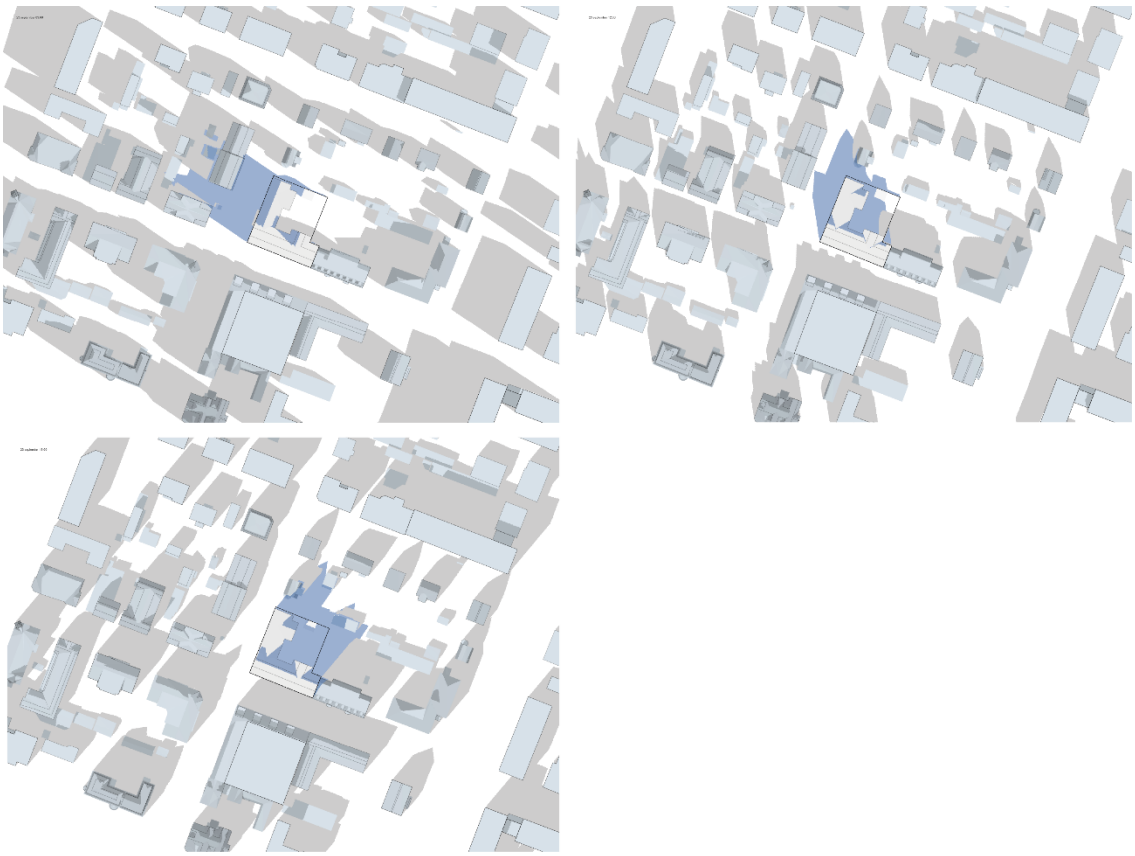
I figurerna nedan illustreras sol- och skuggförhållanden vid en fullt utbyggd detaljplan.



Skuggning vid vårdagjämning, 20 mars, övre vänstra bilden kl. 09.00, övre högra bilden kl. 12.00, nedre vänstra bilden kl. 15.00 (solen har gått ner kl. 18.00).



Skuggning vid sommarsolstånd, 20 juli, övre vänstra bilden kl. 09.00, övre högra bilden kl. 12.00, nedre vänstra bilden kl. 15.00 och nedre högra bilden kl. 18.00.



Skuggning vid höstdagjämning, 23 september, övre vänstra bilden kl. 09.00, övre högra bilden kl. 12.00, nedre vänstra bilden kl. 15.00 (solen har gått ner kl. 18.00).

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring av gång- och cykeltrafiken i anslutning till planområdet.

Boende inom planområdet kommer att ha god tillgänglighet till huvudnät för gång- och cykel.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken. Tillkommande bostäder bedöms få god tillgång till kollektivtrafik.

Motorfordonstrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar av trafiksystemet.

Infart till underjordiskt garage planeras från Döbelnsgatan, vilken är en relativt lågtrafikerad gata. Med utfartsförbud längs delar av fastighetsgräns säkerställs en säker trafikmiljö genom att infart till fastigheten endast kan ske via Döbelnsgatan och inte via Kungsgatan, som är ett vältrafikerat gång- och cykelstråk. Regleringen innebär också att infarten inte placeras för nära korsningen Döbelnsgatan/Kungsgatan vilket kan påverka trafiksäkerheten.

Då planen möjliggör för förtätning med ett begränsat antal lägenheter bedöms inte trafiken i området påverkas på ett betydande sätt.

Parkering, angöring och avfall

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande mobilitetsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande mobilitetsnorm (Umeå kommun 2026).

Parkeringstalet för bil är lägesbaserat och bygger på en sammanvägning av tillgängligheten i Umeås stadsdelar som utgår ifrån:

- Tillgång till kollektivtrafik
- Närhet till arbetsplatser
- Närhet till service
- Närhet till centrum

För att räkna ut parkeringsbehovet har Umeå kommun tagit fram ett beräkningsverktyg. Det lägesbaserade parkeringstalet är grundtalet för vald funktion multiplicerat med medelvärdet av hexagonmodellen inom fastigheten. Valda mobilitetsåtgärder dras sedan av; parkeringstalet kan aldrig bli negativt. Antal bilplatser = (BTA/100) × parkeringstal efter mobilitetsåtgärder. För bostäder tillkommer 0,1 bilplatser per 100 m² BTA för besökande.

Vid en uträkning av parkeringsbehovet för planområdet, utan mobilitetsåtgärder, enligt beräkningsverktyget uppgår parkeringsbehovet för den medgivna byggrätten på cirka 3 200 kvadratmeter till cirka 20 parkeringsplatser. Planområdets läge uppfyller samtliga reduktionsfaktorer listade ovan.

Parkeringsbehovet avses lösas med underjordisk parkering vilket med gällande mobilitetsnorm (Umeå kommun, 2026) är en förutsättning för att tillräcklig friyta för bostäderna ska rymmas inom planområdet vid ett fullt nyttjande av byggrätten. Alternativt om friköp av parkering eller reducering för mobilitetsåtgärder används för att minska behovet av antal parkeringar som krävs inom planområdet.

Infart till underjordiskt garage planeras från Döbelnsgatan via en ramp inne på fastigheten. Underjordiskt garage möjliggörs genom att bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande medger att marken får underbyggas. Bestämmelsen *Parkering ovan mark får endast medges för personer med nedsatt rörelseförmåga* gäller för all kvartersmark. Om parkeringsbehovet skulle lösas på annat sätt än via underjordiskt garage, exempelvis via friköp, möjliggör bestämmelsen tillgängliga parkeringsplatser samtidigt som den säkerställer att övrig bilparkering inte uppförs inom området som avses användas som friyta.

Angöring för tömning av avfall är tänkt att ske från Döbelnsgatan. Planområdet ligger inom en befintlig bebyggd miljö där det inte finns förutsättningar att anordna angöringsplats och vändplan för avfallshämtare inom kvartersmarken, sopbilen kommer därför behöva stå på gatan vid hämtning.

Lättillgängliga cykelparkeringar ska anordnas i enlighet med gällande mobilitetsnorm (2026). För flerbostadshus är för närvarande minimikravet 2,7 cykelplatser per 100 kvadratmeter bruttoarea. Skyddad cykelparkering bedöms kunna anordnas i underjordiskt garage eller i komplementbyggnad.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet är bebyggt i dagsläget och ett genomförande av planen innebär en viss ökning av exploateringen som kan innebära större andel hårdgjord yta vilket resulterar i ett ökat dagvattenflöde ut från fastigheten. Den ökning av andel hårdgjord yta som planens genomförande skulle innebära bedöms inte påverka dagvattenflödet på ett sätt som kräver att åtgärder genomförs.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt övergripande kommunal bullerkartering är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande trafik till planområdet, tillsammans med framtida trafikökning

generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

Förorenad mark och vatten

En markutredning har genomförts för att kartlägga eventuella föroreningar inom planområdet (Miljöteknisk markundersökning Uller 1, GeoSkills AB på uppdrag av LejonGeo AB, september 2025). För bakgrund och resultat se avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

Resultatet av provundersökningen visar att det finns ämnen i det översta markskiktet, ned till cirka 0,8 m under markytan, som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning i tre av fyra provtagningspunkter. De ämnen som överstiger riktvärdena är bly, kvicksilver, PAH-H och summa 7 PCB. Eftersom ämnena som överskrider riktvärdena finns i det översta marklagret relativt markytan bedöms föroreningskällan inte komma från tidigare grafisk industri utan från nuvarande markanvändning. Enligt utredningen kommer PCB troligen från renovering av fastigheten. PFAS/PFOS överstiger mindre känslig markanvändning (MKM) i det översta markskiktet i två av provtagningspunkterna. Då dessa ämnen är persistenta behöver de tas om hand av en anläggning som har tillstånd att ta emot massorna.

För att marken ska vara lämplig för bostäder innehåller planen följande villkorsbestämmelse: *Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har sanerats och säkerställts enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning*.

Grundvattenanalysen visar att det finns förhöjda värden av PFAS/PFOS i grundvattnet. Inom ramen för utredningen är det inte utretts om källan till PFAS/PFOS finns inom fastigheten eller om den kommer från omgivande område. Grundvattennivån ligger på cirka 2 meters djup under markytan och dricksvattnet är kommunalt. PFAS/PFOS-förekomsten bedöms därför inte utgöra en risk vad gäller exponering på själva fastigheten men utgör en exponeringsrisk när den når dagvattensystemet eller ytvattnet. I rapporten rekommenderas att undersöka om det är ett större område än fastigheten Uller 1 som berörs innan åtgärd vidtas inom fastigheten.

Sammantaget visar undersökningen att fastigheten i sig är lämplig för känslig markanvändning efter att den sanerats. De åtgärder som bedöms nödvändiga är att omhänderta det översta 0,8 m marklagret vid schakt. Övriga massor bedöms kunna återanvändas inom fastigheten för grundläggning. I rapporten framgår att PFAS/PFOS i grundvattnet bör renas. Då källan till föroreningen kan ligga utanför fasigheten är reningen av grundvattnet en fråga som bör hanteras i ett större perspektiv och innefatta ett större område, frågan hanteras inte inom ramarna för detta planarbete.

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 under första kvartalet 2027. Den preliminära tidplanen baseras på 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 får laga kraft. Genomförandetiden bedöms vara lämplig utifrån planens begränsade omfattning.

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 2025-05-27. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift
Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastigheten är i privat ägo och den berörda fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Detaljplanens genomförande medför inga kostnader för kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

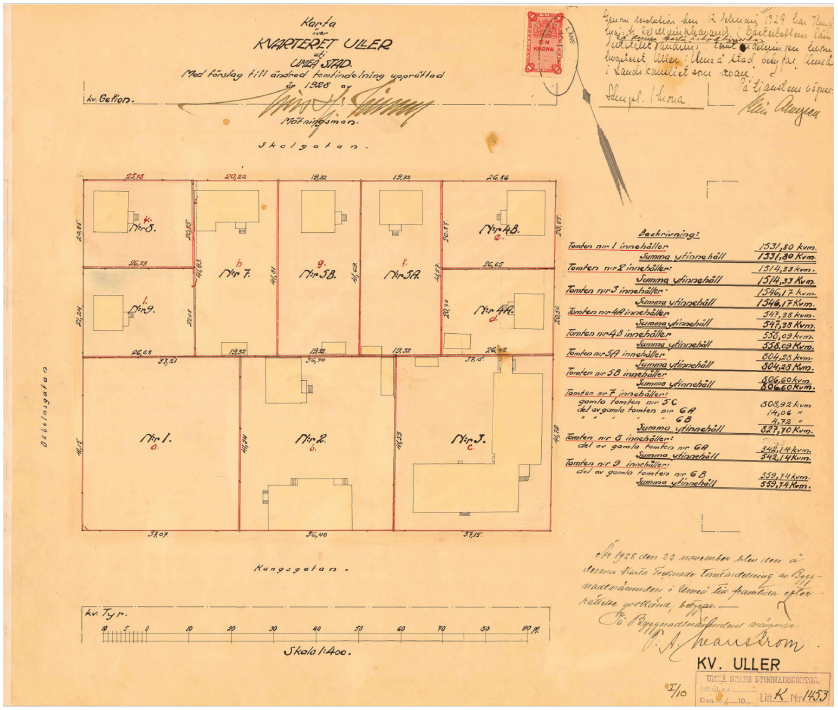
Detaljplanen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter samt gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas.

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Tomtindelning är en äldre typ av plan som reglerar hur kvarteren ska delas in i fastigheter. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelser. Planområdet omfattas av *Tomtindelning för Kvarteret Uller i Umeå stad (2480K-K/1453)*. Tomtindelningen upphör som planbestämmelse för fastigheten Uller 1 i samband med antagandet av detaljplanen.



Tomtindelning för kvarteret Uller i Umeå stad från 1929 (2480K-K/1453).

Mark- och utrymmesförvärv

Tekniska frågor

Möjligheterna att ansluta till befintliga system för teknisk försörjning bedöms som goda.

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. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2025 med FocusDetaljplan 25.1och bestämmelsekatalog ”BFS_2024_05_02_Bestammelsekatalog”.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra

rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen samordnas med grundkartan. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. Se ortofotot som redovisar detaljplanens samrådskrets.

Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. De som lämnat synpunkter under samråd och granskning blir underrättade om antagande.



Ortofoto med avgränsning för samrådskretsen markerad med vit linje. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglov
- Gator och parker
- Kommunala lantmäterimyndigheten

- Miljö- och hälsoskydd
- Strategisk utveckling

Deltagande kommunala bolag

- Vatten- och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges