UMEÅ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2020/01001
Datum: 2026-10-22

Detaljplan för fastigheten
Uller 1 och del av Umeå 2:1 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Uller 1 och del av Umeå 2:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. 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.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2026-05-07 – 2026-05-28**.** Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet. Respektive yttrande följs av en kommentar som redogör för kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Yttranden från privatpersoner har anonymiserats och redovisas som ”Yttrande 1” och ”Yttrande 2”.

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2026-04-01. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen

2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt

4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar förförtätning 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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap MB ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 3 kap. MB

Länsstyrelsen anser att förslaget behöver bearbetas för att bättre tillgodose riksintresset AC10. Förslaget innebär ett i princip slutet kvarter mot gata där man möjliggör Kungsgatans och Döbelnsgatans hittills högsta bebyggelse inom området Öst på stan och där förhållandet mellan byggnadshöjder och bebyggelseluckor är sådant att det avviker från aktuella avsnitt i uttryck för AC10. Skadan uppstår inte genom ev. rivning av befintlig bebyggelse inom Uller 1, utan genom ett för området lite för högt och tätt planförslag.

Förhållningssätt till riksintresse

Kommunens riksintresseanalys pekar på att planförslaget får en måttlig påverkan på värden och uttryck inom AC10: föreslagna höjder bedöms enligt

kommunen innebära en måttlig skalförskjutning för området och påverkan på områdets luftighet begränsas genom att planförslaget reglerar ett släpp på fyra meter från fastighetsgräns mot Uller 9. I tillägg till detta anges att flertalet sidor av riksintresset beskrivna uttryck inte finns närvarande inom planområdet. Det sistnämnda är då närmast kopplat till att AC10 beskriver ett stort område och att det nu gäller ett ganska litet planområde.

Planområdet omfattar fastigheten Uller 1 samt trottoar i direkt anslutning till denna fastighet; ett relativt litet planområde på ca 1 500 m². Hela området för riksintresset AC10 omfattar ca 1.5 km², ett område ungefär tusen gånger så stort som planområdet. Med sådana storleksförhållanden är det förstås naturligt att flertalet sidor av riksintresset beskrivna uttryck inte är närvarande inom planområdet, något som kommunens riksintresseanalys också tar fasta på. Kommunen bedömer att den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Uller 1 kan ersättas utan att riksintresset skadas. Länsstyrelsen håller med om att en rivning av befintlig bebyggelse inom planområdet inte i sig medför en påtaglig skada på riksintresset, men planområdet ligger i direkt anslutning till särskilt värdebärande bebyggelse varför anpassningsfrågor blir mycket viktiga.

Kommunen skriver i planens syfte att "En viktig del av syftet är att genom volymer, placering och utformning säkerställa en anpassning i förhållande till riksintresset för kulturmiljövården".

Riksantikvarieämbetet har i sin handbok formulerat ett antal frågeställningar som ska fungera som stöd vid analyser av påverkan på riksintressen för kulturmiljövården. Efter att gått igenom dessa kommer kommunen fram till att förändringar innebär att man enligt matrisen försvagar uttrycket för riksintresset, men att skadan inte är påtaglig.

Det angivna förhållningssättet för planer som riskerar att försvaga riksintresset är att minimera skadan (hindra/lindra). Eftersom skadan uppkommer av planförslagets föreslagna skalförskjutning och utökade byggnadsarea i förhållande till omgivningen, så handlar det om frågor som kommunen har rådighet över. Det vill säga, en rådighet att hindra och lindra. Länsstyrelsen uppfattar det som att meningen – enligt riksantikvarieämbetes handbok och figur - är att planering inte ska användas för att skada riksintresset, men om skada inte kan undvikas så ska skadan minimeras. Exempelvis kan man tänka sig en situation med en oundviklig rivning av värdefull miljö (en skada uppstår) som sedan kan minimeras genom bestämmelser kring uppförandet av ersättningsbyggnad (anpassning och reglering i plan). Eftersom det inte är befintlig bebyggelse inom Uller 1 som är värdebäraren här, skulle man kunna lägga fram ett förslag som faktiskt innebär att nybyggnation stärker riksintresset jämfört med nuvarande situation.

Höjder och volym

I jämförelse med fastighetens befintliga huvudbyggnad (samt gällande stadsplan) möjliggör planförslaget för större byggnadsvolymer inom Uller 1; både genom en utökad byggnadsarea samt genom att högre byggnadshöjder och brantare taklutning medges. Planförslaget möjliggör även för en viss komplement-byggnation (max 30m² BTA) samt ett potentiellt lite större tak över bilramp till underjordiskt garage utan närmare reglering i area. Utifrån planprogrammets gårdsskiss skulle det kunna bli ett ca 60 m² tak placerat längs fastighetsgränsen mot egnahemsbebyggelsen Uller 9.

I kommunens riksintresseanalys skriver kommunen att "I det nu aktuella planförslaget har anpassningar gjorts avseende skala och utformning med hänsyn till platsens förutsättningar och bebyggelsemiljöns karaktär". Planförslaget innebär en byggnadshöjd på 12,5 meter (motsv. 4 våningar) längs Kungsgatan. Med en planenlig byggnad på 12 meter djup och 37 grader sadeltak med centrerad nock innebär det en nockhöjd på ca 17 meter. Detta innebär att man kan nyttja ytterligare 4,5 meter utöver angiven byggnadshöjd, till utrymme för bostad i vindsvåning.

Från Östra Kyrkogatan till Järnvägsgatan (där Riksintresseområdet tar slut) så finns det längs med Kungsgatan ingen så hög byggnad som planförslaget möjliggör.

Även sett till den del av ”öst på stan” som ligger utanför riksintresseområdet (från Järnvägsgatan till punkten där ”svingen” landar) så finns det för närvarande inga byggnader med 4 hela våningar mot Kungsgatan.

Kvarter Härmod har en mindre tornbildning mot hörnet Kungsgatan/Döbelnsgatan i 4 våningar, men den är av ringa omfattning. Maximal totalhöjd på denna begränsade, förhöjda del är också ca 1,5 meter lägre än det som i praktiken blir den högsta tillåtna nockhöjden för all byggnation mot Kungsgatan i nu föreslagen plan.

Planförslaget innebär en byggnadshöjd på 10,5 meter (motsv. 3 våningar) längs Döbelnsgatan. Med en lite djupare byggnad på 15 meter djup och 37 grader sadeltak med centrerad nock medför det potentiellt en nockhöjd på ca 16,1 meter. Planförslaget har ingen särskild reglering beträffande takkupor eller andra uppstickande delar mot Döbelnsgatan. Med en vindsvåning på ca 5,6 meter höjd samt möjligheter till takkupor finns det reella utsikter att även sådan bebyggelse skulle kunna upplevas som ett 4-våningshus.

Längs med Döbelnsgatan är det bara en byggnad (inom kvarteret Härmod) som tangerar förslagets våningsantal. Detaljplan 2480K-P95/86 för dåvarande fastigheter Härmod 4 och 5 (gällande för den nordöstra delen av kvarteret Härmod) reglerar bostadsbebyggelse i tre våningar längs med

Döbelnsgatan, med en högsta byggnadshöjd på +20 meter ovan nollplanet. Sett till plushöjderna på gata längs med Döbelnsgatan i höjd med denna bebyggelse (10.01 – 9.68 enligt plankarta för 2480K-P95/86) så handlar det alltså om strax under 10,5 meter i maximal byggnadshöjd. Det gör att aktuellt planförslag även hamnar lite högre än den enda andra höjdmässigt jämförbara byggnaden längs med Döbelnsgatan. Huvudbyggnaden inom Gefion 1 (från 1905) har ett upphöjt hörn/torntema mot korsningen Skolgatan/Döbelnsgatan i tre våningar, men återigen är den förhöjda delen liten i omfång.

I planbeskrivningen nämns en lägre siffra för nockhöjd på byggnation längs med Döbelnsgatan, vilken tycks utgå att nocken inte är centrerad utifrån hela byggnadskroppen (den huvudsakliga byggrätten är 15 meter djup från gata till gård) utan ifrån den lite smalare gaveln. I stället för en nock som ligger 7,5 m in från både gatufasad och gårdsfasad får man då en nock som ligger ungefärligen 5,4 m från gatufasad och ungefärligen 9,6 m från gårdsfasad. Därmed får man en något lägre nockhöjd men längre och flackare takfall mot gård, givet att takfall mot gata är 37 grader. Länsstyrelsen kan inte se att plankartan närmare reglerar mot den ena eller den andra tolkningen av centrerad nock. I plan-beskrivningen finns illustrationer på en byggnadskropp som inte tycks maximera plankartas byggrätt.

Den generellt måttliga skalan inom riksintresset öst på stan har visserligen – i likhet med planförslaget - något högre bebyggelse utmed långgatorna och lägre utmed tvärgatorna. Länsstyrelsen invänder mot förslaget att möjliggöra Kungsgatans och Döbelnsgatans hittills högsta bebyggelse inom området Öst på stan med hänvisning till att riksintresset för kulturmiljövård behöver tillgodoses.

Luft mellan husen

Ett uttryck för riksintresset och mönstret på den bebyggelse som tillkom efter stadsbranden inom området är den relativt glesa och låga trähusbebyggelsen. Bebyggelsemönstret längs Döbelnsgatan kan beskrivas som luftigt på det vis att de flesta fastigheter har relativt stora avstånd mellan byggnader. Avstånden skiljer sig åt, och en del av den upplevda luftigheten kommer förstås från de relativt breda gatorna i förhållande till husens höjder. Om man vill kvantifiera begreppet luftighet, kan man exempelvis säga att det finns uppskattningsvis ungefär 180 m fasad mot Döbelnsgatan (som är ungefär 300 m lång) på gatans östra sida. Man kan också studera förhållandet mellan gatubredd och höjd på de husfasader som vetter mot gatan för att förstå begreppet luftighet.

Avståndet mellan den tillkommande byggrätten längs Döbelnsgatan och mot Uller 9 är föreslagen till lite drygt 4 meter, ett glapp som rymmer en

bilinfart till ramp mot planerat underjordiskt garage samt en smal gångväg in till bostadsgården. I planbeskrivning beskrivs denna 4-meterslucka bl. a. som att ett respektavstånd hålls till grannfastigheten i norr. Planförslaget innebär ett relativt slutet kvarter där ca 74 meter av aktuell fastighets ca 78 meter långa gräns mot gata kan komma att bebyggas om planen realiseras. Ett större avstånd till Uller 9 skulle ge bättre förutsättningar att bibehålla Döbelnsgatans karaktär.

Den inre och norra delen av kvarteret präglas av uppväxt grönska och låg bebyggelse, ett särdrag och något som börjar bli en mer ovanlig typ av gårdsmiljö inom Umeås centrala delar. Egnahemsrörelsens trädgårdar var tilltagna för att kunna möjliggöra egen odling och graden av bebyggelse (motsv. exploateringsgrad) är i kvarterets mitt relativt låg. Länsstyrelsen ser positivt på att planförslaget inte utgår från att bostadsgården ska användas för bilparkering, men exploateringsgraden i planförslaget är i jämförelse med övriga delar av kvarteret relativt hög (motsv. ungefär e=0,6 av fastigheten Uller 1 - lite beroende på bilrampens längd och utformning). Ett längre tak över nedfarten riskerar att bli ett framträdande inslag i gårdsmiljön.

Sammanfattningsvis menar Länsstyrelsen att plankartans bestämmelser avseende höjd, volym och täthet behöver ses över. Här bör även frågan om centrerad nock och garagenedfartens tak närmare regleras i planbestämmelserna.

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

Avhjälpande av markförorening

Bostäder är exempel på känslig markanvändning, och Länsstyrelsen ställer sig positiv till att planförslaget innehåller en bestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder förrän markföroreningen har sanerats.

Mark får vid planläggning endast tas i anspråk för att bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen vill passa på att understryka vikten av att ovan nämnda villkor för startbesked ska finnas kvar inför eventuella gransknings- och antagandehandlingar. Om villkoret plockas bort kan ytterligare markundersökning och sanering behöva genomföras innan ett antagande.

MKN luft och luftföroreningar

Kopplat till luftföroreningar kan högre byggnader potentiellt orsaka ett slutnare gaturum med något förhöjda föroreningshalter under perioder med stillastående luft.

Kommentar

Planförslaget har reviderats efter länsstyrelsens synpunkter avseende anpassningen till riksintresset för kulturmiljövården. För att bemöta länsstyrelsens synpunkter gällande plankartans bestämmelser avseende höjd, volym och täthet samt bestämmelser om centrerad nock och garagenedfartens tak har plankartan justerats enligt följande:

Bestämmelser om högsta nockhöjd på 14,5 respektive 16,5 meter har lagts till. De i samrådsförslaget reglerade byggnadshöjderna på 10,5 och 12,5 meter behålls. På så sätt blir det tydligare att tolka den maximala höjd som detaljplanen medger. I jämförelse med samrådsförslaget innebär de nya bestämmelserna även en sänkning av den maximala nockhöjden med cirka 0,14 respektive 0,5 meter. Regleringen i samrådsförslaget innebar högsta nockhöjder om cirka 14,64 meter mot Döbelnsgatan och 17 meter mot Kungsgatan. Bestämmelse om största takvinkel har tagits bort.

Detaljplanen är utformad så att huvudbyggnaden kan bestå av två primära byggnadskroppar, i form av ett rätblock med långsida mot Kungsgatan och ett rätblock med långsida mot Döbelnsgatan. Dessa ska förses med sadeltak eller valmat tak med en nock som är centrerad på gaveln. Mot gården kan två utskjutande byggnadskroppar uppföras. Bestämmelsen om att nock ska vara centrerad tillsammans med de tillagda bestämmelserna om högsta nockhöjd säkerställer att takutformningen begränsas och anpassas till omgivande bebyggelse.

Det har lagts till tre bestämmelser, en för frontespis och två för takkupor på egenskapsområdet mot Döbelnsgatan, för att bemöta synpunkterna avseende upplevd höjd mot gatan. Syftet är att lätta upp intrycket mot Döbelnsgatan och att frontespis och takkupor inte ska kunna läsas som en hel våning. Samtliga justeringar av plankartan listas i slutet av denna samrådsredogörelse.

För att bemöta synpunkterna angående täthet har det lagts till ett egenskapsområde med bestämmelse $ö_1$ *Marken får inte förses med byggnad eller utkragande byggnadsdelar. Utöver det får marken underbyggas,* närmast fastigheten Uller 9. Bestämmelsen säkerställer en luftighet både inom kvartersstrukturen, då det bidrar till en öppenhet mellan bostadsgården på Uller 1 och Döbelnsgatan, och mellan den möjliga framtida bebyggelsen och fastigheten Uller 9. Ytterligare bidrag till att få en luftig bostadsgård är att bestämmelseformuleringen som medgav skärmtak över ramp har tagits bort.

Övriga delar av länsstyrelsens yttrande, gällande markföroreningar och MKN luft och luftföroreningar, föranleder inga ändringar av planförslaget.

Skanova (Telia Company)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Swedavia

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia har inga övriga synpunkter och därmed inget att erinra i detta samrådskede.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnnden har inte några synpunkter på planförslaget.

Tekniska nämnden/gator och parker

Trafik och gata

Bör inkluderas att entréer mot gata ska vara indragna.

Drift och underhåll

Dagvatten från stuprör mot gatan får inte skicka ut vatten över trottoaren utan ska vara kopplat till dagvattenledning.

Belysning utmed gatan är linspänd och påverkas av exploateringen.

Park och natur

Gatuträden kring kvarteret omfattas av både biotopskydd och riksintresset för kulturmiljö. Placeringen av in- och utfarter kan leda till att något av nämnda träd behöver avverkas. Detta bör undersökas, beaktas och kommenteras för att undvika onödig avverkning av skyddade träd.

Planens utformning kan också leda till att in- och utfart för byggtrafik begränsas till en specifik plats där träd kan skadas eller behöva avverkas. Detta bör beaktas och diskuteras med sökande.

Generellt bör viktiga träd som dessa redovisas tydligt i kartunderlag för att undvika onödiga missar i planering och anläggning.

För information: GoP kommer att renovera Kungsgatan och ledningarna under gatan 2026-29. I samband med detta kommer björkarna längs Kungsgatan att behöva avverkas och ersättas. GoP kommer att ansöka om tillstånd och dispens för avverkningen till Länsstyrelsen.

Kommentar

Gatuträd läggs till i grundkartan/plankartan. I övrigt föranleder yttrandet inga ändringar av planförslaget.

Umeåregionens brandförsvar

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder med byggnadshöjder upp till 12,5 meter.

Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändig utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter. Vid byggnationer där avståndet mellan mark och fönsters underkant eller balkongräcke överstiger 11 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändig utrymning. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna fallerar ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvar rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Underjordiskt garage

Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Umeå Energi AB

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

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra.

Avfall & återvinning

Vakin anser att det inte tagits tillräcklig hänsyn till anvisningarna då det planeras för att avfallshämtning ska ske från gata utan angöringsficka för sopbil. Fastigheten ligger i ett vältrafikerat område och sopbilen förväntas stå i körbanan vilket inte är förenligt med en god arbetsmiljö för chauffören. Vid tömning med baklastare behöver chauffören arbeta bakom bilen vilket är förenat med risk för påkörning. Vid tömning med sidlastande bil kommer tunnorna lyftas från trottoar vilket innebär risker för förbipasserande då de kan hamna under tunnor eller sopbilens arm alternativt tvingas ut i körbanan.

Att sophämtning i dagsläget sker från gata betyder inte att det är en fungerande lösning framåt. Antalet tillkommande lägenheter innebär en ökad avfallsmängd vilket innebär fler tunnor och alternativt även fler hämtningar. Det framkommer av planen att Vakins anvisningar ska följas vid bygglovsprövning, men då förutsättningar saknas i detaljplanen är det svårt att se hur det ska kunna uppfyllas i praktiken. Vakin anser att det redan i tidigt skede är viktigt att säkerställa att förutsättningar för en säker och fungerade avfallshantering finns. En angöringsficka möjliggör att tömning kan ske på ett säkert sätt för både chaufför och trafikanter.

För sopbilens chaufför kan ett felplanerat avfallsutrymme och dess omgivande trafiklösningar innebära risk för olyckor och skadlig stress.

Om tömning ska ske från gata kommer det innebära merarbete samt merkostnader för att avfallshämtningen ska kunna ske på ett tryggt och säkert sätt.

Generell info

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att plats för insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall behöver tas med i planeringen av avfallsutrymmen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall.

Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Om sophämtning ska ske inne på fastighet måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se Vakins anvisningar för detaljerade krav.

Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 meter. Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 4,6 meter.

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör undvikas. I de fall dragväg inte kan undvikas ska dragvägen vara så kort som möjligt, max 10 meter.

För tömning av bottentömmande behållare ställs andra krav än vid tömning av soptunnor. Om denna typ av avfallslösning blir aktuell kan fastighetsägare kontakta Vakin för rådgivning. Lyft ska inte ske över gångbanor, speciellt inte om gångbanan är högt trafikerad eller om det är i närheten av en skola.

Kommentar

Angöringsfickor är vanligtvis inte något som regleras i en detaljplan. Det skulle också vara svårt att få plats med en angöringsficka på Döbelnsgatan med gatans nuvarande mått. Att lösa in fastighetsmark och bygga om gatan skulle medföra stora kostnader för kommunen som troligen inte står i proportion till den föreslagna exploateringens omfattning. Eftersom det rör sig om en s.k. frimärksplan på en liten fastighet (1 500 kvm) så går det inte heller att skapa möjlighet för sopbilen att köra in på fastigheten och vända. Med tanke på nämnda omständigheter är den enda lösning som bedöms möjlig i det här fallet att avfallshämtaren stannar på körbanan.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Västerbottens museum

Historik och kulturhistoriskt skydd

Historiken och det kulturhistoriska skyddet redovisas i dokumentet Riksintresseanalys Uller 1 Samråd, utfört av Umeå kommuns detaljplanering i april 2026.

Museets synpunkter

Det är beklämmande att befintliga byggnader står i begrepp att rivas. Dessa har sådana arkitektoniska kvalitéer som gör att byggnaderna är välanpassade till miljön, även om byggnaderna inte är särskilt utpekade. För att tillgodose lagstiftning om god helhetsverkan och för att minska och/eller minimera skadan på riksintresset är det nödvändigt att göra en rad anpassningar för den nya bebyggelsen. Befintlig bebyggelse torde kunna vara vägledande i en sådan bedömning. Mest utmärkande är den gestaltningsmässiga omsorgsfullheten med ett tydligt arkitektoniskt formspråk och identitet. Då detta är svårt att reglera i detaljplan är detta värden som istället ska fångas upp erforderligt i senare processer. Det finns dock några gestaltningsmässiga justeringar som kan göras redan i samrådsskedet.

- Material, tekniker och kulörer. Utgå från befintliga material och kulörer och reglera utifrån detta. Exempelvis bör fasader utgöras av trä, tegel eller puts.

- Reglera fönstersättningen. Säkerställ goda proportioner i fönstersättning genom att exempelvis ange en procentuell maximalt tillåten fönsteryta. Längs Kungsgatan finns moderna exempel på fasader där balansen mellan fasad och fönster är skev.

- Bryt upp fasaden. Fasaden mot Kungsgatan är i samrådshandlingarna allt för enhetlig och kommer därmed upplevas som mycket dominant i stadsbilden. Det vore klokt att dela upp fasaden för att lätta på det totala intrycket (liksom det befintliga har gjort).

- Minska byggnadshöjderna. Förslaget redovisar fortsatt mycket påtagliga byggnadshöjder, på ett sätt som riskerar innebära påtaglig skada på riksintresset genom att dominera och förta stadsbilden.

Kommentar

Planbestämmelser reglerar att fasad ska utgöras av puts eller tegel.

Bebyggelsen längs Kungsgatan är varierad till ålder och utseende att reglera fönstersättning och uppbruten fasad mot Kungsgatan bedöms därför inte vara motiverat i detaljplanen.

Efter samrådet har planförslaget reviderats gällande anpassning till riksintresset för kulturmiljö avseende höjd, volym och täthet. För en beskrivning av anpassningarna som gjorts se kommentar under länsstyrelsens yttrande.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com fördialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Yttrande 1

Jag vill lämna följande synpunkter på detaljplaneförslaget.

Jag ser positivt på ambitionen att utveckla Öst på stan med fler bostäder och centrumverksamheter i ett centralt läge nära kollektivtrafik, gång- och cykelstråk. Det ligger I linje med en hållbar stadsutveckling och översiktsplanens intentioner. Samtidigt vill jag framföra några viktiga synpunkter:

1. Anpassning till kulturmiljön

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Umeå [AC 10], och området präglas av en småskalig och kulturhistoriskt värdefull stadsbild. Det är därför mycket viktigt att den nya bebyggelsen verkligen anpassas till omgivningens skala, material och karaktär. Jag anser att kommunen bör vara särskilt restriktiv med höga och dominerande byggnadsvolymer som riskerar att påverka områdets identitet och läsbarhet negativt.

2. Trafik och parkeringssituation

Kungsgatan och Döbelnsgatan är redan idag relativt hårt belastade trafikmiljöer. Fler bostäder och verksamheter kommer sannolikt att öka trafikmängden i området. Det är därför viktigt att säkerställa god trafiksäkerhet för gående och cyklister samt att parkering löses på ett sätt som inte belastar omkringliggande bostadsgator. Det är positivt att parkering huvudsakligen planeras i underjordiskt garage.

3. Bevarande av god boendemiljö

Vid fortsatt planering bör särskild hänsyn tas till: tillgång till dagsljus, begränsning av skuggning, bullernivåer, gröna gårdsmiljöer, trygghet och trivsel för boende. Det är viktigt att förtätning inte sker på bekostnad av livskvalitet och goda bostadsmiljöer.

4. Miljö och markföroreningar

Jag noterar att området tidigare klassats som potentiellt förorenat område med tidigare verksamhet kopplad till grafisk industri. Det är därför viktigt att kommunen säkerställer att nödvändiga saneringsåtgärder genomförs innan byggnation påbörjas, särskilt eftersom området planeras för bostäder och därmed känslig markanvändning.

Sammanfattningsvis anser jag att projektet kan bidra positivt till stadsutvecklingen, men att stor försiktighet måste iakttas för att bevara områdets kulturhistoriska värden och säkerställa en god och hållbar boendemiljö.

Kommentar

Yttrandet har inkommit två gånger, en via mail och en via svarsformulär på kommunens projektsida.

Samtliga punkter är av övergripande karaktär och behandlas i planbeskrivningen.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Yttrande 2

Planförslag, specifikt den föreslagna byggnaden längs Döbelnsgatan, påverkar trädgårdstadens karaktär negativt, takhöjden bör sänkas och vara i höjd med nuvarande nivå. Trädgårdsstadens sista reser tenderar allt mer att omringas av höga och kompakta byggnader som försämrar ljusinsläpp och allvarligt påverkar kvarterets karaktär ur ett riksintresse och enligt de kommunala områdesplanerna intentioner kring bevarande.

Kommentar

Planförslaget följer översiktsplanens strategier om förtätning med bostäder i de centrala delarna, samt att stärka Kungsgatan som gång- och cykelstråk.

Efter samrådet har planförslaget reviderats gällande anpassning till riksintresset för kulturmiljö avseende höjd, volym och täthet. För en beskrivning av anpassningarna som gjorts se kommentar under länsstyrelsens yttrande. Planen bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivande bebyggelse gällande bland annat skuggning.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Yttrande 3

Ang Uller 1

1. Jag vill se er solstudie för att få en uppfattning om hur mycket husets höjd påverkar skuggningen på våra tomter.

2. Jag anser att höjden på den nya byggnaden inte ska ha en nockhöjd som överstiger Bostadens fastighet (Uller 2).

Kommentar

Planbeskrivningen innehåller illustrationer från skuggstudien över representativa tidpunkter då föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest. Studien visar sammanfattningsvis att 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. Planen bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen gällande skuggning.

Planförslaget möjliggör nockhöjder som överskrider nockhöjden på fastigheten Uller 2. En viss förskjutning i skala bedöms motiverat på platsen. Detaljplanen följer översiktsplanens strategier om förtätning med bostäder i de centrala delarna, samt att stärka Kungsgatan som gång- och cykelstråk. Efter samrådet har planförslaget reviderats gällande anpassning till riksintresset för kulturmiljö avseende höjd, volym och täthet. För en beskrivning av anpassningarna som gjorts se kommentar under länsstyrelsens yttrande.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Yttrande 4

Enligt den nya detaljplanen blir högsta nockhöjd ca 17 m längs Kungsgatan och ca 14,5 m längs Döbelnsgatan. Det blir en avsevärd höjning jämfört

med befintlig bebyggelse på fastigheten och ca 3,5 m högre än befintlig bebyggelse på fastigheten Uller 2. Dessutom kommer den nya bebyggelsen närmare fastigheten Uller 9. Detta riskerar att påverka boende på Uller 9 mycket.

Kommentar

Planförslaget möjliggör bebyggelse med högre höjder än omgivande bebyggelse. En viss förskjutning i skala bedöms motiverat på platsen. Detaljplanen följer översiktsplanens strategier om förtätning med bostäder i de centrala delarna, samt att stärka Kungsgatan som gång- och cykelstråk. Efter samrådet har planförslaget reviderats gällande anpassning till riksintresset för kulturmiljö avseende höjd, volym och täthet. Bestämmelser om högsta nockhöjd på 14,5 respektive 16,5 meter har lagts till. Bestämmelsen om högsta nockhöjd mot Kungsgatan innebär en sänkning av den maximala höjden med cirka 0,5 meter jämfört med i samrådsförslaget.

För ytterligare beskrivning av anpassningarna som gjorts se kommentar under länsstyrelsens yttrande. Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivande bebyggelse gällande exempelvis skuggning.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Yttrande 5

Som direkt närboende ser jag betydande negativa konsekvenser för min livsmiljö och värdet på min fastighet.

1. Solstudier och krav på sänkta byggnadshöjder. Enligt planbeskrivningen planeras byggnadshöjder som avsevärt överskrider dagens bebyggelse. Min fastighet drabbas mycket hårt av skuggning, framförallt på min altan där vi spenderar mycket av vår utomhustid. Från att ha sol större delen av dagen kommer tomten ligga i skugga större delen av dagen.

- Jag kräver att byggnadshöjden på de huskroppar som ligger närmast minfastighetsgräns sänks med minst 2 våningar för att säkerställa acceptabelt ljusinsläpp på min tomt.

2. Insyn, integritet och avstånd Den föreslagna exploateringen innebär en massiv ökning av insyn mot min privata tomt och bostad.

- Jag kräver att avståndet mellan den nya bebyggelsen och min tomtgräns utökas betydligt, minst ytterligare 8 meter, jämfört med nuvarande förslag.

- Jag kräver att byggherren bekostar och anlägger avskärmningsåtgärder, t.ex. uppvuxen vintergrön vegetation eller estetiskt utformade buller- och insynsskydd, för att bevara min privata sfär.

3. Skyddsåtgärder under byggtiden (Miljö och hälsa) Med hänsyn till de konstaterade föroreningarna (PFAS, bly, kvicksilver) i den marktekniska undersökningen kräver jag följande för att skydda min hälsa och egendom:

- En bindande kontrollplan för dammbekämpning (t.ex. bevattning vid rivning/sanering) så att miljöfarliga partiklar inte sprids till min tomt.

- Bullervall eller tillfälliga ljudskärmar ska vara uppförda innan tyngre markarbeten påbörjas.

4. Ekonomisk värdeminskning och reservation för ersättningsanspråk Fastighetens värde är kopplat till dess solläge och privata karaktär. Den föreslagna planen har en stark påverkan på dessa kvaliteter.

- Jag vill härmed uttryckligen reservera mig för rätten att kräva ekonomisk ersättning för fastighetens marknadsvärdeminskning samt ersättning för miljöskada/störning som innebär betydande skada för min fastighet.

5. Bristande hänsyn till kulturhistoriska värden och varsamhetskrav Som boende i en miljö med K-märkning/bevarandekaraktär förväntar jag mig att kommunen efterlever Plan-och bygglagens varsamhetskrav och förvanskningsförbud.

- De föreslagna byggnadshöjderna och den täta exploateringen står i direkt konflikt med kvarterets historiska skala. Att uppföra storskaliga huskroppar i direkt anslutning till bevarande värd bebyggelse innebär en visuell förvanskning av hela stadsdelens karaktär.

- Bevarande av siktlinjer och miljö: Jag kräver att byggnadernas volymer minskas avsevärt så att de inte dominerar eller "skuggar ut" de kulturhistoriska värdena i området. Störningar och säkerhet under byggtiden Med hänsyn till projektets omfattning och den långa byggtiden kräver jag att en masshanterings- och logistikplan upprättas innan start, med särskilt fokus på oss närboende.

- Trafiksäkerhet och framkomlighet: Byggtrafik med tunga fordon måste styras bort från mindre lokalgator där barn rör sig. Jag kräver att kommunen säkerställer att min tillfart till fastigheten aldrig blockeras och att trafiksäkerheten på Döbelnsgatan garanteras genom hela byggfasen.

- Vibrationer och besiktning: Eftersom tunga markarbeten och eventuell pålning kan orsaka vibrationer, kräver jag att min fastighet inkluderas i en oberoende förbesiktning. Detta för att säkerställa bevisvärdet om sprickbildning eller andra skador skulle uppstå på min byggnad.

- Begränsning av arbetstider: För att minimera påverkan på boendemiljön kräver jag att bullrande arbeten strikt begränsas till vardagar mellan 07.00 och 17.00, och att inga störande arbeten sker på helger.

- Hantering av miljöfarligt damm: Som tidigare nämnt är marken förorenad. Jag kräver en garanti för att saneringsarbetet sker under kontinuerlig bevattning eller andra skyddsåtgärder så att inte giftigt damm sprids till min tomt och altan.

Sammanfattning

Jag motsätter mig planförslaget i dess nuvarande utformning och yrkar i första hand på att mina krav om sänkta höjder och ökade avstånd tillgodoses för att minimera skadan.

Kommentar

Planförslaget möjliggör bebyggelse med högre höjder än omgivande bebyggelse. En viss förskjutning i skala bedöms motiverat på platsen. Detaljplanen följer översiktsplanens strategier om förtätning med bostäder i de centrala delarna, samt att stärka Kungsgatan som gång- och cykelstråk. Efter samrådet har planförslaget reviderats gällande anpassning till riksintresset för kulturmiljö avseende höjd, volym och täthet. Nedan följer en beskrivning av de anpassningar som gjorts som påverkar upplevelsen av höjd, volym och täthet mot fastigheten Uller 9.

Bestämmelser om högsta nockhöjd på 14,5 respektive 16,5 meter har lagts till. Reglerade byggnadshöjder på 10,5 och 12,5 meter behålls. På så sätt blir den möjliga maximala höjden på bebyggelsen tydligare. Bestämmelsen om att nock ska vara centrerad tillsammans med de tillagda bestämmelserna om högsta nockhöjd säkerställer att takutformningen begränsas och anpassas till omgivande bebyggelse. Bestämmelserna om nockhöjd innebär en sänkning av den möjliga maximala höjden jämfört med i samrådsförslaget. Med reglerad byggnadshöjd och takvinkel låg den maximala höjden i samrådsförslaget på cirka 14,64 meter mot Döbelnsgatan och 17 meter mot Kungsgatan.

Det har lagts till tre bestämmelser, en för frontespis och två för takkupor, på egenskapsområdet mot Döbelnsgatan, för att bemöta länsstyrelsen synpunkter avseende upplevd höjd mot gatan. Syftet är att lätta upp intrycket mot Döbelnsgatan och att frontespis och takkupor inte ska kunna läsas som en hel våning.

Avståndet mellan område med byggrätt och fastighetsgräns till Uller 9 ligger kvar som i samrådsförslaget, med ett avstånd på cirka fyra meter. För att minska upplevelsen av täthet har det lagts till ett egenskapsområde med bestämmelse $ö_1$ *Marken får inte förses med byggnad eller utkragande byggnadsdelar. Utöver det får marken underbyggas,* närmast fastigheten Uller 9. Bestämmelsen säkerställer en luftighet både inom kvartersstrukturen, då det bidrar till en öppenhet mellan bostadsgården på Uller 1 och

Döbelnsgatan, och mellan den möjliga framtida bebyggelsen och fastigheten Uller 9. Att inga utkragande delar får finnas på fasaden mot fastigheten Uller 9 säkerställer att byggnaden inte upptar en större volym närmare fastighetsgräns samt minskar risken för insyn. Bestämmelseformuleringen som medgav skärmtak över ramp har också tagits bort, vilket också bidrar till att en luftigare bostadsgård mot grannfastigheterna.

Planbeskrivningen innehåller illustrationer från skuggstudien över representativa tidpunkter. Studien visar sammanfattningsvis att 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. Planen bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivande bebyggelse gällande skuggning.

De synpunkter i yttrandet som gäller avskärmningsåtgärder, skyddsåtgärder, ekonomisk värdeminskning, störningar och säkerhet under byggtiden är inte frågor som hanteras inom ramarna för planarbeten.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Egenskapsområdena för byggrätten fördelas så att det endast är två områden för byggrätten, det mindre egenskapsområdet för byggrätt mot gården har tagits bort.
- Bestämmelse om största byggnadsarea för huvudbyggnad har ändrats till 815 kvadratmeter.
- Bestämmelser om högsta nockhöjd på 14,5 respektive 16,5 meter har lagts till.
- Bestämmelse om största takvinkel har tagits bort.
- Bestämmelse om bjälklagsnivå har ändrats till att spannet för bjälklagsnivå ska vara mellan 0,4 - 1,3 meter.
- Det har lagts till tre utformningsbestämmelser på egenskapsområdet mot Döbelnsgatan: *Takkupor mot allmän plats får vara högst 3,5 meter breda och sammanlagt uppta högst 1/3 av takets längd. Frontespis medges ej mot allmän plats. Takkupor mot allmän plats ska utformas i liknande färg som taket.*
- Bestämmelseformuleringen som medgav skärmtak över ramp har tagits bort.

- Det har lagts till ett egenskapsområde med bestämmelsen $ö_1$, *Marken får inte förses med byggnad eller utkragande byggnadsdelar. Utöver det får marken underbyggas*, i den norra delen av planområdet mot fastigheten Uller 9.
- Tidigare bestämmelse ö har beteckningen $ö_2$ och formuleringen har ändrats till: *Marken får endast förses med komplementbyggnad, utkragande byggnadsdelar och andra anläggningar än byggnader. Utöver det får marken underbyggas*.
- Gatuträd läggs till i plankartan.
- Redaktionella ändringar.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen, inklusive illustrationer och skuggstudie, har reviderats genomgående utifrån de ändringar av plankartan som listas ovan.
- Avsnittet om Undersökning om betydande miljöpåverkan har reviderats efter att beslutet har anslagits.
- Redaktionella ändringar.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga nya utredningar tillkommer eller revideras med anledning av det som framkommit under samrådstiden.