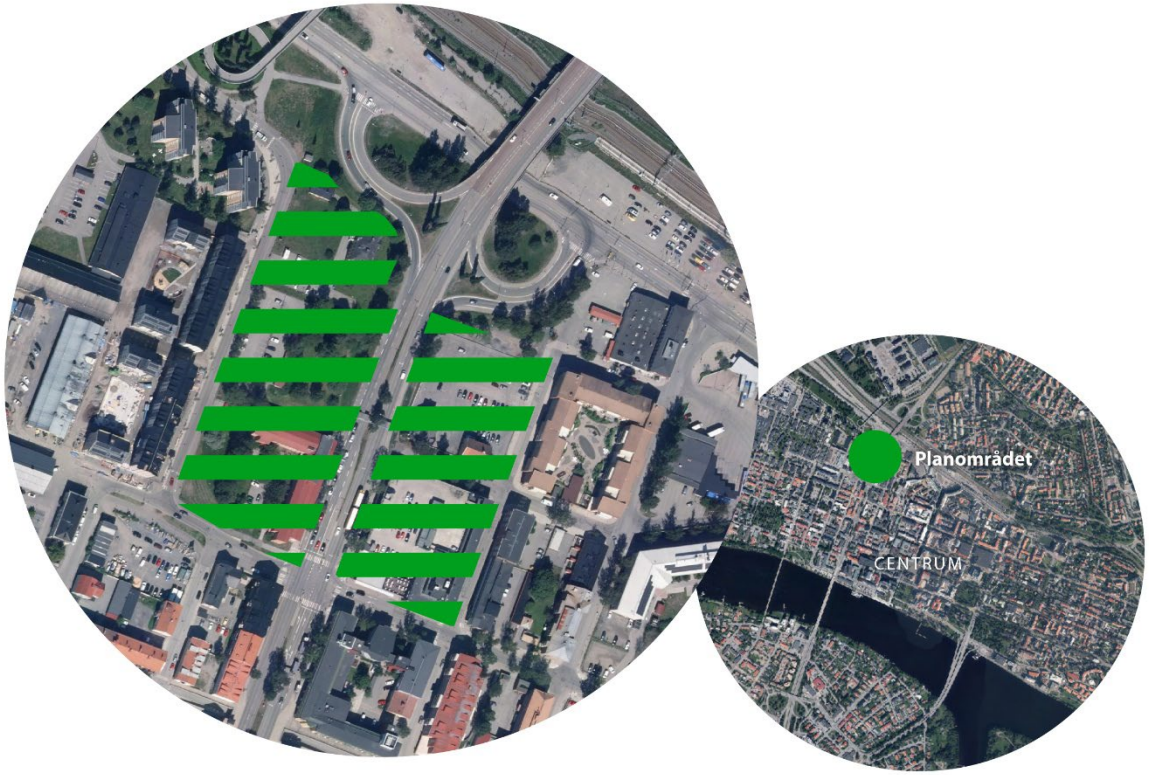
Detaljplan för fastigheten Skvadronen 2 m.fl.

inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling

November 2026

Diarienummer: BN-2020/00930

Planen påbörjad: 2025-10-16	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen 1
Om detaljplaner 1
Planens syfte 2
Beskrivning av detaljplanen 2
Plandata 2
Planens huvuddrag 3
Planförfarande 3
Planhandlingar 4
Motiv till detaljplanens regleringar 4
Användningsbestämmelser för allmän plats 4
Användningsbestämmelser för kvartersmark 5
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 6
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark 17
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden 18
Kommunala ställningstaganden 18
Övriga underlag 28
Ställningstaganden enligt miljöbalken 28
Hushållningsbestämmelser 28
Miljökvalitetsnormer 31
Strandskydd 35
Andra särskilda områdesskydd 35
Planeringsförutsättningar 35
Mark- och vattenområden 35
Stads- och landskapsbild 35
Kulturmiljö 38
Naturmiljö 39
Trafik 40
Geotekniska förhållanden 42
Teknisk försörjning 43
Hälsa och säkerhet 43
Förändringar och konsekvenser 46
Mark- och vattenanvändning 46

Stads- och landskapsbild 46
Kulturmiljö 51
Naturmiljö 51
Friytor 52
Sol- och skuggförhållanden 52
Trafik 54
Teknisk försörjning 58
Hälsa och säkerhet 59
Genomförandefrågor 61
Organisatoriska frågor 61
Ekonomiska frågor 62
Fastighetsrättsliga frågor 63
Mark och utrymmesförvärv 66
Tekniska frågor 66
Upplysningar 66
Samrådskrets 66
Medverkande 67
Källor 68
Referenslista 68

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 möjlighet för en utveckling av området med bostäder och centrumverksamheter genom förtätning av befintliga kvarter och nya kvarter som inordnas i områdets rutnätsstruktur. Syftet är också att skapa förutsättningar för mer parkering i kvarteret Släggan.

Planen ska bidra till att stärka Västra Esplanaden som stadsgata och ett utökat handelsstråk i Centrala stan. I Dunkersgatans förlängning, i planområdets västra del, ska förutsättningar skapas för park.

Kulturmiljö- och stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen. Planen ska skydda den f.d. sjukhusbyggnaden för Norrlands dragonregemente.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel: Centrala stan
Stadsdelsområde: Centrum och Väst på stan
Planområdets area: 28 000 m²
Avstånd till Rådhustorget: 400 m
Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo



Planområdet läge. Ortofoto med planområdet markerat med grönt.

Planens huvuddrag

Planläggning av området sker för att möjliggöra en förtätning med bostäder och verksamheter samt för en utökad parkeringsanläggning.

Planen möjliggör för användningarna *Bostäder*, *Centrum* och *Parkering*. Fördelningen mellan användningarna är flexibel och det finns flera olika scenarion för hur området kan byggas ut. I ett scenario där planområdet bebyggs med en tyngdpunkt på bostäder möjliggörs sammanlagt för cirka 300 lägenheter, verksamheter om cirka 23 000 m^2 BTA och en parkeringsanläggning om cirka 16 000 m^2 BTA med uppskattningsvis cirka 540 platser.

Planområdet ligger inom programområdet för stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden*. Detaljplanen är även en viktig del i kommunens ambition att stärka Västra Esplanaden som ett viktigt stråk genom centrum och bidra till dess omvandling från trafikled till stadsgata. I planeringen av området vill kommunen även säkra en god koppling mellan Centrum och den framtida bebyggelsen inom området Stallbacken där det planeras för bland annat bostäder, verksamheter, park, gymnasieskola och förskola.

Inom ramen för planarbetet har riksintresse för kulturmiljövården, luftkvalitet, trafikbuller och markförorening utretts.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och Länsstyrelsen granskningsyttrande. Översiktsplanen aktualitetsförklarades 2024 i kommunens planeringsstrategi.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av *Gata* och *Park*.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna *Bostäder*, *Centrum* och *Parkering*.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

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

Planförfarande

Detaljplanen 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.

Planhandlingar

- Plankarta, november 2026.
- Planbeskrivning, november 2026.

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, augusti 2025.
- Grundkarta, juli 2026.
- Fastighetsförteckning, juli 2026.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för allmän plats

Gata

På Dunkersgatan regleras användningen *Gata* i enlighet med planens syfte. I gällande plan har en del av gatan användningen *Park eller Plantering* men marken används idag som gata. Gatan möjliggör angöring av angränsande kvartersmark. Regleringen görs med hänsyn till trafikförsörjning i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

I planområdets norra delar möjliggörs för nya gatukopplingar mellan Västra Esplanaden och Ridvägen samt mellan Västra Esplanaden och Parkgatan. Dessa kopplingar ökar tillgängligheten till kvartersmarken och gör det enklare att ta sig runt i området. Avsikten är att de nya kopplingarna främst ska nyttjas för gång- och cykeltrafik. Inom Skvadronen kan en del av den nya gatumarken även komma att nyttjas som angöringsväg till kvartersmarken. I den västra delen av planområdet innebär den nya kopplingen att Västra Esplanaden inte längre kommer att vara en återvändsgata för gångtrafik. Genom den nya kopplingen blir även det före detta militärsjukhuset synligare och mer tillgängligt i stadsbilden, vilket bedöms positivt ur ett kulturmiljö- och riksintresseperspektiv. Norr om kvarteret Hammaren finns på- och avfartsramper för motorfordonstrafik som förbinder Västra Esplanaden med Järnvägsallén. På längre sikt kan ramperna komma att byggas om och den tillkommande gatumarken i den här detaljplanen kan då bli en del av den nya gatan. Strukturen bygger vidare på äldre stadsplanedrag och den rutnätsplan som är ett uttryck för riksintresset för kulturmiljövården. Regleringen görs med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL, samt till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Vid Ridvägen reglerar detaljplanen en anslutande del med gatumark som är avsedd för angöring till kvartersmarken. Detta blir den enda möjligheten att angöra den södra delen av Skvadronen då utfartsförbud gäller mot övrig gatumark. Längs Ridvägen regleras även en smal remsa av den befintliga kvartersmarken som gatumark för att säkerställa tillräcklig bredd för drift och underhåll av gångbanan (3,5 m). Regleringen görs med hänsyn till trafikförsörjning i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

I övriga delar av planområdet bekräftas befintlig användning. Denna gatumark ingår i planområdet för att göra det möjligt att reglera utfartsförbud från kvartersmarken. Regleringen görs med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Park

Väster om Västra Esplanaden skapas förutsättningar för park i enlighet med planens syfte. Den del av parken som sparas ligger i förlängningen av Dunkersgatan och bidrar till att stärka områdets rutnätsstruktur. Detaljplanen bekräftar den nuvarande användningen inom området. Regleringen görs för att främja en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § 1 p. PBL, med hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL och med hänsyn till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns parker och andra grönområden i enlighet med 2 kap. 7 § 3 p. PBL.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B – Bostäder

Regleringen möjliggör förtätning med bostäder i enlighet med planens syfte. I användningen ingår även olika bostadskomplement. Bestämmelsen bidrar till översiktsplanens mål om tillskapande av fler bostäder inom femkilometersstaden och riktlinjen om att prioritera bostäder i centrala lägen. Regleringen görs för att främja en långsiktigt god hushållning med mark i enlighet med 2 kap. 3 § 3 p. PBL, samt att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med 2 kap. 3 § 5 p. PBL.

C – Centrum

Regleringen möjliggör förtätning med verksamheter i enlighet med planens syfte. I användningen ingår olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Bestämmelsen grundar sig i den strävan mot en tät, kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen. Regleringen görs för att främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § 2 p. PBL samt en långsiktigt god hushållning med mark i enlighet med 2 kap. 3 § 3 p. PBL.

P – Parkering

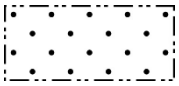
Reglering sker för att möjliggöra utveckling av befintlig parkeringsanläggning i enlighet med planens syfte. Detaljplanen bekräftar befintlig användning. Bestämmelsen möjliggör för att parkeringen kan nyttjas som en självständig användning. Den kan även användas som parkering tillhörande bostäder och verksamheter inom planområdet. Regleringen görs för att främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla

samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § 2 p. PBL, en långsiktigt god hushållning med mark i enlighet med 2 kap. 3 § 3 p. PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

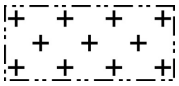
Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.



Syftet är att marken kring det före detta militärsjukhuset ska vara obebyggd så att sjukhusbyggnaden fortsatt blir framträdande från omgivande gator. Regleringen görs för att skydda bebyggelseområdets kulturhistoriska värden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL och för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad, balkong och andra anläggningar än byggnader. Utöver det får marken underbyggas.



Regleringen görs för att säkerställa en kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gata och med möjlighet till mindre komplementbyggnader och andra anläggningar mot kvarterens inre delar. Bestämmelsen möjliggör för uppförande av komplementbyggnader, utkragande balkonger och andra anläggningar, vilket till exempel kan vara en mur eller altan. Vidare är syftet att tillsammans med en bestämmelse om utnyttjandegrad [e_1] säkerställa tillräcklig friyta för bostäder. Egenskapsområdets utbredning innebär att bebyggelsen får en delvis öppen struktur vilket efterliknar strukturen inom intilliggande kvarter. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassning av bebyggelsestrukturen och görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL. Regleringen främjar även en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

ö – Marken får inte förses med byggnad. Utkragande balkonger och skärmtak över entré undantas från bestämmelsen.

Närmast Ridvägen görs regleringen för att säkerställa att tillkommande bebyggelse får ett liknande indrag från gatan som den befintliga bebyggelsen på motsatt sida av gatan har med syftet att skapa ett sammanhållet gaturum. Ytan kan nyttjas för exempelvis plantering och cykelparkering.

Inom de egenskapsområden som löper genom de två kvarteren i Skvadronen säkerställer bestämmelsen släpp mellan byggnader och en siktlinje genom kvarteren i syfte att bebyggelsen ska samspela med den halvöppna bebyggelsestruktur som finns i omgivande

kvarter som Vagnsboden, Muraren och Båtsmannen. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen och görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Byggnaders användning

s_1 – Entréplanet ska till minst 50 % användas till centrumverksamhet.

Bestämmelsen säkerställer att lokaler för centrumverksamheter tillskapas med motivet att stärka Västra Esplanaden som stadsgata och ett viktigt stråk i enlighet med detaljplanens syfte. Bestämmelsen grundar sig även i den strävan mot en tät, kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen. Regleringen görs för att främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § 2 p. PBL, en långsiktigt god hushållning med mark i enlighet med 2 kap. 3 § 3 p. PBL och att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

s_2 – För bostäder som överstiger 35 m^2 ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida om ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bullerkrav uppnås vid nybyggnation av bostäder. För att inte reglera mer än nödvändigt gäller bestämmelsen inom de delar där bullernivåerna vid bostadens fasad överskrider 60 dBA. Regleringen görs i syfte att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 a § 2 p. PBL.

s_3 – Parkeringsgarage i entréplan tillåts inte inom 5 meter från fasad mot Västra Esplanaden och Västra Norrlandsgatan. Entréer och trapphus till parkeringsgarage medges inom hela egenskapsområdet.

Bestämmelsen syftar till att förhindra en användning och uppförande av fasader som inte bidrar till stadslivet. Avsikten är att i stället skapa förutsättningar öppna och inbjudande fasader i bottenvåning mot gatan för att bidra till att stärka Västra Esplanaden som stadsgata och ett viktigt stråk i enlighet med detaljplanens syfte. Förekomsten av entréer bidrar till att skapa rörelse på platsen och kan verka trygghetsskapande för de omgivande gaturummen, varför entréer och trapphus till garage undantas från bestämmelsen. Regleringen görs för att främja en från social synpunkt god livsmiljö i enlighet med 2 kap. 3 § 2p. och att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter.

Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnader samt att skuggning av friytor begränsas. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL. Den främjar även en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

h_2 – Högsta nockhöjd är 8 meter.

Höjdbestämmelsen möjliggör för att bebygga den inre delen av kvarteret Hammaren för att inrymma exempelvis verksamheter, garage eller andra komplement i de nedre planen. Om bostäder byggs inom kvarteret kan friyta anordnas ovanpå bjälklag. Detta stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen och görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL. Regleringen främjar även en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

h_3 – Högsta nockhöjd är 18 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Bestämmelsen bedöms möjliggöra för bebyggelse i ungefär fem våningar. Höjden är anpassad för att säkerställa goda solljusförhållanden inom kvarteren och utgör samtidigt en anpassning till den befintliga strukturen och bebyggelsen i området. Sveagatan är en relativt smal gata med en bredd på cirka 11 meter. Bebyggelsen på motsatt sida av Sveagatan har byggnadshöjder inom intervallet 10,5–12,5 meter. Tillsammans med en utformningsbestämmelse som reglerar att våningar över den fjärde våningen ska utföras indragna säkerställs balanserade proportioner mellan gaturummens bredd och bebyggelsens höjd. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen, här avseende bebyggelsens skala och proportioner. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_4 – Högsta nockhöjd är 19 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Den reglerade nockhöjden möjliggör för en påbyggnad av parkeringsanläggningen med ytterligare två plan samtidigt som påverkan på stadsbild och angränsande gaturum begränsas. Sveagatan är en relativt smal gata med en bredd på cirka 11 meter. Bebyggelsen på motsatt sida av Sveagatan har byggnadshöjder inom intervallet 10,5–12,5 meter. Tillsammans med en utformningsbestämmelse som reglerar att våningar över den fjärde våningen ska utföras indragna säkerställs balanserade proportioner mellan gaturummens bredd och bebyggelsens höjd. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen, här

avseende bebyggelsens skala och proportioner. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_5 – Högsta nockhöjd är 22 meter.

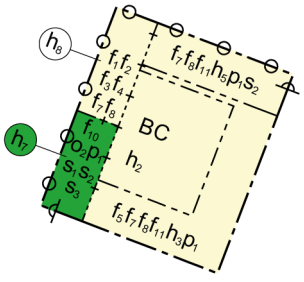
Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Bestämmelsen träffar byggrätter inom Skvadronen och höjden är anpassad för att tillkommande bebyggelse ska samspela med befintliga byggnader på motsatt sida av Ridvägen, med nockhöjder om drygt 20 meter. Tillsammans med en bestämmelse om minsta takvinkel innebär regleringen att bebyggelsen kan få en volym som liknar de byggnader som finns på motsatt sida av gatan i kvarteret Vagnsboden. Det bidrar till att ge bebyggelsen längs gatan ett sammanhållet uttryck. Bestämmelsen bedöms möjliggöra för bebyggelse i ungefär fem våningar plus en inredd vind. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen, här avseende bebyggelsens skala och proportioner. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_6 – Högsta nockhöjd är 24 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Längs Västra Esplanaden regleras en högre nockhöjd för att med byggnadsvolymerna möta upp det breda gaturummet. Detta stämmer med detaljplanens syfte att stärka Västra Esplanaden som ett viktigt stråk. Den högre höjden bidrar till att skapa en hierarki i stadsbilden samtidigt som det kan bidra till att betona esplanadens betydelse. Bestämmelsen bedöms möjliggöra för bebyggelse i ungefär sex till sju våningar. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen, här avseende bebyggelsens skala och proportioner. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_7 – Högsta nockhöjd är 24 meter. (Avgränsas via sekundär egenskapsgräns)

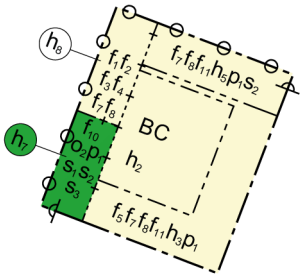
Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Längs Västra Esplanaden regleras en högre nockhöjd för att med byggnadsvolymerna möta upp det breda gaturummet. Detta stämmer med detaljplanens syfte att stärka Västra Esplanaden som ett viktigt stråk. Den högre höjden bidrar till att skapa en hierarki i stadsbilden samtidigt som den kan bidra till att betona esplanadens betydelse. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen, här avseende bebyggelsens skala och proportioner. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.



Utdrag ur plankartan där området där bestämmelsen [h_7] gäller är markerat med grönt.

h_8 – Högsta nockhöjd är 28 meter. (Avgränsas via sekundär egenskapsgräns)

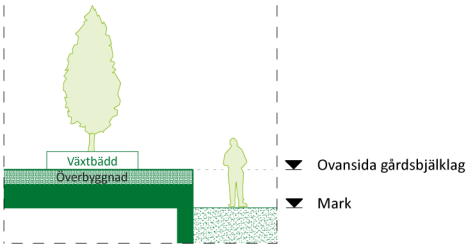
Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Den högre nockhöjden motiveras av att marken sluttar något uppåt mot viadukten, att platsen markerar en entré till centrum från norr och att den inte skuggar annan bebyggelse på ett betydande sätt. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen, här avseende bebyggelsens skala och proportioner. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.



Utdrag ur plankartan där området där bestämmelsen [h_8] gäller är markerat med grönt.

h_9 – Högsta höjd på ovansida gårdsbjälklag är 12 meter över angivet nollplan. Undantag medges vid befintliga entréer.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en luftig och öppen bebyggelsestruktur med inblickar till gårdarna från gaturummen genom att höjdskillnaden mot gatans nivå begränsas om marken underbyggs med till exempel garage. Ovansida gårdsbjälklag avser själva bjälklagskonstruktionen samt överbyggnad med eventuellt jordlager eller markbeläggning. Upphöjda växtbäddar på bjälklaget begränsas inte av bestämmelsen. Höjdskillnaden mot gatans nivå begränsas till cirka 1 meter vilket innebär att personer som befinner sig på gatan, även till exempel barn och personer i rullstol, har möjlighet att se in på gården. Detta är en anpassning till bebyggelsestrukturen inom angränsande kvarter som Muraren och Båtsmannen. Befintlig byggnad har entréer som ligger på en höjd strax över 12 meter över nollplanet. Undantaget syftar till att marknivån lokalt ska kunna anpassas för att möta dessa entréer. Dessa entréer har ett läge som innebär att bestämmelsens syfte inte motverkas. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.



Sektion som visar förhållandet mellan markens nivå och högsta höjd på ovansida gårdsbjälklag.

h_{10} – Högsta höjd på ovansida gårdsbjälklag är 13 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en luftig och öppen bebyggelsestruktur med inblickar till gårdarna från gaturummen genom att skillnaden mot gatans nivå begränsas om marken underbyggs med till exempel garage. Ovansida gårdsbjälklag avser själva bjälklagskonstruktionen samt överbyggnad med eventuellt jordlager eller markbeläggning. Upphöjda växtbäddar på bjälklaget begränsas inte av bestämmelsen. Höjdskillnaden mot gatans nivå begränsas till cirka 1 meter vilket innebär att personer som befinner sig på gatan, även till exempel barn och personer i rullstol, har möjlighet att se in på gården. Detta är en anpassning till bebyggelsestrukturen inom angränsande kvarter som Muraren och Båtsmannen. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Markens anordnande och vegetation

n_1 – Parkering ovan mark får endast medges för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Regleringen säkerställer att de ytor som är avsedda som friytor för bostäder samt för byggrätter inte förses med markparkeringar utöver antalet platser som krävs för att tillgodose tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga. Regleringen görs med hänsyn till behovet att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse i enlighet med 2 kap. 7 § 4 p. PBL samt för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

n_2 – Marken får inte användas för parkering.

Regleringen görs för att bilparkering på förgårdsmark mot Ridvägen annars riskerar att bidra till en osäker trafikmiljö och för att avsikten med förgårdsmarken är att den ska kunna nyttjas för andra funktioner (till exempel cykelparkering), bidra med gröna kvaliteter och samspela med förgårdsmarken på motsatt sida av Ridvägen. Detta stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassning av bebyggelsestrukturen. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL och behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Placering

p_1 – Byggnad ska placeras högst 0,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats.

Bestämmelsen säkerställer att byggnader placeras mot gata för att förstärka rutnätsplanen. I de flesta fall är byggnader i närområdet placerade direkt i fastighetsgräns. Avståndet möjliggör för att tekniska installationer, likt stuprör, fasader eller dörrpartier ska inrymmas inom kvartersmarken. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassning av bebyggelsestrukturen och görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

p_2 – Byggnad ska placeras högst 0,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen har fått laga kraft.

Bestämmelsen säkerställer att nya byggnader placeras mot gata för att förstärka rutnätsplanen. I de flesta fall är byggnader i närområdet placerade direkt i fastighetsgräns. Avståndet möjliggör för att tekniska installationer, likt stuprör, fasader eller dörrpartier ska inrymmas inom kvartersmarken. Bestämmelsen träffar inte den vid planläggning befintliga byggnaden på fastigheten Släggan 6 som är placerad längre från gatumarken än 0,5 meter. Avsikten är att befintlig byggnad ska kunna byggas på och utveklas, men vid uppförande av en ny byggnad ska den placeras högst 0,5 meter från fastighetsgräns. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassning av bebyggelsestrukturen och görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

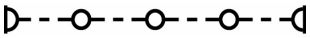
Rivningsförbud

r – Byggnad får inte rivas.

Bestämmelsen omfattar det f.d. militärsjukhuset som tillhört Norrlands dragonregemente som är en särskilt värdefull byggnad ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Bestämmelsen skyddar byggnadens stomme. Tillsammans med en varsamhetsbestämmelse [k] och reglering om att kringliggande mark inte får förses med byggnad [prickmark] skyddas byggnadens kulturvärden. Regleringen görs för att skydda bebyggelseområdets kulturhistoriska värden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud



Detaljplanen reglerar utfartsförbud mot Västra Esplanaden, Västra Norrlandsgatan, Ridvägen och delar av övriga gator inom planområdet. Syftet är att säkerställa en god trafikmiljö genom att angöring till kvartersmarken sker från mindre trafikerade gator och inte i direkt anslutning till vissa korsningspunkter. Regleringen görs med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Takvinkel

o_1 – Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 30 grader.

Regleringen görs för att den tillkommande bebyggelsen ska ha en liknande taklutning som befintlig bebyggelse på motsatt sida av Ridvägen i syfte att skapa ett sammanhållet uttryck i området. Detta stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i

anpassningen av bebyggelsestrukturen och att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

o_2 – Största takvinkel är 75 grader.

Regleringen säkerställer att den översta våningen på byggnad mot Västra Esplanaden, om den utformas som takvåning, ges en lutning som på ett tydligt sätt särskiljer den från underliggande fasadliv och att det därmed uppfattas som en del av byggnadens tak. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

o_3 – Minsta takvinkel för byggnad med fler än tre våningar är 30 grader.

Regleringen görs för att den tillkommande bebyggelsen ska ha en liknande taklutning som befintlig bebyggelse på motsatt sida av Ridvägen i syfte att skapa ett sammanhållet uttryck i området. Bestämmelsen innebär att befintlig byggnad, i tre våningar med brutet tak, inte blir planstridig. En byggnad i tre våningar med en avvikande takform bedöms ha en mindre påverkan på stadsbilden. Detta stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassning av bebyggelsestrukturen och att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Utformning

f_1 – Kvarterslängden mot Västra Esplanaden ska vara vertikalt uppdelad i minst två urskiljbara fasadpartier genom olika material, färg eller en kombination av dessa. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen har fått laga kraft.

Bestämmelsen syftar till att bryta upp byggnadsskalan genom uppdelning av fasaden. Långa och obrutna fasader kan annars riskera att skapa en stadsmiljö som upplevs monoton och storskalig. Genom viss variation kan miljön upplevas tryggare samtidigt som orienterbarheten kan öka. Avsikten är att bebyggelsen inom respektive kvarter ska avläsas som att den består av minst två enskilda byggnader. En sådan indelning anknyter även till Umeås äldre stadsplanemönster där kvarter av den här storleken vanligtvis delades in i fyra tomter. Bestämmelsen gäller ej befintliga byggnader för att möjliggöra en utveckling av dessa utan att de blir planstridiga. Regleringen görs för att hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

f_2 – Entréplanets fasadlängd mot allmän plats ska till minst 50 % ha en uppglasad yta om minst 2 meter i höjdled.

Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen inom planområdet ska bidra till utvecklingen av Västra Esplanaden som stråk, i enlighet med detaljplanens syfte, genom att skapa aktiva och utåtriktade bottenplan. Den träffar även byggrätternas kortsidor i samma syfte. Regleringen görs med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Bestämmelsen träffar även ett egenskapsområde utmed Västra Norrlandsgatan. Befintlig fasad inom området är till större delen uppglasad och bidrar i viss utsträckning till en koppling till stråk med lokaler längs södra delen av Sveagatan och längs Götgatan. Utöver att bidra till att skapa aktiva, utåtriktade bottenplan och en levande stadsmiljö syftar bestämmelsen till att bibehålla en länk till närliggande stråk. Regleringen görs med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

f_3 – Fasad mot allmän plats ska på byggnad med fler än fyra våningar utformas med markerad sockelvåning i ett eller två plan genom att material, struktur eller färgsättning urskiljer sig mot övriga delar av fasaden.

Bestämmelsen syftar till att bryta upp höjdskalan på de högre byggnaderna genom en uppdelning av fasaden som förstärker bebyggelsens horisontalitet. Bestämmelsen möjliggör för olika utformningar men innebär att tillkommande bebyggelse längs Västra Esplanaden får ett sammanhållet uttryck avseende fasadens indelning. Avsikten är också att sockelvåningens utformning och fasadmaterial ska nå ända ner till marken, utan att brytas av en synlig husgrund. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

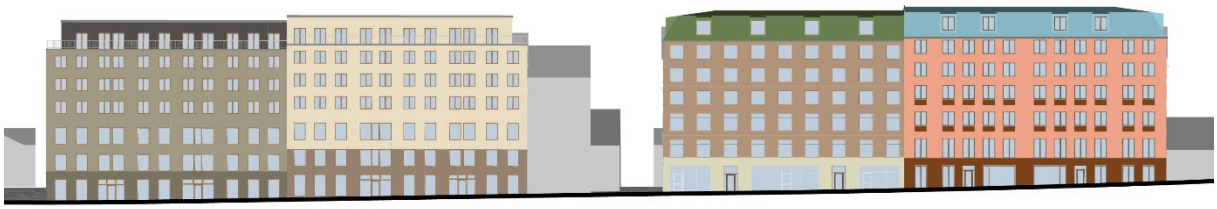


Illustration med exempel på möjliga utformningar med markerad sockelvåning i ett eller två plan.

f_4 – Översta våningen ska på byggnad med fler än sex våningar utformas som takvåning eller vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv mot allmän plats.

Bestämmelsen syftar till att bryta upp höjdskalan på de högre byggnaderna genom en uppdelning av byggnadsvolymen. Med takvåning avses en våning som är integrerad i takets utformning eller en vindsvåning. Regleringen bidrar till att tillkommande bebyggelse längs Västra Esplanaden får ett sammanhållet uttryck. En takvåning eller ett indrag, s.k. kungsvåning, bidrar till att ge byggnaderna ett tydligt avslut upptill. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

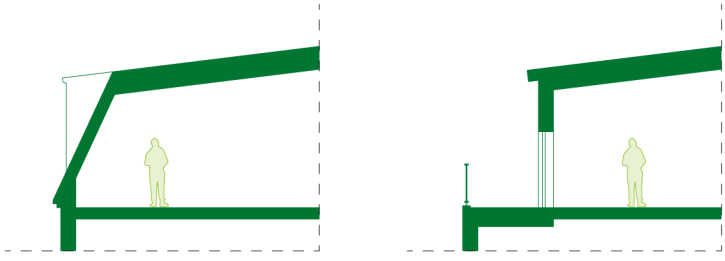


Illustration med exempel på utformning av en takvåning respektive en indragen översta våning.

f_5 – Våning över fjärde våningen ska vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv mot allmän plats.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala byggnadsvolymer sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Tillsammans med reglering av högsta nockhöjd [$h_{3–4}$] säkerställs proportioner mellan gaturummens bredd och byggnadernas höjd. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassning av bebyggelsestrukturen och görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

f_6 – Huvudbyggnad ska förses med sadeltak med centrerad nock.

Regleringen görs för att den tillkommande bebyggelsen ska ha en liknande form som den befintliga bebyggelsen på motsatt sida av Ridvägen för att skapa ett sammanhållet uttryck i området. Detta stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassning av bebyggelsestrukturen och att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

f_7 – Trapphus till bostäder ska ha förbindelse till friyta.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en bostadsmiljö där det är lätt för boende att nå friytan. Regleringen görs inom områden där trapphus till bostäder ska ha entré mot allmän plats [f_8] och där det finns risk att det annars blir krångligt att nå friyta. Regleringen sker för att främja en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § 1 p. och en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § 2 p. PBL.

f_8 – Trapphus till bostäder ska ha entré mot allmän plats.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att planen bidrar till ett levande och tryggt gaturum. Planområdet ligger inom en tätbebyggd stadsmiljö. 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 för att främja en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § 1 p. PBL och en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § 2 p. PBL.

f_9 – Byggnad med fler än tre våningar ska förses med sadeltak med centrerad nock.

Regleringen görs för att den tillkommande bebyggelsen ska ha en liknande form som den befintliga bebyggelsen på motsatt sida av Ridvägen. Syftet är att skapa ett sammanhållet uttryck i området. Bestämmelsen innebär att befintlig byggnad, i 3 våningar med brutet tak, inte blir planstridig. En lägre byggnad i detta läge bedöms ha mindre påverkan på stadsbilden. Detta stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassning av bebyggelsestrukturen och att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

f_{10} – Balkong får inte kraga ut över allmän plats.

Utkragande balkonger påverkar upplevelsen av gaturummet samt skuggar allmän plats. Regleringen görs eftersom reglerade byggnadshöjder är förhållandevis stora i relation till bredden på angränsande gaturum, bortsett från Västra Esplanaden. Med högre byggnadsvolymer kan utkragande balkonger medföra att gaturummet upplevs som trångt. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Västra Esplanaden har ett bredare gaturum. Här görs regleringen för att skapa sammanhållna fasadliv där de enskilda byggnaderna kan framträda i gaturummet. Detta bidrar till att framhäva Västra Esplanaden som ett viktigt stråk. Längs övriga delar av esplanaden finns utkragande balkonger endast i undantagsfall. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

f_{11} – Balkong får inte kraga ut över Sveagatan.

Utkragande balkonger påverkar upplevelsen av gaturummet samt skuggar allmän plats. Regleringen görs eftersom reglerade byggnadshöjder är förhållandevis stora i relation till Sveagatans smala gaturum. Med högre byggnadsvolymer kan utkragande balkonger medföra att gaturummet upplevs som trångt. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

f_{12} – Balkong får kraga ut högst 1,5 meter över prickmark.

Reglering görs för att säkerställa ett luftigt gaturum och avstånd och luft mellan husen. Detta stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen och att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader är 50 m^2.

Regleringen görs för att säkerställa friyta för bostäder. Regleringen görs med hänsyn till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse i enlighet med 2 kap. 7 § 4 p. PBL.

e_2 – Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 10 m^2. Utöver det får balkonger uppföras.

Regleringen görs för att säkerställa friyta för bostäder i enlighet med 2 kap. 7 § 4 p. PBL. Bestämmelsen innebär att trapphus tillhörande befintligt kontorshus inom området inte blir planstridiga.

Varsamhet

k – Byggnadens exteriör ska bibehållas till sin utformning avseende fasad- och takmaterial, fönsterindelning, materialbehandling och färgsättning.

Bestämmelsen omfattar det f.d. militärsjukhuset som tillhört Norrlands dragonregemente. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv och ingår i en värdekärna för riksintresset för kulturmiljövården. Regleringen skyddar uttrycken i byggnadens exteriör som också visar på att byggnaden har haft ett funktionellt och visuellt samband med övriga delar av Dragonregementet. De byggnader som har hört till Dragonregementet har en utpräglad och sammanhållen utformning med gemensamt formspråk, materialpalett och färgsättning. Regleringen görs för att skydda bebyggelseområdets kulturhistoriska värden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Utformning

Takfoten ska utformas så att den är tydligt markerad mot fasaden genom att vara synligt utskjutande.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en balanserad helhet och ett sammanhållet uttryck med en obruten takfot. Bebyggelsen får ett tydligt avslut upptill som är synligt från marknivå. Detta stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen. Regleringen görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.



Exempel på byggnader med tydligt utskjutande takfot inom planområdet.

Takkupor som vetter mot allmän plats ska vara indragna från underliggande fasadliv.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en balanserad helhet och ett sammanhållet uttryck med en obruten takfot genom att eventuella takkupor inte utformas som en vertikal fortsättning av fasaden. Detta stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen och att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Balkonger som vetter mot allmän plats får sammanlagt uppta högst en tredjedel av fasadlängden. Gäller ej takvåning eller indragen översta våning.

Regleringen görs som en anpassning till kringliggande bebyggelse i området, där balkonger förekommer i begränsad omfattning och inte dominerar fasader mot gata, samt för att bidra till sammanhängande fasadliv. Beräkning av andelar görs per våningsplan. Regleringen stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen och att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Balkong får kraga ut högst 0,7 meter över allmän plats.

Reglering görs för att säkerställa ett luftigt gaturum och avstånd och luft mellan husen. Detta stämmer med syftet att stadsbildsvärden ska vara utgångspunkt i anpassningen av bebyggelsestrukturen och att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Lägsta frihöjd för balkong över allmän plats är 3,5 meter

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa framkomlighet på allmän plats. Bestämmelsen säkerställer att underhållsfordon ska kunna ta sig fram. I *Teknisk handbok, gator och parker* (Umeå kommun, u.å.) anges att den fria höjden för gång- och cykelvägar ska vara minst 3,5 meter. Regleringen görs för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL och behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Översiktsplan för Umeå kommun* (Umeå kommun 2018a). Två fördjupade översiktsplaner gäller inom planområdet, *Fördjupning för Umeå* (Umeå kommun 2018b) och *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (Umeå kommun 2011), där den sistnämnda generellt gäller överordnat.

I *Översiktsplan för Umeå kommun* har ett tillväxtscenario och sex utvecklingsstrategier formulerats. Befolkningsscenariot innebär en kraftig tillväxt av boende och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna. Utvecklingsstrategierna innebär sammanfattat att:

- tillkommande bebyggelse så långt som möjligt ska samlas inom 5 km från centrum,
- att staden ska kompletteras med nya stadskvarter intill de gamla,
- att nya kvarter ska ha en hög täthet,
- att bebyggelsen ska bidra till att skapa starka kollektivtrafikstråk,

- att trafikleder ska omvandlas till stadsmiljö och att satsning ska ske på attraktiva offentliga gator, torg och parker.

I *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* lyfts riktlinjer för ny bebyggelse samt bebyggelse inom kulturmiljö. Här nämns bland annat att:

- kommunen önskar bygga högre och tätare där så är lämpligt i de centrala stadsdelarna,
- att bostäder ska prioriteras framför kontor där det är möjligt,
- att ny bebyggelse ska bidra till att utveckla det offentliga rummet och att god arkitektur ska prägla all tillkommande bebyggelse.

Varsamhet ska prägla förhållandet till den befintliga strukturen och särskild hänsyn ska tas till kulturmiljön. Exploatering nära kulturmiljöer och inom område av riksintresse regleras lämpligtvis med planbestämmelser till skydd för miljöerna och byggnaderna.

Förtätningen ska ske med målet att skapa en tät blandstad där attraktiva mötesplatser, tydliga stadsrum och en blandning av funktioner ger trygghet, liv och rörelse åt den utvidgade stadskärnan. Förtätning är möjlig inom riksintresset centrala Umeå under förutsättning att det görs på ett hänsynsfullt sätt där kvalitet och gestaltning får väga tungt. Genom att tillvarata värdena kan stadskärnans och centrumstadsdelarnas identitet stärkas.

I fördjupningen pekas kvarteret Skvadronen och Hammaren ut som delar av omvandlingsområden för ny kvartersbebyggelse. Kvarteren Släggan och Hammaren är därutöver ett utpekat utredningsområde för framtida parkeringsanläggningar.

En planillustration ingår som en bilaga till översiktsplanens *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, se bild nedan. De föreslagna nya kvarterens form och lägen ska endast uppfattas som en illustration. Det anges att kommande planläggning får klarlägga exakta gränser och användning.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande. Översiktsplanen aktualitetsförklarades 2024.

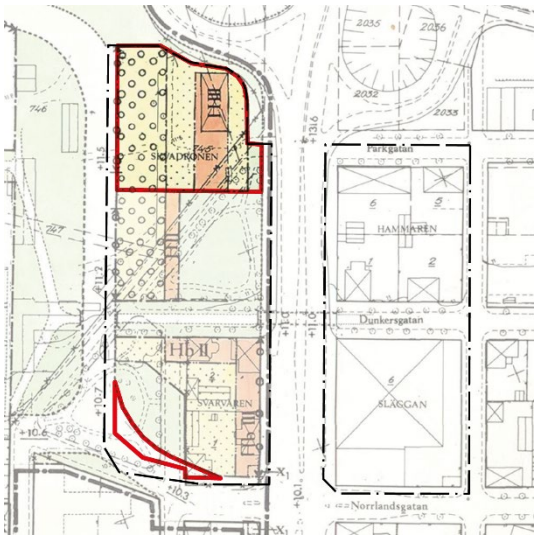


Planillustration, bilaga till Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Planområdets ungefärliga utbredning är markerad med röd streckad linje.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Stadsplan för Ryttaren, Smeden, Svarvaren, m.m. – K4-fältet (2480K-P21/1974)

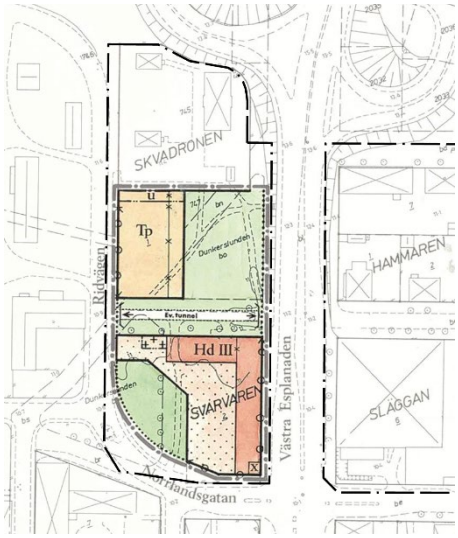
Planen gäller inom den norra delen av Skvadronen 2, inom en mindre del av parken Dunkerslunden och på gatumark vid den södra delen av Ridvägen. Användningarna är *Kontorsändamål, Park eller plantering* respektive *Gata eller torg.* I norr får bebyggelse i tre våningar får uppföras. Mot Ridvägen får marken endast överbyggas med parkeringsdäck. Över däcket får skyddstak och skärmvägg uppföras. De delar av stadsplanen som ligger inom planområdet för detaljplanen för Skvadronen 2 m.fl. upphävs när detaljplanen får laga kraft.



Stadsplan för Ryttaren, Smeden, Svarvaren, m.m. Den del av stadsplanen som är markerad med rött upphävs när detaljplanen för Skvadronen 2 m.fl. får laga kraft. Planområdet markerat med streckprickad linje.

Stadsplan för kvarteret Svarvaren och del av Skvadronen m.m. (2480K-P10/1979)

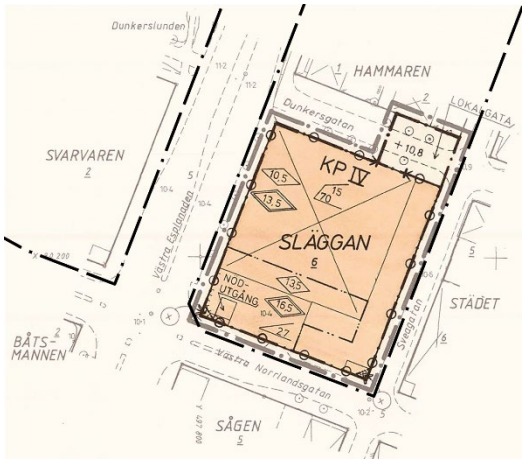
Planen gäller inom den södra delen av det nuvarande kvarteret Skvadronen (tidigare Svarvaren). Inom kvartersmarken medger planen för användningarna *Kontor* respektive *Parkering*. På allmän plats regleras *Park eller plantering* samt ett litet avsnitt *Gata eller torg (*med preciseringen ”*Ev. tunnel”)*. Detaljplanen upphävs i sin helhet när detaljplanen för Skvadronen 2 m.fl. får laga kraft.



Stadsplan för kvarteret Svarvaren och del av kvarteret Skvadronen m.m. Planområdet för detaljplanen för Skvadronen 2 m.fl. markerat med streckprickad linje.

Detaljplan för Släggan 6 (2480K-P93/6)

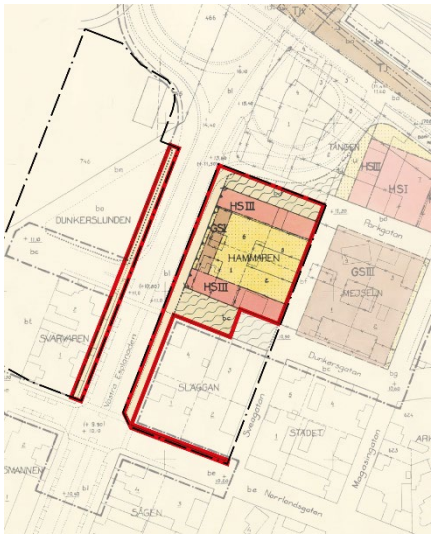
Detaljplanen gäller inom hela kvarteret Släggan och en del av Dunkersgatan. Inom kvartersmarken medger planen för *Hotell och Parkering*. I det sydvästra hörnet regleras att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,2 meter. Detaljplanen upphävs i sin helhet när detaljplanen för Skvadronen 2 m.fl. får laga kraft.



Detaljplan för Släggan 6. Planområdet för detaljplanen för Skvadronen 2 m.fl. markerat med streckprickad linje.

Stadsplan för kvarteren Tången, Hammaren och Mejseln m.fl. (2480K-P121/1965)

Planen gäller inom kvarteret Hammaren, en del av Dunkersgatan och delar av Västra Esplanaden och Västra Norrlandsgatan. På kvartersmarken medger planen för *Handelsändamål* och *Garageändamål*. Marken norr och söder om kvarteret är planlagd som *Park eller plantering.* Resterande delar är planlagda som *Gata.* De delar som ligger inom planområdet för detaljplanen för Skvadronen 2 m.fl. upphävs när detaljplanen får laga kraft.



Figur 1Stadsplan för kvarteren Tången, Hammaren och Mejseln m.fl. De delar av stadsplanen som är markerade med rött upphävs när detaljplanen för Skvadronen 2 m.fl. får laga kraft. Planområdet markerat med streckprickad linje.

Övriga planer inom området

Mindre delar av planområdet omfattas av *Detaljplan för Östra Dragonfältet* (2480K-P2018/24), *Stadsplan för kvarteret Städet m.m.* (2480K-P38/1985) respektive *Stadsplan för kvarteret Mejseln m.m.* (2480K-P25/1983). Dessa områden är planlagda som *Gata*. Dessa delar upphävs när detaljplanen för Skvadronen 2 m.fl. får laga kraft. Detaljplanen bekräftar dock befintlig användning.

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga gällande planer inom området.

Detaljplaneprogram

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program för att tydliggöra förutsättningarna för ett områdes utveckling. Kvarteret Skvadronen och parken Dunkerslunden i den västra delen av planområdet omfattas av *Program till detaljplan för Östra Dragonfältet* som godkändes 2014. Programområdet inkluderar även Ridvägen, kvarteret Vagnsboden, fastigheterna Muraren 7 och Båtsmannen 2 samt ett par av de tidigare K4-stallarna, se illustration nedan.

Syftet med programmet var att undersöka möjligheterna att utveckla Östra Dragonfältet med ytterligare bostäder, lokaler och verksamheter samt en parkeringsanläggning. Området beskrivs vara splittrat av vägar och parkeringsytor och målet med omvandlingen är att läka

samman miljön genom att bygga stad i form av ny kvartersbebyggelse. Programmets fokus ligger på markens användning samt bebyggelse- och vägstruktur.

Programförslaget har delvis genomförts. *Detaljplan för Östra Dragonfältet* (2480K-P2018/24) fick laga kraft 2018 och omfattar områden för ny bostadsbebyggelse öster om Ridvägen och ett nytt parkeringshus i kvarteret Muraren. Bostäderna har färdigställts medan parkeringsanläggningen ännu inte har uppförts.

Gestaltning

I planprogrammet angavs att bebyggelsen ska utformas och placeras så att den ger gaturummen stadga och stadsbyggnadskvaliteter. Mot gata ska bebyggelsen vara öppen, utåtvänd och ha en inbjudande karaktär som ger förbipasserande en intressant och trygg upplevelse. Bebyggelsen ska ges en medveten gestaltning i förhållande till den befintliga bebyggelsens kvaliteter.

Parkområden

I planprogrammet beskrevs hur den befintliga parken, Dunkerslunden, med sina uppvuxna träd är värdefull för stadsmiljön, men att dess läge intill den starkt trafikerade Västra Esplanaden gör den mindre attraktiv. Planprogrammet föreslog att det sedan tidigare planlagda gång- och cykelstråket mellan Västra Esplanaden och Ridvägen omvandlas till en park som man rör sig genom, som en del i ett stråk via Dunkersgatan och vidare mot resecentret Umeå C. Det lyftes att det är viktigt att parken blir tillräckligt stor för att kunna inrymma sittplatser och växter.

Gator och trafik

I planprogrammet föreslogs förändringar i strukturen för gator, gång- och cykelbanor. Förändringarna är i stort sett genomförda. Bland de åtgärden som inte utförts finns en eventuell cykelbana inom parkstråket och en möjlig gång- och cykelöverfart i höjd med detta på Ridvägen.

Kulturmiljö

En översiktlig kulturmiljöstudie gjordes i samband med att planprogrammet togs fram. Det förslag till ny bebyggelse som planprogrammet redovisar följer och förtydligar väg- och gatustrukturen och bevarar därmed de siktlinjer man idag har mot de f.d. ridhusen och stallarna österifrån och norrifrån. Sambandet mellan de två regementsområdena (K4 och I20) uppges vara viktiga att beakta i den fortsatta planeringen.



Illustration av programförslaget. Siffror i kartan relaterar till sifferhänvisningar i texten till programförslaget.

Pågående planprocesser

Beviljade planbesked i närområdet

Det finns två beviljade planbesked i direkt anslutning till planområdet. Arbetet med detaljplanerna har inte inletts. Planeringsförutsättningarna för dessa områden utreds för närvarande i ett planprogram.

- *Detaljplan för del av Umeå 7:11, del av Umeå 2:1 och Lodet 1* (BN-2018/01956) omfattar ett område kring Umeå Centralstation och Umeå busstation. Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för utveckling av resecentrum på norra sidan av Järnvägsallén samt bostäder och verksamheter i kvarteret Lodet.
- *Detaljplan för Umeå 5:1 och 4:1 m.fl.* (BN-2021/01968) omfattar området Stallbacken som sträcker sig mellan järnvägsspåren och Ridvägen från Västra Esplanaden till Bomvägen. Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, handel, verksamheter, skola, park, gator, parkerings/mobilitetsanläggning och offentliga platser med mera. Syftet är också att säkerställa ändamålsenlig trafikstruktur, teknisk infrastruktur och dagvattenhantering inom området samt siktlinjer mellan stadshuset och regementet kopplade till kulturmiljön.

Planprogram för Umeå C och Stallbacken

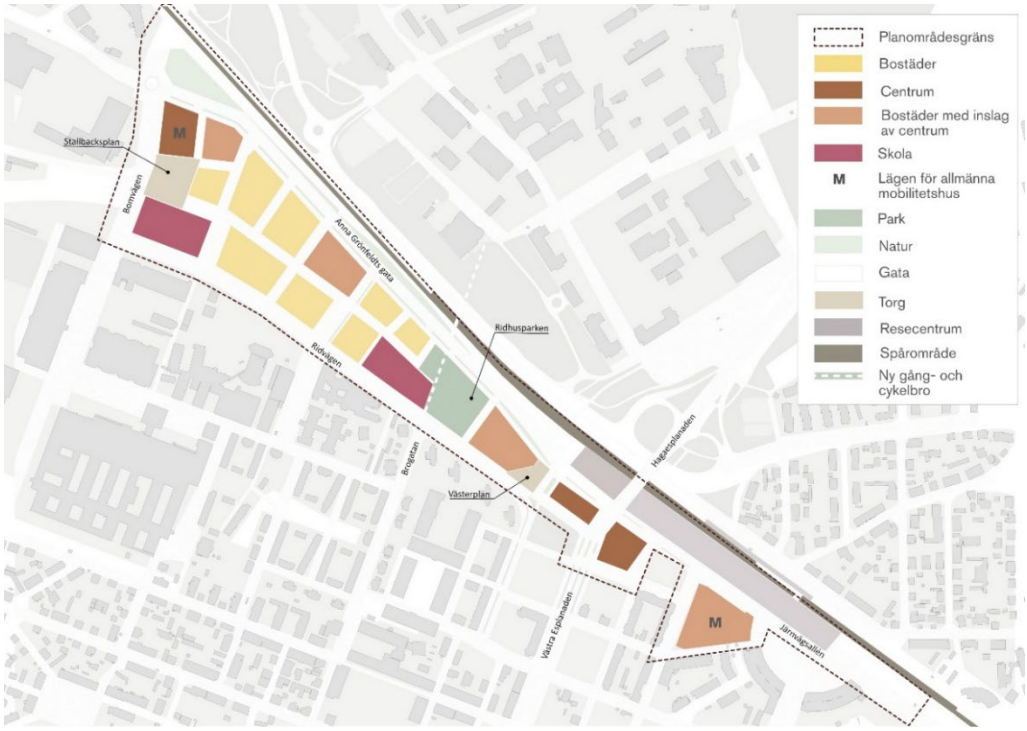
Ett nytt planprogram håller på att tas fram för ett område som omfattar avgränsningen för ovan nämnda planbesked, *Planprogram för Umeå C och Stallbacken* (BN-2023/01686).

Preliminärt syfte med programmet är att sammanställa och tydliggöra förutsättningar för områdets utveckling. I planprogrammet ska kommunens vision och stadsbyggnadsprinciper för området utvecklas, och eventuella målkonflikter beskrivas. Inom ramen för programmet kan övergripande utredningar och avvägningar göras för till exempel trafikstruktur, teknisk infrastruktur, höjdsättning, kulturmiljöfrågor, luftkvalitet, dagvatten och skyfallshantering. Syftet är även att möjliggöra för en tidig och tydlig dialog med de myndigheter och parter som berörs.

Området utgör ett strategiskt omvandlingsområde med stor betydelse för stadens fortsatta utveckling. Det präglas i dag av tidigare järnvägsfunktioner och omfattande väginfrastruktur, men genom planprogrammet tydliggörs förutsättningarna för att omvandla platsen till en funktionsblandad, tät och långsiktigt hållbar stadsdel. Här finns potential att knyta samman centrala områden och att skapa nya stadsmiljöer med bostäder, verksamheter, service och god tillgång till kollektivtrafik.

I programförslaget föreslås bland annat att den nuvarande vägstrukturen förändras. De klöverbladsramper som finns direkt norr om detaljplaneområdet, och som förbinder Västra Esplanaden med Järnvägsallén–Anna Grönfelts gata, rätas ut och utformas som stadsgator. Om man går vidare med förslaget kan dessa körbanor på längre sikt komma att förläggas närmare kvarteren Skvadronen och Hammaren jämfört med idag och nya kvarter kan skapas mellan planområdet och Järnvägsallén.

Programförslaget har nyligen varit på samråd och väntas godkännas i slutet av 2026.



Planillustration tillhörande Planprogram för Umeå C och Stallbacken. White arkitekter.

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.

Tre planbesked hanteras i denna detaljplan:

- Byggnadsnämnden beslutade 2019-06-19 § 203 att inleda planläggning för Hammaren 1 m.fl**.**
- Byggnadsnämnden beslutade 2020-08-19 § 275 att inleda planläggning för Släggan 6**.**
- Byggnadsnämnden beslutade 2020-08-19 § 276 att inleda planläggning för Skvadronen 2.
- Byggnadsnämnden beslutade 2025-05-21 § 117 att avsluta ärendet för detaljplanen för Hammaren 1 med flera, att avsluta ärendet för detaljplanen för Släggan 6 och att det två planområdena inkluderas i detaljplanen för Skvadronen 2 för vidare handläggning.

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 § och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan har identifierats.

Undersökningen visar på att risk för påverkan finns avseende:

- Luftföroreningar
- Bullerproblematik
- Förorenade områden
- Översvämningsrisk
- Dagvatten
- Landskaps-/stadsbild
- Kulturvärden
- Ljusförhållanden
- Grönyta i tätort, rekreationsområde
- Förekomst av gamla träd eller äldre skog
- Ekosystemtjänster
- MKN luft
- MKN buller

Ett undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att det dock behöver tas fram en luftutredning för att utreda om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan kopplat till MKN luft.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 26 augusti 2025 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- ***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.
- ***Byggnadsordning för Centrumfyrkanten*** (2014) och ***Byggnadsordning för Väst på stan*** (2014)
  I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs.
- ***Cykeltrafikprogram*** (2018)
  Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- ***Dagvattenprogram*** (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.
- ***Kollektivtrafikprogram*** (2021)
  År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- ***Mobilitetsnorm*** (2026)
  Genom mobilitetsnormen anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning.
- ***Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp*** (2022)
  Syftet med strategin är bland annat att trygga dricksvattenförsörjningen, uppnå god status i vattenförekomsterna samt att framtidssäkra den fysiska planeringen och klimatsäkra befintliga system.

Detaljplanens utredningar

- Luftkvalitetsutredning, Sweco, november 2026.
- Riksintresseanalys, riksintresse för kulturmiljövården, september 2026.
- Spår- och vägtrafikbullerutredning, Nordakustik, maj 2026.
- Översiktlig miljögeoteknisk bedömning, Tyréns, december 2025.

Övriga underlag

- Planprogram för Umeå C och Stallbacken, samrådsförslag, juni 2026
- Trafikutredning för Stallbacken, Trivector, maj 2025
- Program till detaljplan för Östra dragonfältet, 2014

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.

Under respektive rubrik nedan redovisas de användningsområden som på något sätt berör planområdet och hur hänsyn har tagits till dessa.

Rennäringen

Enligt 3 kap. 5 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande. Områden som är av riksintresse för rennäringen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande. Det innebär att åtgärder som kan innebära en bestående negativ påverkan på riksintresset, eller tillfälligt ha en mycket stor negativ påverkan inte kan genomföras.

Inom Umeå kommun finns fem samebyar. Aktuellt planområde omfattas av renskötselområde för Rans sameby. Planen berör inte område som är utpekat som riksintresse för rennäringen. Området ligger inte heller i anslutning till ett sådant. Planområdet är inte heller i övrigt utpekat som betesland eller flyttled enligt Rans renbruksplan från 2021. Marken inom planområdet bedöms sakna betydelse för rennäringens verksamhet då den ligger inom ett befintligt bebyggelseområde inom Centrala stan i Umeå tätort.

Utifrån ovanstående förutsättningar görs bedömningen att ett genomförande av planen inte påverkar det samiska folkets intressen, alltså finns inte behov av att ställa fråga om konsultation till samiska företrädare enligt lag (2022:66) om konsultation i frågor som rör det samiska folket.

Kommunikationer och kulturvärden

Planområdet berörs av riksintresse för trafikkommunikationer och kulturmiljövården. Se avsnittet *Riksintressen*.

Grönområden i tätorter

Inom planområdet finns kvartersparken Dunkerslunden med en yta om cirka 3 000 m^2. Parken består av en plan gräsyta med ett antal större träd och buskar.

Parkens lokalisering i direkt anslutning till Västra Esplanaden, som utgör ett starkt trafikerat stråk, och avsaknaden av en tydlig avskärmning mot gaturummet begränsar parkens kvaliteter som rekreationsmiljö. Området har historiska kopplingar till det tidigare dragonregementet, som utgör en värdefull kulturmiljö. Då parken successivt har skilts från det ursprungliga regementsområdet och dagens utformning i begränsad utsträckning speglar den tidigare anläggningen bedöms grönområdets kulturmiljövärden vara begränsade.

I förslaget till planprogram för Umeå C och Stallbacken föreslås en större park anläggas cirka 120 meter nordväst om planområdet för Skvadronen 2 m.fl. Den föreslagna parken omfattar omkring 7 000 m^2 och avses innehålla naturpräglade miljöer i kombination med ytor för lek, vistelse och rekreation. Inom området Stallbacken planeras även för mindre platsbildningar och kvartersgator med inslag av grönska.

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. Inom planområdet finns riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken i form av trafikkommunikation och kulturmiljövård.

Trafikkommunikation

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. Inom planområdet är hinderfrihetsytan ett horisontellt plan på en höjd av +52,4 meter över nollplanet i höjdsystemet RH2000. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en

negativ påverkan på riksintresset. Om uppställning av byggkran innebär att hinderytan överstigs ska byggherren kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Umeå [AC 10], se kartillustration nedan. Riksintresset omfattar en stor del av centrala Umeå samt före detta regementsområdet I 20. En analys av planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården har tagits fram för detaljplanen.

Riksintressets värden har utgjort en viktig förutsättning i planarbetet. Planförslaget har utformats med ambitionen att bevara relevanta karaktärsdrag samt att stärka områdets stadsstruktur och rumsliga sammanhang. Flertalet av de föreslagna åtgärderna bedöms sammantaget medföra en neutral eller svagt positiv påverkan på riksintressets värden.

Planförslaget innebär samtidigt vissa negativa konsekvenser för kulturmiljön. Ett fullt utnyttjande av föreslagna byggrätter förutsätter att de kulturhistoriskt värdefulla trähusen i kvarteret Hammaren rivs eller flyttas från platsen. Inom ramen för planarbetet är avsikten att byggnaderna ska flyttas, vilket bedöms minska konsekvenserna jämfört med en rivning. En eventuell flytt av byggnader hanteras i prövning av rivningslov och bygglov. Förslaget medför även en förtätning och en ökad byggnadshöjd inom området. Den föreslagna skalan bedöms dock vara förenlig med den stadsutveckling som skett i närliggande kvarter, såsom Fabriken, Arken och Vagnsboden. Anpassningar har gjorts för att ansluta till omgivande bebyggelsestrukturer och för att uppnå en god helhetsverkan i stadsmiljön. Mot bakgrund av platsens förutsättningar bedöms platsen tåla den föreslagna bebyggelseskalan.

Under detaljplaneprocessen har kommunen bedömt vilka faktorer som är viktiga att säkerställa i planen. I rapporten *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – En kulturmiljö av riksintresse* lyfter Länsstyrelsen att när åtgärder ska vidtas så är helhetsutformningen och faktorer som placering, volym, höjd, material och kulörer av betydelse. Detaljplanen reglerar bland annat placeringar, volymer och höjder för bebyggelsen. Kommunen har gjort avvägningen att det inte är nödvändigt att reglera material och kulörer i planen då det riskerar att innebära en onödigt stor begränsning i vilka lösningar som är möjliga. En detaljplan får inte reglera mer än vad som krävs för att uppfylla planens syfte. Dessa aspekter behöver dock fortfarande hanteras i ett efterföljande bygglovsskede för att säkerställa en god helhetsverkan.

Sammantaget bedöms planförslaget kunna medföra skada på riksintresset i måttlig grad och i vissa avseenden bedöms det medföra en viss positiv påverkan på riksintresset. Den samlade bedömningen är att påverkan inte når en sådan omfattning att den kan anses utgöra påtaglig skada på riksintresset.



Planområdets utbredning (markerat i blått) i relation till riksintressets avgränsning (svart streckad linje), värdekärnor (rött) och stråk (skrafferade ytor).

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.

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.

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 (NO_2).

En luftkvalitetsutredning har utförts (Sweco Sverige AB, 2026). Utredningen omfattar spridningsberäkningar av partiklar (PM_{10}) och kvävedioxid (NO_2) för att undersöka om det går att genomföra aktuell detaljplan, föreslagen bebyggelse inom planprogrammet för Umeå C och Stallbacken, samt detaljplaner inom ett omvandlingsområde på Teg, utan att nuvarande eller kommande miljökvalitetsnormer överskrids på Västra Esplanaden, Anna Grönfeldts gata, Järnvägsallén och Tegsesplanaden.

Vid genomförda spridningsberäkningar har fyra olika scenarion använts. Det första har undersökt ett nuläge för år 2025, och de andra tre har tittat på olika framtidsscenarion.

- Scenario A har utgått ifrån att all den nya bebyggelsen är uppförd men det finns inga åtgärder för att minska trafiken.
- Scenario B har utgått ifrån att all den nya bebyggelsen finns men ett busskörfält har lagts till i gaturummet.
- Scenario C har utgått ifrån ett målstyrt scenario, där all den nya bebyggelsen är uppförd men det har även skett en förändring i trafiken till 65% hållbart resande.

Inom planområdet har tre receptorpunkter simulerats: vid viaduktens södra fäste (9), vid kvarteret Hammaren (11) och i höjd med kvarteret Släggan (12).



Receptorpunkter i anslutning till planområdet. Planområdet markerat med streckprickad linje.

Resultaten för Västra Esplanaden visar att samtliga miljökvalitetsnormer klaras i samtliga scenarion. Den generella trenden för kvävedioxid är att halterna minskar mellan nuläget och scenarierna. De sjunkande kvävedioxidhalterna beror sannolikt på lägre emissionsfaktorer i de framtida scenarierna. För partiklar är den generella trenden att det sker en ökning i scenarierna jämfört med nuläget, men att i scenario C sjunker halterna lite i jämförelse med scenario A och B. Detta beror på att trafiken beräknas öka i varje scenario jämfört med nuläget, för de flesta vägsträckor, och att scenario C har den lägsta trafiken. Eftersom den största källan till partiklar är slitage mellan däck och vägbana, och denna källa inte förväntas sjunka, så kommer även halterna att öka.

Sammanfattningsvis visar beräkningarna att samtliga miljökvalitetsnormer förväntas klaras i samtliga scenarion, både för kvävedioxid och partiklar.

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.

Tabell. Nuvarande status och miljökvalitetsnorm för berörd ytvattenförekomst. Källa: Vatteninformation Sverige (2026a).

Ytvattenförekomst	Umeälven
ID (EUCD)	SE708510-760630
Ekologisk status, nuläge	Måttlig
Kemisk status, nuläge	Uppnår ej god
MKN: ekologisk status	God ekologisk status 2033
MKN: kemisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter
Miljöproblem	Miljögifter från reningsverk, industri, förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, sjöfart, urban markanvändning, jordbruk m.m.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverkan möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk och kemisk status.

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.

Det finns ingen grundvattenförekomst inom planområdet. 120 meter söder om planområdet finns grundvattenförekomst SE708686-171879. Nuvarande status och MKN för berörd grundvattenförekomst redovisas i tabell nedan. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverkan möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk och kemisk status.

Tabell. Nuvarande status och miljökvalitetsnorm för berörd grundvattenförekomst. Källa: Vatteninformation Sverige (2026b).

Grundvattenförekomst	
ID (EUCD)	SE708686-171879
Kemisk status	God
Kvantitativ status	God
MKN: kemisk status	God kemisk status
MKN: kvantitativ status	God kvantitativ status
Riskbedömning	Förorenade områden gör att förekomsten bedöms vara utsatt för potentiell påverkan med avseende på tetrakloreten. Mer utredning och övervakning behövs innan behovet av eventuell fysisk åtgärd kan säkerställas

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Umeälvens mynning till Vännäs (30 km) är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6). Vattenförekomsten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

För att uppnå MKN för omgivningsbuller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Ett nytt åtgärdsprogram mot buller är under framtagande. 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.

För mer information om förekomsten av omgivningsbuller inom planområdet, se avsnittet *Hälsa och säkerhet – Buller*.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Andra särskilda områdesskydd

Biotopskydd

Inom planområdet finns det trädrader som består av fem eller fler lövträd och som kan vara skyddade av biotopskyddbestämmelserna enligt *Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.* Vissa av dessa kan komma att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Om det finns risk för att en sådan miljö skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen.

Planeringsförutsättningar

Mark- och vattenområden

För närvarande används marken inom planområdet för verksamheter, parkering, park och gata.

Marken är huvudsakligen plan. I norr är marknivån upphöjd kring en viadukt med tillhörande av- och påfartsramper. Gatans nivå är där högre än den intilliggande kvartersmarken. Höjdskillnaden hanteras med slänter. Det finns en lågpunkt vid korsningen Västra Esplanaden–Västra Norrlandsgatan.

Det finns inga vattenområden inom planområdet.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget inom stadsdelen Centrala stan. Den östra delen av planområdet ligger inom den stadsdelsområdet Centrum medan den västra delen av planområdet hör till stadsdelsområdet Väst på Stan.

Kringliggande kvarter är bebyggda med bostäder och verksamheter. Bebyggelsen i området uppvisar varierande karaktärsdrag och kännetecken som också speglar byggnadernas skiftande tillkomstperioder. Huvuddelen av bebyggelsen har tillkommit under 1900-talets andra hälft men det finns även några inslag av äldre trähus. I öster finns kvartersbebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter. Byggnaderna är här delvis sammanbyggda, utförda i rött eller brunt tegel och i tre till fyra våningar. Söder om planområdet finns en mer

varierad kvartersbebyggelse. Äldre trähus i två våningar blandas här med nyare bebyggelse i upp till fyra våningar. Den västra delen av planområdet har varit en del av Norrlands dragonregemente och dess exercisområde. I väster finns ny bostadsbebyggelse i fem våningar plus inredd vind och norr om dessa punkthus i sju till åtta våningar. Väster om bostadsbebyggelsen finns gula stallbyggnader i trä som tillhört regementet. Norr om planområdet domineras miljön av den trafikplats som förbinder Västra Esplanaden med Järnvägsallén, med på- och avfartsramper i klöverbladsform, och den viadukt som leder trafiken vidare norrut över järnvägen. Norr om järnvägen finns Umeås andra regementsområde, f.d. Västerbottens regemente (I 20), beläget på en höjdrygg.

Kvarteren Hammaren och Släggan

Planområdets östra del består av två tydligt avgränsade kvarter, Hammaren och Släggan, som ingår i Umeås rutnätsplan. Hammaren utgörs till största delen av en plan grusyta som används för bilparkering. I kvarterets södra del, utmed Dunkersgatan, finns två äldre träbyggnader uppförda i två våningar.

Kvarteret Släggan upptas till sin helhet av en enda byggnad. Den uppfördes 1969 och inrymmer idag parkeringshus, verksamheter och hotell.

Kvarteret Skvadronen

Planområdets västra del utgörs av fastigheten Skvadronen 2 och parken Dunkerslunden. I den norra delen av området finns ett f.d. militärsjukhus som har tillhört Norrlands dragonregemente. Byggnaden används idag av en folkhögskola. Norr om sjukhusbyggnaden finns en mindre träbyggnad om cirka 90 m^2 och som bedöms sakna planstöd då marken är planlagd för *Marköverbyggnad parkeringsdäck*.

I den södra delen finns en kontorsbyggnad uppförd 1977. Mitt i området finns parken Dunkerslunden som består av en gräsbevuxen yta och ett antal större träd. Mot Ridvägen domineras miljön av parkeringsplatser.

Västra Esplanaden

Mellan planområdets två delar löper Västra Esplanaden. Den anlades efter stadsbranden 1888 och gaturummets bredd syftade till att verka i brandhämmande syfte. Ursprungligen hade gatan en utformning likt Östra Esplanaden med centralt placerad körbana kantad av dubbla trädrader. Från 1960-talet till början av 2010-talet var gatan en del av Europaväg 4 genom Umeå. Gatan har kommit att präglas av trafikmiljön och de ursprungliga trädraderna har fått ge plats till ett utökat antal körfält. Bebyggelsen längs gatan består huvudsakligen av kontors- och affärsbyggnader från 1900-talets senare del med inslag av äldre träbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900. Bebyggelsens höjdskala är i två till fyra våningar. I esplanadens södra ände, vid Tegsbrons fäste, markeras entrén till centrum med ett elva våningar högt kontorshus. Söder om Skolgatan finns ett flertal butikslokaler med skyltfönster och entréer mot gatan. Bebyggelsen i den norra delen är mer sluten och det finns få entréer mot gatan. Flera av kontors- och affärsbyggnaderna upptar hela kvarterslängder.



Vy över planområdet med Skvadronen till vänster i bild. Kvarteret Hammaren i mitten och kvarteret Släggan till höger. Genom området löper Västra Esplanaden.

Bostäder

Inom planområdet finns ett bostadshus, en träbyggnad på fastigheten Hammaren 2 som innehåller två lägenheter. En träbyggnad på Hammaren 1 uppfördes ursprungligen som bostadshus men har senare används för olika verksamheter.

Verksamheter och andra anläggningar

Inom kvarteret Släggan finns parkering, hotell-, gym- och restaurangverksamhet. I kvarteret Skvadronen finns kontor, körskola och folkhögskola.

Service

Planområdet ligger centralt i Umeå och har god tillgång till service.

Tabell. Avstånd till service i närområdet.

Typ av service	Närmast belägna verksamhet	Läge i förhållande till planområdet
Förskola	Smeden	400 meter västerut
Grundskola (F – 9)	Hagaskolan	600 meter nordost
Bibliotek	Umeå stadsbibliotek	400 meter söderut
Livsmedel	Närbutiker vid Järnvägstorget	300 meter österut

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården och en riksintresseanalys har därför tagits fram (Umeå kommun 2026), se avsnittet *Riksintressen*.

Värdefulla enstaka hus

Inom planområdet finns tre byggnader som är utpekade i kommunens byggnadsordningar (Umeå kommun 2014a & 2014b) och som bedöms som särskilt värdefulla:

Skvadronen 2, Ridvägen 5



Tidigare militärsjukhus på Skvadronen 2.

En byggnad som uppfördes som militärsjukhus för Norrlands dragonregemente 1923 efter ritningar av Erik Josephson. Byggnaden ligger fritt på tomten och intill en parkmiljö som tidigare har varit del av en regementspark.

Taket är valmat, klätt med svart bandtäckt plåt och har små halvrunda takkupor. Fasaden är utförd i gul puts. På fasaden finns symmetriskt placerade korspostfönster med gröna fönsterbågar. Över entrédörren finns en liten pelarburen balkong. Fasad-, takmaterial och färgsättning visar på byggnadens samband med dragonregementet.

Hammaren 1, Dunkersgatan 1



Tidigare villa på Hammaren 1.

En välbevarad friliggande jugendvilla i trä, ritad av arkitekten Viktor Åström och uppförd 1907 som kaptensbostad efter etableringen av Norrlands dragonregemente.

Byggnaden är placerad i kvarterets sydvästra hörn med förgårdsmark mot Västra Esplanaden. Trots omfattande förändringar i omgivningen, bland annat genom höjningen av Västra Esplanadens gatunivå och anläggande av större parkeringsytor inom kvarteret är byggnadens ursprungliga karaktär och relation till gaturummet fortfarande avläsbar.

Exteriören präglas av nationalromantiskt influerad jugendarkitektur med välbevarad byggnadsvolym, träpanel, sadeltak, frontespiser, burspråk och rikt utformade trädetaljer. Byggnaden har genomgått vissa förändringar, såsom ändrad fasadkulör och mindre invändiga anpassningar för utbildningsverksamhet.

Hammaren 2, Dunkersgatan 3



Bostadshus på Hammaren 2.

En friliggande trävilla uppförd 1933 efter ritningar av arkitekten Kjell Wretling. Byggnaden är utformad i en välbevarad tjugotalsklassicistisk stil med ett herrgårdsliknande uttryck och uppfördes ursprungligen som enfamiljsbostad. Fastigheten utgör tillsammans med Hammaren 1 en rest av den äldre träbebyggelse som tidigare präglade området innan den stadsomvandling och förtätning som skedde under 1900-talet andra hälft.

Byggnaden är placerad friliggande inom fastigheten med en orientering som fortfarande gör den historiska tomtstrukturen läsbar, trots att gårdsmiljön omvandlats till parkeringsyta. Exteriören kännetecknas av en symmetrisk och välproportionerad gestaltning med gulmålad locklistpanel, vitmålade hörnpilastrar, markerade gesimser och sadeltak täckt med lertegel. Byggnadens karaktär förstärks av spröjsade fönster, fönsterluckor, halvmånefönster i gavlarna samt en brokvist med pelarburen balkong och balustradräcke mot gårdssidan.

Den mest omfattande förändringen genomfördes 1963 då ovanvåningen byggdes om till en separat lägenhet efter ritningar av J.D. Sundberg. Ombyggnaden har dock inte påverkat byggnadens exteriöra uttryck, som fortfarande är väl sammanhållet och tydligt avläsbart.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark inom planområdet eller i dess närhet.

Grönstruktur och rekreation

Inom planområdet finns kvartersparken Dunkerslunden. Parken anlades ursprungligen 1919 i anslutning till det f.d. militärsjukhuset. En stor del av parkanläggningen avvecklades efter 1977 då en ny stadsplan medförde nya gatudragningar i området. Idag omfattar parken cirka 3 000 m^2 som utgörs av en plan gräsbevuxen yta med ett antal större träd och buskar.

I parken finns en lagerpoppel som i kommunens kartering anges ha ett bevarandevärde då stammen är över 70 cm i diameter. Stammen har inga synliga håligheter. För detaljplanen är bedömningen att trädet inte anses vara särskilt skyddsvärt och att det därför inte krävs skydd i detaljplanen.

Parkens läge intill den mycket trafikerade Västra Esplanaden gör den mindre attraktiv för rekreation. Vegetationen bidrar med ekosystemtjänster som kan bidra till bättre lokalklimat och luftkvalitet.

Cirka 450 meter sydväst om planområdet finns Broparken och Lars Widdings park. Cirka 800 meter norr om planområdet finns naturområdet I20-skogen.



Parken Dunkerslunden. Det tidigare militärsjukhuset skymtar i bakgrunden och Västra Esplanaden syns till höger i bild.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gatorna kring planområdet är i huvudsak försedda med gångbanor. Utmed Ridvägen finns en gång- och cykelbana som ingår i Umeås huvudvägnät för gång- och cykeltrafik vilket innebär att den är prioriterad för vinterväghållning. På den södra sidan av Skvadronen 2 finns en gång- och cykelbana som slutar vid Västra Esplanaden.

Längs esplanadens västra sida finns gångbana som i norr upphör vid parken Dunkerslunden. På dess östra sida finns en gångbana som leder vidare över viadukten till Haga. Gångbanan på viadukten är smal och höga trafikflöden tillsammans med närheten till körbanan gör att det kan upplevas otryggt att nyttja den.

Den högt trafikerade Västra Esplanaden utgör en barriär för gång- och cykeltrafikanter. Ett stängsel i mittrefugen förhindrar gående och cyklister från att korsa gatan. Vid planområdets södra del, i korsningen Västra Esplanaden–Västra Norrlandsgatan, finns bevakade övergångsställen. Gångtrafikanter kan även passera under viadukten som går över Järnvägsallén och järnvägsspåren, cirka 240 meter norr om korsningen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 300 meter från Umeå Centralstation och Umeå busstation som trafikeras av region- och fjärrtrafik.

Cirka 100 meter söder om planområdet, längs Västra Esplanaden, finns hållplats Nygatan som trafikeras av lokaltrafikens linjer 3, 5, 8, 76 och 78. Linje 8 utgör en stomlinje för kollektivtrafik och har hög turtäthet.

Motorfordonstrafik

Mellan planområdets två delar går Västra Esplanaden, som tidigare var en del av Europaväg 4. Norr om planområdet finns klöverbladsformade på- och avfartsramper som förbinder Västra Esplanaden med Anna Grönfeldts gata och Järnvägsallén, tidigare Europaväg 12. Övriga gator i anslutning till planområdet utgörs av lokalgator. Korsningen mellan Västra Esplanaden och Västra Norrlandsgatan är signalreglerad. Den del av Dunkersgatan som ingår i planområdet är en återvändsgata.

Efter att Umeåprojektet, utbyggnaden av en ringled runt Umeå tätort, färdigställdes tog Umeå kommun över det statliga vägnätet innanför ringleden. Målet är att omvandla de tidigare europavägarna genom tätorten till funktionella och attraktiva stadsgator. Kommunen avser också att pröva ny stadsbebyggelse på mark som blir tillgänglig genom omvandlingen. Arbetet utgår från målen att förbättra luftkvaliteten, uppfylla miljökvalitetsnormerna och skapa förutsättningar för fortsatt utveckling av Umeås centrala delar.

Västra Esplanaden är den gata som har störst trafikflöden i anslutning till planområdet. Årsmedeldygnstrafiken minskade från drygt 23 000 motorfordon år 2007 till knappt 17 000 år 2025. Vid tidpunkter med hög belastning uppstår köer vid trafiksignalen i korsningen mellan Västra Esplanaden och Västra Norrlandsgatan.

Västra Esplanaden ska successivt omvandlas. I ett första skede har den tunga trafiken letts bort från stadskärnan samtidigt som ny grönska planterats och belysningen förbättrats. I kommande etapper planeras ytterligare åtgärder som ska stärka förutsättningarna för gående, cyklister och kollektivtrafik.

På längre sikt kan de befintliga på- och avfartsramperna norr om planområdet rätas ut och byggas om till stadsgator.

Parkering, angöring och avfall

Mobilitetsnorm

Kommunens mobilitetsnorm ska tillämpas som riktlinjer vid detaljplaneläggning samt krav vid bygglovsprövning. Genom riktlinjer för parkering anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras en fastighet vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning.

Miniminivån för antalet bilparkeringsplatser sätts i relation till fastighetens läge och tillgängliga mobilitetstjänster. Parkeringstalet beräknas utifrån bebyggelsens totala area (BTA) för flerbostadshus och verksamheter. Lägesbedömningen utgår från en sammanvägning av tillgängligheten som baseras på tillgång till kollektivtrafik, närhet till arbetsplatser, närhet till service och närhet till centrum.

Utöver den lägesbestämda variationen kan det sammanlagda behovet av parkeringsplatser för bil minska i de fall fastighetsägaren åtar sig att tillhandahålla mobilitetstjänster till boende och verksamma. Detta regleras i mobilitetsavtal som tecknas mellan Umeå kommun och byggaktör.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande normen tillämpas.

Parkering, angöring och avfall

Kvarteret Hammaren
Inom kvarteret Hammaren används större delen av kvartersmarken för fristående avgiftsbelagda parkeringsplatser. Området rymmer cirka 120 platser. Angöring sker från Sveagatan. Norr om kvarteret Hammaren, på allmän plats, finns en återvinningsstation för förpackningsinsamling. Stationen angörs från Parkgatan.

Kvarteret Släggan
Inom kvarteret Släggan finns ett parkeringshus med totalt cirka 300 parkeringsplatser. Majoriteten av platserna är avgiftsbelagda och ett antal platser är förhyrda. In- och utfart sker från Västra Norrlandsgatan. Under tider med höga trafikvolymer förekommer det att infarten blockas av fordon som väntar på trafiksignalen i korsningen med Västra Esplanaden. Gatuparkering finns utmed Västra Esplanaden norrgående körfält och på Sveagatan. Leveranser och hämtning av avfall sker huvudsakligen från Dunkersgatan.

Kvarteret Skvadronen
Inom kvartersmarken finns sammanlagt cirka 100 markparkeringar och carportplatser. Angöring med motorfordon sker uteslutande från Ridvägen.

Geotekniska förhållanden

Tidigare utförda geotekniska utredningar inom kvarteren Släggan (Orrje & Co 1977) och Skvadronen (Allmänna Ingenjörsbyrån AB 1966) visar på att den naturliga jorden i området utgörs av halvfasta till fasta sandlager vilande på sandiga och leriga siltlager ned till ett djup på mellan 9–11 meter under markytan. Därunder följer fast friktionsjord, sannolikt morän.

Enligt kommunal kartering utgör området lågriskområde för radon.

Grundvatten

Tidigare utförda grundvattenmätningar inom kvarteren Släggan (Orrje & Co 1977) och Skvadronen (Allmänna Ingenjörsbyrån AB 1966) visar på grundvattennivåer inom spannet +7,06 till +8,40 meter, enligt dåvarande höjdsystem, där det senare uppmätts efter snösmältning.

Planområdet är inom tillrinningsområde för grundvattenförekomsten Umeälven.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Möjlighet till infiltration av dagvatten finns idag framförallt inom planområdets västra del, i parken Dunkerslunden och på gräsytor kring det före detta militärsjukhuset.

En kommunal dagvattenledning löper genom den norra delen av fastigheten Skvadronen 2.

Snöhantering

Kommunen ansvarar för snöröjning på allmän plats. Respektive fastighetsägare ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten.

El, värme, fiber och tele

Ledningsnät för el, fjärrvärme, fjärrkyla och fiber finns inom planområdet.

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.

Miljöfarlig verksamhet

Det finns ingen uppgift om pågående miljöfarlig verksamhet inom planområdet. Det har tidigare funnits en bensinstation i kvarteret Släggan.

Transporter av farligt gods

Järnvägen Vännäs–Umeå–Holmsund utgör en transportled för farligt gods. Planområdet är beläget utanför de skyddsavstånd som anges för de markanvändningar som ingår i planförslaget.

Länsstyrelserna i Norrbottens och Västerbottens län har givit ut *Riktlinjer för fysisk planering* (2019). Där anges att ett skyddsavstånd om 40 meter gäller för bebyggelsezon D för den berörda sträckan. Zon D avser känslig verksamhet, sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer, bland annat flerbostadshus och hotell. Kvartersmarken inom planområdet ligger drygt 120 meter från spårkant.

Buller

I anslutning till planområdet finns gator med höga flöden av fordonstrafik. Norr om planområdet löper även järnvägslinjen Vännäs–Umeå–Holmsund. Kommunal kartering visar att det finns risk för att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids inom delar av planområdet, se bullerkarta.

Buller från väg- och spårtrafik vid ny bebyggelse

I *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser. I tabellen nedan redovisas riktlinjer för ljudnivå vid en ny bostadsbyggnads fasad och uteplats.

Tabell. Gällande riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader

Storlek på bostad	**Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad**	**Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas**	**Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas**
Upp till 35 m^2	65 dBA	50 dBA	70 dBA
Över 35 m^2	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrids, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00–22.00.



Bullerkarta, kommunal kartering av vägtrafikbuller. Orangea ytor indikerar bullernivåer över 60 dBA och röda ytor indikerar bullernivåer över 65 dBA. Planområdet markerat med streckprickad linje.

Förorenad mark och vatten

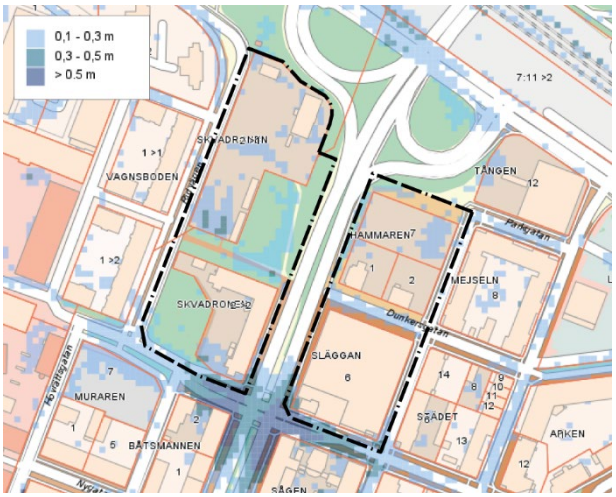
Det har tidigare bedrivits fordonsservice och drivmedelshantering inom Släggan 6 och en översiktlig miljögeoteknisk bedömning har därför tagits fram (Tyréns 2025). Genomgång av historiska uppgifter, registerkontroller och kartmaterial visar att tidigare verksamheter, såsom bensinstation och verkstad, kan ha inneburit potentiella punktkällor för petroleumrelaterade föroreningar, dock inga omfattande föroreningsskador.

Från tidigare utförd undersökning påträffades inga halter över detektionsgräns och utförda schaktarbeten vid byggnation av källarvåning bedöms ha avlägsnat eventuella föroreningar från bensinstationen. Om det skulle förekomma förorening på fastigheten är enda möjliga exponeringsvägen inträngning av ångor. Det bedöms dock inte sannolikt att en sådan föroreningsbild förekommer på fastigheten.

Risk för översvämning

Inom planområdet kan mindre vattensamlingar uppstå vid enstaka punkter men merparten av området riskerar inte översvämning.

Korsningen mellan Västra Esplanaden och Västra Norrlandsgatan utgör en lågpunkt och vid ett framtida 100-årsregn kan vatten komma att ansamlas där.



Skyfall, maxdjup vid 100-årsregn, klimatfaktor 1,3. Planområdet markerat med streckprickad linje.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör för en förtätning av området med användningarna *Bostäder*, *Centrum*, *Parkering* på kvartersmark. Allmän plats regleras som *Gata* och *Park*.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen möjliggör för utveckling och förtätning av kvarteren samt förändringar i kvartersstrukturen. Inom Skvadronen regleras en struktur som bygger vidare på rutnätsplanen och skapar två nya rätvinkliga kvarter. Mellan dessa kvarter anläggs ett parkstråk i Dunkersgatans förlängning. Kvarteret Hammaren utökas något mot norr. Nya gatukopplingar anordnas mellan Västra Esplanaden och Ridvägen respektive Parkgatan, främst för gång- och cykeltrafik.

Medgivna byggrätter har i olika delar anpassats för att samspela med kringliggande bebyggelse, för att uppnå goda proportioner i de omgivande gaturummen samt för att säkerställa tillgång på sol- och dagsljus i området. Planen medger en tätare och högre bebyggelse med byggnader om cirka 4 till 7 våningar, där de högsta byggrätterna skapas längs Västra Esplanaden.



Översiktsbild över planområdet med föreslagen bebyggelse. Bilden illustrerar ett exempel på hur ett maximalt utnyttjande av byggrätterna skulle kunna se ut.

Västra Esplanaden

Den bebyggelse som möjliggörs längs Västra Esplanaden ger uttryck åt att gatan är ett representativt och viktigt stråk genom Centrala stan. Tillsammans med kommande utveckling som föreslås i stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* – där vägsträckorna norr och söder om Västra Esplanaden föreslås omvandlas till stadsgator, Hagaesplanaden respektive Tegsesplanaden – skapas ett mer sammanhängande nord-sydligt stråk genom de centrala stadsdelarna. Avsikten är att bebyggelsen ska upplevas som sammanhållen och stadsmässig. Den högre byggnadsskalan betonar esplanaden och skapar stadga till det breda gaturummet. Byggnadsvolymernas långsidor vänds mot gatan och minst 50 % av bottenvåningarna ska ha centrumverksamheter.

Verksamheter och bostäder ställer olika krav på våningshöjder. Med nockhöjder om 22–28 meter möjliggörs för upp till 7–8 våningar med en blandning av användningar. Detaljplanen reglerar att den översta våningen ska utformas med ett indrag eller som en takvåning. Taken ska ha en utskjutande takfot. Byggnaderna ska förses med sockelvåning. Detta bidrar sammantaget till att skapa en tydlig uppdelning av fasaderna som bryter upp höjdskalan och förstärker bebyggelsens horisontalitet. Kvarterslängderna ska vara uppdelade i minst två urskiljbara fasadpartier för att ytterligare bryta upp bebyggelsens skala och skapa en variation, samt att bidra till att göra området mer lättorienterat. En sådan indelning knyter även an till det äldre statsplanemönstret och dess tomtindelningar. Bestämmelserna är formulerade för att medge viss flexibilitet i utformningen av bebyggelsen, till exempel anges inga mått för uppdelningen av fasaderna. Bestämmelsen om uppdelning av fasaden gäller ej vid påbyggnad av befintliga byggnader vilket gör det möjligt att bibehålla befintliga fasader.



Vy längs Västra Esplanaden sett från ett läge strax norr om korsningen med Skolgatan. Här syns den nya byggnadsskalan i relation till befintlig bebyggelse längs esplanaden. Utformningen av byggnaderna utgör endast ett illustrerande exempel.



Vy över planområdets norra del sett från en punkt norr om kvarteret Tången. I mitten syns den högre bebyggelsen som ramar in Västra Esplanaden. I förgrunden syns Järnvägsallén. Utformningen av byggnaderna utgör endast ett illustrerande exempel.



En illustration som visar ett exempel på hur bebyggelsen på den västra sidan av Västra Esplanaden skulle kunna se ut och reglerade höjder i relation till omgivande bebyggelse. Utformningen av byggnaderna utgör endast ett illustrerande exempel.

Planområdets västra del och Ridvägen

I den västra delen av planområdet får bebyggelsen en mer öppen struktur för att samspela med intilliggande kvarter inom Väst på stan.

Tillkommande bebyggelse utmed Ridvägen samspelar med den befintliga bebyggelsen på den västra sidan av gatan genom att den ges en liknande höjd, förses med sadeltak med centrerad nock och placeras innanför en linje med förgårdsmark.

Kring det f.d. militärsjukhuset lämnas marken obebyggd genom reglering med prickmark, mark som inte får förses med byggnad. Öppenheten och byggnadens fria placering på tomten bidrar till att göra byggnaden framträdande i miljön trots att den omges av högre bebyggelse.



Vy längs Ridvägen mot norr. Tillkommande bebyggelse speglar den befintliga bebyggelsens volymer på gatans vänstra sida. Utformningen av byggnaderna utgör endast ett illustrerande exempel.



Vy längs Ridvägen. Den tidigare sjukhusbyggnaden syns i mitten av bilden. En befintlig byggnad är illustrerad som en genomskinlig volym framför sjukhusbyggnaden. Utformningen av byggnaderna utgör endast ett illustrerande exempel.



Vy mot Ridvägen och Västra Norrlandsgatan från Hovrättsgatans norra ände. Till vänster i bild syns de södra delarna av kvarteren Skvadronen och Släggan. En befintlig byggrätt för en parkeringsanläggning i kvarteret Muraren är illustrerad som en genomskinlig volym till höger i bilden. Utformningen av byggnaderna utgör endast ett illustrerande exempel.

Planområdets östra del och Sveagatan

I den östra delen, kvarteren Hammaren och Släggan, möjliggör detaljplanen för en sluten kvartersstruktur vilket samspelar med att kvarteren i Centrum är mer slutna och tätbebyggda. Reglerade nockhöjder och indrag innebär att bebyggelsen blir något lägre mot de smalare gatorna.



Vy längs Sveagatan mot norr, strax innan korsningen med Västra Norrlandsgatan. Indraget på den översta våningen i del av kvarteren Släggan och Hammaren bidrar till att den tillkommande bebyggelsen samspelar med bebyggelsen på motsatt sida av gatan. Utformningen av byggnaderna utgör endast ett illustrerande exempel.



Figur 2Vy längs Dunkersgatan mot väster med kvarteret Släggan till vänster och kvarteret Hammaren till höger i bild. Utformningen av byggnaderna utgör endast ett illustrerande exempel.

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för cirka 300–350 bostäder.

Verksamheter och andra anläggningar

Detaljplanen möjliggör för *Centrum* och *Parkering*. I användningen *Centrum* ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, apotek och annan service. I användningen ingår även föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Kulturmiljö

Det före detta militärsjukhuset på fastigheten Skvadronen 2 skyddas i detaljplanen. En bestämmelse om rivningsförbud skyddar byggnadens stomme och en varsamhetsbestämmelse skyddar byggnadens exteriör. Prickmark reglerar att området runt militärsjukhuset inte får förses med byggnad och att byggnaden därmed fortsatt får ett synligt läge ifrån omgivande gator.



Exteriör på det före detta militärsjukhuset på Skvadronen 2.

De två trävillor som finns i kvarteret Hammaren behöver flyttas från planområdet eller rivas för att byggrätten ska kunna nyttjas fullt ut. Utgångspunkten är att byggnaderna ska flyttas i enlighet med beslut om planbesked för Hammaren 1 m.fl. (2019-06-19 § 203). Det finns i nuläget inget förslag till ny lokalisering.

För detaljplanens påverkan på riksintresse för kulturmiljövården, se avsnittet *Riksintressen*.

Naturmiljö

Grönstruktur och rekreation

Planförslaget innebär en minskning av grönytorna inom planområdet.

Ett genomförande av planen innebär att den norra delen av parken Dunkerslunden omvandlas till kvartersmark och den del i väster som ansluter till Ridvägen omvandlas till gata. Parkens yta minskar till drygt 800 m^2. Den del som omvandlas till gata omfattar drygt 400 m^2 och är tänkt att kunna nyttjas som angöringsväg till angränsande kvartersmark. Utgångspunkten är att även del som planläggs som gata ska kunna få gröna inslag men utformningen behöver studeras i efterföljande skeden.

Den befintliga parken bedöms vara mindre attraktiv för rekreation och en större park planeras att på sikt uppföras inom området Stallbacken, nordväst om planområdet.

Sydväst om Skvadronen 2, vid korsningen Ridvägen–Hovrättsgatan, finns en gräsbevuxen yta med några större träd. Området är i gällande detaljplan delvis planlagt som *Gata* och delvis som *Park eller plantering*. Planförslaget innebär att marken omvandlas till kvartersmark.

Friytor

Kommunen gör bedömningen att det inom kvartersmark där bostäder möjliggörs finns tillräckligt utrymme för friyta, som kan formas och fyllas med funktioner och kvaliteter som skapar en god helhetsverkan och mervärde för de boende. Friytor bör utformas så att de uppfyller ett antal huvudkvaliteter. Dessa inkluderar:

- Lugn och rofylldhet – skyddat läge för 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 (träd el. buskar) och väderlek kan synas, följas och kännas
- Sol under sommar – soltillgång under sommarhalvåret på väsentlig del av friyta

Detaljplanen möjliggör för flera olika användningar på kvartersmarken och fördelningen mellan dem är flexibel. För kvarteren Hammaren och Släggan krävs att friyta anläggs på tak om bostäder uppförs och byggrätterna ska nyttjas fullt ut. Friyta som planeras på tak ska vara tillgänglig för barn, äldre och personer med funktionsnedsättningar. Detaljplanen reglerar att trapphus till bostäder ska ha förbindelse till friyta.

För tillkommande bostäder inom Skvadronen säkerställs friyta genom reglering av prickmark, korsmark och utnyttjandegrad.

Sol- och skuggförhållanden

Till detaljplanen har en skuggstudie tagits fram, se illustration nedan. En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom och i anslutning till planområdet. Skuggstudien har utförts i verktyget Autodesk Forma och har utgått från den maximala byggrätten som detaljplanen medger. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 22 september.

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ökad skuggning på intilliggande fastigheter. Under förmiddagarna skuggas en del av bostädernas friyta på fastigheten Sporren 2 samt förgårdsmark på fastigheten Vagnsboden 1. I övrigt skuggas framförallt allmän platsmark och gatufasader på kringliggande byggnader. Sammantaget bedöms skuggningen av angränsande fastigheter ligga inom ramen för vad som kan anses acceptabelt och vad som kan förväntas utifrån platsens centrala läge.



20 mars kl. 09.00 20 mars kl. 12.00 20 mars kl. 15.00



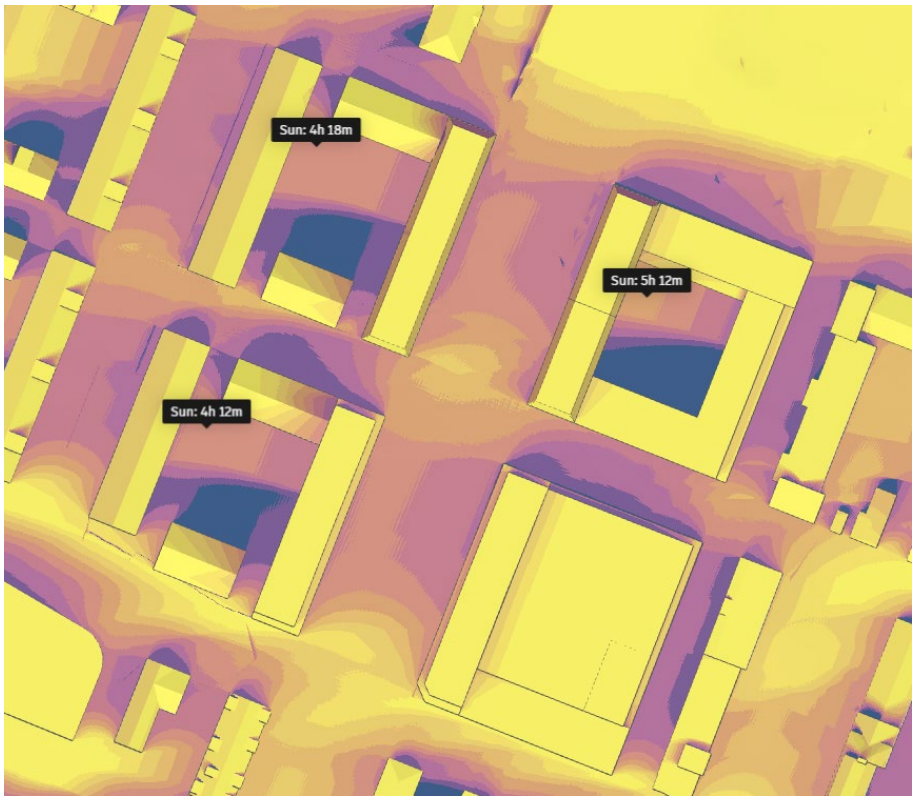
20 juli kl. 09.00 20 juli kl. 12.00 20 juli kl. 15.00 20 juli kl. 18.00



23 sept. kl. 09.00 23 sept. kl. 12.00 23 sept. kl. 15.00

Skuggning vid angivna tidpunkter. Detaljplanens byggrätter illustreras i mörkgrönt och den skuggning som dessa medför illustreras i ljusgrönt.

Den bebyggelse som planen möjliggör för medför även att friytor inom planområdet kommer att skuggas. Vid ett fullt utnyttjande av byggrätterna bedöms tillgången på direkt solljus på friytorna bli acceptabel under sommarhalvåret.



Simulering av antal soltimmar på ytor inom planområdet den 20 april.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ny gångbana behöver uppföras där detta saknas på Västra Esplanaden i den norra delen av planområdet. En ny gångbana behöver även uppföras norr om kvarteret Hammaren samt genom den norra delen av Skvadronen, strax söder om det f.d. militärsjukhuset. En koppling för gående kan även uppföras på parkmarken mellan Ridvägen och Västra Esplanaden. Tillgängligheten i området ökar när det blir möjligt att ta sig runt kvarteren samtidigt som de förbättrar flödena för gående.

Längs Ridvägen regleras en smal remsa av den befintliga kvartersmarken som allmän plats, *Gata*, för att säkerställa den gatubredd som behövs för att möjliggöra drift och underhåll av gatumarken.

I det sydvästra hörnet av kvarteret Släggan, vid korsningen mellan Västra Esplanaden och Västra Norrlandsgatan görs en hörnavskärning där 8 m^2 av den befintliga kvartersmarken regleras som allmän plats, *Gata.* Regleringen säkerställer yta som behövs för allmän gångtrafik. I gällande plan är marken planlagd som kvartersmark som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

På längre sikt planeras för bättre förutsättningar och framkomlighet för gång- och cykeltrafik på Västra Esplanaden, med bland annat nya cykelstråk och fler vistelseytor. Möjligheter för gående- och cyklister att korsa Västra Esplanaden vid fler punkter vid planområdet kan

utredas för att möjliggöra för bättre flöden i området. I nuläget bedöms det inte vara möjligt med hänsyn till trafiksituationen och utformningen av esplanaden.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken. Tillkommande bostäder och verksamheter bedöms få god tillgång till kollektivtrafik genom närheten till busshållplats för lokaltrafik (100–200 m) samt till Umeå busstation och Umeå Centralstation (200–400 m). Ett genomförande av detaljplanen kan därmed bidra till ett ökat underlag av resenärer för kollektivtrafiken.

Motorfordonstrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring av trafiksystemet. I detaljplanen regleras utfartsförbud mot vissa gator för att samla angöring till kvartersmarken till mindre trafikerade gator.

I en trafikutredning som tagits fram för *Planprogrammet för Umeå C och Stallbacken* har kapacitetsanalyser genomförts för att kartlägga utmaningar och problempunkter i området. Utredningen utgår från den strukturplan som tagits fram för programområdet. I underlaget har, förutom planerad utveckling inom området Stallbacken och kvarteret Lodet, även en förtätning inom Hammaren, Släggan och Skvadronen med cirka 400 tillkommande bostäder inkluderats. Analyserna speglar år 2050, men med olika scenarier för den framtida trafikutvecklingen.

Resultatet av utredningen visar risk för fördröjningar och köbildning vid bland annat korsningarna längs Västra Esplanaden. Ett antal åtgärder föreslås, bland annat trafiksignalering vid korsningspunkter på Järnvägsallén. Avgörande för kapaciteten är vilken färdmedelsandel som antas i framtiden. Om fler väljer att gå cykla och resa kollektivt uppstår i princip inga kapacitetsproblem i analyserna. Om trafiken däremot utvecklas med samma färdmedelsandelar som idag karaktäriseras trafiksituationen istället av köbildning, låsningar och betydande tillgänglighetsbrister. Detta understryker vikten av en målstyrd planering avseende hållbart resande för att därmed möjliggöra en stadsutveckling i Umeå.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafiken till och från området kommer att öka något. Ökningen bedöms dock inte påverka medeldygnstrafiken i betydande grad.

Parkering, angöring och avfall

Parkeringsbehov och tillkommande parkeringar

Parkeringstalen påverkas av hur hög andel av bruttoarean som nyttjas för användningarna bostäder, kontor respektive centrum, handel och restaurang. Här redovisas exempel på möjliga fördelningar och de parkeringstal som genereras med gällande mobilitetsnorm.

En del av en fastighets mobilitetsbehov kan i många fall ordnas genom andra åtgärder än parkeringsplatser för bil, så kallade mobilitetsåtgärder. Genom dessa finns det möjlighet att få en reduktion av nedan angivna parkeringstal.

Kvarteret Hammaren

Byggrätterna i kvarteret Hammaren uppskattas sammanlagt till cirka 16 000 m^2 BTA ovan mark. I tabellen nedan redovisas ett exempel på en fördelning mellan användningarna och det parkeringsbehov som den genererar.

Tabell. Preliminär beräkning av parkeringstal för kvarteret Hammaren. Källa: Mobilitetsnorm, Umeå kommun.

Användning	**Bruttoarea (BTA)**	**Antal platser, bil**	**Antal platser, cykel**
Bostäder, inkl. besöksparkering	5 000 m²	31	135
Centrum, handel och restaurang	4 000 m²	41	60
Kontor	7 000 m²	53	154
Totalt	**16 000 m²**	**125**	**349**

Detaljplanen möjliggör för att bilparkeringar kan anläggas i garage inom byggrätten.

Inom centrumfyrkanten är friköp av parkering för verksamheter ett krav enligt gällande mobilitetsnorm. Friköp kan även vara ett alternativ för att lösa parkeringar till bostäderna.

Minst 10 % av cykelparkeringarna för bostäder ska vara anpassade för mer platskrävande cyklar som till exempel lådcyklar enligt gällande mobilitetsnorm.

Kvarteret Släggan

Detaljplanen möjliggör för en påbyggnad av parkeringsanläggningen inom kvarteret Släggan. Utöver de cirka 300 befintliga parkeringsplatserna bedöms ytterligare cirka 250 platser kunna tillskapas.

Utöver *Parkering* möjliggör detaljplanen för användningarna *Bostäder* och *Centrum*. Det finns därför flera tänkbara scenarion som kan påverka behovet av och tillgången på parkeringsplatser. Om befintlig parkeringsanläggning byggs på med ytterligare två plan finns en kvarvarande byggrätt på cirka 7 800 m^2.

Om hela den kvarvarande byggrätten nyttjas för centrumverksamheter genereras ett behov av 79 parkeringsplatser. Om parkeringsanläggningen inte byggs på skulle cirka 5 400 m^2 BTA inom kvarteret i stället kunna nyttjas för exempelvis kontor. För kontoren behövs i så fall 59 platser.

Kvarteret Skvadronen

Byggrätterna i kvarteret Skvadronen uppskattas sammanlagt till cirka 25 000 m^2 BTA ovan mark. I tabellen nedan redovisas ett exempel på en fördelning mellan användningarna och det parkeringsbehov som den genererar.

Tabell. Preliminär beräkning av parkeringstal för kvarteret Skvadronen. Källa: Mobilitetsnorm, Umeå kommun

Användning	**Bruttoarea (BTA)**	**Antal platser, bil**	**Antal platser, cykel**
Bostäder, inkl. besöksparkering	25 000 m²	156	675
Centrum, handel och restaurang	1 500 m²	16	23
Kontor	1 500 m²	12	33
Totalt	**28 000 m²**	**184**	**731**

Skvadronen 2 och Släggan 6 ägs av samma fastighetsägare och utgångspunkten under planarbetet har varit att parkeringsbehovet för dessa fastigheter ska samlas i den befintliga parkeringsanläggningen. Det totala parkeringsbehovet inryms inom den befintliga anläggningen oavsett om den byggs på eller inte. Andra alternativ för att lösa parkeringsbehovet är att bilparkering helt eller delvis friköps genom avtal med det kommunala parkeringsbolaget eller att underjordiska parkeringsgarage anläggs inom Skvadronen. Ovan mark medges endast parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Angöring

Angöring till kvartersmarken inom planområdet behöver ske från Sveagatan eller Dunkersgatan respektive tillkommande gatumark i anslutning till Ridvägen.

Detaljplanen reglerar utfartsförbud mot Västra Norrlandsgatan vilket innebär att den befintliga utfarten från parkeringsanläggningen på Släggan 6 behöver flyttas till Dunkersgatan eller Sveagatan vid ett genomförande av detaljplanen.

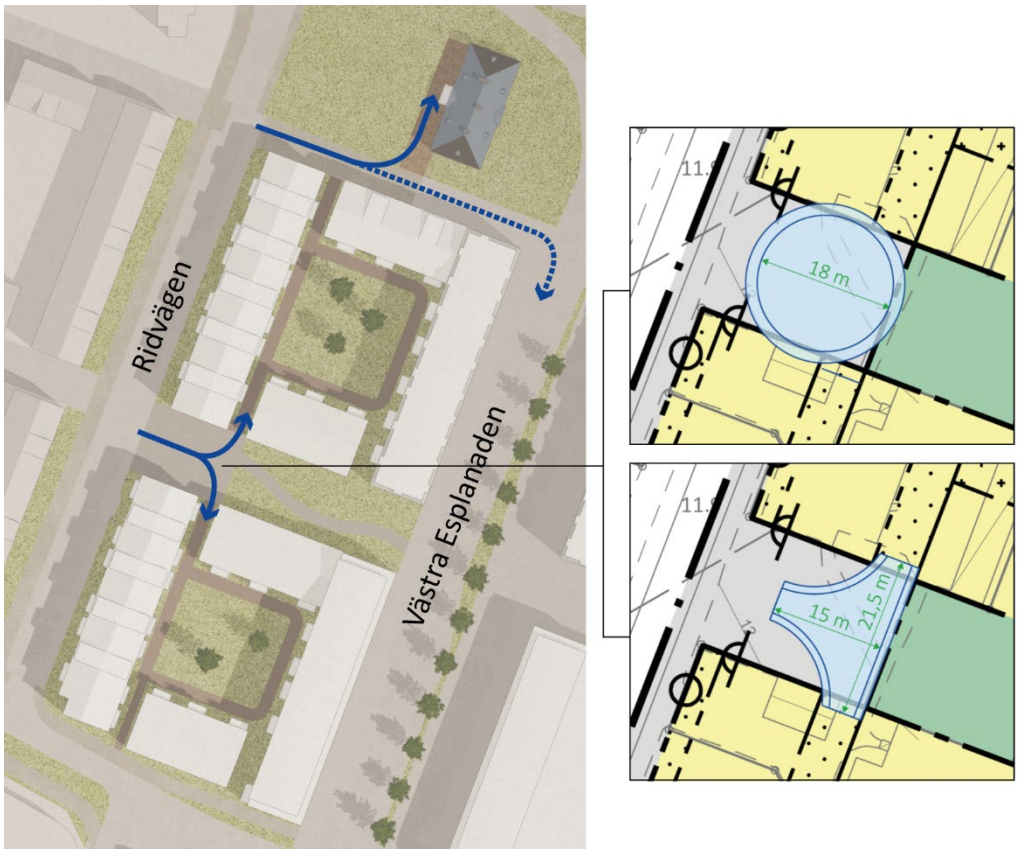
Avfallshantering

För avfallshämtning ska Vakins gällande anvisningar följas vid bygglovsprövning.

För de östra kvarteren behöver hämtning ske via Sveagatan eller Dunkersgatan. Om hämtning ska ske från Sveagatan behöver hämtningsfordons vändmöjligheter beaktas. Gatan är idag en återvändsgata och gatumarken är 18 meter bred.

För de två kvarteren i den västra delen av planområdet behöver hämtning ske via den tillkommande angöringsvägen från Ridvägen. Avfallsutrymmen bör lokaliseras i anslutning till denna plats. Om hämtningsfordon ska vända på allmän plats behöver en del av kvartersmarken nyttjas och vara fri från hinder, se illustration.

För det före detta militärsjukhuset behöver den nya kopplingen mellan Ridvägen och Västra Esplanaden nyttjas för avfallshämtning. I kommande skeden kan det utredas om genomkörning kan möjliggöras eller om hämtningsfordon ska vända inom kvartersmarken.



Planillustration, Skvadronen med angöringsvägar. Blå pilar illustrerad föreslagna körvägar för hämtningsfordon. Streckad linje visar föreslagen väg för genomkörning om vändning inte kan möjliggöras. Till höger redovisas de ytor som krävs för att möjliggöra vändning för hämtningsfordon enligt Vakins anvisningar.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en återvinningsstation för förpackningsinsamling som finns norr om kvarteret Hammaren behöver flyttas från platsen. Frågan om var återvinningsstationen i stället ska placeras hanteras inte i detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanen innebär inga förändringar avseende vatten- och avloppsystemet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och anslutningspunkt anges av huvudman.

Andelen genomsläpplig mark inom området kommer att minska vid ett genomförande av detaljplanen. Den största förändringen sker i planområdets västra del. Där kommer cirka 3 600 m^2 park- och impedimentytor att övergå från att vara allmän plats till att bli kvartersmark. Den totala andelen genomsläpplig mark och möjligheterna till infiltration av dagvatten kommer bland annat påverkas av hur friytor inom kvarteren utformas och om underjordiska parkeringsgarage uppförs.

Befintligt ledningsnät bedöms kunna hantera de ökade flödena.

El, värme, fiber och tele

Detaljplanen innebär inga förändringar för el-, värme- eller fibernätet.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger utanför angivna skyddsavstånd från transportled för farligt gods. Inga åtgärder vidtas därför i detaljplanen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen (Nordakustik 2026) där beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer har jämförts med gällande riktvärden. Beräkningarna utgår från planförslaget samt de förändringar som föreslås i vägstrukturen i det förslag till planprogram för Umeå C och Stallbacken som är under framtagande. I planprogrammet föreslås de klöverbladsramper som finns norr om planområdet att omvandlas till stadsgator med sträckningar som löper närmare kvarteren Hammaren och Skvadronen, vilket innebär att dessa bullerkällor kan hamna närmare föreslagen bebyggelse jämfört med idag.

Trafikmängderna baseras på en prognos för år 2050 som tagits fram av Umeå kommun, Gator och parker. För tågtrafiken har prognosen för år 2045 hämtats från Trafikverket.

Genomförda trafikbullerberäkningar visar att:

- Fasader mot Västra Esplanaden inom samtliga kvarter, liksom delar av fasader mot Järnvägsallén, Ridvägen och Västra Norrlandsgatan, beräknas överskrida riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid dessa fasader uppgår den ekvivalenta ljudnivån till cirka 63–64 dBA. Lägenheter som placeras mot dessa bör därför utformas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida, där riktvärdena 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls. Alternativt kan mindre lägenheter (högst 35 m²) placeras mot dessa fasader, då riktvärdet för sådana bostäder uppgår till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Vid fasader där riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids kan lägenheter utformas med fri planlösning.
- För uteplats gäller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta beräknas överskridas på flertalet fasader vid planerade byggnader. Förslagsvis uppförs en gemensam uteplats på innergården för respektive kvarter där riktvärdet uppfylls. Eventuella lägenhetsnära balkonger/uteplatser kan då ses som ett komplement med sämre ljudmiljö.
- Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s krav på ljudnivå inomhus innehållas i planerade bostäder. För planerade lokaler finns ljudkrav redovisade i Svensk Standard 25268:2023. Detta bör

projekteras i ett senare skede och anpassas efter slutgiltig planlösning och byggnadsutformning.

Inom de byggrätter som berörs av bullernivåer som beräknats överstiga riktvärdet reglerar detaljplanen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 m² ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA.



Ekvivalent ljudnivå i dBA vid fasad vid mest utsatt våning (frifältsvärde).

Förorenad mark och vatten

En översiktlig geoteknisk miljöbedömning har gjorts för Släggan 6 (Tyréns 2025). Den visar att det inte finns några indikationer på att tidigare verksamhet har medfört en sådan omfattande föroreningsskada att åtgärdsbehov föreligger innan detaljplanen kan antas. Det kan dock inte uteslutas att punktvisa föroreningar och gamla konstruktioner förekommer i marken, men dessa bedöms kunna hanteras inom ramen för entreprenaden om de påträffas.

Risk för översvämning

Utifrån tillgänglig skyfallskartering bedöms det inte föreligga risk för översvämning inom planområdet.

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 det tredje 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. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

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 2025-10-16. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift
Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter. Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Umeå kommun, Mark och exploatering och sökanden angående delar av planområdet som utgörs av den kommunalt ägda fastigheten Umeå 2:1. Markanvisningen är begränsad till högst ett år efter att beslut om detaljplanen vunnit laga kraft, dock längst till 2027-12-31. Senast vid denna tidpunkt ska avtal om överlåtelse av mark skrivas mellan parterna.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar kostnader för utbyggnad av allmän plats, markregleringar, m.m. ska ingås mellan berörda fastighetsägare och kommunen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtal (6 kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive 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 kommunen

Kommunen får intäkter för försäljning av mark.

För kommunen innebär nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ökade driftskostnader för t.ex. snöröjning och parkskötsel. Fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service som skolor och äldrevård, vilket även medför ökade kostnader för kommunen.

Kommunens får kostnader för utbyggnad av tillkommande gator.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatörer:

- Förvärv av kvartersmark.
- Anslutningsavgift för el, vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber och tele.
- Fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.

- Lovpliktiga åtgärder.
- Kostnader för utbyggnad eller justering av allmänna anläggningar enligt exploateringsavtal.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.

Ersättning

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Genomförandetiden för gällande detaljplaner inom planområdet har löpt ut.

Detaljplanen har en bestämmelse om rivningsförbud. Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 p. PBL eller 4 kap. 16 § 3 p. PBL kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

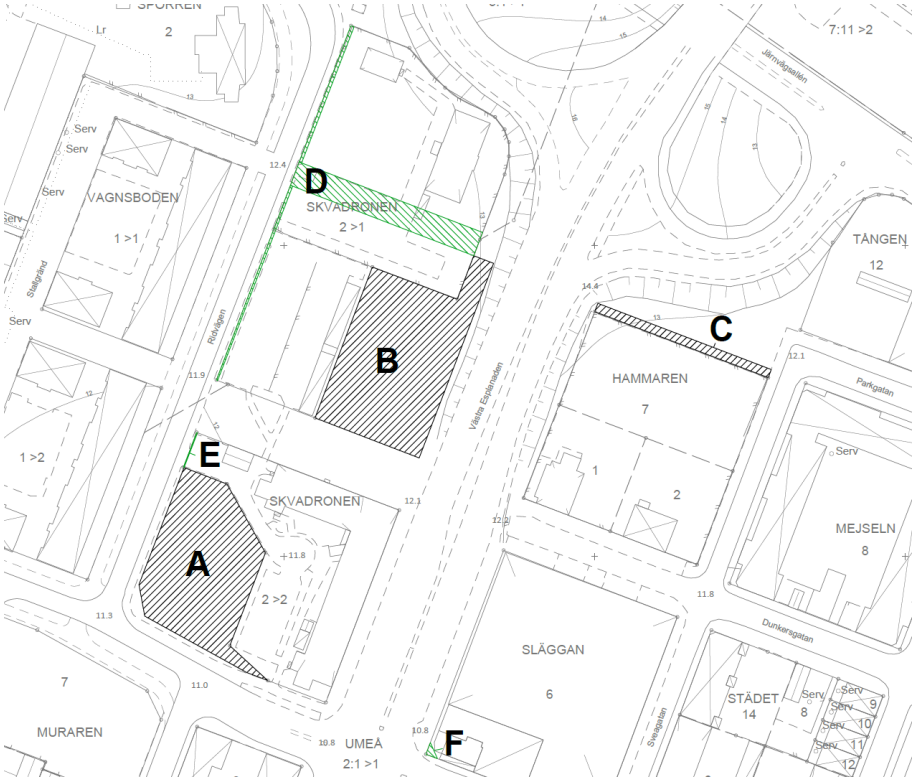
Ett genomförande av planen innebär ett behov av fastighetsreglering eftersom delar av befintlig allmän plats omvandlas till kvartersmark och vice versa. Detaljplanen styr i övrigt inte över fastighetsbildningen inom planområdet och det går därför att genomföra detaljplanen på olika sätt.

Tabell. Detaljplanens möjliga konsekvenser för berörda fastigheter.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Hammaren 1	Detaljplanen reglerar nya byggrätter för kvarteret Hammaren. En möjlig konsekvens är att marken överförs till annan fastighet inom kvarteret.
Hammaren 2	Detaljplanen reglerar nya byggrätter för kvarteret Hammaren. En möjlig konsekvens är att marken överförs till annan fastighet inom kvarteret.
Hammaren 7	Område C i kartan nedan kan tillföras från Umeå 2:1 (allmän platsmark). Detaljplanen reglerar nya byggrätter för kvarteret Hammaren. En möjlig konsekvens är att marken överförs till annan fastighet inom kvarteret.
Släggan 6	I detaljplanen är ett område om ca 8 m^2 i fastighetens sydvästra hörn reglerad som allmän plats. Område F kan tillföras till den kommunala fastigheten Umeå 2:1.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Skvadronen 2	Detaljplanen reglerar nya byggrätter inom det nuvarande kvarteret Skvadronen. Marken kan komma att avstyckas till nya fastigheter. Detaljplanen reglerar delar av fastigheten som allmän plats. Område D och E (ca 600 m^2) kan tillföras till fastigheterna Umeå 2:1 eller Umeå 5:1.
Umeå 2:1 (allmän plats)	Område A och B (ca 3 580 m^2) kan överföras till Skvadronen 2 eller ny fastighet (kvartersmark). Område C (ca 170 m^2) kan överföras till Hammaren 7 (kvartersmark).

Fastighetsbildningsåtgärder prövas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten. Åtgärden bekostas av respektive fastighetsägare.



Karta som redovisar möjliga fastighetsregleringar vid ett genomförande av detaljplanen. Allmän plats som övergår till kvartersmark markerad med svart skraffering och kvartersmark som övergår till allmän plats markerat i grönt.

Servitut

Officialservitut

Det finns inga kända officialservitut som berör fastigheterna inom planområdet.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan två fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret.

Det finns ett antal avtalsservitut gällande parkeringsplats som är till last för Släggan 6 och till förmån för olika fastigheter i närheten av planområdet.

Tabell. Servitut till last för Släggan 6.

Servitut	**Förändringar och konsekvenser**
24-IM1-68/3152 Parkeringsplats m.m.	Ingen förändring
24-IM1-68/3379 Parkeringsplats m.m.	Ingen förändring
24-IM1-69/3664 Parkeringsplats	Ingen förändring
24-IM1-69/3665 Parkeringsplats	Ingen förändring
24-IM1-69/4155 Parkeringsplats	Ingen förändring
24-IM1-71/4102 Parkeringsplats	Ingen förändring
24-IM1-71/4374 Parkeringsplats	Ingen förändring
24-IM1-75/2994A Parkeringsplats	Ingen förändring

Gemensamhetsanläggning

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Det bedöms inte finnas något behov av gemensamhetsanläggningar för att ett genomförande av planens ska vara möjligt. Om kvarteren kommer att utgöras av flera olika fastigheter kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggning för till exempel angöringsvägar, friytor och avfallsrum m.m.

Markreservat

Detaljplanen reglerar inga markreservat för allmännyttiga ändamål.

Ledningsrätter

Det finns inga kända ledningsrätter inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelningarna 2480K-K/1996 och 2480K-197/1967 upphävs och avregistreras när detaljplanen får laga kraft.

Mark och utrymmesförvärv

Huvudmannen för allmän plats, Umeå kommun, är skyldig att lösa in de delar av befintlig kvartersmark som detaljplanen reglerar som allmän plats. Det avser delar av fastigheterna Släggan 6 och Skvadronen 2.

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 med *Focus Detaljplan Total 2025* och katalogversion 2024-05-02.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

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. I figuren redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning och vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Detaljplanens samrådskrets markerad med streckad linje.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Strategisk utveckling
- Bygglov
- Gator och parker
- Lantmäteri
- Mark och exploatering
- Miljö- och hälsoskydd

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten- och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin)

Källor

Referenslista

Allmänna Ingenjörsbyrån AB. (1966) *Utlåtande över grundförhållandena för projekterad bebyggelse inom kv Släggan i Umeå.*

Länsstyrelsen Norrbotten & Länsstyrelsen Västerbotten. (2019) *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län.*

Länsstyrelsen Västerbotten. (2009) *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse.*

Nordakustik. (2026) *Dp Skvadronen, Trafikbuller, Umeå kommun.*

Orrje & Co. (1977) *Geotekniskt utlåtande för planerat kontorshus i kv Svarvaren och radhus i kv Skvadronen.*

Riksantikvarieämbetet. (1997) *Riksintressebeskrivning för kulturmiljövården – Västerbottens län (AC).* Beslut RAÄ 1997. Revidering 2010 avseende värdetext för AC 10, samt hävande av AC 40. Beslut 2016 hävande av AC 45. Beslut 2019-09-02 hävande av AC3, revidering av AC1, AC2, AC12, AC13, AC14, AC15. Dokument uppdaterat 2019-09-04.

Sweco Sverige AB. (2026) *Luftkvalitetsutredning – Västra Esplanaden, Tegsesplanaden och Anna Grönfeldts gata/Järnvägsallén.*

Tyréns Sverige AB. (2025) *Översiktlig miljögeoteknisk bedömning, Släggan 6.*

Umeå kommun. (2011a) *Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för de centrala stadsdelarna.* Antagen av kommunfullmäktige 2011.

Umeå kommun. (2014a) *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag.*

Umeå kommun. (2014b) *Byggnadsordning för Väst på Stan – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag.*

Umeå kommun. (2018a) *Översiktsplan Umeå kommun*. Antagen av kommunfullmäktige 2018.

Umeå kommun. (2018b) *Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för Umeå.* Antagen av kommunfullmäktige i Umeå kommun 2011. Revidering avtagen 2018.

Umeå kommun. (2026) *Analys av påverkan på riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplan för Skvadronen 2 m.fl.*

Umeå kommun. (u.å.) *3.2.1.4 Fria höjder, Teknisk handbok, gator och parker.* https://www.umea.se/sida/utforareochleverantorer/tekniskhandbokgatorochparker/3projektering/32gatorochtorg/321utformningavgatorochgangochcykelbanorigatusektioner/3214friahojder.4.23450cf219dd1b53f46d94.html (Hämtad 2026-11-12).

Vatteninformation Sverige. (2026a) Umeälven.
https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA47861386 (Hämtad 2026-01-14)

Vatteninformation Sverige. (2026b) SE708686-171879.
https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA67308204 (Hämtad 2026-01-14)

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges