

§ 177

Heimdal 1

Diariennr: BN-2026/00194

Planbesked för Heimdal 1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Heimdal 1.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, handel och kontor.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en detaljplan inom centrumfyrkanten och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget i Umeå stadskärna, längs Storgatan. Området har en total area på ca 370 m².



Preliminär avgränsning av planområdet.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökande vill åter kunna använda våning två och tre (vindsvåning) i byggnaden för bostäder. Nuvarande användning är kontor. På bottenplan är användningen handelsverksamhet. Sökanden vill att detta även fortsättningsvis ska vara möjligt.



Byggnad på fastigheten Heimdal 1. Vy från Storgatan. Källa: Google maps.



Byggnad på fastigheten Heimdal 1. Vy inifrån Väven. Källa: Google maps.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Övergripande utveckling

Fastigheten omfattas av översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen 2011, aktualitetsförklarad 2024). Enligt översiktsplanen ska bostäder prioriteras framför kontor där det är möjligt. Översiktsplanen anger en inriktning mot stadsdelar med en blandning av verksamheter och bostäder. Fler boende i centrum är viktigt för stadslivet. Förslaget anses vara förenlig med översiktsplanen.

I närområdet pågår detaljplan för fastigheten Brage 8 där syftet är bostäder, verksamheter och parkering. Detaljplanen har varit ute på granskning under sommaren 2026.

Övriga ställningstaganden

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av *Detaljplan för kvarteret Heimdal och del av Umeå 2:1* (2480K-P12/9). Fastigheten har användningen handel och kontor med egenskapsbestämmelser om skydd av kulturvärden, att vind får inredas och en bestämmelse om att byggnad maximalt får uppföras i två våningar.

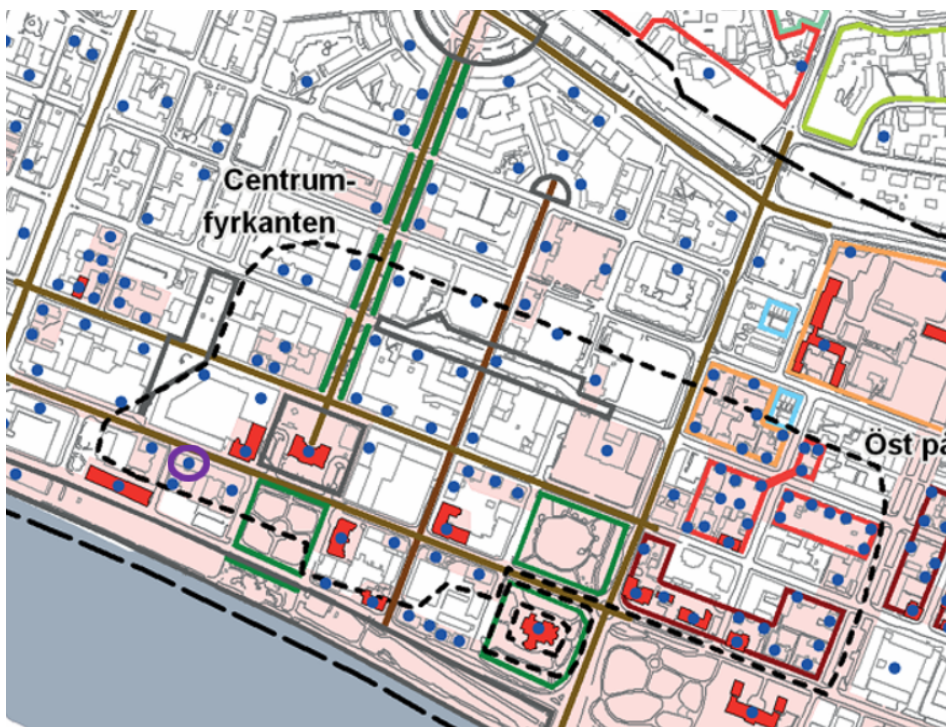
Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för flyghinder och kulturmiljövård. Fastigheten ligger inom en värdekärna för kulturmiljövården.

Fornlämningar och kulturmiljö

Området ingår i en fornlämning, *L1938:8586 Stadslager*, där kulturlager från 1600–1700-tals staden återfinns.

Byggnaden på fastigheten Heimdal 1, Reiniusska gården, är utpekad som ett särskilt värdefullt enstaka hus. Den Reiniusska gården är den enda bevarade huvudbyggnaden till en handelsgård från 1800-talet i Umeå. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och får inte förvanskas. Reiniusska gården byggdes ursprungligen som bostadshus. Den hade två lägenheter på respektive våningsplan och en mindre bostadslägenhet på vinden.



Inringad fastighet i lila, Heimdal 1, ligger inom ett fornlämningsområde (svart streckad linje) för stadslager samt inom värdekärna för riksintresset för kulturmiljövård (svagt röda markerade områden).

Strandskydd

Fastigheten omfattas av en detaljplan som ligger inom det generella strandskyddet (strandskyddet dock upphävt), men själva fastigheten ligger utanför det generella strandskyddet.

Miljöpåverkan

Inom det aktuella planområdet har bland annat följande framkommit:

- En bullerutredning bör genomföras för att säkerställa att bullernivån ligger inom riktlinjer för bostadsändamål.
- Befintlig byggnad inom planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård men avsedd ändring av plan bedöms ej påverka detta.
- Detaljplanen bedöms inte påverka dagvattenhanteringen negativt.
- Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan för status på vattenförekomst.
- Detaljplanen bedöms inte medföra direkt påverkan på luftföroreningar.

Service och infrastruktur

Fastigheten ligger inom centrumfyrkanten och cirka 300 meter från Vasaplan där både lokal- och regionalbusstrafik går. Service i form av bland annat handel finns i närområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik och service bedöms därför som mycket god.

Fastigheten omfattas av kommunalt vatten och avlopp och det är kommunalt huvudmannaskap på gatorna Thulegatan och Storgatan.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En ny/ändring av detaljplan skulle enbart ge ett marginellt tillskott på bostäder, men bostäder i centrum kan generellt bidra till att öka mängden hållbara resor. Översiktsplanen anger en inriktning mot stadsdelar med en blandning av verksamheter och bostäder och föreslagen åtgärd går i linje med detta. Fler boende i centrum är viktigt för stadslivet.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att föreslagen åtgärd går i linje med översiktsplanen och det är värdefullt att åstadkomma fler bostäder i redan befintliga byggnader.

Bullersituationen från gata behöver utredas i planarbetet. Störningar från uteservering och diverse evenemang behöver också beaktas.

Friyta kan vara svårt att få till i detta läge och eventuellt får det accepteras att detta saknas på platsen. Dock finns parkområden i

närheten av planområdet. Sophämtning, parkering, brandsäkerhet och tillgänglighet är också faktorer att beakta.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Det är ej lämpligt med exteriöra ändringar på byggnaden. Friyta kan vara svårt att få till i detta läge och eventuellt får det accepteras att detta saknas på platsen.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Buller

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 3, 12 875 kr (2026 års taxa).

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Henrik Axelsson, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till
Sökanden