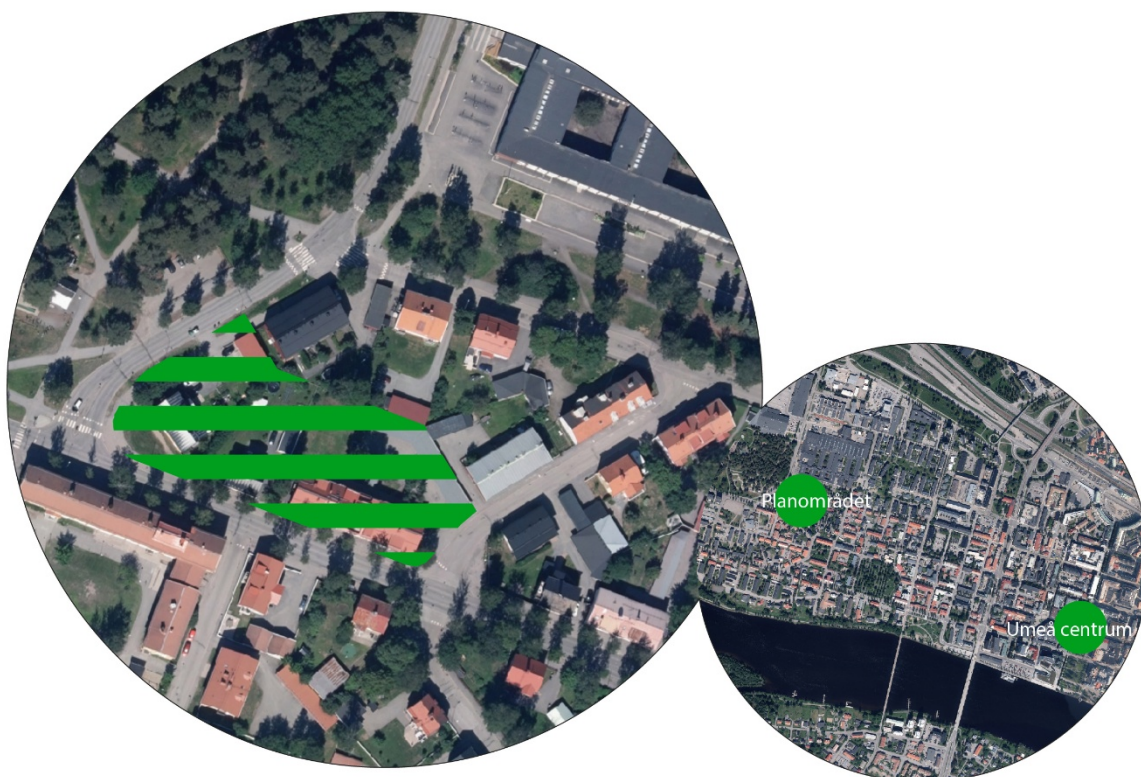


Detaljplan för Korallen 10 med flera

inom Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling.

Augusti, 2026

Diarienummer: BN-2016-1197

Planstart: 2021-03-09	Planbesked: 2016-08-24 §241	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen.....	4
Om detaljplaner.....	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Allmän platsmark	8
Kvartersmark	8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	15
Kommunala ställningstaganden	15
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	19
Hushållningsbestämmelser	19
Miljökvalitetsnormer	23
Strandskydd.....	25
Planeringsförutsättningar.....	26
Mark- och vattenområden.....	26
Stads- och landskapsbild	26
Kulturmiljö	29
Naturmiljö	34
Social konsekvensanalys.....	34
Friytor	35
Trafik	36
Geotekniska förhållanden	36
Teknisk försörjning.....	38
Hälsa och säkerhet	38
Förändringar och konsekvenser	42
Mark- och vattenanvändning.....	42
Stads- och landskapsbild	42
Kulturmiljö	46

Naturmiljö	49
Social konsekvensanalys.....	50
Friytor	51
Sol- och skuggförhållanden	52
Trafik	53
Teknisk försörjning.....	54
Hälsa och säkerhet	55
Genomförandefrågor.....	57
Organisatoriska frågor	57
Ekonomiska frågor.....	58
Fastighetsrättsliga frågor	59
Tekniska frågor.....	60
Prövning enligt annan lagstiftning.....	60
Upplysningar.....	60
Samrådsrets	61
Medverkande	62
Källor.....	62

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för **standardförfarande** beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder med inslag av centrumverksamheter. Ytterligare syften är att anpassa tillkommande bebyggelse till omkringliggande miljö, värna kulturhistoriska värden inom riksintresset Centrala Umeå samt skapa förutsättningar för att aktivera stadsrummet i korsningen Skolgatan-Signalvägen.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

I planområdet ingår fastigheterna Korallen 1, Korallen 2, Korallen 10, del av Umeå 2:1 och del av Umeå 5:1. Planen avgränsas av Skolgatan i söder, bostäder i norr, Hantverkaregatan i öster och Signalvägen i väster.

Stadsdel: Väst på stan

Planområdets area: ca 5500 m².

Avstånd till Rådhusorget: ca 1 km.

Markägförhållanden: Privat och kommunal ägo.



Figur 1 Bilden visar befintliga fastigheter och planområdet (vit linje).

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär en förtätning av kvarteret Korallens södra del, som idag består av tre fastigheter med två flerbostadshus och ett enfamiljshus i 2 våningar. Planförslaget bekräftar nuvarande markanvändning, bostadsändamål, samt möjliggör för centrumverksamheter. Kvartersmarken utökas något mot korsningen Skolgatan-Signalvägen och resterande allmän platsmark planläggs som GATA.

Planförslaget möjliggör ca 5900 m² ny bruttoarea (BTA) för bostads- och centrumändamål, vilket motsvarar upp emot 60 bostäder (à 100 m² /bostad). Förslaget innebär att befintliga byggnader kan rivas och ersättas med fristående byggnader i 3–6 våningar. Högst höjd medges i kvarterets sydvästra hörn. Mot befintlig bebyggelse i norr och österut längs Skolgatan föreslås höjderna trappas ned. Den befintliga kvartersstrukturen med fristående huvudbyggnader i gatuliv och lägre komplementbebyggelse på innergårdarna bibehålls.

Parkering medges i nedgrävt parkeringsgarage. I korsningen Skolgatan-Signalvägen, där befintliga gång- och huvudstråk möts idag, ställs krav på minst en entré mot gata för att aktivera det stadsrummet.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Centrala Umeå, AC10).

Planförslaget innebär en avvikande byggnadsskala i kvarteret och denna del av riksintresseområdet, liksom att andra fasadmateriäl kan komma att nyttjas vilket avviker från trädadskaraktären. Samtidigt säkerställer planen att flera av riksintressets karaktärsdrag och stadsplanedrag bibehålls - kvarterstrukturen, fristående huvudbyggnader samt skapar förutsättningar för luftiga trädgårdstomter. Planområdet ligger på ett sådant avstånd till närmsta värdekärna att denna inte bedöms påverkas. Kommunens sammantagna bedömning är därför att planförslaget inte påtagligt skadar riksintresset.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan (Umeå kommun, 2018) och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Kommunen bedömer att relevanta delar av översiktsplanen är aktuella.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av **GATA**.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna bostäder **[B]** och centrum **[C]**.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta, augusti 2026
- Planbeskrivning, augusti 2026

Underlag

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

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

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

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

Användningsbestämmelser för allmän plats

[GATA] Gata. Delar av befintliga gator (Signalvägen och Skolgatan) ingår i planområdet för att möjliggöra utfartsförbud. Befintlig markanvändning i gällande planer bekräftas. Lagstöd: 2 kap. 6§ 6 p.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark.

Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

[B] Bostäder. Bestämmelsen grundar sig i kommunens vision om att bli 200 000 invånare till år 2050 och i översiktsplanen (Umeå kommun, 2018) som uttrycker att hur denna tillväxt ska ske på ett hållbart sätt. Översiktsplanens utvecklingsstrategier uttrycker bland annat att befolkningstillväxten bör fokuseras inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsstaden samt längs kollektivtrafikstråk med hög turtäthet. Detta för att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar bland annat det hållbara resandet. Planområdets centrala läge i staden och närheten till stomlinje för kollektivtrafiken motiverar därför en högre boendetäthet i kvarteret för att möta det långsiktiga behovet av bostäder i kommunen. Lagstöd: PBL; 2 kap. 3 § 5 p.

[C] Centrum. Planområdets centrala läge i staden, synlighet längs Skolgatan och närheten till Hedlundadungen och dess målpunkter finns potential för kompletterande centrumverksamhet inom planområdet. Det skulle bidra med kommersiell service i denna del av stadsdelen som idag saknar det och därmed bidra till en mer funktionsblandad bebyggelse. Därför möjliggörs centrumverksamhet **[C]** inom hela planområdet. Lagstöd: 2 kap. 7§ 5 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

[Korsmark] Marken får endast förses med komplementbyggnader ovan mark. Utöver det får marken underbyggas. Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelsestruktur till riksintresset för kulturmiljövård, då ett av riksintressets karaktärsdrag är placeringen av enklare och lägre komplementbyggnader mot kvarterens mitt. Därför tillåts endast komplementbyggnader uppföras ovan mark på innergårdarna. Marken får underbyggas för att inrymma till exempel underjordiskt garage. Lagstöd: 2 kap. 6 §1 p. PBL.

[Ringmark] (1) - Endast byggnadsverk under mark. Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till riksintresset för kulturmiljövård. Ett av karaktärsdragen för riksintresset är avstånd och luft mellan byggnader. För att värna detta karaktärsdrag begränsas delar av byggrätterna mot gatorna, där endast byggnadsverk under mark får uppföras. Mellanrummen mellan byggrätterna är minst 7 meter mot Skolgatan och 4,5 meter mot Signalvägen. Mot Skolgatan medges bredare avstånd för att balansera upp skalan av den förslagna bebyggelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p.

[Ringmark] (2) - Endast byggnadsverk under mark. Syftet med bestämmelsen är att skapa plats för tekniskt utrymme för kvartersmarkens funktion som till exempel plats för stuprör och utåtgående entrédörrar samt för att underlätta gatuunderhåll av den allmänna platsmarken. Därför medges endast byggnadsverk, såsom parkeringsgarage, under mark. Längs Skolgatan och Signalvägen bedöms det viktigt att byggnaderna placeras i fastighetsgräns mot gata likt befintliga byggnader. Där finns inte samma möjlighet att anordna ett tekniskt utrymme mot gatorna då det skulle innebära att byggnaderna skjuts in från gatan och skapar ett annan typ av gaturumskaraktär. Därför gäller denna bestämmelse endast mot korsningen Skolgatan-Signalvägen. Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 p.

[h₃] Högsta nockhöjd är 24 meter. Syftet med regleringen är att möjliggöra en ökad täthet längs kollektivtrafikstråk i enlighet med översiktsplanens intentioner och samtidigt skapa en god helhetsverkan i kvarteret genom att markera kvartershörnet genom en högre byggnad. Den snedställda byggrätten bedöms inte påverka Skolgatans eller Signalvägens gaturum och behöver av den anledningen inte inordna sig deras skala och proportioner. Likaså skuggar den byggnaden inte andra fastigheter än den egna. För att hörnbyggnaden skalmässigt ska skilja sig från andra byggnaderna intill tillåts den utföras med högst sex våningar. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[h₄] Högsta nockhöjd på gårdsbjälklag är 0,8 meter. I framtiden kulturmiljöstudie uttrycks visuell kontakt mellan gata och gård vara en kulturhistorisk värdebärare i kvarteret. Utifrån kulturmiljöhänsyn syftar därför bestämmelsen till att begränsa hur högt gårdsbjälklaget får skjuta upp för att bibehålla den visuella kontakten mellan bostadsgårdarna och gatan. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[h₅] Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,6 meter. Höjdregleringen utgör en anpassning till omgivningen sett till dess tilltänkta användning och underordnar sig tydligt huvudbyggnaderna. Avsikten med bestämmelsen är att möjliggöra en höjd på byggnaden som inte innebär en påtaglig negativ skuggpåverkan för närliggande bostäder i norr. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.



Figur 3 Utdrag ur plankartan. Bilden visar bland annat bestämmelser som reglerar höjd på byggnadsverk, placering, utformning, byggnaders användning och utförande.

Placering

[p₁] Byggnad ska placeras med långsida i användningsgräns som vetter mot GATA. Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till riksintresset för kulturmiljövård, där placering av huvudbyggnader mot gatan är ett karaktärsdrag. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[p₂] Byggnad ska placeras med långsida i egenskapsgräns som vetter mot GATA. Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till riksintresset för kulturmiljövård, där placering av huvudbyggnader mot gatan är ett karaktärsdrag. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud. Syftet att begränsa utfarter längs Skolgatan bedöms nödvändigt för att inte påverka framkomligheten för kollektivtrafiken längs Skolgatan negativt, då den utgör ett stomstråk för kollektivtrafiken. Begränsningen av utfarter längs Signalvägen syftar till att, utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv, styra antalet passager över befintlig gång- och cykelväg. Lagstöd: 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Utformning

[f₁] Balkong och andra utkragande byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän platsmark. Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till gaturummets karaktär längs Skolgatan där frånvaron av utskjutande balkonger och utkragande byggnadsdelar är utmärkande drag. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f₂] Lägsta fri höjd under balkonger och andra utskjutande byggnadsdelar är 3,5 meter. Balkonger och andra utskjutande byggnadsdelar över allmän plats tillåts i kvarterets sydvästra hörn och längs Signalvägen för att dessa gaturum är bredare och karaktärerna är brokigare än Skolgatans. För att möjliggöra underhåll och drift av gatan krävs minst 3,5 meter fri höjd under, i enlighet med kommunens tekniska handbok för allmän plats (Umeå kommun, 2026). Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 p. PBL.

[f₃] Högsta antalet våningar är 3. Syftet med bestämmelsen är att skapa en god helhetsverkan i kvarteret. Tillkommande byggnader kommer genom högre nockhöjder än befintlig bebyggelse innebära en skalförskjutning inom kvarteret. Nya byggnader regleras med en högsta nockhöjd där utrymme ges för stomsystem som kräver mer utrymme i höjdled, som t.ex. trä. Skulle stomsystem med tunnare bjälklag nyttjas, finns risk för att fler våningar tillkommer vilket förstärker upplevelsen av skalförskjutningen jämfört med befintlig bebyggelse. Detta då fler våningsantal innebär fler fönsterrader som påverkar helhetsintrycket av byggnadernas skala.

För att trappa ned bebyggelseskalan mot befintliga byggnader i två våningar längs Signalvägen och Skolgatan får nya byggnader uppföras i högst tre våningar. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f₄] Högsta antalet våningar är 4. Syftet med bestämmelsen är att skapa en god helhetsverkan i kvarteret. Tillkommande byggnader kommer genom högrenockhöjder än befintlig bebyggelse innebära en skalförskjutning inom kvarteret. Nya byggnader regleras med en högsta nockhöjd där utrymme ges för stomsystem som kräver mer utrymme i höjdded, som t.ex. trä. Skulle stomsystem med tunnare bjälklag nyttjas, finns risk för att fler våningar tillkommer vilket förstärker upplevelsen av skalförskjutningen jämfört med befintlig bebyggelse. Detta då fler våningsantal innebär fler fönsterrader som påverkar helhetsintrycket av byggnadernas skala.

Bebyggelseskalan längs Skolgatan föreslås, från korsningen i riktning österut, trappa ned från sex till tre våningar för att möta befintlig bebyggelse i två våningar. För att skapa en trappande skala medges byggrätten inom Korallen 2 uppföras med högst fyra våningar. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[f₅] Högsta antalet våningar är 6. Syftet med bestämmelsen är att skapa en god helhetsverkan i kvarteret. Tillkommande byggnader kommer genom högrenockhöjder än befintlig bebyggelse innebära en skalförskjutning inom kvarteret. Nya byggnader regleras med en högsta nockhöjd där utrymme ges för stomsystem som kräver mer utrymme i höjdded, som t.ex. trä. Skulle stomsystem med tunnare bjälklag nyttjas, finns risk för att fler våningar tillkommer vilket förstärker upplevelsen av skalförskjutningen jämfört med befintlig bebyggelse. Detta då fler våningsantal innebär fler fönsterrader som påverkar helhetsintrycket av byggnadernas skala.

Högsta byggnadsskala prioriteras i hörnet av korsningen Signalvägen-Skolgatan som ett sätt att markera kvartershörnet. Byggrätten bedöms kunna vara mer avvikande i höjd och skala än övriga byggrätter inom planområdet, då den är snedställd och inte behöver inordna sig de gaturummens skala och proportioner. För att den skalmässigt ska skilja sig från andra byggnaderna intill tillåts den utföras med högst sex våningar. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Utförande

[b] Minst en entré ska anordnas mot sydväst. Syftet med bestämmelsen är att aktivera och bidra till att stärka upplevelsen av trygghet i gaturummet i hörnet Signalvägen-Skolgatan, då gång- och cykelstråk korsas i detta kvartershorn. Bestämmelsen omfattar både bostadsentréer och entréer till centrumverksamheter. Lagstöd: 2 kap. 3 § 2 PBL.

Utnyttjandegrad

[e] Största byggnadsarea för komplementbyggnader ovan mark är 250 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig yta för friyta för de boende samt begränsa

att utbredningen av komplementbyggnader ska innebära påtaglig, negativ påverkan på närliggande bostäder i norr i form av skuggning. Lagstöd: 2 kap. 3 § 2 PBL.

Egenskapsbestämmelser som gäller all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte överskrider Umeå flygplats horisontella hindersyta. Regleras med hänsyn till behovet av en god trafikmiljö. Lagstöd: 2 kap. 6 § 6 PBL.

Markens anordnande

Parkering ovan mark får endast medges för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Syftet är att skapa förutsättningar för en trygg och tillgänglig bostadsgård genom att säkerställa att den inte störs av motorfordonstrafik. Parkering för rörelse- och orienteringsförmåga tillåts för att säkerställa dessa gruppers tillgänglighet till byggnaderna. Lagstöd: 2 kap. 3 § 2 p PBL, 2 kap. 6 § 7 p. PBL.

Utformning

Byggnad ska utformas med sadeltak med centreradnock. Bestämmelsen gäller inte komplementbyggnader. Bestämmelsen motiveras av kulturmiljöhänsyn, där nya byggnader ska samspela med omkringliggande bebyggelse där sadeltak med centreradnock är en vanligt förekommande takform i området. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Mot gata får takkupor tillsammans inte överstiga 1/3 av takets längd. Bestämmelsen gäller inte komplementbyggnader. Bestämmelsen motiveras av kulturmiljöhänsyn säkerställa att takkupor inte dominerar över sadeltakets form. Detta genom begränsa att takkupornas längd inte överstiger en tredjedel av takets totala längd. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Översiktsplan för Umeå kommun*, antagen av kommunfullmäktige 2018, som omfattar bland annat *Fördjupning för Umeå* och *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Umeå kommuns planeringsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2024, där bedömningen är att översiktsplanen och fördjupade översiktsplaner för området är aktuell.

Översiktsplanen utgår ifrån tillväxtmålet om 200 000 invånare senast år 2050 (antaget i kommunfullmäktige år 2008). Där 15 000 fler personer eftersträvas i de centrala delarna av Umeå. Översiktsplanen syftar till att konkretisera och ge vägledning hur tillväxten ska ske på ett hållbart sätt. Översiktsplanen har sex integrerade utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt, grundad på de så kallade Ålborgåtagandena:

- Femkilometersstaden – den täta staden
- Mer stad! – komplettering som vitaliserande kraft
- Satsning på offentliga rum och parker
- Utbyggnad av kollektivtrafik och omvandling av trafikleder
- Hög täthet i nya stadsdelar
- Alla ska vara med

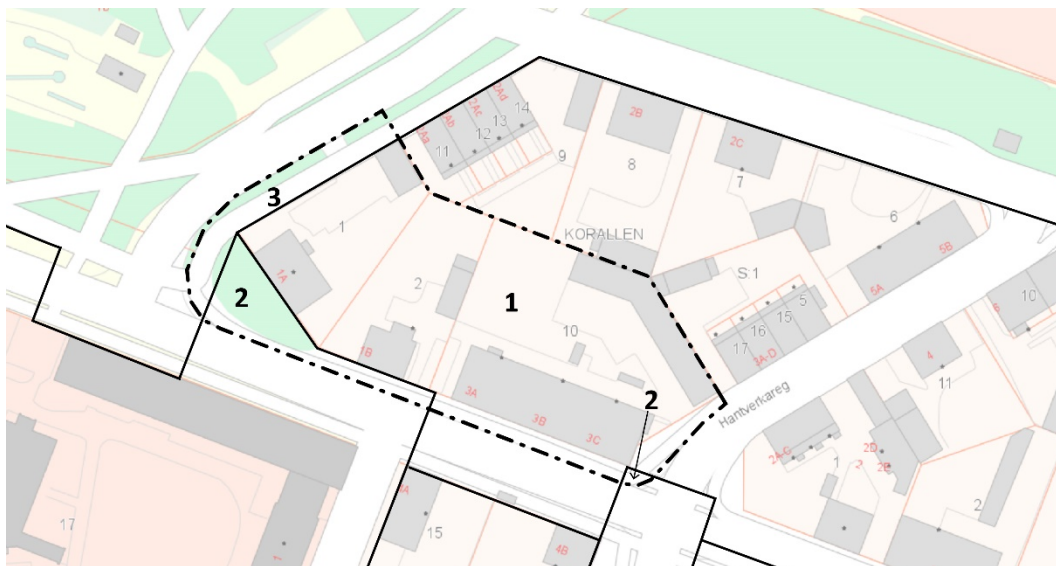
Enligt *Fördjupning för Umeå* (2018), ska tillgänglig mark inom femkilometersstaden nyttjas effektivt och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer. En tät, kompakt blandstad föreslås som kan erbjuda intressanta boendemiljöer och mötesplatser. En tät kvartersstad eftersträvas.

Enligt *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (2018) ska förtätningen 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. Väst på stan är en av de centrala centrumstadsdelarna. Riktlinjerna för stadsutvecklingen som rör Väst på stan uttrycker bland annat att de småskaliga kvarteren ska förtätas med lämplig gårdsbebyggelse, förtätning längs kollektivtrafikstråk ska prioriteras, kontakt och stråk till och längs älven ska förbättras samt att Hedlundaparken ska utvecklas för barnfamiljer.

Detaljplanen följer intentionerna i *Översiktsplanen*, *Fördjupningen för Umeå* och *Fördjupningen för de centrala stadsdelarna*.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet berör tre gällande stadsplaner (se figur 5 nedan).



Figur 4 Planområdet (streckad linje) berör tre gällande stadsplaner (heldragna linjer).

Nummer 1: *Stadsplan över Umeå stad* (2480K-K/2304, fastställd 1938), medger bostäder i två plan samt inredd vind mot gatorna samt komplementbyggnader i det inre av kvarteret. Detaljplanen ersätter delar av befintlig plan.

Nummer 2: *Förslag till ändring av stadsplan för del av Ytterhiske med mera* (2480K-K58/1970, fastställd 1969). Berörda områden är utpekade som gata samt park eller plantering. Detaljplanen ersätter delar av befintlig plan.

Nummer 3: *Förslag till stadsplan för K4-fältet, Umeå* (2480K-K21/1974, fastställd 1973) medger inom berört område gata eller torg. Detaljplanen ersätter delar av befintlig plan.

Genomförandetiden för samtliga berörda stadsplaner har gått ut.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att meddela om kommunen tänker inleda planläggning eller inte. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade 2016-08-24 §241 att inleda planläggning för fastigheterna Korallen 2, 8 och 10. (Sedan dess har fastigheter som ingår i planområdet ändrats. Inom aktuellt planområdet ingår nu fastigheterna Korallen 1, 2 och 10.)

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen, där

omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning göras.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts. Det finns en risk att riksintresset för kulturmiljövård (Centrala Umeå, AC10) och stadsbilden påverkas, men den risken bedöms inte vara betydande. Den tillkommande bebyggelsens höjder, utbredning och relation till omkringliggande bebyggelse behöver utredas under planarbetet liksom en kulturmiljöstudie tas fram. Utöver kulturmiljö kommer andra faktorer med risk för miljöpåverkan behandlas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och bedömer utifrån presenterade förutsättningar att det i nuläget inte går att ta ställning till om detaljplanen kan leda till en betydande miljöpåverkan. Först när kulturmiljöstudien är slutförd, samt att det finns ett reellt planförslag att studera, så bedömer Länsstyrelsen att det går att ta ställning.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 26 januari 2026 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- 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.
- Byggnadsordning för Väst på stan (2014). I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekats och beskrivs.
- Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2016) finns dock remissförslag till ny strategi 2022. Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.
- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (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.
- Parkeringsnorm (2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.
- Dagvattenstrategi (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar

dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Detaljplanens utredningar

- Kulturmiljöstudie, Historiska Hus i norr, 2026-02-02.

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.

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 bevarandebalken 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.

Planområdet berörs av riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken i form av kommunikationer (influensområde för flyghinder) och kulturmiljövård.

Kommunikationer:

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.

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta totalhöjd på 52,4 meter över angivet nollplan. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära en negativ påverkan på riksintresset.

Kulturmiljövård:

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Centrala Umeå AC10. Länsstyrelsen Västerbotten har tagit fram en beskrivning som syftar till att förtydliga riksintresset. I beskrivningen uttrycks att riksintressets innebörd är den gamla staden Umeå och de

karaktärsdrag som finns kvar från 1780-talet och fram till omkring 1940. Utifrån det listar Länsstyrelsen de karaktäristiska drag som konkretiserar riksintresset:

- Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.
- Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
- Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.
- Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.
- Avstånd och luft mellan husen.
- Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktlighet i alla riktningar och kontakt med älven.
- Historisk kommunikationsled och paradgata som ex. Storgatan.
- Breda, avskiljande esplanader.
- Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.
- Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.

Vidare har Länsstyrelsen bedömt särskilda miljöer som är representativa för riksintresset och där särskilt höga krav ska gälla vid förändringar, så kallade värdekärnor. Se figur 6 nedan. Kartan visar den västra delen av riksintresseområdet, vars utbredning markeras med streckad linje. Rödmarkerade områden utgör särskilda värdekärnor för riksintresset och uppvisar värdefulla stadsplanedrag. Numreringen hänvisar till de särskilda värdebeskrivningarna. Värdebeskrivningar, framtagna av Länsstyrelsen, ska utgöra ingången till lämpliga förhållningssätt vid förändringar. Skrafferade områden markerar kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset.

Planområdet ligger i utkanten av riksintresseområdet och inte inom någon värdekärna. Närmsta värdekärna (nr 1 - 1700-talsstadens utkantsbebyggelse) ligger ca 150 meter bort.

Planområdet ligger däremot inom de grå- och vitmarkerade områden som Länsstyrelsen markerat som historiskt intressanta stadsplanedrag som ska beaktas i stadsplaneringen. Stadsplaneändringar markerar ofta omvälvande utvecklingsfaser i en stads historia. De stadsplaner efter vilken bebyggelsen och gatunätet växt fram i Umeå efter 1860-talet är fortfarande avläsbara i stadsbilden.

planläggning och projektering. I studien bedömdes att de mest relevanta karaktärsdrag av riksintresset för kvarteret Korallen är:

- Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
- Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.
- Avstånd och luft mellan husen.
- Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.

I avsnittet *Förändringar och konsekvenser - Kulturmiljö - Påverkan på riksintresse* har kommunen konsekvensbedömt hur ovanstående karaktärsdrag påverkas av planförslaget. Sammanfattningens innebär planförslaget en avvikande byggnadsskala i kvarteret och denna del av riksintresseområdet, liksom att andra fasadmaterial kan komma att nyttjas vilket avviker från trästadskarakteren. Samtidigt säkerställer planen att flera av riksintressets karaktärsdrag och stadsplanedrag bibehålls - kvarterstrukturen, fristående huvudbyggnader samt skapa förutsättningar för luftiga trädgårdstomter.

Planområdet ligger på ett sådant avstånd till närmsta värdekärna (nr 1 - 1700-talsstadens utkantsbebyggelse) att denna inte bedöms påverkas.

Kommunens sammantagna bedömning är därför att planförslaget inte påtagligt skadar riksintresset.

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.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀).

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

Tillkommande trafik som föreslagen markanvändning bedöms generera är inte av sådan omfattning att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas i närområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistriktens 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 över lag god inom distriktet.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

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, som ligger ca 300 meter från planområdet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte hindra eller försvåra för vattenförekomsten att uppnå och bibehålla den status som miljö kvalitetsnormerna föreskriver då exploateringen endast medför en mindre ökning av andel hårdgjord yta jämfört med dagens situation. Den mindre ökningen är av så ringa grad att den inte bedöms påverka vattenförekomsten nämnvärt.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering*.

Grundvattenförekomst

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

Detaljplaneområdet berör grundvattenförekomst som utgörs av en sand och grusförekomst (SE708686-171879) under Umeälven.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering*.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabeller nedan. (www.viss.lansstyrelsen.se, hämtad: 2025-07-02). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Ytvattenförekomst: Umeälven

EU-CD	SE708510-760630
Ekologiskt nuläge	Måttlig
Kemiskt nuläge	Uppnår ej god
MKN Ekologisk status/mål	God ekologisk status 2033
MKN Kemisk status/mål	God kemisk ytvattenstatus
Miljöproblem	Förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition, vattenkraft, med mera.

Grundvattenförekomst: sand- och grusförekomst	
EU-CD	SE708686-171879
Ekologiskt nuläge	God
Kemiskt nuläge	God
MKN Ekologisk status/mål	God kvantitativ status
MKN Kemisk status/mål	God kemisk grundvattenstatus
Miljöproblem	Förorenade områden

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

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

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

Planområdet berörs av vägtrafikbuller från Skolgatan och Signalvägen.

För mer information, se rubrik Risker och störningar – Buller.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Planområdet är relativt flackt och utgörs av bostadstomter bestående av grasmattor samt asfalterade eller grusade parkerings- och körytor. Träd och buskar finns på gårdarna och i öppningarna mellan byggnaderna.



Figur 7 Bilden visar befintliga fastigheter och planområdet (vit linje).

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom stadsdelen Väst på stan. Stadsdelens västra och södra delar består i huvudsak av bostadsområden. Norrut dominerar verksamheter, offentlig förvaltning och mässverksamhet som utgörs av en grövre kvartersstruktur.

Byggnaderna inom planområdet utgörs av två flerbostadshus och ett enbostadshus i två våningar (som ursprungligen byggdes för två bostäder). Flerbostadshusen har inredda vindar. Byggnaderna är placerade i gatuliv, taken har sadeltak och entréerna vetter mot innergårdarna. Garagebyggnader och skärmtak är placerade mot norr. Mot Skolgatan avgränsar staket, träd eller buskar gränsen mellan gård och gata, men möjliggör insyn till gårdarna.

Gaturummet längs Signalvägen definieras av bebyggelse och en gång- och cykelbana på den östra sidan, medan Hedlundadungen öppnar upp sig på den västra sidan. Skolgatan har ett mer symmetriskt gaturum kantat av bebyggelse i 2–3 våningar, björkalléer och gångbanor.

Intill hörnet på Korallen 1 finns en öppen gräsyta som informellt nyttjas som genväg.



Figur 8 Vy längs Skolgatan, sett mot väster



Figur 9 Vy mot planområdet från korsningen Signalvägen-Skolgatan.



Figur 10 Upptrampad stig på allmän plats utanför Korallen 1



Figur 11 Öppning och grönska mellan Korallen 2 och Korallen 10

Service

Inom planområdet finns ingen kommunal eller kommersiell service. Norr och nordost om planområdet ligger gymnasieskola, brandstation, polishus, folktandvård, hälsocentral och äldreboende samt mässområdet Nolia. Söder om Skolgatan ligger en förskola och grundskola (F-6). Närmsta livsmedelsbutiker ligger i angränsade stadsdelar, ca 1 km från planområdet. I

övrigt är den kommersiella servicen främst koncentrerad till stadskärnan, ca 1 km från planområdet.

Kulturmiljö

Väst på stan

Planområdet berörs av *Byggnadsordning Väst på stan* (Umeå kommun, 2014). I byggnadsordningen presenteras stadsdelens karaktärsdrag och förhållningssätt vid förändring, förnyelse och utveckling. Förhållningssätten ska uppfattas som vägledande.

Väst på stan är en långsträckt stadsdel. Den får sin karaktär bland annat av de allékantade långgatorna (däribland Skolgatan och Dragongatan), stadens första lasarett och äldsta bevarade kyrkogård, miljön kring stadshuset på Dragonregementets gamla område och spridd äldre bebyggelse av lantlig karaktär. Utmed Skolgatan och Dragongatan finns egnahemskvarter och små hyreshus från 1920-, 1930- och 1940-tal. Söder därom ligger Döbelns plan, en grön plats flankerad av två långa bostadshus och stadsplan med oregelbunden planstruktur. Söderut och västerut i stadsdelen finns inslag av större bostadsområden från 1950-, 1960- och 1970-tal. Norrut ligger Dragonskolan, kvarteret Stigbygeln med verksamheter såsom brandstation, polishus, hälsocentral och äldreboende.

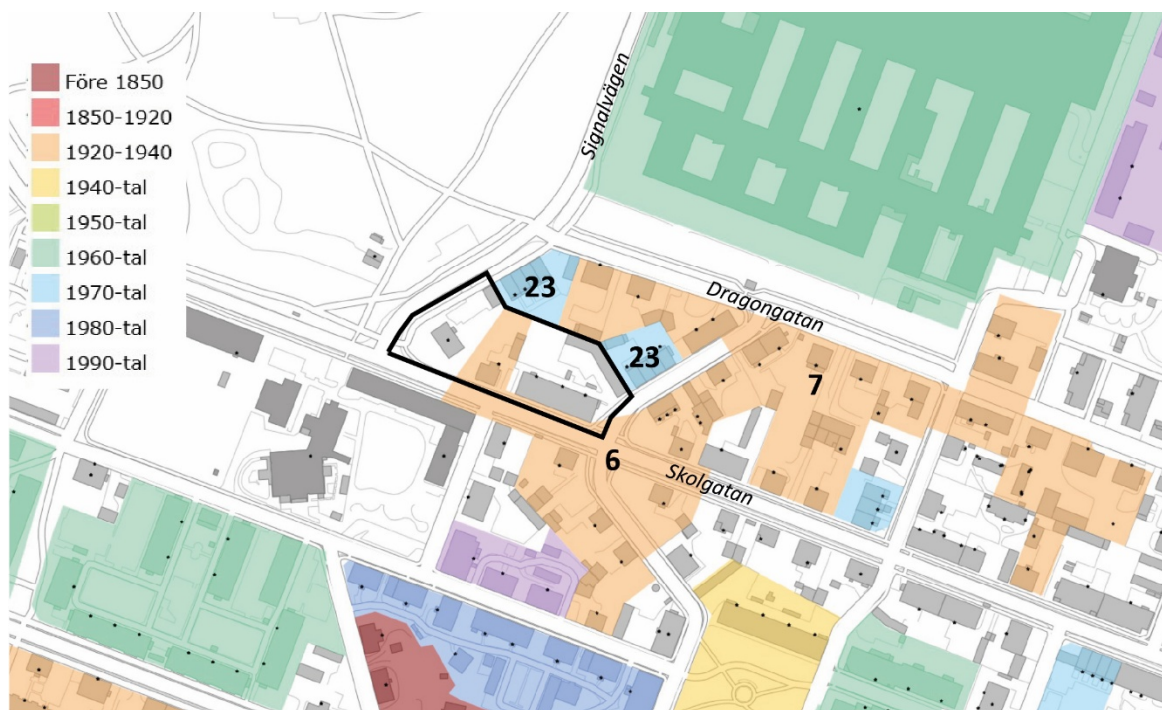
Bebyggelse inom planområdet

Planområdet ligger inom kvarteret Korallen som utgörs av åtta fastigheter. Kvarteret har sitt ursprung i 1900-talets egnahemsrörelse och speglar stadsdelens och kvarterens framväxt efter stadsbranden 1888. Då uppfördes nya bostadsområden i städernas utkanter som utgjordes av en blandning av egnahemshus och små flerbostadshus. Byggnaderna var då glest placerade i gatuliv med entréer i huvudsak från innergården, i enstaka fall även mot gatan. De hade väl tilltagna tomter med större trädgårdar mot kvarterets mitt.

Utbyggnaden av bostadsbebyggelsen i kvarteret påbörjades på tidigt 1930-tal och pågick långsamt under de första årtiondena. Det var först på 1970-talets slut som samtliga tomter var bebyggda. Därefter har förändringar i kvarteret främst handlat om renoveringar och tillbyggnader av exempelvis garage, verandor, balkonger samt byte av fönster.

Kvarteret berör tre bebyggelseområden som bedöms var värdefulla enligt byggnadsordningen (se figur 13). Det är dels egnahemsbebyggelse från 1920–1930 tal

(område 6 i kartan), egnahem och små flerbostadshus från 1920-, 1930- och 1950-tal (område 7), dels radhusbebyggelse från 1970-tal (område 23) (Umeå kommun, 2014).



Figur 12 Värdefulla bebyggelseområden enligt Byggnadsordningen Väst på stan. Planområdet är markerat med svart linje.

Korallen 1

Flerbostadshuset inom Korallen 1 uppfördes år 1933 som ett egnahemshus med två lägenheter. Mellan år 1940 och 2011 har byggnaden byggts till, tilläggsisolerats, bytt fönster, fler lägenheter har tillskapats och större garage- och förrådsbyggnad har uppförts.



Kv. Korallen 1. Skolgatan 1A. Byggår: 1933



Kv. Korallen 1. Garage.

Figur 13 Foton av bebyggelse inom Korallen 1.

Korallen 2

Bostadshuset på Korallen 2 uppfördes år 1933 som bostadshus med två lägenheter.

Under 1970-talet förändrades fönsterplaceringen och därigenom den exteriöra symmetrin samt ett mindre garage ersattes av ett större. Under 1990-talet byggdes en ny balkong till på den västra gaveln och den befintliga verandan i två våningar breddades och varmbonades. Huvudbyggnaden inom Korallen 2 är utpekad som särskilt värdefull enligt byggnadsordningen med motiveringen att det utgör ett fint och välvårdat exempel på 1930-talets egnahemsbyggande (Umeå kommun, 2014).



Kv. Korallen 2. Skolgatan 1B. Byggår: 1933



Kv. Korallen 2. Vy mot innergård med tillhörande garage.

Figur 14 Foton av byggnad inom Korallen 2.

Korallen 10

Flerbostadshuset inom Korallen 10 uppfördes år 1967 i två våningar med källare och delvis inredd vind. Byggnaden har tidstypiska karaktärsdrag i form av dess fasadmateriäl (vitt mexitegel och mörklaserad träpanel), lågt trästaket, indragna balkonger och dess trapphus. Bygganden har genomgått några ombyggnationer, till exempel nya takkupor och nytt fönster på gavel samt bytt takmaterial.



Kv. Korallen 10. Hantverkaregatan 3A, 3B, 3C. Byggår: 1967



Kv. Korallen 10. Parkeringsplatser med skärmtak, carport.

Figur 15 Foton av bebyggelse inom Korallen 10.

Kulturhistorisk bedömning

En kulturmiljöstudie (Historiska hus i norr, 2026) har tagits fram som syftar till att beskriva och analysera de kulturhistoriska värdena idag och för att ge rekommendationer inför planläggning och projektering.

Utredningen uttrycker att de mest betydelsefulla värdebärarna i kvarteret är:

- Byggnader som är klassificerade som särskilt värdefulla och värdebärare för riksintresset.
- Bostadshusens höjder är relativt genomgående i kvarteret och i förhållandet till närliggande kvarter.
- Öppningarna mellan husen och låga staket som möjliggör insyn till gårdarna som utgörs av stora trädgårdstomter.
- Många av byggnaderna har bibehållen exteriör i tidstypiskt utförande.
- Trä i karm och fönsterbågar.
- Tidstypiska entréer och trapphus med tydligt formspråk och gedigna material såsom golv och fönsterbrädor av kalksten.
- Ursprungliga armaturer, beslag, trycken, dörrblad med mera.

Korallen 1 bedöms i utredningen ha ett lågt kulturhistoriskt värde då byggnaden genomgått flertalet ändringar genom åren. Det är framför allt den snedställda placeringen, byggnadshöjden, sadeltaksformen och växtligheten mellan den och närliggande hus som ger uttryck för riksintresset. Korallen 1 bedöms vara möjlig att ersätta med ny bostadsbebyggelse utan att kvarterets kunskaps- eller upplevelsevärden förloras och riksintresset påtagligt skadas. Av vikt är dock att den nya byggnaden/bebyggelsen medvetet anpassas i höjd och volym till omgivande bostadshus. För att undvika att särskilda kulturhistoriska värden förvanskas behöver en öppning mot Korallen 2 lämnas.

Korallen 2 bedöms i utredningen ha ett särskilt högt kulturhistoriskt värde, trots de exteriöra ändringarna. Rekommendationen för Korallen 2 är att den ska skyddas i detaljplanen från rivning och vidare förvanskning.

Byggnaden inom Korallen 10 vittnar om 1960-talets boendemiljö och bedöms ha ett, för kvarteret, medelhögt kulturhistoriskt värde.

Enligt utredningen är utgångspunkterna nedan viktiga att beakta utifrån kvarterets kulturhistoriska värden och riksintresset AC10:

- Vid en utveckling av kvarteret är det lämpligast att hus placeras i gatulivet och ges hushöjd enhetligt med de befintliga byggnaderna.
- Korallen 1, som är den kulturhistoriskt sett minst värdefulla byggnaden i kvarteret, bedöms möjlig att ersätta med ny bostadsbebyggelse utan att kvarterets kunskaps- eller upplevelsevärden förloras och riksintresset påtagligt skadas. Av vikt är dock att den nya byggnaden/bebyggelsen medvetet anpassas i höjd och volym till omgivande bostadshus. För att undvika att särskilda kulturhistoriska värden förvanskas behöver en öppning mot Korallen 2 lämnas.

- Entréer bör vara vända mot in mot kvarteret medan fasad mot gatan bör vara stramare för att infoga sig riksintressemiljön.
- Växlande färgsättning av fasad och fönster i traditionella fasadkulörer såsom gult, rött och ljusgrått är typiskt för kvarteret och bör därför eftersträvas.
- Sadeltaksformen bör få fortsätta dominera kvarterssilhuetten.
- Gråmålade sockel/källarvåningar med liggande fönster som håller enhetlig höjd bidrar till att ge stadga och hålla ihop kvarteret om än husens stilideal växlar.
- Garage med pulpettak mot kvarterets inre fastighetsgränser bidrar till att stärka tidstonen från årtiondena vid mitten av 1900-talet.
- Öppen mark för grönska i lek- och umgängessyfte bör planeras in.
- Kompletteringsbebyggelse måste utformas utifrån ett helhetsperspektiv med närliggande bebyggelse, exempelvis förläggas mot inre tomtgräns.
- Det blåprickade byggnaden på Korallen 2 lämnas orörd eller restaureras varsamt samt ges skydd i form av q-märkning i detaljplan för att förhindra rivning och fortsatt förvanskning.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Byggnadsminnen

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Kyrkliga kulturminnen

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

Naturmiljö

Naturmiljön omfattar all natur, såväl värdefull som orörd natur samt natur i tätortsnära områden. I vissa fall utgör även kulturmiljöer naturmiljöer, exempelvis odlingslandskap.

Det finns ingen naturmark inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Grönstruktur och rekreation

Det finns inga rekreationsområden inom planområdet. På den västra sidan av Signalvägen ligger Hedlundadungen. Den utgör en mötesplats och ett rekreationsområde i stadsdelen som inrymmer äventyrslekplats, utomhusgym, bangolf med mera. Strandpromenaden ligger ca 600 meter från planområdet. Sydöst om planområdet ligger ett parkstråk som sträcker sig från Döbelns plan, Astrid Värings park till Västra kyrkogården och Lars Widdings park.

Inom planområdet utgörs grönstrukturen av trädgårdstomter med planteringar, träd och buskar. Planområdet omfattar björkalléer längs ena sidan av Skolgatan som är biotopskyddade och ingår även i det som karaktäriserar riksintresset för kulturmiljövård AC10 (läs mer under avsnittet *Riksintressen - Kulturmiljövård*).

Social konsekvensanalys

Genom att beakta och ta hänsyn till sociala aspekter och barnperspektivet kan den fysiska planeringen bidra till att främja goda och jämlika levnadsvillkor där allas rättigheter tas tillvara.

Umeå kommuns analysmodell bygger på fyra teman som anses särskilt viktiga för att kommunen ska kunna växa och utvecklas socialt hållbart. Dessa teman är: identitet, samspel, vardagsliv samt hälsa och säkerhet.

Samspel

Planområdet ligger intill Skolgatan som utgör ett av Umeås stomlinjestråk för kollektivtrafik. Huvudstråket för gång- och cykel går längs Signalvägen och Dragongatan. Detta, tillsammans med att det finns flera större målpunkter i närområdet (Noliaområdet, Dragonskolan, Hedlundadungen, Hedlundaskolan), innebär att många människor rör sig längs gatorna utanför kvarteret under olika tider på dygnet. Detta skapar förutsättningar för möten. Inom kvarteret finns inga publika målpunkter eller mötesplatser.

Vardagsliv

Planområdets centrala läge i Umeå innebär närhet till service, kollektivtrafik, arbetsplatser, idrottsanläggningar som är viktiga ur ett vardagslivsperspektiv. Inom en radie om 400 meter ligger skolor, förskolor, idrottsanläggningar, lekplatser med mera. Stadskärnan ligger på cykelavstånd (1 km) och erbjuder ett brett serviceutbud och arbetsplatser. Närmsta

busshållplats ligger inom gångavstånd (75 m) från planområdet och trafikeras av lokal- och länstrafik.

Identitet

När kvarteret Korallen planlades låg det i utkanten av Umeå stad. Allt eftersom staden har vuxit och förtätats upplevs kvarteret, och stadsdelen, idag som en del av centrala Umeå. Under 1900-talet byggdes kvarteret ut under olika perioder vilket har gett kvarteret en variation av olika arkitektoniska stilar. Denna variation återfinns även generellt i stadsdelen.

Kvarteret utgör en nordvästlig entré till Väst på stan, där den snedställda byggnaden inom Korallen 1 och den gräsbevuxna platsen vid trafik Korsningen ligger synligt i blickfånget och utmärker sig från väster. Skolgatan får, från Korallen och österut, en rakare utformning samt fasader och dubbelsidiga trädalléer som definierar gaturummet. Signalgatans gaturum har en mer öppen karaktär då Hedlundadungen ligger på andra sidan gatan från Korallen.

Hälsa och säkerhet

Inom planområdet ligger friytorna för de boende på innergårdarnas inre delar, där det råder förhållandevis goda solförutsättningar och de är relativt skyddade från buller och trafik. Väster om kvarteret finns närmsta större rekreativområde, Hedlundadungen. Området riktar sig till olika åldersgrupper och erbjuder bland annat promenadmöjligheter, bangolf, äventyrslekplats och utegym.

Som beskrivet ovan, under avsnittet *”Samspel”*, rör sig människor längs kvarteret under olika tider på dygnet. För upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet är en aspekt att fönster vetter mot platser och stråk där människor rör sig, för att skapa *”fler ögon på gatan”*. Likaså är vägvälsamöjligheter och entréplaceringar andra faktorer. Byggnaderna som ligger mot Skolgatan och Signalvägen har sina entréer från innergårdarna, men fönster som vetter mot gaturummen.

Buller från vägtrafiken överskrider riktvärdena på delar av sträckan längs Skolgatan. Större delen av innergårdarna har nivåer som understiger riktvärdena för bostäder och uteplatser. Bulleraspekten behöver beaktas vid utformningen av planförslaget för att skapa goda boendemiljöer och friytor.

Friytor

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

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

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

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

Inom planområdet ligger friytorna inne på gårdarna.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Dragongatan, norr om planområdet, utgör ett viktigt huvudcykelstråk som förbinder östra och västra delen av Umeå. Söder om Dragongatan finns gemensamma gång- och cykelvägar på båda sidor längs Signalvägen. Norr om Dragongatan finns en gemensam gång- och cykelväg på den östra sidan. Längs Skolgatan finns endast trottoarer för gångtrafik. Väster om korsningen Signalvägen-Skolgatan finns ett signalreglerat övergångsställe över Skolgatan.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats (hållplats Dragonskolan) ligger inom 75 meter från planområdet, längs Skolgatan. Skolgatan utgör ett stomlinjestråk för stadstrafiken och trafikeras även av länsbussar. Att sträckningen är en del av Umeås stomlinjenät innebär att kollektivtrafiken här ska ha hög turtäthet, god framkomlighet och att restiderna ska vara korta.

Motorfordonstrafik

Enligt kommunens trafikmätning från 2024 utgör vardagsdygnstrafiken (VaDT) längs Skolgatan 3160 fordon och Dragongatan 657 fordon. Andelen tunga fordon utgör 8,2 % längs Skolgatan och 3,4 % längs Dragonskolan.

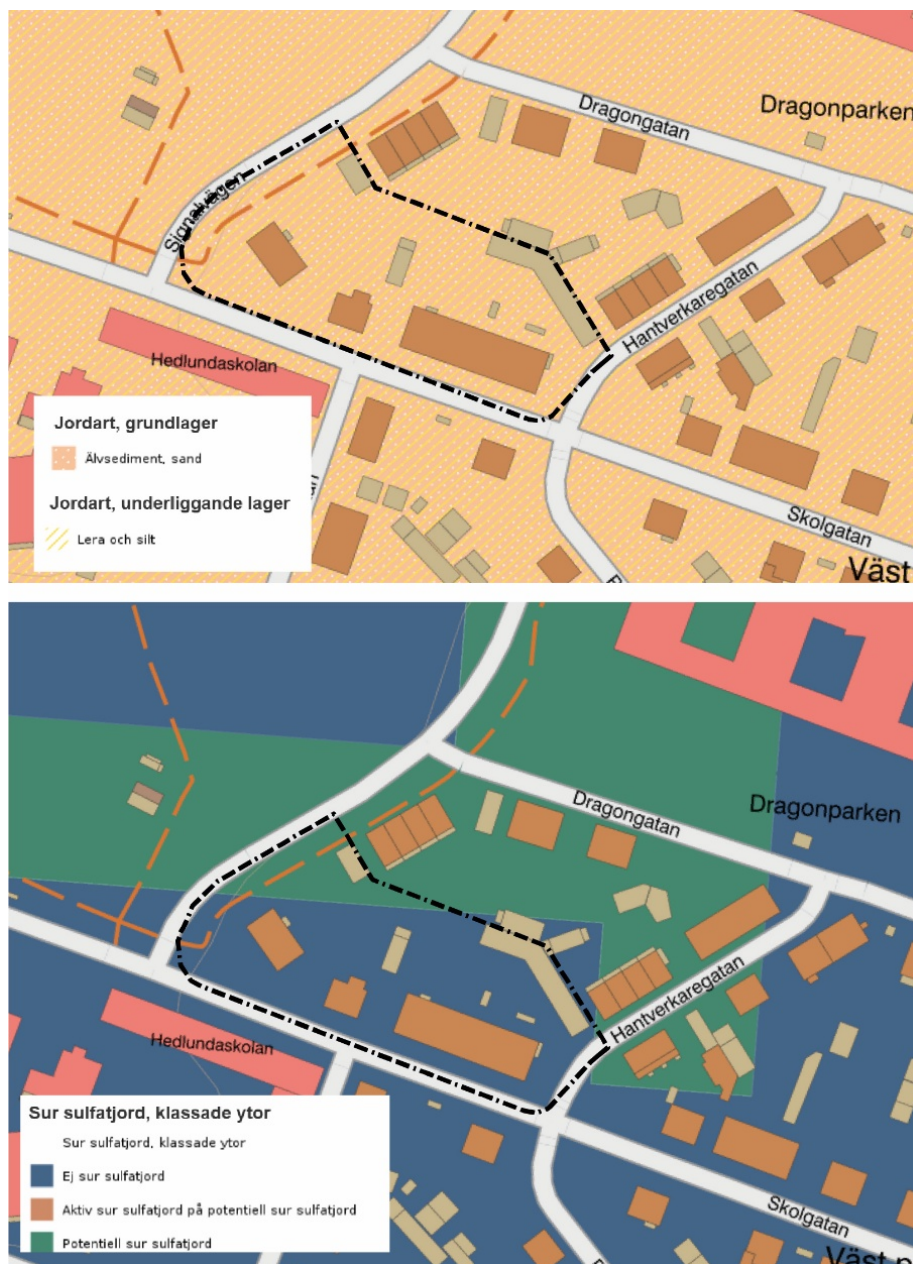
Parkering, angöring och avfall

Boende- och besöksparkering utgörs idag av markparkeringar, i garage eller carportar. In- och utfarter vetter mot Signalvägen, Skolgatan och Hantverkaregatan. Avfallshantering sker på innergården på Korallen 10 och för Korallen 1 och 2 sker det via gatan.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av älvsediment, sand, med hög genomsläpplighet. Inom planområdet ser det även ut att finnas underliggande lager av lera-silt. Enligt SGU:s karta

över sura sulfidjordar, se figur 14, verkar det inte finnas ut någon sur sulfatjord (blå) inom större delen av planområdet. Norra delen av Korallen 1 (grön) visar på potentiellt sur sulfatjord. Det går inte att vara helt säker utan undersökning av platsen.



Figur 14 Övre bild: utdrag ur SGU:s jordartskarta. Nedre bild: Utdrag ur SGU:s karta över sura sulfidjordar längs Västernorrlands, Västerbottens och Norrbottens kust.

Marken inom planområdet utgör ett lågriskområde för radon.

Då fastigheterna inom och intill planområdet redan är bebyggda förväntas inte markförhållanden utgöra ett hinder för kommande exploatering. Behov av vidare geotekniska utredningar ska klargöras och säkerställas i bygglovsskedet.

Grundvatten

Detaljplaneområdet berör grundvattenförekomst som utgörs av en sand och grusförekomst (SE708686-171879) under Umeälven.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Snöhantering

Snöhanteringen inom kvartersmarken hanteras privat.

El, värme, fiber och tele

I området finns befintligt nät för el, fjärrvärme och bredband som kommande bebyggelse kan ansluta till. Inom gatumarken, väster om Korallen 1, ligger en bredbandsledning och elledning (lågspänning) som kan behöva flyttas om kvartersmarken utvidgas västerut och byggnad placeras i detta läge.

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 miljöfarlig verksamhet inom planområdet.

Transporter av farligt gods

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

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

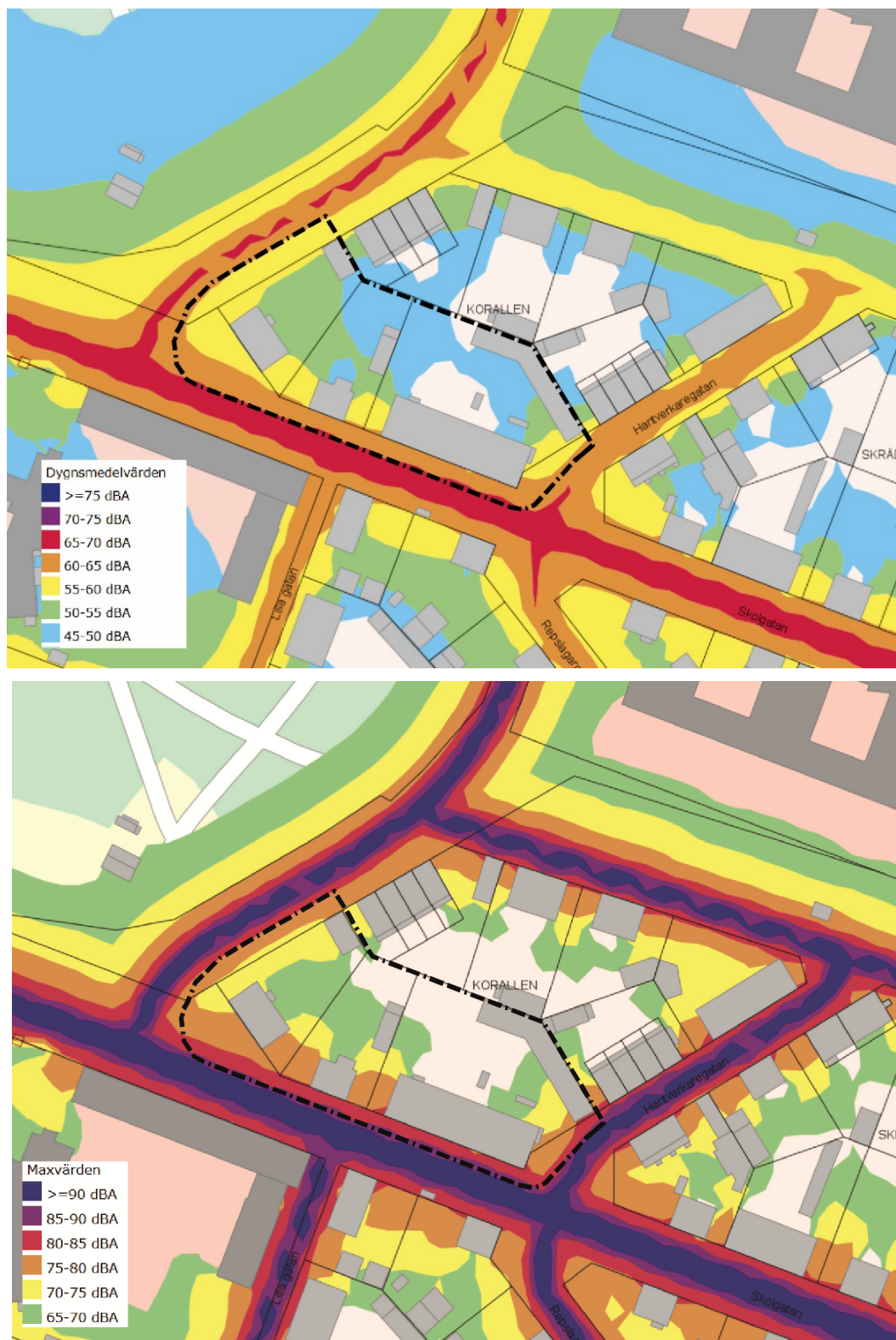
I tabell 1 redovisas riktvärden för bullernivåer enligt gällande bullerförordning. Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrids, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00–06.00. Som minst ska 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.

Tabell 1. Tabellen redovisar riktvärden för bullernivåer enligt gällande bullerförordning.

	<i>Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad</i>	<i>Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>	<i>Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>
<i>För bostäder upp till 35 m²</i>	65 dBA	50 dBA	70 dBA
<i>För bostäder över 35 m²</i>	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Övergripande kommunal bullerkartering (2025) visar att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad inom Korallen 2 och 10 överskrids längs Skolgatan där nivåerna uppmäter mellan 60 - 65 dBA. Riktvärdena överskrids dock inte för byggnaden inom Korallen 1, där nivåerna uppmäter 50 - 55 dBA. Längs större delen av Hantverkaregatan och Signalvägen ligger nivåerna på mellan 50 - 55 dBA. Mellan byggnaderna ligger de ekvivalenta ljudnivåerna mellan 55–60 dBA.

Större delarna av innergårdarna uppmäter ekvivalenta ljudnivåer mellan 40 - 55 dBA. På enstaka delar överskrider nivåerna 70 dBA maximal ljudnivå.



Figur 16 Kommunal bullerkartering från 2025 för bullernivåer från vägtrafik. Ekvivalent ljudnivå (bild överst), maximal ljudnivå (bild nederst).

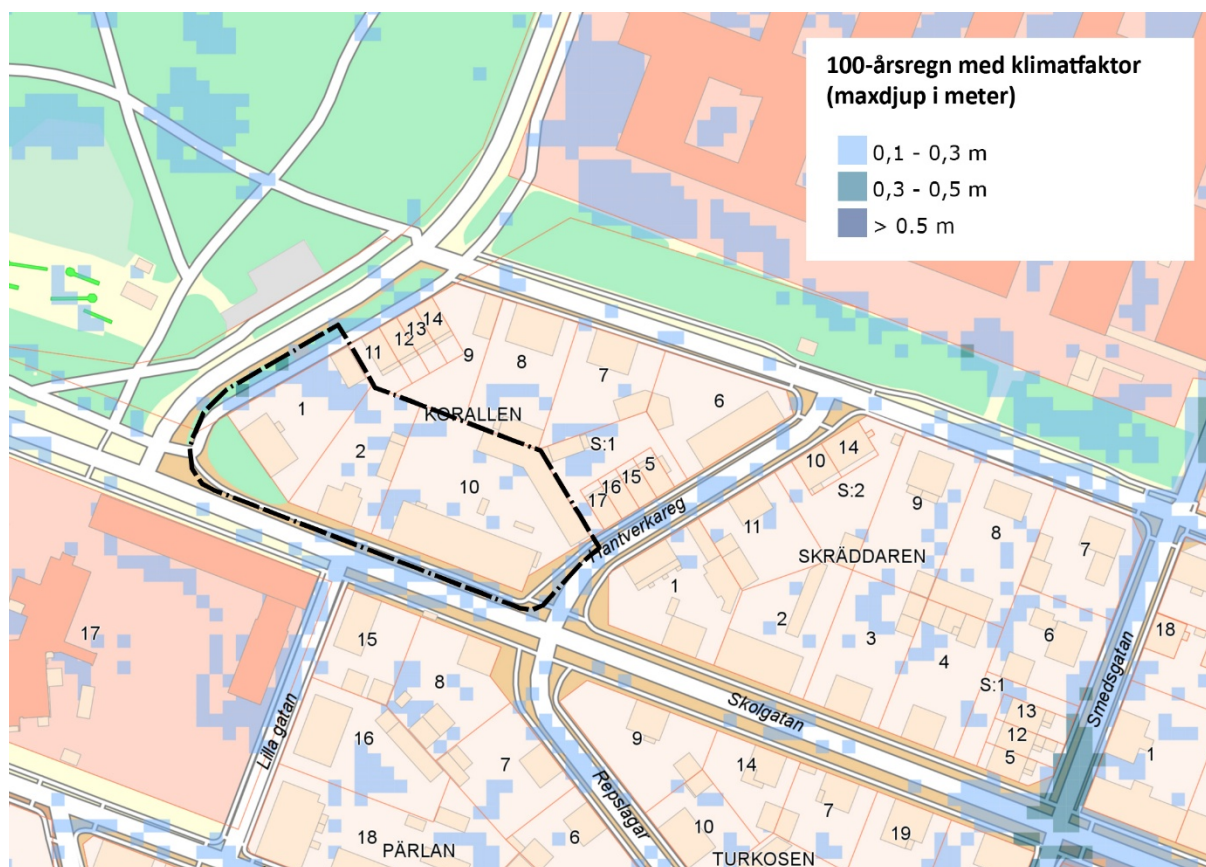
Från och med sommaren år 2026 kommer busslinje 7 att utgöras av elbussar, likt busslinje 1, vilket bedöms kunna minska befintliga bullernivåer.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Risk för översvämning

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering (2017) för 100-årsregn med klimatfaktor kan skyfallsvatten ansamlas längs gator och på kvartersmark med ett maxdjup upp mot 0,3 meter. Längs Signalvägen kan det ansamlas upp mot 0,5 meter.



Figur 17 Skyfallskarteringen visar var skyfallsvatten ansamlas och med vilket maxdjup.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Kvarteret Korallen ligger strategiskt nära stadskärnan, stomlinjestråk för kollektivtrafik och huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Detta motiverar för en ytterligare förtätning av bostäder för att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder i kommunen. Planområdets läge med närheten till flera andra målpunkter i området och intill huvudstråk för gång- och cykeltrafik skapar potential till komplettering av centrumverksamhet inom stadsdelen. Detaljplanen möjliggör därför för användningarna bostäder **[B]** och centrum **[C]**.

Stads- och landskapsbild

Bebyggelsestruktur och skala

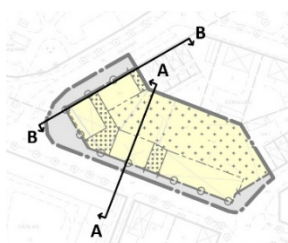
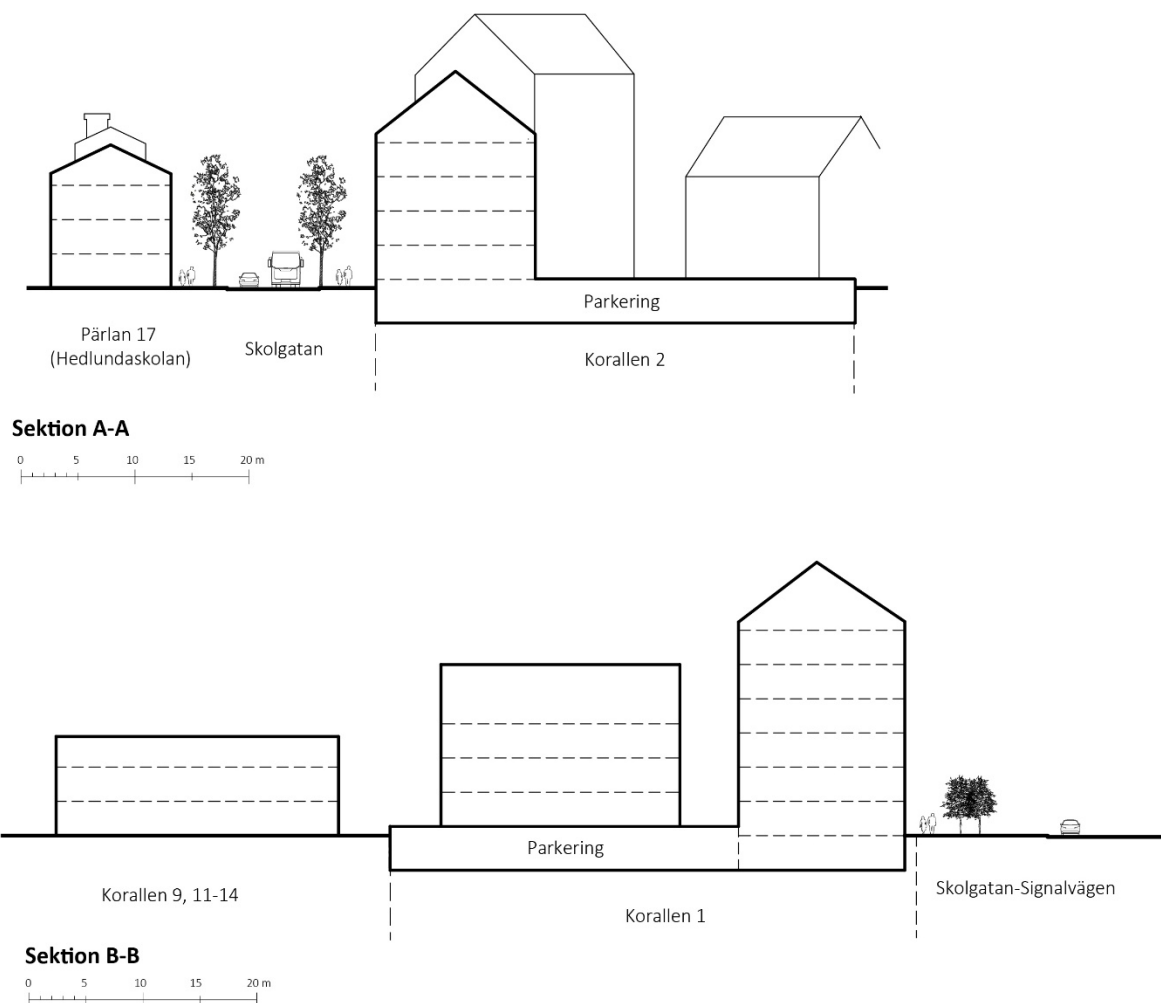
Planförslaget möjliggör för befintliga byggnader kan rivas och ersättas med fristående byggnader i 3–6 våningar. Inom Korallen 1 medges en ny byggrätt i samma läge som befintlig garagebyggnad.

De nya byggnaderna är tänkta att komplettera och vidareutveckla kvarterets bebyggelsestruktur. I södra delen inom Korallen 1 medges en byggnad med upp till 6 våningar (maximal nockhöjd 24 meter). I norra delen av Korallen 1 och inom Korallen 10 medges 3 våningar (maximal nockhöjd 15 meter) med syftet att trappa ned skalan mot den befintlig radhusbebyggelse norr om planområdet. Inom Korallen 2 medges en ny byggnad om högst 4 våningar (maximal nockhöjd 19 meter).



Figur 18 Bilden visar möjlig utformning av bebyggelsen, sett från väster längs Skolgatan. (Bild: White)

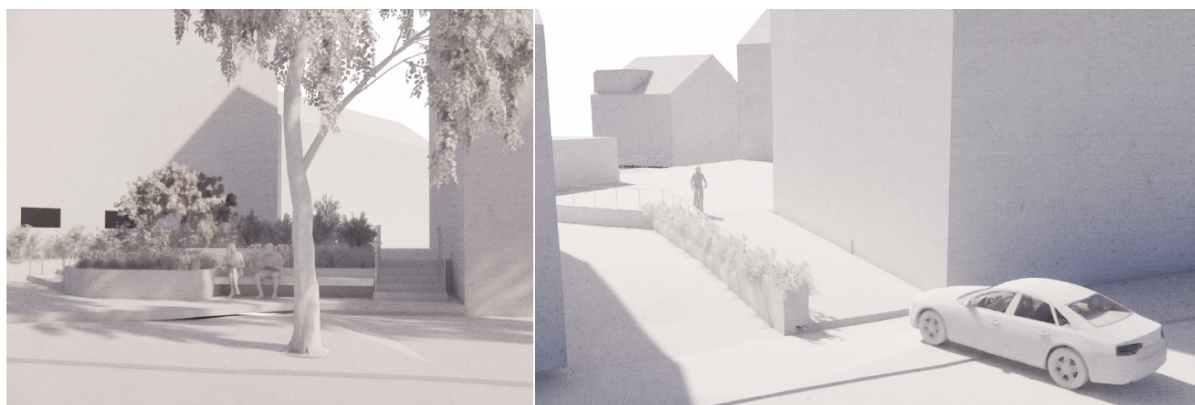
Bebyggelseskalan är högre mot kvarterets sydvästra del för att markera kvartershörnet. Denna del av planområdet bedöms tåla en högre volym då byggrätten är snedställd och inte behöver relatera till Skolgatans eller Signalvägens gaturumskaraktärer och skala. Bebyggelseskalan trappar sedan ned mot befintlig bebyggelse. Befintliga släpp mellan byggnaderna säkerställs och utbredningen av komplementbebyggelse på innergårdarna begränsas för att eftersträva en luftig bebyggelsestruktur.



Figur 19 Sektionerna A-A och B-B är schematiska och visar möjlig utformning inom planområdet. Sektionerna syftar till att visa hur den nya byggnadsskalan möter befintlig radhusbebyggelse nordväst om planområdet samt Skolgatans gaturum. Illustrerad bebyggelse visar högsta tillåtna nockhöjd och högsta antalet våningar.

Gårdar

Ovan mark får inte markparkering anläggas, utan bilparkering hänvisas till underjordisk parkering som får uppföras inom egenskapsområdet markerat med korsmark och ringmark. Detta för att freda bostadsgårdarna från motorfordonstrafik och säkerställa att tillräcklig friyta kan skapas. Undantaget är bilparkering för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, som får anläggas som markparkering. Ovansidan av bjälklaget på det underjordiska garaget får skjuta upp högst 0,8 meter ovan mark. Syftet med denna begränsning är att bibehålla möjligheten till siktlinjer mellan gata och gård. Gestaltningen av mellanrummen mellan byggnaderna är en viktig aspekt vid fortsatt projektering då det spelar roll för intrycket av kvarterets luftiga struktur.



Figur 20 Exempel på gestaltning av öppningarna mellan Korallen 1 och 2 (till vänster) och mellan Korallen 1 och Korallen 11-14 (till höger). (Bild: White)

Komplementbyggnader ovan mark får uppföras inom hela gårdsytan upp till en maximal nockhöjd om 4,6 meter. Totalt får komplementbyggnader ovan mark uppta 250 m² byggnadsarea (BYA) tillsammans.

Balkonger och utskjutande byggnadsdelar

För att nya byggnader inom Korallen 2 och 10 ska inordna sig i Skolgatans karaktär tillåts inte balkonger eller andra byggnadsdelar kraga ut över allmän plats [f₁]. Mot Signalvägen tillåts balkonger och andra utskjutande byggnadsdelar att kraga ut, förutsatt att de inte placeras lägre än 3,5 meter över allmän plats [f₂]. Detta för att möjliggöra framkomlighet för driftsfordon.

Entréer

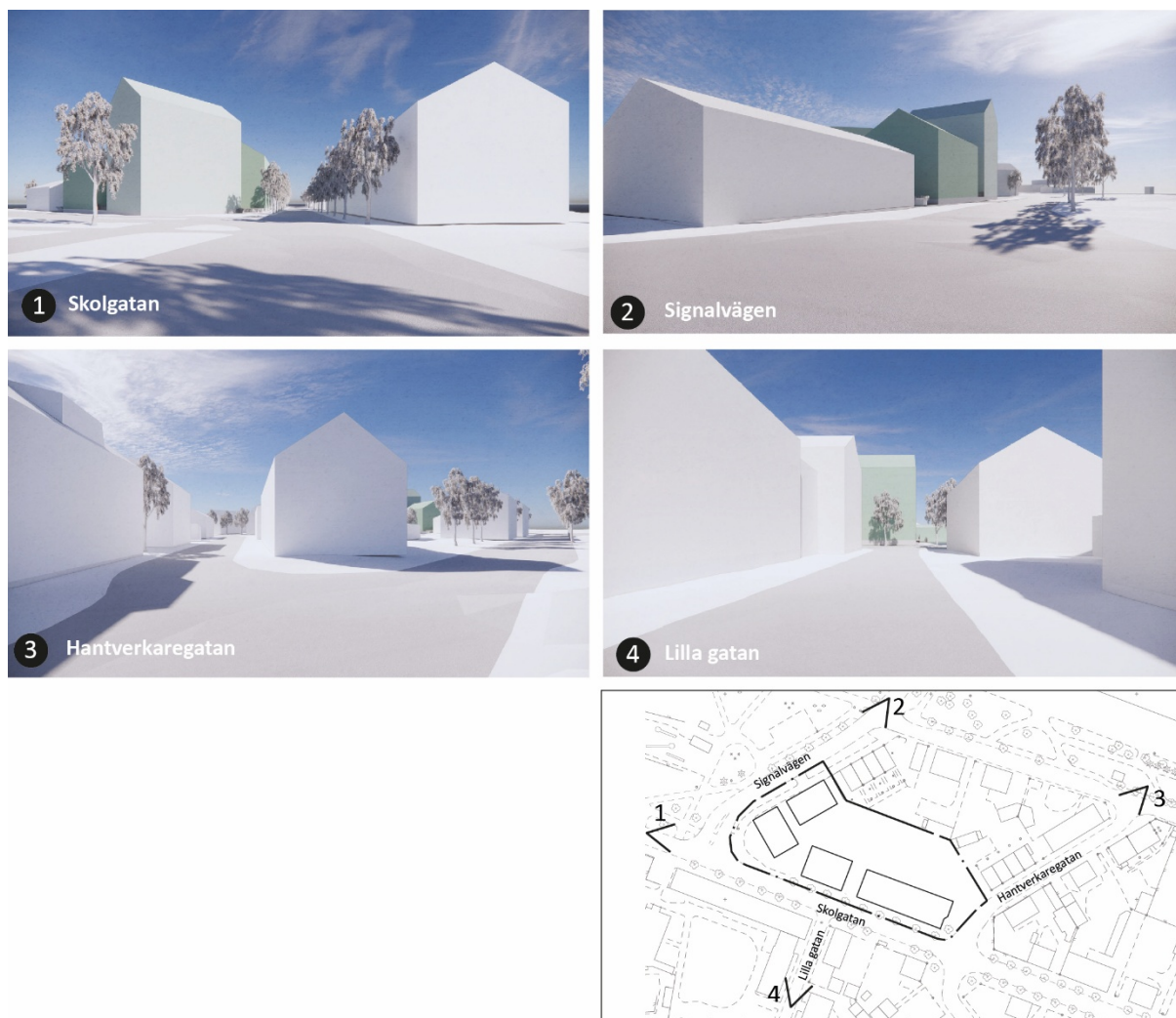
I hörnet mot korsningen Signalvägen-Skolgatan ställs kravet om minst en entré mot allmän plats [b]. Detta för att aktivera gaturummet och bidra till att stärka upplevelsen av trygghet, då gång- och cykelstråk korsas i detta kvartershörn.

Takutformning och takkupor

Byggnader ska uppföras med sadeltak med centrerad nock, likt befintliga byggnader inom kvarteret. Takkupor får uppföras på samtliga byggnader om de totalt inte överstiger en tredjedel av taklängden.

Bedömning av påverkan på stadsbilden

Planförslaget innebär en förändring av stadsbilden genom en högre bebyggelse, vilket lokalt bryter den idag relativt låga bebyggelseskalan om två våningar i kvarteret. Den nya byggnadsskalan är mest framträdande från sydväst och väst, längs Signalvägen och Skolgatan, se figur 24.



Figur 21 Vyer i riktning mot planområdet. Nya byggnader är färglagda i grönt (3D-bilder: White, översiktskarta: Umeå kommun)

Planförslaget tar avstamp i den befintliga bebyggelsestrukturen. Fristående huvudbyggnader placeras fortsatt i gatuliv, mellanrum bevaras och lägre komplementbyggnader koncentreras till innergårdarna. Planen reglerar även utbredningen av takkupor, uppförande av utkragande balkonger och höjden på gårdsbjäklag för att bibehålla visuell kontakt mellan gata och gård.

Sammantaget bedöms påverkan på stadsbilden vara acceptabel, utifrån att planområdets centrala läge i staden och intill ett kollektivtrafikstråk motiverar en högre bebyggelse och högre boendetäthet än vad det är idag. Vilket följer intentionerna i kommunens översiktsplan (Umeå kommun, 2018). Likt tidigare utveckling av kvarteret som skett i etapper över tid och minner om olika årsringar, bidrar denna kompletterande bebyggelse till en ny årsring.

Bostäder

Planförslaget möjliggör ca 5900 m² ny bruttoarea (BTA) för bostads- och centrumändamål (exklusive vind). Om all tillkommande BTA nyttjas för bostadsändamål kan det generera ca 60 nya bostäder (à 100 m² /bostad).

Service

Planen möjliggör för centrumverksamhet inom hela planområdet. Besöksparkering för bil och cykel ska hanteras inom kvartersmarken, inte på allmän plats.

Kulturmiljö

Utifrån de rekommenderade utgångspunkterna i kulturmiljöstudien (Historiska hus i norr, 2026) för kvarterets kulturmiljö och riksintresset för kulturmiljövård AC10 har nedanstående anpassningar gjorts genom planbestämmelser. Kursiv text är regleringar i planen som specifikt syftar till att beakta riksintresset för kulturmiljövård.

- *Placering av huvudbyggnader i gatuliv [p₁, p₂]*
- *Endast komplementbyggnader på innergårdarna ovan mark [korsmark]*
- *Säkerställande av avstånd mellan huvudbyggnader [ringmark]*
- Begränsning av nockhöjd för gårdsbjälklag för att bibehålla intrycket av visuell kontakt mellan gata och innergård [h₄]
- Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak med centrerad nock för att anpassa till befintlig takkaraktär i området. [generell utformningsbestämmelse]
- Takkupors utbredning på huvudbyggnader begränsas så de inte dominerar över sadeltaksformen [generell utformningsbestämmelse]
- Balkonger medges inte kraga ut över Skolgatan i syfte att bibehålla gatans strama fasadkaraktär [f₁]

Påverkan på kulturmiljön

För att bedöma detaljplanens påverkan på kulturmiljön i kvarteret har kommunen i tabell 2 nedan konsekventbedömt respektive kulturhistorisk värdebärare som identifierats i kulturmiljöstudien.

Tabell 2 Bedömning av planförslagets påverkan på identifierade värdebärare i kvarteret Korallen

Värdebärare	Påverkan
Byggnader som är klassificerade som särskilt värdefulla och värdebärare för riksintresset	Planen medger att befintlig byggnad inom Korallen 2 kan ersättas med en ny, högre och bredare byggnad men förhindrar inte ett scenario där befintlig byggnad behålls. Befintlig byggnad pekas ut som särskilt värdefull byggnad enligt <i>Byggnadsordningen Väst på stan</i> (Umeå kommun, 2014) och som en värdebärare i kvarteret i kulturmiljöstudien (Historiska Hus i norr, 2026). Alternativa förtätningsmöjligheter för bostäder inom planområdet har studerats vilka redovisade hur Korallen 2 kan bibehållas och ny bebyggelse i stället koncentreras till de andra fastigheterna, längs gatorna och på innergårdarna. Kommunen har bedömt att aktuellt förslag, till skillnad från andra, bäst anpassar sig till kvarterets bebyggelsestruktur. Därmed gör kommunen avvägningen att förtätning av bostäder väger tyngre än att bevara byggnaden inom Korallen 2. Då planförslaget medger att Korallen 2 kan ersättas med ny byggnad innebär det att en värdebärare för riksintresset, enligt kulturmiljöstudien, kan försvinna i kvarteret. Dock säkerställer planförslaget att andra karaktärsdrag av riksintresset bibehålls (se tabell 3).
Bostadshusens höjder är relativt genomgående i kvarteret och i förhållandet till närliggande kvarter.	I kvarterets sydvästra del kommer den nya bebyggelsen bryta de genomgående byggnadshöjderna i kvarteret och i närliggande kvarter. De högre byggnaderna kommer främst uppfattas från sydväst och väst, längs Signalvägen och Skolgatan.
Öppningarna mellan husen och låga staket som möjliggör insyn till gårdarna som utgörs av stora trädgårdstomter.	Planförslaget säkerställer att mellanrum mellan byggnaderna bibehålls, om än smalare än de befintliga. Längs Signalvägen kommer kvarterssidan förtätas och siktlinjerna mot innergårdarna blir mer begränsade än idag. Utbredning av komplementbebyggelse på innergårdarna begränsas vilket bidrar till att gårdarna har förutsättningar för att fortsatt upplevas som stora trädgårdstomter.
Många av byggnaderna har bibehållen exteriör i tidstypiskt utförande	Planen reglerar inte exteriört utförande, såsom färgsättning, materialval eller fönsterutformning. Då detta inte säkerställs i plankartan, kan nya byggnader komma att utföras i ett annat utförande än vad som betraktas som tidstypiskt.

Trä i karm och fönsterbågar	Planen reglerar inte exteriört utförande. Då detta inte säkerställs i plankartan, kan karmar och fönsterbågar komma utföras i andra material än trä.
Tidstypiska entréer och trapphus med tydligt formspråk och gedigna material såsom golv och fönsterbrädor av kalksten.	Planen reglerar inte exteriört utförande. Då detta inte säkerställs i plankartan kan entréer och trapphus komma att utföras på annat sätt än vad som bedöms vara tidstypiskt eller rekommenderas.
Ursprungliga armaturer, beslag, trycken, dörrblad med mera	Planen reglerar inte exteriört utförande. Då detta inte säkerställs i plankartan kan ursprungliga detaljer därmed komma att ersättas.

Påverkan på riksintresse för kulturmiljövård

För att bedöma planförslagets påverkan på riksintresse för kulturmiljövård har kommunen gjort en konsekvensbedömning i tabell 3 nedan. Bedömningen utgår ifrån de karaktärsdrag kulturmiljöstudien (Historiska hus i norr, 2026) bedömt vara relevanta för kvarteret Korallen.

Tabell 3 Bedömning av planförslagets påverkan på riksintresse för kulturmiljövård

Karaktärsdrag riksintresse	Konsekvenser
Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.	Föreslagen bebyggelse om 3- 6 våningar innebär en skillnad i höjd från befintliga byggnader i kvarteret. Det kommer vara märkbart i huvudsak från syd och sydväst, där kvarteret får en ny, trappande siluett. Planen reglerar inte fasadmaterial eller fasadgestaltning, vilket kan medföra att ny bebyggelse kan avvika med sin fasadgestaltning från trästadskaraktären.
Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.	Planen reglerar att huvudbyggnader ska placeras med långsida mot gata och endast lägre komplementbyggnader medges ovan mark på innergårdarna. Detta bidrar till att planförslaget inordnar sig befintlig kvartersstruktur.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet omfattar inte nya grönområden eller rekreationsområden. För att flytta befintlig in- och utfart längs Skolgatan kan enstaka alléträd behöva tas ned vilket hanteras i en separat dispensansökan från det generella biotopskyddet.

Social konsekvensanalys

Samspel

Planförslaget bedöms skapa förutsättningar för möten mellan människor. Krav på entréer mot gata och möjlighet till centrumverksamheter i bottenvåningar bidrar till fler rörelser och ”ögon på gatan”, särskilt i hörnet vid Signalvägen–Skolgatan där viktiga gång- och cykelstråk möts. Den ökade boendetätheten innebär också fler boende i området, vilket skapar bättre förutsättningar för möten i vardagen. Samtidigt bibehålls innergårdarna som mer privata miljöer för de boende, vilket ger en tydlig uppdelning mellan offentliga och halvoffentliga rum.

Identitet

Planförslaget innebär en förändring av kvarterets uttryck genom ökad bebyggelsetäthet och byggnadshöjd. Samtidigt tar planen avstamp i kvarterets historiska utveckling genom att bevara kvartersstrukturen, placeringen av byggnader i gatuliv och skapar förutsättningar för för luftiga gårdsrummen. Den tillkommande bebyggelsen kan därmed ses som en ny årsring i ett kvarter som tidigare har utvecklats etappvis över tid.

Vardagsliv

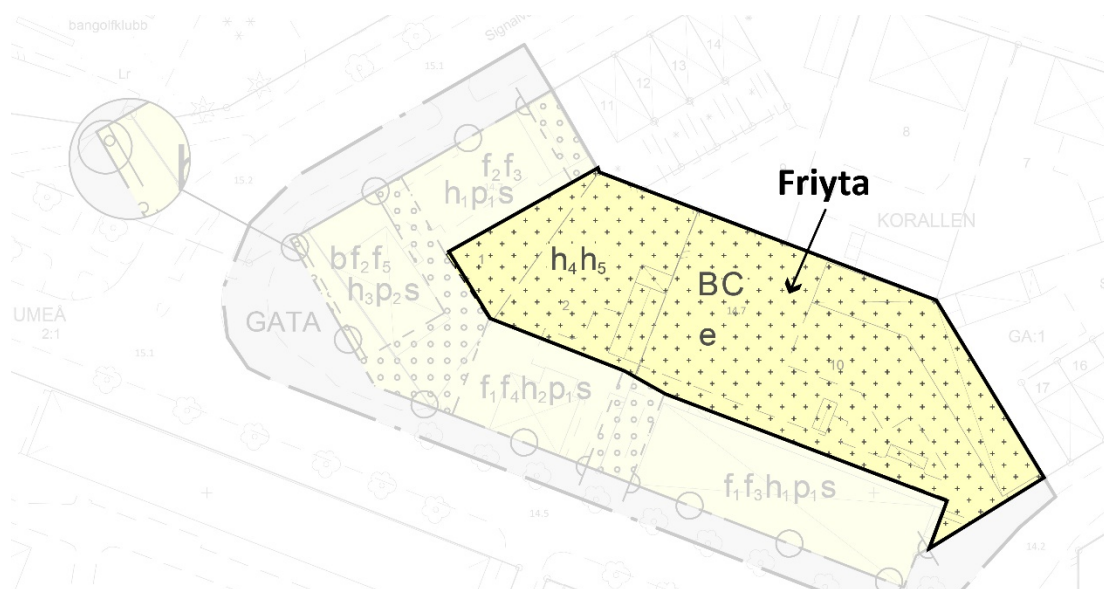
Planrådets centrala läge med närhet till kollektivtrafik, skolor, förskolor, arbetsplatser, service och rekreationsområden ger goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv. Förtätningen innebär att fler kan bo nära stadens utbud och minska behovet av bilresor. Möjligheten till centrumverksamheter kan tillföra vardagsnära funktioner och bidra till ökad bekvämlighet för både boende och förbipasserande. Planen stödjer därmed ett mer hållbart och tillgängligt vardagsliv.

Hälsa och säkerhet

Innergårdarna skyddas från genomgående biltrafik genom att parkering huvudsakligen löses i garage under mark, vilket skapar tryggare och mer användbara vistelsemiljöer, särskilt för barn. Friytor säkerställs och kan utformas med grönska, lek och platser för samvaro, vilket är positivt för både fysisk och psykisk hälsa. Skugg- och bullerpåverkan bedöms ligga inom acceptabla nivåer för ett centralt läge. Den ökade närvaron av människor i gaturummet bedöms dessutom bidra till ökad upplevd trygghet under större del av dygnet.

Friytor

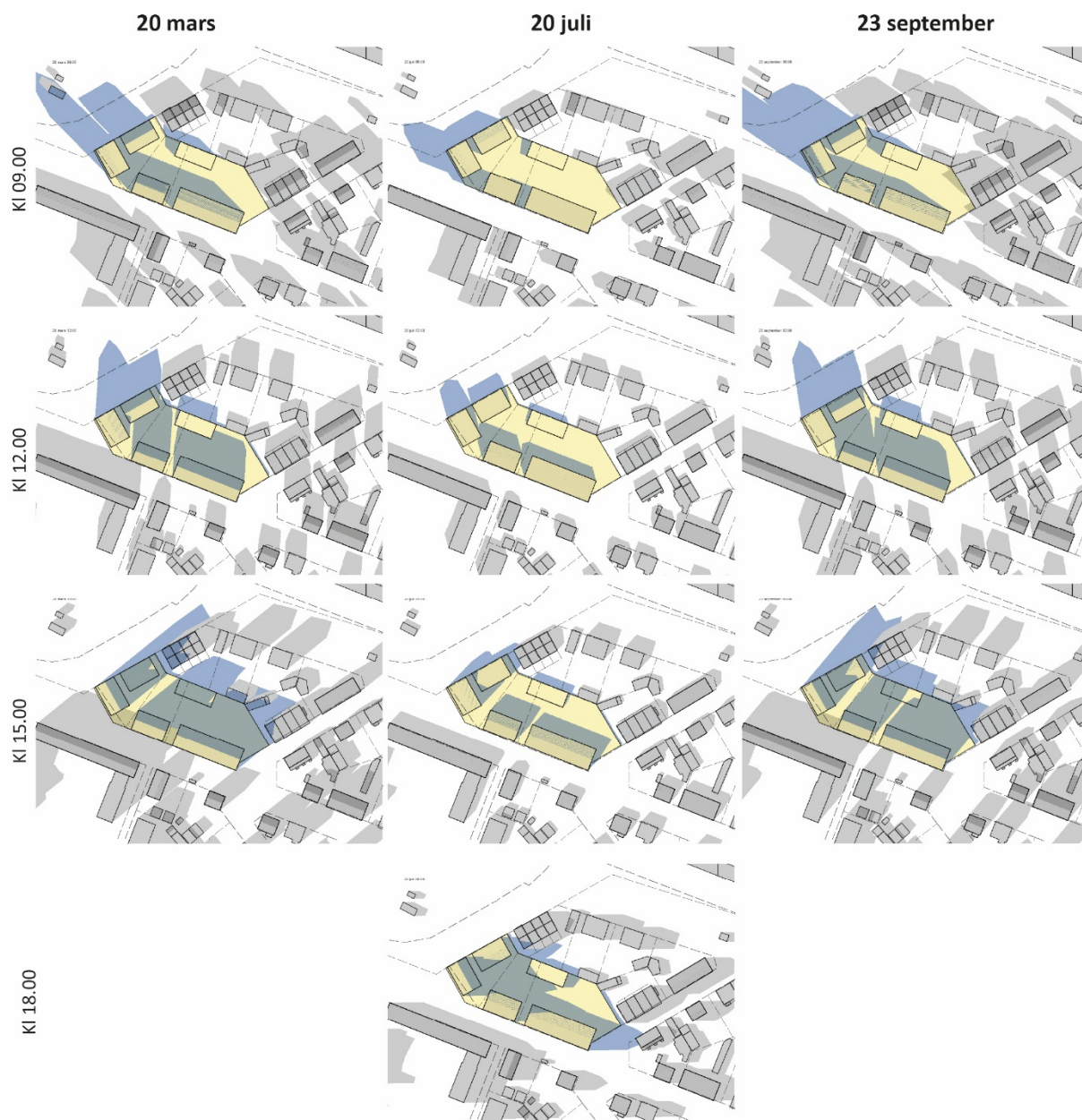
I plankartan är egenskapsområdena markerat med korsmark tänkt att nyttjas för komplementbyggnader, friyta för de boende och angöring. För att säkerställa tillräcklig andel friyta begränsas egenskapsområdena för byggrätterna samt komplementbyggnadernas utnyttjandegrad [e]. För att begränsa påverkan från motorfordonstrafik på gårdarna tillåts endast bilparkering för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga på gården [n], resterande ska anordnas i nedgrävt parkeringsgarage.



Figur 22 Bilden visar placering av friytan.

Friytan som möjliggörs i planen är ca 1900 kvm (exklusive yta för komplementbyggnader) och lokaliserad mot kvarterets inre delar, på avstånd från Skolgatan och Signalvägen. Bedömningen är att kvalitativa friytor kan tillskapas i ett skyddat, sammanhängande läge från buller och avgaser. Utöver denna friyta på kvartersmark har boende tillgång till Hedlundadungen i nära anslutning till planområdet.

Sol- och skuggförhållanden



Figur 23 Skuggstudie för vissa klockslag under 20 mars, 20 juli och 23 september. Gula byggnader utgör föreslagna byggnader inom planområdet och deras skuggbildning är blå. Övriga byggnader utanför planområdet är grå likt deras skuggor.

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagna byggrätter. Observera att det är de maximala byggrätterna som illustreras av volymerna i skuggstudien och inte de faktiska byggnaderna. Komplementbebyggelsen får i planförslaget placeras fritt inom egenskapsområdet markerat med korsmark. I skuggstudien är en komplementbyggnad illustrerad vid fastighetsgräns och försedd med pulpettak för att studera ett scenario med potentiellt störst skuggpåverkan.

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

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

Skuggstudien visar att skuggor från föreslagna huvudbyggnader når delar av närliggande fastigheter i norr från klockan 15.00 och framåt under vår- och höstdagjämning. Under sommarsolståndet är skuggorna kortare och drabbar endast delar av gården som tillhör det nordvästra radhuset (Korallen 9, 11-14) från kl. 15.00 och framåt.

Skuggor från komplementbebyggelse påverkar de södra delarna av fastigheterna norr om planområdet från mitt på dagen och framåt vid samtliga datum. De delarna av gårdarna skuggas troligen redan av de befintliga träd som finns inom fastigheterna. Uteplatser vid radhusentréerna inom Korallen 11-14, som bedöms utgöra huvudsakliga friytor för de boende, skuggas marginellt under dessa tider.

Planförslagets påverkan på omgivningen rörande skuggning bedöms vara godtagbar och inom ramen för vad som kan förväntas vid förtätning i centralt läge i en växande stad. Tillkommande bebyggelse bedöms inte skugga omgivande bebyggelse i den utsträckning att det kan anses utgöra en olägenhet eller påverka omgivningen negativt.

Trafik

Detaljplanen bedöms ha goda möjligheter till hållbara färdmedel i och med områdets närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.

Gång- och cykeltrafik

Inom användningen GATA är det möjligt att ersätta den stig som finns där idag med en anlagd gångbana. Planen medför i övrigt inga ändringar för gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Den biltrafikökning som förväntas tillkomma av detaljplanens genomförande bedöms vara förhållandevis liten. Då planen även reducerar antalet in- och utfarter längs Skolgatan, från två till en, bedöms inte framkomligheten för kollektivtrafiken längs Skolgatan påverkas negativt. Närmsta busshållplats kommer fortsatt vara hållplats Dragonskolan.

Motorfordonstrafik

Då planen möjliggör för förtätning med ett relativt litet antal bostäder bedöms inte trafiken påverkas på ett sätt som föranleder att ytterligare åtgärder behöver vidtas.

Parkering, angöring och avfall

All bilparkering hänvisas till att lösas genom underjordiskt parkeringsgarage, som möjliggörs inom hela kvartersmarken. Detta i syfte att freda bostadsgårdarna från motortrafik, vilket är viktigt ur bland annat ett barnperspektiv. Undantag gäller parkering för personer med rörelse- och orienteringsförmåga som får anläggas som markparkering på innergårdarna.

Planområdet ligger inom Zon A i gällande parkeringsnorm, vilket innebär ett parkeringstal 0,2–0,65 (plus 0,1 för gästparkering) beroende på storlek på lägenheter. Om all bruttoarea inom planområdet nyttjas för bostadsändamål med det högsta parkeringstalet skulle parkeringsbehovet vara ca 45 platser, vilket bedöms rymmas inom kvartersmarken. Det inkluderar besöksparkering och parkeringar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Skulle byggrätterna helt eller delvis nyttjas för centrumändamål bedöms även det inrymmas inom kvartersmarken. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Angöring till planområdet kan ske från Skolgatan, Hantverkargatan och Skolgatan. Dock begränsar planen placeringen och antalet in- och utfarter. Dels på grund av närheten till trafik korsningen Signalvägen-Skolgatan, dels för att inte begränsa framkomligheten för kollektivtrafiken längs Skolgatan. Mot Skolgatan har antalet in- och utfarter reducerats från två till en. Angöring till och från underjordiskt parkeringsgarage sker lämpligast från Hantverkargatan, där gång- och cykelbana inte behöver korsas.

På innergårdarna, områden markerade med **[korsmark]**, medger planen att komplementbyggnader, däribland miljöhus, kan uppföras. Det går att anordna miljörum på innergårdarna inom en radie av 50 meter från entréer. Utrymme på innergårdarna bedöms finnas för uppställning av avfallsfordon, samt möjligheten till genomgående körmöjligheter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Inga åtgärder bedöms behöva vidtas för att omhänderta dagvatten till följd av exploateringen.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för att ta hand om snö inom den egna fastigheten, snö får inte lastas ut på allmän plats. I anslutning till planområdet finns ytor som kan användas för hantering av snö som faller inom allmän platsmark.

El, värme, fiber och tele

Kommande bebyggelse ansluts till det kommunala elnätet och befintligt fjärrvärmenät.

Hälsa och säkerhet

Miljöfarlig verksamhet

Planen medger ingen miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

Planen ligger inte i närheten till någon transportled för farligt gods.

Brandsäkerhet

Framkomligheten för räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god.

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

Enligt den övergripande kommunala bullerkarteringen (Umeå kommun, 2025) överskrids riktvärdena idag för ekvivalenta ljudnivåer vid vissa bostadsfasader längs Skolgatan. Det gäller byggnader inom Korallen 2 och 10, där nivåerna uppnår 60–65 dBA. För Korallen 1 överskrids de inte idag. Mellan byggnaderna och på innergårdarna överskrids de inte. Nivåerna överskrids inte heller mot befintliga bostadsfasader som vetter mot innergårdarna.

Planförslaget innebär att en ny byggrätt inom Korallen 1 placeras närmare hörnet mot Signalvägen-Skolgatan, vilket innebär att den fasadsidan troligen utsätts för ljudnivåer som uppnår 60–65 dBA. Men då planförslaget möjliggör bredare byggrätter samt en ny byggrätt mot Signalvägen blir mellanrummen mellan byggnaderna, där buller kan ta sig in på innergårdarna, mindre än idag. Innergårdarna idag uppmäter ekvivalenta ljudnivåer mellan 40 - 55 dBA, vilket inte överstiger de riktvärden som räknas som tyst sida. Därför bedöms ny bostadsbebyggelse kan uppföras som följer bullerförordningens riktvärden förutsatt att anpassning av planlösningarna krävs - mindre lägenheter (<35 m²) eller genomgående lägenheter där hälften av bostadsrummen vetter mot tyst sida.

Gällande anordnande av uteplats, bedöms befintliga maximala ljudnivåer inte försämrats. Det är dock viktigt att vara medveten om bullersituationen vid placeringen av uteplatserna.

Tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, bedöms inte alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

Elektromagnetiska fält

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält är tillräckligt för att planerad bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverkas av elektromagnetisk strålning i någon större utsträckning.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Risk för översvämning

Ett genomförande av planen innebär uppförande av underjordiskt garage vilket kan påverka infiltrationen och avrinningen av skyfall. Skyfall ska rinna mot gata och därefter hanteras av kommunen. Det är inte möjligt att omhänderta ett skyfall lokalt inom planområdet före eller efter genomförande. Det finns förutsättningar att avleda skyfall mot gata efter planerad exploatering.

Risk för ras, skred och erosion

Inga skyddsåtgärder behöver vidtas.

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 Q3 2027. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen. 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.

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 2021-03-09. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift

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

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (6 kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering av åtgärder för genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal gällande kostnadsansvar för anläggningar på allmän plats samt marköverlåtelse som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

För kommunen innebär nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ökade driftkostnader för exempelvis snöröjning och parkskötsel. Fler boende inom området innebär ett större tryck på och underlag för kommunal service såsom skolor och förskolor.

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

- Kostnad för ledningsflytt (Umeå Energi)

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

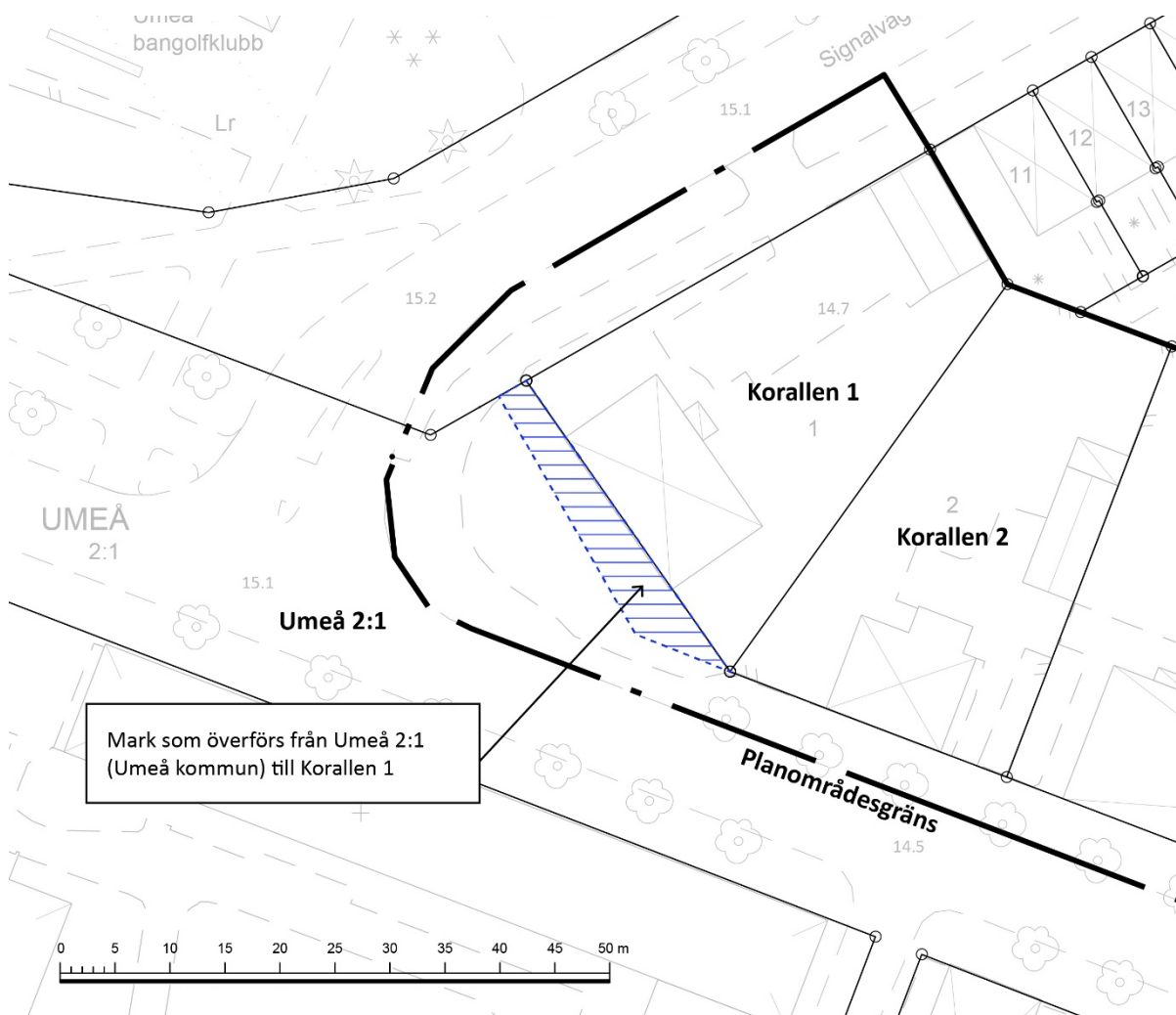
Ett exploateringsavtal kommer tecknas med exploatören. Kostnader som belastar exploatören:

- Alla åtgärder inom kvartersmark
- Förvärv av kvartersmark
- Utbyggnad av gångbana
- Flytt av infarter
- Fastighetsbildningsåtgärder
- Ledningsflytt

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder prövas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten. Exploatören bekostar fastighetsbildningsåtgärder.



Figur 24 Bilden visar markområde som ska överföras från Umeå 2:1 till Korallen 1.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Umeå 2:1	Markområde (skrafferat, blått område i figur 27) kan överföras till Korallen 1 .

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter gemensamt för att tillgodose ett gemensamt behov.

En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Berörda fastigheter äger del i gemensamhetsanläggningen genom andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar kan till exempel bildas för följande gemensamma ändamål såsom parkeringsgarage eller infartsvägar.

Det kan bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar framgent, men planen reglerar inte detta genom markreservat för gemensamhetsanläggningar och förhindrar heller inte bildandet av dessa.

Markreservat

Planen omfattar inga bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål.

Markavvattningsföretag

Planen berör inget markavvattningsföretag.

Tekniska frågor

Ett genomförande av planen innebär flytt av el – och bredbandsledningar som ligger inom del av planområdet som idag utgör allmän platsmark. Nya lägen för in- och utfarter mot Signalvägen och Skolgatan behöver anordnas. Övriga tekniska åtgärder inom kvartersmarken hanteras av exploatören i samband med genomförandet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan listas de prövningar enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen som kommunen utifrån kända förutsättningar bedömer kan aktualiseras för att planen ska kunna genomföras.

- Miljöbalken - dispens för biotopskydd

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i Detaljplan Focus Total 2025 och "BFS_2024_05_02 Bestammelsekatalog.xml."

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

till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

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

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samråds-kretsen. 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.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 28 nedan redovisas detaljplanens samråds-krets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samråds-kretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 25 Bilden visar avgränsningen av samråds-kretsen (vit, streckad linje).

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering.
- Bygglov.
- Gator och parker.
- Kommunala lantmäterimyndigheten.
- Mark och exploatering.
- Miljö- och hälsoskydd.

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB.
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN).

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges