

## § 136

Diarienum: BN-2026/00055

### **Planbesked för Umeå 5:1**

#### **Beslut**

**Byggnadsnämnden inleder planläggning av Umeå 5:1.**

#### **Syfte**

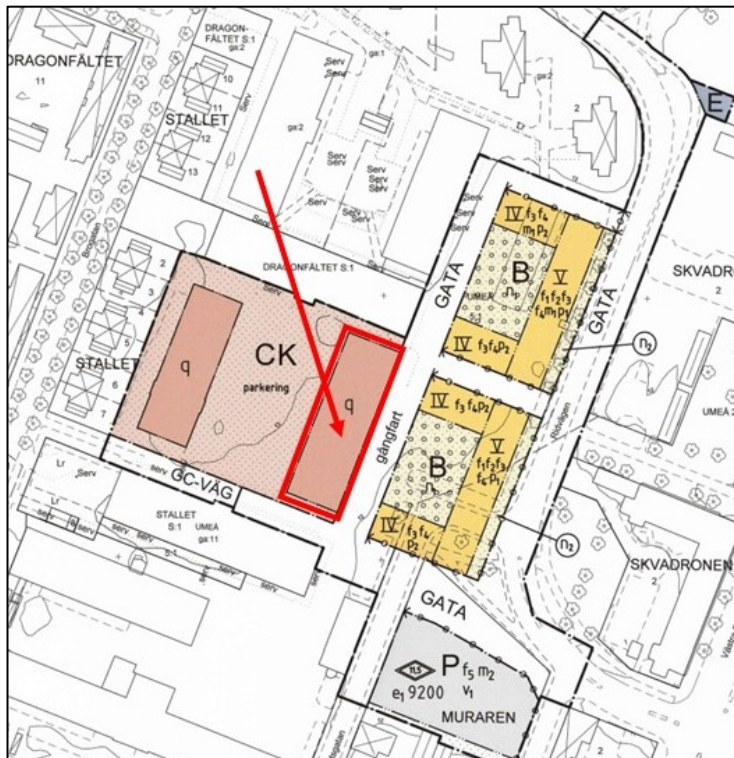
Preliminärt syfte med planen är att utreda lämplig användning av byggnaden utifrån dess skick och kulturvärden. Syftet är också att fortsatt säkerställa utformning och anpassning till kulturmiljön.

#### **Kategori och prioritet**

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

#### **Planområde**

Planområdet är beläget ca 250 meter väster om Umeå stadskärna, Väst på stan.



Preliminär avgränsning av planområdet i rött.

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Umeå kommun, Fastighet, vill använda östra stallet som kontor men enligt utredningar som tagits fram så går inte detta p.g.a. dåligt skick och föroreningar i byggnadens stomme. Ansökan avser att ändra detaljplanen med syfte att medge rivning av östra stallet och uppföra ny byggnad som möjliggör kontor.

### Bakgrund

Östra stallet har den senaste tiden använts som förrådsbyggnad. Tekniska nämnden har genom Fastighet ansökt och fått beviljat bygglov för kontor, verkstad och förråd, i enlighet med syftet i gällande plan. I detta bygglov ingick fasadrenovering samt byte av bottenvåningens stomme.

Under byggarbetet visade det sig att stommen var i sämre skick än förväntat. Rivningslov beviljades men upphävdes av Länsstyrelsen. Utredningarna som togs fram visade på att Östra stallet var olämplig för stadigvarande vistelse på grund av föroreningar och dåligt skick på byggnaden.

Aktuell byggnad regleras med q i gällande detaljplan, som innebär att byggnaden inte får förvanskas utvändigt och ej rivas. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull ur kulturmiljöhänseende.

## Kända planeringsförutsättningar

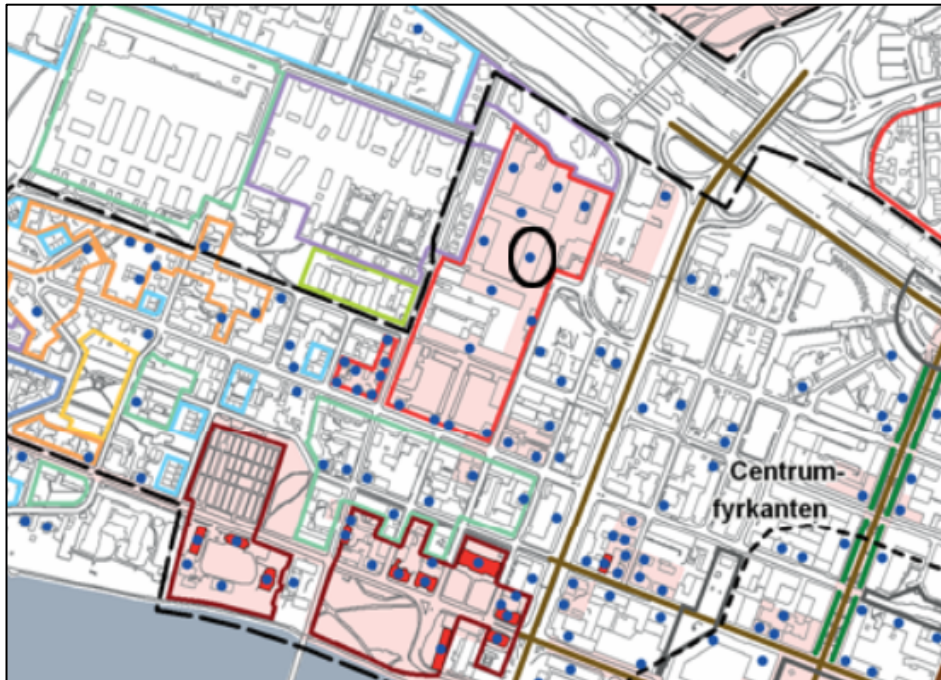
### Övergripande utveckling

Området omfattas av Fördjupningen för centrala delarna (2024) och Fördjupningen för Umeå (2024).

Fördjupningen för de centrala delarna menar på att förtätning är möjlig inom riksintresset för kulturmiljö, vilket området omfattas av. Enstaka värdefulla byggnader vårdas, underhålls och utvecklas med hänsyn till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Bevarandevärdet prövas av byggnadsnämnden i det enskilda fallet om byggnad berörs av bygg- eller rivningslov. I Fördjupningen av de centrala delarna pekas området direkt öster om föreslaget planområde ut som omvandlingsområde.



Omvandlingsområde öster om preliminärt planområde (gul linje). Aktuell byggnad inringad i svart.



Utdrag ur kulturmiljökartan. Aktuellt område är bebyggelse från åren mellan 1850–1920 (röd linje) och inom värdekärna för riksintresset för kulturmiljö (röd färgmarkering). Östra stallet är utpekad som värdefull enskild byggnad (blå prick). Aktuell byggnad inringad i svart.

Fördjupningen för Umeå beskriver att målsättningen är att skydda, bevara och utveckla kulturhistoriskt värdefulla platser, byggnader och bebyggelsemiljöer. Riksintresseområden skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Utveckling och förändring kan göras med beaktande av kulturmiljöernas värde.

Ansökan går delvis i linje med översiktsplanen. Ett detaljplaneprogram och flertalet detaljplanearbeten pågår i närområdet, bland annat Umeå 5:1 och 4:1 med flera, Umeå 7:11, Umeå 2:1 och Lodet 1, Skvadronen 2 med flera. Dessa syftar generellt till att utveckla området med bostäder, handel och centrumverksamheter.

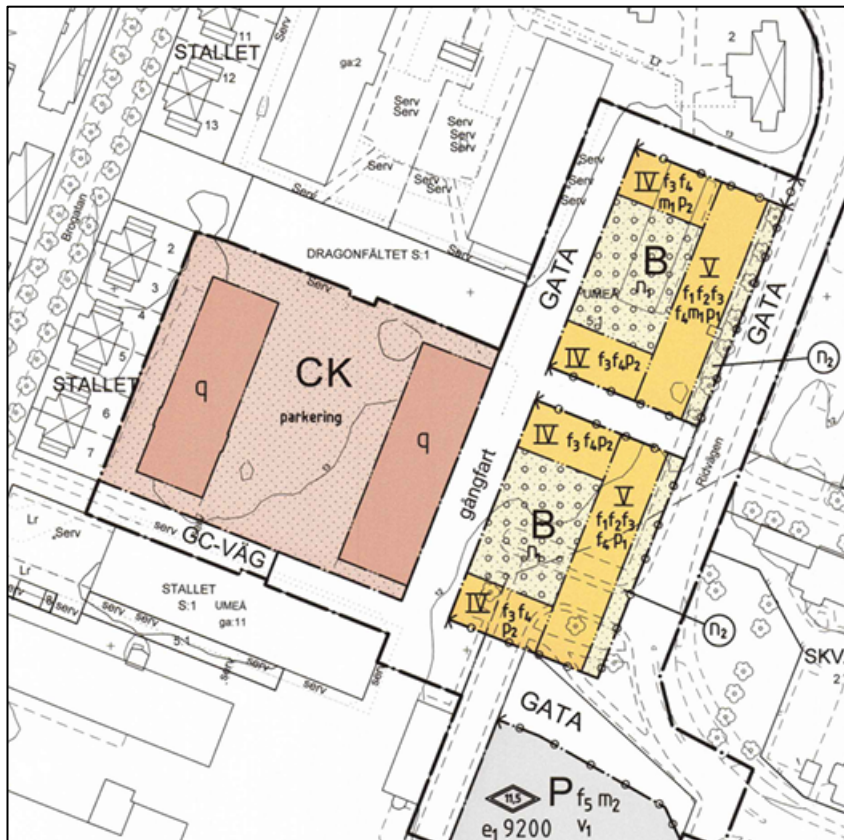




Östra stallet. Bild tagen 2026-05-19.

**Övriga ställningstaganden**  
**Gällande detaljplan**

Detaljplanen reglerar bland annat centrum, kontor, parkering, bostäder och gata. Östra stallet regleras med skyddsbestämmelsen q, att byggnaden inte får förvanskas utvändigt eller rivas. Detta på grund av dess kulturvärde.



Gällande detaljplan

### Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Stallarna ingår i en särskild värdekärna inom riksintresset för kulturmiljövården AC 10 Umeå, Regementsstaden Umeå/dragonregementet.

### Miljöpåverkan

I arbetet med förutsättningsstudien har bland annat följande identifierats:

- Särskilt värdefull byggnad av kulturmiljöintresse (Stallbyggnad K4) som enligt gällande detaljplan inte får förvanskas eller rivras.
- Riksintresse för kulturmiljö, Umeå stad, med karaktärsdrag av en regementsstad.

En preliminär risk för betydande miljöpåverkan har identifierats, detta p.g.a. kulturmiljövården.

### **Service och infrastruktur**

Området ligger centralt i staden med god tillgång till kollektivtrafik och övrig service.

### **Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

Beroende på byggnadens kommande användning kan planen bidra till att öka mängden hållbara resor. Användningen kontor och centrumverksamhet kan leda till att fler människor aktiverar platsen och det finns potentialer för utökat stadsliv och ökade flöden i området vilket bland annat kan öka upplevelsen av trygghet. Om byggnaden inte kan nyttjas för mer publika användningar bidrar den inte till någon större ökad rörelse på platsen.

### **Sammantagen bedömning**

Värdefulla kulturmiljöer bör bevaras, varpå det är av stor vikt att undersöka en användning av byggnaden eller ett sätt att renovera den för att i första hand undvika rivning. Platsen ligger inom riksintresse för kulturmiljö och rivning av byggnaden påverkar riksintresset för kulturmiljö negativt. Användningen kontor är dock förenlig med gällande plan och översiktsplanen och skulle skapa potentialer för utökat stadsliv och ökade flöden i området.

### **Riktlinjer för fortsatt arbete**

Planarbetet föreslås inledas med att ytterligare undersöka byggnadens skick och utifrån detta definiera vad byggnaden är lämplig att användas till. Är byggnadens skick allt för dålig för alla typer av användningar eller inte möjlig att renovera på ett säkert sätt ska lämpligheten för ny byggnad innehållande centrumverksamhet och kontor prövas i en ny plan. I det fallet behöver sannolikt rivningsförbudet tas bort ur planbestämmelsen.

I första hand ska alternativa användningar av byggnaden utredas, som inte kräver rivning av Östra stallet. Om rivning i slutändan inte går att undvika bör man ha i åtanke att en replika kan vara, men inte nödvändigtvis är, det bästa alternativet. En eventuell ny byggnads påverkan på riksintresset behöver utredas.

En ändring av detaljplanen där q regleras bort kan i detta fall vara svårt att genomföra. Skulle rivningsförbudet upphävas i planen finns det inget

som reglerar höjd och utformning av byggnaden, vilket kan påverka riksintresset. En ev. ny byggnads utformning blir en viktig del i planarbetet.

Korsningen Ridvägen – Väg 503 är en högt belastad trafikplats och i de fall kontor möjliggörs i byggnaden kan ökad biltrafik påverka luftkvaliteten. Detta behöver utredas i planarbetet.

Avgränsning av ev. kommande detaljplaneområde kan komma att justeras i planarbetet.

#### **Utredningsbehov**

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

- Skick på byggnaden och alternativ till rivning
- Kulturmiljö
- Trafik
- Luft

#### **Upplysningar**

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

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

#### **Kostnader**

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2, 34 711 (2026 års taxa).

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Emma Teglund, planarkitekt

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

**Beslut och information ska skickas till**

Sökanden