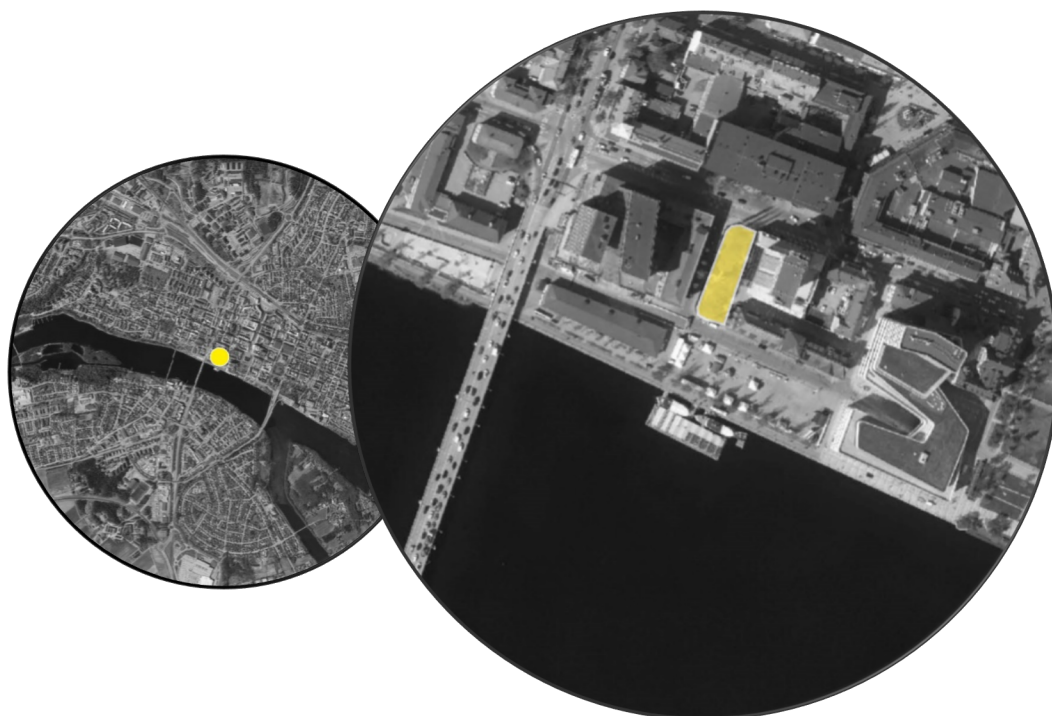


Detaljplan för fastigheterna Brage 8 och del av Umeå 2:1 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län



| | | | | |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| Planbeskrivning – granskningshandling Datum: 2026-04-20 | | | Aktnummer: | Diarienummer: BN-2015/00307 |
| Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2014:5 | Planbesked: BN § 371 2016-12-14 | Detaljplan påbörjad: 2016-10-12 | Antagen: | Laga kraft: |

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

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.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av 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.

Innehållsförteckning

| | |
|---|---|
| Beskrivning av detaljplanen | 1 |
| Planens syfte..... | 1 |
| Plandata..... | 1 |
| Bakgrund och förutsättningar | 2 |
| Planens huvuddrag..... | 2 |
| Planförfarande..... | 3 |
| Planhandlingar..... | 3 |
| Planeringsunderlag..... | 3 |
| Upplysningar..... | 4 |
| Samrådsrets | 4 |
| Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden | 5 |
| Kommunala ställningstaganden | 5 |
| Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg..... | 5 |
| Detaljplaner och områdesbestämmelser | 6 |
| Pågående planprocesser..... | 7 |
| Planbesked..... | 7 |
| Övriga kommunala beslut som påverkar planen..... | 7 |
| Undersökning av miljöpåverkan..... | Fel! Bokmärket är inte definierat. |
| Miljökonsekvensbeskrivning | 8 |
| Riksintressen..... | 9 |
| Miljömål..... | 10 |
| Miljökvalitetsnormer | 10 |
| Strandskydd | 12 |
| Förutsättningar, förändringar och konsekvenser | 13 |
| Stads- och landskapsbild | 13 |
| Naturmiljö..... | 15 |
| Grönstruktur och rekreation | 15 |
| Kulturmiljö | 16 |
| Byggnadskultur och gestaltning | 20 |
| Fornlämningar | 23 |
| Byggnadsminnen | 24 |
| Geotekniska förhållanden | 24 |
| Förorenad mark..... | 24 |
| Grundvatten | 25 |
| Bebyggelseområden..... | 25 |
| Service | 27 |
| Social miljö..... | 28 |
| Ljusförhållanden..... | 30 |
| Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet..... | 32 |

| | |
|---|----|
| Kommunikationer..... | 32 |
| Gång- och cykeltrafik | 32 |
| Kollektivtrafik..... | 33 |
| Fordonstrafik..... | 34 |
| Parkering..... | 34 |
| Hälsa och säkerhet | 35 |
| Risk för översvämning och skyfall..... | 35 |
| Risk för ras, skred och erosion..... | 36 |
| Miljöfarlig verksamhet..... | 36 |
| Brandsäkerhet och räddningstjänsts tillgänglighet | 36 |
| Transportled för farligt gods..... | 37 |
| Elektromagnetiska fält..... | 37 |
| Radon..... | 37 |
| Buller..... | 37 |
| Teknisk försörjning | 39 |
| Vatten och avlopp..... | 39 |
| Dagvatten..... | 39 |
| Snöhantering..... | 40 |
| El, värme, fiber och tele..... | 40 |
| Avfall | 40 |
| Genomförandefrågor | 41 |
| Organisatoriska frågor | 41 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 43 |
| Servitut..... | 44 |
| Tekniska frågor | 46 |
| Ekonomiska frågor..... | 46 |
| Medverkande | 47 |
| Källor | 47 |
| BILAGA 1..... | 48 |
| Sammanställning av detaljplanens regleringar | 48 |
| Allmän platsmark..... | 48 |
| Kvartersmark | 48 |
| Användningsbestämmelser för allmän plats | 48 |
| Användningsbestämmelser för kvartersmark | 48 |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark | 49 |
| Administrativa bestämmelser..... | 54 |

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannskap och genomförandetid. Mer ingående information om de olika frågor som behandlats i planarbetet finns under *“Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”*.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrum, att bidra till en ökad stadsmässighet i kvarteret, samt att samspela med och lyfta fram den omgivande kulturmiljön och läget vid älven. Syftet är också att säkerställa att den ledningskulvert som finns under mark inom fastigheten kan förlängas eller flyttas och fortsätter att vara tillgänglig för VA-huvudman.

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Brage 8, som utgörs av ca 1000 m² privatägd parkmark som sluttar mot sydväst, samt del av Umeå 2:1 som är kommunal gata (Renmarksplanaden). Området är beläget mellan kvarteret Magne och fastigheterna Brage 6 och 7. Under marknivå ligger inom planområdet kulverterade ledningar som tillhör Vakin.

Stadsdel: Centrala stan

Planområdets area: 1750 m²

Avstånd till Rådhusorget: ca 300 meter

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo

Vattenområden: Planområdet ligger ca 50 meter från Umeälven.



Figur 1. Orienteringskarta.

Umeå kommun

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

Detaljplanering

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

Bakgrund och förutsättningar

Umeå kommuns översiktsplans *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*¹ har som uttrycklig målsättning att Umeå ska växa hållbart, med fokus på en attraktiv och funktionsblandad stadskärna. Kommunen har idag en låg andel av sin totala kommunbefolkning boende i centrum, jämfört med andra större kommuner i Sverige. Differensen mellan stadskärnans dagbefolkning² och nattbefolkning³ är också ovanligt hög, d.v.s. många människor arbetar och rör sig i staden under dagtid jämfört med hur många som bor kvar över natten. En ökad nattbefolkning skapar ökad trygghet, och stärker också stadskärnans utbud och attraktivitet. Behovet av bostäder inom centrumfyrcanten bedöms därför vara stort, och en förtätning som genomförs på ett välavvägt sätt kan bli ett bra komplement som tillför kvaliteter till det här området.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö, preciserat av Länsstyrelsen i *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse* (2009), se Figur 2, och i direkt anslutning till byggnadsminnet Tullkammaren. Bebyggelsens utformning, placering och proportioner har därför varit viktiga aspekter i planarbetet.



Figur 2. Utdrag ur Länsstyrelsens karta över riksintresset för kulturmiljö i centrala Umeå. Röd markering visar värdekärnor, och planområdet är markerat i grönt.

Under markplan inom fastigheten finns idag kulverterade ledningar som tillhör Vakin. Det är ännu inte fastställt om dessa ledningar ska flyttas, eller om kulverten ska förlängas och ledningarna ligga kvar. Planen behöver därför ta höjd för båda möjligheterna.

Planens huvuddrag

Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ca 50 bostäder⁴ i flerbostadshus med verksamhetslokaler i de nedre våningsplanen.

¹ Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2016.

² Den mängd människor som vistas i ett område dagtid, till stor del förvärvsarbetande

³ Den mängd människor som vistas i ett område nattetid, dvs har sin huvudsakliga bostad inom området.

⁴ Baserat på schablonberäkningen 100 m² BTA/bostad

Byggnaden anpassas i utformning och placering för att så väl som möjligt samspela med och lyfta fram den omgivande kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Planområdet har en mycket begränsad yta som är sluttande, och bedöms enbart som lämplig för en byggnad med smal siluett. En smal byggnad bidrar till att säkerställa utblickar mot älven på båda sidor om byggnaden. Möjligheten finns då också att skapa ett publikt stråk ned mot älven genom fastigheten. Gårdsytan blir begränsad och måste därför gestaltas och programmeras väl för att både kunna erbjuda de funktioner som bostäderna behöver. Det centrala läget, som dessutom angränsar till kulturhistoriskt värdefulla byggnader, ställer också höga krav på arkitekturen som helhet för att projektet ska utgöra ett positivt bidrag till stadsbilden.

För att säkerställa VA-huvudmannens åtkomst till de underjordiska ledningar som idag är placerade under fastigheten planläggs markreservat i form av u-områden. Planen lämnar samtidigt öppet för möjligheten att ledningarna flyttas ut i Renmarksplanen.

Kvartersmark

Planområdet kommer till största delen att planläggas som kvartersmark för bostäder och verksamheter. De ytor som inte bebyggs är i första hand till för de boende inom fastigheten, även om en öppen känsla eftersträvas där fotgängare bjuds in att passera igenom kvarteret.

Allmän platsmark

Planen reglerar Renmarksplanen som GATA, vilket enbart bekräftar befintliga förhållanden.

Vattenområde

Planområdet börjar ca 50 meter från kajen mot Umeälven. Strandskyddsdispens krävs för planens genomförande.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande eftersom detaljplanens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta, april 2026
- Planbeskrivning, april 2026

Planeringsunderlag

- Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns 2018 (rev. 2026) inkl:
 - Luftkvalitetsutredning
 - Bullerutredning
 - Trafikutredning

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av Umeå kommuns *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*⁵. Översiktsplanen understryker att centrum har en viktig roll ur flera aspekter i den övergripande stadsutvecklingen; dels som attraktionspunkt och mötesplats, vilket kräver starka verksamheter och goda ytor för kultur och evenemang, dels som identitetsbärare. Det ställer höga krav på att utformning och arkitektur kan bidra på ett positivt sätt till såväl stadsbilden som den sociala infrastrukturen. Översiktsplanen betonar också vikten av att öka andelen bostäder i de centrala stadsdelarna, för att öka tryggheten och det kommersiella underlaget och bidra till att staden känns levande alla tider på dygnet.

Tillgänglighet och trygghet ska vara i fokus, och uppnås lättare i en tät stad med höga ambitioner för det offentliga rummets utformning. Medfinansiering är ett sätt att höja kvaliteten. Barriäreffekter som finns på grund av järnväg, trafikleder och vattendrag ska medvetet arbetas bort för att underlätta vardagens behov av samband. Tydliga stråk längs esplanader, parker, vattendrag etc. ska förbinda stadskärnan med dess omgivande stadsdelar och natur för att bl.a. bidra till ökad orienterbarhet och goda bostadskvaliteter.

Riktlinjer för ny bebyggelse i centrum:

- Bygg högre och tätare där så är lämpligt i de centrala stadsdelarna.
- God arkitektur ska prägla all tillkommande bebyggelse.
- Varsamhet ska prägla förhållandet till den befintliga strukturen.
- Ny bebyggelse ska bidra till att utveckla det offentliga rummet.
- Prioritera bostäder framför kontor där det är möjligt.

För att nå befolkningsmålet om 200 000 invånare till år 2050 behöver befolkningen öka med ca 75 000 personer, och av dessa förväntas ungefär 2000 bo i de mest centrala stadsdelarna.

Planområdet för Brage 8 ligger, liksom stora delar av centrumkärnan, inom riksintresset för kulturmiljövård. I FÖP:en anges att *”ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor ska föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.”*

I planarbetet för Brage har inget gestaltungsprogram tagits fram, men en arbetsgrupp har formats för att samordna gestaltungsfrågorna i flera

⁵ Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2016.

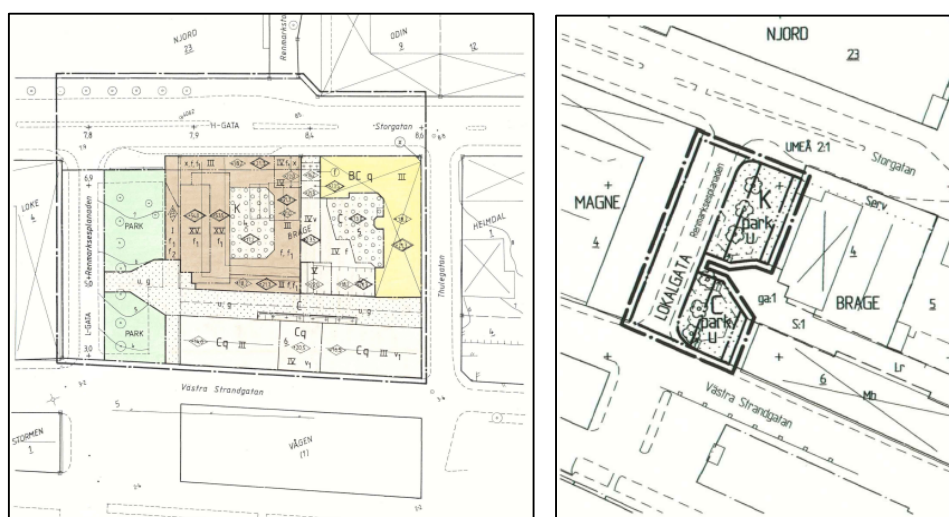
detaljplaner som är på gång inom riksintresset. Planprocessen har också innefattat en kulturmiljöanalys och en tät dialog med byggnadsantikvarie och arkitekt för att så långt som möjligt landa i gestaltungsfrågorna i tidiga skeden, av hänsyn till platsens känsliga läge i anslutning till värdekärnan. De gestaltungsprinciper som formats under processen har sedan arbetats in i planförslaget. Sammanfattningsvis handlar principerna om att säkerställa en byggnadskropp som:

- anpassas i höjd till omgivande bebyggelse
- har en slank och enhetlig utformning
- har indrag som minskar dess inverkan på närmiljön och är anpassade till byggnaderna intill
- i så liten utsträckning som möjligt skymmer Tullkammaren
- inte omöjliggör utblickar och passage mellan Storgatan och älven
- gestaltungsmissigt relaterar till den äldre bebyggelsen i närområdet
- har en öppen och inbjudande markvåning som bidrar med stadsmässighet åt såväl Storgatan som Västra Strandgatan
- bidrar till att skapa en representativ fasad mot älven

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare, först i Stadsplan för kvartieren Vikingen, Loke, Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren, från 1956 och senare i Detaljplan för kv. Brage m.m., 2480K-P14/91 från 1991, samt Detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1, 2480K-P05/54 från 2005 (som ersatte den tidigare för större delen av det aktuella planområdet), se Figur 4.



Figur 4. Utsnitt ur Detaljplan för kv. Brage m.m. (1991), samt Detaljplan för del av Umeå 2:1(2005).

I båda de senare planerna är marken reglerad för användningen **PARK**, genomskuren av ett område för gemensamhetsanläggning. Den senaste planen gör tillägget att parken ska ha enskilt huvudmannaskap och utgör komplement till hotell- och centrumverksamhet, samt reglerar större delen av planområdet med ett *u* vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Det aktuella planförslaget ersätter 2480K-P05/54 i sin helhet, och 2480K-P14/91 delvis.

Pågående planprocesser

Inga andra planprocesser pågår i området omkring Brage 8. Fastigheten Magne på andra sidan Renmarksplanen har en delvis outnyttjad byggrätt mot gatan som innebär att den befintliga byggnaden kan komma att kompletteras med 1–2 våningsplan, en aning indragna från befintlig fasad.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela huruvida kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2015-06-17⁶ att påbörja en förstudie av de planmässiga förutsättningarna på fastigheten Brage 8 (då del av Brage 7). 2016-12-14⁷ beslutade Byggnadsnämnden baserat på denna förstudie att inleda planläggning av fastigheten.

Övriga kommunala beslut som påverkar planen

- Byggnadsnämnden fattade den 21 april 2021 ett inriktningsbeslut om att släppa kravet om iordningsställande av 100 publika parkeringsplatser som ursprungligen fanns i syftet för planen för Brage 8.
- *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten*: I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden pekas ut och beskrivs.
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning* (Vakin, 2024): Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- *Parkeringsnorm för Umeå kommun* (Antagen av KF 2018).

Behovsbedömning

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

⁶ §178 i protokollet

⁷ §371 i protokollet

Planförslaget ska genomgå en s.k. behovsbedömning enligt 6 kap. miljöbalken och MKB-förordningen (1998:905), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om bedömningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan orsaka. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

En behovsbedömning är gjord 2016-06-08, och enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en MKB har upprättats. Det finns för luftkvalitet och buller vid bostäder anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan och att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Planen medför också påverkan av område av riksintresse för kulturmiljön.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen kan innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gör tillägget att med tanke på att planerad byggnad kommer uppföras mellan de befintliga höghusen hotell Scandic Plaza och hotell Clarion, ska handlingarna visa på de kumulativa effekternas inverkan på stadsbilden/stadsgestaltningen, både inom närområdet/stadskärnan och från Tegssidan.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram av Tyréns parallellt med planarbetet. Ett första utkast blev klart 2016 och handlingen har sedan reviderats inför samråds- respektive granskningsutskicken 2023 och 2026. Huvudfrågorna för miljökonsekvensbeskrivningen är planens påverkan på kulturmiljö, trafik, buller och luftkvalitet. Särskilda utredningar för att belysa dessa områden har genomförts inom ramen för framtagandet av MKB:n, och redovisas under respektive rubrik i planbeskrivningen.

Konsekvensbeskrivningen för kulturmiljön visar att aktuellt byggnadsförslag delvis riskerar att leda till påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Den bedömda skadan består i att projektet utgör en del i en större utveckling som sammantaget bidrar till att göra den historiska hamnmiljön svårare att läsa. Konsekvensen/skadan av detaljplanen som enskilt projekt bedöms dock som måttlig. Miljökonsekvensbeskrivningen föreslår ett antal åtgärder som kan minska de negativa konsekvenserna för kulturmiljön. Det handlar framför allt om den planerade byggnadens placering för att bibehålla läsbarheten i riksintressets karaktärsdrag.

Efter samrådet har, enligt Länsstyrelsens rekommendation, en byggnadsantikvarie tittat på projektet i samråd med arkitekt, och föreslagit anpassningar och avvägningar i förslaget. Slutsatserna har sammanfattats i ett yttrande som kompletterar den ursprungliga kulturmiljöanalysen. Det har också tagits fram en gestaltungsutredning av arkitekten som även den ligger som ett underlag till planhandlingarna. Planförslaget redovisar

kommunens sammanvägda bedömningar och förhållningssätt i kulturmiljöfrågan, efter att justeringar har gjorts inför granskning.

Åtgärder föreslås även för att minimera negativa konsekvenser för omgivningsbuller. Samtliga åtgärder som vidtagits för att minska miljöpåverkan beskrivs i kapitlen *kulturmiljö, byggnadskultur och gestaltning* samt *buller* i planbeskrivningen och regleras med planbestämmelser.

Övriga genomförda utredningar visar att planen inte kommer att medföra några betydande negativa konsekvenser jämfört med nuläget, och att den kan bidra positivt till platsen på flera sätt. Planen bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Kommunens sammanvägda bedömning är att i jämförelse med nuläget är planens positiva konsekvenser större än de negativa. Detta under förutsättning att åtgärder som minskar de negativa konsekvenserna genomförs.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i kapitlen 3–4 miljöbalken (MB).

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet omfattas/berörs av riksintresseområde för kulturmiljövård⁸, och planen bedöms delvis påverka riksintresset negativt eftersom den reducerar utblickar mot älven och ljusinsläpp till långgator. En hög byggnad riskerar också att ta fokus från de lägre, kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna längs älven. Men, planen kan också tillföra kvaliteter som stärker platsen och riktar fokus mot riksintresset, i det att den skapar en ny publik attraktionspunkt och framsida mot älven som framhäver de kulturminnesmärkta byggnadernas betydelse. Samtidigt är planen en del i en större stadsutveckling och bedöms ur den aspekten vara viktig både symboliskt som urban identitetsbärare och tidsmarkör, och som ett tillskott av bostäder i centrala lägen. Dessa avvägningar har präglat hela den process som lett fram till detaljplaneförslaget.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet omfattas också 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 (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att

⁸ *Preciserat i Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse, Länsstyrelsen i Västerbotten, 2009*

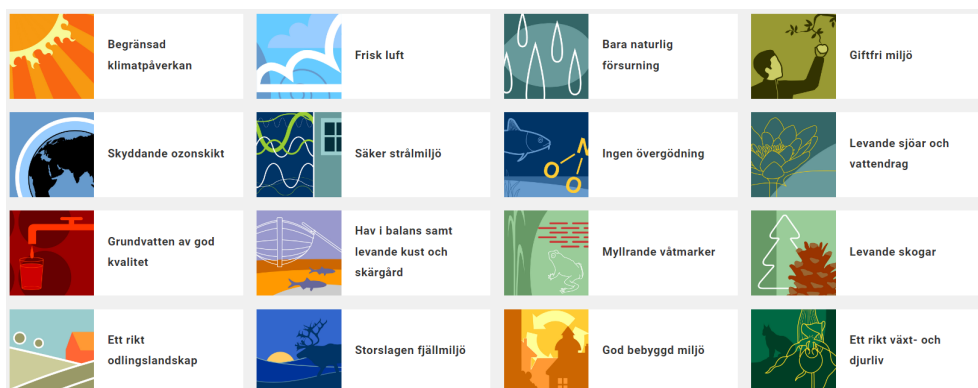
tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta totalhöjd på + 52,4 meter för ny bebyggelse.

Om hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Miljömål

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*), se Figur 5, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Västerbottens län miljömål (2014–2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen.



Figur 5. Sveriges 16 miljömål. Källa: Sveriges miljömål.

Planförslaget bedöms i stort bidra till att uppfylla kommunens lokala miljömål. Den nya bebyggelsen kommer att ligga mycket centralt i Umeå med goda möjligheter till nyttjande av gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik. Genomförd trafikutredning påvisar heller inte att planen kommer att innebära någon betydlig ökning av biltrafik. Planförslaget är i linje med Umeå kommuns avsikt att stadens tillväxt framför allt ska ske genom förtätning av befintliga stadsdelar inom 5 km från stadskärnan.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljö påverkan 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 miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, och ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Miljökvalitetsnormer för luft

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) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10). I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Luftutredningar genomförda av Tyréns 2016 (rev. 2023) och Sweco 2025 gör bedömningen att planen inte försvårar möjligheten att klara miljökvalitetsnormerna, främst för att utsläppsmängderna från biltrafik generellt förväntas minska till följd av elektrifiering av fordonsflottan. Dock finns det inte någon nivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer, i synnerhet för partiklar. Därför är det alltid fördelaktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt där folk vistas.

Miljökvalitetsnormer för buller

Miljökvalitetsnorm för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen 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. I Västerbotten är det endast Umeå kommun som omfattas av bestämmelserna. Till åtgärdsprogrammet ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Beräknade vägtrafikbullernivåer är över riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå på de tre lägsta våningsplanen mot Storgatan, och även över riktvärdet på 50 dBa ekvivalent ljudnivå för uteplats på takterrassen. Åtgärder för att hantera detta beskrivs längre fram i planbeskrivningen under rubriken *Buller*.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Detaljplanen ligger inom avrinningsområde Umeälven SE28000 (EU_CD-kod: SE708686-171879), uppnår måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status⁹.

Umeälven är en stor recipient och detaljplanen möjliggör inga förorenande verksamheter eller någon dramatisk ökning av andelen hårdgjord yta. Utveckling enligt detaljplanen bedöms därför inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status i Umeälven kan uppnås eller upprätthållas, även om möjligheterna att rena dagvatten inom planområdet är begränsade. Detaljplaneområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Det innebär att större delen av planområdet omfattas av generellt strandskydd.

Strandskyddsdispens är inte tidigare sökt för området då det planlades för första gången innan strandskyddet infördes i Sverige 1975. Strandskyddet återinträder automatiskt när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras, men området har i senare planer reglerats för parkändamål vilket inte stått i konflikt med strandskyddets syften. I samband med den aktuella planläggningen krävs nu för första gången ett upphävande av strandskyddet för att planen ska bli genomförbar.

Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e-g § miljöbalken och intresset att ianspråka området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas här att området är väl avskilt från stranden, enligt 7 kap. 18 e § punkt 2. Nedanför planområdet ligger Skeppsbron som är en offentlig kaj med publika parkeringsplatser och ett eventområde. Västra Strandgatan, som trafikeras av bilar, avskiljer planområdet från kajen och längs vattnet finns ett allmänt gång- och cykelstråk. Bedömningen är därför att planläggningen inte skadar strandskyddets syften. Då planområdet börjar 50 meter från strandkanten, se Figur 6, bedöms inte planen störa fri passage för allmänheten eller förändra livsvillkoren för djur- och växtliv.

Utifrån ovanstående avses strandskyddet upphävas med den allmänna bestämmelsen *Strandskyddet är upphävt*.

⁹ <https://viss.lansstyrelsen.se/> utdrag daterat 2025-09-12



Figur 6. Avstånd från strandlinjen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Renmarksbäcken sträcker sig norrut från älven genom kvarteret Brage och upp längs Götgatan, och när Umeå grundades 1622 utgjorde Renmarksbäcken stadens västra gräns. Men under 1800-talet växte Umeå även västerut och den djupa bäcken blev ett hinder som man ville överbrygga. 1890 kulverterades den och ovanpå byggdes en esplanad med en grön mittremsa och körbanor på båda sidor, som följde Renmarksbäckens sträckning. Esplanaden var en av fyra i Umeå, som alla tillkom under slutet av 1800-talet och fungerade som brandskyddande gränser. Östra esplanaden, Västra esplanaden och Rådhusplanaden finns kvar än idag.

Renmarksesplanaden byggdes igen 1974 genom tillskapandet av Renmarkstorget. Då bebyggdes kvarteret Njord med ett parkeringshus som är placerat över esplanaden och därmed blev Renmarksbäckens sträckning inte längre läsbar i gaturummet. Aktuellt planområde utgjorde en gång den södra biten av Renmarksesplanaden, och hade kvar två körbanor och en mittremsa fram till slutet av 1980-talet då höghushotellet på Brage 7

uppfördes. Då planlades ytan för att möjliggöra en vinterträdgård till hotellet och en mindre park. Den västra körbanan finns kvar och är idag en dubbelsidig bilväg som behållit namnet Renmarksesplanaden, och det är denna bilväg som åsyftas när namnet förekommer i det här dokumentet.

Planområdet är idag planlagt och utformat som en privatägd parkmiljö som ska komplettera hotellet, i sluttning från Storgatan i norr till Västra Strandgatan i söder. Marken består av marksten och buskar och längs båda sidor om Renmarksesplanaden är björkar planterade. Mot Storgatan finns en rad med popplar. Parken används inte i så stor utsträckning av allmänheten idag, och kommunen har inte rådighet att utveckla platsen, men den är idag öppen för passage ned mot Strandgatan som en grön lucka och utblick mot älven. Renmarksbäcken är kulverterad under en del av fastigheten.

På fastighetens övre del mot Storgatan finns sittbänkar, järnstatyn Apollon 350, samt trappor som leder ned mot vattnet, se figur 7 och 8. Det intilliggande hotellet har sin inglasade vinterträdgård ut mot parken.



Figur 7. Apollon 350, Jörgen Andersson 1993.



Figur 8. Vy upp över planområdet från Västra Strandgatan.

Planområdet är omgivet av högre bebyggelse, som tillsammans bildar en samlad grupp höghus sett från älven och Teg. Brage 8 utgör en lucka i den bebyggelsen.

Förändringar och konsekvenser

Ambitionen är att en passage även fortsatt ska hållas öppen mellan det befintliga hotellet och den nya byggnaden, där såväl boende som allmänhet kan röra sig mellan Storgatan och älven. Det bedöms därför olämpligt att uppföra någon form av stängsel, mur eller staket som bidrar till att privatisera passagen. Statyn Apollon 350 får en ny placering inom kommunen.

Byggnad tillåts uppföras upp till flyghindrets höjd på +52,4 meter, i likhet med höghusen omkring planområdet. Olika höjder har studerats under planprocessen, med slutsatsen att en något lägre byggnad inte minskar påverkan på riksintresset. Med en höjd som sammanfaller med omgivande bebyggelse skapas ett mer sammanhållet intryck och byggnaderna kan läsas som grupp. Byggnaden har också en utskjutande lägre del mot älven som på nära håll kan läsas för sig, och därmed samspela med den lägre, äldre bebyggelsen mot vattnet. Planen reglerar indrag i byggnadens högre del såväl mot Storgatan som mot Västra Strandgatan med syfte att ta ned byggnadens upplevda skala i gatumiljön.

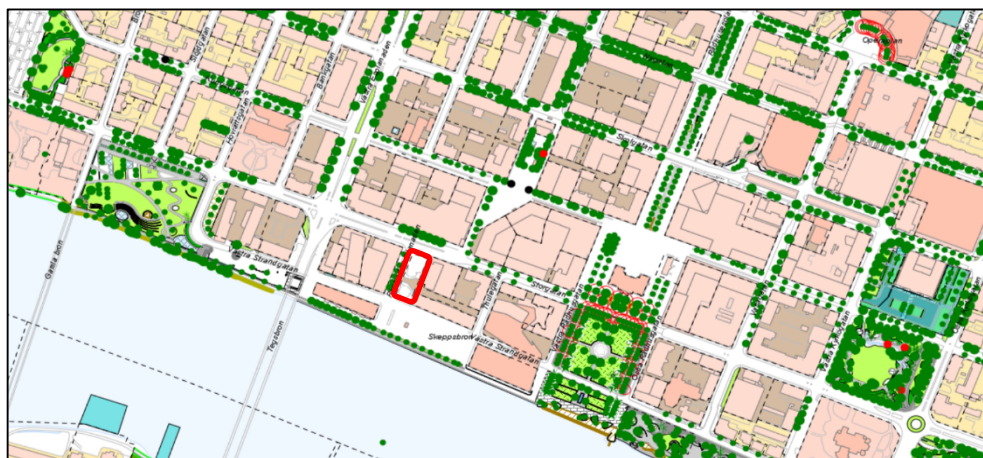
Fasadmaterialet ska särskilja sig från den blanka vita 2010-talsarkitektur som finns tydligt representerat i närområdet. Fasaden regleras med bestämmelsen [f₆] som anger att fasaden i huvudsak ska vara metallbeklädd, ha en matt yta och en varm och dov färgton. Syftet med en varm fasad är att skapa samspel med Thulehuset, och ett metallmaterial bidrar till att ge byggnaden tyngd och ett gediget uttryck. Ambitionen är också att skapa ett liknande parförhållande med Scandic på kvarteret Brage som det mellan Thulehuset och Clarion på kvarteret Magne, se figur 10. Byggnadens kortsidor ska ha en symmetrisk utformning, vilket regleras med [f₈] och [f₉].

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet är idag en privatägd park som till stor del är hårdgjord. Längs Renmarksplanen finns en allé med 6 st björkar. 200 meter nordost om planområdet ligger Renmarkstorget som har en liten lektyta för mindre barn. Väster om planområdet finns Lars Widdings park på ca 500 meters avstånd, och Broparken med skateparken Sparken på knappt 300 meters avstånd. Österut finns Vänortsparken på 500 meters avstånd och Rådhusparken på ca 200 meters avstånd, se Figur 9.



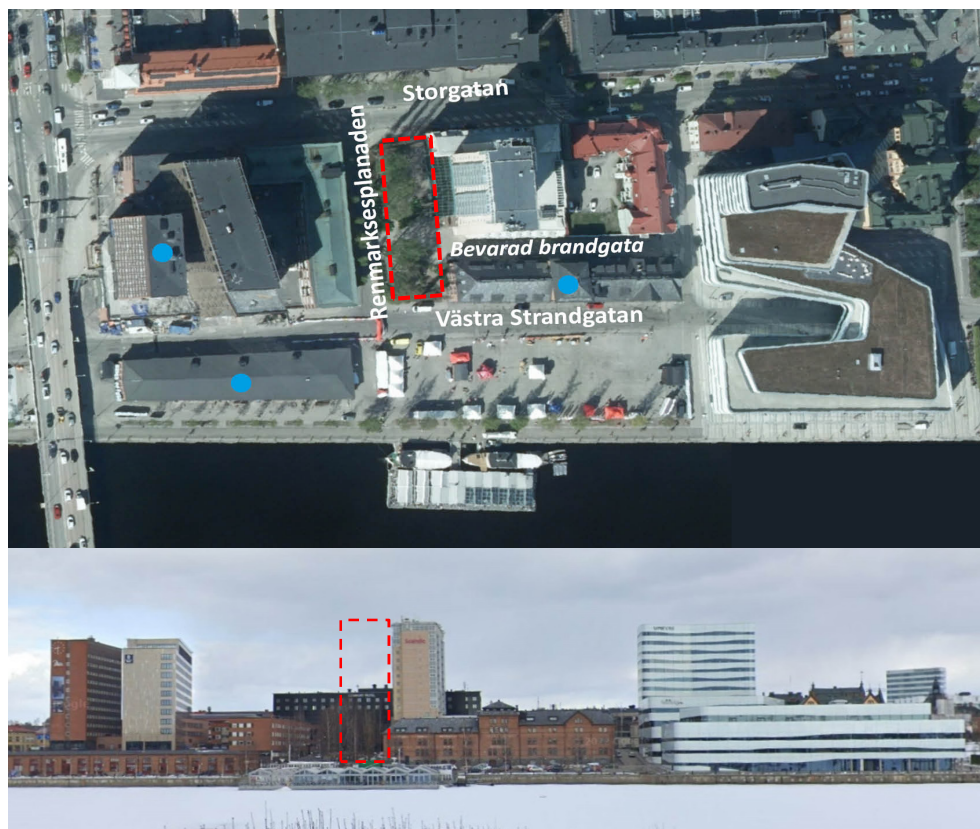
Figur 9. Utsnitt ur Umeå kommuns parkkarta.

Förändringar och konsekvenser

Parken som idag finns inom planområdet försvinner, men ett stråk kvarstår närmast Scandic Plaza som ämnas fortsätta fungera som en passage mellan Storgatan och älven. Fällning av biotopskyddad björkallé kan kräva dispens. Förutom de parker som finns i närområdet finns planer på att Renmarks-torget ska rustas upp, bl.a. med lekplats för barn.

Kulturmiljö

Umeås stadskärna som den ser ut idag är ett resultat av många lager av stadsplanering, med början i den första riktiga stadsplanen som togs fram 1864. Den förespråkade breda gator där varje kvarter skulle avdelas med brandgator, och längs älvkanten skulle myllret av sjöbodar och bryggor ersättas av en kaj i rät linje, med större timmerlängor som ägdes av flera handelsmän tillsammans. Direkt efter branden 1888, som utplånade större delen av stadskärnan, togs en ny stadsplan fram. Denna tog avstamp i den tidigare stadsplanen men nu kunde principerna dras ännu längre. Staden skulle bli mer regelbunden och luftig, med breda esplanader och en ännu mer representativ fasad mot älven. Närmast kajen anlades en strandgata och nya byggnader placerades utmed denna så att deras huvudfasader vände sig mot älven. De många enskilda handelsmagasinen ersattes av ett enda bolagsägt magasin i tegel som också inrymde stadens tullkammare.



Figur 10. Ortofoto samt vy från älven. Från vänster till höger: Kvarteret Magne med Thulehuset, hotell Clarion samt bostadshus mot parken, Hamnmagasinet nedanfö mot älven. Parkeringshuset Parketten med sin svarta hotellpåbyggnad i bakgrunden, sedan kvarteret Brage med park, Scandic Plaza och en lägre butiksbyggnad, samt Tullkammaren framför mot älven. Slutligen kvarteret Heimdal med kulturhuset Väven. Föreslagen byggrätt markerad i rött. Blå prickar markerar kulturhistoriskt värdefulla byggnader enligt Byggnadsordning för Centrumfyrkanten, Umeå kommun 2014.

Stadspartiet längs med kajen har i stora drag behållit den karaktär det fick efter branden, men moderna tillägg har gjorts. Under slutet av 1940-talet tillkom Hamnmagasinet och ett decennium senare kom Umeås första riktiga höghus Thulehuset. I början av 1990-talet byggdes ytterligare ett höghus, Scandic Plaza, och i samband med att Umeå var europeisk kulturhuvudstad 2014 tillkom det stora kulturhuset Väven ett kvarter österut från Brage.

Sedan dess har Årstidernas park och Broparken med skateanläggningen "Sparken" tillkommit och Rådhusparken har rustats upp. År 2019 gjordes en påbyggnad med hotell på parkeringshuset Parketten på andra sidan Storgatan, norr om Brage, och 2022 färdigställdes ytterligare ett höghus, hotell Clarion, på kvarteret Magne intill Thulehuset.

*Byggnadsordning för centrumfyrkanten*¹⁰ pekar ut tre byggnader (med blå prickar i kartan, figur 9) som särskilt värdefulla i planområdets absoluta närhet. Dessa byggnader beskrivs var för sig nedan. Texten är hämtad från Byggnadsordningen. Tullkammaren är även skyddad av Länsstyrelsen som byggnadsminne.

Tullkammaren – E.O. Mångberg, 1901

Tullkammaren, uppfört som magasinshus med lokaler för tullkammaren, idag använt som kontor. Huvudfasaden från början symmetrisk med tre framspringande partier krönta av spetsiga gavlar. Västra delen och mittpartiet ombyggt efter brand 1908. Huggen granitsockel, rött fasadtegel med band av svart tegel. Sexrutors tvåluftsfönster. Spår av vit text på fasaden som vittnar om byggnadens tidigare användning.

Hamnmagasinet – Kjell Wretling, 1947

Magasinet uppfördes efter ritning av dåvarande stadsarkitekten Kjell Wretling, som komplement till den stora Tullkammaren nere på kajen. Med flackt valmat papptak, rött tegel, portar och tätspröjsade fönster i engelskt rött samt mönstermurning i takfoten ger byggnaden ett intryck av att vara äldre än den är. Denna robusta byggnad används idag för verksamheter för stadens barn och ungdomar.

Thulehuset – Erik Lindegren, 1958

Stadens första och under lång tid enda höghus, ett elva våningar högt kontorshus uppfört av försäkringsbolaget Thule. En stram och tidstypisk gestalt vid Tegsbrons norra landfäste. Gavlar med rött tegel anknyter till de äldre byggnaderna utmed Västra Strandgatan. Mot teglet kontrasterar höghusets klinkerklädda långsidor. Lätt indragen och skifferklädd bottenvåning med stora skyltfönster. Plåt detaljer i koppar.

Som riktlinjer för bebyggelse i den här typen av känsliga områden anges i Byggnadsordningen att: Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk,

¹⁰ Umeå kommun, 2014

kulturrehistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förlora sin ursprungliga karaktär och eventuella tillägg ska samspela på ett fint sätt med ursprungsbyggnaden. Ny bebyggelse inom stadsdelen ska utformas och placeras på ett sätt som förstärker områdets och befintliga byggnaders värden, och som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Stadens siluett mot älven, se Figur 11, och Storgatans betydelse som huvudstråk är utpekade s.k. värdekärnor i riksintresset för kulturmiljön, och ska därför visas stor omsorg när tillägg görs i stadsmiljön.



Figur 11. Foto: Fredrik Larsson, 2022.

Förändringar och konsekvenser

Stadens fasad mot älven påverkas av ytterligare en hög byggnad, som blir en del i den volymförskjutning som skett under 1900-talets senare del. Detta påverkar delvis den lägre bebyggelsen längs med älven i fråga om uppmärksamhet och status. Den föreslagna huskroppen har dock en vertikal siluett mot älven, vilket tillåter de horisontellt placerade byggnaderna Tullkammaren och Hammagasinet att fortsätta ta plats visuellt och deras koppling till kajmiljön förblir läsbar.

Planförslaget påverkar marginellt Renmarksplanadens gaturum då bebyggelsen tillåts skjuta ut en aning över gatan på de övre våningsplanen. Detta påverkar inte siktlinjerna i markplan men begränsar ljusinsläppet och de längre perspektiven över älven något. Sikten genom parken är även idag mycket begränsad av höga träd och buskar.

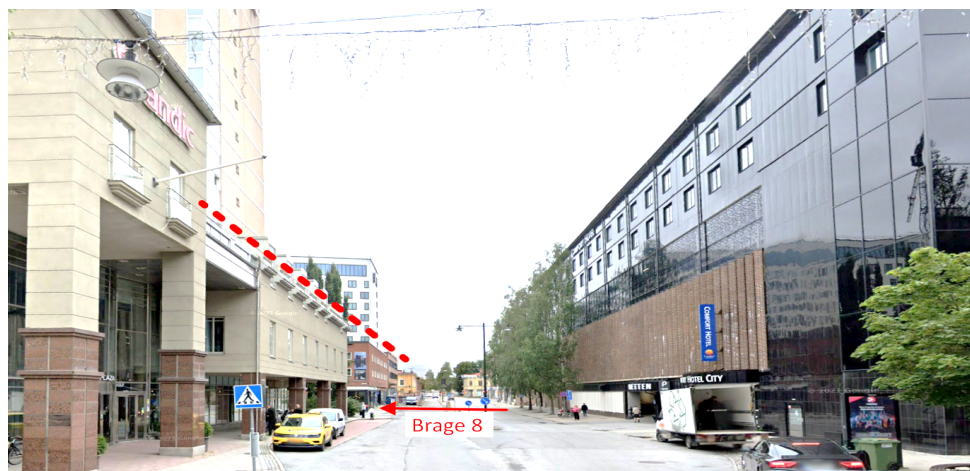
För att inte skymma Tullkammarens västra gavel regleras dels hur mycket byggnaden tillåts skjuta ut mot älven, dels att byggnaden ska ha ett indrag i den nedre delen, vilket regleras med [f₂]. Detta möjliggör en platsbildning framför gaveln, och gör att sikten mot Tullkammaren inte blir skymd för gående som kommer från Broparken längs Västra Strandgatan.

Utdrag ut *Antikvariskt yttrande*, White (2025):

Planförslaget strider inte mot Tullmagasinets skyddsbestämmelser. De värden som byggnadsminnet avser att skydda består, däremot sker en indirekt påverkan med en ny stor volym i närheten. Tullmagasinets omgivning har genomgått en märkbar förändring varpå byggnaden fått en ny kontext där hamn- och sjöfartsprägeln minskat. Tullmagasinet med sin tyngd och form står kvar som bärare av berättelsen om sjöfarten. Med planförslaget ändras inte detta förhållande, men Tullmagasinets roll i stadsbilden minskar. Detta kompenseras av att den nya volymen föreslås uppföras indraget från Västra strandgatan. Det skapas därmed en plats framför byggnaden och Tullmagasinets gavel, idag en yta med träd som delvis skymmer gaveln. Sedan samrådet har det utskjutande partiet på den nya byggnadens södra gaveln dragits tillbaka. På så vis framträder Tullmagasinets gavel tydligare. Detta, tillsammans med den plats som tillskapas, innebär att Tullmagasinets gavel och därmed hela byggnaden framträder tydligare i stadsbilden än den gör idag.

Platsen nedanför Tullkammaren, Skeppsbron, används idag ibland som evenemangsyta men mestadels som parkeringsplats, och i öster avgränsas den av en sluten fasad och inlastning till kulturhuset Väven. Planen reglerar att bottenplanet ska ha användningen centrum, [e1] och [e2]. Detta för att säkerställa att fasaden mot Strandgatan inte uppfattas som en baksida, samt att lyfta fram Tullkammarens fasad.

Norr om planområdet finns den västra delen av Storgatan som idag har få entréer mot gatan och en stor infart till parkeringshuset Parketten. Även mot Storgatan ska användningen centrum finnas i bottenplanet. Det ökar möjligheterna att Storgatans karaktär som stadsgata stärks, och att byggnaden tillgängliggörs. Fasaden mot Storgatan är indragen i det nedersta våningsplanet i likhet med entréerna i de omgivande byggnaderna längs Storgatan. Ovanför det tredje våningsplanet dras också byggnaden in som anpassning till omkringliggande byggnader och för att skapa ett trevåningsmotiv mot Storgatan. Detta regleras genom att en lägre totalhöjd har satts på den del av byggrätten som är närmast Storgatan.



Figur 12. Vy längs Storgatan förbi planområdet från öster till väster

Kopplingen till den brandgata som finns bakom Tullkammaren bibehålls genom en portik eller ett släpp i bebyggelsen där in- och utfart tillåts mot Renmarksplanaden, se Figur 13. Öppningen kommer att användas för inlastning, avfallshantering och genomfart, vilket ligger i linje med hur kvarteret varit planerat historiskt.



Figur 13. Ortofoto som visar Storgatan och Brandgatan i relation till planområdet

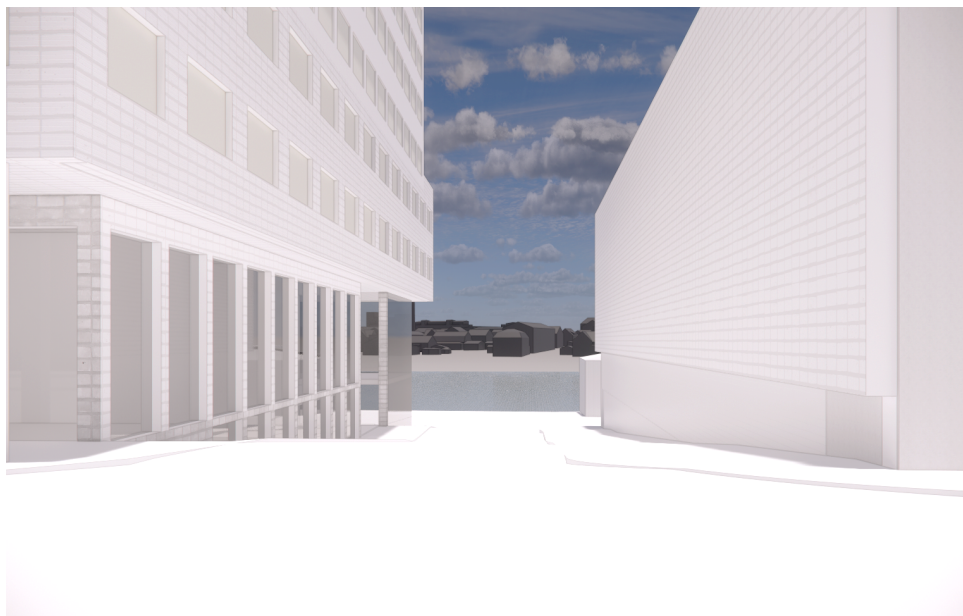
Byggnadskultur och gestaltning

Den äldre byggda miljön omkring planområdet präglas av tyngre tegelbyggnader och träarkitektur. Tullkammaren och Hamnmagasinet från tidigt 1900-tal har välbevarade fasader i rött tegel, och Thulehuset samt den tillhörande lägre bostadsdelen i kvarteret Magne har plockat upp samma fasadmateriell. De höghus som tillkommit under de senaste decennierna har alla, med undantag för den svarta påbyggnaden på kvarteret Njord, fasadbeklädnader i ljusa, blanka skivmaterial.

Förändringar och konsekvenser

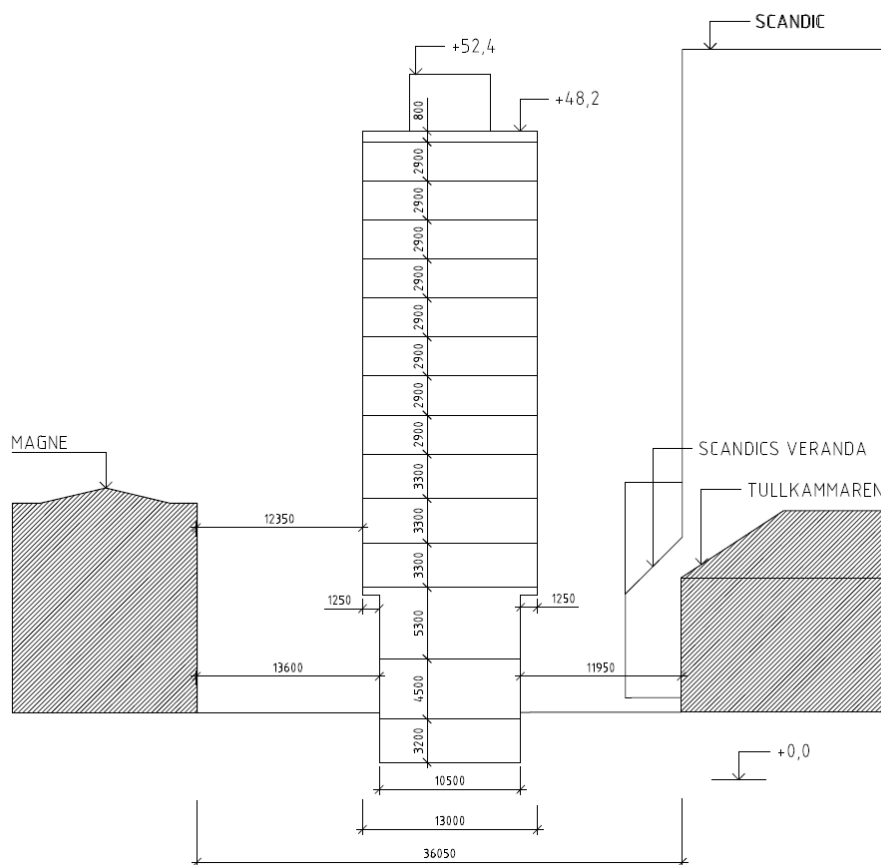
Planen medger en byggnadshöjd som samspelar med de omgivande höghusen, med en smal byggnadskropp och gavelmotiv med indragna entréer mot Storgatan och Västra Strandgatan. Ramar för utformningen har tagits fram med stöd av såväl arkitektonisk som byggnadsantikvarisk kompetens och i syfte att respektera och anpassa bebyggelsen till stadsbilden och den omgivande kulturmiljön.

Ett genomförande av planen innebär att fastigheten Brage 8 breddas 75 cm mot Renmarksplanaden, där byggnaden tillåts kraga ut över trottoar i den del som ligger högre än +13,5 m över nollplanet. Då byggnaden i markplanet är placerad 50 cm från nuvarande fastighetsgräns blir den totala utkragningen 1,25 m. Under utkragningen ska marken vara tillgänglig för allmän gångtrafik som korsas av en utfart, dvs fortsätta fungera som trottoar, och ha en minsta fri höjd på upp till +13,5 meter, vilket i praktiken skapar en fri höjd på ca 4,7 m mot Storgatan och 8 m mot Västra Strandgatan. Utkragningar och fri höjd styrs med bestämmelserna f_1 och f_2 . Inom f_1 finns möjlighet att uppföra stödpelare, vilket inte tillåts inom f_2 .



Figur 14. Vy som visar utblick mot älven från Storgatan. Älvmotivet ramas in av den utskjutande byggnadskroppen.

Då släppen mellan tillkommande och befintlig bebyggelse är smala och siktlinjerna viktiga att bevara reglerar planen att inga byggnadsdelar får kraga ut över allmän plats eller prickmark, [f₃].



Figur 15. Elevation från Västra Strandgatan.

Byggnaden är hög och att den ger ett sammanhållet intryck på avstånd är viktigt för staden som helhet. Detaljeringsgraden och variationen bör öka

när man närmar sig byggnaden och den ska ha kvaliteter även i markplan och i kontakt med förbipasserande.

Indragna fönster eller balkonger är exempel på detaljer som kan bidra till att ge fasaden liv. Fönster och glaspartier som ligger i skugga reflekterar både omgivningen och det himlen över älven och kajen, vilket skulle ge byggnaden ett visuellt djup som saknas hos de omgivande höghusen. Variation i fasadens struktur ökar läsbarheten, ger en känsla av robusthet och är dessutom en kvalitet som återfinns i den äldre bebyggelsen. Bestämmelsen [f₇] *fasad ska ha ett regelbundet och enhetligt uttryck, där fönster, fasadelement och eventuella indrag är horisontellt och vertikalt linjerade*, syftar till att ge byggnaden ett harmoniskt och balanserat uttryck.

Bestämmelsen [f₄] *Bottenvåningens fasader mot Storgatan och Västra Strandgatan ska till minst 70% vara uppglasade, med en höjd på glasytan om minst 2 meter* syftar till att ytterligare förstärka den publika karaktären i byggnadens bottenvåning. Stora glaspartier i gatufasaden, tillsammans med en upplyst insida kvällstid, breddar upplevelsen av gaturummet och bjuder in blickarna in i byggnaden. Även delar av långsidornas fasad kan med fördel förses med stora glaspartier, vilket kan bidra till en viss transparens genom den smala huskroppen.

Planförslaget reglerar med [f₆] att *fasaden ska i huvudsak vara metallbeklädd, ha en matt yta och en varm och dov färgton som harmonierar med den omgivande kulturmiljön*. Syftet med denna reglering är att ge byggnaden ett robust, varaktigt och sobert intryck. Icke-reflekterande material och färger med gula eller röda undertoner är det som åsyftas. En beklädnad av exempelvis koppar eller brons skulle harmoniera väl med de äldre byggnadernas rödtonade tegelfasader. Plåt är ett material som med tiden får en patina som förhöjer känslan av kvalitet och äkthet, vilket skulle stärka intrycket av en representativ fasad av Umeås stadskärna utmed älven. När kopparplåten har mörknat får den en kulör som i sin tonalitet inte kontrasterar mot tullkammaren och Thulehuset utan i stället stärker Umeås siluett och håller samman intrycket längs älven. Detta gäller även om fasaden utförs i brons. Då centrala Umeå har fått många höga tillskott under det senaste decenniet i ljusa och starkt reflekterande ytmaterial bör denna byggnad snarare samtala med den äldre bebyggelsen och bli en del av ett do-vare lager i stadsbilden som håller väl över tid. Materialvalet ska betraktas som en anpassning till stadsbilden i stort och inte enbart till kulturmiljön.

Planbestämmelsen [f₅] reglerar att *minst 30% av markplanets totala fasadlängd mot Renmarksplanaden ska vara uppglasad*. Detta syftar till att säkerställa att den västra fasaden får en öppen känsla mot gatan.

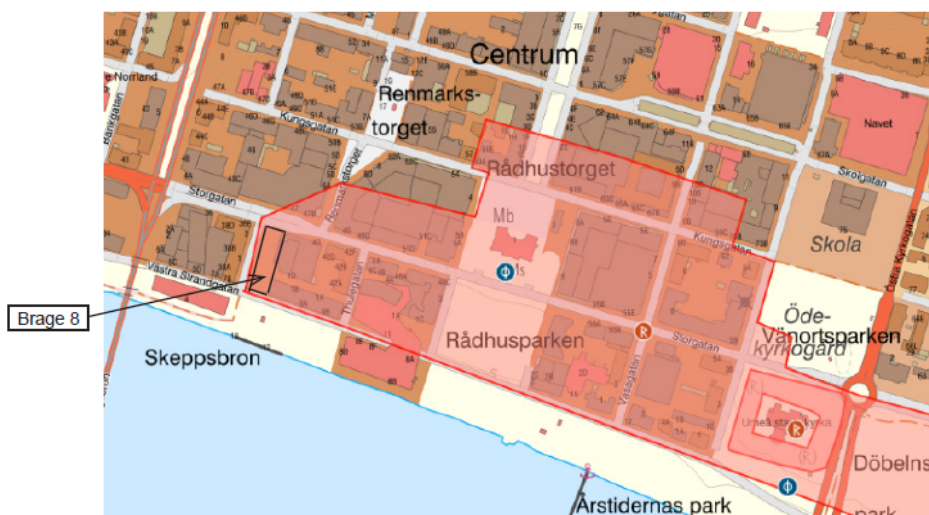
En rendering som visar ett möjligt utformningsförslag har tagits fram av arkitekter på Sandell Sandberg 2025, se figur 16.



Figur 16. Skissförslag Sandell Sandberg, rev. 2025

Fornlämningar

Fastigheten Brage 8 ligger inom fornlämningsområde RAÄ-nummer Umeå stad 128:1, L1938:8586 Stadslager. Fornlämningen utgörs av stadslager, dvs kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden, se figur 17. Inga specifika fyndigheter har gjorts just här.



Figur 17. Utsnitt ur fornlämningskarta hämtad från RAÄ, Forsök. Fornlämningsområdet är skuggat med rött. Brage 8 ligger vid den västra gränsen för markeringen av fornlämningsområdet.

Förändringar och konsekvenser

Den som vill ta bort eller göra ingrepp i en fornlämning ska ansöka om tillstånd hos Länsstyrelsen. Genomförandet kan komma att behöva föregås av en arkeologisk utredning.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen. Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet men området ligger i direkt anslutning till gamla Tullmagasinet, eller Tullkammaren, från 1901, som är byggnadsminne.

Förändringar och konsekvenser

Tullkammaren påverkas av att en hög byggnad uppförs i dess direkta närhet, och samspelet mellan de båda byggnaderna blir av stor vikt för att helheten ska bli bra. Den tillkommande byggnadens fasad ska harmoniera med Tullkammarens i material och färg, och fasaden mot älven har skjutits upp en aning för att inte skymma Tullkammarens västra gavel.

Geotekniska förhållanden

Marken består av älvsediment, grovsilt-finsand. Höjdskillnaden från planområdets norra del till den södra är ca 4 meter.

Förändringar och konsekvenser

En geoteknisk undersökning ska föregå byggnation på fastigheten samt ev. förlängning av dagvattenkulvert, men har inte tagits fram i samband med planarbetet.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar, och har inte bedrivits någon förorenande verksamhet inom planområdet. Däremot har det i närområdet förekommit verkstadsindustri, kemtvätt med lösningsmedel samt grafisk industri. Inom kvarteret Magne har det också förekommit drivmedelshantering, för vilken marken är sanerad sedan tidigare.

En övergripande miljöteknisk markundersökning har genomförts för att utreda om föroreningar från ovanstående verksamheter kan ha spridits till och finns kvar inom planområdet.

I norra och centrala delarna av fastigheten Brage 8 har inga föroreningar i jord konstaterats. I södra delen av Brage 8 har bly och kvickliver uppmätts på ca 2–3 m djup, innehållandes rester av tegel. Inga föroreningar har påträffats djupare än 3 meter. Uppmätta halter överstiger det generella riktvärdet för s.k. känslig markanvändning, vilket gäller vid byggnation för heltidvistelse och byggnation av bostäder. Risker bedöms dock som liten ifall bostäder inte utförs i bottenplan, vilket planen inte tillåter, utifrån att

halten är relativt låg och utspädning sker i byggnaden. Påträffad förorening bedöms inte påverka bedömningen av fastighetens byggbarhet.

Utifrån utförd riskbedömning bedöms inte de förhöjda kvicksilverhalterna medföra åtgärdsbehov förutsatt att utbredningen är begränsad. Kompletterande provtagning bör dock utföras för att utreda utbredningen av de förhöjda halterna i södra delen av fastigheten. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till tillsynsmyndigheten innan eventuell schakt inom södra delen av fastigheten påbörjas.

Utredningen visar också på att det förekommer sulfidjord med sannolikt hög försurningsrisk på fastigheten. Vid urgrävning av sulfidjord behöver hänsyn tas till de försurande egenskaperna vid lagring, återanvändning och borttransport.

Grundvatten

Grundvattenförekomsten kring den här delen av Umeälven bedöms ha god kemisk och kvalitativ status. Ingen spridning från närliggande potentiellt förorenande verksamheter har kunnat påvisas i grundvattnet på fastigheten.

Förändringar och konsekvenser

Planläggningen påverkar inte grundvattenförekomsten.

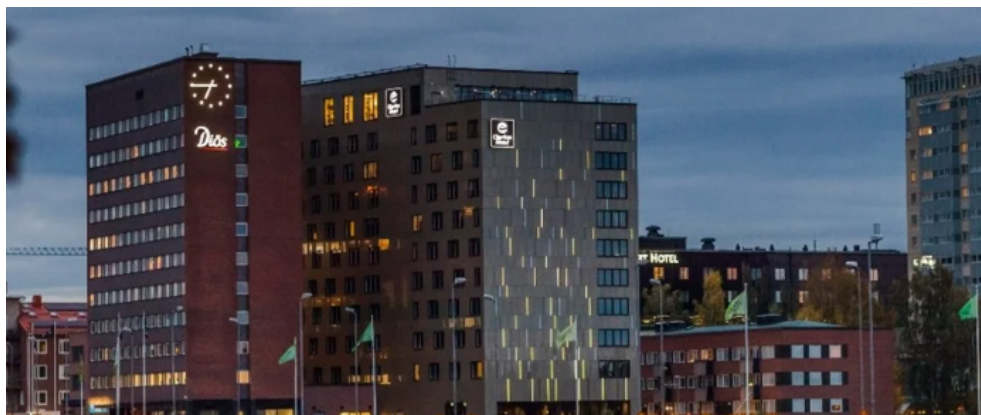
Bebyggelseområden

Bostäder

I det intilliggande kvarteret Magne finns bostadsbebyggelse i 3–5 våningar utmed Renmarksplanen, men resten av kvarteret består av ett högre kontorshus, "Thulehuset" (1958) och ett nybyggt hotell (2022) i samma höjd. Resten av kvarteret Brage, österut från planområdet, består av ytterligare ett högt hotell (1992) samt en lägre träbyggnad med butiker och några få bostäder. Se figur 18.

Förändringar och konsekvenser

Planen möjliggör för ca 50 bostäder i ett område som annars är dominerat av hotell och annan kommersiell verksamhet.



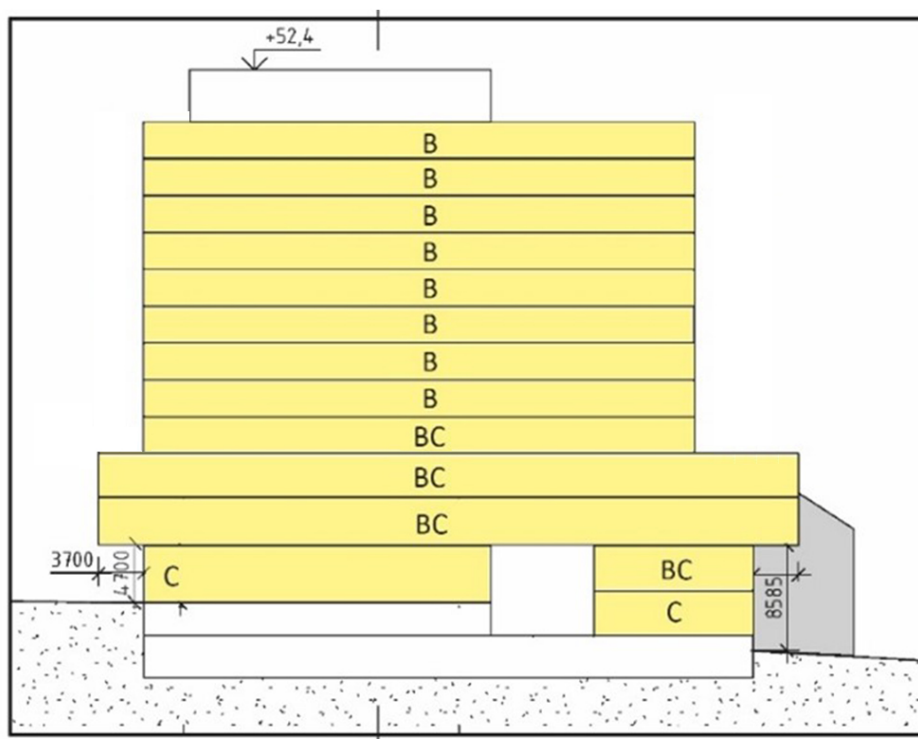
Figur 18. Bilden visar från vänster till höger Thulehuset, Clarion hotell, bostadshuset på kv. Magne, fastigheten Brage 8 samt Scandic Plaza. De befintliga höghusen når upp till flyghinderhöjden på +52,4 meter ö.h.

Verksamheter och andra anläggningar

Det finns gott om kommersiell verksamhet i närområdet; planområdet ligger mellan tre stora hotell och mot älven finns en restaurangbåt och det stora kulturhuset Väven med hotell, restauranger och stadsbibliotek.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för kommersiell verksamhet som vänder sig söderut mot älven och Skeppsbron, planen styr där att centrumskapande verksamhet **[C]** ska finnas i markplan (vån 0). Samma sak gäller för det nedersta våningsplanet mot Storgatan (vån 1). Detta leder förhoppningsvis till att skapa en "framsida" såväl upp mot Storgatan som ned mot älven. Möjlighet finns också att bedriva verksamhet i våning 2–4 mot Storgatan och våning 1–4 mot Västra Strandgatan, se Figur 19. Fördelningen mellan bostäder och centrumskapande verksamhet styrs med **[e]**-bestämmelser i planen.



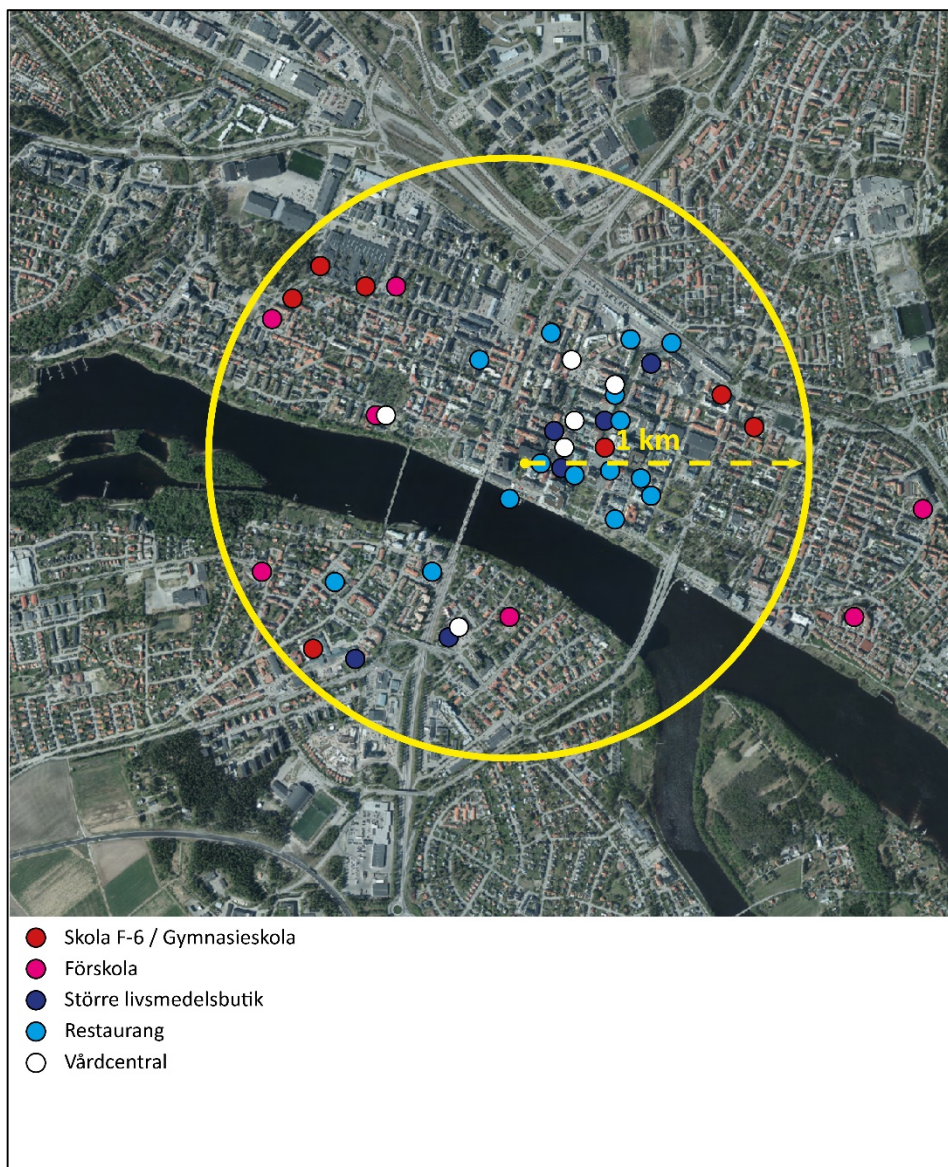
Figur 19. Fördelning av användningsområden inom byggnaden. Sektionen visar byggnaden i genomskärning med Storgatan till vänster och Västra Strandgatan till höger.

Service

Planområdet ligger mitt i centrala Umeå och har närhet till hela innerstadens utbud av restauranger, butiker och kultur. Flera större livsmedelsbutiker finns i närområdet och närmaste offentliga vårdcentral finns vid Tegs centrum, ca 600 meter söderut. För att nå förskola och grundskola behöver man ta sig lite längre ut mot utkanten av centrum. Flera gymnasieskolor finns dock mitt i stan. Se Figur 20.

Förändringar och konsekvenser

Ingen offentlig service planeras inom Brage 8, men kommersiell service kan inrymmas inom användningsbestämmelsen [C].



Figur 20. Befintligt serviceutbud i närhet till planområdet

Social miljö

Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor tillgänglig friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för exempelvis teknikutrymmen, avfallshantering, bullerplank eller trafikanläggningar som cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.

Förändringar och konsekvenser

Den tillkommande byggrätten för enbart bostäder som möjliggörs inom planområdet motsvarar knappt 5000 m² BTA. En friyta om cirka 400 m²

möjliggörs i markplan intill den tillkommande byggrätten, och ytterligare 400 m² kan iordningställas på byggnadens takterrass.

Marken mellan intilliggande Brage 7 och den nya byggnaden prickas för att säkerställa att byggnad inte uppförs där. På byggnadens tak reglerar planen med att **[n]** *takterrass ska iordningställas som friyta och vara tillgänglig för samtliga boende inom fastigheten.*

Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser, kunna erbjuda möjlighet till både social samvaro och återhämtning samt innehålla buskar och träd för att skapa en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna. Planteringar och grönska skapar ett bättre mikroklimat och därmed en trivsammare utemiljö.

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Förändringar och konsekvenser

Urbana miljöer har givna inslag av trafik, buller och luftföroreningar, och i det här projektet saknas en skyddad bostadsgård. Passagen närmast Scandic är dock otrafikerad och ska utformas med omsorg, och även Renmarksplanaden på projektets västra sida är relativt lugn ur trafiksäkerhetssynpunkt. Nedanför fastigheten mot älven ligger Skeppsbron följt av Broparcken och här finns tillgång till fina promenadstråk längs Umeälven. I Broparcken finns ytor för lek och rörelse både för små och för äldre barn, bland annat finns här skate- och parkourparken "Sparken". Ett kvarter från planområdet finns kulturhuset Väven med bl.a. Umeå stadsbibliotek.

Ljusförhållanden

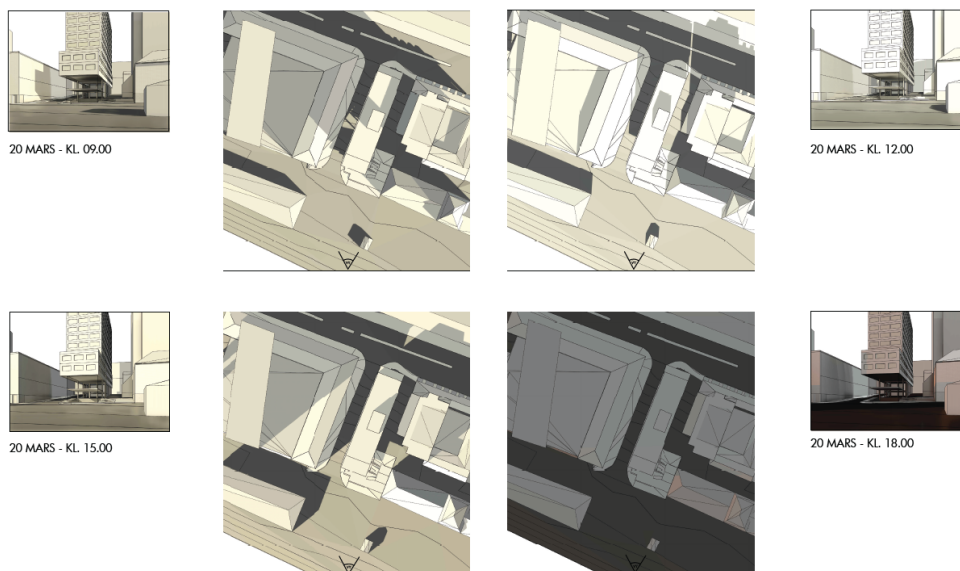
Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Förändringar och konsekvenser

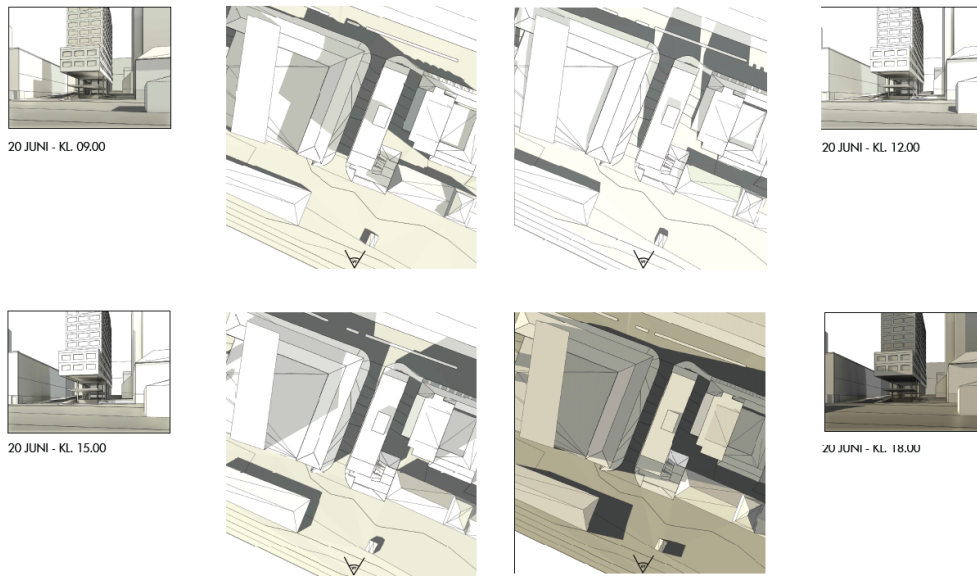
En skuggstudie har tagits fram utifrån föreslagen byggrätt, se figur 21, 22 och 23. De tidpunkter under året som valts ut är vår-/höstdagjämning 20 mars resp. 23 september samt högsommar 20 juli, kl. 09, 12, 15 och 18. Tidpunkterna har valts för att illustrera när föreslagen bebyggelse påverkar, och påverkas av, omkringliggande bebyggelse mest.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att leda till ökad skuggning på kvarteret Magne under morgontimmarna, samt till skuggning av Scandics västra fasad under eftermiddags- och kvällstid. Även Renmarksplanaden kommer att bli mörkare. Scandic hotell samt Comfort hotell på norra sidan om Storgatan får sin utsikt delvis begränsad, men området norr om Storgatan bedöms inte drabbas så mycket av skuggning jämfört med dagsläget. Såväl Renmarksplanaden som passagen mellan Storgatan och Västra strandgatan har öppna solinsläpp från södersidan och kommer att få in direkt solljus under delar av dagen. Skeppsbron samt de södra delarna av planområdet är öppna och tillgängliga och kommer att ha mycket god tillgång till solljus.

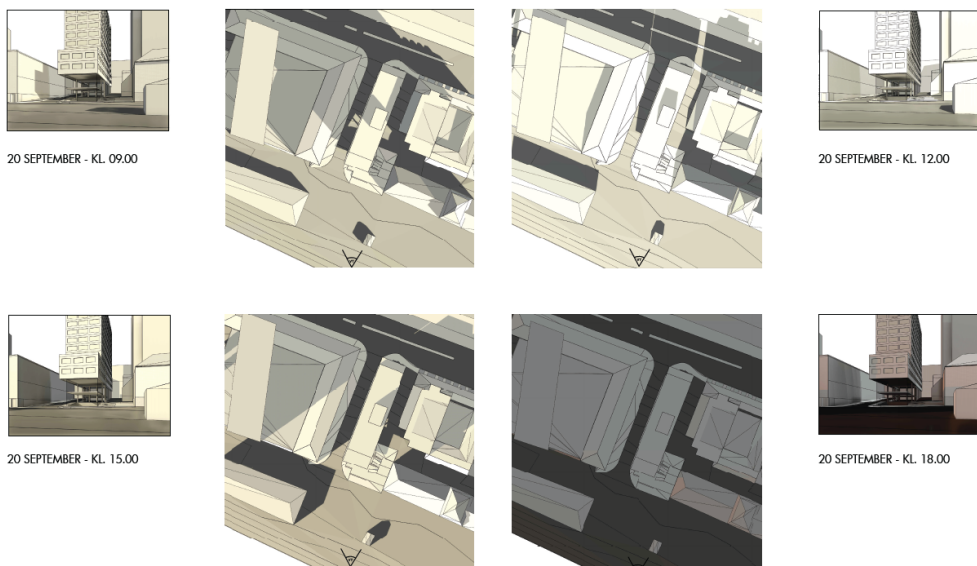
Takterrassen skuggas inte av någon befintlig bebyggelse.



Figur 21. Solstudie som visar vårdagjämning 20 mars kl. 09, 12, 15 och 18.



Figur 22. Solstudie som visar sommarsolstånd 20 juni kl 09, 12, 15 och 18.



Figur 23. Solstudie som visar höstdagjämning 20 september kl 09, 12, 15 och 18.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter i hus med mer än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte vara för långa. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Fastigheten Brage 8 har en höjdskillnad på ca 4 meter från norr till söder. Tillkommande semi-offentliga ytor mot Skeppsbron och framför Tullkammarens gavel ska tillgänglighetsanpassas upp till brandgatan. Möjlighet att anordna parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i närhet till bostadsentré säkerställs i planen.

Området är idag dominerat av centrum- och hotellverksamhet. Fler permanenta bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten. Planen reglerar också att fasader mot allmän plats ska vara uppglasade i markplan för att förbättra förutsättningarna för att det ska finnas ögon mot gatan.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Det finns god tillgång till gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet. Storgatan är en dubbelriktad gata med gångbanor på båda sidor. Gångbanorna är cirka 3 meter breda.

Renmarksplanaden är en dubbelriktad gata med en körbana i vardera riktningen. Gatan har gångbanor på båda sidor om körbanan. Gångbanan på gatans västra sida är 3 meter bred, med björkar längs hela sträckan som lokalt minskar gångytan till cirka 2 meter. På den östra sidan mot planområdet är gångbanan 2 meter bred med ett buskage i ytterkant. Gatan lutar cirka 7 % med lågpunkt mot Västra Strandgatan.

Västra Strandgatan saknar gångbanor längs stora delar av gatan. De gångbanor som finns sträcker sig längs med befintliga byggnader på gatans

norra sida och är 2–2,5 meter breda. Gående hänvisas i huvudsak till strandpromenaden, som har en separerad gång- och cykelbana längs med Umeälven. Strandpromenaden är 3 meter bred och separeras från angränsande trafikyor med grönremsor och planteringar.

Förändringar och konsekvenser

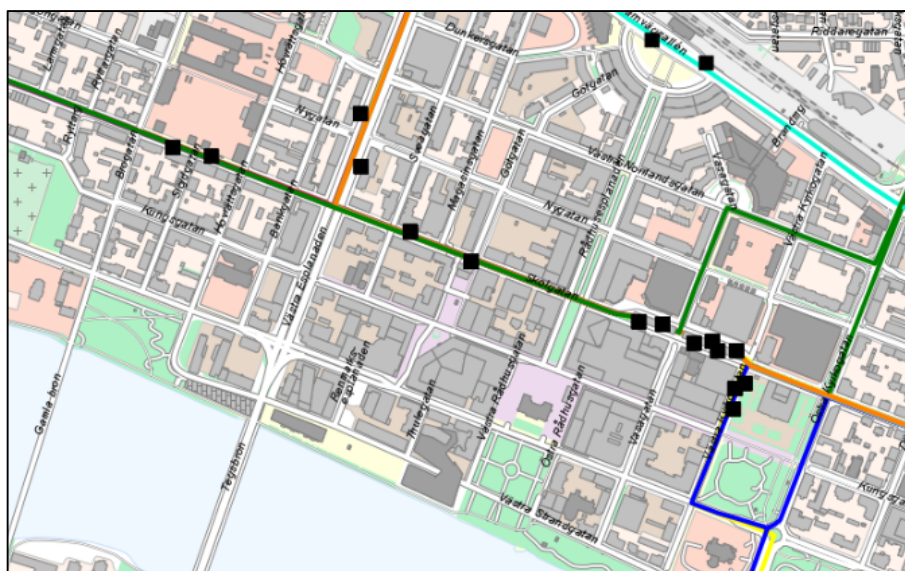
De tillkommande bostäderna och lokalerna beräknas generera något ökade flöden av gång- och cykeltrafik men bör inte belasta gång- och cykelbanornas kapacitet nämnvärt.

Bristen på sammanhängande gångbanor längs med Västra Strandgatan bedöms utgöra en utmaning för gående som kommer söderifrån, och Renmarksplanen har en kraftig lutning vilket försvårar för personer med funktionsnedsättning, äldre och personer med exempelvis barnvagn. Bostadsentréer planeras förläggas i passagen mot Scandic och dessa måste tillgänglighetsanpassas.

Den befintliga cykelparkeringen som finns i närområdet runt Brage 8 erbjuder inte ramlåsning av cyklar och är heller inte väderskyddad. För att främja hållbart resande och skapa förutsättningar för boende och besökare till Brage 8 att använda cykel är det viktigt att goda förutsättningar för anläggning och parkering för cyklar anläggs inom fastigheten. Parkeringsbehovet för cykel uppgår till ca 125 platser för 50 bostäder¹¹.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 300 meter till närmaste busshållplats vid Skolgatan. På 500 meters avstånd finns Vasaplan där alla stomlinjer och även regionaltrafiken passerar, se Figur 24. Turtätheten är hög.



Figur 24. Busshållplatser (svarta kvadrater i kartan) och stomlinjernas dragning.

¹¹ Beräknat enligt Umeå kommuns gällande parkeringsnorm 2023.

Umeå centralstation, som trafikeras av regionala bussar samt tåg, är belägen ungefär 750 meter från fastigheten. Från stationen går bussar och tåg till andra orter och städer inom regionen så väl som fjärrbussar och -tåg.

Fordonstrafik

Brage 8 ligger i direkt anslutning till tre gator för motorfordonstrafik; Västra Strandgatan (söder), Storgatan (norr) och Renmarksplanaden (väster). De tre gatorna har alla en hastighetsgräns på 30 kilometer per timme och har ett körfält per körriktning.

Västra Strandgatan och Storgatan har körbanor som är cirka 6 meter breda och trafikeras av personbilstrafik och tung trafik kopplad till avfallshantering och varuleveranser. Renmarksplanadens körbana är också cirka 6 meter bred men trafikeras i huvudsak av genomfartstrafik mellan Västra Strandgatan och Storgatan.

Förändringar och konsekvenser

Renmarksplanaden ligger delvis inom planområdet men regleras även fortsatt som GATA. Huvuddelen av parkeringsbehovet planeras lösas utanför fastigheten. Planläggningen genererar därför en liten ökning av trafik till centrum men ökningen behöver inte påverka planområdet specifikt. Avfallshantering samt inlastning till verksamheterna sker i portiken i mitten av planområdet, där inlastning och infart till parkering finns även idag. Denna aktivitet beräknas öka något.

Planförslaget ger möjlighet för fastigheten att breddas 0,75 meter in på Renmarksplanaden, vilken överbyggs med en utkragande byggnadsdel. Marken under planläggs som markreservat för allmän gångtrafik och kommunen blir därmed skyldig att hantera drift och snöröjning etc. Tillräcklig fri höjd under överhänget är dock säkerställd för att inte orsaka problem för lastbilar och andra högre fordon. Detta gäller utskjutande byggnadsdelar mot Storgatan såväl som mot Renmarksplanaden och regleras med [f₁] respektive [f₂].

Parkering

Parkeringsköp är enligt Umeå kommuns parkeringsnorm ett krav för fastigheter som är belägna inom Västra Esplanaden, Östra Kyrkogatan, Järnvägshallén och Västra Strandgatan. Friköp för bilparkering är således ett krav för exploatering av Brage 8 och detta hanteras i avtal mellan exploatören och UPAB. Parkeringsbehovet beräknas till 35–60 platser beroende på bostädernas storlek samt andelen bostäder respektive verksamheter i byggnaden.

Enligt Umeå kommuns parkeringsnorm ska dock ett antal bilparkeringsplatser utformas och reserveras för personer med nedsatt rörelseförmåga, och dessa måste finnas i närhet till entré för såväl bostäder som verksamheter. Allmän parkering finns i närområdet, bl.a. finns en stor markparkering i

södra änden av Västra Strandgatan med runt 180 bilparkeringsplatser, och i norr finns det stora parkeringshuset Parketten.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov.

Hälsa och säkerhet

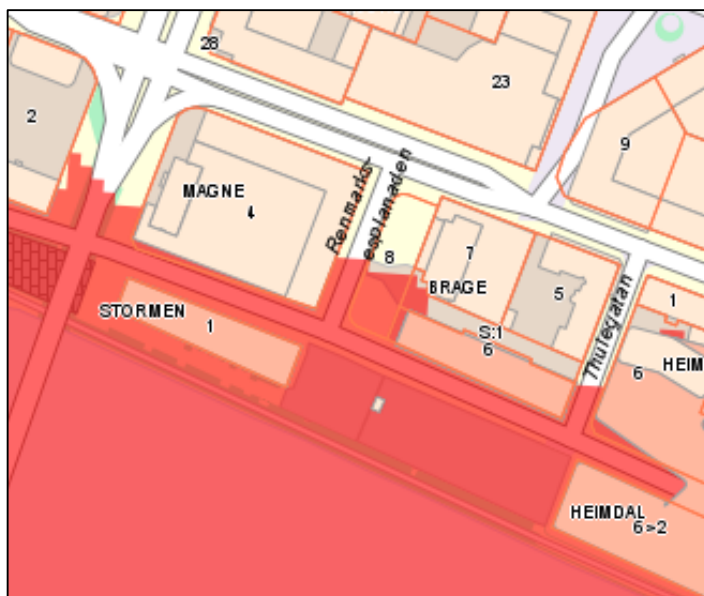
Risk för översvämning och skyfall

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet vid skyfall. Maxdjup vid ett s.k. "Köpenhamnsregn" (extremregn med stora mängder nederbörd under kort tid) redovisas i figur 25. Bedömningen är att planområdet inte påverkas.



Figur 25. Bild från Umeå kommuns vattenkarta.

Närheten till Umeälven utgör en liten risk vid extrema omständigheter. Vid ett dammbrott med maximal vattenutbredning med samtliga scenarier kombinerade når vattennivån planområdet. 1000-årsflöde i Umeälven kan gå upp i kvarteret enligt kommunens kartläggning, se Figur 26.



Figur 26. Bild från Umeå kommuns vattenkarta.

Risk för ras, skred och erosion

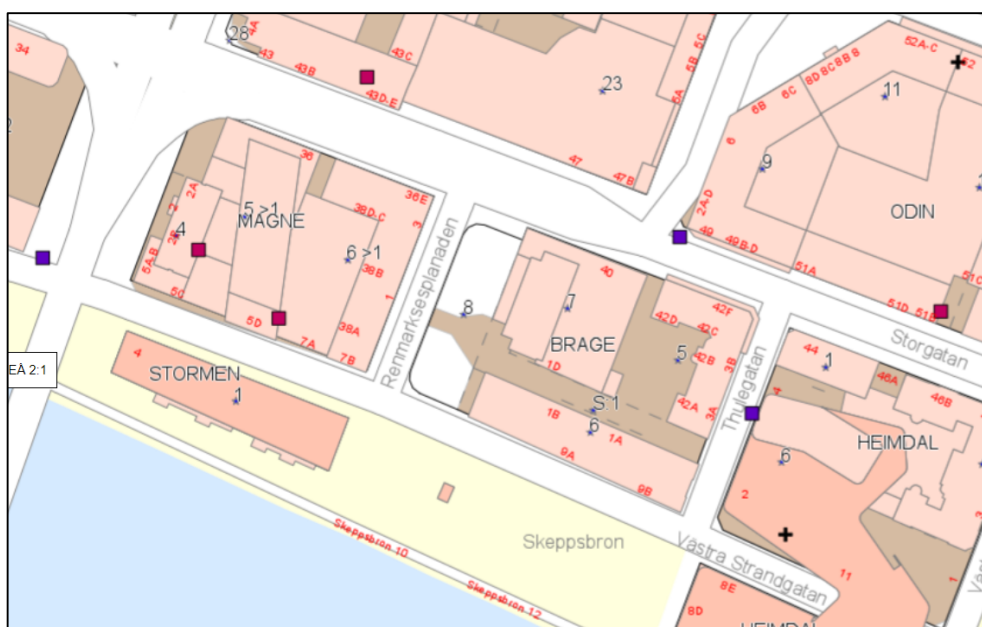
Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet, och ingen sådan bedrivs i närområdet.

Brandsäkerhet och räddningstjänsts tillgänglighet

Närmaste brandpost finns ca 75 meter från planområdet, se Figur 27. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten.



Figur 27. Karta visar befintliga brandposter i närområdet.

Ett avstånd på 8 meter mellan byggnader krävs om byggnaderna uppförs utan särskilda brandskyddsåtgärder.

Förändringar och konsekvenser

Byggrätten i de nedre våningsplanen hamnar som närmast ca 7,5 m från Scandic Plazas vinterträdgård. Om byggnad uppförs där kommer det att krävas att den nya fasaden förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg.

Tillgängligheten för utryckningsfordon bedöms vara god, men då den projekterade byggnaden är högre än 23 meter kommer inte räddningstjänsten att kunna vara behjälplig för utrymning. Särskilda krav på brandskyddade trapphus kommer därför att ställas i genomförandet.

Transportled för farligt gods

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

Elektromagnetiska fält

Inga elektromagnetiska fält finns i närheten av planområdet. Planförslaget kräver därför inte att några åtgärder vidtas.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon och ingen åtgärd krävs.

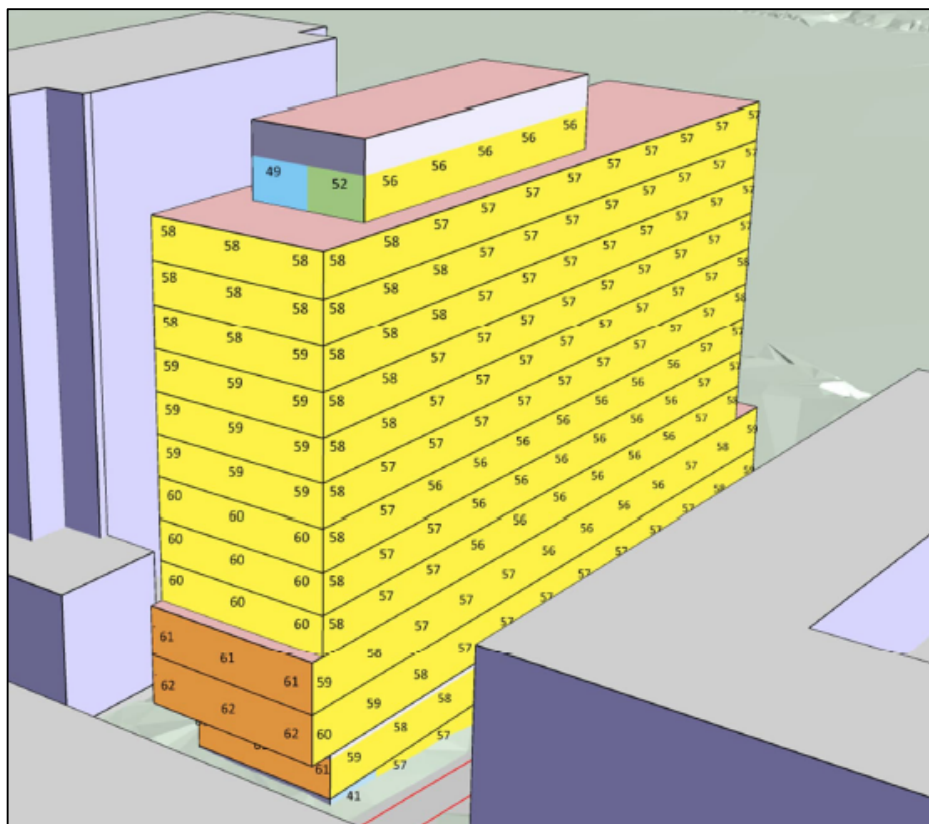
Buller

Buller är oönskat ljud, och kan orsaka stora folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Enligt övergripande kartläggning riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden varför en bullerutredning har utförts (Tyréns, 2016), med beräkningar av omgivningsbuller från vägtrafik, ambulanshelikopter och konserter. Utredningen visar att vägtrafikbullernivåer med dagens trafiksituation är över riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder på de tre lägsta våningsplanen mot Storgatan. Riktvärdena för uteplats överskrids också på takterrassen, se Figur 28.

| | Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadsfasad | Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas | Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas |
|---|--|--|---|
| För bostäder upp till 35 m ² | 65 dBA | 50 dBA | 70 dBA |
| För bostäder över 35 m ² | 60 dBA | 50 dBA | 70 dBA |

Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnadsfasad.



Figur 28. Illustration ur Tyréns trafikbullerutredning. Observera att utformningsförslaget har justerats sedan utredningen togs fram, dock inte på ett sätt som påverkar utredningens relevans.

Beräknad maximal ljudnivå från passerande ambulanshelikopter är ca 100 dBA. Då antalet passager är få är beräknad ekvivalent ljudnivå långt under riktvärdet 55 dBA.

Beräknad ljudnivå från en närbelägen utomhusscen (Skeppsbron) kan uppgå till ca 95 dBA vid fasad, vilket enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13) om buller inomhus kan orsaka olägenheter för de boende vid stora evenemang. Kommunen är medveten om att en ökad nattbefolkning i området kan orsaka begränsningar av i vilken omfattning musikframträdanden kommer att kunna genomföras för att inte störa närboende.

Förändringar och konsekvenser

Om bostäder placeras på de tre nedersta våningsplanen mot Storgatan, och bullernivån i fasad är fortsatt över riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå, behöver de ha en bostadsarea på högst 35 kvadratmeter. Med anledning av denna begränsning tillåts även centrumskapande verksamheter på dessa våningsplan.

Då beräknad ljudnivå på takterrassen är över riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats krävs i planen att **[m₂]** takterrass ska ha bullerskyddsplank med en höjd på minst 1,5 m längs alla sidor. Med bullerskyddsskärmen är beräknad ekvivalent ljudnivå under riktvärdet 50 dBA på nästan

hela takterrassen¹². Den blir då lämplig för placering av gemensamma uteplatser. Bullerskärmen bör vara genomskinlig längs vissa delar för att inte påverka solinstrålning till terrassen. Viktigt är också att uteplatsen skyddas även från interna bullerkällor så som tekniska installationer som kan placeras på taket. Uteplatsen ska klara riktvärdena för buller oavsett bullerkälla, vilket säkerställs i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Förändringar och konsekvenser

Den befintliga dagvattenkulverten kan antingen förlängas eller flyttas till annat läge. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] är placerat längs östra kanten av planområdet. Syftet med u-område är att ledningsägare får möjlighet att nedlägga och bibehålla ledningar inom området samt säkra åtkomst till ledningarna.

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 är i dagsläget till stor del hårdgjort, och utgör en del av ett av de huvudsakliga avrinningsstråken för ytligt avledande av dagvatten. Planförslaget innebär ingen markant ökning av andelen hårdgjord yta jämfört med idag, men möjligheterna att rena dagvatten inom planområdet är små.

Under planområdet finns en kulvert, som bl.a. används för att avleda dagvatten från Umeås centrala delar.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen stor förändring i andelen hårdgjord yta inom planområdet. Ytliga rinnvägar genom planområdet måste finnas även efter planens genomförande, och hamnar huvudsakligen i stråket mellan den nya byggnaden och Scandic.

¹² Bullerutredning, Tyréns, 2023

Kulverterad dagvattenledning som korsar fastigheten kan eventuellt komma att flyttas ut i Renmarksplanaden.

Snöhantering

Snöhanteringen kommer även fortsatt att skötas av fastighetsägaren, som ansvarar för att snön kan hanteras inom fastigheten. Inom områden markerat med x kan dock servitut för allmän gångtrafik bildas, då blir kommunen ansvarig för snöhanteringen inom det område som servitutet avser.

Fri höjd på mer än 3,5 meter säkerställs mot gångbana för att inte hindra kommunens snöröjningsfordon.

El, värme, fiber och tele

Befintliga serviskablar som idag matar hotellet på fastighet Brage 7 ligger inom Brage 8 och kan komma att påverkas och behöva hanteras. Ansvar och kostnadsfördelning för detta regleras i befintliga avtal. U-område finns i planen för att nya ledningsrätter ska kunna skapas.

El, fjärrvärme, fiber och tele till den nya byggnaden kopplas på befintligt system.

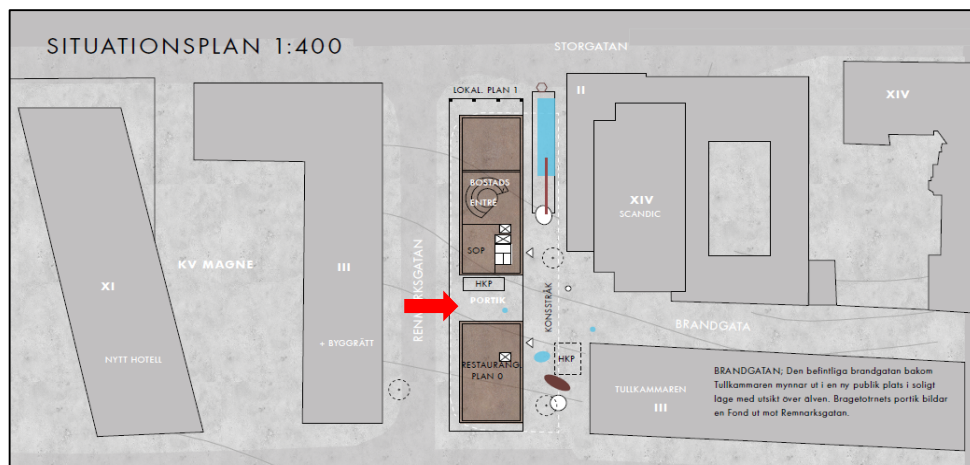
Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Förändringar och konsekvenser

Avfallshanteringen sker i portiken i byggnadens mitt och lastbil kan köra in från Renmarksplanaden, se Figur 29.



Figur 29. Ur skissförslag Sandell Sandberg 2022.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanerna ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanerna ska antas under första hälften av 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanerna inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanerna får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden.

Utbyggnad av området ska föregås av en omfattande hantering av dagvattenledningarna inom fastigheten, vilket kan innebära att ledningarna flyttas alternativt en omläggning och förlängning av den kulvert som ligger under fastigheten. Detta gör att en byggstart troligtvis inte blir aktuell förrän omkring år 2030.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen får laga kraft. En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanerna. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av

kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis exploateringsavtal och avtal om markförvärv mellan exploatören och kommunen, avtal om parkeringsköp och avtal mellan VA-huvudman och markägare om villkor för åtkomst och återställande av mark för ledningsrätt. Avtal kommer också att behövas för omprövningar av ledningsrätter, för ledningsflytt och en flytt eller förlängning av dagvattenkulvert.

Exploateringsavtal

Genom exploateringsavtal (enligt 6 kap. plan- och bygglagen), vilket är en form av genomförandeavtal, regleras ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör när marken är privatägd. Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en exploatör eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploateringsavtal ingås innan detaljplanen antas.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Umeå kommun och exploatören innan detaljplanen får antas. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelser av kommunägd mark som i planen läggs ut som kvartersmark.

Delar av kvartersmarken planläggs med **[x]** alternativt **[(x)]**, vilket i det här fallet innebär ett markreservat för allmän gångtrafik. Regleringen möjliggör att en rättighet kan tillskapas som innebär en inskränkning av fastighetsägarens rättigheter till fördel för ett kommunalt behov. Kommunen ska vara ansvarig för att drifva dessa områden. För utförandet står däremot fastighetsägaren, då samtliga åtgärder genomförs med syftet att möjliggöra en privat exploatering. Ansvars- och kostnadsfördelningen regleras i exploateringsavtal. Avtalet reglerar också villkoren för den fastighetsbildning som är nödvändig för planens genomförande.

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattar i huvudsak kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Renmarksplanen är allmän plats, för vilken kommunen är huvudman.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

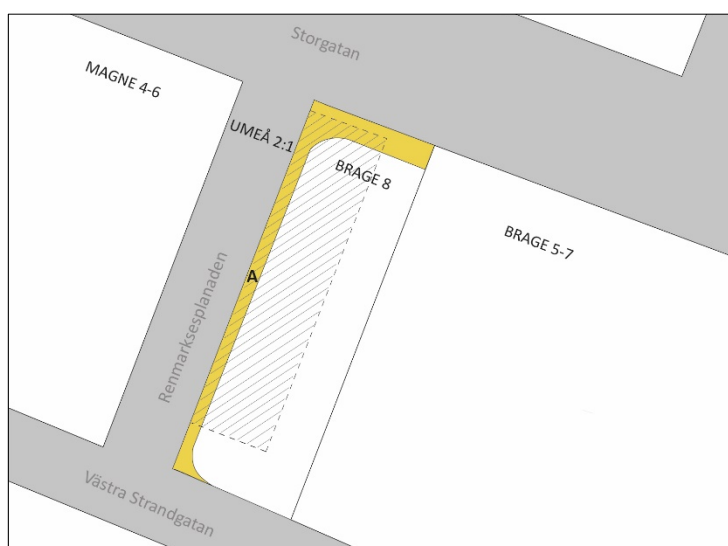
Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheten Brage 8 har idag rundade hörn och ligger inte i samma linje mot Storgatan som intilliggande fastighet. Detaljplanen möjliggör att hörnen och en bit trottoar (Markområde A, gulmarkerat i Figur 30) mot Storgatan respektive Renmarksplanaden överförs från Umeå 2:1 (kommunal gatemark) till Brage 8, för att inrymma byggnadens placering. De delar av trottoarerna som hamnar på privat mark ska genom servitut göras tillgänglig för allmän gångtrafik [x]/[(x)].

| Fastighet | Konsekvenser |
|-----------|---|
| Umeå 2:1 | Markområde A (ca 137 m ²) ska överföras från Umeå 2:1 till Brage 8. |



Figur 30. Fastighetsindelning i plan. Område A överförs från Umeå 2:1 till Brage 8.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av Lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller

upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

Det g-område som betecknas **[(g)]** i planen gäller för gemensamhetsanläggning upp till +13,5 meter ovan angivet nollplan. Detta avser den yta som ligger under portik i planerad byggnad, och säkrar åtkomst för gemensamhetsanläggningen. Bestämmelsen är begränsad i höjdled för att inte påverka byggnaden.

| Gemensamhetsanläggning | Konsekvenser |
|------------------------|---|
| Brage ga:1 | <p data-bbox="810 658 1342 770">Befintlig gemensamhetsanläggning som avser lastgata/entrégata. Delägande fastigheter är Brage 5-7.</p> <p data-bbox="810 815 1342 1043">Gemensamhetsanläggningen kvarstår i stort sett i sitt befintliga läge, men släppet i portiken breddas en aning i släppet under portiken. Då ga ska nyttjas för avfallshantering, varuintag m.m. bör fastigheten Brage 8 ingå. Omprovning krävs.</p> |

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att nyttja en brunn på, eller ta vägen över, annans fastighet. Det finns två typer av servitut: officialservitut och avtalsservitut.

Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas av sökanden. Officialservitut gäller tills det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommit. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret, vilket sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen. Vid bildande, ändring eller upphävande av servitut kan det bli aktuellt med ersättning, vilket bestäms i lantmäteriförrättningen.

| Servitut | Förändringar och konsekvenser |
|-------------------------|--|
| Områden markerade med x | Servitut för allmän gångväg ska bildas och kommer efter fastighetsreglering att belasta fastigheten Brage 8. |

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av Lantmäterimyndigheten. För de ledningar som omfattas av markreservat i form av u-område kan ledningsrätt bildas med stöd av detaljplanen. Det sker på initiativ av respektive ledningshavare.

Det u-område som betecknas **[(u)]** i planen gäller för underjordisk ledning samt utrymmet upp till +13,5 meter ovan angivet nollplan. Detta avser den yta som ligger under portik i planerad byggnad, och säkrar åtkomst för ledningshållaren till marken och ev. åtkomstpunkt till ledningarna. Bestämningen är begränsad i höjddled för att inte påverka byggnaden.

| Befintliga rättigheter | Konsekvenser och åtgärder |
|------------------------------|--|
| Ledningsrätt 2480K-20/1991.2 | Ledningsrätten avser VA-ledningar (se Figur 34). Blir kvar i befintligt läge, men behöver förlängas en aning ut mot Renmarksplanaden. Ny rättighet kan behöva tillskapas om kulverten blir kvar och förlängs. |
| Ledningsrätt 2480K-05/74.1 | Ledningsrätten avser vattenledning, avloppsledning (se figur 32). Detaljplanen innebär att ledningsrätten behöver omprövas för att i stället lokaliseras i det u-område som plankartan anger. Samtliga ledningsrätter bör hanteras i samma förrättning då det behöver klargöras hur utrymmet ska fördelas mellan olika ledningsägare. |
| Ledningsrätt 2480K-05/74.2 | Ledningsrätten avser Elledningar, optokablar, teleledning (se figur 33). Detaljplanen innebär att ledningsrätten behöver omprövas för att i stället lokaliseras i det u-område som plankartan anger. Samtliga ledningsrätter bör hanteras i samma förrättning då det behöver klargöras hur utrymmet ska fördelas mellan olika ledningsägare. |



Figur 31 Ledningsrätt 2480K-20/1991.2

Figur 32 Ledningsrätt 2480K-05/74.1

Figur 33 Ledningsrätt 2480K-05/74.2

Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om en lantmäteriförrättning. Kostnader gällande fysisk flytt av ledningar samt omprövning av ledningsrätter som förorsakats av planläggningen ska bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintlig dagvattenkylvert under Brage 8 ska flyttas, alternativt förlängas och ledningarna dimensioneras upp, innan byggnation på fastigheten kan bli aktuell. Hur kostnaderna för dessa åtgärder ska fördelas och hur åtkomst ska säkras efter att kylverten är på plats regleras i särskilda avtal mellan exploatören och VA-huvudman innan planens antagande.

Tullkammaren är grundlagd på rustbäddar. Grundvattnet får inte påverkas (sänkas) vid schakt under byggskedet då detta kan skada byggnaden.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägaren/exploatören:

- Markförvärv.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder
- Tillskapandet av nya och omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter.
- Kostnad för ledningsflytt och ev. förlängning av dagvattenkylvert inom kvartersmarken.
- Anslutningsavgift för el, vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planen innehåller ingen tillkommande allmän platsmark, men däremot x-mark som ska hållas allmänt tillgänglig och driftas av kommunen. Området är dock bara marginellt större än det som kommunen driftar redan idag.

Fler boende inom området kan innebära ökade skatteintäkter men också ett större tryck på kommunal service och infrastruktur. Kommunen får också intäkter vid försäljning av mark.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda, såsom VA-huvudman och andra ledningsägare etc.

- Kostnad för utbyggnad av ledningsnät.
- Intäkt för nya anslutningar.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Medverkande

Medverkande kommunala verksamheter:

Detaljplanering
Gator och parker
Bygglov
Lantmäteri
Mark och exploatering
Miljö- och hälsoskydd
Umeåregionens brandförsvär

Kommunala bolag:

Umeå Energi AB
Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)
Umeå Parkerings AB (UPAB)

Medverkande konsultbolag:

Sweco
SandellSandberg Arkitekter
Tyréns
White

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

BILAGA 1

Sammanställning och motiv till detaljplanens reglering

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.

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 allmän plats

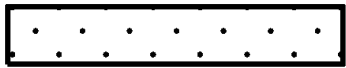
| Planbestämmelse | Syfte | Lagstöd i PBL |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN | | |
| [GATA] | Regleringen bekräftar befintlig användning på den del av Renmarksplanen som löper längs med planområdet, och behöver finnas med i planområdet för att planen ska kunna reglera utfartsförbud från kvartersmarken. | 4 kap. 5 § 1 st 2p |


Användningsbestämmelser för kvartersmark

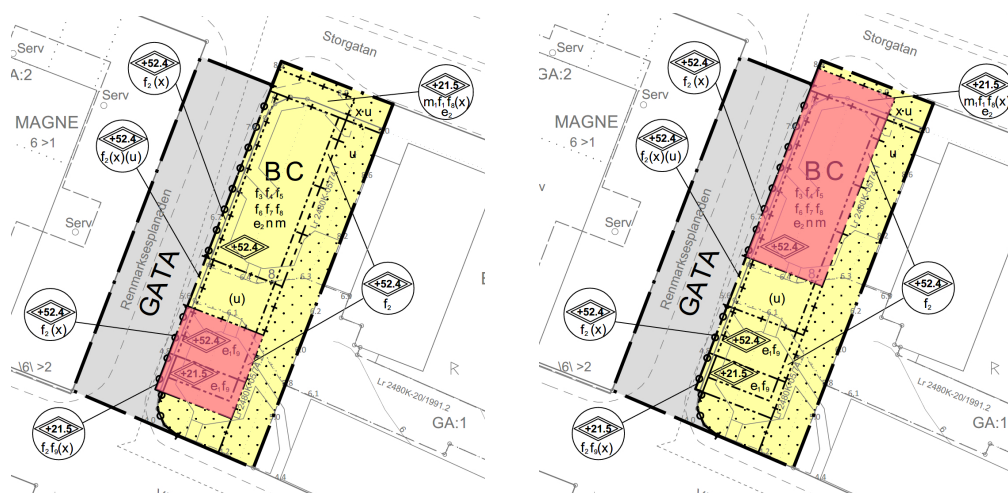
| | | |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN | | |
| [B] - Bostäder | Område avsett för bostäder. Syftet är att möjliggöra för cirka 50 bostäder. | 4 kap. 5 § 1 st 3p |

| | | |
|----------------------|--|-----------------------|
| [C] - Centrum | Syftar till att möjliggöra för handel, service, kontor och liknande verksamheter som ryms inom användningen centrum. | 4 kap. 5 § 1 st 3p |
|----------------------|--|-----------------------|

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

| <i>Begränsning av markens utnyttjande</i> | | |
|--|--|------------------------|
|  <p>Marken får inte förses med byggnad.</p> | Syftet är att områden med så kallad prickmark ska hållas fritt från bebyggelse till förmån för andra funktioner. Den yta som blir kvar mellan Storgatan och Västra Strandgatan utgör ett viktigt stråk för såväl passage som sikt, och särskilt viktigt är att Tullkamarens gavel förblir synlig och tillgänglig. Även växter och möblemang ska därför placeras strategiskt för att inte störa planens syften. | 4 kap. 11 § 1 st 1p |
| <i>Byggnadens användning</i> | | |
| <p>[e₁] – Byggnadens användning ska vara centrum i markplanet mot Västra Strandgatan. Centrum får inte finnas ovanför våningsplan 4.</p> | Bestämmelsen säkerställer att byggnaden får användningen centrum i markplanet mot Västra Strandgatan. Den möjliggör, men styr inte, användningen centrum även på de fyra efterföljande våningsplanen. Syftet med begränsningen är att säkerställa centrumverksamhet mot de större gatorna för att bidra till stadsmässighet, och att säkerställa bostäder i de övre våningsplanen då detta är ett stort kommunalt behov. | 4 kap. 11 § 1 st 2p |
| <p>[e₂] – Byggnadens användning ska vara centrum i markplanet mot Storgatan. Centrum får inte</p> | Bestämmelsen säkerställer att byggnaden får användningen centrum i markplanet mot | 4 kap. 11 § 1 st 2p |


| | | |
|--|--|--------------------------------|
| <p>finnas ovanför våningsplan 4.</p> | <p>Storgatan. Den möjliggör, men styr inte, användningen centrum även på de tre efterföljande våningsplanen. Syftet med begränsningen är att säkerställa centrumverksamhet mot de större gatorna för att bidra till stadsmässighet, och att säkerställa bostäder i de övre våningsplanen då detta är ett stort kommunalt behov.</p> | |
| <p style="text-align: center;">  Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. </p> | <p>Regleringen syftar till att säkerställa att byggnadens totala höjd inte överstiger 52,4 meter, vilket är den maximala tillåtna höjden för att inte utgöra ett hinder för flyget. Det är också en höjd som samspelar med omgivande bebyggelse.</p> <p>Bestämmelsen begränsar hur högt ovanför nollplanet byggnaden får sträcka sig, och det inkluderar alla byggnadsdelar inkl. tekniska installationer, master etc.</p> | <p>4 kap. 11 § 1 st 1p</p> |

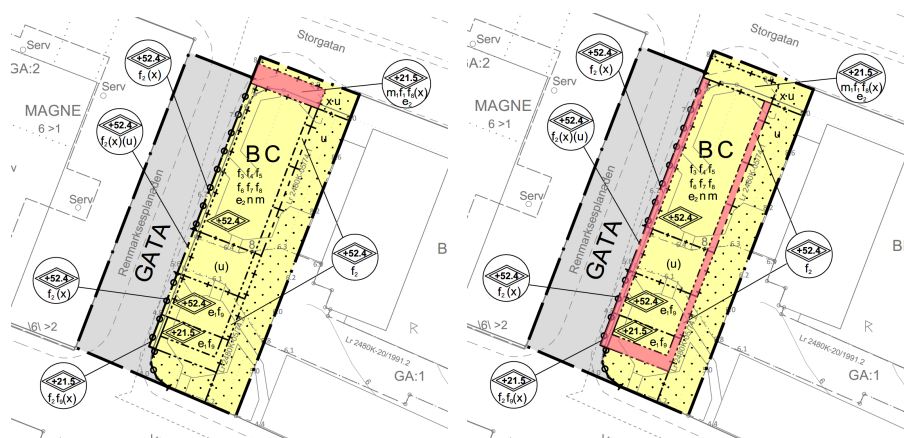


Figur 34. Områden som omfattas av bestämmelserna e_1 respektive e_2

| <i>Utformning</i> | | |
|--|--|----------------------------------|
| <p>[f₁] - Fri höjd upp till minst +13,5 meter över angivet nollplan. Stödpelare får uppföras.</p> | <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken under byggnadsdelen hålls öppen upp till +13,5 meter över nollplanet, för att garantera passage längs trottoaren vid Storgatan och inte hindra större fordon. Om byggnadsdelen kräver stödpelare får dessa uppföras på trottoaren, men på ett sätt som inte hindrar fri passage.</p> | <p>4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> |
| <p>[f₂] - Fri höjd upp till minst +13,5 meter över angivet nollplan.</p> | <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken under byggnadsdelen hålls öppen upp till +13,5 meter över nollplanet, för att garantera passage längs trottoaren vid Storgatan och inte hindra större fordon.</p> | <p>4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> |
| <p>[f₃] – Inga byggnadsdelar får kraga ut över allmän plats eller prickmark.</p> | <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga byggnadsdelar skjuter ut utanför byggrättens gränser, för att inte ytterligare minska avståndet till omkringliggande byggnader. Då byggnaden i sin helhet omges av prickmark och allmän plats innebär bestämmelsen att inga burspråk eller utskjutande balkonger är möjliga utanför byggrätten. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.</p> | <p>4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> |
| <p>[f₄] – Minst 70% av markplanets totala fasadlängd mot Storgatan respektive Västra Strandgatan ska vara uppglasad, med en höjd på glasytan om minst 2 meter.</p> | <p>Bestämmelsen säkerställer att byggnadens fasader i markplanet på kortsidorna mot Storgatan resp. Västra Strandgatan blir uppglasade och transparenta för att ge ett luftigare och mer inbjudande intryck. Genomsiktighet även en bit upp på långsidan är önskvärt för att skapa transparens i hörnen, men det är inte ett</p> | <p>4 kap. 16 § 1 st 1 p.</p> |

| | | |
|--|---|--------------------------|
| | krav. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet. | |
| [f₅] – Minst 30% av markplanets totala fasadlängd mot Renmarksplanaden ska vara uppglasad. | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens västra fasad får en öppen känsla i markplanet, och ska tolkas som att minst en tredjedel av fasadlängden behöver ha större glaspartier som skapar transparens in i byggnaden för förbipasserande. Som markplan räknas det våningsplan som är närmast gatan, även om marknivån ändras längs gatan. | 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| [f₆] – Fasaden ska i huvudsak vara metallbeklädd, ha en matt yta och en varm och dov färgton som harmonierar med den omgivande kulturmiljön. | Bestämmelsen reglerar byggnadens övergripande arkitektoniska uttryck. Fasaden ska upplevas som varm (med röda eller gula undertoner) och inte för skarp. Metall bedöms ge en beständig och robust känsla som också samspelar väl med det tegel som återfinns i omgivande äldre byggnader. Bestämmelsen säkerställer att byggnaden får en fasad som mer efterliknar de äldre lagren än de moderna tillskott som tillkommit sedan 1990-talet. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet. | 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| [f₇] – Fasaden ska ha ett regelbundet och sammanhållet uttryck, där fönster, fasadelement och eventuella indrag är horisontellt och vertikalt linjerade. | Bestämmelsen syftar till att bidra till att byggnaden får det strikta och balanserade uttryck som eftersträvas och kan bli ett tilltalande tillskott till en historisk miljö, som kan stå kvar och uppskattas under mycket lång tid. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet. | 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| [f₈] – Byggnadens kortsida mot Storgatan ska ha ett symmetriskt uttryck. | Bestämmelsen syftar till att bidra till att byggnaden får en balanserad utformning. Bestämmelsen innebär att symmetri ska eftersträvas i de stora dragen; | 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |

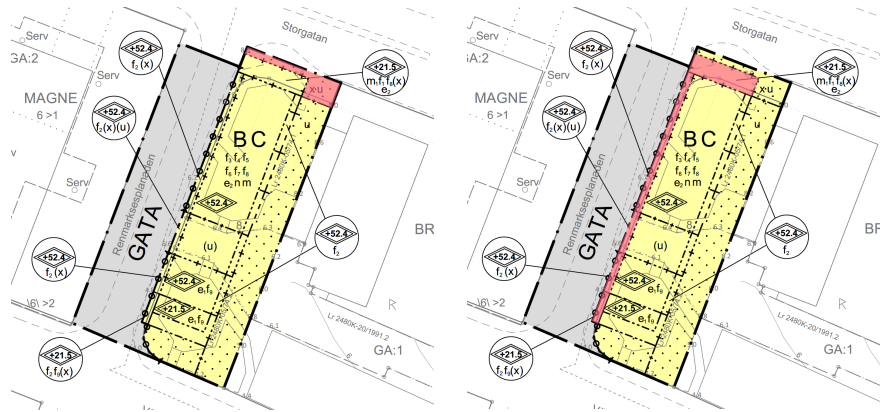
| | | |
|--|--|--------------------------|
| | fönstersättning, ev indrag och utskjut, placering av entrédörr etc. | |
| [f₉] – Byggnadens kortsida mot Västra Strandgatan ska ha ett symmetriskt uttryck. | Bestämmelsen syftar till att bidra till att byggnaden får en balanse-rad utformning. Bestämmelsen innebär att symmetri ska eftersträvas i de stora dragen; fönstersättning, ev indrag och utskjut, placering av entrédörr etc. | 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| <i>Markens anordnande och vegetation</i> | | |
| [n] - Takterrass ska iordningsställas som fria och ska vara tillgänglig för samtliga boende inom fastigheten. | Bestämmelsen syftar till att uppfylla kravet på fria för de boende, och säkerställer att terrassen på byggnadens tak görs tillgänglig som gemensam gårdsyta. | 4 kap. 10 § |
| Stängsel och utfart | | |
|  Körbar förbindelse får inte anordnas. | Bestämmelsen finns på delar av gränsen mot GATA i syfte att säkerställa trafiksäkra in- och utfarter. | 4 kap. 9 § |
| <i>Skydd mot störningar</i> | | |
| [m] - Takterrass ska ha bullerskyddsplank med en höjd på minst 1,5 meter längs alla sidor. | Bestämmelsen syftar till att skydda takterrassen som en gårdsmiljö och säkerställa att de krav som finns på bullernivåer vid uteplats kan efterföljas. | 4 kap. 12 § 1 st 1p |



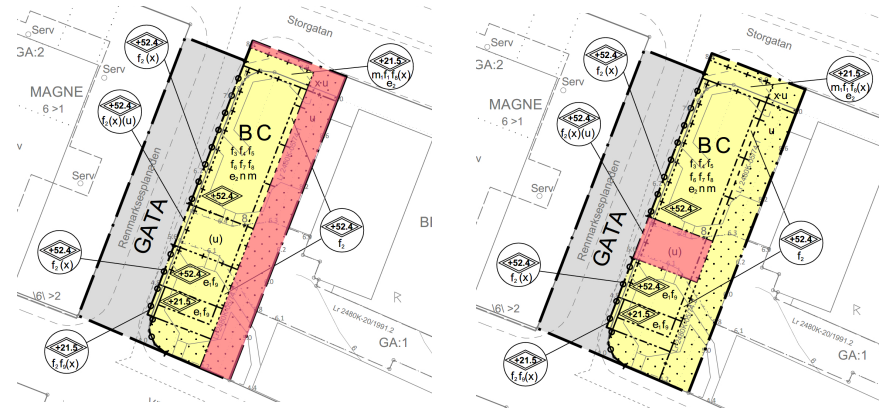
Figur 35. Områden som omfattas av bestämmelserna f_1 respektive f_2

Administrativa bestämmelser

| | | |
|--|--|------------|
| <i>Genomförandetid</i> | | |
| Genomförandetiden är 10 år efter att planen fått laga kraft. | Detaljplanen bedöms vara av sådan omfattning att 10 års genomförandetid är lämplig. | 4 kap 21 § |
| <i>Markreservat</i> | | |
| [u] – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. | Syftet är att reservera område för att ge utrymme för allmännyttiga ledningar under jord. | 4 kap 6 § |
| [(u)] – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Avgränsat vertikalt uppåt till +13,5 meter över angivet nollplan. | Syftet är att reservera område för att ge utrymme för allmännyttiga ledningar under jord. Pga att reservatet hamnar under en öppen passage mitt i byggnaden och åtkomst till ledningarna måste säkras, utökas u-området till att omfatta även passagen, där med en vertikal avgränsning. | 4 kap 6 § |
| [x] – Markreservat för allmännyttig gångtrafik. | Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området längs Renmarksplanaden under den utskjutande delen av byggnaden kan fortsätta användas som trottoar. | 4 kap 6 § |
| [(x)] – Markreservat för allmännyttig gångtrafik. Avgränsat vertikalt uppåt till +13,5 meter över angivet nollplan. | Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området längs Renmarksplanaden under den utskjutande delen av byggnaden kan fortsätta användas som trottoar. Under utskjutande byggnadsdelar begränsas bestämmelsen vertikalt. | 4 kap 6 § |
| <i>Strandskydd</i> | | |
| Strandskyddet är upphävt. | Stora delar av planområdet omfattas av strandskydd, men i.o.m. planläggningen upphävs det. | 4 kap 17 § |



Figur 36. Områden som omfattas av bestämmelserna x respektive (x)



Figur 37. Områden som omfattas av bestämmelserna u respektive (u)