
Antikvarisk yttrande

Kv. Brage 8, Umeå – Ny detaljplan

Upprättad:

2025-12-15

Upprättad av:

Jan Perotti

Certifierad sakkunnig avseende kulturvärden – Nivå K

white

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	3
Bakgrund	3
Underlag	3
Granskade handlingar	3
Metod	3
Yttrande	4
Höjd	4
Tullmagasinet	6
Mötet med Storgatan	6
Material	6
Planbestämmelser	8

INLEDNING

Bakgrund

Balticgruppen har tagit fram förslag på ny detaljplan som medger en ny byggnad med bostäder och centrumverksamhet i kvarteret Brage 8, Umeå. Planen har varit på samråd där synpunkter beträffande kulturmiljön och riksintresset har framkommit. I länsstyrelsens samrådsyttrande, daterat 2024-03-22, efterfrågas att antikvarisk kompetens vid bearbetning av planförslaget. Följande står att läsa i samrådsyttrandet:

- *Se över byggnadshöjden tillsammans med antikvarisk kompetens och utifrån den antikvariska analysen*
- *Begränsa bebyggelsen så att Tullkammarens västra fasad inte byggs för.*
- *Arbeta igenom gestaltningsförslag tillsammans med antikvarisk kompetens och förtydliga planbestämmelser avseende gestaltning (kulör, glansgrad, material).*

Undertecknad antikvarie anlitas för att tillsammans med arkitekt behandla ovanstående synpunkter och bearbeta förslaget därefter. Detta antikvariska yttrande avser det bearbetade och uppdaterade planförslaget.

Underlag

Som underlag för detta arbete och de bedömningar som gjorts har en konsekvensbeskrivning framtagen av Tyréns nyttjats. Konsekvensbeskrivningen som är daterad 2024-02-07 innehåller både en kulturmiljöutredning och konsekvensbeskrivning. Den följer vedertagna mallar för sådana kunskapsunderlag. Dokumentet redogör för fastighetens förutsättningar, de olika styrdokument, platsens historik och nuvarande karaktär. Vidare redogörs för planförslagets (i dåvarande form) påverkan på riksintresset och kulturmiljön.

Tyréns bedömningar är fortsatt relevanta och har använts som utgångspunkt för detta arbete vars syfte är att mildra påverkan och undvika påtaglig skada.

Utöver ovanstående har följande underlag nyttjats:

- Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2024-02-07
- Västerbottens museums yttrande, 2024-03-11

Granskade handlingar

Följande handlingar har granskats och bedömts ur kulturmiljösynpunkt:

- Brage 8 – Skissförslag, Sandellsandberg arkitekter, 2025-11-13
- Detaljplan för fastigheten Brage och del av Umeå 2:1, Umeå kommun, december 2025
- Planbeskrivning – granskning, Umeå kommun, 2025-12-12

Metod

Bearbetningen av förslaget har varit en iterativ process där arkitekt och antikvarie tillsammans har studerat olika varianter. Detta har utförts direkt i den digitala modellen och med illustrationer. Arbetsprocessen redovisas delvis i Sandellsandbergs presentation och återges även i detta dokument.

YTTRANDE

Höjd

Byggnadens höjd har den tydligaste påverkan på riksintresset. Höjden gör att bygganden framträder över en större yta, det ändrar stadens siluett och fronten mot älven. Det är tvivelsutan ett tydligt avtryck i staden och stadsbilden.

Sett över tid har bebyggelsens höjd utmed älven förändrats påtagligt, något som påverkar stadsbilden och vattenrummet. I stadens front mot älven har det skett en förskjutning av volym där både höjd och skala har ökat. "Den äldre, lägre bebyggelsen längs med älven och i kringliggande miljöer har påverkats i fråga om uppmärksamhet och status. Det en gång visuellt mer dominant Tullmagasinet som har idag fått stor visuell konkurrens från omkringliggande storskaliga byggnader längs med älven."¹

Skalförskjutningen inleddes med Thulehuset i kvarteret Magne som uppfördes 1958 efter ritningar av AGL Arkitektkontor. Det uppfördes som markör för staden och dess infart där den visade på den framtidstro som modernismen bar med sig. År 1991 uppfördes Scandic Plaza efter ritningar av FFNS Arkitekter. Ett omdebatterat projekt som uppmärksammades på grund av skalförskjutningen och påverkan på stadsbilden. Därefter har ytterligare byggnader tillkommit som påverkat siluetten och stadsbilden, både utmed älven och i centrumfyrkanten. Särskilt framträdande är Väven från 2014 med White arkitekter och Snöhetta som arkitekter. Därefter har även Clarion Hotell i kvarteret Magne 4 uppförts, ritat av Krook & Tjäder, färdigställt 2022.

Utöver ovanstående har även följande byggnader inom centrumfyrkanten påverkat skalan i staden:

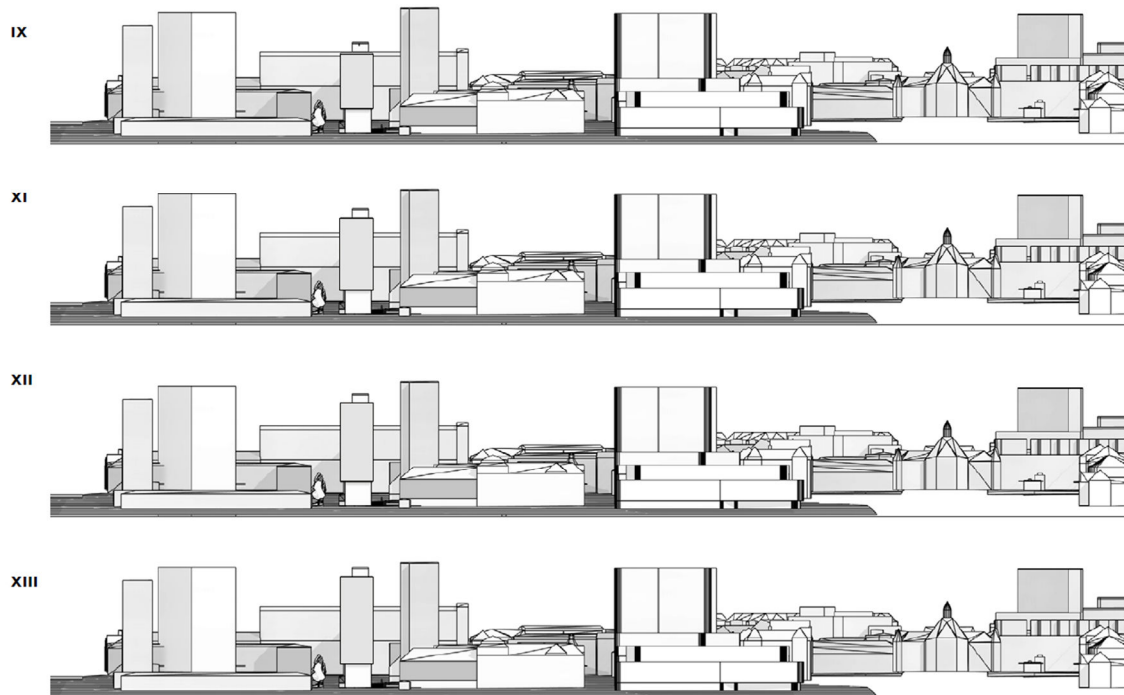
- Kvarteret Njord 23, påbyggnad för hotell färdigställt 2018, Arkitekthuset Monarken
- Kvarteret Forsete, påbyggnad för bostäder och hotell färdigställt 2019, White arkitekter
- Comfort hotells nya höghus i kv. Forsete. White arkitekter 2013.

I underlagen lyfts höjden i planförslaget för Brage 8 som en möjlig risk för påtaglig skada på riksintresset. Med anledning av det har byggnadshöjden studerats noggrant för att förstå och kunna bedöma höjdens betydelse för påverkan. Detta har utförts genom att våningsplan tagits bort och adderats i den digitala modellen. På så vis kunde påverkansgraden undersökas samt om det finns en "lämplig" höjd ur kulturmiljösynpunkt.

Arbetshypotesen var att en höjd som ansluter till befintliga höjder i staden och närområdet skulle ha liten effekt på kulturmiljön, bland annat eftersom stadens siluett inte skulle påverkas. Med detta som utgångspunkt sattes höjden på bakomvarande kvarter (Njord 23) som hypotetisk lägsta höjd. Med nio våningar får Brage 8 en takfotshöjd som motsvarar Njord 23 varpå byggnaden inordnar sig i stadens siluett, med undantag för hisstoppen som då höjer sig över siluetten. På nästa sida redovisas en sammanställning av långsektioner som togs fram inom denna studie. Utöver långsektionerna studerades även höjden från ett antal kritiska vypunkter, bland annat från Tegsbron.

¹ Tyréns, sid 29

HÖJD - KUMULATIV EFFEKT - HÖJDUTREDNING



Långsektioner av stadens front mot älven med olika höjder på kv. Brage 8. Illustration: Sandell Sandberg

Inom det höjdspann som har studerats, nio till tretton våningar, har antalet våningar mindre betydelse för påverkan. Konsekvenserna för kulturmiljön blir i princip densamma oavsett antal våningar. En byggnad på nio våningar har förvisso en mindre påverkan eftersom höjden inordnar sig i omgivande skala och befintlig siluett, men har mer eller mindre samma påverkan på stadsbilden och närmiljön som ett högre hus. Nackdelen med nio våningar är att det utgör ett nytt inslag i fronten mot älven som inte ansluter till de befintliga höjderna, varken de lägre eller de högre. Byggnadens proportioner blir dessutom något märkliga varför en nio våningars byggnad antagligen förstärker det disparata uttrycket utmed älven.

När antalet våningar överstiger nio ändras siluetten, däremot blir differensen i påverkansgrad mellan tio och tretton våningar relativt liten. Oberoende höjd avtecknar sig byggnaden i siluetten, i stadens front mot älven, som enskilt objekt och i kompositionen. Synligheten i stadsbilden ser ut att vara mer eller mindre densamma oavsett antal våningar. Konsekvensen för kulturmiljön skiljer sig därför inte nämnvärt mellan de olika höjderna. Även i närmiljön bör påverkan mellan de olika alternativen vara relativt liten. Det är möjligt att den ökade skuggningen som en högre byggnad medför ger en viss effekt på närmiljön, men det är snarare hur den föreslagna byggnaden och dess höjd samspelar med övrig bebyggelse som är av intresse för kulturmiljön.

Planförslaget förstärker den skalförskjutning som skett och de höga byggnadernas dominans i stadens möte med älven. Samtidigt bidrar det till att läka miljön och att lugna ner siluetten som i dag framstår som något spretig. Av de studerade höjderna förordar jag tolv våningar eftersom höjden samspelar med Thulehuset och skapar en tydlig koppling till Magne-kvarteret. Tillsammans med Scandic Plaza bildar Brage 8 ett par som samspelar med Thulehuset och Clarion. De båda paren av höga byggnader balanserar Vävens breda huskropp, vilket skapar triptyk av höga byggnader utmed älven. Detta är givetvis något som kan värderas och uppfattas olika beroende på infallsvinkel. Min bedömning är att det bidrar positivt till stadsbilden, bland annat eftersom Scandics framträdande roll minskar likaså kvarteret Njords långa fasad.

För att minska effekten av byggnadens höjd har överbyggnaden på taket reducerats. På så vis kommer den inte att uppfattas från gatuplan, däremot kommer den framträda på håll.

Tullmagasinet

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. I elevation täcks gaveln delvis av den nya byggnaden. 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 framträda tydligare i stadsbilden än den gör idag. Detta grepp bör säkerställas i detaljplanen så att det inte planteras skymmande växter eller uppförs en volym på platsen. Det senare har i granskad detaljplan säkerställts genom prickmark, något som länsstyrelsen också efterfrågat. Däremot finns inga hinder mot att plantera grönska på platsen.

Mötet med Storgatan

Mötet med Storgatan, en historiskt viktig gata, har lyfts både i länsstyrelsen yttrande och i Tyréns konsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen efterfrågade ett större indrag ovan arkaden. Volymen har bearbetats i enlighet med länsstyrelsen yttrande varpå högdelen fasad ligger i liv med Scandic. Indraget har även ökat på den andra gavelfasaden. Tack vare detta har högdelen fått mer harmoniska proportioner.

Material

I denna del av staden och utmed älven förekommer en bred materialpalett som speglar respektive byggnads tillkomsttid och funktion. Tegel är ett framträdande material tillsammans med Vävens vita glasfasader som accentueras genom sin kulör. Scandic bidrar – i postmodernistisk anda – med olika material och kulörer, så som glas, puts och sten.

Vid val av fasadmaterial för den nya byggnaden finns kulturmiljömässigt olika och möjliga förhållningsätt. Något som kan konstateras är att rummet vid älven är betydelsefullt för staden och stadens identitet. Därför bör fasadmaterialet spegla platsens dignitet och bidra positivt till

stadsbilden. Det ska ta fasta på och bygga vidare på plastens berättelse och de historiska lagren. Därtill är det viktigt att byggnaden harmoniserar med omgivningen, inte minst med hänsyn till det disparata uttryck och kulörpalett bebyggelsen har idag. Ur kulturmiljösynpunkt är samspelet med och förhållningsättet till Tullmagasinet särskilt viktigt vid val av material och kulörer. Det är avgörande för ett lyckat slutresultat.

Tillsammans med arkitekt har olika fasadmaterial och kulörer studerats genom illustrationer. I dessa studier undersöktes huruvida det är fördelaktigt att använda olika fasadmaterial för att bryta ner skalan och intrycket. Det framgick tydligt att så inte var fallet. Byggnaden och helhetsmiljön vinner på ett enhetligt fasadmaterial, företrädesvis i en dov färgskala. Det ger ett lugnare och mer harmoniskt intryck. För att bryta upp volymen förordas istället att man arbetar med fönstersättning och rytm. Nedan redovisas exempel från studien av material och kulörer.



Kulör och materialstudie. Illustration: Sandellsandberg

Platsens mest framträdande fasadmaterial, tillika det första som studerades, är tegel. Det är ett material som uppfyller alla önskade kriterier. Det skulle fungera väl i kompositionen, speglar plastens historiska lager och har en tydlig dignitet. Däremot uppstår en risk att tegel skulle

konkurrerar med Tullmagasinet och därmed minska dess betydelse i stadsbilden. I värsta fall skulle de till och med kunna läsas ihop. Med anledning av det är min bedömning att tegel är olämpligt som fasadmaterial.

Studierna visar att ett fasadmaterial som har teglets ton fungerar väl på platsen. Det bidrar till god helhetsverkan och till kompositionen. Det skapar en pendang till kvarter Magne vilket är stadsbildsmässigt gynnsamt. Med detta som utgångspunkt finns ett antal tänkbara fasadmaterial så som sten, keramiska plattor, corten, etcetera. Dessa ska vägas mot Umeås sjöfartsprägel och hur de kan bidra eller understödja den berättelsen. Gissningsvis är det svårt att få till en tydlig koppling till sjöfarten oavsett materialval. Möjligen kan ett material som plåt eller corten associera till båtar och cisterner, men det är något långsökt. Istället bör Tullmagasinets material och betydelse för berättelsen betonas genom att fasadmaterial på den nya byggnaden väljs utifrån stadsbilden.

I detaljplaneförslaget har fasaden fått utformningsbestämmelse som föreskriver att den "till största delen (ska) vara metallbeklädd, ha en matt yta och en varm och dov färgton som harmonierar med den omgivande kulturmiljön". Det är lämplig skrivning utifrån ovanstående resonemang även om en bredare materialpalett är möjlig. Däremot lämnar bestämmelsen det öppnet för tolkningar och därmed misspyrdande lösningar. Preciseringar om fasadmaterialets kvalitet framgår av planbeskrivningen och arkitektens skissunderlag. Ett gediget och kvalitativt material ska vara en förutsättning för bygglov.

Planbestämmelser

På grund av det känsliga läget och för att säkerställa att riksintressets värden beaktas behöver byggnadens utformning regleras noggrant i detaljplanen. Höjd, volym och prickmark är självklara bestämmelser, vilka också har nyttjats i planförslaget. Därtill har färgskala, material och glans reglerats. Andelen öppen och sluten yta regleras på bottenvåningen, däremot högre upp i byggnaden. Där föreskrivs ett "regelbundet och sammanhållet uttryck". Vad som avses med det framgår av arkitektens skissförslag.

I planförslaget ingår ytterligare regleringar vars syfte är att beakta riksintresset och bidra till arkitektonisk omsorg. Nedan följer några exempel:

- *Inga byggnadsdelar får kraga ut över allmän plats eller prickmark.*
- *Entrépartier mot Storgatan resp. Västra Strandgatan ska utformas med stor arkitektonisk omsorg och stadsmässighet.*