

KULTURMILJÖUNDERLAG
MED KONSEKVENSBESKRIVNING,
BRAGE 8, UMEÅ KOMMUN



SLUTVERSION REVIDERAD
DATUM 2026-02-24

UPPDRAG

Uppdragsnamn: 330280, Komplettering Brage 8 Umeå
Titel på rapport: Kulturmiljöunderlag med konsekvensbeskrivning, Brage 8, Umeå kommun
Version: Slutversion reviderad
Datum: 2026-02-24

MEDVERKANDE

Beställare: Balticgruppen AB
Kontaktperson: Emelie Sjöstöm, Balticgruppen AB

Konsult: Tyréns Sverige AB
Uppdragsansvarig: Irene Hedlund
Uppdragsmedlemmar
kulturmiljö: Carina Öberg, Annika Alexander, Lisa Johansson, Daniel Nilsson, Anna Carver, Johanna Alton

Foto i rapporten: Tyréns 2022-11-28 om inget annat anges.

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte Stockholm
Org.Nr: 556194-7986

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	4
2	AVGRÄNSNING	5
3	UNDERLAG	6
4	FÖRUTSÄTTNINGAR	7
4.1	Kulturmiljölagen (1988:950)	7
4.2	Plan- och bygglagen (2010:900)	9
4.3	Miljöbalken (1998:808)	9
4.4	Planer och program	14
4.5	Gällande detaljplan	15
4.6	Byggnadsordningen för Centrumfyrkanten	16
4.7	Sammanfattning av kulturmiljö	17
5	HISTORIK	18
5.1	Storgatan	18
5.2	Renmarksesplanaden	20
5.4	Stadens fasad mot älven	21
5.3	Gamla tullmagasinet	21
5.5	Umeå 1910-1950	22
5.6	Den moderna staden	22
6	NULÄGESBESKRIVNING	23
6.1	Bebyggelse och stadsbild	23
6.2	Storgatan	24
6.3	Fastigheten Brage 8	24
6.4	Renmarksesplanaden	24
7	KORT OM FÖRSLAGET	26
8	ANALYS AV PLANFÖRSLAGETS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖ	28
8.1	Analys av påverkan på riksintresset	28
8.2	Analys av planförslaget påverkan på centrumfyrkantens kulturmiljövärden	30
8.3	Analys av planförslaget påverkan på god helhetsverkan	30
8.4	Analys av Planförslaget i förhållande till öp och FÖP	32
9	KONSEKVENSANALYS	33
9.1	Bedömningsgrunder	33
9.2	Konsekvenser för riksintresset Umeå [AC10]	33
9.3	Konsekvenser för en god helhetsverkan	35
9.4	Konsekvenser för Fornlämningen	36
9.5	Konsekvenser för Byggnadsminnet	36
10	KÄLLOR	38

1 BAKGRUND

Balticgruppen AB planerar att bebygga fastigheten Brage 8 i centrala Umeå. Den nya byggnaden planeras att innehålla både bostäder och verksamhetsytor. Utifrån detta har exploatören ansökt om att ta fram en ny detaljplan hos Umeå kommun gällande aktuell fastighet.

Byggnadsnämnden beslutade att påbörja arbetet med den nya planläggningen. Som en del i detta arbete gjordes en så kallad behovsbedömning år 2016, för att ta reda ut om projektet medför betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen visade på att planen kommer att innebära betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning ska göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram för detaljplanen i enlighet med miljöbalken. Detta kulturmiljöunderlag med konsekvensbeskrivning är en bilaga till MKB:n.

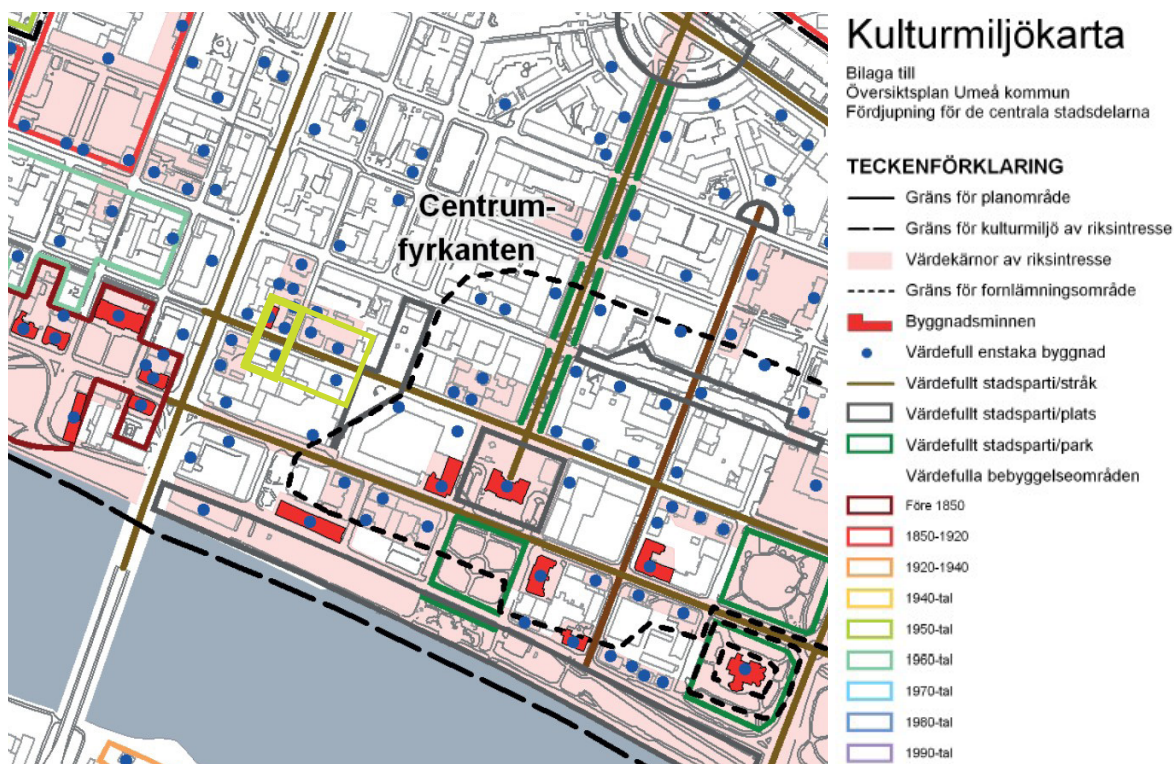
Planprocessen har pågått sedan år 2016, vilket har medfört att MKB:n och kulturmiljöbilagan successivt uppdaterats. Detaljplaneförslaget var ute på samråd under perioden 2024-02-20 - 2024-03-12. Efter samrådsskedet har inkomna synpunkter lett till justeringar av planförslaget och byggnadens utformning. Därför har en ny konsekvensbedömning av kulturmiljö genomförts.



Figur 1. Flygbild hämtad från Lantmäteriet, 2026-01-27. Planområdet är markerat med rött av Tyréns.

2 AVGRÄNSNING

Utredningsområdet för detta kulturmiljöunderlag med konsekvensbeskrivning utgörs av detaljplanområdet för fastigheten Brage 8 samt dess närmaste omgivningar, med en gränsdragning österut av Västra Rådhusgatan, västerut av Tegsbron, söderut av Umeälven samt norrut av Kungsgatan.



Figur 2. Utsnitt ur kulturmiljökarta, bilaga till den fördjupade översiktsplanen. Kartan pekar ut värdefulla bebyggelsemiljöer från olika tidsepoker, riksintressets värdekärnor, enstaka värdefulla byggnader liksom t. ex. olika typer av värdefulla stadspartier. Tillagt i kartan är av Tyréns en ljusgrön linjemarkering, varav en tunnare som visar kvarteret Brage och en tjockare som visar fastigheten Brage 8. Källa: Umeå kommun.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KULTURMILJÖLAGEN (1988:950)

Genom kulturmiljölagen (KML) anger samhället grundläggande bestämmelser till skydd för viktiga delar av kulturarvet. KML är den centrala lagen för kulturmiljövården. Bestämmelserna i denna lag syftar till att tillförsäkra nuvarande och kommande generationer tillgång till en mångfald av kulturmiljöer. Här anges att länsstyrelsen har tillsyn över kulturmiljövården i länet och att Riksantikvarieämbetet har överinseende över kulturmiljövården i landet.

BYGGNADSMINNEN 3 KAP KML

Särskilt värdefulla byggnader, byggnadsmiljöer, parker eller trädgårdar kan skyddas som byggnadsminne enligt 3 kap KML. För att en byggnad ska förklaras som byggnadsminne ska vissa kriterier vara uppfyllda. Vid en byggnadsminnesförklaring fastställs skyddsbestämmelser som syftar till att byggnaden eller miljöns kulturhistoriska värden och karaktärsdrag bevaras. För ändringar eller ombyggnader av ett byggnadsminne krävs tillstånd från länsstyrelsen.

Inom aktuellt utredningsområde finns ett byggnadsminne, Gamla Tullmagasinet. Byggnadsminnesbeslutet är daterat 1980-06-23.



Figur 4. Foto på Gamla Tullmagasinet som visar byggnadens norra och västra fasad. Källa: Wikipedia.

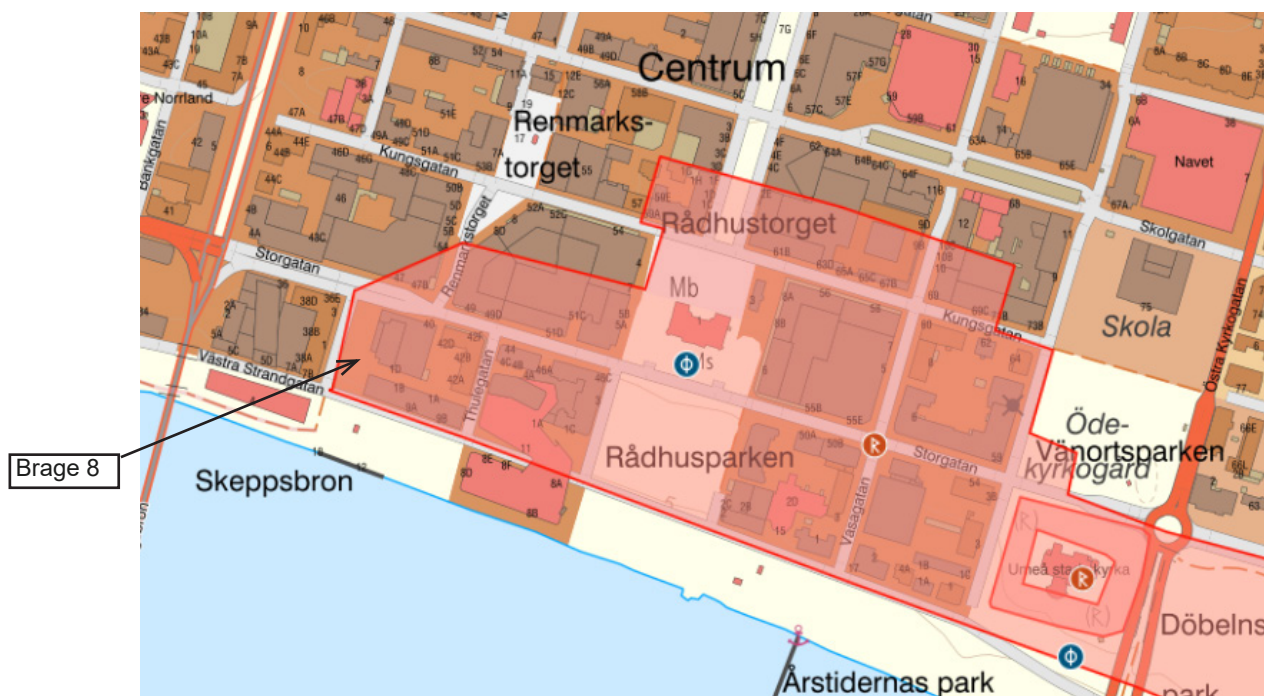
FORNLÄMNINGAR 2 KAP KML

Fastigheten Brage 8 ligger inom fornlämningsområde L1938:8586 Stadslager. Fornlämningen utgörs av ett stadslager, dvs kulturlager från 1600- och 1700-tals staden. Beskrivningen av lämningen är enligt följande:

”Stadslager. Inom området kan förväntas kulturlager från 1600- och 1700-tals staden. Umeå fick provisoriska stadsprivilegier år 1622, som förnyades 1646. Staden brändes ner till grunden 1714-1721 av ryssarna.”

Fornlämningar och fornfynd regleras i 2 kap Kulturmiljölagen (1988:950). Fornlämningar är lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergivna och som är äldre än 1850. Det är enligt KML förbjudet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Länsstyrelsen kan även fatta beslut om fornlämningsförklaring för lämningar som kan antas ha tillkommit 1850 eller senare, under förutsättning att övriga rekvisit uppfylls. Lagen har alltså ett bevarandesyfte och ingrepp i en fornlämning är en tillståndsprcess. Länsstyrelsen har rätt att lämna tillstånd till ingrepp i fornlämningar om samhällsintresset väger tyngre än fornlämningens betydelse. Tillståndet är förenat med villkor om en arkeologisk undersökning där fornlämningen dokumenteras på ett vetenskapligt sätt. Den som utför ett arbetsföretag som berör en fornlämning svarar för kostnaden.

- Alla fornlämningar omfattas även av ett skyddsområde som beslutas av länsstyrelsen.
- Den som vill ta bort eller göra ingrepp i en fornlämning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen.
- Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse.
- Som villkor för tillstånd får länsstyrelsen ställa skäliga krav på arkeologisk undersökning för att dokumentera fornlämningen.
- Länsstyrelsen kan komma att besluta om en arkeologisk förundersökning för att få underlag för den fortsatta prövningen och för att kunna bedöma omfattningen och kostnaden för en eventuell påföljande arkeologisk undersökning. Den som utför ett arbetsföretag som berör en fornlämning svarar för kostnaden.



Figur 5. Utdrag ur karta över Umeå stadslager (L1938:8586). Fornlämningsområdet är skuggat med rött. Fastigheten Brage 8 ligger invid den västra gränsen för markeringen av fornlämningsområdet. Källa Kulturmiljöregistret RAÄ.

4.2 PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur mark- och vattenområden används samt hur markanvändningen ska utvecklas. Planläggningen av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet och lagstiftningen ställer krav på att kommunen upprättar en översiktsplan över hela kommunen. Lagen innehåller föreskrifter om bland annat detaljplaner och bygglov.

Planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, andra miljöaspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Lagen fastställer att byggnader eller områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Dessa kan av kommunerna skyddas genom bestämmelser i detaljplan. Skyddet regleras i PBL kap. 8. De bestämmelser som läggs in i detaljplanen är juridiskt bindande.

Det följer av PBL kap. 2 § 6 att det vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

4.3 MILJÖBALKEN (1998:808)

4.3.1 RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÄRDEN

Miljöbalkens hushållningsbestämmelser om riksintressen infördes parallellt med plan- och bygglagen 1987. Hushållningsbestämmelsernas övergripande syfte är att främja en hållbar utveckling genom att hushålla med långsiktiga och för landet väsentliga värden som kan tänkas inte bli tillräckligt beaktade utan stöd av lagstiftning. Kulturhistoriskt värdefulla miljöer ingår bland som en av dessa allmänna intressen. Riksantikvarieämbetet beslutar och har den nationella uppsikten av kulturmiljövårdens riksintressen. Länsstyrelsen har tillsynsansvar. De riksintressanta kulturmiljöerna är miljöer där ett betydelsefullt historisk skeende eller företeelse särskilt väl går att utläsa eller uppleva i dagens landskap. Sammantaget ska landets riksintresseområden ge en bred, nyanserad och övergripande bild av samhällets historia och belysa ett brett spektrum av tidsperioder, utvecklingskedan och händelser som har varit av betydelse för samhällsutvecklingen.

Enligt miljöbalken kap. 3 § 6 ska "Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden [...] så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön". Vidare framgår av lagtexten att områden som är av riksintresse för naturvård och friluftsliv eller kulturmiljövården ska skyddas mot åtgärder som innebär påtaglig skada.

Miljöbalkens föreskrifter ska ligga till grund vid myndighetsutövning enligt bland annat plan- och bygglagen. Ett av syftena med plan- och bygglagen är att väga allmänna intressen mot enskilda. Riksintressen är särskilt viktiga allmänna intressen.

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förlämnas oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - lindra Minimera skadan	Ej tillåtligt Undvika skadan	

Figur 6. Förhållningssätt till påverkan på riksintresset enligt Riksantikvarieämbetet (2014). Åtgärder som bedöms medföra att riksintressets värden förökas eller förstärks berikar riksintresset medan åtgärder som riskerar att försvaga områdets läsbarhet och värden innebär en skada och därför bör åtgärder för att minska skadan vidtas. Åtgärder som riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset får inte komma tillstånd. Källa: Grundtabell hämtad ur Riksantikvarieämbetet, 2014. Handbok, Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6§ miljöbalken.

4.3.2 RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRDEN, UMEÅ [AC10]

Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 §, benämnd Umeå [AC10].

Riksantikvarieämbetet anger följande motivering och uttryck för riksintresset.

Motivering:

Residensstad som speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och utvecklingen inom stadsbyggnads-konsten under 1800-talets andra del och 1900-talets början med inslag av kontinentala influenser.

Uttryck för riksintresset:

Framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för adminis-tration, handel, sjöfart, vård, utbildning och senare också militär verksamhet. Kommunikationsstråk som berättar om stadens utveckling från 1600-talet och framåt. Kvarvarande bebyggelse i de östra och västra stadsdelarna från perioden 1700-talets slut och fram till 1880-talet.

Den under 1800-talets senare del, och 1900-talets början successivt utvidgade stadsplanen med gatunät, tomtstrukturer, platsbildningar och byggnader från motsvarande perioder. Tillägget av Östra och Västra esplanaderna 1879 samt den efter branden 1888 reglerade äldsta stadskärnan med Rådhusplanaden som bred mittaxel. Inslaget av grönska med trädplanterade gator, parker och många trädgårdstomter samt kontakten med älven.

Bebyggelse huvudsakligen från tiden efter stadsbranden 1888 av relativt gles karaktär med trähusbebyggelse upp till två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur samt offentliga byggnader av sten i tre våningar. Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfarts-präglad och representativ fasad mot älven.



Figur 7. Utdrag ur Sveriges Länskarta visande del av riksintresset Umeå [AC10]. Källa: Länsstyrelsen, Sveriges länskarta, Riksintresse Kulturmiljövård.

4.3.3 FÖRDJUPAD RIKSINTRESSEBESKRIVNING

Under 2010 arbetade Länsstyrelsen Västerbotten fram en fördjupning av riksintressebeskrivningen - *Riksintressebeskrivning Centrala Umeå och f.d. regementet I20, En kulturmiljö av riksintresse*. Avsikten var att förtydliga riksintresset för centrala Umeå och f.d. regementet I20, samt att öka kunskap och förståelse för dessa delar av riksintresset.

Riksintresset sammanfattades i ett antal punkter:

- Riksintressets innebörd är den gamla staden Umeå och de karaktärsdrag som finns kvar från perioden från 1780-talet och fram till omkring 1940.
- Karaktärsdragen är: Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.
- Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
- Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.
- Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.
- Avstånd och luft mellan husen.
- Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.
- Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.
- Breda, avskiljande esplanader.
- Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.
- Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.



Figur 8. Årsringskarta med markerat gatanät. Genom kartbilden görs det tydligt att Umeå stadskärna idag präglas helt av utvecklingen från 1800-talets mitt och framåt. Källa: *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 - en kulturmiljö av riksintresse*, Länsstyrelsen Västerbotten, 2009. Tillagt av Tyréns är svart pilmarkering som visar läget för fastigheten Brage 8.

I den fördjupade riksintressebeskrivningen redovisas så kallade värdekärnor/uttryck inom riksintresseområdet. Dessa miljöer är representativa för riksintresset. De värdekärnor som direkt angränsar till kv Brage och fastigheten Brage 8 är:

- Storgatsmiljön genom centrum.
- Stadens fasad mot älven, inom detta område ingår även Tullkammaren och Hammmagasinet.



Förklaring till kartan:

Numreringen hänvisar till de särskilda värdebeskrivningarna.

Rödmarkerade områden utgör särskilda värdekärnor för riksintresset och uppvisar värdefulla stadsplanedrag.

Grå- och vitmarkerade områden markerar historiskt intressanta stadplanemönster att beakta i stadsplaneringen.

Skraffering markerar kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset.

Figur 9. Utsnitt ur karta över värdekärnor i riksintresset Umeå [AC10], dvs. miljöer som är representativa för riksintresset. Fastigheten Brage 8 är beläget invid numreringen 9, som avser värdebeskrivningen för "Storgatsmiljön genom centrum", samt nummer 10 som avser värdebeskrivningen "Stadens fasad mot älven".

För länsstyrelsens bedömning av vad som påtagligt kan skada riksintresset är det betydelsefullt hur en aktuell åtgärd inverkar på i första hand de rödmarkerade värdefulla miljöerna. Inom och i anslutning till de på kartan rödmarkerade miljöerna är risken för påtaglig skada av riksintresset som störst. Beskrivningarna av värdekärnorna är ingången till lämpliga förhållningssätt vid förändringar. Källa: Riksintressebeskrivning Centrala Umeå och f.d. regementet I20, En kulturmiljö av riksintresse (s. 11), Länsstyrelsen Västerbotten.

4.3.4 ÖVERSYN AV RIKSINTRESSEBESKRIVNING

Den gällande riksintressebeskrivningen för Umeå stad är från år 2010. Under senare år har en nationell översyn av riksintressebeskrivningarna genomförts och även beskrivningen för Umeå har setts över. Den reviderade texten har dock ännu inte fastställts. Det innebär att det fortfarande är 2010 års riksintressebeskrivning som gäller, trots att ett nytt förslag finns framtaget.

Denna situation har skapat osäkerhet kring vilka hänsyn som ska tas till befintliga kulturvärden. Otydligheten kan ha påverkat både beslutsfattare och fastighetsägare och kan ha bidragit till att byggprojekt genomförts som inte är förenliga med den nu gällande beskrivningen. Vissa åtgärder kan till och med ha orsakat påtaglig skada på riksintresset. Detta påverkar i sin tur dagens prövning av nya projekt, eftersom den kumulativa effekten av redan genomförd bebyggelse riskerar att ytterligare skada riksintresset.

En reviderad och fastställd riksintressebeskrivning skulle sannolikt innebära att bedömningen av påtaglig skada utgår från dagens situation och de kulturvärden som fortfarande går att identifiera.

4.4 PLANER OCH PROGRAM

4.4.1 ÖVERSIKTSPLAN

Umeå kommuns gällande översiktsplan *Översiktsplan Umeå kommun - Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (antagen 2018) har som utgångspunkt att planera för en hållbar tillväxt med sikte på Umeå kommuns mål om 200 000 invånare senast år 2050. Att bygga "Den täta staden" är en vision. Gestaltungsprinciperna i översiktsplanen för den nya täta staden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, men inte på de offentliga rummens bekostnad. I avsnittet *Stadskärnans utveckling - funktion som mötesplats och regionalt centrum* (s. 23) anges följande:

"Stadens identitet förstärks genom att varsamt förädla stadsdelarnas karaktär och märkesbyggnader. Samtidigt ska nya stads kvarter fogas till de gamla på ett sådant sätt att en spännande kontrast mellan gammalt och nytt, lågt och högt, glest och tätt kan förstärka de befintliga kvalitéterna."

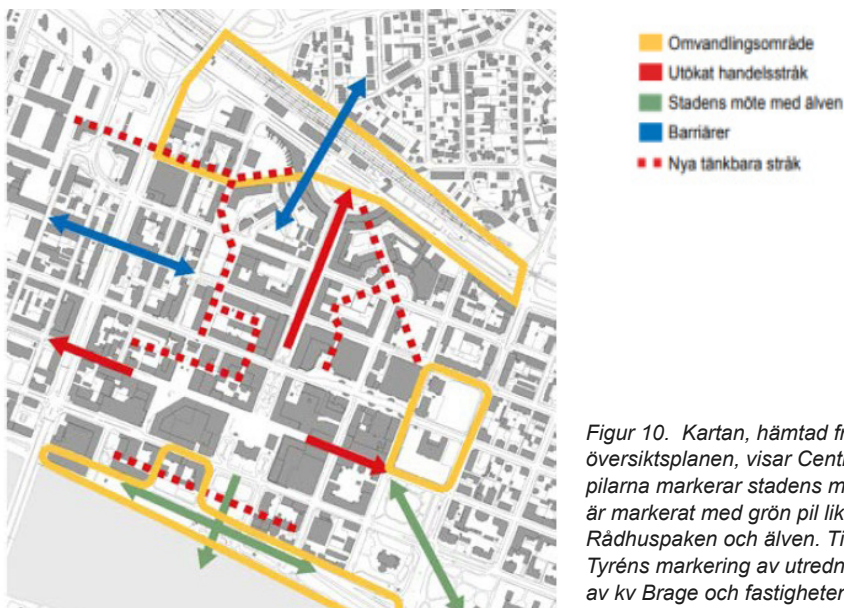
I länsstyrelsens granskningsyttrande över Umeå kommuns översiktsplan (ärendebeteckning 401-10628-2017) framkommer inte några synpunkter gällande planens innehåll vad gäller hur kulturmiljön i Centrumkärnan ska hanteras vid kommande exploateringar.

4.4.2 FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Stadens tillväxt föreslås koncentrera sig till stadens centrala delar, varför en fördjupning av översiktsplanen har tagits fram för dessa stadsdelar, *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för de centrala delarna* (antagen 2011). Förtätning föreslås dels på restytor längs med dagens trafikleder, dels i form av kvartersförädling av befintliga kvarter. Fastigheten Brage 8 är beläget inom stadsdelen Centrumfyrkanten. Gestaltning och hänsynstagande till kulturmiljövärden anses bli särskilt viktigt i Centrumfyrkanten för att ny bebyggelse ska bli ett tillskott och bidra till uppfyllelse av målet om ett utvecklat offentligt rum och en mer attraktiv stad. Varsamhet ska prägla förhållandet till den befintliga strukturen. Det anges även att centrumstadsdelarnas identitet kan stärkas genom tillvaratagande av Umeås unika kulturmiljö, samt att förtätning är möjlig inom riksintresset, men under förutsättningen att det görs med hänsyn, och att kvalitet och gestaltning väger tungt.

I den fördjupade översiktsplanens avsnitt för Centrumfyrkanten (s. 34), anges även att:

"Stadsdelen ska karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll. [...] Stadskärnans identitet kan stärkas genom att utveckla samspelet mellan nytt och gammalt. Befintliga fastigheter kan även ge ett rejält tillskott genom ny- och påbyggnader. Innergården och gränder kan gradvis utvecklas till nya offentliga stråk. Kontakten med älven ska utvecklas och barriäreffekter mot omgivande stadsdelar ska arbetas bort [...]. Parkerna ska värnas och utvecklas för rekreation och en hälsosam stadsmiljö. [...] Denna omvandling av stadskärnan innebär att obebyggda tomter och restytor bebyggs [...]."



Figur 10. Kartan, hämtad från den fördjupade översiktsplanen, visar Centrumfyrkanten. De gröna pilarna markerar stadens möte med älven. Kajområdet är markerat med grön pil liksom kopplingen mellan Rådhuspaken och älven. Tillagt i kommunens karta är Tyréns markering av utredningsområdet samt placeringen av kv Brage och fastigheten Brage 8.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL KULTURMILJÖER

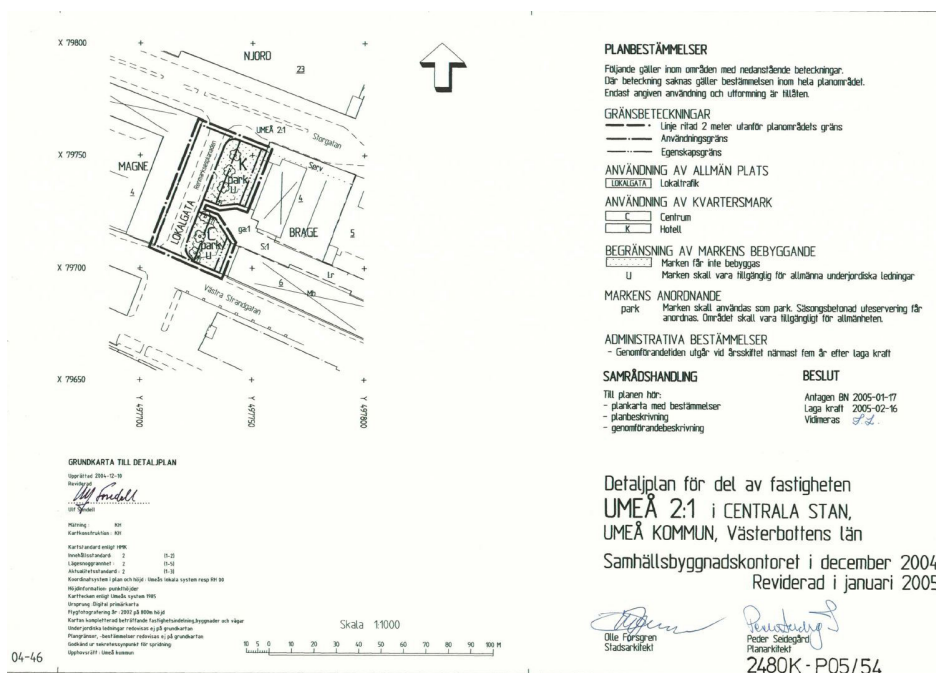
I den fördjupade översiktsplanen listas förhållningssätt som gäller för kulturmiljöer, vad gäller planstruktur, gator, parker och kvarter samt bebyggelse.

- *Inom gränsen för riksintresset Umeå bevaras planstruktur och kvartermönster återspeglade olika skeden i stadens historia.*
- *Tvärgatorna som släpper in solen till långgatorna och ger värdefulla utblickar mot älvens vatten tillvaratas.*
- *De spår av äldre brandgator som ännu finns i staden lyfts fram och kan med fördel utvecklas till stadsunika gång- och handelsstråk.*
- *För kulturhistoriskt värdefull grönka inom planområdet såsom Umeås gatubjörkar, esplanaderna och de historiska parkerna gäller förhållningssätt och riktlinjer under avsnitt [...].*
- *Värna om och utveckla Umeås karaktär som björkarnas stad, med björkplanterade gator och esplanader i de centrala delarna.*
- *Utveckla älvstråket genom att tillgängliggöra och tillföra fler aktiviteter.*
- *Ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor 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.*
- *Gaturummen utformas med omsorg för gångtrafikanterna och med hög ambitionsnivå vad gäller markbeläggning, trädplantering, belysning och skyltar. Husens bottenvåningar utformas så att de kommunicerar med gatumiljön och ger gatan liv.*

I länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen (ärendebetäckning 401-10628-2017) framkommer inte några synpunkter gällande planens innehåll vad gäller hur kulturmiljön i Centrumkärnan ska hanteras vid kommande exploateringar.

4.5 GÄLLANDE DETALJPLAN

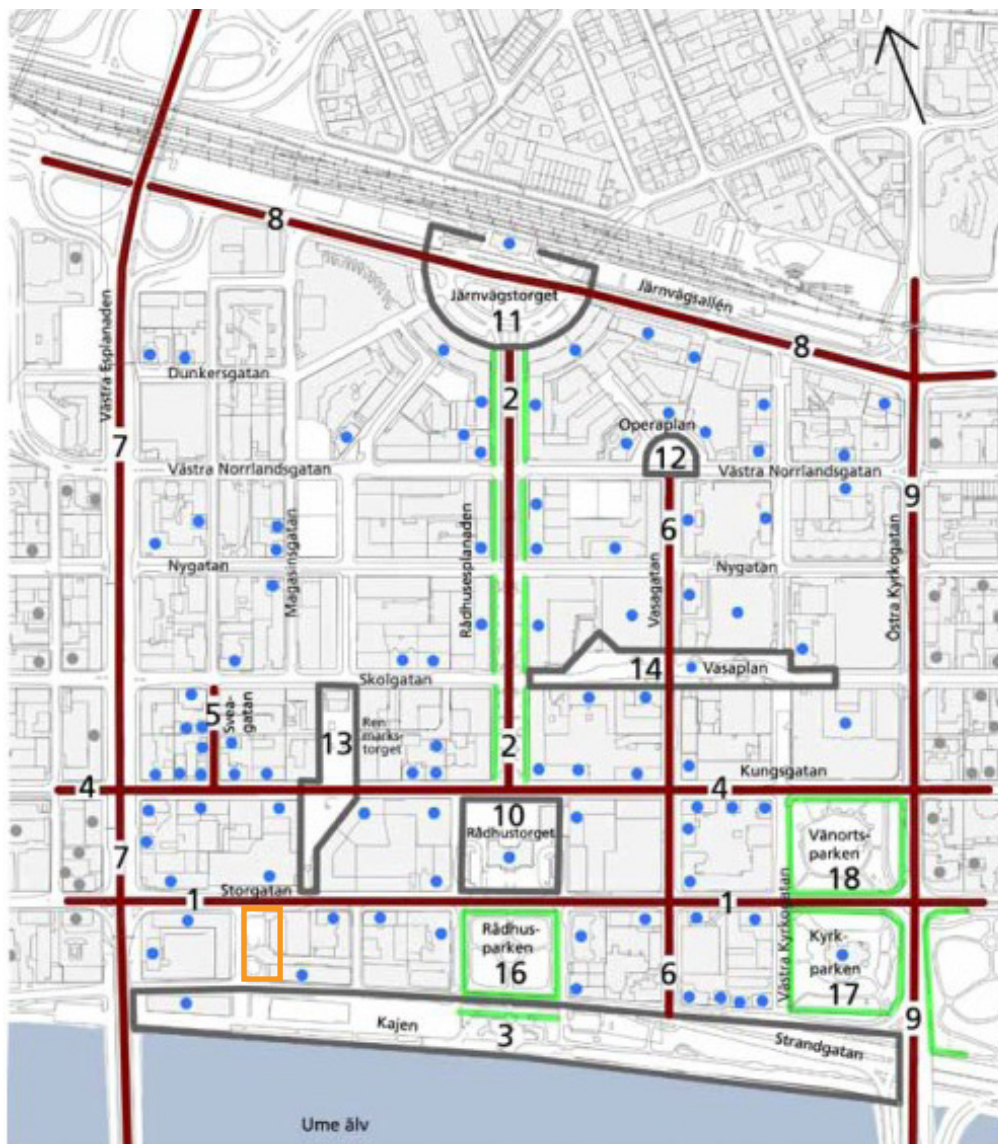
Brage 8 omfattas av gällande detaljplan 2480K-P05/54 - "Detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1 i centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län". I planen markeras fastigheten som kvartersmark som ska utformas som park och som får användas som park för centrum- och hotellverksamhet, dvs ej allmän park.



Figur 11. Gällande detaljplan 2480K-P05/54.

4.6 BYGGNADSORDNINGEN FÖR CENTRUMFYRKANTEN

I *Byggnadsordning för Centrumfyrekanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag*, framtagen av Umeå kommun och godkänd av byggnadsnämnden i Umeå kommun 2014, behandlas Umeås centrala stadsdels karaktärsdrag som en vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Här lyfts viktiga kulturhistoriska värden fram och områden och bebyggelse med särskild karaktär och betydelse för stadsdelen pekas ut. Syftet med byggnadsordningen är att bidra till en gemensam syn på hur arkitektoniska, kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter kan tas tillvara i stadsdelarnas fortsatta utveckling och vara en vägledning vid hantering av plan- och bygglovsärenden.



TECKENFÖRKLARING

- Stadsparti utmed gata
- Stadsparti vid plats
- Stadsparti vid park
- Särskilt värdefull enstaka byggnad inom Centrumfyrekanten
- Särskilt värdefull enstaka byggnad Öst och Väst på stan
- 00 Siffrorna hänvisar till byggnadsordningens beskrivning av stadspartier

4.7 SAMMANFATTNING AV KULTURMILJÖ

Utredningsområdet innefattar uttryck för riksintresset Umeå. Följande uttryck för riksintresset bedöms särskilt relevanta att utvärdera i förhållande till planförslagets läge och syfte:

- *Framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för administration, handel, sjöfart [...].*
- *Kommunikationsstråk som berättar om stadens utveckling från 1600-talet och framåt.*
- *Den under 1800-talets senare del, och 1900-talets början successivt utvidgade stadsplanen med gatunät, tomtstrukturer, platsbildningar och byggnader från motsvarande perioder.*
- *Inslaget av grönska med trädplanterade gator, parker och många trädgårdstomter samt kontakten med älven.*
- *Hamnstråk med gles och låg bebyggelse [...]*
- *[...] sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.*

Inom utredningsområdet finns ett flertal byggnader och platser som pekas ut i byggnadsordningen som kulturhistoriskt värdefulla. Av dessa är även flera utpekade som värdekärnor för riksintresset. Flera av de utpekade värdekärnorna och enskilda objekten utgör den äldre bebyggelse som uppfördes kring sekelskiftet 1900 efter branden 1888, under tiden då Storgatan växte fram som ett av stadens viktigaste stråk. Dessa byggnader har höga kulturhistoriska värden, och endast ett fåtal finns kvar. Andra byggnader som byggnadsordningen pekar ut uppfördes kring mitten på 1900-talet och har höga arkitektoniska värden. Samtliga byggnader visar på Umeås samhällshistoria och hur staden har vuxit fram sedan slutet av 1800-talet.

Fastigheten Brage 8 angränsar till byggnadsminnet Gamla Tullmagasinet som är en tydlig karaktärsbyggnad för Umeås stadsbild och siluett mot älven. Byggnadsminnet berättar om en viktig del av Umeås historia som centrum i länet för handel och varutransporter via sjövägen, vid tiden innan järnvägen blev dominerande. Handels- och arbetets byggnader fick en monumental utformning för att försköna stadsmiljön.

Gamla Tullmagasinet har länge stått som en solitär byggnad med anknytning till övrig bebyggelse längs Västra Strandgatan såsom Hamnmagasinet, Wiknerska gården och Stora Hotellet, omgivet av stråk längs hamnen. Umeå stad har länge haft en tydlig stadsbild och fasad mot älven som upplevs direkt när man kommer in från E4:an via Tegsbron. Thulehuset, Plazahuset, Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet är ikoniska byggnader som utgör stadens fasad mot älven. Sedan 2013 respektive 2022 har stadens fasad mot älven kompletterats med Väven och hotellbyggnaden i kv Magne, invid Thulehuset.

Renmarksesplanaden är en tvärgata som släpper in solljus till Storgatan, samt ger utblickar mot älvens vatten. Esplanaderna var viktiga element i Umeås historiska rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet och kontakt med älven samt avstånd och luft mellan husen. Renmarksesplanaden har vid fastigheten Brage 8 förlorat sin karaktär som esplanad och upplevs idag som ett brett stadsrum.

5 HISTORIK

År 1888 brann större delen av Umeås tätbebyggda stadskärna från 1632 ned till grunden. Bebyggelsen byggdes därefter upp enligt en rutnätsplan som fortfarande karakteriserar stadskärnans gatunät.

5.1 STORGATAN

Storgatan har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen från det att staden grundades på 1600-talet.

Stadsplanen utvidgades 1864 till att också innefatta den västra delen av staden, från Renmarksesplanaden till och med Brogatan. I Brogatans förlängning söderut ligger stadens första bro över älven, byggd 1863. Med bron fick Kustlandsvägen mellan Stockholm och Torneå sin stadsnära anslutning till Storgatan. Här uppstod ett handelscentrum och Storgatan fick då en förnäm prägel och representativ fasad med byggnader i två våningar och öppenhet mot älven. Denna del av Storgatan var den enda som trädplanterades före stadsbranden.

Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan och handelscentrum flyttades successivt till Kungsgatan och det nya Rådhusorget. I den miljö med offentliga byggnader som Storgatan fick efter stadsbranden är Rådhuset, Stora hotellet, Sparbanken (Swedbank) och nuvarande Handelsbanken de fyra mest monumentala byggnaderna.

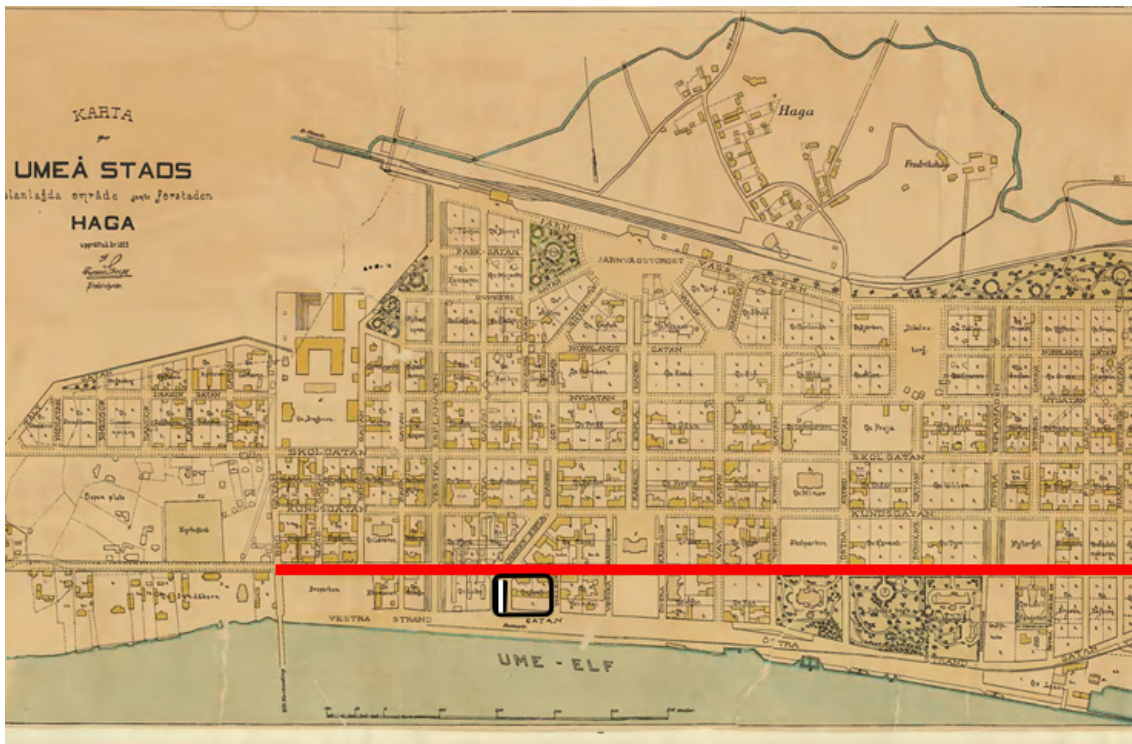
År 1892 trädde en ny byggnadsstadga i kraft som lade grunden för en modern stad med esplanader, ljus, luft och med tidens krav på brandsäkerhet och representativ framtoning tillgodosedda. Storgatans sträckning är en av få återstående gatusträckningar som i sin helhet finns kvar från tiden innan 1864.

Storgatan kompletterades under de expansiva åren på 1960-talet med byggnader i större volym för kontor och butiker. Husen byggdes huvudsakligen i rött tegel. Ett trendbrott till det röda teglet blev det nya höghushotellet i kvarteret Brage som tillkom 1991.

År 2002 rustades Storgatan upp mellan Västra Rådhusgatan och Renmarkstorget och återställdes till ett mer ursprungligt utseende. Gatans körbana minskades ned till 6,5 m och på vardera sidan anlades fem meter breda gångbanor, kantade av björkar. Mellan träden anordnades långsgående parkeringar.



Figur 13. Fotografi från omkring 1910, taget från Rådhusornet. Nere till vänster syns Stora hotellet - tidigare sjömanshuset - och Storgatan i bildens mitt. Storgatan var kantad av trädrader på båda sidor. Källa: Umeå kommun.



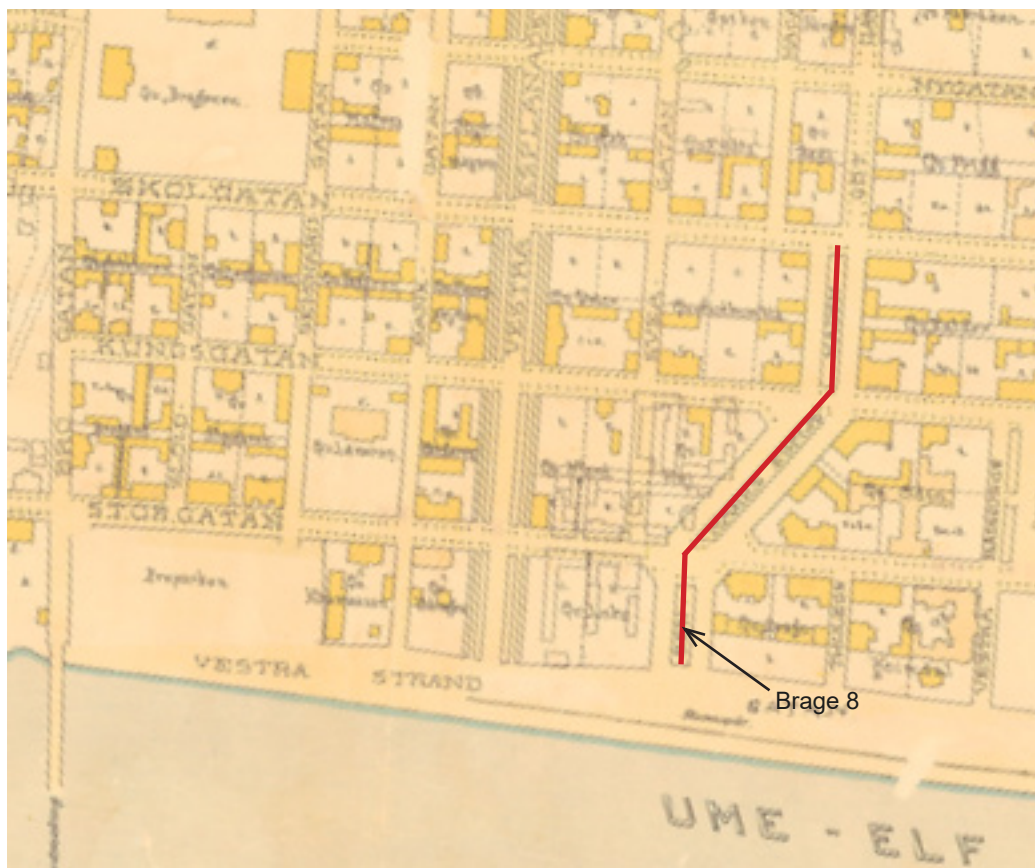
Figur 14. Wilhelm Stolpes stadskarta från 1899 med kv Brage inringat i svart, fastigheten Brage 8 vitmarkerat och Storgatan markerad med rött. Stadens karaktär har sitt upphov i 1800-talets stadsplaner. Rutnätsplanen med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven är en del av riksintresset Umeå. Kvarteret Brage markerat med svart. Källa: Länsstyrelsen i Västerbotten och Umeå kommun, historiska kartor.



Figur 15. Historiskt fotografi taget från det då nybyggda Thulehuset ner mot Storgatan och nuvarande Renmarkstorget. Källa: Umeå kommun - foton från det historiska Umeå.

5.2 RENMARKSESPANADEN

Renmarksesplanaden i Umeå växte fram i slutet av 1800-talet när Renmarksbäcken som tidigare utgjort stadens västra gräns, kulverterades och ersattes av en bred esplanad under 1890-talet, Renmarksesplanaden. Bäckens dessförinnan runnit i en djup ravin med rik växtlighet. Den spelade en viktig roll vid stadsbranden 1888 då den stoppade eldens spridning västerut. Kulverteringen möjliggjorde en cirka 36 meter bred, rak esplanad som knöts till den framväxande rutnätsplanen och den luftiga stadsstrukturen. Dessa egenskaper präglade Umeå efter stadsomvandlingen vid sekelskiftet 1900, bland annat för att undvika allomfattande framtida bränder, inspirerat av Haussmans Paris. Under 1900-talet har delar av Renmarksesplananden successivt omdanats och på 1970-talet omvandlades en del av stäckningen till dagens Renmarkstorg, då en byggnad uppfördes delvis på mark som tidigare utgjort esplanad. Med den förändringen blev esplanaden mer otydlig och mindre sammanhängande. Trots dess successiva försvagning utgör den en historiskt viktig del av Umeå stads historia i egenskap av säkerhetslösning mot brand och vittnar även om influenser som kommit ända hit från kontinentens storstäders stadsideal.



Figur 16. Utsnitt ur stadskartan från 1899. Källa: Länsstyrelsen i Västerbotten och Umeå kommun, historiska kartor. Renmarksesplanaden är markerad med röd linje och läget för fastigheten Brage 8 med svart pil.

5.4 STADENS FASAD MOT ÄLVEN

Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Vid stranden låg ett gytter av sjöbodnar och magasin för handelsmännens varor, vilka försvann i vid stadsbranden 1888.

Efter branden ville staden att Umeås fasad mot älven skulle bli mer representativ och uppordnad. I den nya stadsplanen ritades en strandgata närmast kajen. Byggnader placerades horisontellt utmed denna med huvudfasaderna vända mot älven. De många handelsmagasinen från tiden före branden ersattes av en större magasinsbyggnad. Som många offentliga byggnader uppfördes Gamla Tullmagasinet och delvis Stora Hotellets fasader i tegel, vilket även återkommer bland annat i det mer sentida Hamnmagasinet och Thulehuset. Flera av byggnaderna fick även lika sockelmaterial i form av grovhuggen granit, vilket också muren nedanför Stora Hotellet byggts i 1894.

Ända fram till 1920/1930-talet hade Umeå en hamn där det råde liv och rörelse. Vid tiden var det fortfarande möjligt att färdas sjövägen till huvudstaden. Stadspartiet utmed kajen har fram till 2012 i stort sett behållit den karaktär det fick efter branden.



Figur 17. Foto taget från Umeåelv mot Stora Hotellet - tidigare sjömanshuset (t.h.) och Gamla Tullmagasinet (t.v.). Från Stora Hotellets trädgårdsservering kunde man njuta av utsikten över älven och ha god uppsikt över ankommande båtar. Källa: Umeå kommuns bildarkiv. Tyréns har lagt till pilar för Stora hotellet och Gamla Tullmagasinet

5.3 GAMLA TULLMAGASINET

De många magasinerna och bodarna som gav hamnpartiet dess karaktär före den stora branden 1888 kom inte att återuppbyggas. I stället bildade de främsta handelsmännen tillsammans med Umeå stad ett bolag som 1901 uppförde ett gemensamt magasin. Byggnaden innehöll dessutom lokaler för tullkammaren, vilka staden var skyldiga att tillhandahålla utan kostnad. När hamnrörelsen i Umeå centrum upphörde och tullen flyttade till uthamnen i Holmsund i slutet av 1950-talet miste byggnaden sina ursprungliga funktioner.

Byggnaden uppfördes efter ritningar av arkitekten E. O. Mångberg, Umeå. Den kraftiga tegelbyggnaden har en granitsockel som fått samma råhuggna ytbehandling som stenterrassen nedanför Stora hotellet. De röda fasaderna har inslag av mörkare tegel. Alla fönster är rundade och placerade i grupper för att ge fasaden rytm. Vindsvåningen i västra delen och mittpartiet skadades i en brand 1908.

Det Gamla Tullmagasinet är ett välbevarat exempel på hur man vid sekelskiftet strävade efter att ge handels- och industribyggnader en monumental karaktär som förskönade stadsmiljön i småstäderna. Byggnaden, men även Hamnmagasinet (ritat 1947 av stadsarkitekt K. Wretling), är viktiga symboler över den forna och sjöfartsstaden Umeå och utgör en betydelsefull komponent i upplevelsen och förståelsen för Umeås kajområde.



Figur 18. Vy från Tegsidan mot den gamla stadskyrkan som brann ned på julafton 1887. Längs med hamnpartiet syns ett gytter av magasin och bodar i trä. Källa: Umeå kommun

5.5 UMEÅ 1910-1950

Under 1900-talets första hälft präglades staden av sina två regementen. Handeln var fortsatt viktig, liksom sjöfarten. Men sedan den nya uthamnen i Holmsund, tillkommen 1922, tagit över alltmer av de tunga transporterna, angjorde endast mindre fartyg hamnen inne i Umeå. Järnvägen kom med tiden att spela en allt viktigare roll för kommunikationerna med omvärlden. Den nya tegsbronns tillkomst 1949 var en stor händelse. Större arbetsplatser var Scharinska träsliperiet och Gösta Nyströms rälsbussfabrik. Samtidigt utvecklades Umeå som lärostad och som administrativ stad. I början av 1950-talet var Umeå fortfarande en småstad med i huvudsak låg träbebyggelse och knappt 25 000 invånare.

5.6 DEN MODERNA STADEN

1960-talet kom utbyggnaden av lasarettet till regionsjukhus och universitetets tillkomst att leda till en kraftig befolkningsökning. Bostäder för studenter och nyinflyttade uppfördes främst i nya stadsdelar runt universitetet. Och stadens centrum förnyades för att möta den växande stadens behov. Här skedde allt på kort tid och inom ramen för gällande stadsplaner, som utnyttjades maximalt.

6 NULÄGESBESKRIVNING

6.1 BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Bebyggelsen inom utredningsområdet, som till stor del inrymmer kontors- och hotellverksamheter, består av byggnader med varierande ålder, våningshöjder och karaktär. Huvudkaraktären utgörs av byggnader från 1900-talets senare del, men det finns även i närområdet kring fastigheten Brage 8 ett flertal bevarade äldre tegel- och träbyggnader såsom Gamla Tullmagasinet, Hamnmagasinet, Stora Hotellet (kv Heimdal) och Wiknerska gården (kv Brage).

Förändringar med ett ökat antal höghus i centrala Umeå har under senare år aktualiserats till följd av att den fördjupade översiktsplanen inkluderar höghus som en del av stadsbilden. Till de högre husen inom området räknas Väven inom kv Heimdal, Plazahuset, kv. Brage, samt Thulehuset och hotellbyggnaden i kv Magne vilka uppnår en höjd av ca 52 meter. Tillsammans med Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet bildar de en varierad men karaktäristisk stadsbild med kronologiska avstånd - 1901, 1947, 1958, 1991, 2014 och 2022.

Mellan Plazahuset och Gamla Tullmagasinet finns en gammal brandgata som går från Renmarksplanen till Thulegatan. Den gamla brandgatan är ett viktigt stråk där man på nära håll kan uppleva Gamla Tullmagasinet, Plazahuset och det nybyggda Väven. I den fördjupade översiktsplanen är stråket föreslaget som utökat handelsstråk.



Figur 19. Foto från Tegsbron mot Västra Strandgatan.

6.2 STORGATAN

Storgatan är i riksintressebeskrivningen redovisad som värdekärnan "Storgatasmiljön genom centrum". Den värdefulla bebyggelsen längs Storgatan utgörs genom centrum av ståndsmässiga handelsgårdar, offentliga byggnader och förnämare bostadshus med tydlig koppling till Storgatans status som den viktigaste gatan i Umeå. Till höjd är de jämbördiga med två till tre våningar och underordnar sig endast stadskyrkans torn i öster. Detta är enligt värdebeskrivningen ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressmiljön centrala Umeå. Flertalet av byggnaderna är skyddade som byggnadsminnen eller genom q-märkning i detaljplan.

6.3 FASTIGHETEN BRAGE 8

I nu gällande detaljplan 2480K-P05/54 markeras fastigheten Brage 8 som kvartersmark som ska utformas som park och som får användas av centrum- och hotellverksamhet, dvs ej allmän park.

Inom fastigheten finns en trädrad med yngre björkar, buskage och gräs. Passager med markbeläggning av gatsten sträcker sig mellan Västra strandgatan och Renmarksesplanaden. Mot Storgatan finns en trädrad med popplar eller typ av björk.

6.4 RENMARKSESPLANADEN

Renmarksesplanaden har som en sammanhållen esplanad under årens lopp suddats ut. Sträckningen mellan Storgatan och kajen upplevs tillsammans med fastigheten Brage 8 mer som ett stadsrum. Inom detta stadsrum finns siktlinjer från Storgatan mot älven och gamla Tullmagasinet.



Figur 20. Vy från Västra Strandgatan mot trappan som leder genom fastigheten Brage 8.



Figur 21. Vy från Storgatan mot fastigheten Brage 8. Gamla Tullmagasinet skymtar till vänster i bakgrunden. I bilden syns även stadsrummets bredd.



Figur 23. Vy från kajområdet mot gamla Tullmagasinet som syns till höger i bilden. Fastigheten Brage 8 syns till vänster om gamla Tullmagasinet. Plaza huset sticker upp bakom tullmagasinet.



Figur 22. Vy från Renmarksplanen med fastigheten Brage 8 och gamla Tullmagasinet till vänster i bilden. Längs med den västra delen av gatusträckningen finns en trädrad av yngre björkar.

7 KORT OM FÖRSLAGET

Planförslaget omfattar ett höghus med en höjd på 52,4 meter, fördelat på 12 våningar. Volymen är uppdelad i tre delar: en högdela, en utkragande mittdel och en marknära basvolym. Gavlarna vetter mot Storgatan respektive Västra Strandgatan, från vilken byggnaden är indragen i liv med Scandic Plaza ("Plazahuset")

Ner mot kajen och mot Storgatan trappas byggnadsvolymen ner till två våningar för att möta den äldre bebyggelsens lägre skala mot älven och för att följa den rådande arkitektoniska utformningen mot Storgatan.

Längs Renmarksesplanaden och passagen mellan Brage 8 och Scandic Plaza kragar byggnaden ut från första våningen och uppåt, med 75 centimeter.

I en två våningar hög portik genom byggnaden, går den gamla brandgatan. Brandgatan sträcker sig i ost-västlig riktning från Renmarksesplanaden till Thulegatan med Väven som fond.

Väster om Gamla Tullmagasinets gavel tillskapas en mindre torgbildning, i mynningen till gångstråket mellan Plazahuset och Brage 8.

Ett enhetligt fasadmaterial i metall föreslås, med en dov och varm färgskala, för samtliga fasader. Fönstren ligger indragna i fasaderna.

Nedan följer några utdrag ur det skissmaterial som tagits fram av Sandell Sandberg arkitekter, daterat 2025-12-19.



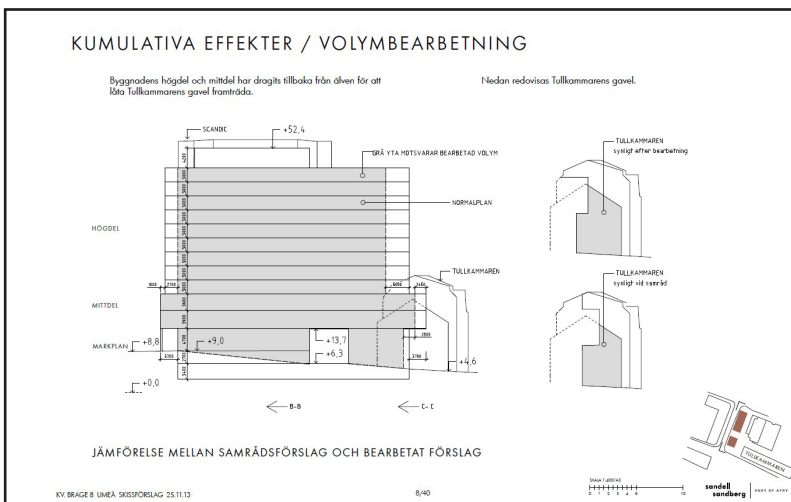
Figur 24. Förslaget, vy från kajen. Källa Sandell Sandberg 2025-12-19.



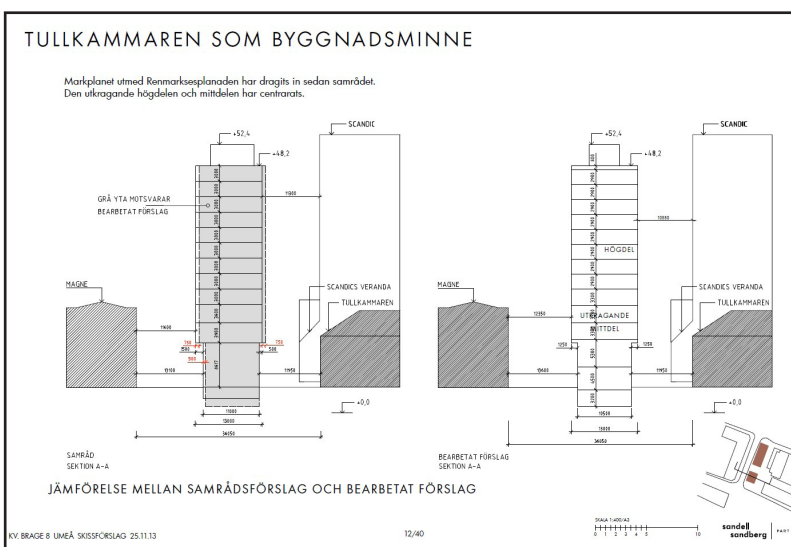
Figur 25. Förslaget, vy från Tegsbron. I bilden syns att den föreslagna byggnaden ligger indragen i förhållande till Gamla Tullmagasinet. Källa Sandell Sandberg 2025-12-19.



Figur 28. Mötet med Storgatan.
Källa Sandell Sandberg
2025-12-19.



Figur 26. Längdsektion. Bearbetat förslag efter samråd. Källa Sandell Sandberg 2025-12-19.



Figur 27. Tvärsnitt. Bearbetat förslag efter samråd. Källa Sandell Sandberg 2025-12-19.

8 ANALYS AV PLANFÖRSLAGETS PÅVERKAN PÅ KULTURMILJÖ

8.1 ANALYS AV PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSET

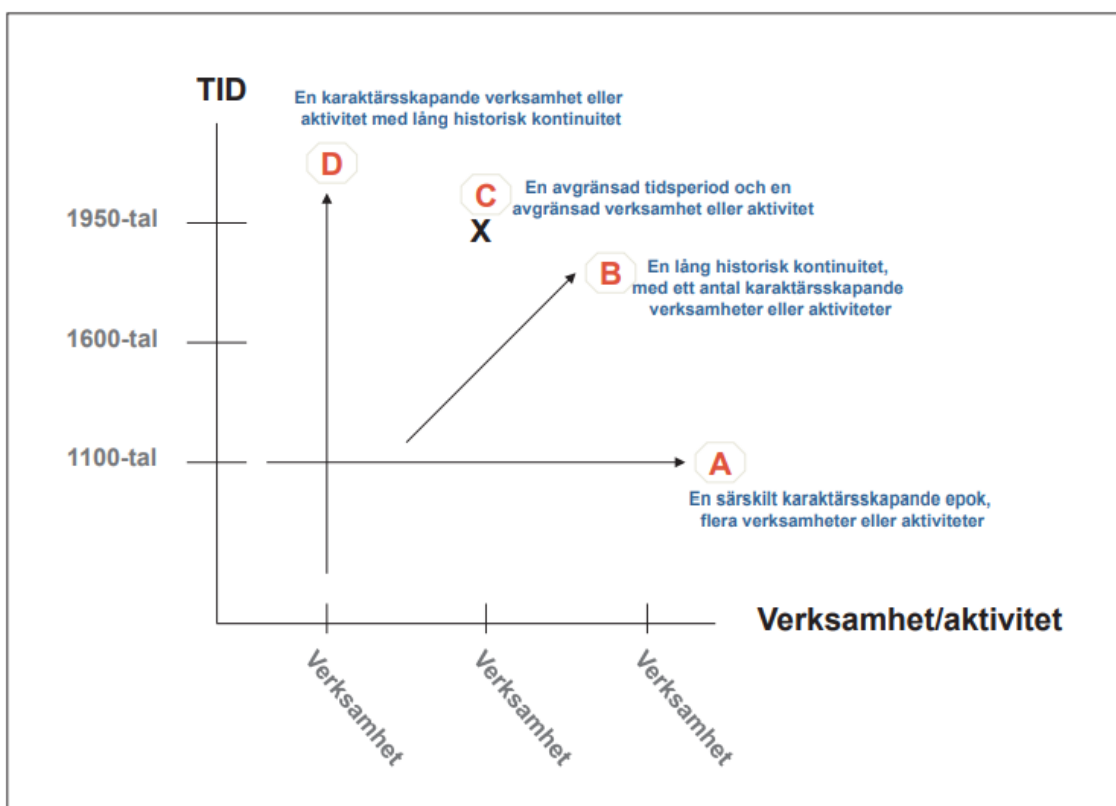
Olika typer av kulturmiljöer är känsliga för olika förändringar. Illustrationen nedan, hämtad ur Riksantikvarieämbetets *Handbok för kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6§ Miljöbalken (2014)*, kategoriserar fyra typer av historiska miljöer.

Enligt Riksantikvarieämbetet (2014) kan ett riksintresse vars värden är knutna till uttryck för en eller flera avgränsade historiska perioder eller verksamheter, vara känsliga för dominerande nutida tillägg.

Umeå stadskärna utgör riksintresse bland annat på grund av stadens koppling till, och centrum i länet för, bland annat sjöfart och handel. Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven minner om detta. Även 1800-talets stadsplaneideal med breda avskiljande esplanader, öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven pekas ut i riksintresset. Stadsplanen bestående av en rutnätsplan i de centrala delarna förstärks av den småskaliga bebyggelsen som fortfarande bevaras och förmedlar historisk autenticitet i staden. Inom utredningsområdet finns kulturvärden som uttrycker riksintresset.

Kvarteret Brage ligger inom riksintresseområdet och kan utifrån Riksantikvarieämbetets kategorisering bedömas utgöra både kategori A och B. Bedömningen är avgränsad till det utredningsområde som markerats i kartan, figur 1.

I Riksantikvarieämbetets *Handbok för Kulturmiljövårdens riksintressen enligt miljöbalken kapitel 3 § 6* anges att det är den *kulturhistoriska läsbarheten* som ska utvärderas i förhållande till riksintresset och



Figur 29. Områden av riksintresse för kulturmiljövården kan ha präglats på olika sätt under olika tidsperioder och utvecklingsförlopp samt av olika verksamheter eller aktiviteter. Diagram med kategorier hämtad ur Riksantikvarieämbetet, 2014. *Handbok, Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6§ Miljöbalken.*

dess beskrivning, det vill säga i hur hög grad platsen fortsatt kommer karaktäriseras av och återspegla det riksintressanta sammanhanget. Åtgärder som påverkar både miljön som helhet och enskilda objekt skall bedömas.

Riksantikvarieämbetet definierar i handboken kumulativ skada som kan innebära påtaglig skada enligt följande: *”Summan av flera liknande förändringar kan utgöra risk för påtaglig skada. Generellt gäller att det måste göras troligt att liknande åtgärder kommer att följa på en första åtgärd för att summan av de väntade förändringarna ska kunna beaktas vid bedömningen. Det kan handla om små sådana förändringar med återkommande påverkan på värdena, vilka till sist gör att miljön förlorar sitt riksintressanta värde. Summan av t.ex. enskilda bygglov utanför plan kan innebära att de grundläggande värdena påtagligt skadats. Om detta skulle vara fallet kan frågan uppmärksammas genom länsstyrelsens uppsiktsinsatser. Ett annat exempel är att en exploatering, t.ex. etablering av vindkraftverk, skulle kunna åberopas till stöd för ytterligare exploateringar i området. Även de samlade konsekvenserna av flera olika typer av åtgärder, d.v.s. av utvecklingen i stort inom ett riksintresse, kan utgöra grund för att hävda risk för kumulativ skada.”*

8.2 ANALYS AV PLANFÖRSLAGETS PÅVERKAN PÅ CENTRUMFYRKANTENS KULTURMILJÖVÄRDEN

Bebyggelsen i Umeås centrala delar - Centrumfyrkanten - har många höga kulturhistoriska värden såsom samhällshistoriska, byggnadshistoriska, arkitektoniska, konstnärliga och miljöskapande. Det är avgörande för förståelsen och upplevelsen av kulturmiljön att dess karaktär bevaras.

Den lokalt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen är varierande i ålder och arkitekturstil, men har i stort fortfarande en sammanhållen byggnadshöjd, om 2-4 våningar, som skapar en enhetlighet i stadskärnan. Flera av de i byggnadsordningen utpekade byggnaderna utgör låg träbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och andra utgör en något högre bebyggelse från 1900-talets mitt med höga arkitektoniska värden och tidstypiskt formspråk.



Figur 30. Nuläge för stadens fasad mot älven. Kvarteren Magne, Brage och Heimdal. Vy från södra sidan om älven. Pilen visar läget för fastigheten Brage 8.

Umeås centrala bebyggelse omges av tre breda gatustråk i nord-sydlig riktning, Västra Esplanaden och Östra Kyrkogatan, samt den trädprydda Rådhusplanen som sträcker sig från Rådhuset och hela vägen till järnvägsstationen. Järnvägsallén, Kungsgatan, Storgatan och Västra Strandgatan är exempel på viktiga stråk i väst-östlig riktning genom centrum.

Både den äldre trähusbebyggelsen och den senare modernistiska riskerar att påverkas negativt av förändringar och tillägg som inte utformas i harmoni och samklang med den befintliga miljön. En högre byggnad blir synlig på avstånd och på så vis påverkas ett större antal platser och objekt inom Centrumfyrkanten. Uppdraget innefattar dock en konsekvensanalys av befintliga kulturvärden inom kvarteret Brage och dess närmaste omgivning.

8.3 ANALYS AV PLANFÖRSLAGETS PÅVERKAN PÅ GOD HELHETSVERKAN

Volym, skala och siluett

För samtliga högdelar som tillkommit längs med Storgatan tillämpas principen med indragna högdelar sett från gatan med den lägre volymen ställvis med pelargång. Planförslaget följer samma princip. Fasaden mot gatan anpassas till omkringliggande fasaders proportioner och relation till gatan, med indraget markplan med pelarportik och en tydlig trevåningshöjd ut med gatan. Planförslagets anpassning till den rådande utformningen för omgivande bebyggelse skapar harmoniska proportioner i gaturummet, vilket bidrar till en god helhetsverkan.

Planförslaget bidrar till en skalförskjutning av bebyggelsen längs älven i kontrast till den äldre glesa och låga bebyggelsestrukturen. I Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2024-02-07, efterfrågades en höjdstudie vilken har genomförts i samråd med antikvarisk kompetens, White. Tyréns delar Whites bedömning att planförslaget bidrar till att lugna ner siluetten genom att skapa ett höjdpars vars skala och volym bidrar till en rytmik och samspel med höjdparet Thulehuset och Clarion Plaza. De båda paren av höga byggnader balanserar Vävens höga och breda huskropp samt mildrar intrycket av Njords långa fasad i bakgrunden. Höjden blir dock synlig från längre håll i staden, ett perspektiv som inte har studerats i detta uppdrag.

Med planförslagets byggnadshöjd och bredd kan fronten mot välvén upplevas som mer harmonisk, vilket bidrar till en god helhetsverkan.

Gaturummet

Planförslagets ansatser till att anpassa byggnaden till omgivande strukturer, genom ett indrag av den södra gaveln från Västra Strandgatan och på det viset skapa förutsättningar för en tydligare platsbildning framför den nya byggnadskroppen och Gamla Tullmagasinets västra gavel är bra. I förhållande till nuläget bidrar dock planförslaget till att minska platsbildningen. Ett indrag av den södra gaveln från Västra Strandvägen bedöms bidra till en god helhetsverkan i förhållande till en vertikal utformning av gavel. Den föreslagna byggnaden i sig bidrar inte till en god helhetsverkan.

Umeås rutnätsplan från årtiondena runt 1900-talet präglas av luftiga gatustrukturer i form av esplanader, genomsiktighet och kontakt med älven. Den redan i nuläget fragmenterade Renmarksplanaden snävas in med planförslaget och bidrar därmed ytterligare till fragmentering av esplanadstråket. Vidare bidrar planförslaget till att minska såväl den fysiska som visuella kontakten mellan älven och stadsbebyggelsen. Den föreslagna byggnaden i sig bidrar inte till en god helhetsverkan.



Figur 31. Siktlinje från Storgatan mot fastigheten Brage 8 samt Gamla Tullmagasinet och älven.



Figur 32. Siktlinje från kajområdet mot fastigheten Brage 8 och Renmarksplanadens kvarvarande portal.

8.4 ANALYS AV PLANFÖRSLAGET I FÖRHÅLLANDE TILL ÖP OCH FÖP

Här följer en redogörelse för hur planförslaget förhåller sig till intentionerna med de befintliga kulturvärdena som redogörs för i den aktuella riksintressebeskrivningen, i Umeås översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för de centrala delarna.

Vid studie av länsstyrelsens yttranden gällande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen kan konstateras att länsstyrelsen inte har haft några synpunkter på planernas innehåll gällande hur kulturmiljön i Centrumkärnan ska hanteras vid exploateringar.

"Stadsdelen ska karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll."

Det aktuella planförslaget inryms i denna formulering.

"Inom gränsen för riksintresset Umeå bevaras planstruktur och kvartersmönster återspeglade olika skeden i stadens historia."

"Tvärgatorna som släpper in solen till långgatorna och ger värdefulla utblickar mot älvens vatten tillvaratas."

Planförslaget följer planstrukturen med högre byggnader i kvarterskanter och lägre byggnader i kvarterens mitt. Den resterande sträckan av Renmarksesplananden som idag uppfattas mer som öppen kvartersmark byggs delvis bort och stråket reduceras till dess bredd.

"De spår av äldre brandgator som ännu finns i staden lyfts fram och kan med fördel utvecklas till stadsunika gång- och handelsstråk."

Kopplingen till brandgatan planeras i byggnadsförslaget att hållas öppen genom en portik i byggnadskroppen. Miljön längs med den östra delen av byggnadskroppen, vid brandgatan, utvecklas enligt förslaget med ett tillägg i form av ett publikt stråk och torgyta med vatten och träd.

"För kulturhistoriskt värdefull grönska inom planområdet såsom Umeås gatubjörkar, esplanaderna och de historiska parkerna gäller förhållningssätt och riktlinjer under avsnitt [...]."

"Värna om och utveckla Umeås karaktär som björkarnas stad, med björkplanterade gator och esplanader i de centrala delarna."

Trädraden och planteringarna inom fastigheten Brage 8 försvinner. I förslaget illustreras däremot trädrader på båda sidor om det publika stråket.

"Ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden [...]."

Planförslagets byggnad avviker tydligt från de horisontellt placerade äldre byggnaderna Gamla Tullmagasinet och Hammagasinet. Bedömningen är, begränsat till perspektivet av en vertikal placering och gestaltningsmässigt, att den föreslagna byggnaden överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen när det gäller tillvaratagandet av värdefulla utblickar mot älvens vatten, ljusinsläpp till långgator och upplevelsen av Renmarksesplanaden.

9 KONSEKVENSPANALYS

9.1 BEDÖMNINGSGRUNDER

Konsekvensanalysen för de befintliga kulturmiljövärden inom och i anslutning till planområdet utgår från tre lagstiftningar som utgör bedömningsgrunder i denna konsekvensanalys, miljöbalken, plan och bygglagen och kulturmiljölagen:

- Riksintresse för kulturmiljövärden, Umeå [AC10] enligt 3 kap 6 § mb.
- Byggnadsminnen enligt 3 kap KML.
- Fornlämning enligt 2 kap KML.
- Allmänna och enskilda intressen; intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

9.2 KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSET UMEÅ [AC10]

Här följer en bedömning av konsekvenserna för riksintresset. Den kursiverade texten är utdrag ur uttryckstexten för riksintresset. Uttryckstexten följs av en förklarande text som följs av bedömningen av nivå på konsekvenserna för riksintresset.

Framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för handel och sjöfart[...]

Byggnadsminnet Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet är viktiga symboler för Umeås historiska sjöfarts- och handelstradition. Även om byggnaderna fortfarande bär berättelsen, bedöms den föreslagna stora byggnadsvolymen i deras närhet påverka upplevelsen indirekt. Under senare delen av 1900-talet och 2000-talet har nya, storskaliga byggnader försvagat läsbarheten av den sjöfartspräglade miljön. Tullmagasinet och Hamnmagasinet utsätts idag för stark visuell konkurrens från omgivande bebyggelse, vilket gör den tidigare tydliga älvsfronten mindre framträdande. Den äldre, lägre bebyggelsen har tappat sin visuella dominans, och kopplingen till sjöfarten har försvagats. Ett nytt storskaligt projekt inom kvarteret Brage bedöms ytterligare kunna förminska byggnadernas betydelse och försvaga de kvarvarande spåren av Umeås historiska sjöfartsstad. Det medför en risk att återstående spår av den historiska sjöfartsstaden till viss del försvagas.

Bedömning: Måttliga till stora negativa konsekvenser

Kommunikationsstråk som berättar om stadens utveckling från 1600-talet och framåt

Storgatan är ett av de viktigaste kommunikations- och handelsstråken genom staden, vars kontinuitet sträcker sig tillbaka till 1600-talet. En ny hög byggnad ut mot gaturummet innebär att bebyggelseskalan höjs ytterligare utmed Storgatan och i Centrumfyrkanten. Planförslaget innefattar en från Storgatan indragen glasad arkad som vänder sig mot gatan. En kommersiell framsida mot Storgatan bedöms bidra till att stärka gatans funktion som centralt kommunikations- och handelsstråk. Detta bedöms medföra positiva konsekvenser för gatans identitet och historiska roll i staden.

Bedömning: Positiva konsekvenser

Den under 1800-talets senare del, och 1900-talets början successivt utvidgade stadsplanen med gatunät, tomtstrukturer, platsbildningar och byggnader från motsvarande perioder.

Med planförslaget bibehålls rörelsestråket som förbinder Västra Strandgatan med Storgatan liksom brandgatan i öst-västlig riktning genom kvarteret, vilket är positivt. Den del av Renmarksplanen mellan Storgatan och Västra Strandgatan bebyggs delvis. Dock bevaras delar av gaturummet i form av platsbildning. Det historiska esplanadstråket bedöms dock bli svårare att uppfatta.

Bedömning: Måttliga negativa konsekvenser.

Den under 1800-talets senare del, och 1900-talets början successivt utvidgade stadsplanen med gatunät, tomtstrukturer, platsbildningar och byggnader från motsvarande perioder.

Med planförslaget bibehålls befintliga rörelsestråk som förbinder Västra Strandgatan med Storgatan liksom brandgatan i öst-västlig riktning genom kvarteret, vilket är positivt. Det fragment av Renmarksesplanaden som finns kvar i form av platsbildning bedöms bli svår att uppfatta.

Bedömning: Små till måttliga negativa konsekvenser.

Inslaget av grönska med trädplanterade gator, parker och många trädgårdstomter samt kontakten med älven.

Stadsplanen som sådan påverkas inte av detaljplaneförslaget, däremot medför förslaget negativa konsekvenser för den luftiga gatustrukturen från 1800-talets senare del och 1900-talets början med esplanader, genomsiktighet och kontakten med älven.

Planförslaget bedöms innebära att den visuella kontakten mellan Storgatan och älvstranden, med dess äldre hamnbebyggelse, kraftigt begränsas. Älven kan med förslaget endast uppfattas i en snäv siktlinje mellan byggnaderna.

Bedömning: Små till måttliga negativa konsekvenser.

Renmarksesplanaden utgör en del av den historiska stadsstrukturen i centrala Umeå. Stråket speglar ett betydelsefullt skede i stadens utveckling i slutet av 1800 talet, då Renmarksbäcken kulverterades och en bred esplanad anlades som del av återuppbyggnaden efter stadsbranden.

Renmarksesplanaden som esplanad finns inte längre kvar, däremot spår av denna i form av den kvarvarande västra körbanan och en trädplanterad mitt inom fastigheten Brage 8. Med planförslaget försvagas läsbarheten av den historiska strukturen ytterligare, trots den hänsyn som tagits med ett indrag om 0,5 från nuvarande fastighetsgräns.

Bedömning: För uttrycket [...] *trädplanterade gator* [...] bedöms planförslaget medföra måttliga negativa konsekvenser.

Hamnstråk med gles och låg bebyggelse och sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven

Umeå och framför allt Centrumfyrekanten har sedan riksintresset beslutades 2010 genomgått stora förändringar. Bebyggelseskalan har höjts kraftigt. År 2010 fanns det inom Centrumfyrekanten två högre byggnader – Thulehuset inom kvarteret Magne och Plazahuset inom kvarteret Brage – som utgjorde en kontrast till den i övrigt relativt låga och jämna bebyggelsesiluetten mot älven. Senare under 2010-talet har det genomförts omfattande byggnadsprojekt som resulterat i en kraftig skalförskjutning på grund av nyttillkomna byggnaders stora volymer som nu dominerar bebyggelsens fasad mot älven på bekostnad av hamnstråkets tidigare låga och glesa bebyggelse.

Skalförskjutningen har även resulterat i att bland annat Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet i fysisk mening har minskat i betydelse som karaktärsbärande byggnader längs vattnet och därmed förlorat i uppmärksamhet och status som symbolbyggnader för riksintressets sjöfartsberättelse. Läsbarheten av sjöfartsberättelsen är därför redan idag kraftigt försvagad.

Planförslaget bedöms att ytterligare försvaga läsbarheten av Umeås historia som sjöfartsstad, vilken tidigare präglat hamnstråket.

Bedömning: Måttliga till stora negativa konsekvenser.

9.2.1 SAMMANTAGEN BEDÖMNING FÖR RIKSINTRESSET

Sammantaget är Tyréns bedömning att läsbarheten av riksintresset påverkas negativt av planförslaget. De stora byggnadsvolymer och förtätningarna som tillkommit utmed älven medför kumulativa effekter för riksintresset. Planförslaget förstärker utvecklingen av en högre och tätare centrumkärnarespektive fasad mot älven, vilket står i kontrast till den glesa och låga bebyggelsen som utgör en del av uttrycket för riksintresset.

Planförslaget enskilt bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser på riksintresset för kulturmiljövården. För Storgatan kan planförslaget bidra positivt till upplevelsen av kommunikationsstråket. Planförslaget tillsammans med senare års storskaliga bebyggelseutveckling längs hamnstråket i vyn från älven bedöms kumulativt medföra risk för påtaglig skada.

9.3 KONSEKVENSER FÖR EN GOD HELHETSVERKAN

Det följer av 2 kap 6 § PBL att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och *intresset av en god helhetsverkan*.

Befintlig bebyggelse

Både den äldre trä- och modernistiska bebyggelsen riskerar att påverkas negativt av förändringar och tillägg som inte utformas i harmoni och samklang med den befintliga miljön. En högre byggnad blir synlig på avstånd och på så vis påverkar planförslaget ett större antal platser och objekt inom Centrumfyrcanten. Ytterligare en hög byggnad längs strandlinjen mot älven bedöms få en stor negativ effekt på ett större antal utpekade delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön. Samtidigt är bedömningen att en ny hög volym som ansluter till senare årsringars höjder längs med vattenfronten kan bidra till en bättre helhetsverkan.



Figur 33. Flygfoto över Centrumfyrcanten, hämtat från Lantmäteriet, min karta, 2026-01-27.

Volym, skala och siluett

För samtliga höga byggnader som tillkommit längs med Storgatan tillämpas principen med indragna högdelar sett från Storgatan, ställvis med pelargång. Planförslaget för Brage 8 följer samma princip. Fasaden mot gatan anpassas till omkringliggande fasaders proportioner och relation till gatan, med indraget markplan där pelarportik möjliggörs. Högdelen på den föreslagna byggnaden är liksom omgivande moderna byggnader, indragen och en tydlig trevåningshöjd avtecknar sig ut med gatan. Att principen även följs enligt planförslaget är positivt. Gaveln mot Storgatan respektive mot Västra Strandgatan ska enligt planbestämmelserna gestaltas med symmetri, liksom fasaden i övrigt som ska ha ett regelbundet och sammanhållet uttryck, med fönster, fasadelement och eventuella indrag, horisontellt och vertikalt linjerade. Anpassningarna bedöms skapa harmoniska proportioner i stadsmiljön, vilket bidrar till en god helhetsverkan.

Att fasaden enligt planförslaget ska kläs med metall och att entrépartierna mot Storgatan och Västra Strandgatan ska utformas med omsorg och stadsmässighet, uppfattas som ett rent arkitektoniskt ställningstagande och bidrar inte med säkerhet till att stärka kulturmiljövärdena. Däremot är det positivt att fasadytan ska vara matt och att byggnadens kulör anpassas till omgivande kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

När det gäller volym och skala bedöms planförslaget att förstärka den befintliga skalförskjutningen av bebyggelsen längs älven. Den föreslagna byggnaden har en höjd och proportioner som samspelar med Thulehuset, vilket dock bedöms bidra till en bättre balans och en harmoni i stadens siluett i vyn mot älvsstranden.

Samtidigt bedöms planförslaget medföra att storskaligheten i stadsbilden förstärks och luftigheten minskar.

Sjöfartsprägel - Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet

Hamnstråket har under senare år genomgått en förändring där nya storskaliga byggnadsvolymer inte samspelar med den historiskt låga och glesa bebyggelsestrukturen. Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet ingår idag i en ny kontext där dessa större volymer har försvagat magasinens visuella betydelse i stadsbilden och därmed även deras funktion som bärare av sjöfartsberättelsen i stadens front mot älven. En ytterligare stor byggnadsvolym bedöms förstärka denna obalans.

Gaturum

Umeås rutnätsplan från sekelskiftet 1900 kännetecknas av luftiga gatustrukturer med esplanader, god genomskiktighet och tydliga visuella samband med älven. Planförslaget innebär att den resterande delen av Renmarksesplanaden med dess ursprungliga bredd, i planförslaget blir så smal att den inte längre kan uppfattas som en sekvens av den ursprungliga esplanaden. Den föreslagna byggnadens placering i en öppning mellan Storgatan och älven innebär att den visuella kontakten med älven minskar sett från staden. Planförslaget riskerar därför att ytterligare försvaga det aktuella gatustråkets historiska karaktär och dess funktion som en del av den vid sekelskiftet övergripande stadsplanstrukturen.

9.4 KONSEKVENSER FÖR FORNLÄMNINGEN

Fastigheten Brage 8 ligger inom fornlämning L1938:8586. Fornlämningen utgörs av stadslager, dvs kulturlager från 1600- och 1700-tals staden. Den som vill täcka över eller göra ingrepp i en fornlämning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. Som villkor för tillstånd får länsstyrelsen ställa skäliga krav på arkeologisk undersökning för att dokumentera fornlämningen. Länsstyrelsen kan besluta om en arkeologisk förundersökning för att få underlag för den fortsatta prövningen och för att kunna bedöma omfattningen och kostnaden för en eventuell påföljande arkeologisk undersökning. Den som utför ett arbetsföretag som berör en fornlämning svarar för kostnaden.

Länsstyrelsen beslutar i en tillståndsprocess huruvida det föreligger en risk för skada på fornlämningen. Fornlämningen består av ett stadslager där det sannolikt finns lämningar/kulturlager från 1600-talet och framåt.

9.5 KONSEKVENSER FÖR BYGGNADSMINNET

Planförslaget strider inte mot Gamla Tullmagasinets skyddsbestämmelser. De värden som byggnadsminnet avser att skydda består.

Bedömning: Inga konsekvenser

10 KÄLLOR

Balticgruppen, arbetsskisser över förslag, daterade 2022-08-09 och 2022-10-14.

Bebyggelseregistret Riksantikvarieämbetet, 1989, Byggnadsminnen 1978-1988 - Förteckning över nya byggnadsminnen 1 juli 1978-31 december 1988 enligt lagen den 9 december 1960, nr 690. Riksantikvarieämbetet (RAÄ), (Uppsala: A & W), 1989. ISBN: 91-7192-752-2. www.raa.se Hämtat 2022-02-15.

Brage 8 Skissförslag. 2025-12-19. Sandell Sandberg.

Fornsök, Riksantikvarieämbetet

Lantmäteriets historiska kartor.

Länsstyrelsen Västerbotten, 2009, Centrala Umeå och f.d. Regementet I20, En kulturmiljö av riksintresse.

Länsstyrelsen, Sveriges länskarta, Riksintresse Kulturmiljövård.

Riksantikvarieämbetet, 2014. Handbok, Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6§ Miljöbalken.

Sveriges Länskarta.

Umeå kommun, 2014. Byggnadsordning för Centrumfyrkanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag.

Umeå kommun, 2011. Fördjupning för de centrala delarna.

Umeå kommun, 2018, Översiktsplan Umeå kommun - Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet.

Umeå kommun, planunderlag, Diarienummer BN-2015/00307.

Umeå kommun, 2011, Kulturmiljökarta.

Umeå kommuns bildarkiv.

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte Stockholm
Org.Nr: 556194-7986

