

Detaljplan för fastigheten Brage 8 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Brage 8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och verksamheter, att bidra positivt till stadsbilden i centrum, samt att samspela med och lyfta 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.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2024-02-20 till 2024-03-12. Samråds-krets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan redovisas de inkomna synpunkterna. Vissa yttranden har sammanfattats, men kan begäras ut i sin helhet.

Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen kommer att prövas. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande enligt förslaget leder till påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kapitlet 6 paragrafen Miljöbalken.

Riksintresse kulturmiljövård

Att ianspråka Brage 8 är förknippat med stora utmaningar kopplat till inte bara riksintresset för kulturmiljövården utan också frågor kopplat till byggnadsminnen och plan- och bygglagens krav på att byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med tanke på stads- och landskapsbild, platsens kulturvården och intresse av god helhetsverkan.

Det är positivt att det tagits fram en gedigen konsekvensbeskrivning avseende påverkan på kulturmiljön. Länsstyrelsen delar i stort de slutsatser och bedömningar som presenteras och menar att förslaget behöver inarbeta

de slutsatser som framkommer så att detaljplanen inte riskerar att leda till påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

I konsekvensbeskrivningen konstateras att följande uttryck för riksintresset bedöms påverkas negativt:

- Framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för bland annat sjöfart.
- Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.
- Rutnätsstadens luftiga gatustruktur från 1800-talets senare del och 1900-talets början med esplanader, genomsiktighet och kontakt med älven.
- Kommunikationsstråk som berättar om stadens utveckling.

Länsstyrelsen anser att ett genomförande av planförslaget leder till en sådan skada på riksintresset att ett antagande av detaljplanen i sin nuvarande utformning kommer att överprövas. Länsstyrelsen bedömer att det krävs förändringar av planförslaget vad gäller såväl utformning, byggnadshöjd som utbredning för att inte exploateringen ska leda till påtaglig skada på riksintresset.

Kumulativa effekter

Under de senaste decennierna har en stor förändring och förskjutning skett avseende upplevelsen av Umeås siluett. Läsbarheten och upplevelsen av riksintresset från håll har blivit otydligare. Planförslaget och den byggnadshöjd som detta medger bidrar ytterligare till att förstärka denna förändring och förskjutning av vad som är framträdande i siluetten. Förslaget i sin nuvarande utformning innebär att skada uppstår på de värden som ligger till grund för utpekandet då det tillför ytterligare ett dominerande och högt tillägg i ett område som är känsligt för ännu en storskalig exploatering. Med nuvarande förslag minskar förutsättningarna för att framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för bland annat sjöfart fortsatt kan uppfattas och förstås. Förslaget innebär även att gatustrukturens luftighet och stadens kontakt med älven från Storgatan försvåras och uttrycken försvagas.

Den förändring av bebyggelsen mellan Storgatan och Strandgatan i aktuellt område som under 1990-talet och framåt genomförts har inverkat negativt på riksintresset. Den kumulativa effekten av genomförd och tillkommande förändring riskerar att påtagligt skada uttrycken för riksintresset.

Sjöfartsprägel och tullkammaren som byggnadsminne

Förslaget minskar betydelsen och förståelsen av byggnadsminnet Tullkammaren och hamnmagasinet samt Strandgatans hamnstråk med gles och låg

bebyggelse samt uttrycken av sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.

Vad gäller påverkan på upplevelsen och läsbarheten av Umeås sjöfartsprägel finns det möjligheter att med gestaltnings- och volymmässig anpassning mildra denna påverkan.

Möjligheter till att mildra påverkan på läsbarheten av Umeås sjöfartsprägel samt Tullkammaren som byggnadsminne:

Se över byggnadshöjden tillsammans med antikvarisk kompetens och utifrån den antikvariska analysen

Begränsa bebyggelsen så att Tullkammarens västra fasad inte byggs för.

Arbeta igenom gestaltungsförslag tillsammans med antikvarisk kompetens och förtydliga planbestämmelser avseende gestaltning (kulör, glansgrad, material).

Storgatan

Utöver ovan beskriven påverkan finns det utifrån planförslaget i sin nuvarande form ett behov av större varsamhet i anpassningen till kringliggande gator:

- Indraget ovan arkaden mot Storgatan behöver dras in ytterligare så att det ligger i liv med högdelen på hotell Plaza.
- Bebyggelsevolymen längs Renmarksesplanaden behöver begränsas så att den inte kragar ut över det som idag utgör offentligt rum och bidrar till ett ännu trängre gaturum.
- Allmänhetens tillgång till stråket mellan hotell Plaza och Brage 8 behöver säkerställas så att det fortsatt är tillgängligt för allmänheten.

Länsstyrelsens övriga synpunkter:

Buller

För att säkerställa att bullerriktvärdet 50 dBA inte överskrids vid uteplats planeras en 1,5 m hög bullerskyddsskärm att placeras längs kanten på den gemensamma uteplatsen uppe på takterrassen. Med bullerskyddsskärmen är beräknad ekvivalent ljudnivå, enligt uppgift, under riktvärdet 50 dBA på nästan hela takterrassen. Detta gäller dock endast trafikbuller och förutsätter att inga bullrande fläktinstallationer placeras i anslutning till uteplatsen. Det bör framgå om uteplatsen även behöver avskärmas från byggnadens tekniska installationer.

I övrigt planeras eventuella bullerberörda lägenheter på den nedre våningsplanen mot Storgatan att ha en bostadsarea på högst 35 kvadratmeter, vilket innebär att bullerriktvärdena klaras.

När det gäller utomhusscenen på kajen anser länsstyrelsen att det inte är relevant att tillämpa Folkhälsomyndighetens riktvärden om högt buller (FoHMFS 2014:15) som ett mått på eventuella störningar. Dessa riktvärden är till för att skydda mot akuta hörselskador. Det vore mer relevant att använda Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13) om buller inomhus, som innehåller riktvärden för att bedöma olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken. Dessa allmänna råd kan tillämpas såväl för buller från ljudkällor som uppstår inne i fastigheten, men också från yttre ljudkällor. Kommunen behöver vara medveten om att inrättandet av bostäder i direkt anslutning till utomhusscenen på kajen, kan innebära begränsningar av i vilken omfattning musikframträdanden kommer att kunna genomföras för att inte störa närboende.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen anger att detaljplanen inte bedöms påverka huruvida normerna för god ekologisk eller kemisk status kan uppnås eller upprätthållas i Umeälven. Eftersom Umeälven är en stor recipient och det inte planeras någon ökning av hårdgjorda ytor eller förorenande verksamheter i planområdet är det sannolikt en rimlig slutsats. Det skulle dock behövas ett resonemang eller en motivering kring varför kommunen har gjort bedömningen.

I avsnittet om miljö kvalitetsnormer för vatten skriver kommunen att detaljplanområdet ingår i verksamhetsområde för spill- och dagvatten och att det finns goda möjligheter att rena vatten innan det leds vidare. Länsstyrelsen önskar förtydligande om detta även gäller dagvatten. Rening av dagvatten nämns inte i avsnittet om teknisk försörjning av dagvatten. Hur planerar kommunen att dagvatten från planområdet ska tas omhand? Kommer dagvatten renas innan det släpps till den kulverterade dagvattenledningen?

Även om detaljplanen inte bedöms försämra möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna i älven vore det positivt om dagvatten kan renas och på så sätt minska föroreningsbelastningen i älven. Det är också en målsättning i Umeå kommuns dagvattenprogram.

Förorenad mark

Länsstyrelsen hittar ingen information om att någon förorenade verksamhet har bedrivits inom aktuellt planområde.



Däremot finns det i EBH-stödet några potentiellt förorenade objekt identifierade i närheten. Dessa utgörs av en nedlagd kemptvätt (Odin 9) och en nedlagd drivmedelsstation (Brage 7) där avsaknad om uppgifter för att förekomst av förorening inte kan uteslutas, och med det även en eventuell risk för spridning till Brage 8.

Även på kvarteret Magne ska en drivmedelsverksamhet ha funnits men denna ska vara sanerad och är därför mindre aktuell, om inte någon restförorening skulle finnas kvar.

Klorerade lösningsmedel: Då uppgifter som ligger till grund för nuvarande riskklassning för närliggande kemptvätt ser ut att vara felaktiga så saknas för närvarande kunskaper om kemptvätten på Odin 9. Kemptvättar har av Naturvårdsverket getts branschklass 2 "stor risk", den näst högsta riskklassen, på grund av förekomst av klorerade lösningsmedel. Klorerade lösningsmedel har mycket hög farlighet och har egenskaper som gör att de kan spridas långa avstånd och via ångform tränga in i byggnader (mer information om klorerade lösningsmedel i slutet av skrivelsen). Det finns inga uppgifter som tyder på någon faktisk föroreningsproblematik från kemptvätten, men utifrån försiktighetsprincipen och branschens generella farlighet bör detta beaktas. Kommunen bör ta ställning till om detta objekt kan utgöra en risk och utreda om det går att hitta fler uppgifter om verksamheten. Vid behov kan även provtagning vara aktuell för att utesluta risk.

Oljeföroreningar: Kommunen bör vara uppmärksam på eventuella oljeföroreningar som kan ha spridits från intilliggande drivmedelshantering på främst Brage 7. Det saknas information i bygg- och miljöarkiv om oljeföroreningar på fastigheten. Då macken varit nedlagt i mer än 50 år torde en stor andel av de mest flyktiga gasbenägna ämnena i en eventuell förorening redan ha avgått.

Renmarksbäcken kulverterades under slutet av 1890-talet. Före kulverteringen ska bäcken ha skurit ner i en djup ravin i landskapet. Det gör att det finns en ökad risk att eventuella oljeföroreningar från Brage 7 kan röra sig västerut mot bäcken, eller att klorerade lösningsmedel från kemtvätten kan följa kulverten i gasform eller löst i vatten.

Kommentar

Kulturmiljö: Sedan samrådet har byggnadsantikvarisk kompetens kopplats in i projektet och underlagen kring de kulturmiljörelaterade förutsättningarna har förbättrats. Gestaltungsförslaget har arbetats om, och förändringarna beskrivs nedan enligt hur de relaterar till Länsstyrelsens kommentarer:

- *Tullkammaren som byggnadsminne*

Siktlinjer mot Tullkammarens västra gavel har frigjorts med hjälp av indrag i såväl byggnadens höga som låga del, och en plats-/torgbildning har möjliggjorts framför gaveln som ytterligare lyfter fram byggnadsminnet. Gående österut längs Strandgatan kommer att mötas av Tullkammarens gavel inramad av en öppen plats.

Detaljplanen ökar incitamenten för fler människor att komma nära Tullkammaren, genom att skapa värde och platsbildningar i byggnadens närmaste omgivning.

- *Försvagat riksintresse med hänsyn till "framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för bland annat sjöfart" samt "hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven".*

Att en kommersiell framsida skapas mot Skeppsbron ger Västra Strandgatan tillbaka lite av den funktion den hade under slutet av 1800-talet, och en byggnad med höga arkitektoniska ambitioner bygger vidare på tanken om den representativa fasaden mot älven.

Utformningsbestämmelsen för fasad har utvecklats och reglerar nu att fasaden till största delen ska vara metallbeklädd, ha en matt yta och en varm och dov färgton som harmonierar med den omgivande kulturmiljön. Nu regleras också att fasaderna på byggnadens kortsidor ska vara symmetriska och att bottenvåningens fasad mot Renmarksplanaden ska vara uppglasad till minst en tredjedel.

- *Försvagat riksintresse med hänsyn till "rutnätsstadens luftiga gatustruktur från 1800-talets senare del och 1900-talets början med esplanader, genomsiktighet och kontakt med älven".*

Avsikten är inte att bryta kontakten med älven, snarare att leda människor ned längs kvarteret till Skeppsbron och älvkanten. Mycket har hänt det senaste decenniet som har lyft älvspromenaden (upprustning av Brosparken och Rådhusparken, Sparken, Vävens cafédel med populära sittplatser mot älven, Frizon etc) men Skeppsbron utgör fortfarande ett parti längs älven med fler stängda fasader och parkering som främsta funktion. Tullkammaren har ett stort kulturellt värde men fyller idag ingen publik funktion och har inte en aktiv bottenvåning mot Skeppsbron. Den komplettering som planen föreslår kan bidra till att göra älvsmiljön mer attraktiv i den här delen av centrum, vilket stärker kontakten med älven och med byggnadsminnet.

Renmarksesplanaden som esplanad finns inte längre kvar men den befintliga gata som förbinder Västra Strandgatan med Storgatan ska bibehållas, liksom brandgatan i öst-västlig riktning genom kvarteret. Siktlinjerna från Storgatan mot älven får en inramning och blir mer visuellt tydliga.

- *Kumulativa effekter och byggnadshöjd.*

Flera experiment har gjorts med att ändra byggnadshöjden i förslaget för att se hur olika höjder påverkar helhetsbilden, och kommunen har landat i att en höjd som samspelar med omgivande byggnaders stör helhetsbilden mindre än att tillföra ett nytt höjdlager på platsen, se skissunderlag från arkitekten samt den byggnadsantikvariska bedömning som bilagts granskningshandlingarna. I nuvarande förslag har byggnaden en låg del som anpassas till den lägre bebyggelsen längs Strandgatan, och en hög del som anpassas till den högre bebyggelsen längs Storgatan (med ett indrag som är anpassat efter byggnaderna i intilliggande kvarter).

Byggrätten är anpassad till omgivningen med intentionen att den ska läsas som en del av en sammanhållen grupp med höghus som ligger som en fond bakom den äldre bebyggelsen.

- *Indraget ovan arkaden mot Storgatan behöver dras in ytterligare så att det ligger i liv med högdelen på hotell Plaza.*

Detta är åtgärdat. Indraget är ökat från 1 m till 3,7 m.

- *Bebyggelsevolymen längs Renmarksesplanaden behöver begränsas så att den inte kragar ut över det som idag utgör offentligt rum och bidrar till ett ännu trängre gaturum.*

Gaturummets bredd i markplan är idag 13,1 meter, och det var det även i samrådsförslaget. Byggnadens överhäng, placerat på 4,6 – 8 meters höjd över gatan, kragade i samrådsförslaget ut 1,5 meter över gaturummet. I det justerade förslaget har byggnadens fasad i markplanet skjutits in 0,5 meter från nuvarande fastighetsgräns, vilket gör gaturummet i markplan 0,5 meter bredare än idag. Utkragningen har också minskat från 1,5 till 1,25

meter och kragar därmed endast ut 0,75 meter över gatumark. Den utkrängande delen kan ses som en inramning av gaturummet och vyn mot älven. Siktlinjerna i ögonhöjd längs gatan förblir obrutna.

- *Allmänhetens tillgång till stråket mellan hotell Plaza och Brage 8 behövs säkerställas.*

Då detta öppna stråk måste samordnas med fastighetsfunktioner så som RH-parkering och inlastning behöver stråket planläggas som kvartersmark. Intentionen är dock att stråket ska hållas öppet för allmänheten och att det ska fungera som ett sätt att leda blicken och stegen ned mot Tullkammarens gavel. Att staket eller andra former av hinder in till stråket är olämpligt har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Dagvatten: Skrivelsen om att det finns goda möjligheter till rening av dagvatten tas bort då den är missvisande, däremot understryks att andelen hårdgjord yta inom planområdet inte ökar markant och att påverkan på Umeälven är liten.

Buller: En skrivelse har lagts till om att uteplats på tak ska klara riktvärdena för buller oavsett om bullerkällan är trafik eller tekniska installationer placerade på taket. Hur detta ska lösas rent tekniskt avgörs i bygglovsskedet.

Kommunen är medveten om att en ökad nattbefolkning kan orsaka begränsningar av i vilken omfattning konserter kan genomföras på Skeppsbron, vilket har tydliggjorts i planbeskrivningen. Hänvisningen till Folkhälsomyndighetens riktvärden om högt buller har tagits bort, och i stället konstateras att buller från scenen kan orsaka olägenheter för de boende vid stora evenemang.

Förorenad mark: Föreningar från objekten på Odin 9 och Brage 7 har efter samrådet utretts i en övergripande miljöteknisk markundersökning, och resultaten visar på relativt låga föroreningshalter i de provtagningspunkter som har kunnat testas inom området, med undantag för ett jordprov i södra delen av området där halter över KM påträffades avseende bly och kvicksilver. I södra delen av fastigheten har även halter över/i nivå med MRR uppmätts i hela jorrdjupet vilket innebär att överskottsmassor från detta område behöver provtas och klassificeras för att säkerställa korrekt hantering vid borttransport.

Utifrån utförd riskbedömning har inte de förhöjda kvicksilverhalterna bedömts 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.

Utredningen visar också att det förekommer sulfidjord på fastigheten.

Planbeskrivningen kompletteras med slutsatserna från utredningen.

Umeåregionens brandförsvar

Brandförsvaret vill tillägga att då den projekterade byggnaden är högre än 23 meter kommer inte räddningstjänsten kunna vara behjälplig för utrymning. Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med denna information under rubriken *Brandsäkerhet och räddningstjänsts tillgänglighet*.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Allmänna synpunkter

Det är viktigt att planen säkerställer friytekrav, bullerförhållanden för boende, luftföroreningshalter och även gatutråd/allé.

Friyta

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser med stöd av 8kap 9§ Plan och bygglagen att det i brist på lämpliga och tillräckligt stora friytor för boende inom planområdet ska anordnas tillräckligt stor yta lämplig för lek och utevistelse i nära anslutning till planområdet. Friyta utanför fastigheten ska innehålla förutsättningar för barns lek, vara trafiksäkra, trygga och ligga inom det omedelbara närområdet så att barn lätt får tillgång till friytan på ett tryggt och trafiksäkert sätt. Det älvsnära läget med angränsande publika ytor/parkering kan bli problematiskt för att garantera framför allt barns säkerhet. Alla dessa aspekter säkerställs inte i planförslaget. Nämnden bedömer att det kan bli problematiskt att anlägga friytan nedanför Strandgatan där friytan kan hamna i konflikt med planerad evenemangsverksamhet på Skeppsbron. Här behövs en konkret lösning som ger tillräckliga ytor och kvaliteter till inflyttning i bostadsbyggnaden. Lösningen behöver säkerställa genomförandet senast vid planens antagande med färdiga avtal inklusive finansiering på kort och lång sikt.

Närområdet till detaljplanen är till största del hårdgjort. Bostadshuset planeras på en mycket begränsad markyta utan möjlighet att uppfylla kraven enligt 8 kap. 9 § Plan och bygglagen "Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse".

Skeppsbron - evenemangsbuller och friyta:

Kommunen behöver ta ställning till den potentiella konflikten bostadshus jämfört med användbarheten av Skeppsbron som evenemangsyta. Genom åren har det förekommit bullerklagomål från boende på Teg och hotellgäster vid evenemang på Skeppsbron. Boende i den nya byggnaden, särskilt lägenheter med fönster mot Skeppsbron, riskerar att störas på ett sådant sätt att olägenhet för människors hälsa uppkommer. I en sådan situation kan Miljö- och hälsoskyddsämnden behöva gripa in för att begränsa ljudnivåer vid konserter och andra evenemang på ytan. Husets fasadisolering bör mot den bakgrunden utformas så att risken för bullerstörning enligt miljöbalkens definition inte uppkommer.

En permanent friyta för bostäder på Skeppsbron kan också begränsa ytan och användbarheten för evenemang.

Luftföroreningar

En ny utredning om luftkvaliteten i planområdet kan behövas. Nuvarande utredning utgår från beräkningar 2015-2016. Utredningen är en kommenterad version av detaljplanens luftutredning från 2016, uppdaterad med kommentarer och slutsatser från konsult 2023 vilka bygger på omvärldsförändringar och trender jämfört med då den ursprungliga utredningen gjordes. Slutsatserna antyder att miljö kvalitetsnormerna för luft kan klaras, men de bygger på ett delvis osäkert underlag för bedömning av luftsituationen för kvävedioxid och partiklar PM10 på Storgatan och norra delen av Remarksesplanaden i planområdets närhet.

Park/ Natur

Fastigheten Brage 8 är idag planlagd som kvartersmark där marken ska anordnas som park med möjligheter till säsongbetonad uteservering. Enligt gällande detaljplan ska parkområdet vara tillgängligt för allmänheten. En riktlinje i översiktsplanens fördjupning för centrala stadsdelarna är att "Alla parker i centrala stadsdelarna bevaras och utvecklas". Planen strider alltså mot riktlinjen. Ett förhållningssätt i samma styrande dokument är att "Värna om befintliga kulturmiljöer, t.ex. kyrkogårdar och privatägda parker".

Den lilla parken inom planområdet fyller sin funktion som en grön oas för närboende längs Storgatan som har begränsad tillgång till friytor. Planen bör därför också beakta hur behovet av friytor kan tillgodoses för boende i angränsande fastigheter. Inom parken i planområdet finns en trädallé av björkar. Den har biotopskydd som kräver dispens för borttagandet. Det gäller även björkträden på andra sidan gatan Remarksesplanaden som inte ingår i planområdet men där det finns en viss risk att träden tas bort i byggskedet för att föra upp byggkranar och dylikt.

Kommentar

Friyta: Brage 8 har ovanliga planeringsförutsättningar i det att det ligger på en väldigt begränsad yta i en redan bebyggd miljö. Den typ av

kompletterande bebyggelse som föreslås här förekommer sällan och de lösningar vi kommit fram till i detaljplanen är mycket specifika för platsen. Friytan är liten och delvis kombinerad med allmänna funktioner, då denna bostadsgård oundvikligen också utgör offentliga ytor som är en del av Umeås centrummiljö. En friyta ska säkerställas på tak där det ska vara möjligt att vistas med mindre barn för lugn och återhämtning och i viss utsträckning lek. Större barn har tillgång till grönytor och parker i närområdet.

Det stämmer att det har diskuterats att friytan skulle kunna kompletteras genom kompensation utanför planområdet. Dock har Skeppsbron aldrig varit ett alternativ för en permanent vistelseyta då det, som MHN riktigt påpekar, skulle hamna i konflikt med behovet av en flexibel evenemangsyta. I det reviderade förslaget inför granskning har BTA för bostäder minskat som en följd av de justeringar som gjorts för bl.a. kulturmiljön, vilket leder till att även ytkravet på friytan minskar. Kommunen bedömer därmed att det går att tillskapa tillräcklig friyta inom fastigheten, särskilt då det även finns komplement i form av allmänna platser i fastighetens närhet. Kompensationsåtgärder kommer därför inte att bli aktuella i den här planen.

Evenemangsbuller: Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Luftföroreningar: En ny luftutredning har tagits fram efter samrådet, och resultatet redovisas i planbeskrivningen.

Park/Natur: Sökanden har fört en dialog med Länsstyrelsen om den biotopskyddade björkallén på Brage 8 och kommer att ansöka om dispens för fällning om så är nödvändigt, och kommunen ansvarar för att björkallén längs Renmarksplanaden blir kvar.

Redan när planbeskedet beviljades av Byggnadsnämnden 2016 tog kommunen ställning för att denna plats kunde bebyggas, vilket man visste skulle innebära att parken skulle försvinna. Parkmarken är idag trots sitt centrala läge inte särskilt välbesökt och upplevs av många som otrygg under mörka delar av dygnet/året.

Tekniska nämnden, Gator och parker

Trafik och gata

Enligt figur 24 sker avfallshanteringen i portiken i byggnadens mitt och lastbil kör in från Renmarksplanaden. Det bör finnas en mer detaljerad beskrivning hur det är tänkt att avfallsfordonet ska köra ut från fastigheten, om det är tänkt att den ska köra ut via brandgatan eller vända på innergården. Backning mot Renmarksplanaden är inte godtagbart på grund av sikt och trafiksäkerhetsaspekter. Handikapparkeringen som är placerad i portiken utanför sop/avfallsrummet behöver med största sannolikhet flyttas för att avfallshanteringen ska fungera. Det är viktigt att

handikapparkeringen inte medför backrörelser över gångbanan på grund av sikt och trafiksäkerhet.

Utfartsförbud mot Storgatan och Västra Strandgatan förespråkas.

I planbeskrivningen står det att passagen mellan Storgatan och Västra Strandgatan ska tillgänglighetsanpassas, men det framgår inte hur.

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Parkdriften vill värna om de boendes utemiljö dels genom att lyfta att; eftersom friytan i enlighet med planbeskrivningen, ska kunna innehålla buskar och träd för att skapa en god rumsverkan, de boendes möjlighet att följa årstidsväxlingarna och få ett bättre mikroklimat (dvs ett behagligare friyta att vistas på), så är det viktigt att genom alla skeden skapa förutsättningar för detta därmed även i Detaljplaneskedet. Det innefattar att möjliggöra för att både takterrass och bjälklag i marknivå kan förses med växtbäddar med tillräckliga jorddjup (exklusive isolering, tätning, dränering etc) och att takkonstruktion och bjälklag tål den extra belastning som både jorddjup, växtlighet, bevattning samt nederbörd ger i enlighet med Vinnovas; "Grönatak handboken". Parken ser gärna att det förtydligas i planbeskrivningen men även i plankartan.

Ytterligare ett medskick kring friytan på marknivå; passagen är smal och ljusförhållandena för växtlighet begränsade vilket också tyder på att det kommer bli svårt att skapa årstidsväxling och grönska för de boende. Illustrationer och redogörelse av visioner kring fastighetens utemiljö i planbeskrivningen är pedagogiskt och välkomnas. Ett förtydligande behövs dock för vattenspegeln i passagen såsom illustrationerna visar. En vattenspegel kan bidra till kvaliteter men även begränsa vistelseytan och utrymme för vegetation.

Eftersom de boendes tillgång till friyta är begränsad är det också viktigt att friytan både i marknivå och på takterrass får vara så fri som möjligt från det som inte direkt bidrar till bra vistelseytor. Det innebär att parkeringar, körytor, teknikutrymmen, sophantering, takräcken (staket) etc ska så långt som möjligt exkluderas från friytan vilket också delvis beskrivs i planbeskrivningen. I skisser (fig 24; Planbeskrivningen) från exploatören har en handikapparkering föreslagits i passagen mellan Storgatan och Västra Strandgatan. Denna placering är inte optimal och behöver ses över då den begränsar användningen i form av vistelseyta, men även solläget och gensikten ned till älven. Detta utan att den hamnar på allmän platsmark eller omöjliggör avfallshanteringen i portalen. Parkdriften vill också uppmärksamma om att eftersom exploatören ska ersätta saknad friyta dels med förhöjd kvalitet på friytan inom den egna fastigheten, dels genom finansiellt stöd till en åtgärd på allmän plats i närområdet, men utan att det

finns några avtal skrivna ännu så finns inga garantier att så kommer att ske. Det är viktigt att ha med sig att då staden förtätas och bostadsgårdarnas yta minskar, ökar nyttjandegraden och slitaget på parkytor. Behovet av park och naturmark ökar i en stad som förtätas, dessa ytor är svåra att tillskapa centralt. Brage 8, har dessutom varit en parkyta för allmänheten att nyttja vilket nu ersätts med bostäder och handelsverksamhet vilket minskar allmänhetens tillgång till parkytor ytterligare.

Vidare vill parkdriften lyfta att en kvalitetshöjning på parkmark såsom beskrivs i planbeskrivningen och som skulle kunna medfinansieras av exploatör kan ske till en viss grad men de kvaliteter som kan tillskapas på parkmark kan aldrig ersätta de kvaliteter som bör finnas nära de boende på bostadsgården. Tillkommande parkmark/förhöjda kvaliteter på parkmark kompletterar dock men ersätter alltså inte bra bostadsgårdar. De eventuella investeringar som läggs till på parkmark och som skulle kunna medfinansieras av exploatör ska också fungera på lång sikt med en ökad drift och underhållskostnad, som då kommer att belasta Parkdriftens budget vilket gör att en del av fastighetsägarnas ansvar förs över på Gator och parker.

Björkallén längs Renmarksesplanaden kommer att få försämrade växtförhållanden med en minskad solinstrålning vilket Parken vill lägga till i planbeskrivningens beskrivning av förändringar och konsekvenser av Stads- och landskapsbild.

Gator och parkers samlade yttrande

En väl genomarbetad detaljplan men med en smal fastighet följer också många begränsningar och kompromisser vilket det gör att det finns några saker att jobba vidare med och förtydliga i detaljplanen till nästa skede. Arbetsgruppen för "Test av Friytemodellen" behöver också parallellt med detaljplanarbetet lösa en del frågeställningar kring finansiering och avtal/juridik. Vidare så kommer inte heller allmänhetens tillgång till passagen på fastighetsmark att vara säkerställd på lång sikt i.o.m. att den är privatägd, trots att den föreskrivs som en passage för allmänt bruk.

Kommentar

Ang. friyta, björkar, parkmiljö och luftkvalitet se kommentarer till tidigare yttranden, och vad det gäller grönyta på tak saknas tyvärr möjlighet att reglera den typen av detaljer i planen. Däremot förs en dialog med exploatören som är medvetna om behovet av att tillföra så mycket grönska som det är möjligt.

Stråket mellan Scandic och den nya byggnaden kommer att tillgänglighetsanpassas från Västra Strandgatan upp till brandgatan. Detta säkerställer åtkomst till platsen framför Tullkammarens gavel samt skapar möjlighet att gena genom kvarteret. Den övre delen av stråket bedöms däremot vara för brant för att kunna tillgänglighetsanpassas och samtidigt bibehålla de funktioner som måste finnas där. Handikapparkeringens placering ses över.

Vakin VA

I planbeskrivningen framgår på flertalet ställen att Vakin har kulverterade dagvattenledningar i en dagvattenkulvert. I kulverten finns samtliga ledningslag, inte enbart dagvatten. Planbeskrivningen bör förtydligas med information kring detta i syfte att förtydliga att kulverten inte enbart är till för dagvatten.

På sidan 12 i planbeskrivningen, under rubriken "Miljökvalitetsnormer för vatten" framgår att det finns goda möjligheter att rena vatten innan det leds vidare. Dagvatten från området leds via ledning direkt ut till älven och har således ingen möjlighet till rening. Då fastighetens storlek är extremt begränsad så finns heller inget utrymme för rening där. Denna skrivning kan således upplevas som missvisande och bör tas bort från planbeskrivningen.

Va-ledningar inom fastigheten utgör ett viktigt stråk för centrala Umeå. En avtalslösning med exploatören är således en förutsättning för att fastigheten skall kunna bebyggas. Avtalet ska reglera åtgärder och kostnader som va-huvudmannen anser nödvändiga för att säkerställa funktion och underhåll av befintliga va-ledningar. Vidare anser Vakin att kostnader gällande omprövning av ledningsrätter ska bekostas av exploatören.

Övrigt: Under rubriken planeringsunderlag framgår inte att dagvattenutredningar tagits fram för området.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras enligt förslag med förtydliganden kring kulvertens funktion och innehåll. Sedan samrådet har det också framkommit att en flytt av ledningarna kan vara ett alternativ. Även detta klargörs i planbeskrivningen.

Skrivning om rening av dagvatten tas bort.

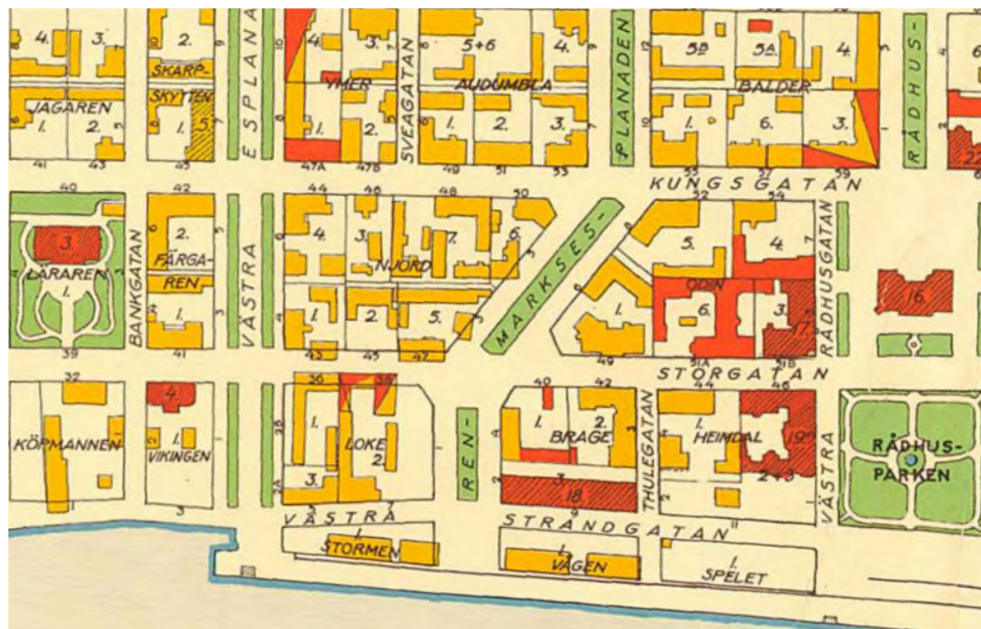
Planbeskrivningen förtydligas ang. kostnader för omprövning av ledningsrätter. Planen säkerställer att förutsättningar finns för bebyggelse samtidigt som ledningarna hålls tillgängliga, men då det fortfarande inte har fattats beslut om hur ledningarna ska hanteras framöver är det inte möjligt att skriva avtal innan planen antas.

Dagvattenutredning läggs till i det listade underlagsmaterialet.

Föreningen för byggnadskultur

Föreningen Byggnadskultur Umeå avstyrker planförslaget att bebygga kvarvarande del av Renmarksplanen med ett 13-våningshus i sin helhet då platsen även fortsättningsvis behöver hållas fri från bebyggelse, och yrkar att planarbetet ska avbrytas. Föreningen vill i stället föreslå att Umeå

kommun köper tillbaka den tidigare allmänna mark i form av esplanadens mittremsa som utgör aktuellt planområde, och utvecklar och stärker denna parkmiljös värde för allmänhetens behov.



Planområdets förutsättningar

Umeås första två esplanader, västra och östra, skapades 1879 som en följd av de krav på brandskyddande gränser i staden som ställdes i 1874 års byggnadsstadga. Efter Umeås förödande stadsbrand 1888 tillfördes den nästan helt utplånade stadskärnan ytterligare två esplanader. Rådhusplanen, som sträcker sig från Rådhuset till stationshuset, och den mer speciella Renmarksesplanaden som följde Renmarksbäckens sträckning genom staden. Dessa kom att utföras med en planterad mittremsa flankerad av körbanor på varje sida. Renmarksbäcken hade en avgörande påverkan på Umeå under 1600-, 1700- och 1800-talen. När stadens blivande kvarter mättes och markerades ut 1621 fick den djupa bäcken utgöra stadens västra gräns. Vid stadsbranden 1888 stoppade Renmarksbäcken brandens spridning västerut. Länge hade stadens invånare velat få bort detta besvärliga hinder men inte ansett sig ha råd. Nu när en ny modern stad skulle förverkligas beslöts till sist att innesluta bäcken i en stenkulvert, och att ovanför anlägga en esplanad som namngavs efter denna som påminnelse om den tidigare djupa bäckravin som delat Umeå. Den följde bäckens historiska sträckning vilket resulterade i avsteg från rutnätsplanen med vinklade kvarter ner mot Storgatan. Kulverteringen och anläggandet av den breda esplanaden skedde 1890.

Frånsett partiet från Storgatan till Strandvägen försvann Renmarksesplanaden genom skapandet av Renmarkstorget 1974. Endast en kvarterslång bit längst i söder på slutningen mot älven kvarstod mellan kvarteren Brage och Loke. Försättningen norrut blockerades av ett parkeringshus placerat över den tidigare esplanaden. Utan den del som utgör aktuellt planområde går det inte att uppfatta att Umeå haft fyra esplanader.



Foto 1950-tal: Ingenjör Ragnar Insulander (1879–1962) Skellefteå museum, RI V-42-C6.

Planerna på ett höghushotell i det angränsande kvarteret Brage i slutet av 1980-talet kom att medföra att denna sista rest av Renmarksesplanaden skulle införlivas med kvarteret för att möjliggöra en större tomt. Den östra körbanan togs bort och bebyggdes delvis i den norra änden.

Vad vi behöver ha klart för oss är att planområdet utgör Renmarksesplanadens mittremsa. Ett i alla avseenden värdefullt stadsmiljöinslag för dagens och framtidens Umeå. Och något som inte kan bebyggas.

Följande uppgift i planhandlingen är direkt felaktig:

"Att själva planområdet är obebyggt har dock inte historisk kontinuitet, platsen har i äldre stadsplaner varit bebyggd med en lägre byggnad." (s 18) Även om det under århundradena före stadsbranden skulle ha stått en eller flera byggnader på denna plats, nära den djupa Renmarksbäckens branta ravin, (vilket kan betvivlas då inslag i så gamla kartor inte är fullt överförbara till moderna kartsnitt), så saknar det helt relevans. Dagens Umeå bildades med den stadsplan som togs fram efter stadsbranden 1888. Den innebär att platsen inte skulle vara bebyggd.

I gällande detaljplan från 1990 anges om planområdet att:

"Renmarksesplanadens huvuddel anges som park i detaljplanen. Den skall vara en allmän park men utformas som en förplats till hotellet. ... I parken bör anordnas en centralpunkt med en skulptur eller fontän." (s 7)

Och i planförfattarens yttrande om det planförslaget efter utställning, daterat 1990-01-04, förklaras:

"Utformningen av Renmarksesplanaden ... Ambitionen är att utforma den allmänna platsen i överensstämmelse med översiktsplanen som en esplanad och park i likhet med Rådhusplanaden." (s 6)

Det är följaktligen högst anmärkningsvärt att kommunen nu i detta planförslag väljer att försöka framställa marken som att den är något annat än vad den faktiskt är, nämligen den sista resten av den försvunna Renmarksplanaden. Inte någonstans i hela planhandlingen berörs detta.

Tvärtom ges intrycket att det bara är en obebyggd del av kv Brage, som att esplanaden aldrig funnits. Föreningen noterar även att ordet "Renmarksplanaden" getts en ny betydelse i denna planhandling där det genomgående används på ett felaktigt sätt för att framställa det som att esplanaden endast utgör den kvarvarande körbanan väster om planområdet, och inte dess mittremsa som utgör själva planområdet.

Renmarksplanaden som riksintressant värde

Eftersom Tyréns konsekvensbeskrivning rörande planförslagets påverkan på kulturmiljön utelämnar planområdets värde i sig själv, som den sista delen av Renmarksplanaden, finns det skäl för föreningen att påtala detta.

Under rubriken "Riksintresset centrala Umeå" förklaras följande:

"De viktigaste beståndsdelarna är bebyggelse som är välbevarad, har kvar sin gamla karaktär och speglar Umeås utveckling specifikt, tillsammans med äldre stadsstrukturer och miljöer som stadsplanemönster, parker, grönstråk, öppna platser, esplanader, funktionscentra och äldre kommunikationsvägar." (s 6

Att Renmarksplanadens namn inte uttryckligt anges saknar relevans. Inget tvivel kan råda om att Renmarksplanaden och den återstående delens inverkan på stadsmiljön är ett av de uttryck för riksintresset som avses, och som följaktligen också identifieras ha ett så högt bevarandevärde för den riksintressanta kulturmiljön att den ska bevaras.

Stora skador på kulturmiljövärden

Planförslaget skulle orsaka allvarliga skador på Umeås kulturmiljövärden både på platsen och dess närhet, och genom sin storlek på hela omgivningen och uppfattningen av staden. Den omfattande negativa påverkan strider både mot riksintressets anspråk som värnas genom miljöbalken, som mot PBL:s hänsynskrav för kulturmiljövärden. Dessa skador är, som framgått ovan, fler än vad Tyréns tar upp i sin utvärdering.

Det är olyckligt att det i ett professionellt framtaget material som detta framförs uppenbara överdrifter som att kommersiella lokaler byggda på Renmarksplanadens historiska mittremsa skulle vara positivt för riksintresset, eller att kvartersstrukturen inte påverkas då en exploatering av denna öppna mark skulle få platsen att framstå som en del av kvarteret Brage, i stället för den esplanad som kommunen hittills velat bevara karaktären av. Sådana missvisande detaljer som får antas syfta till att mildra intrycket av den kritiska redogörelsen påverkar dock inte att föreningen i grunden delar Tyréns slutsatser om de negativa effekter som bidrar till att

orsaka påtaglig skada. Påtaglig skada är bara den bortre gräns där länsstyrelsen är skyldig att ingripa. Alla skador, även måttliga, ska motverkas.

Att föreliggande planförslag är renodlat negativt är här odiskutabelt. Det finns inte en enda positiv effekt för Umeås riksintressanta kulturmiljö med detta planförslag om att tillåta ett 13-våningshus på Renmarksplanaden sista kvarvarande del som t o m föreslås att få ta en remsa av gatan så att avståndet till angränsande kvarter blir än mindre. De "anpassningar" som anges, som att dra in höghusets nedersta våningar närmast Tullkammaren, för att från gatan öka sikten mot denna byggnadsminnesförklarade och avsett dominerande symbolbyggnad för riksintresset, samtidigt som det enorma nybygget ska få resa sig 10 våningar ovanför denna, framstår mer som ett skämt än något som skulle få någon som helst effekt.

De åtgärder som föreslås i Tyréns utredning är inte bara otillräckliga utan helt oförmögna att hantera den synnerligen negativa inverkan på den riksintressanta kulturmiljön.

Kulturmiljöexpertisen på KMV forum, som på länsstyrelsens uppdrag analyserat rådande tillstånd för riksintresset inom pågående översyn, har konstaterat att påtaglig skada redan har orsakats Umeås riksintressanta kulturmiljö. I "Riksintresseanalys av Umeå [AC 10] Utvärdering och förslag till revidering", presenterad 2021-04-09, summeras effekten av de omfattande exploateringar som skett i omgivningen.

"Sammantaget bedöms skalförskjutningen inom centrala Umeå ha inneburit påtaglig skada på befintligt riksintresse." (s 26) Denna opartiska expertis anlita av länsstyrelsen framhåller särskilt den sammantagna kumulativa inverkan av väldiga byggnadskomplex i en helt annan skala, som skadat stadens riksintressanta fasad mot älven.

Gränsen för vad som kan tillåtas har nåtts med de hänsynslösa exploateringar som drabbat omgivningen. Planarbetet behöver följaktligen avslutas.

Renmarksplanaden som parkmiljö

Utöver de hinder mot planförslaget som berörts ovan tillkommer även den befintliga parkmiljöns värde. Inte bara att denna öppna planterade yta vittnar om ett betydelsefullt steg i stadens utveckling, utan för allmänhetens rätt att nyttja parkmiljön.

I samband med projekteringen av Väven föreslog fastighetsägaren att ett kulturhistoriskt värdefullt trähus som var del av den riksintressanta miljön som behövde rivas bort, kunde flyttas till denna parkmark. Föreningen delar de bedömningar som kommunen 2012-09-28 ger i sitt välformulerade utlåtande om varför platsen inte kan bebyggas (se bilaga 2). Här återges ett avsnitt:

"Byggnadsnämnden beslöt 2011-09-28 (BN §176) att påbörja planläggning av den del av fastigheten Brage 7 som utgörs av den södra delen av Renmarksesplanaden. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen var att skapa planmässiga förutsättningar för bevarande av den träbyggnad som i samband med projektet Kulturväven flyttats från kv. Heimdal. I den process som sedan pågått har förutsättningarna för placering av byggnaden inom denna del av esplanaden utretts. Olika placeringar har prövats, vid Strandgatan och centralt i området. De studier av tillgängligt utrymme och stadsbild som gjorts har visat stora svårigheter med placeringen av träbyggnaden: det tillgängliga utrymmet är alltför begränsat, trähuset hamnar alltför nära andra byggnader..."

Utöver dessa fysiska problem finns också frågeställningen om lämpligheten i att nyttja allmänt tillgänglig kvartersmark till ett enskilt ändamål, ett ändamål som skulle innebära ianspråktagande och bebyggande av centralt belägen parkmark.

Närheten till Tullkammaren innebär också risk för att märkesbyggnaden, som också är klassad som byggnadsminne, påverkas negativt. I beslutet om byggnadsminne påtalas behovet att skydda Tullkammarens särart och monumentala prägel. Ett tekniskt frågetecken är lämpligheten att permanent överbygga den kulverterade Renmarksbäcken. Sammanfattningsvis menar Detaljplanering att det inte är lämpligt att placera trähuset från kv. Heimdal i Renmarksesplanaden och föreslår därför byggnadsnämnden att avbryta planprocessen. "

Byggnadsnämnden beslutade 2012-10-18, i enlighet med planavdelningens förslag, att stoppa planprocessen för att flytta det kulturhistoriskt värdefulla huset dit för att detta skulle få så negativa effekter. Det väckte därför förvåning att byggnadsnämnden knappt tre år efter att de stoppat planerna på att placera det mindre trähuset på en del av parkytan, beslöt att inleda en planprocess för att möjliggöra ett 13-våningshus över hela på platsen.

Utveckla och stärka platsens värde

Det finns det en stor potential att utveckla platsen på annat sätt än med bebyggelse. Föreningen vill ta tillfället i akt att påpeka att även om dagens parkmiljö har sitt största värde i att den åskådliggör ett viktigt historiskt steg i stadens utveckling, så hindrar inget att parkmiljön kan förbättras för människors vistelse. Det finns stor potential att förbättra möjligheten för Renmarksesplanadens mittremsa att fungera som den gröna passage ner till älven från Renmarkstorget och området väster om det, som var avsikten då markområdet såldes för att utvecklas.

Kommentar

Det stämmer att Renmarksesplanadens historia inte återberättades i planbeskrivningen, då kommunen gjort bedömningen att bäcken såväl som

esplanaden redan i sin helhet är bortbyggda. Men platsens tillblivelse och historia har givetvis en relevans och planbeskrivningen har kompletterats med ett tillägg som beskriver detta mer ingående. När namnet Renmarks-esplanaden används i planhandlingarna är det den befintliga bilgatan som åsyftas, vilken är den enda del som fortfarande används som gata och har behållit namnet. Även detta har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Att bevara läsbarheten i äldre strukturer är en del i kulturmiljövården och det är absolut relevant att värdesätta rester och spår av det Umeå som en gång varit. Men den här platsen har inte längre kvar sitt sammanhang och sin funktion som esplanad; sedan kv. Njord bebyggdes med parkeringshuset Parketten 1974 är esplanadens sträckning blockerad, och när Scandic Plaza sedan byggdes 1992 försvann den ena körbanan på den bit som blev kvar. Att bevara en yta som inte längre går att förstå i sin kontext skapar inte ett historiskt lager som är läsbart. Det är inte heller ett hållbart sätt att hantera en växande stad.

Det stämmer att kommunen 2012 tog ställning mot att flytta ett äldre hus till Brage 8 (då Brage 7), då man inte ansåg att projektet var motiverat utifrån de förutsättningar som då rådde. Det aktuella planförslaget är av en väsentligt annorlunda karaktär då det bidrar med såväl bostäder som nya publika målpunkter till området. Andra hinder som kommunen såg 2012, som t.ex. de tekniska problemen med att överbygga kulverten, är hanterade i det här planarbetet.

Planbeskrivningen kompletteras med en historisk beskrivning av Renmarks-esplanaden, samt ett tydliggörande kring användandet av namnet Renmarks-esplanaden, men yttrandet bedöms i övrigt inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Umeå Energi AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledningar.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har yttrat sig i samrådet. Då myndigheten själva gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Plankarta med bestämmelser

Vissa avgränsningslinjer måste förbättras i och med att det i dagsläget är svårt att urskilja vart gränsen går bland annat mellan e1 och e2.

Inom den smala remsan ut mot Renmarksplanen är det otydligt om +52.4 och f3 gäller längs med hela Renmarksplanen. I och med att linjerna sammanfaller med utfartsförbudet blir det svårt att tolka om det finns någon avgränsning eller ej. På sid 32 presenteras att fastigheten ska breddas med 1,5 meter in på Renmarksplanen. Sista meningen i det stycket skrivs att minsta frihöjd är 4,6 meter, men den bestämmelsen är mot Storgatan. Om tanken är att det hör ihop med f3 måste det förtydligas.

Det är problematiskt att det ligger markreservat för g och x inom samma område.

Planbeskrivning

Utveckla vad som gäller för de 3D-bestämmelser som finns med i planen samt syftet med dessa.

Hur säkerställs det i planen att parkeringar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga anordnas inom 25 meter från huvudentré?

Hur ska värmeförsörjningen ske?

Ersättningar för x-områden måste redovisas. Vem ansvarar för utförande och drift av x-områden? Just nu står det bara om snöhanteringen.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras:

Plankarta med bestämmelser

Bör det vara x-område även på prickmarken som ligger mot Storgatan?

Planbestämmelsen *Fasad mot Storgatan ovanför våning 3 över gata ska dras in minst 1 meter från underliggande fasad* är svårtolkad i och med att det inte finns någon gatumark inom planområdet mot Storgatan.

Planbeskrivning

Förklaringar gällande de 3D-bestämmelser som finns inom planområdet bör förtydligas.

Hur säkerställs det att den nya fasaden förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandscellsgräns eller brandcell?

Motivering av utfartsförbud saknas i planbeskrivningen.

Kommentar

Avgränsningslinjerna har förbättrats.

x- området utökas till att inkludera delar av kortsidorna mot storgatan och Västra Strandgatan.

Planbestämmelsen "*Fasad mot Storgatan ovanför våning 3 över gata...*" tas bort. Indraget regleras istället med en höjdbestämmelse.

Tydligheten har förbättrats där linjer överlappar varandra för bättre läsbarhet.

g och **x** hamnar inte längre inom samma område mot Renmarksplanen, då **g** har plockats bort med motiveringen att regleringen inte behövs för att möjliggöra gemensamhetsanläggning.

RH-parkering inom 25 meter från entré är inte längre ett formellt krav, men parkering ska fortsatt finnas i nära anslutning till entré. Möjlighet att anordna en sådan säkerställs i planen. Att en sådan faktiskt iordningsställs är inte en planfråga utan säkerställs i senare skeden. Samma gäller för säkerställandet av brandsäker konstruktion där fasaderna kommer mindre än 8 meter ifrån varandra; planbeskrivningen kan bara understryka att det kommer att krävas.

Stycket om ersättning för och drift av x-områden kompletteras i planbeskrivningen. En förklaring av 3D-utrymmena (**g**) och (**u**) har lagts till.

Ett förtydligande kring drift av och ersättning för x-mark har lagts till, samt ett förtydligande av vem som ansöker om lantmäteriförrättning.

Utfartsförbudet har motiverats i planbeskrivningen och ett tillägg har gjorts om att fastigheten ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Västerbottens museum AB

Museet har en rad invändningar mot detaljplaneförslaget. I följande yttrande redogörs för ett urval av dessa, som var för sig och i synnerhet som en helhet ligger till grund för den slutliga bedömningen. Av läsbarhetsskäl delas synpunkterna upp i kategorier, även om det finns självklart samspel mellan dessa. Det är till syvende och sist en resursfråga varför enbart ett urval av synpunkterna lyfts fram i yttrandet. Det ska alltså inte förstås som att de punkter som tas upp i följande yttrande ger en totalbild över den problematik som finns kopplat till ärendet.

Konsekvensbeskrivningen

Den miljökonsekvensbeskrivning som är framtagen i ärendet påvisar en mängd bristfälligheter. Mest anmärkningsvärt torde vara hur bedömningen är gjord att planförslaget inte innebär risk på påtaglig skada. Det finns en synnerligen märkvärdig logisk följd. På sidan 5 refereras till länsstyrelsens synpunkter från 2016:

”Länsstyrelsen har 2016-06-08 yttrat följande gällande kommunens behovsbedömning (ärendebeteckning 402-5202-2016). ’Med tanke på att önskad byggnad kommer uppföras mellan Hotell Plaza och den byggrätt för ytterligare ett höghus som finns på närliggande kvarteret Magne, anser länsstyrelsen att handlingarna ska visa på de kumulativa effekternas inverkan på stadsbilden/stadsgestaltningen. Både inom närområdet/stadskärnan och från Tegssidan.’ Notera att byggnaden [den i kv. Magne] som omnämns är uppförd vid dags dato.”

På sidan 33 läser vi:

”Som enskilt inslag i stadsbilden bedöms ett tillägg inom Brage 8 ej som avgörande för riksintressets läsbarhet i stort. De kumulativa effekterna kan däremot riskera att påtagligt skada riksintresset.”

På sidan 36:

”Som enskilt inslag i stadsbilden bedöms dock ett tillägg inom Brage 8 ej som avgörande för riksintressets läsbarhet i stort. De kumulativa effekterna, dvs. summan av förändringarna, kan däremot riskera att påtagligt skada riksintresset. Tyréns bedömning är att planförslaget förstärker den kumulativa effekten och därmed kan ligga inom risken för påtaglig skada.”

Att vi efter detta, på sidan 37, läser bedömningen att risken enbart är ”skada” är oerhört besynnerligt. Det förefaller sig självklart att bedömningen bör landa i att det finns risk för påtaglig skada.

Västerbottens museum delar inte heller bedömningen att planförslagets tillägg inte skulle vara avgörande för riksintressets läsbarhet i stort. Riksintresset har sammanfattats i följande punkter. Här redogjorda i numrerad lista för att enklare kunna redogöra för dessa.

1. Riksintressets innebörd är den gamla staden Umeå och de karaktärsdrag som finns kvar från perioden från 1780-talet och fram till omkring 1940.
2. Karaktärsdragen är: Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.
3. Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
4. Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.
5. Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.
6. Avstånd och luft mellan husen.

7. Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktlighet i alla riktningar och kontakt med älven.
8. Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.
9. Breda, avskiljande esplanader.
10. Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.
11. Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.

Särskilt punkt 2, 6, 7 och 11 är relevanta i sammanhanget. Det torde inte vara svårt att se hur planförslaget på ett mycket tydligt sätt ger negativ inverkan på punkt 6 och 11 varför detta inte beskrivs vidare i någon större utsträckning. I frågan om representativ fasad mot älven redogörs detta dock vidare under kategorin God gestaltad livsmiljö.

Längs älven är i högsta grad en framträdande placering i stadsmiljön varför punkt 2 bör beaktas särskilt. Punkten i sig motsätter inte exploatering men ställer mycket höga krav om anpassning till kulturmiljön. Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsar sig från denna fråga vilket också är besynnerligt. Detaljplaneområdet i fråga ligger i direkt anslutning till en värdekärna och bör således anpassas med särdeles hög ambitionsnivå.

Förhållningssätten till kulturmiljöer som redovisas i FÖP är tydliga.

”Tvärgatorna som släpper in solen till långgatorna och ger värdefulla blickar mot älvens vatten tillvaratas.”

Planförslaget är oförenligt med detta.

”Gaturummen utformas med omsorg för gångtrafikanterna och med hög ambitionsnivå vad gäller markbeläggning, trädplantering, belysning och skyltar.”

Planförslaget är oförenligt med detta.

Arkeologi och fornlämningar

Kvarteret Brage i centrala Umeå ligger inom fornlämningen L1938:8586 Stadslager /RAÄ Umeå stad 128:1. Inom fornlämningen kan man förvänta sig att finna kulturlager och eventuella konstruktioner från början av 1600-talet då Umeå anlades på sin nuvarande plats, fram till och med 1900-talet. Under vintern 2011 - 2012 genomfördes en arkeologisk schaktkontroll inom fornlämningen L1938:8586 Stadslager /RAÄ Umeå stad 128:1 i det närbelägna kvarteret Heimdal. Då dokumenterades rester av en lagerbyggnad som fyllts igen på 1970-talet, en bit av en kullerstenskonstruktion och rester av träkonstruktioner vid den gamla hamnen.

I samband med grävarbeten längs Vasagatan inom fornlämningen L1938:8586 Stadslager /RAÄ Umeå stad 128:1 har det genomförts schaktkontroller under vintern 2023–2024. Då har det framkommit en ev. latrin, kritpipor från 1700-talet samt glas, keramik och föremål av trä som kan vara från tiden före branden 1888. De båda schaktkontrollerna visat att

orörda strukturer från Umeås äldre tid kan finnas kvar i marken. Inga ingrepp i mark bör göras utan att det föregås av en arkeologisk utredning.

God gestaltad livsmiljö

Älven kantas av en rad punkthus som sticker upp ur den annars låga bebyggelsen. Ett höghus på fastigheten skulle medföra att stadssilhouetten kraftigt förändras och skapar således en mycket stark barriäreffekt mellan stad och älv. Inte bara är detta olämpligt med hänseende till Politik för gestaltad livsmiljö (prop. 2017/18:110), utan är även motstridigt riksintresset samt Umeå kommuns målsättning att hålla kontakten mellan stad och älv tillgänglig.

Grönområdet i fråga är av historiskt intresse då det är ett av få tydliga spår från Renmarksplanaden. Delar av esplanaden har försvunnit. Planförslaget skulle innebära en kolossal kumulativ skada.

Tidigare ärenden

Det förefaller sig också ytterst märkvärdigt att detaljplanen läggs ut på samråd efter det beslut som Umeå kommuns byggnadsnämnd tog 2012-09-28 om att avbryta detaljplanprocessen (Umeå kn dnr PLA 11–25). Ärendet då berörde en betydligt mindre och bättre anpassad byggnad, men avslogs på grunder som fortsatt är aktuella.

Bedömning

Västerbottens museum bedömer planförslaget som helhet är olämpligt ur kulturmiljösynpunkt.

Kommentar

Riksintresset för kulturmiljö: Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

God gestaltad livsmiljö: Kommunen delar inte uppfattningen att "ett höghus på fastigheten skulle medföra att stadssilhouetten kraftigt förändras", då fastigheten omges av höghus i samma skala som det som nu föreslås. Snarare kan det finnas ett värde i att hålla samman den högre bebyggelsen till ett område, som redan har fått en ny karaktär i.o.m. de höga tillskotten under de senaste decennierna.

Tidigare ärenden: Se kommentar till yttrande från Föreningen för byggnadskultur.

Arkeologi: När det gäller arkeologi är det Länsstyrelsen i första hand som bevakar frågan. Då Länsstyrelsen inte lyft ett särskilt behov av arkeologisk utredning kommer ingen sådan att göras i det här skedet. Om fornlämning skulle påträffas under arbetet ska all aktivitet givetvis pausas i vanlig ordning så att platsen kan undersökas.

Vakin avfall

Vakin har inga ytterligare synpunkter gällande avfallshanteringen än det som angetts i samrådshandlingarna, under förutsättning att Vakins gällande anvisningar följs. NOA18 är uppdaterad och de uppdaterade anvisningarna finns nu att hitta i "Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning".

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Fort-knox/Campus x Centrum AB

Vi är generellt inte emot en utveckling av bostäder i Kv Brage 8, men har ett antal synpunkter på planhandlingen.

Planförslaget, med en ny hög byggnad på fastigheten Brage 8, har en mycket stor påverkan på hotellbyggnad och hotellverksamhet inom fastigheten Brage 7. Den nya byggnaden är jämnhög med hotellet och dess avlånga volym, längre än hotellbyggnaden mot både norr och söder, gör att hotellet helt byggs för. En bostadsbyggnad uppförs på avståndet 12,5 meter från hotellbyggnadens högdal med hotellrum samt 7,8 meter från hotellets vinterträdgård med serveringsytor m.m. Den nya byggnaden blockerar i princip allt ljusinfall samt utblickar mot öster. Vi reagerar på att planhandlingarna helt saknar beskrivningar och bedömningar av hur planförslaget påverkar omgivande fastigheter och verksamheter. Planförslaget har uppenbart en mycket stor påverkan på hotellfastigheten och på hotellverksamheten. Detta strider mot PBL, där påverkan på enskilda intressen ska tas i beaktande vid upprättande av planförslag. Planförslaget har inte tagit hänsyn till den stora påverkan på utblickar från hotellrum, ljusinfall till

hotellrum och vinterträdgård/restaurang, insyn mellan bostäder och hotellrum samt den gröna inramningen till vinterträdgården. Detta blir extra graverande då gällande detaljplan från hotellets tillkomst beskriver den gröna parkmiljön på fastigheten Brage 8 som en viktig tillgång för hotellets omgivning där parkmiljön ska skapa en grön inramning till hotellets vinterträdgård och kunna användas för uteserveringar etc.

Planbestämmelser som säger att burspråk och andra utskjutande byggnadsdelar inte tillåts på den nya byggnaden hindrar en byggnadsutformning som kan motverka insynsproblem mellan bostäder och hotellrum. Möjlighet bör finnas för den nya byggnaden att vinkla fönster/utblickar från bostadsrum bort från hotellrummen. Påverkan på ljusinfallet till hotellrummen och vinterträdgården blir påtaglig. En betydligt mörkare miljö skapas för hotellets verksamhet. I och med ett kraftigt minskat ljusinfall samt även borttagen utblick från hotellrummen mot älven ser vi en påtaglig risk att det påverkar vår hyresgästs ekonomiska förutsättningar negativt och därmed även fastighetsvärdet.

Med ljusinfall avser vi primärt tillgången till dagsljus och inte direkt solljusbelysning. Att det blir påtagligt mörkare i hotellrum och vinterträdgård/restaurang. Att man tappar kontakten med himlen och därmed upplevelsen av dagsljus och väderförhållanden.

Brandgatan genom kvarteret i öst-västlig riktning är av betydelse för kvarterets och framför allt hotellets leveranser och avfallshantering, så som planhandlingen anger, men det kan även utvecklas som internt stråk som utvecklar kvarterets användning/verksamheter. Stråket mynnar mot väster i en entré till Kulturhuset Väven varför det skulle kunna bli ett sammanhållet stråk som aktiveras genom flera kvarter. På samma sätt kan stråket i nord-sydlig riktning mellan hotellet och det nya bostadshuset vara ett kvartersgemensamt stråk för att skapa aktiviteter och att utveckla verksamheterna inom kvarteret, ex för hotellet. Föreslagen gemensamhetsanläggning bör därför omfatta fler möjligheter än trafiksyften och även omfatta det nordsydliga stråket. För det östvästliga stråket behöver öppningen i den nya byggnaden läggas centralt i dagens brandgata och även göras större för siktlinjen genom kvarteret. Det nordsydliga stråket kan utveckla hotellets utemiljö/uteservering enligt syftet i gällande detaljplan. Att säkerställa gemensamma stråk inom kvarteret möjliggör för framtida utvecklingsmöjligheter i kvarteret.

Sammanfattningsvis menar vi att den nya byggnaden kan ha en lägre byggnadskropp som omfattar hela fastigheten/kvarteret men att den högre byggnadskroppen måste betydligt minskas i utbredning, så att utblickar och ljusinfall fortsatt får finnas för hotellfastigheten. Lägenheter bör dessutom utformas så att de inte vänder rum/fönster direkt mot hotellrum. Stråk i både nordsydlig och östvästlig riktning behöver utformas för genomgående siktlinjer och att de kan användas gemensamt för hela kvarterets

utveckling. Planarbetet behöver drivas i dialog med fastighetsägare och verksamhetsutövare i kvarteret.

Vi vill också påpeka att Tullkammaren är grundlagd på rustbäddar. Grundvattnet får absolut inte påverkas (sänkas) vid schakt under byggskedet då detta kommer att skada byggnaden.

Kommentar

Öppningen i byggnaden placeras enligt den infart som finns idag. [g] för gemensamhetsanläggning i stråket är inte bindande och innehållet i och syftet för en gemensamhetsanläggning kan diskuteras längre fram. Att det inte finns ett g i det nord-sydliga stråket är heller ingenting som omöjliggör ett framtida samarbete kring ytornas nyttjande.

Ang begränsningar i ljusinsläpp till hotellet så är det ofrånkomligt när man får ett högt hus intill att viss påverkan sker. I det reviderade förslaget har dock byggnadens höga del minskat i omfattning, vilket gör att siktlinjerna från Brage 7 mot älven förbättras.

Skrivelse om rustbäddar läggs till i genomförandebeskrivningen.

Yttrande 1

Som om det ej redan känns trångt med de nya, som jag ser det, fula höghusen. Ume älv ger Umeå stad ngt alldeles unikt som ska finnas till för alla medborgarna i staden. Det nya höghuset som ni planerar, tänker jag, är till för enbart dem med pengar. Så har det blivit med alla de nybyggda husen längs älven! Rekommenderar er att se på utställningen på bildmuseet om Öbacka området. Hur instängt, ödsligt och omänskligt det är ihopsatt! Vi blir fler å fler ensamma människor. Vi behöver platser, områden som är gjorda för samvaro och gemenskap. Ska det bara vara kyrkans och vissa föreningars ideella arbete som ska hjälpa människor ut ur ensamheten? Om nu det höga huset byggs hoppas jag i alla fall att det byggs på ett klimatsmart sätt. Och att huset sedan är klimatsmart i sitt varande!!

Kommentar

Att växande städer bebyggs med bostäder i attraktiva lägen är en vanlig utveckling, och visst är det så att allt som är nybyggt blir kostsamt och därmed inte tillgängligt för alla. Det finns dock följd effekter av nyproduktion som kan komma till gagn för fler, i form av flyttkedjor och ett ökat underlag för verksamheter och service. Att möjliggöra bostäder är en del av kommunens uppdrag, sociala funktioner och mötesplatser är en annan. På just den här platsen kommer bostäder att prioriteras, men även verksamheter möjliggörs i bottenplanet.

Kommunens ambition och förhoppning är att byggnaden kan utformas på ett sätt som gör att det upplevs som ett positivt tillskott för så många som möjligt.

Yttrande 2

Det är en i alla avseenden dålig idé att bygga hus på tomten Brage 8. Vi befinner oss mitt uppe i en stor klimatförändring. Att bygga ger stora koldioxidutsläpp. Här talas inte ens om att bygga med utsläppsfri byggarbetsplats där arbetsmaskinerna, hjullastare, grävmaskiner och allt annat måste vara eldrivna. Huset skulle täppa till och ge sämre luftväxling, samt förstärka känslan av en mur mot centrum. Vi behöver verkligen inte fler själslösa "monument" som "tittar ner" på de äldre bevarade byggnaderna Tullkamaren och Hamnmagasinet. Låt istället de gamla byggnaderna få skina och lägg till några små butiker för hantverk, mat och små restauranger/kafé istället för parkering. Stäng Västra Strandgatan för fordonstrafik och låt oss få röra oss fritt på den, kanske leka, dansa på gatan. Det skulle skapa trygghet och glädje. Det är inte rationellt att bygga ett smalt höghus där, som det också beskrivs på sidan 6 i beskrivning av detaljplan "Då projektet ligger på en mycket begränsad markyta som är liten och sluttande och svår att bebygga kommer byggnaden att bli hög och smal och det blir en mycket liten yta kvar för utevistelse och lek inom fastigheten. Översiktsplanens riktlinjer för friyta, d.v.s. den fria gårdsyta som ska finnas till de boendes förfogande inom en bostadsfastighet, går inte att efterfölja på ett rationellt sätt här" Att kunna se älven från så många håll som möjligt ger harmoni till staden och att människorna mår bra. Att behålla öppningen mot vattnet, som den lilla parken på tomten Brage 8 ger, är därför viktigt. Staden måste byggas för de människor som bor och arbetar i Umeå. Vi måste kunna lita på att byggandet görs för vårt bästa. Ni skriver det själva så bra, är det bara löften och tomma ord? Utdrag ur Miljömål och åtgärdsprogram "Vi utvecklar en attraktiv och hälsosam kommun med stadigt minskande miljöbelastning - År 2040 är luften i Umeå så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. - År 2025 är gröna stråk och områden utvecklade i Umeås tätorter med nya och befintliga parker och gröna offentliga rum för alla, vilket säkerställer god social och ekologisk funktion i staden. - År 2025 har Umeås invånare god tillgång och tillgänglighet till parker, torg och rekreativmiljöer med god ljudmiljö. - År 2025 ska tillsyn och skydd av kommunens kulturmiljöer ha stärkts och antalet objekt med bristande underhåll ska ha minskats."

Kommentar

Att Strandgatan ska få vara en lugn plats för vistelse och aktiviteter, så som dans, är en vision som kommunen delar. Idag är dock området ganska folktomt på kvällen i avsaknad av levande fasader mot Skeppsbron och med en parkmiljö som av många upplevs som mörk och otrygg. Den nya byggnaden kan bidra med fler permanentboende i kvarteret, verksamhetslokaler som

öppnar sig mot Skeppsbron och en hög arkitektonisk gestaltning som förhoppningsvis inte ska uppfattas som själlös.

Parker och gröna stråk utvecklas parallellt med att det byggs nya bostäder, och målsättningen är att miljömålen och bostadsförsörjningen ska kunna gå hand i hand. Utsläppsfria byggprocesser är dock tyvärr ingenting som kan regleras i detaljplanen.

Yttrande 3

1. Jag förstår Byggprojektet Brage 8 som en ekonomisk investering av Baltic-gruppen och en del av Umeå kommuns satsning för att öka antalet invånare till 200 000 senast 2050 på ett hållbart sätt. På kommuns hemsida kan man läsa: "En hållbar stad kan bara byggas med dem som ska leva i staden". När det kommer till det aktuella projektet Brage 8, har jag svårt att tro att de 70 nybyggda lägenheterna kommer att vara överkomliga för vanliga medborgare (ännu mindre för studenter som är i stort behov av bostad) utan bara för en liten skara rika spekulanter. (påminnelse om de exklusiva lägenheter som byggdes på toppen av Utopia 2018.)
2. Det kommer kanske att bli fina utsikten över älven från de nya lägenheternas terrasser men utsikten från kajen och andra sidan älven kommer inte att se vackrare ut.
3. I och med placeringen, kommer byggandet att vara komplicerad att genomföra med negativa miljö och klimatpåverkan både lokalt och globalt under en längre tid.
4. Men om detaljplan antas ändå och projektet genomförs, tycker jag att man bör välja trä som byggmaterial. Ett höghus byggd av trä i stället för betong skulle, i likhet med Sara kulturhus i Skellefteå, vara en kolsänka och ge en stark signal för Umeås klimatengagemang.

Kommentar

Se kommentarer till yttrande 1 och 2.

Yttrande 4

Jag tycker älven, som ger Umeå stad dess karaktär, bör vara tillgänglig för ögat på fler ställen än vid rådhusparken. Vidare undrar jag vilka som får tillgång till dom lägenheter som ev. ska byggas? Det lär bli för dom med mycket kapital. Tänker också på att Storgatan redan idag är tätt trafikerad och risken är att trafiken ökar med nya bostäder. Vidare tänker jag på dom utsläpp som orsakas av byggnationer och hoppas verkligen, om det nya huset byggs, att man bygger klimatsmart med eldrivna maskiner och att det blir ett trähus. Jag har tagit del av principen 3,30,300 som handlar om hur

man vid nybyggnationer av bostäder ger boende möjlighet att se träd och ha nära till grönområden.

Är det genomförbart? Hur påverkas omgivande hus/ bostäder? Har även tagit del av Jan Gehls tankar om arkitektur och tycker att Umeå kommun bör låta sig inspireras av hans tankar och erfarenheter. Avslutningsvis efterfrågar jag en långsiktig realistisk plan, som man följer, på hur Umeå kommun ska minska sina utsläpp! Har svårt se att denna byggnation gynnar målet!

Kommentar

Se kommentarer till yttrande 1 och 2.

Yttrande 5

Med ett sådant bygge försvinner ännu ett grönområde, och grönområden behövs i centrala stan inte minst med tanke på det allt varmare klimatet. Träd och grönområden har en kylande effekt. Hus har den motsatta effekten. Man skulle istället kunna göra denna platsen ännu grönare och därmed attraktivare för alla Umebor.

Kommentar

Se kommentarer till yttrande 1 och 2. I en växande stad behöver många olika intressen vägas mot varandra och i det här fallet har förtätning prioriterats. Läget är mycket centralt vilket skapar förutsättningar för fossilfria transporter och bidrar med stadsliv. Grönområden behövs verkligen i den centrala staden, men det finns också ett stort behov av bostäder. Och genom att placera husen där de är bäst lämpade kan vi också satsa på de grönområden som gör mest för staden som helhet.

Yttrande 6

Fel utveckling för Umeå att bygga ett till höghus vid älven som tar markyta som idag är park/grönyta. Hållbarhetsstrategerna i kommunen har kunskap om 3-30-300 regeln: en riktlinje för hållbar stadsplanering där siffran 3 står för antal träd människor bör se från sin bostad; 30 att varje stadsdel bör ha runt 30 % trädkronstäckning; 300 att avståndet från en bostad till ett grönområde inte bör överskrida 300 meter. Men planarkitekterna vill tillåta minskad trädkronstäckning? -Det blir ytterligare ett stort byggprojekt som kommer att orsaka betydande CO2-utsläpp. Vissa kommuner i Norge och Sverige har börjat med utsläppsfria byggarbetsplatser där arbetsmaskinerna, hjullastare, grävmaskiner och allt annat måste vara eldrivna men inget tyder på att Umeå har börjat tänka på några sådana krav i detta fall. - Mer omänsklig skala på arkitektur, lyssna på Jan Gehl - In Search of the Human Scale - TEDx Talks - youtu.be/Cgw9oHdfJ4k . Som vanligt är det en idealiserad arkitektbild som visas upp med stora bilfria ytor där barn och ungdomar leker och vistas i solen. I verkligheten är det en bilgata och parkering

där. Finns planer på bilfri yta där? Skulle inte tro det. Och platsen blir än mer oattraktiv att vara på med högre hus och färre träd. -Lyxlägenheter för de rika? Platsen är svår att bygga på och arkitekturen ser dyr ut. Älvsutsikt. Vilka kommer att ha råd att bo där? Blir det bara investeringsobjekt för stadens elit?

Kommentar

Se kommentarer till yttrande 1, 2 och 5.

Yttrande 7

Som arkitekt tycker jag att det här projektet är helt fel. När det gäller urban design inte passar eller överensstämmer med de rumsliga kvaliteterna på tomten. Den tar inte hänsyn till dess dimension eller dess gränser mot andra byggnader. En hög byggnad är ett misstag ur urban och arkitektonisk synvinkel. Det stora problemet med denna tomt är inte själva tomten det är det olösta området nere vid vattnet där parkeringen ligger. Det borde vara det stora projekt som kommunen främjar, att utveckla offentliga utrymmen för samhället, för medborgarna, inte mer privat utveckling som hotell. Jag vet inte vad stadsarkitekten tycker om detta, men jag hoppas att hon inte går med på det. Gör en konsultation med många arkitekter från olika områden, akademiska och professionella, så får du förmodligen en utökad reflektion om hur du inte ska göra verklighet av detta projekt.

Kommentar

Att Brage 8 bebyggs är ingenting som hindrar en utveckling av den kommunala marken på Skeppsbron, tvärtom. Planförslaget möjliggör en levande entré mot älven och den öppna ytan. Förslaget är framtaget av arkitekter och planerare med arkitektonisk kompetens i alla skeden, såväl i den kommunala handläggningen som på konsultsidan.

Yttrande 8

Jag bor i byggnaden mellan Scandic och Clarion. Det närmsta till "park" som finns precis utanför är där ni har tänkt bygga detta hus. Inte nog med att det kommer kännas som att någon stirrar in i ens fönster (jag har mitt sovrumsfönster åt detta håll där ni har tänkt bygga detta). Man kommer aldrig kunna ha fönstrena öppna när det kommer vara gigantiska fönster riktade emot mitt sovrumsfönster. Har både kök och sovrumsfönster åt detta håll. Inte nog för att vi som jobbar hemma kommer inte kunna arbeta hemma samt det kommer knappt kunna bo eller ta sig fram när detta bygge skall startas. Varför riva en fin staty och en liten "park" som funnits så många år? Detta är inte för att skapa något fint hus utan endast för att ta in pengar för en "exklusiv" utsikt. Vi som bor i detta hus då? Den lilla utsikt vi har genom våra fönster kommer nu vara en person som står på andra sidan. Det är knappt något avstånd mellan. Man vill inte leva i ett fördraget hem med gardinerna för allt ljusinsläpp hela tiden. Vi kommer

knappt kunna vara hemma då vi både har hund och jag jobbar hemifrån. Betalar ni hyran då så jag kan arbeta?

Kommentar

Avståndet från fasad till fasad över Renmarksesplanaden blir 13,6 meter för de nedre våningsplanen och 12,35 meter från våning 3. Detta är normala mått på en mindre stadsgata, se exempelbild nedan. Det är mycket vanligt förekommande med hus på båda sidor om en sådan gata och fönster som är riktade mot gatan från båda håll, så ser gatorna ut även i centrala Umeå. I de nedre våningsplanen planeras dessutom för centrumverksamhet, så det kommer troligtvis inte att hamna några bostäder i samma höjd som bostadshuset på kvarteret Magne.



Storgatan i Simrishamn. Gatusektion 11,5 m (3,0 + 5,5 + 3,0).

Att det blir störningar under byggtiden är förstås beklagligt, men det är ofrånkomligt i en stad som växer.

Yttrande 9

Inte boende i Umeå men är ofta i staden och då Umeå växer ingår även vi i Husum och Övik snart i sfären av Umeå storstadsområde. Vill ge positiv synpunkt på bygget, allra helst då de som ger negativ synpunkt är de som hörs mest på Facebook och även här. Våga bygg, våga skapa framtiden för Umeå. Ö-vik och andra städer ÖNSKAR att de hade byggen som ni har, och att staden utvecklas istället för tvärsom. När byggnaden väl är på plats brukar de flesta gilla de efter ett tag, t.ex. Ting1 i Övik eller Väven i Umeå. Så tummen upp, fortsätt våga och jag hoppas Flygplatsen, både den i Övik och Umeå, hamnar i Nordmaling inom en snar framtid så Umeå kan bygga än mer på höjden! Hellre det och en växande stad, än att "alla norrlänningar" flyttar till Stockholm. En stads invånare, och vi runt om, mår bra av att se byggkranarna igång.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande 10

Friytan i denna planbeskrivning är ett problem. Om man i framtiden ska kunna "köpa sig"/kompensera för friyta så gäller detta i hela Umeå kommun i framtiden? Eller gäller detta bara centrum? Att man omvandlar en "park/grönyta" och sedan bygger nåt där friytan inte kan garanteras är lite som att man gjort regler men inte gillar dom när dom används. Man försöker hitta genvägar för att kringgå reglerna. Barn som ska bo i denna byggnad behöver nånstans att leka, ja man kan gå till nån park mitt i stan, men barn behöver lek på gården där dom bor och vilken förälder låter barn leka på ett takterrass?

Kommentar

Kompensation för friyta kommer inte längre att vara aktuellt i det här projektet då byggrätten har minskats av kulturmiljöskäl och friytan då proportionellt räcker till. Det är dock fortsatt en begränsad markyta som dessutom ska fylla fler funktioner än friyta, och den mest privata utomhusytan för de boende kommer att hamna på takterrass. Olika projekt har olika förutsättningar och just här finns grönområden i närområdet som kan kompensera för en begränsad bostadsgård.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Bestämmelser som påverkar fasadutformningen har justerats
- Byggrätten har justerats ned med indrag från båda kortsidorna.
- En justering har gjorts för att centrera högdelen på byggnadens sockel. Detta leder till att intrånget över Renmarksesplanadens luft- rum blir mindre samt att byggnaden i markplan flyttas 0,5 meter från Renmarksesplanaden.
- Renmarksesplanaden längs med fastigheten Brage 8 har i sin helhet inkluderats i planområdet.
- Område för användning [C] har utökats med en våning
- Avgränsningslinjerna har förbättrats.
- x- området har utökats till att inkludera kortsidan mot Storgatan, samt justerats i den södra delen.
- Planbestämmelsen *Fasad mot Storgatan ovanför våning 3 över gata...* tas bort och indraget regleras i stället på annat sätt.
- Regleringarna i den utskjutande delen mot Renmarksesplanaden har gjorts grafiskt tydligare.
- Bestämmelsen om entréers utformning har tagits bort.
- Bestämmelser om uppglasning har justerats.
- De administrativa bestämmelserna har i vissa delar av planen fått en vertikal avgränsning.
- Ytkrav på friyta har tagits bort.
- [g] för gemensamhetsanläggning har tagits bort.

Planbeskrivningen

- Styckena om kulturmiljö och bebyggelsemiljö har utvecklats och fördjupats.
- Skrivelse om rustbäddar har lagts till i genomförandebeskrivningen.
- En förklaring av bestämmelserna (g) och (u) har lagts till.
- Ett förtydligande kring drift av och ersättning för x-mark har lagts till, samt ett förtydligande av vem som ansöker om lantmäteriför- rättning.
- Förtydliganden kring kulvertens funktion och innehåll, samt att flytt av ledningen kan vara ett alternativ, har lagts till.
- Skrivning om rening av dagvatten har tagits bort.
- Förtydliganden har lagts till kring kostnad för omprövning av led- ningsrätter.
- Renmarksesplanadens historia tas upp.

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om räddningstjänstens tillgänglighet.
- Utfartsförbudet har motiverats i planbeskrivningen.
- Ett tillägg har gjorts om att fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet.
- En bilaga har lagts till som sammanställer och förklarar samtliga planbestämmelser, med illustrationer där det bedömts nödvändigt.
- Redaktionella ändringar

Tillkommande/reviderade utredningar

- Markteknisk undersökning
- Reviderad luftutredning
- Reviderad MKB
- Utlåtande från byggnadsantikvarie
- Reviderat skissunderlag

Detaljplanering, Umeå kommun, maj 2026