



## **Analys av påverkan på riksintresse för kulturmiljövården**

Detaljplan för fastigheten Uller 1 och del av Umeå 2:1 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

# Innehåll

Inledning.....	1
Bakgrund .....	1
Syfte.....	2
Metod .....	2
Avgränsning.....	4
Förutsättningar.....	5
Riksintresse för kulturmiljövården, Umeå [AC 10].....	5
Byggnadsordning för Öst på stan .....	10
Byggnadsminnen .....	1
Gällande detaljplaner .....	2
Bebyggelse inom planområdet .....	6
Bebyggelsen inom analysområdet .....	9
Planförslaget.....	13
Vypunkter .....	16
Planförslagets påverkan på riksintresset .....	19
Analys av påverkan på uttryck för riksintresset inom analysområdet.....	19
Samlad bedömning.....	23

# Inledning

Denna analys av påverkan på riksintresse för kulturmiljövården tas fram som ett underlag för detaljplanen för Uller 1 och del av Umeå 2:1 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

## Bakgrund

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade 19 augusti 2020 om att inleda planläggning för fastigheten Uller 1. Planområdet är beläget inom ett riksintresse för kulturmiljövården, Umeå [AC 10]. Planförslagets påverkan på riksintresset ska därför bedömas i samband med planläggningen.

Fastighetsägarens avsikt är att ersätta den befintlig bebyggelsen på fastigheten med ett flerbostadshus med inslag av verksamheter. Planområdet är beläget i det sydvästra hörnet av kvarteret Uller inom stadsdelen Öst på stan, se figur 1. Området angränsar till Kungsgatan i söder och till Döbelnsgatan i väster. Fastighetens area uppgår till cirka 1 500 m<sup>2</sup>.



Figur 1. Karta med planområdet markerat med grönt.

Planansökan avsåg ursprungligen en bostads- och kyrkobyggnad i fyra till fem våningar. I planbeskedet angavs att lämplig exploateringsgrad och byggnadshöjd kommer att utredas under det inledande detaljplanearbetet, med hänsyn till omgivande bebyggelse samt behovet av kvalitativ friyta inom fastigheten.

Planarbetet inleddes av Umeå kommun, Detaljplanering 8 maj 2025 och detaljplanen handläggs med standardförfarande. Preliminärt syfte med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamheter mot Kungsgatan. En viktig del av syftet är att genom volymer, placering och utformning säkerställa en anpassning i förhållande till riksintresset för

kulturmiljövården. För att åstadkomma en kvalitativ gårdsmiljö för boende ska bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

I det nu aktuella planförslaget har anpassningar gjorts avseende skala och utformning med hänsyn till platsens förutsättningar och bebyggelsemiljöns karaktär. Förslaget har arbetats fram i dialog mellan kommunen och sökande för detaljplanen.

## Syfte

Analysen syftar till att pröva detaljplanens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, Umeå [AC 10], enligt 3 kap. miljöbalken (MB) och att klarlägga om planen tillgodoser riksintresset eller riskerar att medföra påtaglig skada. I fall det bedöms relevant ska åtgärder föreslås för att minska eventuell negativ påverkan.

## Metod

Bedömningen utgår från MB 3 kap. om hushållning med mark och vatten och tillämpas i detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL). Riksintresset anses tillgodosett om detaljplanen inte medför påtaglig skada.

Som underlag används Riksantikvarieämbetets riksintressebeskrivning för Umeå [AC 10]<sup>1</sup>, den fördjupade riksintressebeskrivningen från Länsstyrelsen Västerbotten<sup>2</sup> och de förhållningssätt vid förändringar som beskrivs i kommunens byggnadsordning för stadsdelen Öst på stan<sup>3</sup>. Utifrån dessa underlag beskrivs de värden som den riksintressanta kulturmiljön uppvisar inom analysområdet.

Som stöd i analysen används Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen<sup>4</sup>. Bedömningarna utgår från den matris över det s.k. *handlingsutrymmet*, se figur 2. I handboken beskrivs handlingsutrymmet på följande sätt:

*Handlingsutrymmet vid planering och tillståndsprövning kan sägas bestå av utrymmet mellan samhällets och lagstiftningens övergripande mål och lagens stoppregel (om förbud mot påtaglig skada) som definierar den bortre gränsen för det acceptabla.<sup>5</sup>*

---

<sup>1</sup> Riksantikvarieämbetet. *Riksintressen för kulturmiljövården – Västerbottens län (AC)*. AC län beslut RAÄ 1997-11-17. Revidering 2010 avseende värdetext för AC 10 (2019)

<sup>2</sup> Länsstyrelsen Västerbotten. *Länsstyrelsens meddelande 2009–8, Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse*. (2010)

<sup>3</sup> Umeå kommun. *Byggnadsordning för Öst på stan*. (2014)

<sup>4</sup> Riksantikvarieämbetet. *Rapport från Riksantikvarieämbetet. Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken – Handbok*. (2014) s. 52-60

<sup>5</sup> Riksantikvarieämbetet. *Rapport från Riksantikvarieämbetet. Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken – Handbok*. (2014) s. 46

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förbli 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 2. Handlingsutrymmet vid tillämpning av hushållningsbestämmelsen – från att stärka det önskvärda till att förhindra det otillåtna. Ur Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen.

För att undvika påtaglig skada på riksintressets kulturhistoriska värden och samtidigt ta vara på miljöns potential behöver kulturmiljöns tålighet och utvecklingsmöjligheter beskrivas. Det innebär att tydliggöra vilka värdebärande uttryck som är särskilt känsliga och inte får skadas, samt att lyfta fram kulturmiljöns potential i relation till det planerade projektet. I handboken beskrivs uttryck för kulturmiljövårdens riksintressen på följande sätt:

*Uttryck för riksintresset är sådana inslag i landskapet som är ett resultat av den kulturhistoriska utveckling som legat till grund för utpekandet av riksintresset och som anges i riksintressebeskrivningen. Uttrycken kan bestå av hela miljöer, mindre områden, markslag, byggnader, anläggningar, lämningar, egenskaper och karaktärsdrag samt visuella, funktionella eller andra samband mellan dessa.*

Vid förändringar kan uttrycken som förmedlar ett kulturhistoriskt sammanhang påverkas genom att läsbarheten minskar eller skadas. Riksantikvarieämbetet beskriver begreppet läsbarhet på följande sätt:

*Läsbarhet är detsamma som möjligheterna att utifrån landskapets fysiska innehåll och egenskaper utläsa, förstå och kommunicera väsentliga delar av samhällets kulturhistoriska bakgrund och utveckling – miljöns kulturhistoriska sammanhang.*

Myndigheten framför vidare att:

*Avgörande för bedömningen är i hur hög grad platsen fortsatt kommer att karakteriseras av eller kunna återspegla det kulturhistoriska sammanhang som ligger till grund för utpekandet. Åtgärdens påverkan på både miljön som helhet och på de enskilda objekt som är av betydelse för miljöns läsbarhet ska bedömas.*

För att bedöma påverkan på riksintresset för kulturmiljövården beskrivs först förekomsten av uttryck för riksintresset och kulturvärden inom planområdet och inom analysområdet. Därefter redogörs för gällande detaljplaner följt av en beskrivning av bebyggelsen i området. Planförslaget, dess regleringar och de avvägningar som har gjorts med hänsyn till kulturmiljön beskrivs översiktligt. Den påverkan som planförslaget medför sätts sedan i relation till uttrycken för riksintresset, för möjligheten att uppleva, avläsa och förstå kulturmiljöns berättelse och kulturmiljöns och byggnadernas kulturvärden. I en analys diskuteras påverkan på uttrycken för riksintresset genom bland annat volymskisser.

## Avgränsning

Analysen är avgränsad till att behandla den planerade åtgärdens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. För att kunna bedöma planförslagets påverkan på riksintresset omfattar analysområdet ett område inom en radie av cirka 200 meter från planområdets mitt. Flera uttryck för riksintresset kan avläsas inom detta område. Inom delar av området kommer den föreslagna bebyggelsen att vara synlig.

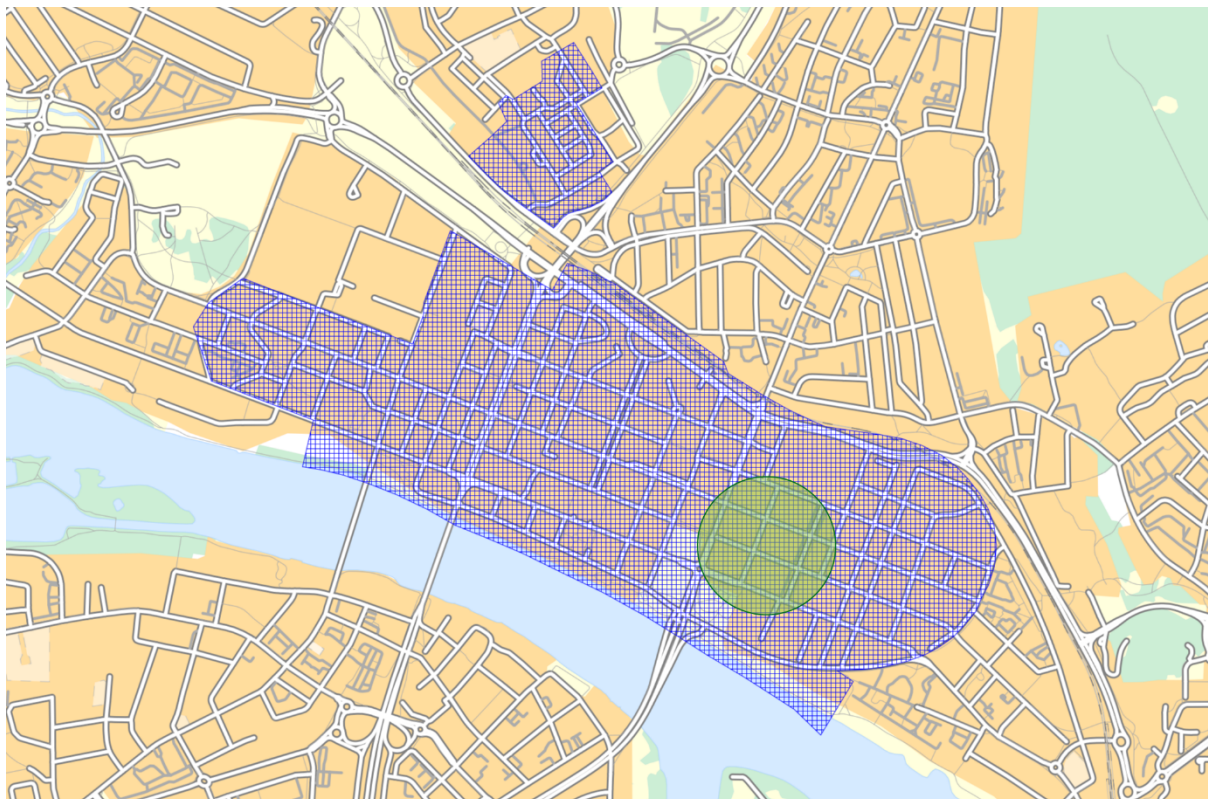


Figur 3. Analysområdet avgränsning.

## Förutsättningar

### Riksintresse för kulturmiljövården, Umeå [AC 10]

De områden som utgör riksintresse för kulturmiljövården har pekats ut för att de särskilt väl belyser viktiga delar av den svenska historien. Stora delar av centrala Umeå med centrumfyrkanten, delar av Öst på stan och Väst på stan samt regementsområdet I 20 ingår i riksintresse för kulturmiljövården Umeå [AC 10]. Riksintresseområdets geografiska avgränsning redovisas i karta i figur 4.



Figur 4. Avgränsning av riksintresse för kulturmiljövården [Umeå AC 10]. Analysområdet markerat med grön cirkel.

## Riksintressebeskrivning

Riksintressebeskrivningen är en av Riksantikvarieämbetet upprättad redogörelse för ett riksintresseanspråk. Riksintressebeskrivningen består av en motivering som ringar in området riksintressanta kulturhistoriska sammanhang samt en redovisning av olika uttryck för riksintresset. Beskrivningen av riksintresset [Umeå AC 10] redovisas nedan:

### **Motivering**

Residensstad som speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och utvecklingen inom stadsbyggnadskonsten 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 administration, 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 sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.

*Riksintressebeskrivning, Umeå [AC 10], Riksantikvarieämbetet<sup>6</sup>*

---

<sup>6</sup> Riksantikvarieämbetet. *Riksintressen för kulturmiljövården – Västerbottens län (AC)*. (1997) Dokument uppdaterat 2019-09-04.

## Länsstyrelsens fördjupning av riksintresset

Länsstyrelsen Västerbotten har tagit fram en beskrivning<sup>7</sup> som syftar till att förtydliga riksintresset. I beskrivningen framhålls att riksintressets innebörd är den gamla staden Umeå och de karaktärsdrag som finns kvar från perioden från 1780-talet och fram till omkring 1940. Följande karaktärsdrag listas:

- Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.
- Trästadskarakter med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
- Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.
- Kvartersstruktur 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.

Karaktärsdragen är en utveckling och ett förtydligande av de uttryck för riksintresset som ingår i riksintressebeskrivningen. De av Länsstyrelsen listade karaktärsdragen används i denna analys vid bedömning av påverkan på riksintresset.

### Värdekärnor

I länsstyrelsens fördjupning av riksintresset har olika miljöer som bedömts vara representativa för riksintresset identifierats, s.k. värdekärnor. Dessa områden redovisas med röd markering i figur 5. Länsstyrelsen menar att inom dessa områden måste höga krav gälla vid förändringar. De beskrivningar av dessa värdekärnor som länsstyrelsen tagit fram ska utgöra ingången till lämpliga förhållningssätt vid förändringar.

---

<sup>7</sup> Länsstyrelsen Västerbotten. *Länsstyrelsens meddelande 2009–8, Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse*. (2010)



Figur 5. Karta som visar riksintresset avgränsning (svart streckad linje), områden med värdefulla stadsplanedrag (grå och vita områden inom avgränsningen), kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset (skrafferade områden) och särskilda värdekärnor (rödmarkerade områden).

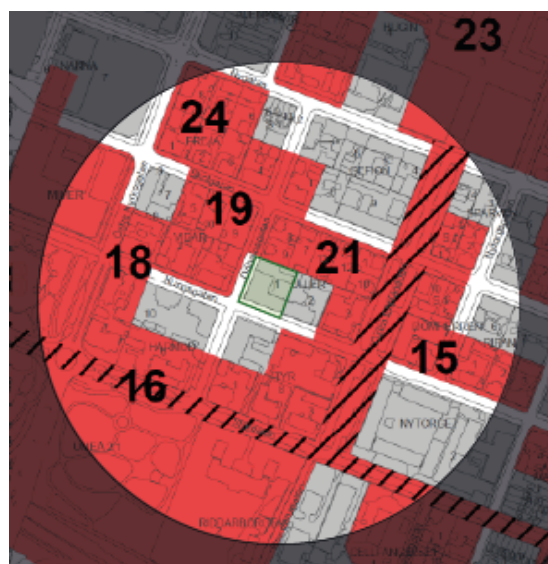
Planområdet, fastigheten Uller 1, ingår inte i någon utpekad värdekärna men ligger i direkt anslutning till följande värdekärnor:

- 18. Kungsgatans entré till östra stadsdelen,
- 19. Privata villor och bostadshus från början av 1900-talet,
- 21. Stadens första egnahemsbebyggelse.

Att området ligger i direkt anslutning till flera värdekärnor kan innebära att åtgärder löper en högre risk att orsaka skada på riksintresset än vad de skulle göra i andra lägen.

Länsstyrelsen anger att när åtgärder ska vidtas så är helhetsutformningen och faktorer som placering, volym, höjd, material och kulörer av betydelse. Annat som är viktigt att beakta är exempelvis utrymmen mellan husen, staket, förgårdsmark, växtmaterial och markbeläggningar.

Åtta värdekärnor är helt eller delvis belägna inom analysområdet, se figur 6.



Figur 6. Förstorad karta som visar värdekärnor för riksintresset inom och i anslutning till analysområdet. Planområdet markerat i grönt.

Nedan ges en kort sammanfattning av relevanta delar ur beskrivningen av respektive värdekärna.

### **8. Kyrkan, parken och läroverket**

I beskrivningen lyfts platsens historiska vikt. Stadskyrkan uppfördes 1892-1894 och är byggd på samma plats som tidigare stadskyrkor alltid legat. I stadsplanen lämnades plats för en offentlig byggnad i ett obebyggt stråk norr om kyrkan, där Mimerskolan kom att byggas år 1900. Placeringen markerar sambandet mellan två av stadens representativa byggnader och markerar parken, den offentliga platsen.

### **15. Öst på stan före branden 1888**

Östra Esplanaden tillkom 1879 i enlighet med Byggnadsstadgan för rikets städer. Vid stadsbranden 1888 hejdades branden av den nyplanterade esplanaden i öster och därigenom räddades den ännu kvarvarande bebyggelsen i östra stadsdelen. Östra Esplanaden tillsammans med de gamla husen i dessa kvarter och det öppna byggnadsättet med lummiga utrymmen mellan husen, förmedlar tydligt hur bebyggelsen i Umeå såg ut före stadsbranden.

### **16. Storgatamiljön Öst på stan – en representativ paradgata**

Storgatans östra del följer den gamla Kustlandsvägens sträckning genom staden. Gatan fick sin nuvarande utformning och bredd 1892. Residenset är byggt 1893-95 på den gamla Herrtomten, landshövdingens tomtplats sedan 1600-talet. Västra delen av residenstomten skänktes till Umeå stad och blev 1865 Umeås första iordningställda offentliga park. I beskrivningen lyfts särskilt Moritzska gården, Scharinska villan, Ringstrandska villan, Lantmäterikontorets gamla byggnad och byggnaderna i nordöstra delen av kvarteret Tyr som 1930-1931 flyttades hit från Norrbotten av Vattenfallsstyrelsen.

### **18. Kungsgatans entré mot östra stadsdelen**

Tidstypisk bebyggelse som tillkom vid sekelskiftet 1900. Här lyfts särskilt trähusbebyggelse på Härmod 6, ett f.d. församlingshus på Vidar 2 och ett enfamiljshus på Vidar 3.

### **19. Privata villor och bostadshus från början av 1900-talet**

Efter stadsbranden fanns tomma tomter nära centrum och privata bostadshus placerades ut där det passade. Exempel finns i kvarteret Vidar och på Uller 3.

### **21. Stadens första egnahemsbebyggelse**

Bebyggelsen i den norra delen av kvarteret Uller är ett tidigt exempel på kommunalt engagemang i stadens bostadsbyggande där billig tomtmark, borgensgaranti för lån och

direkt ekonomiskt understöd erbjöds till personer som inte annars skulle ha möjlighet att bygga ett eget hus.

### **23. Skolstaden Umeå/kvarteret Hugin**

Den nuvarande Minervaskolan och den omgivande parken är en av Umeås och även en av länets ståtligaste och mest monumentala byggnadsmiljö.

### **24. Hyreshus för medelklassen**

Hyreshus från 1920- och 1930-talet är relativt få. De var rätt små och innehåll oftast större lägenheter jämte någon smålägenhet. I kvarteret Freja finns sex sådana kvar.

*Sammanfattning av beskrivningar av värdekärnor belägna inom analysområdet.*

## **Byggnadsordning för Öst på stan**

Byggnadsnämnden har låtit ta fram byggnadsordningar för sju stadsdelar i Umeå. I byggnadsordningarna behandlas stadsdelarnas karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Syftet är att bidra till en gemensam syn på hur arkitektoniska, kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter kan tas tillvara i stadsdelarnas fortsatta utveckling. I byggnadsordningarna utpekas särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden. Dessutom anges förhållningssätt som vägledning vid hantering av plan- och bygglovsärenden.

### **Utgångspunkter**

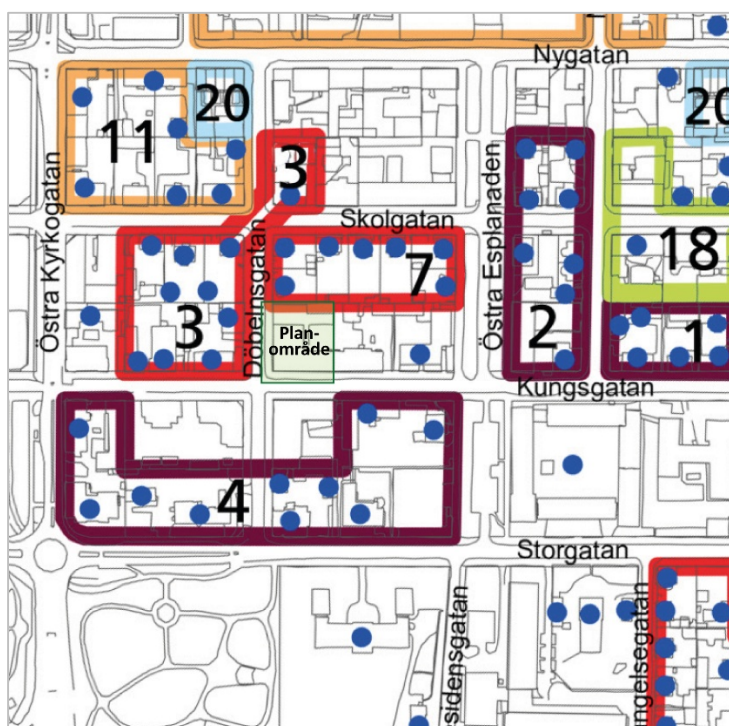
Nedan följer utgångspunkter som anges i byggnadsordningen och som kan kopplas till riksintresset:

- Drygt hälften av stadsdelen, dess nordvästra del, ligger inom riksintresset Umeå centrum. [...] Förändringar av miljön inom eller i anslutning till värdekärnorna, får enligt miljöbalkens 3:e kapitel bland annat inte medföra påtaglig skada på riksintresset. [...]
- Ny bebyggelse i eller 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.
- Det karaktäristiska inslaget av alléträd utmed långgatorna och flera av tvärgatorna bevaras och underhålls.
- Gårdarnas lummiga grönska är en del av stadsdelens karaktär. Den bevaras och utvecklas.

- Tomt avgränsas mot gatan med staket av tidstypisk karaktär, häck eller en kombination av bådadera. Detta gäller såväl enfamiljshus som flerbostadshus. Öppningar mot gatan begränsas i storlek.

### Värdefulla enstaka hus

De särskilt värdefulla enstaka hus och bebyggelseområden som pekats ut i byggnadsordningen speglar inom analysområdet till stor del de värdekärnor som identifierats av Länsstyrelsen. Den höga förekomsten av utpekade byggnader och bebyggelseområden inom analysområdet kan innebära att det behövs en högre grad av anpassning till omgivningen jämfört med i andra lägen.



Figur 7. Karta ur byggnadsordningen för Öst på stan. Särskilt värdefulla enstaka hus är markerade med blå prick. Värdefulla bebyggelseområden avgränsas med färgad linje.

Uller 1 har inte pekats ut som särskilt värdefullt enstaka hus och ingår inte något utpekat bebyggelseområde. Inom följande fastigheter inom analysområdet finns ett eller flera hus som pekats ut som särskilt värdefulla i byggnadsordningen för Östa på stan:

- Freja 1 – 4 samt 6 – 8
- Gefion 1
- Vidar 1 – 3 samt 5, 9 och 10
- Uller 3 samt 7 – 13
- Härmod 9 och 10
- Tyr 1 och 8
- Mimer 2
- Sparven 1 och 2
- Domherren 5, 6, 9 och 10
- Nytorget 2
- Riddarborgen 2

## Byggnadsminnen

Inom analysområdet finns följande byggnadsminnen:

- Lektor Waldenströms hus, Vidar 3
- Moritzska gården, Härmod 1
- Residenset Umeå, Riddarborgen 2 (statligt byggnadsminne)
- Ringstrandska villan, Tyr 1
- Scharinska villan, Härmod 9

Lektor Waldenströms hus ligger på motsatt sida av Döbelnsgatan från planområdet. Övriga byggnadsminnen ligger utmed Storgatan, se figur 8.



Figur 8. Byggnadsminnen inom analysområdet.

## Gällande detaljplaner

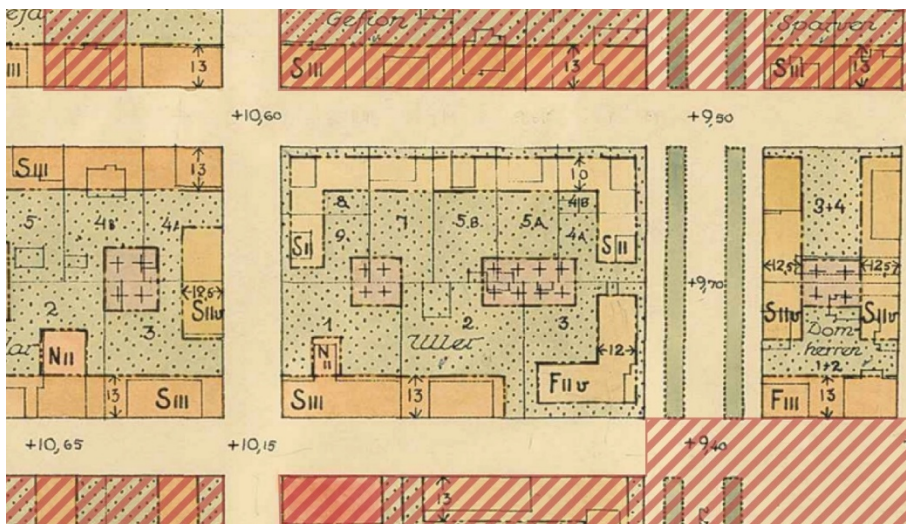
Inom analysområdet gäller ett antal olika planer som har antagits från 1944 och framåt. Planernas aktuella avgränsningar redovisas i figur 9.



Figur 9. Gällande planer inom analysområdet. Planområdet och analysområdet markerade med streckad linje.

## Gällande plan inom planområdet

För planområdet gäller *Stadsplan för Gymnastiken m.fl.* (2480K-P100/1944). Planen gäller även för hela kvarteret Uller, Vidar, Domherren och delar av kvarteret Freja. Planen fick laga kraft 1944. Ett utdrag ur plankartan redovisas i figur 10.



Figur 10. Utdrag ur gällande plan 2480K-P100/1944. Inom skrafferade områden har planen ersatts av senare antagna detaljplaner och därför upphört att gälla.

För fastigheten Uller 1 medges för användningen *Bostadsändamål* [S] samt *Samlingssalar* [N]. I planen anges att Byggnadsnämnden får medge inredning av samlingssalar m.m. även inom område betecknad med S. Byggnad får uppföras med högst tre våningar och med en [byggnads-]höjd upp till 10,8 meter. I det nordöstra hörnet av fastigheten medges för uthus, garage eller annan mindre byggnad inom korsprickat område.

Planstrukturen innebär att huvudbyggnader i området placeras mot gatorna och komplementbebyggelse placeras mot kvarterets mitt. Mot Kungsgatan medger planen för sammanbyggda huvudbyggnader i upp till tre våningar. Mot Döbelnsgatan medger planen för en något lägre byggnadsskala med två våningar. Generellt medges högre byggnader mot långgator, som Kungsgatan och Skolgatan, jämfört med tvärgator, som Döbelnsgatan och Nytorgsgatan. Det förekommer avvikelser från denna struktur, exempelvis för egnahemsbebyggelsen i den norra delen av kvarteret Uller och för Tor Ekholz bostadshus på fastigheten Uller 3.

Planen reglerar att huvudbyggnad får ha en taklutning om högst 30 grader och att komplementbyggnader får ha en taklutning om högst 15 grader. Inom område betecknat med [III] ska ytterväggar uppföras av brandsäkert material. Planen reglerar inte bebyggelsens utformning i övrigt.

Stadsplanen tillkom innan riksintresset beslutades och dess regleringar svarar därför inte mot de uttryck för riksintresset som anges i riksintressebeskrivningen. Detsamma gäller för andra äldre planer i området.

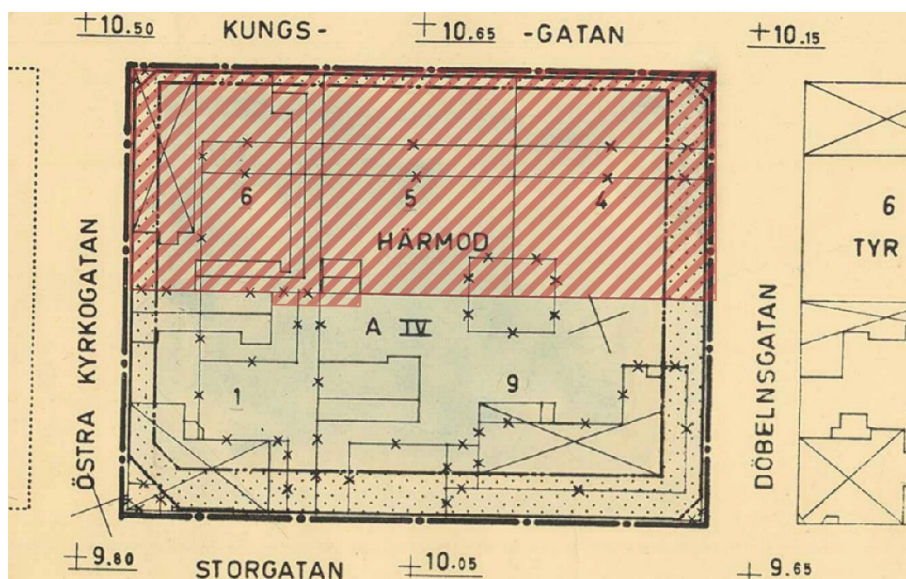
### **Närliggande planer inom analysområdet**

Nedan redovisas planer som gäller för kvarteret Härmod och Tyr. Tillsammans med *Stadsplan för Gymnastiken m.fl.* (2480K-P100/1944), som redovisas ovan, täcker dessa planer större delen av analysområdet.

#### *Härmod 9*

Planen gäller för den södra delen av kvarteret Härmod och möjliggör för allmänt ändamål i fyra våningar. Planen avsåg att reservera hela kvarteret Härmod för allmän ändamål, närmare bestämt för att bereda utrymme för högskoleinstitutioner och tillhörande anläggningar. Planen reglerar förgårdsmark mot omgivande gator.

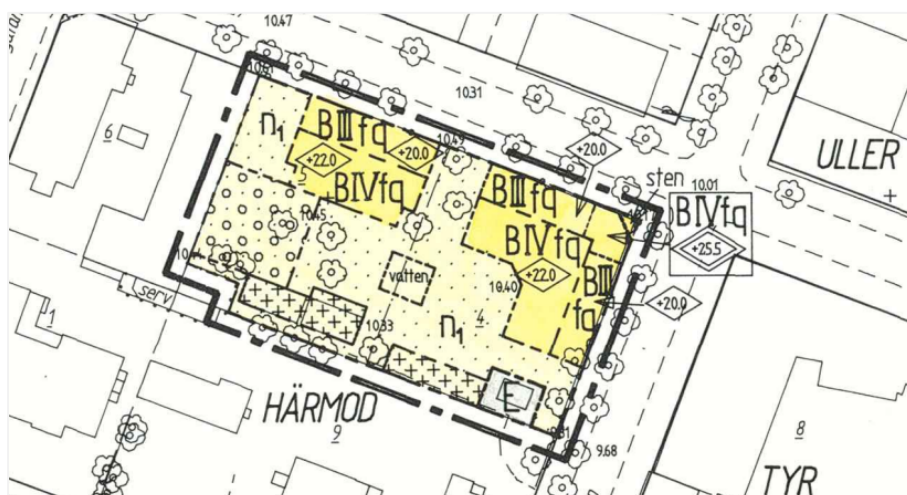
Planen har inte genomförts. På den sydöstra tomten i kvarteret finns Scharinska villan. I sydväst finns Moritzska gården som flyttades till kvarteret 1983. Båda är byggnadsminnen.



Figur 11. Kvarteret Härmod. 2480K-P15/1959. Inom område med röd markeringar har planen ersatts av senare antagna detaljplaner.

### Härmod 4 och 5

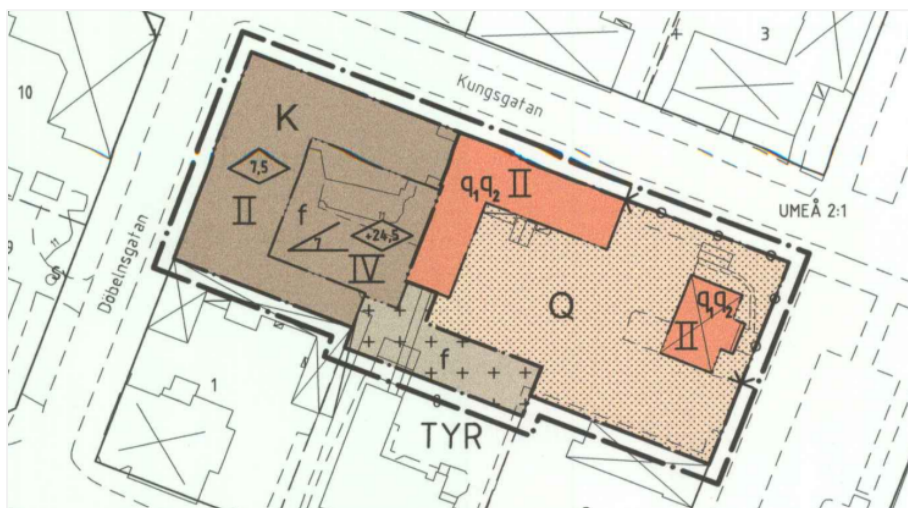
Detaljplanen gäller den nordöstra delen av kvarteret Härmod. Syftet med detaljplanen var att kunna uppföra bostäder inom det område som utgjordes av fastigheterna Härmod 4 och 5. Fastigheterna var obebyggda och betraktades vid tidpunkten som park men var enligt då gällande plan avsedda att användas för allmänt ändamål. Detaljplanen möjliggör för uppförande av *Bostäder* [B] i tre våningar mot gatorna med upp till fyra våningar närmast kvartershörnet och mot gården. Fasader ska utgöras av puts. Fönster ska ha stående proportioner. Tak ska täckas av grön eller grå falsad slätplåt. Huvudbyggnad skall förses med markerad sockel. Entré ska vändas mot gården. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart. Bebyggelsen uppfördes under 1990-talet.



Figur 12. Detaljplan för Härmod 4 och 5. 2480K-P95/86

### Tyr 8

Detaljplanen gäller för den norra delen av kvarteret Tyr. Syftet med detaljplanen var att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av befintliga byggnader. Syftet var också att säkra kulturmiljövärdena. Detaljplanen möjliggör för *Kontor* [K] i två våningar med en överbyggd ljusgård i upp till fyra våningar mot mitten av kvarteret. I öster reglerar detaljplanen *Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden* [Q].



Figur 13. Detaljplan för del av Tyr 8. 2480K-P13/41.

### Tyr 1, 3 samt del av Tyr 8

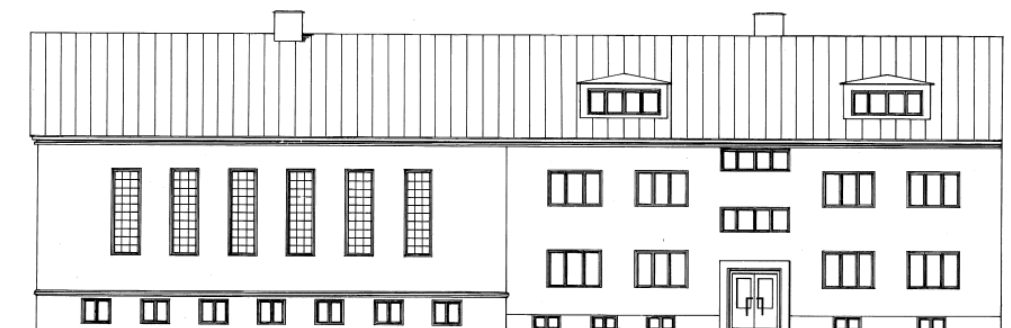
Detaljplanen gäller för den södra delen av kvarteret Tyr. Syftet med detaljplanen var att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus inom Tyr 3. Syftet var också att säkra de kulturhistoriska värdena för befintliga byggnader inom övriga fastigheter. På fastigheten Tyr 8 möjliggör planen för bostäder i upp till fem våningar med en högsta totalhöjd om 16 meter. Största taklutning är 10 grader. För Tyr 1 och 3 regleras användningen kontor. För närvarande pågår uppförandet av ett nytt bostadshus på Tyr 8.



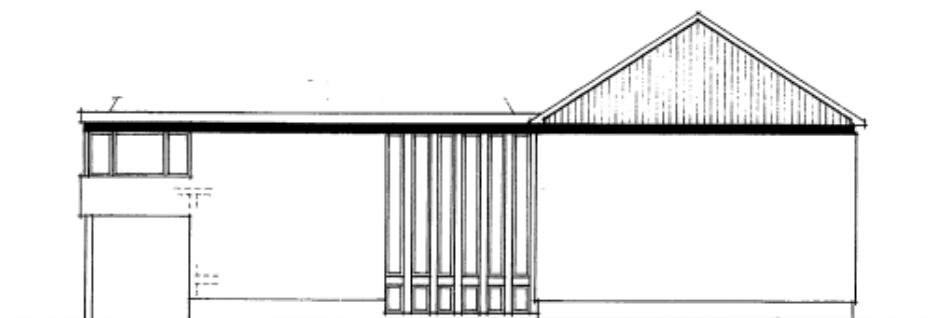
Figur 14. Detaljplan för Tyr 1 och 3 samt del av Tyr 8. 2480K-P16/7.

## Bebyggelse inom planområdet

På fastigheten Uller 1 finns en kyrko- och bostadsbyggnad som ursprungligen uppfördes 1938 i funktionalistisk stil. Dess nuvarande utformning fick den 1970, se figur 15. Då tillkom den flygel som ligger utmed Döbelnsgatan och som bland annat rymmer entrén till kyrkan, figur 15–17. Byggnaden är uppförd i två våningar med källare och inredd vind. I samband med ombyggnaden 1970 fick hela byggnaden tidstypiska, enhetligt utförda, fasader i rakhuggen vit mexisten, mörkbruna fönsterbågar och en gavelspets i brunmålat trä. Från Kungsgatan är kyrkorummets funktion avläsbar genom de avlånga gröntonade spröjsade fönstren. Denna del av byggnaden har ett sadeltak klätt i röd falsad plåt. Tillbyggnaden utmed Döbelnsgatan har en senmodernistisk utformning med ett platt tak. Mot norr finns en pelararkad och på den övre våningen fönsterband. Från Döbelnsgatan har man viss genomsikt in till gården samt till andra fastigheter inom kvarteret. Gårdsplanen utgörs i huvudsak av en asfalterad parkeringsyta. Mot kvartersmitten finns en brunmålad carportlänga och närmast huvudbyggnaden finns en mindre gräsyta för utevistelse.



Figur 15. Nybyggnadsritning, fasad mot Kungsgatan, daterad november 1936. J.D. Sundberg.



Figur 16. Om- och tillbyggnadsritning, fasad mot nordväst (Döbelnsgatan), daterad juni 1969. MAE Arkitektkontor.



Figur 17. Kyrkobyggnaden sedd från korsningen Kungsgatan–Döbelnsgatan.



Figur 18. Vy längs Döbelnsgatan med kvarteret Uller till vänster i bild.

Bostadsdelen har en entré mot Kungsgatan medan kyrkans entré är placerad mot parkeringen i norr. Kyrkodelen framstår som frånvänd från gaturummet med sin slutna fasad mot Döbelnsgatan och på grund av kyrkofönstrens höga placering på fasaden mot Kungsgatan. Ett träkors på gaveln annonserar byggnadens användning.

Byggnadsskalan är i linje med kringliggande bebyggelse. Byggnadsvolym och färgsättning tas upp i den kontorsbyggnad som nyligen uppförts på motsatt sida av Kungsgatan.

Bebyggelsen på Uller 1 har inte pekats ut som särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Den ingår inte i någon av de värdekärnor för riksintresset som länsstyrelsen pekat ut och den tas inte upp i kommunens byggnadsordning för stadsdelen.

## Förekomst av uttryck för riksintresset inom planområdet

Förekomsten av uttryck för riksintresset *inom planområdet*, fastigheten Uller 1, redovisas i nedanstående tabell.

Uttryck för riksintresset <sup>8</sup>	Förekomst inom planområdet
Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön	Ingen förekomst
Trästadskarakteristik med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur	Trähus förekommer inte inom planområdet. Bebyggelsen har dock en enkel utformning och är uppförd i två våningar.
Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar	Ingen förekomst
Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten	Uttrycket återspeglas i den befintliga bebyggelsestrukturen inom kvarteret Uller.
Avstånd och luft mellan husen	Uttrycket återspeglas till viss del i den befintliga bebyggelsen på Uller 1. Utmed Döbelnsgatan finns avstånd och luft mellan kyrkobyggnaden och fastighetsgräns i norr. Längs Kungsgatan är byggnaderna sammanbyggda i fastighetsgräns.
Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven	Området ingår i rutnätsplanen
Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.	Ingen förekomst
Breda, avskiljande esplanader.	Ingen förekomst
Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan	Planområdet omfattar del av Kungsgatan och Döbelnsgatan som båda har björkalléer.
Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.	Ingen förekomst

<sup>8</sup> Länsstyrelsen Västerbotten. *Länsstyrelsens meddelande 2009–8, Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse.* (2010)

Sammanfattningsvis återspeglas uttryck för riksintresset inom planområdet i form av bebyggelsestrukturen. Byggnaderna i sig representerar delar av uttryck för riksintresset, men endast i hur de förhåller sig till strukturen, bebyggelsens skala och genom dess enkla utformning.

## Bebyggelsen inom analysområdet

Området präglas av en regelbunden kvartersstruktur som kommer av att det ingår i en rutnätsplan. Rutnätsplanen ger upphov till tydliga kvartersindelningar, öppna platser och genomsiktighet i alla riktningar. Från länsresidenset till Mimerskolan löper ett band av öppna platser i form av Döbelns park, Kyrkparken och Vänortsparken. Samtliga gator inom analysområdet kantas av björkalléer, bortsett från Östra Esplanaden som planterats med poppel.



Figur 19. Flygfoto över analysområdet.

Bebyggelsen i området är uppförd från slutet av 1800-talet och är varierad sett till ålder, utformning och färgsättning. Området väster om Östra Esplanaden eldhärjades vid stadsbranden 1888. I kvarteren Domherren och Sparven finns enstaka hus som tillkom strax innan branden.

Inom analysområdet är relativt mycket trähusbebyggelse bevarad. Husen är uppförda i högst två våningar och utgörs av friliggande byggnader. I kvarteren finns även inslag av nyare bebyggelse uppförda från mitten av 1900-talet och framåt. Dessa byggnader utgörs av flerbostadshus eller kontor i två till fyra våningar, ibland med inredd vind. De skiljer sig från

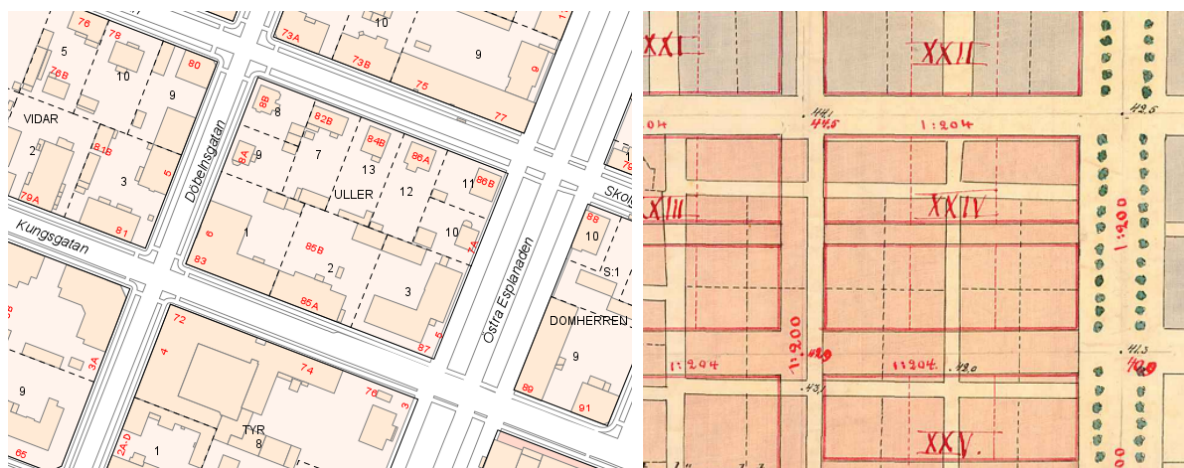
den äldre bebyggelsen genom att de har fasader i tegel eller puts och ofta är sammanbyggda i fastighetsgräns.

Huvudbyggnader är i regel placerade med fasadlivet i fastighetsgräns mot gata. Undantag förekommer i bebyggelsen längs Storgatan, på fastigheten Uller 3, inom engahemsbebyggelsen på Uller 7–13 samt på Vidar 10. Där har byggnaderna placerats innanför en förgårdslinje. Dessa tomter avgränsas mot gatumarken med staket eller plantering.

Fasadmaterialen på byggnaderna i området utgörs av antingen trä, puts eller tegel och taken är företrädesvis utförda med falsad plåt eller lertegel. Större villor är försedda med listverk på fasader, som våningsband och pilastrar, medan egnahemsbebyggelse och flerbostadshus i regel saknar sådana detaljer.

Nyare flerbostadshus i tre och ett halvt plan finns på Uller 2 och Gefion 10, båda uppförda under slutet av 1980-talet. På dessa byggnader förekommer sockelvåningar som är markerade med kontrasterande fasadmaterial. Detta ger en horisontalverkan i fasaden och kan i viss mån bidra till att minska intrycket av byggnadernas höjd. På byggnaderna på Härmod 10, också i tre och ett halvt plan, har takmaterialet dragits ner på delar av fasaderna för att ge intrycket av en lägre höjdskala. Fasadutformningen på dessa byggnader uppvisar även stiliserade tolkningar av detaljer som återfinns på den äldre trähusbebyggelsen.

Bebyggelsen i den södra delen av kvarteret Uller förhåller sig till den stadsplan som tillkom efter stadsbranden 1888 och den tomtindelning som följde av den, se figur 20. Kvarterets längd är indelad i tre fastigheter. Ursprungligen har brandgator löpt genom kvarteren i öst-västlig riktning. Kvarterets norra del, med egnahemsbebyggelse, följer inte den ursprungliga tomtindelningen utan har kommit att delas upp i mindre fastigheter.



Figur 20. Karta med aktuell fastighetsindelning (t.v.). Utdrag ur "Ny reglering av den genom branden [...] förstörda delen av Umeå stad", 1888 (t.h.) – röda linjer anger kvarters- och fastighetsindelning ovanpå tidigare stadsplan.

### Kulturvärden inom analysområdet

Som framgår av Länsstyrelsens riksintressebeskrivning och av kommunens byggnadsordning för Öst på stan är analysområdet rikt på kulturvärden som vittnar om stadens utveckling under tiden efter stadsbranden 1888 fram till cirka 1940.

I tabellen nedan redovisas förekomster av uttryck för riksintresset *inom analysområdet*:

Uttryck för riksintresset <sup>9</sup>	Förekomst inom analysområdet
Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön	<p>Inom analysområdet förekommer uttryck för residensstadsprägel med förvaltningsbyggnader genom länsresidenset inom kv. Riddarborgen, uppförd 1893-1895. Utbildningsbyggnader representeras inom analysområdet i form av Mimerskolan, kv. Mimer, 1898-1900. Båda har framträdande placeringar och är väl synliga i stadsrummet. Mimerskolan har en något högre byggnadsskala än intilliggande bebyggelse medan residenset är lägre än några av de intilliggande byggnaderna. Både skolan och residenset har indragna placeringar på respektive tomt och omgärdas av öppna ytor och grönska som bidrar till att framhäva byggnaderna som framstående och betydelsefulla.</p> <p>Länsstyrelsens förvaltningsbyggnader inom kv. Nytorget, uppförda 1951, 1954 och 1966, kan anses uppvisa vissa av dessa uttryck och har genom sin placering också ett visuellt samband med länsresidenset.</p>
Trästadskarakteristik med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur	<p>Uttrycket finns representerat inom stora delar av analysområdet genom värdekärnorna</p> <p><i>18. Kungsgatans entré mot östra stadsdelen, 19. Privata villor och bostadshus från början av 1900-talet, 21. Stadens första egnahemsbebyggelse och 24. Hyreshus för medelklassen.</i></p>
Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar	<p>Uttrycks genom Länsresidenset och Mimerskolan, se ovan.</p>
Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten	<p>Uttrycket återfinns inom hela analysområdet, bortsett från de offentliga byggnaderna som har mer indragna placeringar.</p>

<sup>9</sup> Länsstyrelsen Västerbotten. *Länsstyrelsens meddelande 2009–8, Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse.* (2010)

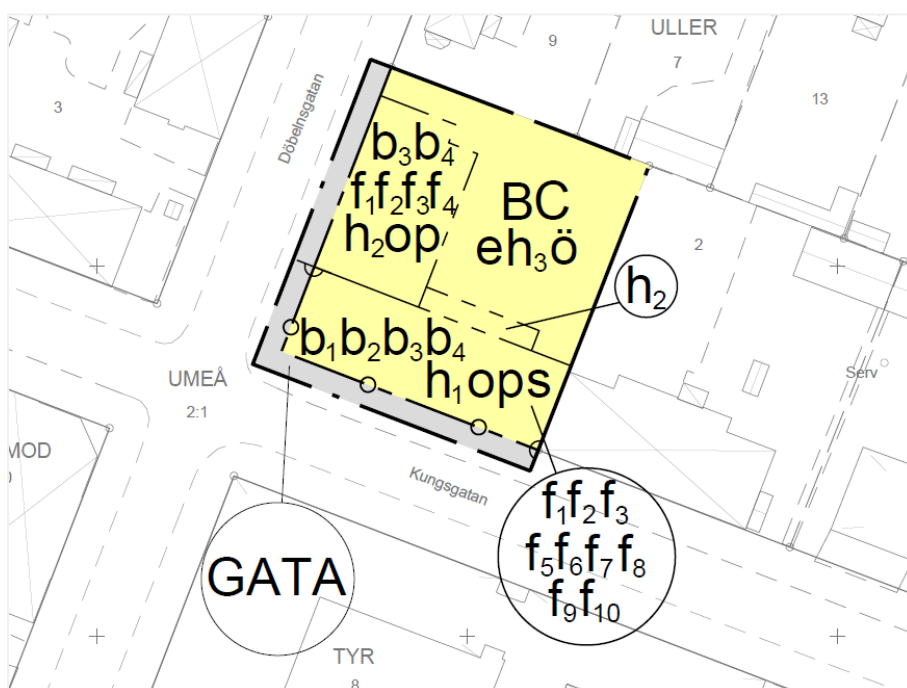
Uttryck för riksintresset <sup>9</sup>	Förekomst inom analysområdet
Avstånd och luft mellan husen	Synligt genom breda gator. Inom analysområdet är de flesta huvudbyggnaderna fristående medan komplementbebyggelse är sammanbyggd i fastighetsgräns. Längs Kungsgatan, Skolgatan och Döbelnsgatan är dock flera av huvudbyggnaderna sammanbyggda i fastighetsgräns. Gemensamt för dessa byggnader är att det tillkommit från mitten av 1900-talet och framåt.
Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven	Hela analysområdet präglas av rutnätsplanen vars rektangulära kvarter följer en upprepande struktur som ger genomsiktighet.
Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.	Storgatan ligger i södra delen av analysområdet. I Länsstyrelsen riksintressebeskrivning benämns denna del av Storgatan som en representativ paradgata. Förutom de offentliga byggnader som nämnts ovan finns inom kvarteren Härmod och Tyr flera pampiga privata byggnader med koppling till de träindustrier som tidigare präglat staden.
Breda, avskiljande esplanader.	Östra Esplanaden finns i den östra delen av analysområdet. Gatan är bred, kantas av dubbla rader popplar på vardera sida och har det f.d. folkskoleseminariet i kv. Hugin i fonden i norr.
Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan	Inom analysområdet kantas gatorna av björkalléer. Längs Östra Esplanaden finns en allé med popplar. I södra och västra delen av analysområdet finns Döbelns park respektive Vänortsparken. Trädgårdstomter återfinns framför allt i norra delen av kvarteret Uller samt inom delar av kvarteren Vidar, Freja och Härmod. På många fastigheter inom området har grönyta med tiden fått ge plats åt bilparkeringar.
Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.	Ingen förekomst

## Planförslaget

Planförslaget möjliggör för användningarna *Bostäder* [B] och *Centrum* [C].

Förslaget följer den befintliga bebyggelsestrukturen med huvudbyggnader placerade i fastighetsgräns mot gata. Planen möjliggör för större byggnadsvolymer genom att huvudbyggnad får placeras inom ett större område på fastigheten och genom att högre byggnadshöjder medges.

Planområdet delas in i fyra egenskapsområden. Tre av dessa utgör tillsammans den del av fastigheten där huvudbyggnaden får placeras. Inom dessa områden kan en vinkelbyggnad uppföras. Det fjärde området är avsett för fria (bostadsgård) och komplementbyggnader. Planen möjliggör för att hela fastigheten kan underbyggas med ett underjordiskt garage.



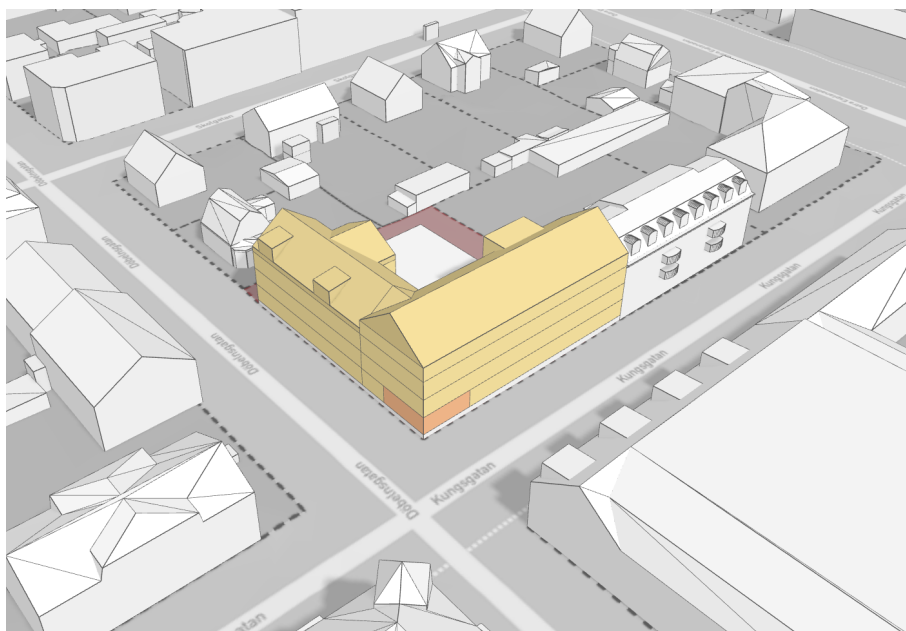
Figur 21. Förslag till plankarta.

Inom det egenskapsområde som angränsar till Kungsgatan i söder regleras en högsta byggnadshöjd om 12,5 meter [ $h_1$ ]. Inom egenskapsområdet som angränsar till Döbelnsgatan i väster, samt inom det mindre egenskapsområdet med byggrätt som ligger mot bostadsgården, medges en högsta byggnadshöjd om 10,5 meter. Planförslaget reglerar att tak på huvudbyggnader ska vara sadeltak eller valmat tak och ha centreradnock. Den största tillåtna takvinkeln på huvudbyggnader är 37 grader [ $o$ ]. Reglerade byggnadshöjder och största tillåtna takvinkel innebär att byggnaden kan uppföras med nockhöjder upp till cirka 17 meter respektive 14,5 meter. Mot Kungsgatan möjliggörs för fyra våningar och mot Döbelnsgatan för tre våningar plus en inredd vindsvåning.

Höjderna i planförslaget är en anpassning till den befintliga bebyggelsen kring planområdet, med större byggnader placerade mot Kungsgatan och en generellt lägre skala mot Döbelnsgatan. Tvärgatorna präglas i huvudsak av enklare bebyggelse medan långgatorna

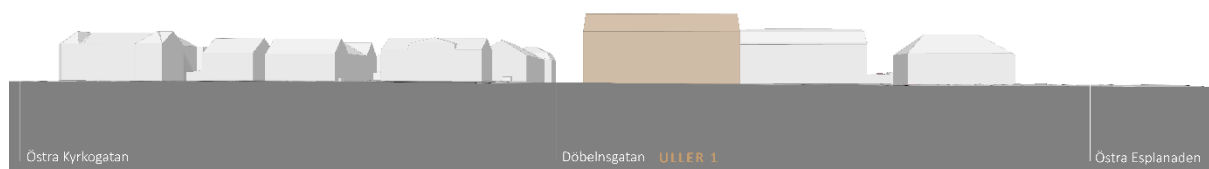
kantas av större och mer påkostade hus. Denna uppdelning betonar även Kungsgatans funktion som ett viktigt stråk genom stadsdelen.

Mot den norra fastighetsgränsen lämnas ett släpp för att säkerställa en öppen bebyggelsestruktur och för att lämna ett respektavstånd mot egnahemsbebyggelsen på Uller 9.



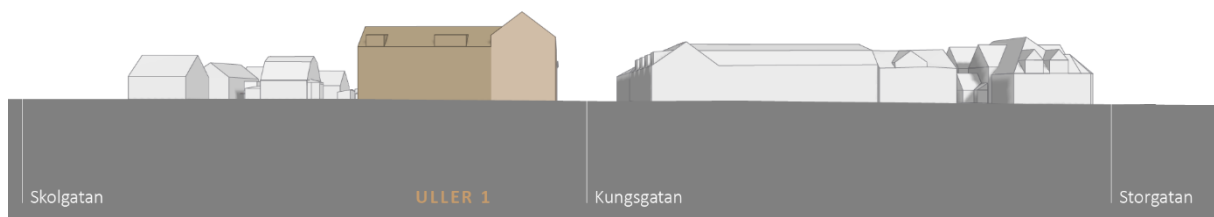
Figur 22. Illustration som visar en möjlig utformning som planförslaget skapar förutsättningar för. Fågelperspektiv från sydväst.

Den tillkommande bebyggelsen kommer höjdmässigt att avvika från omgivande bebyggelse. Det flerbostadshus som finns på den angränsande fastigheten Uller 2 har en nockhöjd om cirka 13,5 meter. Byggnaden har en framträdande takvåning med tätt sittande takkupor. Takfoten på den planerade tillkommande bebyggelsen kommer genom reglering av byggnadshöjd och takvinkel att vara i nivå med överkanten på de takkupor som finns på Uller 2, cirka 12 meter över medelmarknivån, se figur 23. För att den tillkommande bebyggelsen inte ska avvika ytterligare från rådande höjdskala regleras att takkupor, uppstickande hisschakt eller teknikrymmen inte får finnas på taket på den sida som vetter mot Kungsgatan [f<sub>6</sub>].



Figur 23. Elevation mot Kungsgatan.

För byggrätten vid Döbelnsgatan reglerar planförslaget att fasad ska ha en annan kulör än den del som vetter mot Kungsgatan [f<sub>4</sub>]. Avsikten är att byggnaden ska vara avläsbar som två olika volymer, en högre mot Kungsgatan och en lägre mot Döbelnsgatan, se figur 24.



Figur 24. Elevation mot Döbelnsgatan.

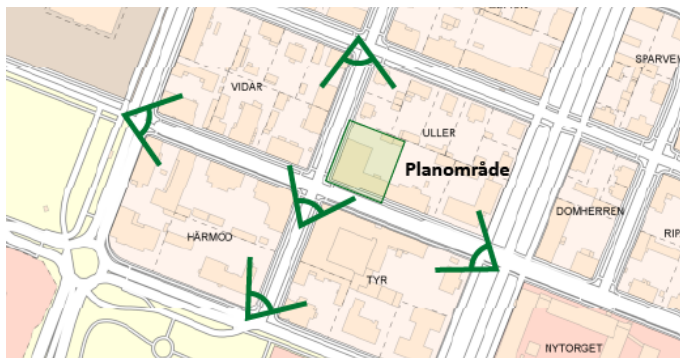
Planförslaget reglerar att fasader ska utföras i puts eller tegel för anpassning till områdets karaktär. Balkong får inte kraga ut mot Döbelnsgatan eftersom balkonger inte är vanligt förekommande på de smalare tvärgatorna. Av hänsyn till stadsbilden får balkonger mot Kungsgatan kraga ut högst 1,4 meter [f<sub>7</sub>] och uppta högst en tredjedel av fasadens totala längd [f<sub>8</sub>]. Av hänsyn till stadsbilden får balkong som kragar ut över allmän plats ej glasas in [f<sub>9</sub>]. Längsta frihöjd för balkonger över allmän plats är 3,5 meter [f<sub>10</sub>].

På gårdsytan regleras att marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader ovan mark. Utöver det får marken underbyggas [ö]. Högsta nockhöjd är 4 meter [h<sub>3</sub>]. Största bruttoarea (BTA) för komplementbyggnad är 30 kvadratmeter. Utöver det får marken underbyggas och skärmtak byggas över ramp [e]. Planförslaget följer delvis den rådande strukturen med komplementbyggnader på gårdarna men ger en större flexibilitet när det kommer till placeringen.

Planförslaget omfattar även en mindre del av den mot fastigheten angränsande gatumarken. Denna del planläggs som *Gata* vilket bekräftar befintlig användning. Detta görs för att det i planen ska gå att reglera ett utfartsförbud mellan kvartersmarken och allmän plats. Åtgärden får ingen påverkan på utformningen eller möjligheten att nyttja gatumarken.

## Vypunkter

För att visualisera åtgärdens påverkan på stadsbilden har ett antal vypunkter valts ut och illustrerats. Vypunkterna har valts ut för att de bedöms utgöra de platser där planförslaget kommer att påverka omgivningen som mest. I vyerna illustreras den bebyggelse som planförslaget möjliggör för i gul färg. Vyernas läge redovisas i figur 25.



Figur 25. Vypunkter.

Från Östra Kyrkogatan–Kungsgatan är delar av den föreslagna bebyggelsen synlig i gaturummet, se figur 26. Den största skillnaden jämför med idag är att byggnadens gavelspets syns ovanför Lektor Waldenströms hus, Vidar 3. Sommartid, när gatubjörkarna har slagit ut, kommer byggnadens övre del inte att vara synlig från denna vy. Den högre byggnadshöjden innebär viss påverkan på uttrycket *Trästadskarakter med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.*



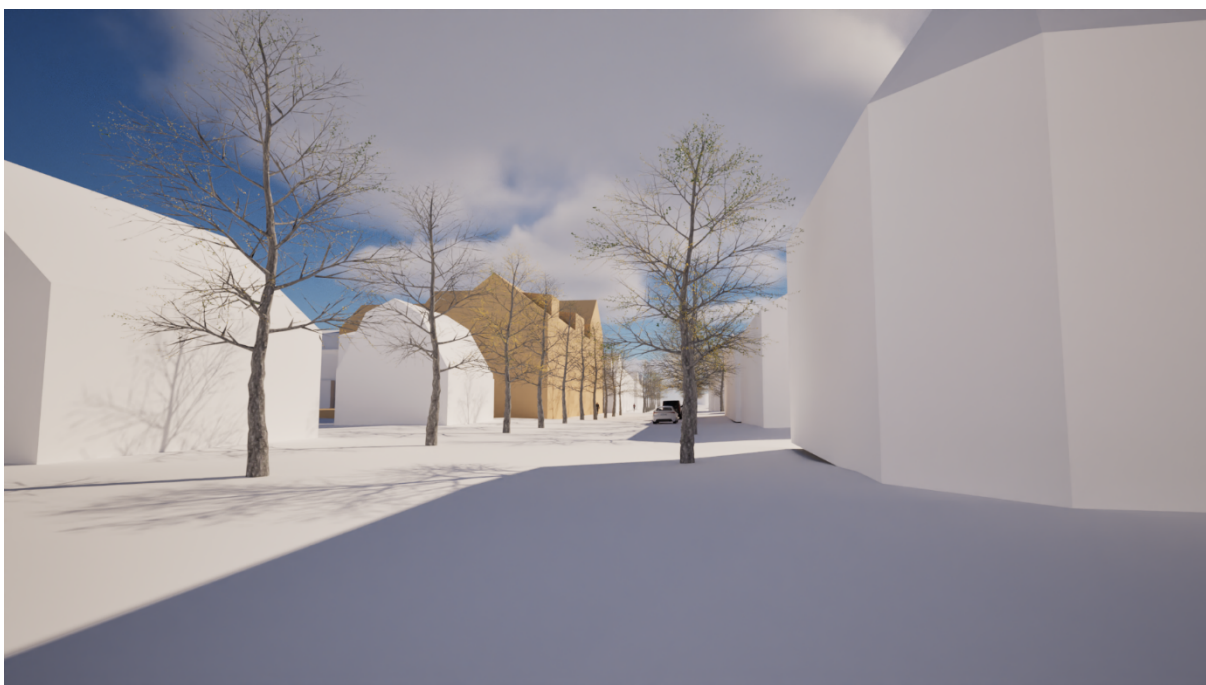
Figur 26. Vy mot öster längs Kungsgatan sett från Östra Kyrkogatan.

Från Östra Esplanaden linjerar den föreslagna bebyggelsens höjd med det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Uller 2, se figur 28. Den högre byggnadshöjden innebär viss påverkan på uttrycket *Trästadskarakter med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.*



Figur 27. Vy mot väster längs Kungsgatan sett från Östra Esplanaden.

Från Skolgatan–Döbelnsgatan syns hur byggnadsvolymen trappas ner för att möta egna hemsbebyggelsen, se figur 27. Den högre byggnadshöjden innebär viss påverkan på uttrycket *Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.*



Figur 28. Vy mot söder längs Döbelnsgatan sett från Skolgatan.

Från Storgatan, vid Scharinska villan, är den föreslagna bebyggelsens övre del synlig under den del av året som gatuträden saknar blad, se figur 29. Höjden avviker endast i begränsad omfattning från kringliggande bebyggelse. Den högre byggnadshöjden innebär viss påverkan på uttrycket *Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet*

*utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur. Den ökade byggrätten mot Döbelnsgatan innebär viss påverkan på uttrycket *Avstånd och luft mellan husen.**



*Figur 29. Vy mot norr längs Döbelnsgatan sett från Storgatan.*

I figur 30 illustreras skillnaden i höjdskala mot Lektor Waldenströms hus, Vidar 3. Avståndet mellan byggnaderna, med gatans bredd och trähusets placering med gaveln indragen från Döbelnsgatan, innebär att den upplevda skalförskjutningen begränsas. Den högre byggnadshöjden innebär viss påverkan på uttrycket *Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.*



*Figur 30. Vy längs Döbelnsgatan som visar planförslagets volym i relation till Lektor Waldenströms hus på Vidar 3.*

# Planförslagets påverkan på riksintresset

## Analys av påverkan på uttryck för riksintresset inom analysområdet

Uttryck för riksintresset <sup>10</sup>	Planens påverkan
Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön	<b>Ingen påverkan</b> De förvaltnings- och utbildningsbyggnader som finns inom analysområdet ligger inte i anslutning till planområdet. Åtgärden kommer inte att vara synlig från dessa miljöer.
Trästadskarakteristik med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur	<b>Måttlig påverkan – Kan försvagas</b> Planområdet angränsar till trähusbebyggelse i norr och i väster. Tillskott i form av större byggnader kan påverka upplevelsen av bebyggelsemiljön. Föreslagna höjder bedöms innebära en måttlig skalförskjutning för området. Avstånden till kringliggande trähus bidrar till att minska påverkan.  Mot norr angränsar planområdet mot egnahemsbebyggelse på fastigheten Uller 9. Påverkan begränsas genom att planförslaget reglerar ett släpp på fyra meter från fastighetsgräns och att den tillkommande bebyggelsen inom denna del begränsas till tre våningar plus inredd vind.  På motsatt sida av Döbelnsgatan finns byggnadsminnet Lektor Waldenströms hus på fastigheten Vidar 3. Påverkan begränsas av att byggnaden är indragen sex meter från Döbelnsgatan.
Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar	<b>Ingen påverkan</b> De offentliga byggnader som finns inom analysområdet ligger inte i anslutning till planområdet. Åtgärden kommer inte att vara synlig från dessa miljöer.

<sup>10</sup> Länsstyrelsen Västerbotten. *Länsstyrelsens meddelande 2009–8, Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse.* (2010)

Uttryck för riksintresset <sup>10</sup>	Planens påverkan
Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten	<b>Ingen påverkan</b> Planförslaget följer denna struktur.
Avstånd och luft mellan husen	<b>Måttlig påverkan – Kan försvagas</b> Befintligt släpp mot norr minskas till fyra meter från dagens 12 meter genom en större byggrätt mot Döbelnsgatan. Längs Kungsgatan är huvudbyggnaderna redan sammanbyggda i fastighetsgräns.
Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven	<b>Ingen påverkan</b> Detaljplanen förändrar inte gatustrukturen.
Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.	<b>Ingen påverkan.</b> Planområdet är inte beläget i direkt anslutning till Storgatan. Åtgärden blir delvis synlig från korsningen vid Döbelnsgatan men det bedöms inte påverka Storgatan.
Breda, avskiljande esplanader.	<b>Ingen påverkan.</b> Planområdet ligger inte utmed esplanad.
Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan	<b>Ingen påverkan.</b> Detaljplanen påverkar inte parker eller gatuträd. Den del av tomten som i dagsläget är synlig från gaturummet utgörs av en asfalterad parkeringsplats.
Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.	<b>Ingen påverkan.</b> Planområdet ligger inte i anslutning till älven.

Riksantikvarieämbetet har i sin handbok formulerat ett antal frågeställningar som ska fungera som stöd vid analyser av påverkan på riksintressen för kulturmiljövården. Dessa frågeställningar använts för att analysera planförslagets påverkan. I nedanstående tabell redogörs för den bedömning som gjorts utifrån respektive frågeställning.

Påverkan	Bedömning
<b>Vad försvinner och vad tillkommer?</b>	
Försvinner enskilda objekt, strukturer eller visuella och funktionella samband som har betydelse för läsbarheten av den riksintressanta miljön?	<p><b>Kan försvagas, måttlig påverkan</b></p> <p>Befintlig bebyggelse som avses rivas bedöms inte utgöra objekt som är av vikt för riksintressets läsbarhet.</p> <p>Uttrycket <i>Avstånd och luft mellan husen</i> kan försvagas genom att byggrätt utökas längs Döbelngatan. Släpp mellan tillkommande bebyggelse och befintlig byggnad på fastigheten Uller 9 blir mindre än idag. Siktlinje från Döbelngatan till kvarterets mitt begränsas. Förändringen bedöms inte påverka läsbarheten i kulturmiljön på ett betydande sätt.</p>
Tillkommer nytillskott som påverkar kulturmiljöns skalor, former eller karaktärsdrag på ett sådant vis som negativt inverkar på läsbarheten – d.v.s. möjligheterna att förstå och uppleva den riksintressanta kulturhistoriska utvecklingen i landskapet?	<p><b>Kan försvagas, måttlig påverkan</b></p> <p>Föreslagen exploateringen innebär en viss förskjutning i byggnadsskala jämfört med den äldre bebyggelsen i direkt anslutning till planområdet. Den föreslagna höjdskalet finns representerad genom andra byggnader samt en byggnad som håller på att uppföras inom analysområdet. Planförslaget bedöms inte medföra en påverkan som negativt inverkar på läsbarheten i kulturmiljön.</p>

Är påverkan visuell eller funktionell?	
<p>Påverkas siktlinjer, skala, sammanhang, rumsligheter, orientering eller andra aspekter av den visuella upplevelsen av miljön på ett sådant vis som inverkar negativt på möjligheterna att förstå och uppleva den riksintressanta miljön?</p>	<p><b>Kan försvagas, måttligt påverkan</b></p> <p>Föreslagen exploateringen innebär en förskjutning i höjdskala jämfört med vad som är rådande inom området idag. Det bedöms kunna ha en viss inverkan på upplevelsen av områdets skala och gatans rumslighet.</p> <p>Sammanhang, rumsligheter, orientering eller andra aspekter av den visuella upplevelsen bedöms inte påverkas så att de inverkar negativt på möjligheterna att förstå och uppleva den riksintressanta miljön.</p> <p><i>Åtgärder kan vidtas för att minimera negativ påverkan.</i></p> <p>En åtgärd som har inarbetats i planförslag är en uppdelning av byggnadskroppen i två volymer med olika höjd och färgsättning. Förutom att bryta ner skalan bidrar även uppdelningen till att synliggöra gatuhierarkin, med Kungsgatan som ett viktigt stråk.</p> <p>En annan åtgärd som vidtagits är att säkerställa avstånd och luft mellan husen mot den norra fastighetsgränsen.</p> <p>I byggnadsutformningen kan åtgärder vidtas som syftar till att minska upplevelsen av byggnadens höjd.</p>
<p>Påverkas rörelsestråk, kommunikationsleder eller andra funktioner och förutsättningar med betydelse för möjligheten att bruka, förvalta och röra sig inom miljön?</p>	<p><b>Förblir oförändrade eller förstärks i viss mån</b></p> <p>Åtgärden påverkar inte kommunikationsleder. Genom fler bostäder och inslag av centrumverksamheter kan planförslaget bidra till att stärka Kungsgatan som ett viktigt stråk genom stadsdelen.</p>
<p>Kan åtgärden innebära att tillgängligheten till miljön minskar, att området fragmenteras, barriärer skapas eller att möjligheterna att besöka miljön på annat sätt försvåras?</p>	<p><b>Förblir oförändrade</b></p> <p>Planförslaget förhåller sig till den befintliga strukturen.</p>

Är påverkan direkt eller indirekt?	
Är det troligt att åtgärden kan komma att följas av andra åtgärder eller särskilda anläggningar vilka i sig kan medföra negativa konsekvenser?	<p><b>Nej</b></p> <p>Förutsättningarna för åtgärder inom andra delar av riksintresset förändras inte av denna detaljplan.</p> <p><i>Framtida beslut om planbesked och bygglov hanteras inte i en enskild detaljplan.</i></p>
Finns det risk för att åtgärden på sikt minskar möjligheterna att bruka och förvalta miljön, eller leder till en sådan ändrad användning av miljön att läsbarheten av det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget påverkas negativt?	<p><b>Förblir oförändrade</b></p> <p>Ingen påverkan</p>

## Samlad bedömning

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på majoriteten av uttrycken för riksintresset för kulturmiljövården. De flesta uttryck – såsom residensstadsprägel, de offentliga stenbyggnaderna, rutnätsplanen, historiska gaturum, parker och hamnstråk – ligger inte i direkt anslutning till planområdet eller påverkas inte visuellt av den föreslagna bebyggelsen.

Påverkan handlar om att uttryck för riksintresset försvagas till följd av att en något tätare och högre exploatering möjliggörs genom den utökade byggrätten. Ett genomförande av detaljplanen innebär att riksintresset kan påverkas negativt genom att nedanstående uttryck försvagas.

- Avstånd och luft mellan husen
- Trästadskarakter med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur

Planområdet gränsar till trähusbebyggelse mot norr och väster. Tillskott i form av större byggnader kan förändra upplevelsen av den småskaliga trästadskarakteren, genom en skalförskjutning. Avstånd till kringliggande byggnader samt reglering av höjd och byggnadsvolymer minskar dock påverkan. Hänsyn tas bland annat genom släpp om 4 meter samt en lägre höjdskala mot Uller 9.

Enligt matrisen i Riksantikvarieämbetets Handbok för Kulturmiljövårdens riksintressen leder försvagade uttryck till skada på riksintresset. Skadan bedöms inte som påtaglig då påverkan bedöms som måttlig och inte leder till att uttryck helt riskerar att försvinna från riksintresset.

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

Figur 31. Handlingsutrymmet vid tillämpning av hushållningsbestämmelsen – från att stärka det önskvärda till att förhindra det otillåtna. Ur Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen.

Kommunen bedömer sammantaget att den befintliga bebyggelsen på fastigheten Uller 1 kan ersättas utan att riksintresset skadas. De byggnadsvolymer som möjliggörs i planförslaget är något högre än omgivande bebyggelse, men skalförskjutningen bedöms medföra måttlig påverkan på riksintresset. Den föreslagna åtgärden innebär därmed ingen risk för betydande skada på riksintressemiljön och de förändringar som planläggningen medger bedöms rymmas inom det tillåtna handlingsutrymmet.