

## **Detaljplan för del av fastigheten Vale 17 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Vale 17 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för centrumverksamheter och bostäder. Syftet är också att säkerställa relationen till riksintresset för kulturmiljö samt stadsbilden.

Planen handläggs med s.k. utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2020-05-15 – 2020-06-05. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

### **Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö samt att miljökvalitetsnorm för kvävedioxid över-skrids och att planen inte säkerställer att bullerriktvärdena klaras. Risk finns därför att Länsstyrelsen kommer att överpröva planförslaget enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen om det antas i sin nuvarande utformning.

### *Riksintresse kulturmiljö*

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget med nuvarande utformning medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. För att minska risken att riksintresset påtaglig skadas behöver detaljplanen justeras och utvecklas i tre för sammanhanget kritiska avseenden. Denna bedömning ligger också i linje med vad som framhålls i miljökonsekvensbeskrivningen till planförslaget.

Tillkommande byggnads högsta höjd reduceras för att minska konkurrensförhållandet med främst läroverksbyggnaden, Mimerskolan, vars solitära monumentalitet i fonden av det öppna stråket norr om Stadskyrkan har avgörande betydelse för läsbarheten av det sena 1800-talets stadsbyggnadsutveckling och hållning till offentliga institutioner.

- Gestaltningen av tillkommande byggnads exteriör mot främst

Västra kyrkogatan regleras ytterligare för att säkerställa en lågmäld och enhetlig bebyggelsekaraktär längs kvarterets östra sida, i samma syfte som ovan.

- Den kumulativa skadan på riksintresset, som en konsekvens av genomförda och förestående planer ges en mer utförlig belysning i planbeskrivningen. Detta för att undvika att gränsen för påtaglig skada överskrids eller tangeras av planförslaget i kombination med andra exploateringar.

#### *Miljö kvalitetsnorm (luft)*

I detaljplanen föreslås nya högre byggnader var av en byggnad på upp till 10 - 12 våningar som i huvudsak vetter mot busstationen på Skolgatan. Höjden på byggnaderna ökar därmed betydligt jämfört med nuvarande och får konsekvenser för luftkvaliteten i närområdet. Den huvudsakliga effekten utgörs av den barriär som byggnaden utgör för ventilation av förorenad luft i trafikpåverkade lägen såsom på Skolgatan och Västra Kyrkogatan. Luftkvalitetsberäkningarna i miljökonsekvensbeskrivningen indikerar att överskridanden av miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid är troliga och att detaljplanen försämrar luftkvaliteten i närområdet.

Länsstyrelsen gör bedömningen att detaljplanen i dess nuvarande utformning medför risk för överskridanden av miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i luft på dygnsnivå både på kort och lång sikt. Länsstyrelsens bedömning är också att detaljplanen inte bidrar på ett väsentligt sätt till att underkrida miljö kvalitetsnormen i centrala staden på längre sikt samt att den inte ingår som en del i åtgärdsprogrammet för luft.

#### *Hälsa och säkerhet*

Rapporten om trafikbuller framtagen av Tyréns 2019-04-03 redovisar enbart beräkning för trafikbuller vid planerade år 2040 då den maximala trafikbuller är samma som dagens och ekvivalent trafikbuller endast avviker med 1–2 dBA. Beräkningarna visar för fasaderna vid bostäderna, (våning 4 och uppåt) utmed Västra Kyrkogatan och Skolgatan (Vasaplan) är den ekvivalent trafikbuller 61 dBA (hörnet) och maximalt trafikbuller 77 dBA.

Vid beräkning av bullervärdena vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Kommunens vision är att växa till 200 000 invånare år 2050 med bland annat tillväxtmålet att förtäta staden längs stråk som gynnar kollektivtrafiken och därmed erbjuda stora grupper boende och yrkesverksamma en kollektivtrafik med hög turtäthet. En ökad turtäthet ger flera bussar och därmed högre flöde, vilket torde påverka trafikflödet vid Vasaplan som är navet i kollektivtrafiken i Umeå kommun. Att använda trafikuppgifter från annan än kommunen tillsammans med Trafikverkets uppräkningsstat EVA 2014–2040 ger inte rätt bild av kommunens förväntade ökningen av kollektivtrafik mm och trafikflöde för Vasaplan, Skolgatan och Västra kyrkogatan. Länsstyrelsen anser därför att trafikflöden för prognosår revideras så trafikuppgifter och indata från kommunen används och som stämmer överens med den förväntade

ökning av kollektivtrafiken vid Vasaplan.

Vidare anser Länsstyrelsen också att prognostisera för 2040 innehåller alltför stor osäkerhet. Rimligast är en prognostisering för 2030. Dessutom saknas en nulägesbild som kan jämföras med framtida prognostiserade värden.

Länsstyrelsen föreslår ett möte med berörda tjänstemän vid Umeå kommun och Länsstyrelsen för en närmare diskussion om planförslagets utveckling.

### **Synpunkter**

#### *Stadsbild*

Under det senaste decenniet har flera höghus uppförts i stadens centrum och flera förtätningar med höghusprojekt är på gång. Länsstyrelsen anser att kommunen i sina projekt för Centrala Stan bör beakta vilket resultat den sammanvägda exploateringen och kommande utveckling med höga hus har på riksintresset och stadsbilden i stort. Kvartersvisa omstruktureringar var för sig, kan synas ha liten eller obefintlig påverkan, men sammantaget kan resultatet bli mycket omfattande. Den sammanlagda effekten av pågående och framtida planprocesser riskerar att drastiskt förändra Umeå centrums arkitektoniska uttryck på ett sätt som är svåröverblickbart.

I planbeskrivningen förs endast ett resonemang om översiktsplanens utvecklingsstrategier med anläggning av stadskvarter intill de gamla och därigenom skapa större investeringsvilja i befintligt fastighetsbeståndet framför allt i centrum. Länsstyrelsen anser därför att det vore bra om planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om stadsbilden där en beskrivning av hur kommunens intentioner på hur stadsbildens siluett ska se ut, strategi om var höghus ska placeras och de kumulativa effekterna på stadsbilden. Det skulle ge en bättre belysning och förståelse för sammanhangen i stadslandskapet.

#### *Friytor*

Friytan, som främst är för små barns lek, är viktig och ur ett barnperspektiv bör planförslaget därför säkerställa erforderliga friytor med planbestämmelser. Enligt översiktsplanen ska barns behov av friytor särskilt beaktas och storleken i centrala stan ska vara minst 1/6 del av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA), vilket även bör framgå av planbeskrivningen. För att säkerställa detta ska relevant planbestämmelse kompletteras plankartan.

#### *Flyghinderyta*

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att inom den höjd som anges i bestämmelsen *Högsta totalhöjd i meter* inkluderar, utöver begränsning av byggnadsdel, även ventilation, skorsten, antenner mm.

## Kommentar

Efter samrådet har planförslaget reviderats i samråd med länsstyrelsen. Tillkommande byggnaders högsta höjd har reducerats och de översta våningarna regleras att utföras indragna för att minska konkurrensförhållandet med främst läroverksbyggnaden, Mimerskolan.

Gestaltningen av tillkommande byggnads exteriör mot främst Västra kyrkogatan har reglerats ytterligare för att säkerställa en lågmäld och enhetlig bebyggelsekaraktär längs kvarterets östra sida, också med syfte att minska konkurrensförhållandet med läroverket.

De kumulativa effekterna på riksintresset i närområdet beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen. Med de anpassningar och den reglering som arbetats in i detaljplanen bedöms ett genomförande av planförslaget inte medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Under samrådsprocessen har totalhöjden för den planerade byggnaden sänkts från 39 till 32 meter med färre lägenheter som följd. Den något lägre hushöjden gör gaturummet mindre slutet vilket kommer att innebära en mindre påverkan på luftrummet jämfört med samrådsförslaget. Av samma anledning blir exponeringen av luftföroreningar bland de personer som ofta vistas på Vasaplan något mindre.

Planförslaget innebär en förtätning av stadsmiljön, vilket gör att fler kan bo i Umeåcentrum där det är lätt att välja hållbara kommunikationsval som gång-, cykel- och kollektivtrafik. Detta innebär att färre kommer välja att åka bil, vilket ger en bättre luftkvalitet sett ur ett större perspektiv.

Efter samrådet har planförslaget justerats och den uppdaterade bullerutredningen visar att de bostäder som planeras klarar då riktvärden vid fasad enligt trafikbullerförordningen. Gemensam uteplats med god ljudmiljö kan skapas på friytor på gård. För att säkerställa ljudmiljön för friytorerna på gården regleras också ljudnivån från fläktar och kylanläggningar i planen.

## MYNDIGHETER

### Luffartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

**VIKTIGT:** I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

**Kommentar**

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset då högsta totalhöjd regleras i planen så att den horisontella hinderytan inte riskeras.

Swedavia kommer att höras och ha möjlighet att lämna synpunkter i samband med granskningen av detaljplanen.

**Försvarsmakten**

Försvarsmakten har inget att erinra avseende remiss för planärende Vale 17, Umeå kommun, Västerbottens län.

**NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN****Umeå Energi**

Inga synpunkter avs. bredbands- och fjärrvärmeledningar.

**Synpunkter elledning (Elnät):**

Inom fastigheten Vale 17 så finns en nätstation för el som idag som ägs av fastighetsägaren och vilka är högspänningsabonnenter hos Umeå Energi. Plats för en nätstation kommer att behövas även vid ombyggnad för att kunna elförsörja fastigheten samt tillkommande exploatering.

**Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med att en nätstation kommer att behövas även vid ombyggnad samt för tillkommande exploatering.

**Brandförsvaret**

I Boverkets byggregler finns möjligheten att projektera utrymning från fönster så att den sker med hjälp av räddningstjänsten för byggnader i verksamhetsklass 1 och 3, dvs kontor och bostäder, förutsatt att högst 15 personer utrymmer denna väg från brandcellen samt att räddningstjänsten har tillräcklig förmåga för att assistera utrymningen.

Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändigt utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter (vanligtvis fyra våningar). Vid byggnader där avståndet mellan utvändigt mark och fönsters underkant eller balkongräcke ligger mellan 11 – 23 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändigt utrymning. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid. För byggnader där fönstrens underkant eller balkongräcke ligger högre än 23 meter över marknivån kan utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte ske.

Om uppställningsplatser utförs på bjälklag skall bjälklaget dimensioneras så det kan uppta den last räddningsfordonen påför bjälklaget i enlighet med gällande föreskrifter.

Umeåregionens brandförsvår rekommenderar att byggnaderna dimensioneras för att utrymning ska kunna ske invändigt via trapphus utan räddningstjänstens medverkan. Orsaken till detta är att brandförsvarets erfarenhet är att underhållet av räddningsvägar och uppställningsplatser ofta fallerar i praktiken vilket innebär att säker utrymning av byggnaderna inte kan ske.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med information kring dimensionering för utrymning från yttrandet.

### **Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på samrådshandlingarna: I plankarta finns en liten triangel som planområdet går runt. Misstag? Annars bör detta beskrivas.

En annan sak i plankartan är att en användningsgräns verkar finnas men båda områdena är BC. Kolla detta med.

### **Kommentar**

På ett ställe i plankartan följer planområdet ett burspråk på den befintliga byggnaden, därav vinkeln som planområdesgränsen har där.

### **Gator och parker**

Ur ett trafikperspektiv är en förtätning i detta läge positiv eftersom boende och verksamma i fastigheten har mycket goda möjligheter att resa hållbart.

Eftersom fastigheten är bebyggd ända ut till fastighetsgräns finns en stor risk att cyklar parkeras på gångbanorna kring entréerna om fastighetens cykelparkeringar inte är tillräckligt lättillgängliga. Ett stort antal fotgängare rör sig i området och cyklar parkerade på gångbanorna skulle förhindra deras framkomlighet och tillgänglighet. Det är positivt att det beskrivs i planbeskrivningen att cykelparkeringar med fördel kan anläggas inomhus i markplan i nära anslutning till entréer. Sådana cykelparkeringar har stora möjligheter att bli attraktiva. Vi ser dock ett behov av att detta även regleras i planbestämmelserna för att säkerställa att cykelparkeringarna blir tillräckligt lättillgängliga.

### **Drift och underhåll**

Inga synpunkter.

### **Park och natur**

Entréer mot Vasaplan och Västra Kyrkogatan ska placeras och höjdsättas så att de inte påverkar höjdsättning på gatumark. De ska också placeras så att de inte påverkar gatuområdets/busstorgets kvaliteter och funktioner på vistelseytan intill fasader (dvs inte påverka sittytter/mötesplats, trädplanteringar över och under mark, murar, gångytter-möjligheten att röra sig på anordnad trottoar/sidoområde etc). Tillägg som förtydligar detta bör göras i plankarta och i planhandling, eventuellt kan inte placering av entréer tillåtas längs vissa delar av fasaden (dels mot hörnet).

Friyta på gård/tak ska anordnas så att ytor i största möjliga mån kan planteras med träd/buskar. Därför bör ett tillägg i planhandling/plankarta göras gällande krav på jorddjup. För träd bör ett jordutrymme finnas på 1 m (dvs exklusive isolering, dränering, bevattning etc). Ett tjockt jorddjup kan också förbättra möjligheten att fördröja dagvatten.

För att säkerställa att bjälklag kan planteras behöver utrymme för bevattning, dränering och isolering mot underliggande bjälklag också säkerställas. Krav på att bjälklag ska kunna belastas med en viss tyngd som innefattar jord, vatten, eventuell utrustning, vegetation-träd samt eventuella arbetsfordon för drift bör lyftas i planhandlingen.

Dagvattenperspektivet bör också tydligt lyftas i planhandlingen. I en tät stad behöver alla göra sitt yttersta för att minska påverkan på sin egen fastighet. Genom att även minska påverkan och avlasta omkringliggande ytor kan detta göra skillnad vid skyfall för huruvida skador även på egna fastigheten undviks. Dagvatten ska ses som en helhet, små förbättringar som var och en gör nytta för helheten. Det är därför ytterst viktigt att dagvatten inom fastigheten kan omhändertas och fördröjas. Omhändertagande av dagvatten på fastighetsmark förbättras genom att kräva vegetationsbeklädda ytor på större delen av gården/tak och att göra jorddjupen tillräckligt djupa.

Huskroppar påverkar anordnade soliga och sociala platser på Vasaplan negativt. Går placeringen av huskroppar, antal våningar, indragning av fasad etc justeras för att minska påverkan? Detta bör åtminstone lyftas som en diskussion/som något som påverkas i planhandlingen.

### **Kommentar**

Detaljplanen kompletteras med en planbestämmelse kring entréernas placering och höjdsättning mot gata. Planbestämmelse kring plantering på gårdsbjälklaget kompletteras. Planbeskrivningen kompletteras med skrivning kring hantering av dagvatten.

Huskropparnas placering och höjd regleras i planen och effekterna på Vasaplan studeras och kommenteras med hjälp av solstudie.

## **Upab**

Vi anser att en beskrivning av den samlade bilparkeringslösningen för fastigheten saknas, hur stor är befintlig parkeringsresurs i jämförelse med framtida behov. Utifrån det är det svårt för oss att bedöma planförslaget och behov av eventuella framtida parkeringsköp.

## **Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den samlade bilparkeringslösningen för fastigheten.

## **Vakin**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten. Va-huvudmannen meddelar förbindelsepunkt i bygglovsskedet. Vidare bekostar fastighetsägarna proppning av serviser vid huvudledning om de önskar reduktion av antalet förbindelsepunkter, detta i samråd med va-huvudmannen.

Om underjordiskt parkeringsgarage uppförs är det viktigt att höjdsätta infart så dagvatten inte leds in i garage.

I övrigt inget att erinra.

## **Avfall och återvinning**

Vakin ser helst att avfallet ska hämtas från Västra kyrkogatan men ser problematik i samband med kollektivtrafiken. Hämtning av avfall kommer att ske vid fastighetsgräns om inte vändmöjlighet eller genomfart finns på fastigheten. Det bör nämnas att transportväg för sopbilen inte bör placeras framför entréer eller lekyta. Full sortering förordas med kärl för restavfall, matavfall, förpackningar och tidningar.

Det finns med andra ord oklarheter i hur avfallshanteringen ska lösas.

## **Kommentar**

Infart till garage i kvarteret sker via byggnaden mot Västra Kyrkogatan strax söder om planavgränsningen. I den del som planläggs mot Västra Kyrkogatan regleras utfartsförbud.

Avfallshantering kommer ska från Västra kyrkogatan. Planbeskrivningen kompletteras med skrivningar från yttrandet.

## **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

### **Buller**

Med tanke på att det är vanligt med "nattliv" på Vasaplan och närmaste omgivning behöver bullerisolering där det är bostadsändamål klara inte bara trafikbuller utan också ljud från stojande folk nattetid för att säkra en god sömn.



Om det finns eller planeras fläktar kylanläggning eller annat som orsakar buller på innergården behövs en planbestämmelse som reglerar ljudnivån från dem till max 45 dBA dag och kväll kl. 06-22 och 40dBA nattetid kl. 22-06 på uteplats och vid bostads fasad. Detta har stöd i Boverkets allmänna råd BFS 2020:2 som gäller från 1 april 2020.

### **Friyta**

I planförslaget tillskapas friytor för de boende på gården som planteras och möbleras. *En sammanhängande friyta på gårdsbjälklaget ska motsvara minst en sjättedel av bostädernas bruttoarea. Gården kan med fördel innehålla olika zoner med olika funktioner. Friytan ska säkerställa soliga platser samt ytor för barns behov till säker och utvecklande lek och rekreation [n1].* Det är bra. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att bestämmelsen behöver kompletteras för att säkra barns förutsättningar för lek. Bjälklag ska tåla lekanordningar. Bjälklag på del av ytan ska också tåla växtlighet, utöver krukor, vilka illustrerar växtlighetsinslaget i planbeskrivningen.

Det är bra att takterrasser ovanpå delar av byggnader också kan utgöra ett tillskott på friyta för verksamma och boende i kvarteret.

Med justeringarna ovan bedömer Miljö- och hälsoskyddsnämnden att planen är godtagbar från hälsoskyddssynpunkt med tanke på den centrala platsen.

### **Luftföroreningar**

Detaljplanen reglerar, enligt förslag i miljökonsekvensbeskrivningen, att det inte får vara bostäder i de tre nedersta våningarna vilket minskar risken för att boende inom planområdet utsätts för marknära luftföroreningar i anslutning till sin bostad.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser att det skulle vara ytterligare en luftmiljömässig förbättring om fasaden mot Vasaplan ovanför andra eller tredje våningen dras in en bit. Möjligen skulle det som en bieffekt också vara gestaltningsmässigt fördelaktigt med ett indrag då de flesta byggnaderna runt Vasaplan är utformade så.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att halterna kvävedioxid för dag och timme balanserar kring miljökvalitetsnormerna på Vasaplan framför planområdet efter en exploatering.

### **Kommentar**

Detaljplanens bestämmelse kring friytan kompletteras. Bestämmelse kring buller från fläktar på gården införs. Beskrivningar kring luft och bullersituationen har kompletterats efter samrådet.

## Västerbottens museum

### Kulturmiljön

Delar av centrala Umeå är av riksintresse för kulturmiljövården *Riksintresset Umeå [AC 10]*, enligt Miljöbalken 3 kap 6 §. Planområdet är beläget inom riksintresseområdet och angränsar i väst till värdekärnan *Kyrkan, Parken och Läroverket* i kvarteret Mimer. Även värdekärnan *Stadens fasad mot älven* påverkas av föreslagna förändringar inom planområdet, i synnerhet stadskyrkan (kyrkligt kulturminne enligt Kulturmiljölagen 4 kap) som solitär i siluetten.

I Byggnadsordning för Centrumfyrkanten (2014) anges att "särskild omsorg ska ägnas anblicken av kyrkan och kyrkparken från älvstranden och Kyrkbron" samt att Stadskyrkan och stadens första läroverk (kvarteret Mimer) är viktiga "landmärken" i stadsbilden. Utöver kyrkan och f.d. läroverket är även det närliggande hörnhuset i sydvästra delen av kv Vale, (Kungsgatan 69) och "Blå huset" (Forsete 4) särskilt utpekade i byggnadsordningen. Centrala Umeå är skyddat som fornlämningsområde (Umeå 128:1) enligt Kulturmiljölagen 2 kap. Kvarteret Vales kulturlager anges dock sedan tidigare blivit utgrävt och är idag försett med källarplan.

### Museets synpunkter

Vi delar de synpunkter som tidigare framkommit i miljökonsekvensbeskrivningen beträffande risken för stora negativa konsekvenser för läsbarheten av *Riksintresset Umeå [AC 10]*. Läsbarheten påverkas främst av den kumulativa effekt som det planerade höghuset utgör i relation till övriga höghus som under senare tid omformat och håller på att omforma stadssiluetten. Då underlagsmaterial, i form av en siktlinjeanalys, ännu inte har färdigställts har museet svårt att bedöma om konkurrensen mellan höghuset och kyrkans torn respektive f.d. Mimerskolan blir för stor.

Utifrån ett sammantaget kulturmiljöperspektiv rekommenderar vi att volymerna minskar i höjd från förhållandet 11-8 våningar till 9-6 våningar, eftersom det skulle innebära att de negativa effekterna på kulturmiljön minskar.

### Kommentar

Efter samrådet har planförslaget reviderats i samråd med länsstyrelsen. Tillkommande byggnaders högsta höjd har reducerats och de översta våningarna regleras att utföras indragna för att minska konkurrensförhållandet med främst läroverksbyggnaden, Mimerskolan. Gestaltningen av tillkommande byggnads exteriör mot främst Västra kyrkogatan har reglerats ytterligare för att säkerställa en lågmäld och enhetlig bebyggelsekaraktär längs kvarterets östra sida, också med syfte att minska konkurrensförhållandet med läroverket. De kumulativa effekterna på riksintresset i närområdet beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen. Med de anpassningar och den reglering som

arbetats in i detaljplanen bedöms ett genomförande av planförslaget inte medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

### **Kommunstyrelsens planeringsutskott**

För planområdet gäller översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Planförslaget möjliggör ett tillskott av bostäder samt en blandning av verksamheter inom planområdet och följer därmed översiktsplanens intentioner.

Det är även positivt att planen möjliggör tillskapande av kvalitativ friyta, något som saknas inom planområdet i dagsläget. I planhandlingarna bör dock frågan om hur friytan kan gestaltas för att uppnå en hög kvalitet behandlas på ett tydligare sätt. Exempelvis bör behovet av planbestämmelse gällande planterbart bjälklag övervägas.

Även vad gäller parkering, och då speciellt för de tillkommande bostäderna, bör planen på ett mer utförligt sätt beskriva och eventuellt även reglera hur denna fråga ordnas på ett tillfredsställande sätt.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan.

### **Kommentar**

Bestämmelse som reglerar friyta kompletteras med att den ska planteras. Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt kring parkering.

## **SAKÄGARE**

### **Yttrande 1**

Mycket bra förslag. Nuvarande hus är både gamla och fula och förstör Umeå Centrums stadsbild.

### **Yttrande 2**

Huset kommer att skymma all sol för bostaden på Vasagatan 14 med balkong i österläge. Det kommer även bli skuggigt på Vasaplan av det nya huset. Det kommer även bli mycket insyn mellan det nya huset och kontor/bostäder på Vasagatan 14.

### **Kommentar**

I den skuggstudie som genomförts, för juli månad, kan man se att skuggbildningen blir som störst på Vasaplan på eftermiddagen. Skuggorna når dock inte fram till fasader på omkringliggande kvarter. På våren och motsvarande på hösten blir skuggbildningen på Vasaplan större med en mer konstant skugga närmast det nya kvarteret samt en svepande skugga över Vasaplan och byggnader närmast på andra sidan Vasaplan. De nya byggnadernas placering, gavelställda mot Vasaplan, gör dock att skuggbildningen blir

mer uppbruten och svepande under dygnets ljusa timmar. Den höga byggnadens höjd har också sänkts efter samrådet.

### Yttrande 3

Detta bygge kommer att påverka boendemiljön väldigt mycket för oss. Vår gemensamma terrass kommer att hamna i total skugga året om, luftmiljön försämras och ljud och buller förstärks. Ombyggnationen av Vasaplan har ökat ljudvolymerna för oss hyresgäster pga att ljuden studsar på glastaken. Nu skulle det bli ännu värre eftersom det blir som en gryta. Jag själv får väldigt luftvägsbesvär/allergi så fort det byggs något runt om, har haft besvär nu sedan början av mars pga bygget på Rind. När Navet byggdes fick jag tillbringa midsommaraftonen på akuten pga av dessa besvär. Inga mediciner hjälper och jag ska inte tvingas flytta för det finns ingen motsvarande lägenhet någon annanstans i den här stan. Därför vill jag inte att detta bygget får genomföras.

### Kommentar

I den skuggstudie som genomförts, för juli månad, kan man se att skuggbildningen blir som störst på Vasaplan på eftermiddagen. Skuggorna når dock inte fram till fasader på omkringliggande kvarter. På våren och motsvarande på hösten blir skuggbildningen på Vasaplan större med en mer konstant skugga närmast det nya kvarteret samt en svepande skugga över Vasaplan och byggnader närmast på andra sidan Vasaplan. De nya byggnadernas placering, gavelställda mot Vasaplan, gör dock att skuggbildningen blir mer uppbruten och svepande under dygnets ljusa timmar. Den höga byggnadens höjd har också sänkts efter samrådet. Se också kommentar till yttrande 5 nedan.

### Yttrande 4

Ser otroligt häftigt ut och designen är otroligt fin med tanke på vad som finns där och hur dessa ytor utnyttjas just nu! Bygg!

### Yttrande 5

Yttrande över planförslagets hantering av luft och hälsa. Umeå ligger i tätgruppen av svenska städer beträffande de högsta avgashalterna i de centrala delarna där många människor utsätts för den skadliga luften. Allvarliga hälsoeffekter av luftföroreningarna i Umeå har också konstaterats i våra forskningsprojekt, med förhöjd risk bl a för astma, demens och förtida död för de Umebor som bott med höga föroreningshalter från trafiken. Umeå har allt för länge fortsatt att överskrida tillåtna halter av avgasindikatorn kvävedioxid i centrala staden trots att den omgivande luften är mycket renare än längre söderut i landet. Problemen beror på en kombination av för höga utsläpp och många tillfällen där föroreningarna inte späds ut av luftomblandning. Utspädningen styrs främst av

meteorologin och hur mycket föroreningarna stängs inne av omgivande byggnader mm. Förtätning i områden med sådana problem kan försämra situationen genom att både försämra inblandningen av frisk luft och öka antalet fordon. Beräkningar som utförts för planförslaget visar att den bindande miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid kommer att överskridas i området, men storleksordningen på hälsokonsekvenserna redovisas inte. Det är dessutom anmärkningsvärt att vid planering av ny bebyggelse ha ambitionerna att eventuellt i framtiden kunna undvika överträda ett gränsvärde som enligt lag till skydd för människors hälsa skulle ha uppfyllts för 14 år sedan!

Utifrån dagens kunskap finns preciseringar av miljömålet för luft fastställt av regeringen, vilket på årsbas halverar vilken halt som ses som acceptabel ur hälsosynpunkt. I plansammanhang är det nödvändigt att medverka till att uppsatta mål kan uppnås, och i detta fall saknas en seriös analys av förslagens konsekvenser för luftkvalitet och hälsa.

### **Kommentar**

Den planerade bebyggelsen har marginell påverkan på luftsituationen i området kring Vasaplan. Under samrådsprocessen har totalhöjden för den planerade byggnaden sänkts från 39 till 32 meter. Den något lägre hushöjden gör gaturummet mindre slutet vilket kommer att innebära en mindre påverkan på luftrummet jämfört med samrådsförslaget. Av samma anledning blir exponeringen av luftföroreningar bland de personer som ofta vistas på Vasaplan blir något mindre.

Planförslaget innebär en förtätning av stadsmiljön, vilket gör att fler kan bo i Umeåcentrum där det är lätt att välja hållbara kommunikationsval som gång-, cykel- och kollektivtrafik. Detta innebär att färre kommer välja att åka bil, vilket ger en bättre luftkvalitet sett ur ett större perspektiv.

### **Yttrande 6**

Utdrag i sammanfattning ur yttrande: Den attraktiva staden - Synpunkter angående föreslagen detaljplan för del av Vale 17;

...Den planerade nybyggnationen i kvarteret Vale innebär en möjlighet att anknyta till den högst värderade byggnadstraditionen och berika stadskärnan med hus som smälter in och samtidigt framhäver kulturhistoriskt värdefulla hus i grannskapet...Genom att se till att nya hus stilmässigt anknyter till de kulturhistoriskt mest värdefulla byggnaderna kan staden förskönas utan att skattebetalarna behöver stå för notan...I stället för att bevara 60- och 70-talets mörka och tunga fasader kan en återgång göras till den lättare stil som präglade Umeå efter branden. Flera av de stora turistmålen i Sverige kännetecknas av ljusa, glada och samtidigt milda kulörer...Om ett höghus placeras mitt i kvarteret förhindras eller försvåras ytterligare förtätning på höjden i samma kvarter, eftersom de nya huskropparna skulle kunna skymma solen för boende i höghuset. Ett godkännande av föreslagen detaljplan skulle således antingen innebära att potentiella byggrätter

på grannfastigheterna går förlorade, eller att de som flyttar in i höghuset med tiden riskerar att få en kraftigt försämrad boendemiljö på grund av skuggning...En småskalig känsla och ett lätt visuellt intryck...En ljusare klassisk stil.

### **Kommentar**

Efter samrådet har planförslaget reviderats i samråd med länsstyrelsen. Tillkommande byggnaders högsta höjd har reducerats och de översta våningarna regleras att utföras indragna för att minska konkurrensförhållandet med främst läroverksbyggnaden, Mimerskolan.

Gestaltningen av tillkommande byggnads exteriör mot främst Västra kyrkogatan har reglerats ytterligare för att säkerställa en lågmäld och enhetlig bebyggelsekaraktär längs kvarterets östra sida, också med syfte att minska konkurrensförhållandet med läroverket.

Planen har efter samrådet också kompletterats med bestämmelser kring utformning, gestaltning och materialverkan för att säkerställa kvaliteter i genomförandet.

### **Balticgruppen**

Varje antagen detaljplan i de centrala stadsdelarna som bidrar till att förverkliga strategin att utveckla Umeå till en tät, hållbar blandstad är ett steg i rätt riktning. Därför är det glädjande att Diös ambitioner att utveckla kvarteret Vale med blandat innehåll nu närmar sig ett möjligt förverkligande. Vi vill särskilt understryka det positiva i att projektet möjliggör fler bostäder i centrum.

Vasagatan är i stort behov av upprustning på avsnittet mellan kvarteren Vale och Forsete. Det är en efterlängtd åtgärd för att gestaltnings- och funktionsmässigt knyta samman Vasaplan och Kungsgatan.

Balticgruppens genomförda omvandling av kvarteret Forsete tillsammans med Diös påbörjade satsning i kvarteret Vale på motsatt sida Vasagatan aktualiserar frågan ytterligare. Vi föreslår att kommunen nu påbörjar ett projekt för förnyelse av Vasagatan på aktuellt avsnitt.

### **Kommentar**

Kommunen har påbörjat förberedelser för ombyggnad av Vasagatan.

### **Skanova**

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

Det finns fiber och kopparkablar i anslutning mot rubricerade områden. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

### **Kommentar**

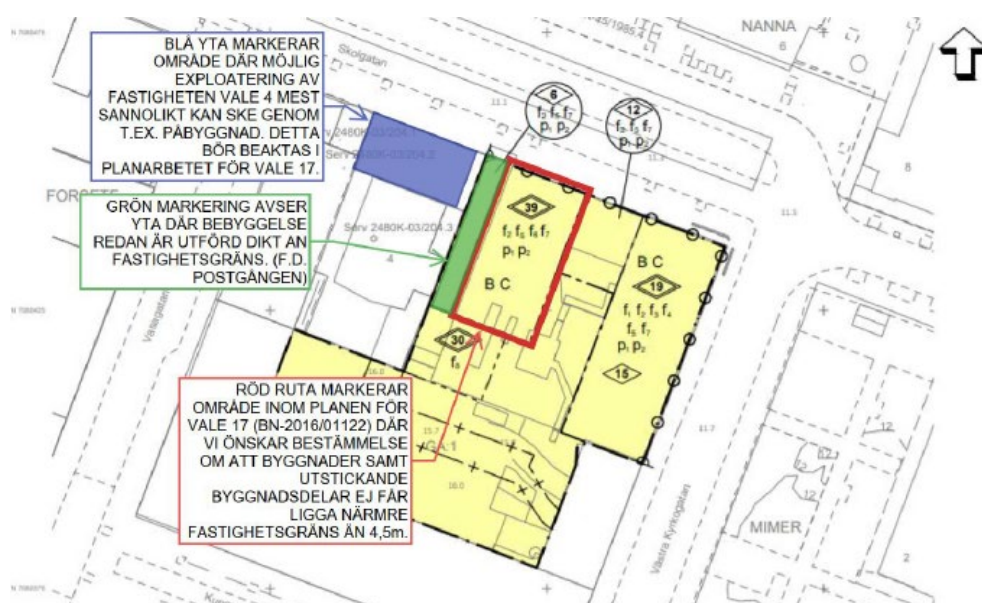
Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning kring befintliga kablar.

## ORGANISATIONER

### EFS Missionsförening

EFS Missionsförening i Umeå är positiva till en fortsatt utveckling av bebyggelsen i kvarteret Vale. Vi vill att man i det fortsatta planarbetet för Vale 17 (BN-2016/01122) beaktar möjligheten för exploatering av vår fastighet Vale 4. Vi ser i första hand möjligheter för exploatering på den del av fastigheten som vetter mot Vasaplan, markerat med blått i planskiss nedan. För att säkerställa denna möjlighet vill vi att man i detaljplanen för Vale 17 tydligt reglerar med planbestämmelser i det nya egenskapsområdet för höghus att byggnader, balkonger, burspråk eller andra utstickande byggnadsdelar ej får uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgränsen. Se avsedd yta markerad med rött i planskiss nedan.

Gällande den befintliga bebyggelsen som ligger dikt an fastighetsgränsen mot Vale 4 (f.d. postgången) vill vi att man i detaljplanen säkerställer att ny byggnadshöjdangivelse ej överskrider den befintliga byggnadens höjd. Yta markerad med grönt i planskiss nedan.



### Kommentar

I detaljplanen regleras att balkonger inte får kraga ut utanför fasad och ska utföras integrerade med fasaden mot Skolgatan och mot Västra Kyrkogatan. Övriga balkonger ska utföras antingen transparenta eller i samma kulör som fasaden. Balkonger ska ha en stram och återhållen utformning. Balkongernas utformning i detalj fastställs inom ramen för bygglovsprocessen. Ytan markerat i grönt ovan regleras i detaljplanen med en byggnadshöjd på 6 m vilket ung. motsvarar en butiksvåning i höjd samt tak. Planförslaget kompletteras med en bestämmelse som säger att fönster inte får finnas mot angränsande fastighet i väster.

## Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- planförslaget har reviderats i samråd med länsstyrelsen
- tillkommande byggnaders högsta höjd reduceras och de översta våningarna regleras att utföras indragna
- gestaltningen av tillkommande byggnads exteriör mot främst Västra kyrkogatan regleras ytterligare
- bestämmelse som reglerar ljudnivån på gården från fläktar och kylanläggningar införs
- planbestämmelse kring entréernas placering och höjdsättning mot gata införs
- planbestämmelse att fönster inte får finnas mot angränsande fastighet i väster införs för del av byggrätten
- bestämmelse kring friytan kompletteras
- de kumulativa effekterna på riksintresset i närområdet beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen
- planbeskrivningen har kompletterats med information om nätstation
- planbeskrivningen har kompletterats med information kring dimensionering för utrymning
- planbeskrivningen kompletteras med skrivning kring hantering av dagvatten
- planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den samlade bilparkeringslösningen för fastigheten
- planbeskrivningen kompletteras med skrivning kring avfallshantering
- beskrivningar kring luft och bullersituationen kompletteras
- planbeskrivningen kompletteras med beskrivning kring befintliga kablar

*Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Magdalena Blomquist som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*

Detaljplanering, Umeå kommun, augusti 2021