

PLANENS SYFTE

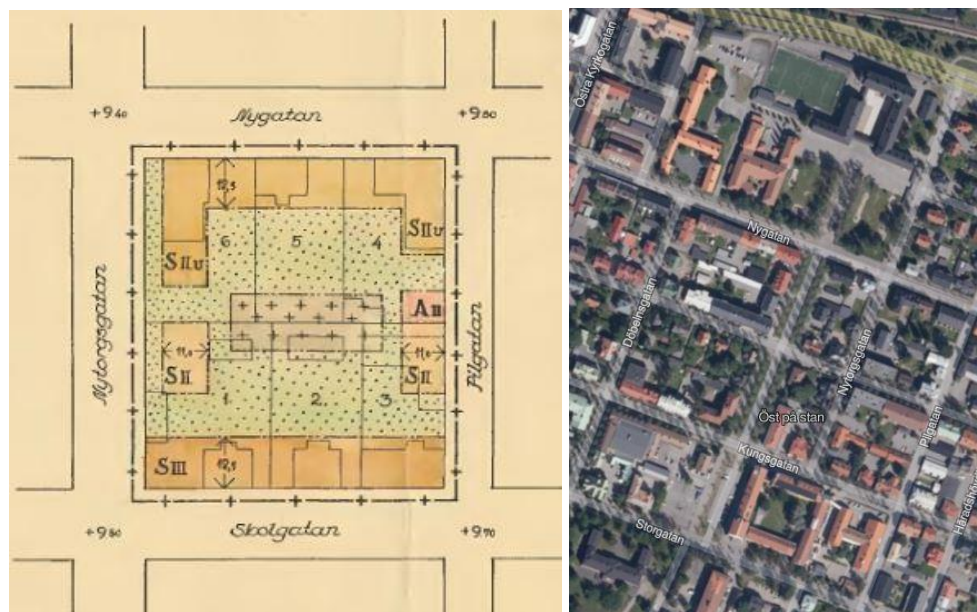
Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa bebyggelsen till kvarterets kulturvärden. Detaljplanen syftar också till att skapa godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering samt till att säkerställa att riktvärdena för buller inte överskrids.

BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömningen framhåller att planområdet ingår i värdekärna 17 inom riksintresset för kulturmiljö och att planen kan medföra påverkan på utpekade kulturhistoriska värden.

Bakgrund

Fastigheten Tjädern 2 är cirka 950 m² och belägen i området Öst på stan, norr om Skolgatan. Beställare av planen är en av tre delägare. Denna riksintresseanalys utfördes i inledningskedet av planarbetet som ett underlag för beslut och motiv. Riksintresseanalysen har senare justerats då utredning kring befintligt gathus och dess skick tagits fram.



T.v. Gällande plan: 2480K-P149/1945 (Kjell Wretling), t.h. Orientering, kv. Tjädern, Öst på stan. Nere i vänstra hörnet syns residenset.

Sammanfattning

Detaljplanens genomförande bedöms medföra viss inverkan på riksintresset. Denna inverkan ska behandlas i tillämpliga delar i planen och behöver därför inte bli föremål för en fördjupad kulturmiljöstudie.

Riksintresseanalysen grundas på bifogad genomgång, där motiven klagörs i tabell F.

Umeå kommun

Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering

Telefon: 090-16 13 61
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Analys



Karta som visar kärnområden i skriften *Centrala Umeå och f.d. regementet. En kulturmiljö av riksintresse. Meddelande nr 8, 2009*. Valt område som anses påverkas (blå ring – område 17) och läge för aktuell plan (gul markering).

A. Planområdet och riksintressets kärnområden. Motiv till vald avgränsning:

En naturlig avgränsning är kärnområde 17, som omfattar totalt tre fastigheter i kvarteret Tjädern, två fastigheter i kvarteret Lärkan och en fastighet i kvarteret Tranan samt en fastighet i kvarteret Råven. Dessa utgör tillsammans en särskild värdekärna för riksintresset och uppvisar värdefulla stadsplanedrag.

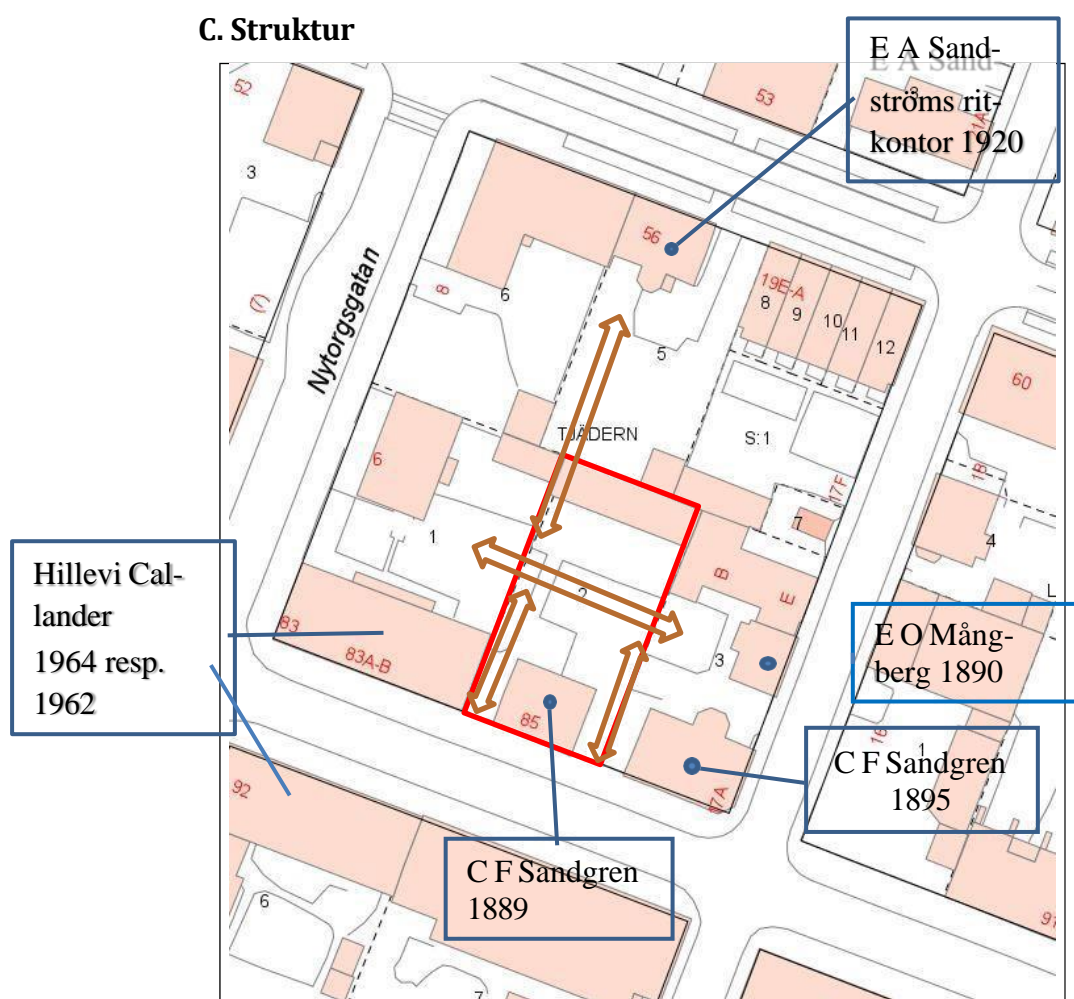
B. Kortfattad beskrivning av aktuella kärnområden och byggnadsminnen:

Kärnområde 17 har beteckningen "Öst på stan efter branden 1888". Beskrivningen i Riksintresset Centrala Umeå lyder: *Bebyggelsen i detta område karakteriseras huvudsakligen av trähus i två våningar, typiska både för Umeå och för tiden alldeles efter branden. Många av byggnaderna är ritade på 1880- och 90-talen av Umearkitekten Carl Fridolf Sandgren och har en representativ, utvecklad och vacker klassicistisk panelarkitektur som skiljer sig från 1900-talets ofta förenklade fasader. Till miljön hör det för gamla Umeå och östra stadsdelen karakteristiska inslaget av luft mellan huset, uthus, växlighet och grönska.*

I kv. Lärkan ligger Hilding Carlssons funktionalistiska f.d. rälsbussfabrik från 1935 med putsade fasader, ritad av "stadens funkisarkitekt" Denis Sundberg. Den utgör ett särskilt minnesmärke över en småskalig verkstadsindustri som kom att bli epokgörande för landet. Sambandet mellan fabriksbyggnaden och Carlssons bostadshus av samme arkitekt i kv. Domherren är en värdeförstärkande faktor.

Inom kärnområdet finns inget byggnadsminne. Däremot har gathuset på fastigheten Tjädern 5 markerats som särskilt värdefullt enstaka hus. Detta gäller även gathuset på nu aktuell del, Tjädern 2. När det gäller grannen i öster, Tjädern 3, är såväl gathuset mot Skolgatan, som byggnaden mot Pilgatan markerad. Grannen i Väster – en tegelbyggnad från 1964 ritad av arkitekt Hillevi Callander – har ingen markering, men det har däremot huset på andra sidan Skolgatan, ritad av samma arkitekt.

C. Struktur



Planområdet markerat med rött och önskvärda siktlinjer med gula pilar. Särskilt värdefulla, enstaka hus markerade med blå prick.

D. Riksintressets betydelse för tillkommande bebyggelse

De kärnområden som angivits under B utvecklas och de delar som är tillämpliga på aktuell plan anges. Det som särskilt kan påverka riksintresset beskrivs och motsvarande fråga i tabell F markeras.

Som anges i beskrivningen av kärnområdet, är det luft mellan husen, uthus, växtlighet och grönska som utmärker den del av Öst på stan, som finns kvar sedan uppbyggnaden efter branden. Det är också fråga om trähus med i många fall en klassicistisk panelarkitektur.

Bland de verksamma arkitekterna återfinns C F Sandgren, som var husritare mellan 1882 och 1896. Han beskriver bland annat ha "översatt formspråket i stenstadens putsade nya renässansfasader till norrländsk träarkitektur". Förutom på Tjädern 2 ritade han bl.a. även hörnhuset på Tjädern 3, men hans mest kända byggnad torde vara Moritzska gården från 1891, nu flyttad till korsningen Östra Kyrkogatan/Storgatan.

Det som anses angeläget att tillvarata är luckor mellan husen, som släpper in ljus och ger genomblickar. Att arbeta med bostäder i gårdshus stämmer också med riksintresset, men hänsyn behöver tas till skala och placering. Idag finns en stor lind med två stammar på den västra delen av tomten. Den skadades troligen vid nybyggnad på Tjädern 1 och det är tveksamt om den går att bevara. Varsamt inlagda parkeringsplatser och kompletterande grönska är viktiga delar i kommande arbete.

E. Illustration

Situationsplanen nedan, illustrerar vilka enstaka byggnader som är utpekade i riksintresse för kulturmiljö (blå) samt byggnad som i fastighetsgräns mot Tjädern 2 är en brandmur (grå).



Situationsplan över kvarteret Tjädern.

Relevans markeras ●, inverkan/påverkan markeras X						
	Relevans	Positivt	Obetydligt	Måttligt	Negativt	Kommentar
Direkt inverkan						Samtliga faktorer ska kommenteras.
1. Hur påverkas enskilda objekt och strukturer som har betydelse för läsbarheten av riksintresset?	●				X	Planförslaget reglerar att ev. nytt gathus förhåller sig till dess nuvarande volym och placering. Denna byggnad samt huvudbyggnaden inom fastigheten Tjädern 3 kommer fortsatt att dominera synintrycket från Skolgatan, vilket främjar läsbarheten och förståelsen för kulturmiljön. Gathuset på Tjädern 2 kommer att förändras om nuvarande rivs, vilket påverkar synintrycket.
2. Hur förändras visuella och/eller funktionella samband?	●		X			Friliggande gårdshus istället för garagelänga längs med hela fastighetsgränsen mot Tjädern 5, skapar nya siktlinjer mot norr. Då flertalet andra fastigheter i kvarteret Tjädern redan är förtätade för bostadsändamål, samt att nytt gathus förhåller sig till dess nuvarande volym och placering, anses påverkan på det visuella sambandet litet.
3. Hur avviker nytillskottet från skalan i omgivande miljö?	●			X		Tillkommande byggnad ska underordna sig huvudbyggnad inom fastigheten Tjädern 2, för att knyta an till bebyggelsestrukturen i närmiljön.
4. Hur inverkar former eller karaktärsdrag på upplevelsen och förståelsen av den kulturhistoriska utvecklingen i landskapet?	●			X		Totalt sett har kvarteret Tjädern och dess omgivning delvis förändrats och åskådliggör numera en del av utvecklingen som skett i Umeå centrum. Planen förstärker detta intryck, samtidigt som viss grönska och öppenhet som fortfarande karakteriserar kvarteret blir mindre tydligt.

5a. Hur påverkas siktlinjer, sammanhang eller rumsligheter upplevelsen och förståelsen av riksintresset betraktat inifrån?	•		X		<p>Volymerna på fastigheten Tjädern 2:s gårdsyta möjliggör att siktlinjerna i alla väderstreck kan bevaras.</p> <p>Planen medför viss påverkan på den rumsliga upplevelsen inom kvarteret Tjädern.</p>
5b. Hur påverkas riksintresset betraktat utifrån?	•		X		<p>Betraktat från Skolgatan i söder, Nygatan i norr, Nytorgsgatan i väster och Pilgatan i öster kommer nytt gårdshus förefalla ungefär såsom befintlig garagelänga. Huvudbyggnaderna på respektive fastighet kommer även fortsättningsvis dominera synintrycket från omgivande gator. Ett ev. nytt gathus på Tjädern 2 blir synligt trots att befintliga volymer till stor del bibehålls.</p>
6. Hur påverkas rörelsestråk, kommunikationsleder eller andra funktioner möjligheten att bruka, förvalta och röra sig inom miljön?	•	X			<p>Befintlig garagelänga i norr har förhindrat rörelse mellan fastigheterna Tjädern 2 och 5.</p> <p>Vid ersättning av garagelänga till gårdshus, skapas möjlighet att röra sig mellan dessa fastigheter utan att behöva gå runt hela kvarteret. Rörelsemönstren längs med närliggande gator blir oförändrat.</p>
7. Hur inverkar planen på riksintresset vad gäller fragmentering och uppkomst eller försvinnande av barriärer?			X		<p>Anpassning av nytt gårdshus till kvarterets bebyggelsestruktur och gestaltning bedöms motverka fragmentering och barriäreffekter.</p>
Inverkan på sikt		JA		NEJ	Vid ”ja” ska svaret kommenteras
8. Är det troligt att åtgärden kan komma att följas av andra åtgärder, vilka i sig kan medföra konsekvenser?	•		X		<p>Planen antas inte medföra några ytterligare åtgärder.</p>
Övrigt					Vid ”ja” ska svaret kommenteras
		JA		NEJ	

9. Påverkas byggnad eller miljöer, som medtagits i andra inventeringar?	•			X	Miljön som påverkas främst, är den tidstypiska arkitektur för sent 1800-tal, som karakteriseras av luften mellan husen, uthus, växtlighet och grönska. Med tanke på den förändring som skett i kvarteret med bland annat en ny byggnad på fastigheten Tjädern 8–12, kan tillskottet ses som ett medvetet sätt att tillföra nya element från vår tid.
10. Gränsar planen till område med bebyggelse, som medtagits i andra inventeringar?	•	X			Planen gränsar till resterande delar av kärnområde 17 för kulturmiljöer i riksintresse, som även är utpekade i byggnadsordningen för <i>Öst på stan</i> .

G. Summering av analysresultat

Samtliga faktorer behandlas i kommentarsfältet (tabell F). Om spalten för **negativt** markeras där faktorn bedöms vara relevant för planen (•), anses den riskera att medföra påtaglig skada på riksintresset. Faktorn ska då ytterligare behandlas i en fördjupad kulturmiljöstudie.

Resultat:

Detaljplanen *anses inte* innebära påtaglig skada på riksintresset. En fördjupad kulturmiljöanalys krävs inte. Se motivering nedan.

Motivering:

Tabellen ovan visar att detaljplanens inverkan på riksintresset i huvudsak är måttlig. En spalt för **negativt** har markerats i tabell F, "hur påverkas enskilda objekt och strukturer som har betydelse för läsbarheten av riksintresset?". I detta läge av planprocessen finns information om gathusets dåliga skick. Länsstyrelsens har också inkommit med ett yttrande under granskningstiden om att detaljplanens genomförande inte innebär en sådan påtaglig skada som innebär att antagande av detaljplanen måste överprövas. Ett nytt gathus regleras så att dess nuvarande volym och placering bibehålls samt värden enligt *utlåtande kring Tjädern 2:s kulturhistoriska värden*. Det tillkommande gårdshusets volym underordnar sig huvudbyggnader inom kvarteret Tjädern och siktlinjer/genomsläpplighet bevaras. Detta sammantaget resulterar i att kommunen bedömer att en fördjupad kulturmiljöstudie ej fordras.