

2026-02-24
MKB FÖR DETALJPLAN, BRAGE 8



UPPDRAG

330280, Framtagande av MKB för kvarteret Brage

Titel på rapport:

MKB för Detaljplan, Brage 8

Status:

Slutrapport , 2026-02-24

MEDVERKANDE

Beställare:

Balticgruppen AB

Kontaktperson:

Emelie Sjöström

Konsult:

Maria Tärnhuvud, Annika Alexander

Uppdragsansvarig:

Irene Hedlund

Kvalitetsgranskare:

Maria Hildén

Elin Elfving

Johanna Alton

REVIDERINGAR

Revideringsdatum

2024-02-07

Revideringsdatum

2026-01-30

SAMMANFATTNING

I denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) beskrivs påverkan och konsekvenser för detaljplanen för Fastigheten Brage 8 som avser en ny byggnad inom fastigheten. Byggnaden planeras att innehålla både bostäder och lokaler för verksamheter. Planförslaget jämförs mot nuläget och nollalternativet vilket i detta fall är samma förutsättningar.

För att bemöta det aktuella och kommande bostadsbehovet inom Umeå kommun krävs att det tillkommer fler bostäder på marknaden. Valet av läget i centrala Umeå följer exploatörens intressen samt bland annat kommunens översiktsplan och nyligen uppdaterade bostadsförsörjningsprogram. I dessa dokument tar man bland annat fasta på "Femkilometersstaden – Den täta staden" vilket innebär en förtätad stadskärna med bostäder centralt i staden.

När det gäller planens konsekvenser är huvudfrågan planens påverkan på kulturmiljön, trafiksituationen, buller samt luftkvalitet. Särskilda utredningar för att belysa dessa områden har genomförts inom ramen för framtagandet av MKB:n.

Centrala Umeå ingår i riksintresse för kulturmiljö. Flera stora byggnader har under senare år uppförts inom riksintresset trots utpekade värden. Vid bedömning av aktuell plan bedöms samlade påverkan från befintlig, storskalig bebyggelse och tillkommande byggnad innebära risk för påtaglig skada för riksintresset. För aspekten kulturmiljö är bedömningen att planförslaget medför måttligt negativa konsekvenser för riksintresset. För byggnadsminnet Gamla Tullhuset bedöms inga konsekvenser uppstå eftersom planförslaget inte strider mot dess skyddsbestämmelser. Planförslaget bedöms i stort inte bidra till god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen, men bidrar till en mer balanserad bebyggelsefront mot vattnet.

För övriga miljöaspekter är bedömningen att planförslaget inte kommer att medföra några betydande negativa konsekvenser jämfört med nuläget. Samma bedömning gäller för nollalternativet.

Miljökonsekvensbeskrivningen föreslår ett antal åtgärder som kan minska de negativa konsekvenserna. Åtgärder föreslås för att minimera negativa konsekvenser för omgivningsbuller.

Planen bedöms inte medföra att MKN överskrids.

Den sammanvägda bedömningen är att, i jämförelsen med nuläget och nollalternativet, bedöms planförslaget medföra liten eller obetydlig konsekvens. Detta under förutsättning att åtgärder som minskar de negativa konsekvenserna genomförs i så stor utsträckning som möjligt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	5
1.1	BAKGRUND	5
1.2	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	6
2	MILJÖBEDÖMNING.....	6
2.1	SYFTE OCH PROCESS.....	6
2.2	UNDERLAG, BEDÖMNINGSGRUNDER OCH METOD	7
2.3	MILJÖASPEKTER	8
2.4	RUMSLIG AVGRÄNSNING.....	9
2.5	TID.....	10
3	SAMRÅD.....	10
4	ÖVERGRIPANDE FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
4.1	PLANFÖRHÅLLANDEN	11
5	ALTERNATIV	11
5.1	PLANFÖRSLAG.....	11
5.1.1	KVARTERSMARK	12
5.1.2	ALLMÄN PLATSMARK.....	12
5.1.3	VATTENOMRÅDE	12
5.1.4	BYGGNADSFÖRSLAG.....	12
5.2	NOLLALTERNATIV	15
6	MILJÖKONSEKVENSER.....	15
6.1	KULTURMILJÖ	15
6.1.1	BEDÖMNINGSGRUNDER	15
6.1.2	FÖRUTSÄTTNINGAR	16
6.1.3	KONSEKVENSER	22
6.2	TRAFIK OCH TRANSPORTER.....	27
6.2.1	BEDÖMNINGSGRUNDER	27
6.2.2	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PÅVERKAN	27
6.2.3	KONSEKVENSER	28
6.2.4	ÅTGÄRDER	29
6.3	BULLER	29
6.3.1	BEDÖMNINGSGRUNDER	29
6.3.2	FÖRUTSÄTTNINGAR	29
6.3.3	KONSEKVENSER	30
6.3.4	ÅTGÄRDER	31
6.4	LUFTKVALITET	32

6.4.1	BEDÖMNINGSGRUNDER	32
6.4.2	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PÅVERKAN	32
6.4.3	OSÄKERHETER	33
6.4.4	KONSEKVENSER	33
6.4.5	ÅTGÄRDER	34
6.5	MARKMILJÖ	35
6.5.1	BEDÖMNINGSGRUNDER	35
6.5.2	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PÅVERKAN	35
6.5.3	OSÄKERHETER	36
6.5.4	KONSEKVENSER	36
6.5.5	ÅTGÄRDER	37
7	NATIONELLA- OCH KOMMUNALA MILJÖKVALITETSMÅL	38
8	MILJÖKVALITETSNORMER	38
8.1	UTOMHUSLUFT	39
8.2	OMGIVNINGSBULLER	39
9	SAMLAD BEDÖMNING	39
10	GENOMFÖRANDE OCH UPPFÖLJNING	41
11	REFERENSER	42

Bilagor:

1. Kulturmiljöunderlag med konsekvensbeskrivning, Brage 8, Umeå kommun. Tyréns Sverige AB. Slutversion reviderad 2026-02-23.
2. PM Trafikutredning kv Brage, Umeå. Sweco Sverige AB, 2023-11-02
3. PM Trafikbulerutredning, Brage 8, Umeå. Tyréns Sverige AB, 2023-02-22
4. Luftutredning, Umeå, Brage 8, Sweco Sverige AB, 2025-06-09
5. Tabell över planens bedömda påverkan av relevanta nationella och kommunala miljö kvalitetsmål.
6. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Brage 8, Tyréns AB, 2025-06-05

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Balticgruppen AB planerar att bebygga fastigheten Brage 8 i centrala Umeå. Den nya byggnaden planeras innehålla både bostäder och verksamhetsytor. Utifrån detta har exploatören ansökt om en detaljplaneändring hos Umeå kommun gällande aktuell fastighet. Byggnadsnämnden har beslutat om att påbörja arbetet med den nya

planläggningen och som en del i detta arbete har en behovsbedömning (undersökning) genomförts. Behovsbedömningen/undersökningen visade på att planen bedöms innebära betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning ska göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram för detaljplanen i enlighet med miljöbalken.

Planprocessen har pågått sedan 2015, vilket har medfört att MKB:n successivt uppdaterats och anpassats för att tillsammans med planbeskrivningen möjliggöra genomförandet av detaljplanen utan betydande negativ påverkan. Under processen har riktlinjer för luftkvalitet ändrats, vilket har beaktats i denna version. Efter samrådsskedet har inkomna synpunkter lett till justeringar av planförslaget och byggnadens utformning. Därför har en ny konsekvensbedömning av kulturmiljö genomförts och bedömningen av påverkan på kulturmiljö uppdaterats i denna MKB.

Tyréns AB har på uppdrag av Balticgruppen tagit fram denna MKB. MKB:n redovisar relevanta miljöaspekter för planförslaget som grundas i kommunens behovsbedömning/undersökning.

Utöver detta dokument har även särskilda utredningar av trafiksituationen, luftkvalitet, markmiljö, de kulturhistoriska värdena samt för trafikbuller genomförts, vilka ligger till grund för MKB:ns bedömningar.

1.2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att inom området pröva planmässiga förutsättningar för tillskapandet av nya bostäder och verksamhetsytor.

2 MILJÖBEDÖMNING

MKB:n beskriver den miljöpåverkan som antas uppstå direkt eller indirekt av planförslaget enligt nedanstående avgränsningar. Miljöbedömningen avgränsas också till vad som kan regleras i planen.

2.1 SYFTE OCH PROCESS

Syftet med miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

Enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken (MB) ska en strategisk miljöbedömning göras när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras, om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Den strategiska miljöbedömningens första steg, enligt 6 kapitlet 5–6 §§ MB, är därför att undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därefter ska ett avgränsningssamråd genomföras.

Miljöbedömningsprocessen för Brage 8 påbörjades dock innan nuvarande gång för miljöbedömningsprocess infördes 2018. Enligt tidigare regler genomfördes först en behovsbedömning och därefter, om risk för betydande miljöpåverkan kunde konstateras, genomfördes en strategisk miljöbedömning.

Följande moment ingår i miljöbedömningsprocessen för såväl planprocesser som påbörjats före 2018 som de som påbörjats senare:

- Integrering av miljöaspekter i planen och framtagande av MKB
- Samråd om planen

- Inarbetande av synpunkter
- Uppföljning

En del av miljöbedömningen innebär, utöver att integrera miljöaspekter i planeringen att ta fram en MKB vilken ska ingå som beslutsunderlag till detaljplanens samrådshandling. Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att möjliggöra en samlad bedömning av påverkan på människors hälsa och miljön till följd av detaljplanens genomförande.

Miljökonsekvensbeskrivningen ska även ange hur detaljplanen påverkar möjligheten att uppfylla de nationella miljö kvalitetsmålen. I miljökonsekvensbeskrivningen lämnas förslag på åtgärder för att förhindra eller minimera negativa miljöeffekter av föreslagna inriktningar och åtgärder i detaljplanen.

Förutsättningen för bedömningarna av planförslaget är att alla åtgärder (planbestämmelser, riktlinjer och hänsynstaganden) som är inarbetade i planen vidtas, dock inte att föreslagna åtgärder i senare skeden vidtas.

2.2 UNDERLAG, BEDÖMNINGSGRUNDER OCH METOD

Inom ramen för planarbetet och framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen har Tyréns tagit fram ett kulturmiljöunderlag med konsekvensbeskrivning, en utredning om framtida luftkvalitet, en markmiljöutredning, en trafikutredning samt en utredning gällande trafikbuller.

Balticgruppens skissförslag till planerad byggnad samt Umeå kommuns material gällande aktuellt och närliggande områden har varit det huvudsakliga underlagsmaterialet för MKB:n. Använda underlag listas i kapitel 10 Referenser.

I miljöbedömningar används begrepp som påverkan, effekt och konsekvens där:

- Påverkan utgör den fysiska åtgärden i sig
- Effekten utgör den förändring som uppkommer i omgivningen och
- Konsekvensen utgör betydelsen av denna förändring.

Bedömningen av konsekvenser görs utifrån en sammanvägning av intressenas värde/känslighet och de effekter som uppstår, se tabell 1. Bedömningsskalan för konsekvenser är indelad i stor, måttlig och liten negativ konsekvens samt positiv konsekvens. Obetydliga konsekvenser används då varken positiva eller negativa konsekvenser uppstår.

Effekterna definieras som omfattningen av den påverkan/störning/ingrepp som uppstår. För vissa miljöaspekter, exempelvis buller, används riktvärden som hjälpmedel för att beskriva de effekter som uppstår. Bedömningsskalan för effekter är indelad i stor, måttlig och liten negativ effekt samt positiv effekt.

För detta övergripande skede har inga specifika bedömningsgrunder för värde eller känslighet tagits fram till respektive miljöaspekt. Generellt kan sägas att områden med höga värden eller hög känslighet till exempel utgörs av riksintressen eller andra skyddade intressen, såsom Natura 2000-områden, naturreservat eller områden som har identifierats med höga värden påvisat av en inventering. Områden med hög känslighet kan även antas vara områden med bostäder, skolor eller ekosystem och recipienter som av någon anledning redan är utsatta för hög negativ belastning.

Områden med måttliga värden eller måttlig känslighet utgörs till exempel av regionala och större kommunala intressen och områden med låga värden är områden med lokala och mindre kommunala intressen. Områden med verksamheter kan antas ha måttlig till låg känslighet.

Tabell 1. Matris som illustrerar bedömningsmetodik i miljökonsekvensbeskrivningen.

Intressets värde/känslighet	Effekt (beroende av omfattning och varaktighet)			
	Mycket negativ effekt	Måttligt negativ effekt	Liten negativ effekt	Positiv effekt
Högt värde/Hög känslighet	Mycket stor - stor negativ konsekvens	Måttligt - stor negativ konsekvens	Måttligt negativ konsekvens	Positiv konsekvens
Måttligt värde/måttlig känslighet	Måttligt - stor negativ konsekvens	Måttligt negativ konsekvens	Liten-måttligt negativ konsekvens	Positiv konsekvens
Litet värde/låg känslighet	Måttligt negativ konsekvens	Liten-måttligt negativ konsekvens	Obetydlig konsekvens	Positiv konsekvens

En konsekvensbedömning görs även för nollalternativet, som beskriver miljöns sannolika utveckling inom utredningsområdet om utvecklingsplanen inte genomförs. Konsekvenserna av planförslaget ska jämföras med konsekvenserna av ett nollalternativ.

Planens effekter analyseras även utifrån nationella mål, formella skydd och miljö kvalitetsnormer samt kumulativa effekter. Avslutningsvis görs en samlad bedömning av planens konsekvenser och eventuella målkonflikter.

2.3 MILJÖASPEKTER

En MKB ska beskriva den inverkan på miljön som planen väntas ge upphov till. MKB:n syftar också till att förbättra planprocessen genom att både belysa konsekvenser av en detaljplan och föreslå åtgärder som kan minska den negativa påverkan planen skulle kunna medföra.

MKB:n ska innehålla en beskrivning och bedömning av de betydande miljöeffekter som genomförandet av planen kan antas medföra. De betydande miljöaspekterna har avgränsats till följande:

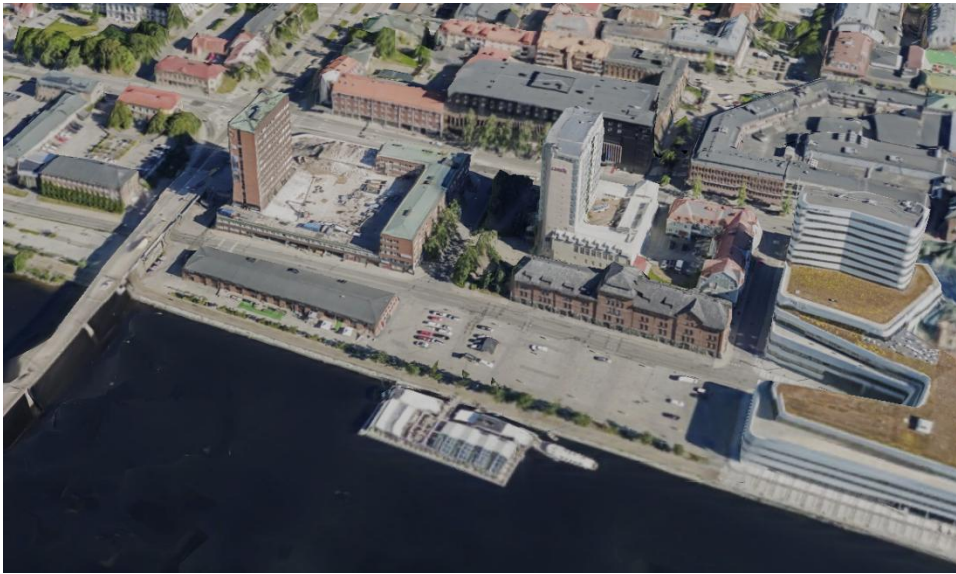
- Kulturmiljö
- Trafik/Buller
- Luftkvalitet
- Markmiljö

2.4 RUMSLIG AVGRÄNSNING

MKB:n avgränsas huvudsakligen till planområdet i detaljplanen, se figur 1 och 2. Undantaget är konsekvenserna för miljöaspekten kulturmiljö där ett större utredningsområde bedöms i olika skalor utifrån riksintresset för kulturmiljövården (Umeå AC 10) byggnadsminnet Gamla Tullhuset och intresset av god helhetsverkan enligt PBL. Förändringar som planförslaget medger inom fastigheten Brage 8 kan påverka dessa värden och ge en kumulativ effekt för större delar av riksintresseområdet.



Figur 1. Aktuellt utredningsområde. Källa: umea.se



Figur 2. 3D-karta över området runt Brage 8 med Gamla Tullmagasinet och Scandic Plaza inom Kv. Brage och väster därom Kv Magne. På kajen öster om Tegsbron återfinns Hammmagasinet. Källa: Umeå kommun

2.5 TID

Planens genomförandetid föreslås till 15 år. Genomförandetiden är den tid inom vilken kommunen bedömer att planen kan förväntas genomföras, helt eller delvis. Bedömningen har tidsmässigt utgår från 2030.

3 SAMRÅD

Umeå kommun har i enlighet med 5 kapitel 11 a § plan- och bygglagen undersökt om detaljplanen för Brage 8 kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har 2016-06-08 bedömt att genomförandet av detaljplanen kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen har varit ute på samråd från 2024-02-20 till 2024-03-12. Berörda myndigheter och intressenter har under den tiden fått möjligheten att yttra sig. Under samrådet inkom yttrande från länsstyrelsen, där det framfördes att frågan om markföroreningar behöver beaktas i miljöbedömningen. Flera yttranden berörde påverkan på kulturmiljö.

4 ÖVERGRIPANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

Brage 8 ligger inom det område som kallas Centrumfyrkanten i Umeå. Kvarteret gränsar i norr till Storgatan, i söder till Västra Strandgatan samt i väster till Renmarksplanen. I öster fortsätter kvarteret med Scandic Plaza Umeå. Mellan Tegsbron/Västra Esplanaden och Brage 8 finns ett kvarter, Magne, med nybyggda Clarion Hotel Umeå som öppnade i september 2022. Se figur 3 för överblick över aktuellt område.

4.1 PLANFÖRHÅLLANDEN

Utredningsområdet omfattas av två idag gällande detaljplaner; Detaljplan för kv Brage 14/1991 samt Detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1 (2005). I planerna är området utpekad som kvartersmark eller parkmark.

Umeå kommun har även tagit fram ett parkeringsprogram som syftar till att skapa en hållbar parkeringspolitik för Umeå stad (2013-11-12). I programmet pekas aktuellt planområde ut som ett område där nya parkeringsplatser kan anläggas. I ett beslut från byggnadsnämnden (2021-04-21) bestämdes dock att kravet på 100 publika parkeringsplatser under kvarteret Brage slopas. Detta på grund av fastighetens placering och form samt att det ledningspaket under kvarteret som man till en början tänkt flytta ut i gaturummet på Renmarksplanen inte beviljades flytt (Umeå kommun 2021).



Figur 3. Foto över aktuellt område. Källa: Tyréns.

5 ALTERNATIV

MKB:n ska bedöma konsekvenser av planförslaget samt av ett nollalternativ. Konsekvenserna av planförslaget och nollalternativet ska sedan kunna jämföras med varandra.

5.1 PLANFÖRSLAG

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och verksamheter, att bidra positivt till stadsbilden i centrum, samt att säkerställa att den

dagvattenkulvert som finns under mark inom fastigheten kan förlängas och fortsätter att vara tillgänglig för VA-huvudman. Behovet av bostäder inom Centrumfyrkanten bedöms vara stort, och en förtätning som genomförs på ett välavvägt sätt kan bli ett bra komplement som tillför kvaliteter till det här området.

Planområdet utgörs av fastigheten Brage 8, som är cirka 1000 m² privatägd parkmark och del av Umeå 2:1 som är kommunal gata (Renmarksesplanaden). Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för cirka 70 bostäder i flerbostadshus med verksamhetslokaler i de nedre våningsplanen.

En kulverterad del av Renmarksbäcken sträcker sig genom/under den aktuella fastigheten. Detaljplanen möjliggör för att denna ledning är kvar i befintligt läge eller att den flyttas ut i gatan (Renmarksesplanen).

5.1.1 KVARTERSMARK

Planområdet kommer till största delen att planläggas som kvartersmark för bostäder och verksamheter. De ytor som inte bebyggs är i första hand till för boende och besökare.

5.1.2 ALLMÄN PLATSMARK

Planen reglerar Renmarksesplanaden som GATA, vilket enbart bekräftar befintliga förhållanden.

5.1.3 VATTENOMRÅDE

Planområdet börjar cirka 50 meter från kajen mot Umeälven. Strandskyddsdispens krävs för planens genomförande.

5.1.4 BYGGNADSFÖRSLAG

Arkitekt, Sandell Sandberg, har tillsammans med antikvarie, White, studerat den föreslagna volymen för Brage 8 med utgångspunkt från inkomna samrådsyttrande samt kulturmiljöunderlag med konsekvensanalys utförd av Tyréns. Förslaget sammanfattas i dokumentet, "kv. Brage 8 Umeå, skissförslag 25.11.13, Sandell Sandberg". Nedan följer en kortare redogörelse av förslaget.

Höjd och volym

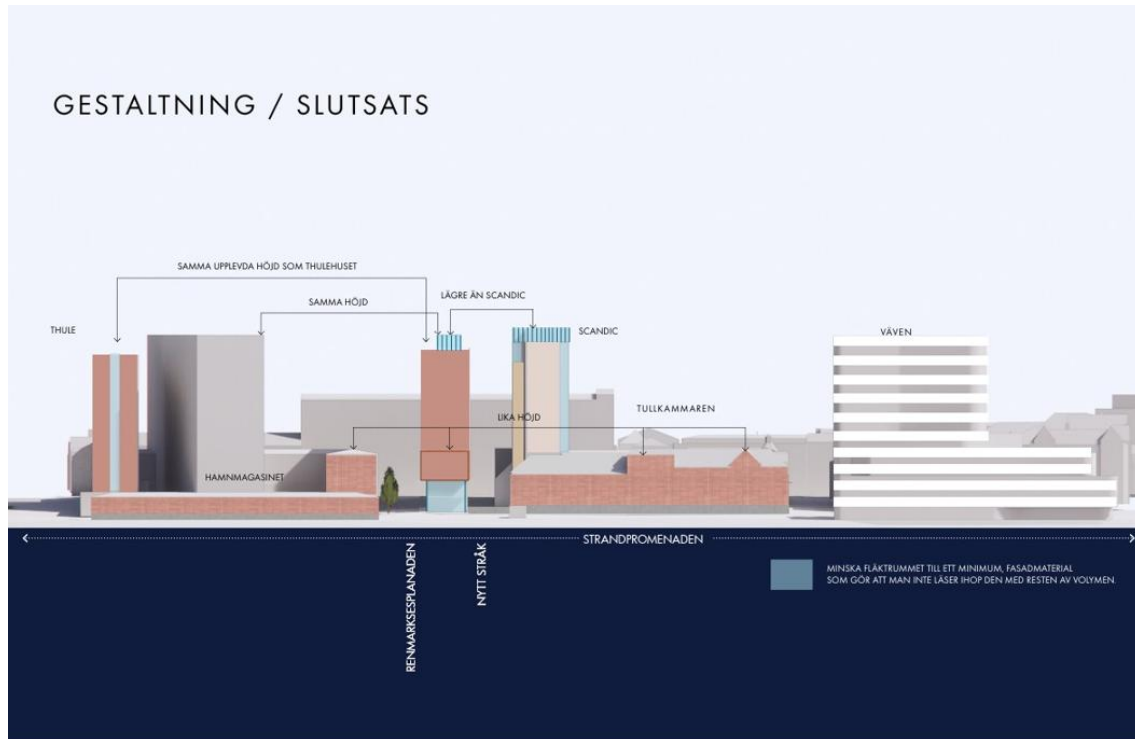
Förslaget omfattar en byggnadskropp uppdelad i tre volymer: en högdelen, en utkragande mittdel och en marknära basvolym.

En höjdstudie har genomförts i dialog mellan arkitekt och antikvarie. Studien har lett fram till en föreslagen byggnadshöjd på 52,4 meter, vilket innebär att Brage 8 och Plazahuset (Scandic Plaza) i kv. Brage tillsammans bildar ett höghuspar. Se nedan illustrationer (figur 4 och 5)

Mittdelen anpassas i höjd till den lägre bebyggelsen i kv. Magne och knyter samtidigt an till Storgatans karaktär med trevåningsvolym i gatuliv.

Sett från älvsidan dras byggnaden in i linje med Plazahuset, vilket ger ett visuellt utrymme för Gamla Tullmagasinets västra gavel.

Mot Renmarksesplanaden och stråket mellan Plazahuset och kv. Brage kragar högdelen ut, vilket förstärker byggnadens vertikala uttryck i stadsrummet.



KV. BRAGE 8 UMEÅ SKISSFÖRSLAG 25.11.13

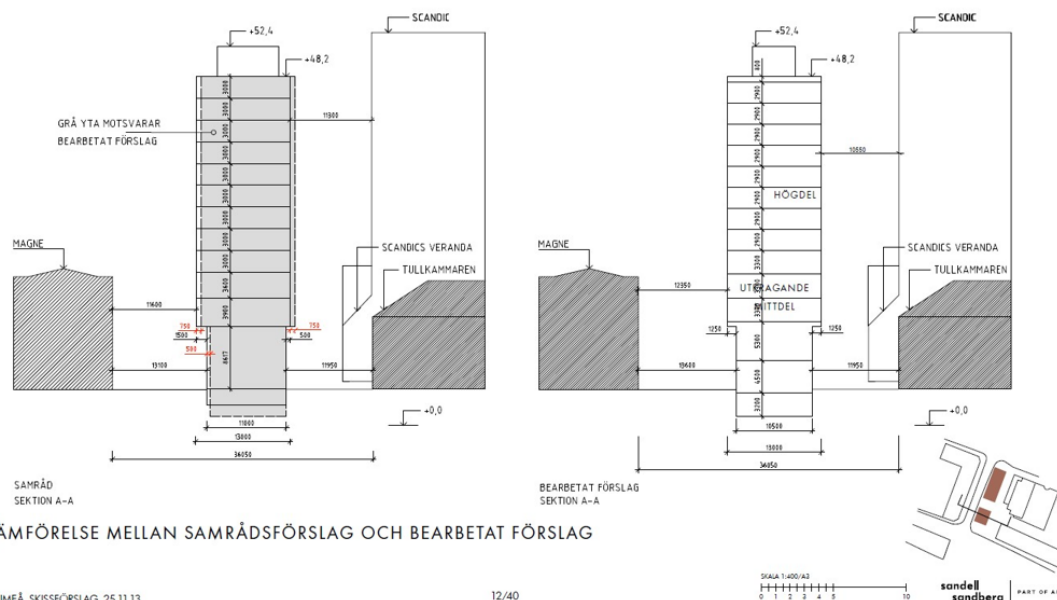
34/39

sandell sandberg PART OF AFAY

Figur 4. I illustrationen framgår byggnadsförslagets höjd och proportioner med intelligande byggnader.
Källa: Skissförslag, Kv. Brage 8 Umeå, 25.12.19, Sandell Sandberg.

TULLKAMMAREN SOM BYGGNADSMINNE

Markplanet utmed Renmarksplanaden har dragits in sedan samrådet.
Den utkragande högdelen och mittdelen har centraterats.



KV. BRAGE 8 UMEÅ SKISSFÖRSLAG 25.11.13

12/40

Figur 5. Illustrationen visar volymjusteringar och förändringar i höjdparter och mittdel. Gamla Tullmagasinet (Tullkammaren) och angränsande bebyggelse redovisas för att tydliggöra påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Källa: Skissförslag, Kv. Brage 8 Umeå, 25.12.19, Sandell Sandberg.

Torg och gångstråk

Framför Gamla Tullmagasinets västra gavel skapas ett mindre torg, beläget i slutpunkten av gångstråket mellan Plazahuset och Brage 8 och i direkt anslutning till Gamla Tullmagasinets gavel.

Passage

Brandgatan binder samman Vävens fond mot Thulegatan med Renmarksplanaden genom en passage i Brage 8.

Material

Ett enhetligt fasadmateriäl i metall föreslås, med en dov och varm färgskala. Fönstren ligger indragna i fasaderna.



Figur 6. Illustration som visar byggnadsförslaget sett från kajen. Källa: Skissförslag, fastigheten Brage 8 Umeå, 2025-12-19, Sandell Sandberg.

5.2 NOLLALTERNATIV

Nollalternativet ska beskriva områdets förväntade utveckling om detaljplanen inte upprättas. I denna MKB innebär dock nollalternativet att, i likhet med nuläget fortsätter området att nyttjas som parkmark, i enlighet med de två ovan nämnda gällande detaljplanerna som planen berör.

6 MILJÖKONSEKVENSER

6.1 KULTURMILJÖ

6.1.1 BEDÖMNINGSGRUNDER

Konsekvensbedömning för befintliga kulturmiljövärden görs med utgångspunkt från följande bedömningsgrunder i detta MKB-dokument:

- Riksintresse för kulturmiljövärden, Umeå [AC10], enligt 3 kap 6 § miljöbalken
- Byggnadsminnet Gamla Tullmagasinet enligt 3 kap kulturmiljölagen
- Intresset av god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § plan- och bygglagen
- Fornlämning enligt 2 kap kulturmiljölagen

6.1.2 FÖRUTSÄTTNINGAR

Inom ramen för detaljplanearbetet har en översiktlig kulturmiljöutredning genomförts av Tyréns. Utredningen redovisas i sin helhet i bilaga 1.

Planområde i centrala Umeå

Fastigheten Brage 8 som också utgör avgränsningen för planområdet är belägen inom stadsdelen Centrumfyrkanten. Fastigheten ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Umeå [AC 10] vilket omfattar Umeås stadskärna och inom fornlämningsområdet för Umeås stads kulturlager. Planområdet angränsar till det enskilda byggnadsminnet Gamla Tullmagasinet.

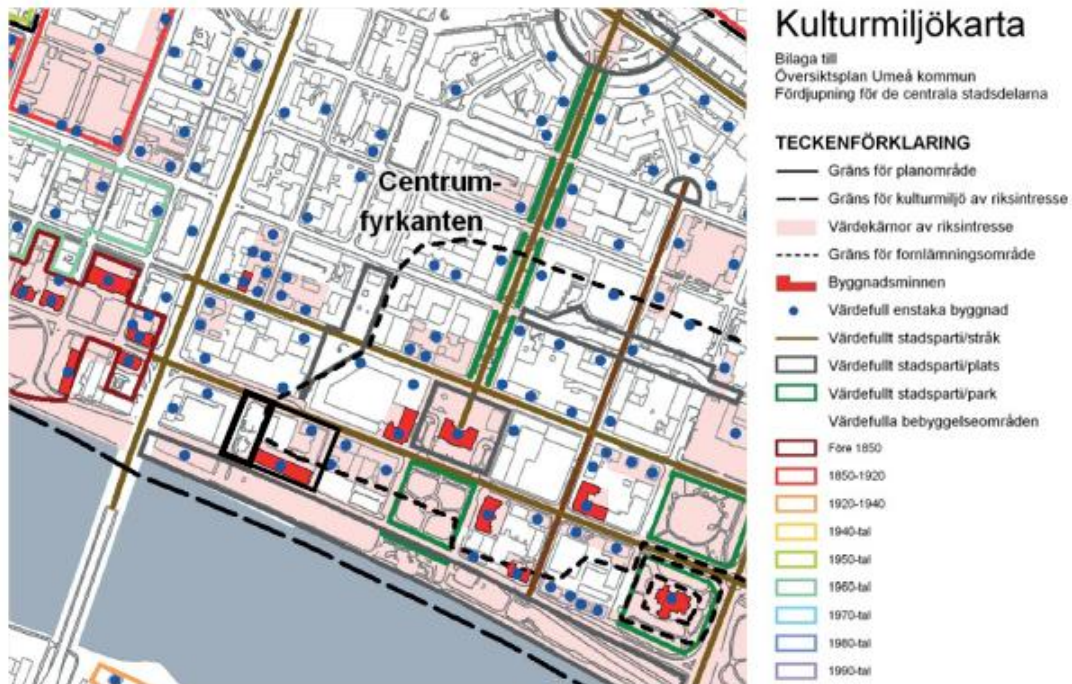
Bebyggelsen i den aktuella delen av Centrumfyrkanten präglas av en stor variation i både ålder, våningshöjder, karaktär och funktioner. En betydande del av byggnaderna rymmer kontors- och hotellverksamheter. Huvudkaraktären utgörs främst av byggnader från 1900-talets senare hälft, se figur 8.

Centrumfyrkanten har under de senaste decennierna genomgått betydande förändringar i och med uppförandet av flera höga byggnadsvolymer. Denna utveckling vilar på kommunens ställningstaganden i den fördjupade översiktsplanen, där höghus anges som ett möjligt inslag i stadens fortsatta förtätning och stadsutveckling.

Inom det aktuella området ingår Väven i kvarteret Heimdal, Plazahuset i kvarteret Brage och Thulehuset i kvarteret Magne, vilka alla når höjder på omkring 52 meter. Tillsammans med kulturhistoriskt värdefulla byggnader som Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet utgör de en stadsbild med tydliga kronologiska lager och ett tidsdjup som sträcker sig från 1901 till 2022.



Figur 7. Foto från Tegsbron mot Västra Strandgatan.



Figur 8. Kommunens karta med kulturvärden. Kvarteret Brage och fastigheten Brage 8 är inringade med svart, varav den senare med bredare linje. Källa grundkarta: Bilaga till översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna.

Översiktlig historik

Centrumfyrcanten utgör kärnan i Umeås historiska stadsmiljö. Området präglas av stadens uppbyggnad efter stadsbranden år 1888 med en representativ stadsbebyggelse i rutnätsplan med breda esplanader, trädkantade gator, torg, parker och planterade öppna platser. Den nya stadsplanen från år 1889 lade grunden för en modern stad med ljus, luft och med tidens krav på brandsäkerhet och representativ framtoning tillgodosedda.

Till följd av krav om brandskyddsgränser byggde Umeå två esplanader 1879 – Västra- och Östra esplanaden – och efter stadsbranden tillkom ytterligare två – Rådhusplanen och Renmarksesplanen. Renmarksesplanen fick, till skillnad från de andra tre, en krokig sträckning till följd av att den tillskapades vid kulvertering av Renmarksbäcken. Esplanaden, som anordnades med en trädplanterad mitt flankerad av två vägbanor, är ett betydelsefullt stråk i centrala Umeå med spår av stadens framväxt från 1800-talets slut till nutid.

Efter stadsbranden ville staden att Umeås fasad mot älven skulle bli mer representativ och uppordnad. I stadens möte med älven finns såväl offentliga byggnader – kyrkan, Rådhuset och länsresidenset med omgivande gröna ytor – som äldre villaarkitektur och sjöfartspräglade byggnader – Gamla Tullmagasinet och Hammmagasinet.

Gamla Tullmagasinet uppfördes 1901 som en central del av Umeås hamnverksamhet. Byggnaden ersatte de många magasin och bodar som tidigare funnits längs älvkajen och som gått förlorade i stadsbranden. Syftet var att skapa ett gemensamt och modernt hammmagasin för stadens handelsmän och samtidigt inrymma stadens tullstation.

Av stadsplanens horisontella gator har Storgatan alltid varit ett av de viktigaste kommunikationsstråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen från det att staden grundades på 1600-talet. Stadsplanen utvidgades 1864 till att också innefatta den västra delen av staden, från Renmarksesplanen till och med Brogatan. I Brogatans förlängning söderut ligger stadens första bro över älven, byggd 1863. Med bron fick Kustlandsvägen mellan Stockholm och Torneå sin stadsnära anslutning till Storgatan. Här uppstod ett handelscentrum och Storgatan fick då en förnäm prägel och representativ fasad med byggnader i två våningar och öppenhet mot älven. Denna del av Storgatan var den enda som var trädplanterad före stadsbranden.

Efter stadsbranden breddades Storgatan och det bestämdes att trähus fick byggas i högst två våningar och stenhus i tre våningar, vilket blev avgörande för stadens utseende. Handelshusens bärande samhällsskick fick en nedgång vid sekelskiftet och handelscentrum flyttades successivt till Kungsgatan och det nya Rådhuset. Storgatan blev istället en del av den offentliga miljön Rådhuset, Stora hotellet, Sparbanken (Swedbank) och nuvarande Handelsbanken de fyra mest monumentala byggnaderna. Storgatans sträckning är en av få återstående gatusträckningar som i sin helhet finns kvar från tiden innan 1864.

Bebyggelsemiljön inom Centrumfyrcanten är i nutid en blandning från olika tidsepoker i Umeås stadsutveckling – tidig trähusbebyggelse i två våningar, offentliga monumentalbyggnader och inslag av modernismen. De offentliga byggnaderna – Rådhuset, länsresidenset och kyrkan – är samlade kring ett centralt stråk längs med Storgatan med Rådhuset som mittpunkt.

I flera av Centrumfyrcantens kvarter är övergången från 1800-talets och 1900-talets stadsplanestruktur, till den något större skalan som etablerades vid 1900-talets mitt, tydligt läsbar. 1940-talets stadsplaner och den efterföljande stadsförnyelsen genomfördes inom den befintliga kvartersstrukturen och i Centrumfyrcanten utformades den nya bebyggelsen så att den äldre behöll sina framträdande roller i stadsbilden.

Riksintresset Umeå

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

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

Riksantikvarieämbetet anger följande motivering och uttryck för riksintresset Umeå.

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:

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 Rådhusplanen 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.

Riksintressena är statliga anspråk i samhällsplanerings- och prövningsprocesser. I bedömningen av påverkan på ett riksintresse för kulturmiljövården är landskapets och bebyggelsens läsbarhet central, d.v.s. möjligheten att förstå och uppleva ett områdes kulturhistoriska sammanhang. Läsbarheten består av fysiska uttryck som objekt, karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband. Avgörande för bedömningen är i hur hög grad platsen fortsatt kommer att karaktäriseras av eller kunna återspegla det riksintressanta kulturhistoriska sammanhang som ligger till grund för utpekandet. Det är åtgärdens konsekvenser för denna läsbarhet som ska analyseras vid bedömning av

påverkan. Olika miljöer är känsliga för olika typer av förändring beroende på miljöns kulturhistoriska innehåll, dvs vilka kulturvärden som legat till grund för riksintresseutpekandet. Riksintressenas värden är därför alltid kopplade till fysiska uttryck i staden eller landskapet vilka kan beaktas vid planering och genomförande av olika miljöförändrande åtgärder. Riksantikvarieämbetet definierar begreppet uttryck så här:

"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."

Följande uttryck för riksintresset har bedömts som särskilt relevanta att utvärdera i förhållande till planförslagets läge och syfte:

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

I länsstyrelsens fördjupade riksintressebeskrivning för centrala Umeå och före detta regementet I20 förtydligas riksintresset genom att bland annat redovisa värdekärnor för riksintresset som ska beaktas i planering och byggande (Se figur 9). De värdekärnor som direkt berör planområdet är:

- Storgatsmiljön genom centrum
- Stadens fasad mot älven


Förklaring till kartan:

Streckad linje markerar riksintresseområdets avgränsning.

Numreringen hänvisar till de särskilda värdebeskrivningarna.

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

Grå och vita markeringar inom avgränsningen är områden med värdefulla stadsplanedrag.

Skraffering markerar kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset.

Figur 9. Utsnitt ur karta över värdekärnor i riksintresset Umeå [AC10], dvs. miljöer som är representativa för riksintresset. Tyréns har markerat Brage 8 med mörkblå ring. Källa grundkarta: Länsstyrelsens fördjupade riksintressebeskrivning.

Byggnadsminnet Gamla Tullkammaren

En byggnad som har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde eller som ingår i ett bebyggelseområde med ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde får enligt 3 kap kulturmiljölagen förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen. Bestämmelserna om byggnadsminnen enligt detta kapitel får också tillämpas på parker, trädgårdar eller andra anläggningar. Inom aktuellt utredningsområde finns ett byggnadsminne, Gamla Tullmagasinet (Figur 7). Byggnadsminnesbeslutet är daterat 1980-06-23.

Byggnadsminnet omfattar endast själva magasinsbyggnaden, som uppfördes 1901 efter ritningar av E O Mångberg.

Det Gamla Tullmagasinet är ett välbevarat exempel på hur man vid sekelskiftet strävade efter att ge handels- och industribyggnader en monumental karaktär som förskönade stadsmiljön i småstäderna. Byggnaden är en viktig symbol för det forna Umeå och sjöfartsstaden. Byggnaden utgör en betydelsefull komponent i upplevelsen och förståelsen för Umeås kajområde som helhet.

Fornlämning enligt kulturmiljölagen

Fastigheten Brage 8 ligger även inom fornlämningsområde L1938:8586 Stadslager. Fornlämningen utgörs av stadslager från 1600- och 1700-talsstaden. Den som vill ta

bort eller göra ingrepp i en fornlämning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen.

6.1.3 KONSEKVENSER

Konsekvenser för riksintresset Umeå [AC10]

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

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

Byggnadsminnet Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet utgör viktiga symbolbyggnader för upplevelsen av och förstäelsen för Umeås historiska funktion som centrum i länet för sjöfart och handel. Byggnaderna i sig står kvar som bärare av berättelserna. Planförslaget, med en ny stor volym i närheten bedöms däremot ha en indirekt påverkan.

Närmiljön kring de två symbolbyggnaderna har genom tillkomna storskaliga byggnader, såväl i volym som i höjd under senare delen av 1900-talet och 2000-talet, medfört att upplevelsen och läsbarheten av sjöfartsberättelsen har försvagats. Ett tillskott i Brage 8 av en ny stor byggnadsvolym längs med hamnstråket bedöms bidra till att ytterligare försvåra möjligheten att uppleva och läsa sjöfartsberättelsen.

Bedömning: Måttlig negativa konsekvenser

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

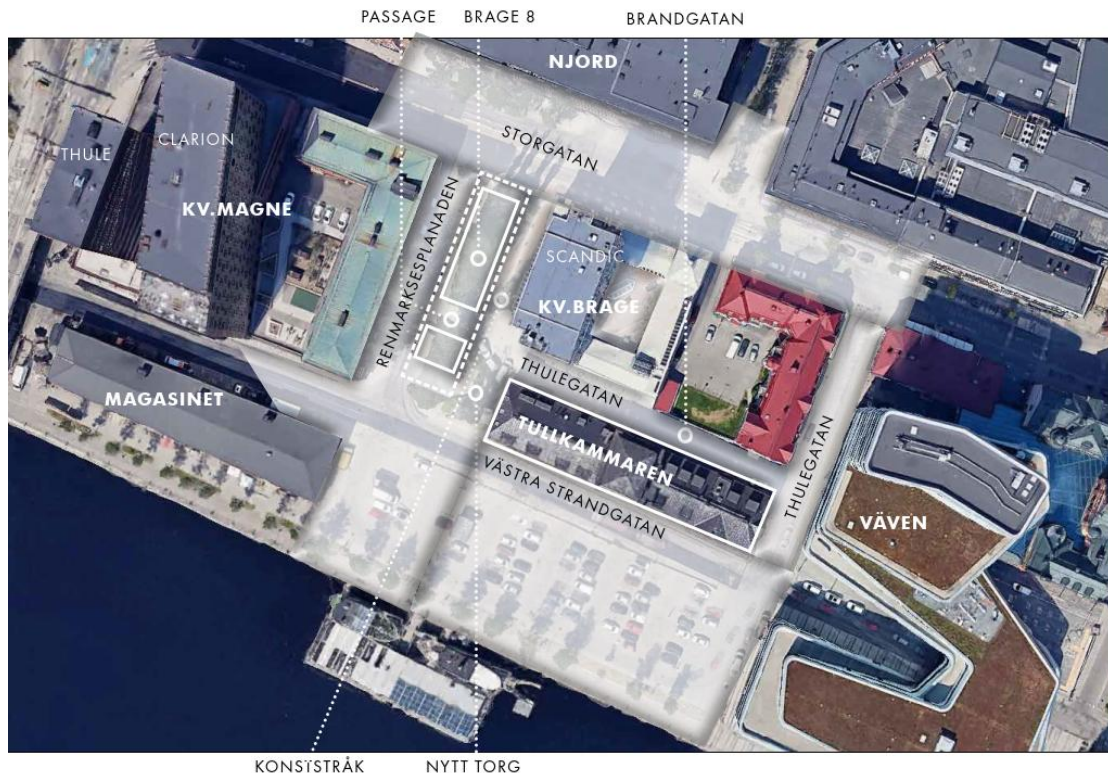
Storgatan är ett av de viktigaste kommunikations- och handelsstråken genom staden, vars kontinuitet sträcker sig tillbaka till 1600-talet. En ny hög byggnad ut mot gaturummet innebär att bebyggelseskalan höjs ytterligare utmed Storgatan och i Centrumfyrkanten. Planförslaget innefattar en från Storgatan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

Bedömning: Positiva konsekvenser

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

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

Bedömning: Måttligt negativa konsekvenser.



Figur 10. Illustration av kommunikations- och rörelsestråk samt torg. Källa: Skissförslag, 2025-12-19, Sandell Sandberg.

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

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

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

Bedömning: Vad gäller uttrycket [...] *kontakten med älven* [...] bedöms konsekvenserna som måttliga till stora negativa.

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

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

Bedömning: För uttrycket [...] *trädplanterade gator* [...] bedöms konsekvenserna av planförslaget som måttliga och negativa.



Figur 11. Illustration av siktlinje mellan Storgatan och älven, nuläge och vid den föreslagna byggnadsvolymen. Källa: Foto, Tyréns. Skissförslag, 25.12.19, Sandell Sandberg.

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

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

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

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

Bedömning: Måttliga till stora negativa konsekvenser.

Kumulativa konsekvenser för riksintresset

I hanteringen av kulturmiljövårdens riksintressen ska även tidigare och beslutade förändringar som har inverkat eller kommer att inverka negativt på miljöns kapacitet att särskilt väl återspegla ett riksintressant kulturhistoriskt sammanhang beaktas i bedömningen av skada.

Det nuvarande riksintresset beskriver Umeås utveckling från att staden grundades på 1620-talet fram till stadsplaneringen på 1920-talet och den bebyggelse som kom på 1930-talet. Dagens Umeå ser dock annorlunda ut. Staden har haft en kraftig tillväxt under senare decennier. Bebyggelsen har framför allt under 2000-talet generellt blivit

mer storskalig i centrum och utmed hamnstråket. Med dessa kumulativa förändringar bedöms nuvarande riksintressebeskrivningen inte vägleda önskade utbyggnadsplaner.

Planförslaget bedöms förstärka denna kumulativa påverkan som skalförskjutningen inom riksintresset innebär.

Sammantagen bedömning för riksintresset

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

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

Konsekvenser byggnadsminnet Gamla Tullmagasinet

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

Bedömning: Inga konsekvenser

Konsekvenser god helhetsverkan

Volym, skala och siluett

För samtliga höga byggnader som tillkommit längs med Storgatan tillämpas principen med indragna högdelar sett från Storgatan, ställvis med pelargång. Planförslaget för Brage 8 följer samma princip. Fasaden mot gatan anpassas till omkringliggande fasaders proportioner och relation till gatan, med indraget markplan med pelarportik och en tydlig trevåningshöjd som avtecknar sig ut med gatan. Högdelen är indragen på motsvarande sätt som på Scandic Plaza, vilket innebär en jämn och konsekvent byggnadshöjd ut mot Storgatan. Anpassningarna bedöms skapa harmoniska proportioner i gaturummet, vilket bidrar till en god helhetsverkan.

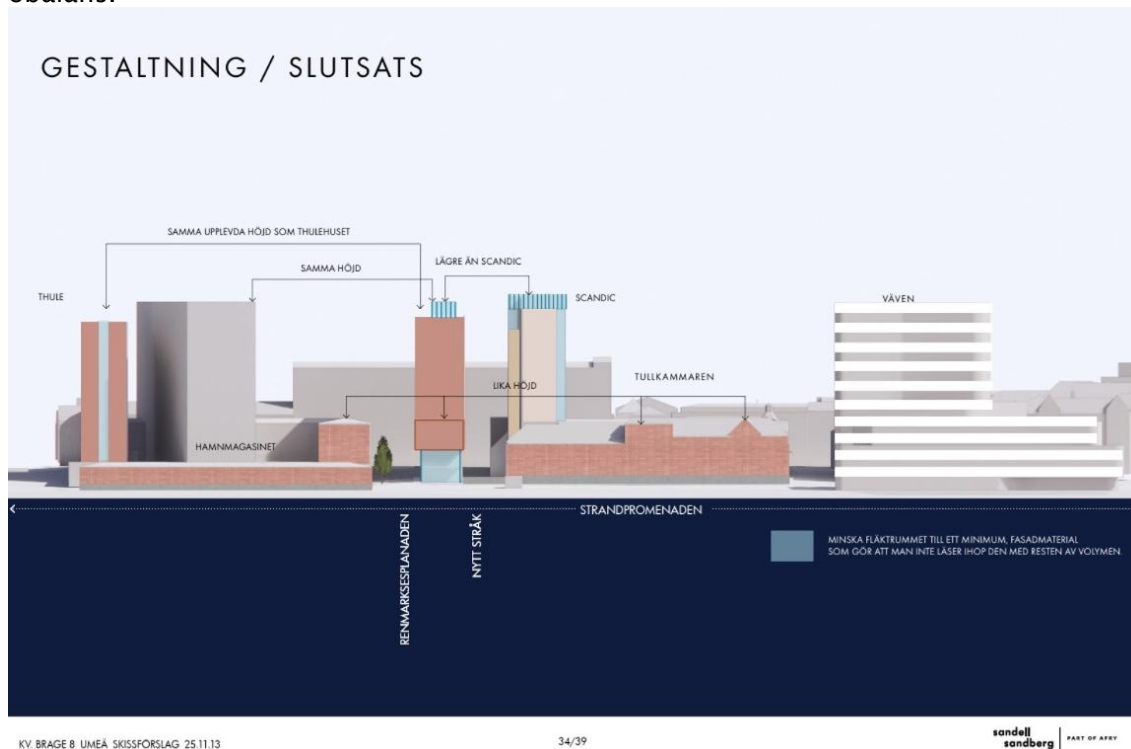
Planförslaget förstärker befintlig skalförskjutning av bebyggelsen längs älven. Den föreslagna byggnaden har en höjd och proportioner som samspelar med Thulehuset, vilket bedöms bidra till en bättre balans och ett lugn i stadens siluett mot älvrummet. Samtidigt bedöms planförslaget medföra att storskaligheten i stadsbilden förstärks och luftigheten minskar.

Gaturum

Umeås rutnätsplan från sekelskiftet 1900 kännetecknas av luftiga gatustrukturer med esplanader, god genomsiktighet och tydliga visuella samband mot älven. Planförslaget innebär att Renmarksplanadens gaturum förtätas och smalnas av, vilket minskar genomsiktligheten och därmed kontakten med älven. Den föreslagna byggnadsvolymer inom Brage 8 riskerar därför att ytterligare försvaga stråkets historiska karaktär och dess funktion som en del av den övergripande stadsplanestrukturen.

Hamnstråket - Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet

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



KV. BRAGE 8 UMEÅ SKISSFÖRSLAG 25.11.13

34/39

sandell
sandberg | PART OF AFBY

Figur 12. Illustration över gestaltning. Källa: hämtat ur Skissförslag, 25-12-19, Sandell Sandberg.

Sammantagen bedömning - god helhetsverkan

Planförslaget innehåller vissa positiva anpassningar mot Storgatan där sockelvåning, indragen högdal och proportionering ansluter till den historiska gatubilden och skapar ett mer harmoniskt stadsrum. Siluetten mot älven balanseras delvis genom att den nya höjden samspelar med befintliga höjddar och mildrar intrycket av större volymer i bakgrunden. Samtidigt medför den föreslagna byggnadsvolymen negativa konsekvenser för hamnstråkets kulturhistoriska helhetsverkan. Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet förlorar ytterligare visuell tyngd i stadsbilden, vilket bedöms försvaga läsbarheten av sjöfartsberättelsen. Indraget av den södra gaveln ger endast en begränsad förbättring och förändrar inte den övergripande volymverkan. Även Renmarksesplanadens historiska struktur påverkas negativt och minskad genomsiktighet mot älven.

Bedömning: Sammantaget bedöms planförslaget inte bidra till god helhetsverkan. Planförslaget kan dock vara positivt för bebyggelsefronten ut mot älvrummet.

Fornlämning

Planförslaget ligger inom ett fornlämningsområde (L1938:8586) i form av ett stadslager. Fornlämningen består av ett stadslager där det sannolikt finns lämningar/kulturlager från 1600-talet och framåt. Inför markgrepp ska en ansökan

om undersökning ingrepp ställas till länsstyrelsen som tar beslut om eventuella arkeologiska åtgärder enligt 2 kap kulturmiljölagen.

Nollalternativet

I nollalternativet nyttjas aktuell fastighet även fortsättningsvis som kvartersmark, som tillsammans med Renmarksesplanaden utgör del av ett brett och grönstråk. Marken lämnas orörd. Det går att uppfatta esplanadstrukturen trots att Renmarksesplanaden är påverkad. Miljön längs Storgatan bibehåller sin nuvarande karaktär. Kopplingen mellan älven och Storgatan i form av siktlinjer bevaras, även om dessa till viss del är påverkade av växtlighet, framför allt sommartid.

Nollalternativet medför inga positiva eller negativa konsekvenser vare sig för riksintresset, byggnadsminnet Gamla Tullmagasinet eller fornlämningsområdet med stadslager (L1938:8586).

6.2 TRAFIK OCH TRANSPORTER

6.2.1 BEDÖMNINGSGRUNDER

Konsekvensbedömning för trafik och transporter görs med utgångspunkt från följande bedömningsgrunder i detta MKB-dokument:

- Parkeringsnorm Umeå (2018): Dimensionering av cykel- och bilplatser för bostäder och verksamheter, inklusive krav på p-platser för rörelsehindrade och friköp inom centrum (Västra Esplanaden–Östra Kyrkogatan–Järnvägsallén–Västra Strandgatan).
- Trafikalstringsverktyget (Trafikverket): Översiktlig skattning av alstrade resor per färdmedel baserat på BTA (bruttototalarea), lokalisering och markanvändning.
- Angöring och tillgänglighet, Boverkets byggregler (BBR): Krav på angöringsplats för rörelsehindrade – högst 2 % längs- och tvärlutning.
- Avfall och leveranser (VAKIN/NOA-18): Dragväg för kärl $\leq 8\%$ (helst $<5\%$); vid dubbelriktad körning bör transportväg ha minst 5,5 meter fri bredd.
- Kapacitets- och påverkanstest: Jämförelse av alstrad trafik mot uppmätta VDT (vardagsdygnstrafik) på närliggande länkar (bl.a. Tegsbron/Västra Esplanaden/Storgatan) för att bedöma relativ påverkan.

6.2.2 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PÅVERKAN

Inom ramen för framtagandet av MKB:n har PM Trafikutredning tagits fram. Utredningen redovisas i sin helhet i bilaga 2 och sammanfattas i detta avsnitt.

Det finns en rad målpunkter inom ungefär 500 meters avstånd från fastigheten, bland annat restauranger, detaljhandel, livsmedelsbutiker samt parker. Fastigheten är inom gångavstånd från Kungsgatan, som är en gågata med olika typer av butiker och restauranger. Det finns ett flertal hållplatser för busstrafik inom kort avstånd från Brage 8.

Det finns inga trafikmätningar från Västra Strandgatan eller Renmarksesplanaden och det finns därför ingen information om trafikflöden eller andelen tung trafik. På Storgatan finns mätningar från 2017 som visar att vardagsdygnstrafiken uppgår till 7700 fordon, varav cirka 6 % är tung trafik. Den i övrigt geografiskt närmaste gatan där det finns uppmätta trafikflöden är Tegsbron samt Västra Esplanaden, som är belägna strax väster om fastigheten. Den senaste mätningen gjordes 2023 och visade att

vardagsdygnstrafiken (VDT) var cirka 12 600 fordon (7,4 % tung trafik) i norrgående riktning från brons södra fäste. I södergående riktning var VDT cirka 12 400 fordon (8,3 % tung trafik). Mätningar på Västra Esplanaden visade cirka 10 600 VDT i södergående riktning (9,7 % tung trafik) och cirka 11 700 VDT i norrgående riktning (8,8 % tung trafik).

När Brage 8 exploateras uppkommer behovet av att skapa trafiklösningar gällande angöring, parkering och anslutningar till befintligt gång- och cykelnät. Den tillkommande bebyggelsen förväntas generera behov av parkering gällande cyklar och personbilar.

Umeå kommuns parkeringsnorm möjliggör friköp av parkering inom det geografiska läge som Brage 8 är beläget. Då fastigheten inte kan underbyggas med garage blir en förutsättning att utreda möjligheten till, och utförandet av, friköp för parkering enligt Umeå kommuns riktlinjer.

6.2.3 KONSEKVENSER

Nollalternativet

Då nollalternativet innebär att området även fortsättningsvis kommer att nyttjas som parkmark innebär planförslaget att en ökad trafikmängd kommer att belasta området jämfört med nollalternativet, men att ökningen kommer att vara marginell och inte ge några större konsekvenser för trafiksituationen inom området. Oavsett planens genomförande eller ej ska projektet Västra länken tillsammans med de redan invigda Östra och Norra länken avlasta centrala Umeå från trafik som inte har målpunkt där. Kommunen hoppas därmed uppnå en bättre luftkvalitet i centrala Umeå. Västra länken bedöms tas i drift hösten 2024. Ingen hänsyn är tagen till Västra länkens genomförande i trafikutredningen. Planens påverkan på trafik och transporter bedöms som liten eller obetydlig.

Planförslaget

Inom Brage 8 planeras för bostäder och två kommersiella lokaler. Bostäderna planeras uppgå till 7426,5 m² BTA och lokalerna till 580 m² BTA. Lägenheterna kommer fördelas mellan 12 våningsplan och i entréplan förläggs lokaler som planeras bli restaurangverksamheter. Antalet lägenheter beräknas till cirka 60. De tillkommande bostäderna och lokalerna beräknas generera ökade flöden av gång- och cykeltrafik. Den planerade exploateringen av Brage 8 beräknas alstra förhållandevis lite gångtrafik i området och bör inte belasta gång- och cykelbanornas kapacitet nämnvärt. En trafikstring har utförts baserat på BTA och markanvändningstyp, se tabell 2.

Tabell 2. Resor uppdelade efter markanvändning. Trafikalstring för exploatering av Brage 8, genomförd med Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Lägenhet	52	27	43	191	5	318
Restaurang	56	19	29	289	6	399
Totalt	109	46	71	480	11	717

En portik kommer byggas in i huskroppen för att säkerställa att den brandgatan som sträcker sig över fastigheten kan kvarstå i befintligt läge och nyttjas av räddningstjänsten vid behov.

Antalet parkeringsplatser som behövs för tillkommande bostäder och restaurangverksamhet på Brage 8 har beräknats för cykel och bil baserat på

Umeå kommuns parkeringsnorm. Det sammantagna antalet parkeringsplatser för cykel och bil kopplat till samtliga delar av Brage 8 uppgår till 162 cykelparkeringsplatser och 57 bilparkeringsplatser.

Enligt trafikutredningen så bidrar planförslaget, jämfört med nuläget och nollalternativet, till en marginellt ökad trafikmängd till området som inte kommer att påverka trafiksituationen negativt på angränsande gator. Precis som i nollalternativet ska projektet Västra länken tillsammans med de redan invigda Östra och Norra länken avlasta centrala Umeå från trafik som inte har målpunkt där. Kommunen hoppas därmed uppnå en bättre luftkvalitet i centrala Umeå. Västra länken bedöms tas i drift hösten 2024. Ingen hänsyn är tagen till Västra länkens genomförande i trafikutredningen.

Planförslaget bedöms därmed innebära en liten eller obetydlig påverkan på trafiksituationen jämfört med nuläget och nollalternativet.

6.2.4 ÅTGÄRDER

För att främja hållbart resande och skapa förutsättningar för boende och besökare till Brage 8 att använda cykel är det viktigt att goda förutsättningar för angöring och parkering för cyklar anläggs inom fastigheten. Vädskyddad cykelparkering utomhus samt cykelparkering inomhus bör inkluderas i exploateringen för att främja hållbart resande för boende och besökare vid Brage 8.

6.3 BULLER

6.3.1 BEDÖMNINGSGRUNDER

Konsekvensbedömning för buller görs med utgångspunkt från följande bedömningsgrunder i detta MKB-dokument:

Riktvärden bostäder utomhus:

- SFS 2015:216 (trafikbuller) – riktvärden för fasad, uteplats och eventuell ljuddämpad sida vid planering/bygglov.

Riktvärden bostäder inomhus:

- Boverkets byggregler (BBR) – dimensionering av klimatskal för att säkerställa godtagbara inomhusnivåer.
- FoHMF 2014:13 – vägledning för bedömning av lågfrekvent buller inomhus.

Riktvärden lokaler inomhus:

- Svensk standard SS 25268 (lokaler/hotell) – miniminivåer för inomhusljud i kontor, restaurang och hotellrum (ljudklass C).

6.3.2 FÖRUTSÄTTNINGAR

Inom ramen för detaljplanearbetet har en rapport gällande trafikbuller tagits fram. Utredningen redovisas i sin helhet i bilaga 3 och sammanfattas i detta avsnitt.

Buller, oönskat ljud, är ett av våra största folkhälsoproblem (enligt WHO). När människan utsätts för buller är vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller bland annat orsaka stressreaktioner, kommunikationsproblem, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och störningar vid sömn och vila.

Den 1 juni 2015 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader

(Svensk författningssamling, förordning 2015:216). Vid den senaste förändringen i förordningen höjdes riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad med 5 dBA till 60 dBA (65 dBA för små bostäder). Denna förändring trädde i kraft den 1 juli 2017.

I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik, vägar och flygplatser. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid planläggning, ärenden om bygglov (för ombyggnationer eller icke planlagd mark), och ärenden om förhandsbesked i bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900). I tabell 3 nedan sammanfattas de riktvärden som gäller ljud från spår- och vägtrafik. I förordningen finns även riktvärden för flygtrafik upptaget, detta kan tillämpas på ambulanshelikopter.

Tabell 3. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och tågtrafik vid nya bostadsbyggnader.

Ljudnivå utomhus, frifältsvärde [dBA]	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq}	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	65 ¹⁾	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Om ljuddämpad sida krävs, se ¹⁾ , gäller att ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan får vara högst	55	70 (kl. 22-06)
¹⁾ Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida.		
²⁾ Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

6.3.3 KONSEKVENSER

Nollalternativet

Ett fortsatt nyttjande av området så som det nyttjas idag innebär att området även fortsättningsvis kommer att nyttjas som parkmark. Detta bedöms ha en liten eller obetydlig påverkan på riskerna för hälsa kopplat mot trafikbullersituationen då inga bostäder uppförs.

Planförslaget

En trafikbullerutredning (Tyréns 2023) visar att utan bullerskydd är de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna under eller lika med riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå, förutom de lägsta våningsplanen mot Storgatan, se figur 13.



Figur 13. Ekvivalenta trafikbullernivåer vid fasad mot Storgatan

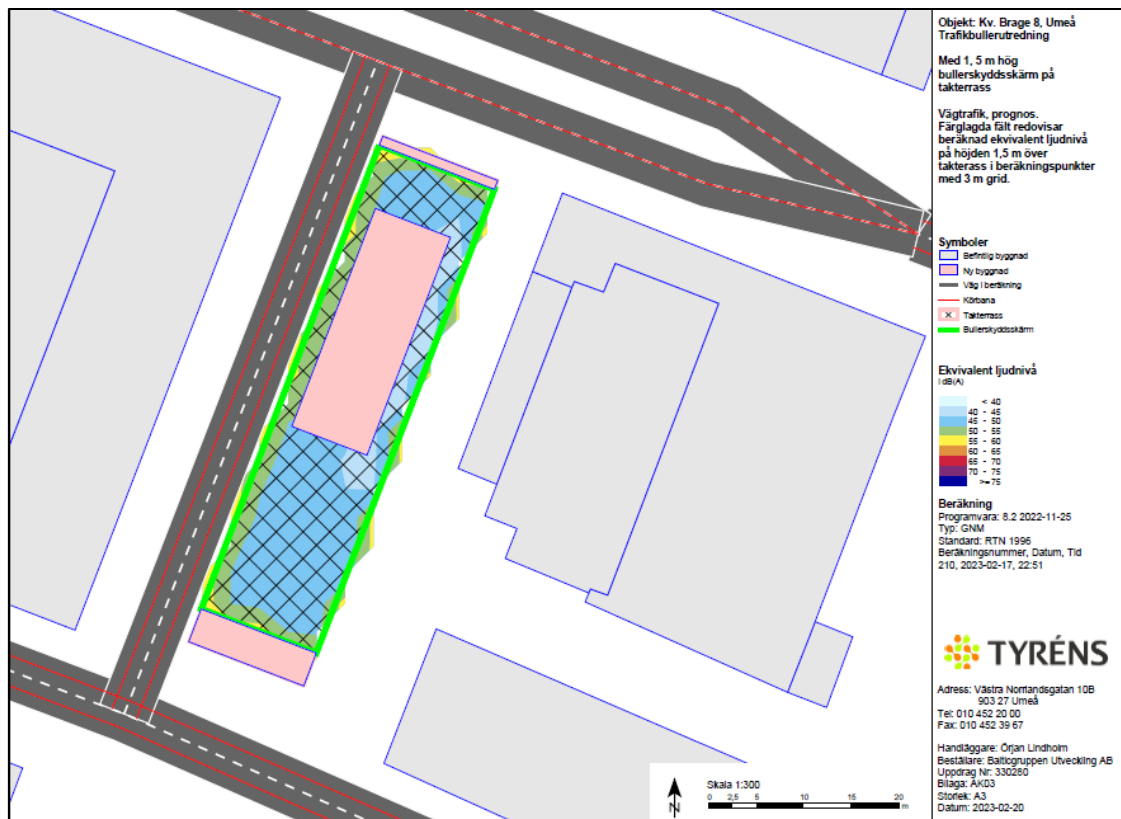
Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats överskrids vid de flesta fasader (förutom några våningsplan mot öster) och på större delen av takterrassen. Planområdets centrala läge innebär att buller alltid kommer att uppstå kring byggnaden. Genomförda beräkningar påvisar att gällande riktvärden för bostäder kommer att överskridas för delar av skissförslagets byggnad. Med en bra planering av nyttjade av byggnaden, planlösning i bostäderna samt nyttjande av bullerskyddande skärm på takterrass kommer gällande riktvärden för boende inte att överskridas. Planförslaget bedöms därmed innebära en liten eller obetydlig konsekvens förhållaspekter kopplat till buller jämfört med nuläget och nollalternativet.

6.3.4 ÅTGÄRDER

På de lägsta våningsplanen mot Storgatan överskrider beräknade vägtrafikbullernivåer riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostäder placeras där behöver de ha en bostadsarea på högst 35 kvadratmeter. I övrigt gäller fri planlösning.

Då beräknad ljudnivå vid de flesta fasader och på takterrass (förutom enstaka platser) är över riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats föreslås att en 1,5 meter hög bullerskyddsskärm placeras längs terrasskanten, se figur 14. Med bullerskyddsskärmen är beräknad ekvivalent ljudnivå under riktvärdet 50 dBA på nästan hela takterrassen. Den blir då lämplig för placering av gemensamma uteplatser.

Byggnadens klimatskal (yttervägg, fönster, tak och eventuella don) dimensioneras så att den har tillräcklig ljudreduktion för att klara riktvärden inomhus. Detta bedöms kunna uppnås med konventionell byggteknik, men detta dimensioneras i ett senare skede.



Figur 14. Ekvivalent ljudnivå med 1,5 meter hög bullerskyddsskärm på takterrass.

6.4 LUFTKVALITET

6.4.1 BEDÖMNINGSGRUNDER

Konsekvensbedömning för luftkvalitet görs med utgångspunkt från följande bedömningsgrunder i detta MKB-dokument:

- Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft som är juridiskt bindande, reglerna återfinns i miljöbalken 5 kapitel, i luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477) samt i Naturvårdsverkets föreskrifter om kontroll av luftkvaliteten (NFS 2013:11).
- Miljökvalitetsmålet Frisk luft. Sveriges 16 miljökvalitetsmål beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Miljökvalitetsmålet Frisk luft innebär att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. För målet Frisk luft finns tio preciseringar som gäller olika ämnen.

6.4.2 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PÅVERKAN

Luftkvalitet kan vara både ett miljöproblem och ett hälsoproblem. Luftföroreningar påverkar hälsan redan vid låga halter och exponering för luftföroreningar bidrar till ökad sjuklighet och dödlighet. Känsliga grupper är äldre personer med hjärt- och kärlsjukdomar, astmatiker och barn. Forskning har även visat att barn som växer upp i

förorenad luft löper risk att få en sämre lungfunktion längre fram i livet. Luftföroreningar bidrar även till övergödning, försurning och klimatförändringar. Genom korrosion kan de också ge upphov till skador på konstruktioner och kulturföremål.

Fordonstrafiken är den största källan till kvävedioxid, partiklar och andra luftföroreningar i Umeå centrum. Miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) har under flera år överskridits i Umeå centrum (mätstationen Västra Esplanaden) vilket beror på biltrafiken, trånga gaturum och väderfenomenet inversion.

Inom ramen för detaljplanearbetet för Brage 8 har en luftutredning genomförts med spridningsberäkningar av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) för nuläge 2025 och planförslag 2030. Syftet är att säkerställa att luftkvaliteten inom planområdet motsvarar kraven i gällande lagstiftning och nationella mål. Beräkningarna har utförts med AUSTAL2000 (via CadnaA) med konservativa antaganden om bakgrundshalter och indatamodellering (trafik, meteorologi, emissioner), samt validering mot mätningar vid Västra Esplanaden.

I Umeå centrum är trafik den dominerande källan till NO₂ och PM₁₀. Utredningen visar att högsta halterna inom planområdet uppstår i direkt anslutning till väg, särskilt vid Storgatan i den norra delen av området. I övrigt är halterna lägre.

Utredningen redovisas i sin helhet i bilaga 4.

6.4.3 OSÄKERHETER

Bedömningen påverkas av antaganden om trafikflöden, fordonsmix och meteorologi samt av bakgrundshalter. För PM₁₀ dominerar icke-avgaspartiklar (slitage mellan däck och vägbanan); trafikmängd, hastighet, drift/underhåll och hög dubbdäcksandel är styrande. Dessa faktorer kan förändras över tid och med styrmedel, vilket ger osäkerheter i framtida haltnivåer.

6.4.4 KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär fortsatt parkmark utan ny bebyggelse eller nya parkeringsytor. Spridningsberäkningarna visar att MKN bedöms kunna klaras inom utredningsområdet, men att miljökvalitetsmålet Frisk luft kan överskridas lokalt nära större trafikstråk – särskilt för PM₁₀ (år/dygn) och för NO₂ timme. Påverkan är störst i direkt anslutning till väg.

Sammantaget bedöms nollalternativet medföra små eller obetydliga negativa effekter på luftkvaliteten jämfört med nuläget.

Planförslaget

Spridningsberäkningarna omfattar bland annat Tegsbron, Storgatan (öster), Renmarksplanen och Västra Strandvägen (öster). Påverkan i planområdet knyter främst an till byggnadslägen och gaturummens utformning samt trafikflöden.

I planförslaget bor och arbetar människor i byggnaden Brage 8, i ett område där miljökvalitetsmålen idag överskrids och, trots att de beräknas förbättras, bedöms fortsätta överskridas även år 2030. De gaturum som direkt påverkas av detaljplanen är Storgatan, Renmarksplanen och Västra Strandvägen, främst genom byggnadshöjd och till en del trafikflödet.

Utifrån genomförda beräkningar bedöms nuvarande miljökvalitetsnormer för NO₂ (års-, dygns- och timvärden) samt PM₁₀ (års- och dygnsvärden) kunna klaras inom planområdet i både nuläge och planförslag. De högsta halterna är lokalt begränsade nära vägområdet.

Tabell 4. Resultat miljökvalitetsnormer.

Ämne - medelvärdesperiod	Nollalternativ 2025	Planförslaget 2030
NO ₂ - årsmedelvärde	Klaras	Klaras
NO ₂ - dygn	Klaras	Klaras
NO ₂ - timme	Klaras	Klaras
PM ₁₀ - årsmedelvärde	Klaras	Klaras
PM ₁₀ - dygn	Klaras	Klaras

För PM_{2,5} konstateras att i större delen av landet är halterna av partiklar låga, även i gaturum och det finns en tydligt minskande trend för PM_{2,5} i regional bakgrundsluft. Utvärderingskriterier för miljökvalitetsmålsuppföljningen avgränsas därför i denna utredning till PM₁₀ och kvävedioxid. Se bilaga 5 för detaljplanens konsekvenser på relevanta miljökvalitetsmål.

Utredningen indikerar att miljökvalitetsmålet riskerar att tangeras eller överskridas för PM₁₀ (års- och dygnsmedelvärden) samt att timmedelvärdet för NO₂ kan överskridas lokalt i nuläget nära väg. I planförslaget förbättras timvärdena för NO₂ så att miljökvalitetsmålet bedöms klaras, men för PM₁₀ kvarstår risken för målavvikelse.

Tabell 5. Resultat miljökvalitetsmål. *

Ämne - medelvärdesperiod	Nollalternativ 2025	Planförslaget 2030
NO ₂ - årsmedelvärde	Klaras	Klaras
NO ₂ - timme	Överskrid (lokalt nära väg)	Klaras
PM ₁₀ - årsmedelvärde	Överskrids	Överskrids
PM ₁₀ - dygn	Tangeras	Överskrids

*Not: "Dygn/timme" avser percentiler enligt respektive regelverk. Överskridanden/tangeranden för målet Frisk luft gäller främst lokalt i direkt anslutning till väg, där högsta halterna uppträder (t.ex. vid Storgatan).

Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att klara MKN inom planområdet. Luftkvaliteten utvecklas i huvudsak likartat som i nollalternativet: normerna för NO₂ och PM₁₀ bedöms klaras, medan miljökvalitetsmålet Frisk luft kan tangeras eller överskridas för PM₁₀ (år/dygn). För NO₂ förbättras timvärdena i planförslagets tidsläge. Högsta halterna är begränsade till mindre ytor i direkt anslutning till väg.

Utifrån detta bedöms planförslaget sammantaget medföra små eller obetydliga negativa effekter och konsekvenser för luftkvaliteten jämfört med nuläget och nollalternativet.

6.4.5 ÅTGÄRDER

Genom att främja hållbart resande för boende och besökare vid Brage 8 främjas även god luftkvalitet. För att skapa förutsättningar att använda cykel är det viktigt att goda möjligheter för angöring och parkering för cyklar anläggs inom fastigheten. Väderskyddad cykelparkering utomhus samt cykelparkering inomhus bör inkluderas i exploateringen. Detta är i linje med kommunens målsättning för hållbart resande (Umeå kommun, 2023).

6.5 MARKMILJÖ

6.5.1 BEDÖMNINGSGRUNDER

Konsekvensbedömning för markmiljö görs med utgångspunkt från följande bedömningsgrunder i detta MKB-dokument:

- Gränsvärden för jord enligt Naturvårdsverkets (NV) riktvärden (känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM), samt MRR (mindre än ringa risk) enligt NV Handbok 2010:1.
- Sulfidjord: Klassning enligt Vägverket/Trafikverket och Optimass.
- Gränsvärden för grundvatten gällande petroleum/BTEX enligt bedömning mot SPI/Drivkraft Sverige samt SGU klass 1–5, samt för klorerade alifater enligt holländska riktvärden (Target/Intervention).

6.5.2 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PÅVERKAN

Inom ramen för detaljplanearbetet för Brage 8 har en markmiljöundersökning genomförts. Inga tidigare kända miljötekniska markundersökningar har utförts inom det aktuella området. Däremot har geotekniska undersökningar utförts i närliggande kvarter, vilka använts som underlag vid framtagande av provtagningsplan.

Överst i marklagret finns fyllnadsmassor (mäktighet 0,45–3 meter), underlagrade av sand och längre ned mörkgrå/svart silt (sulfidjord). Grundvattenytan ligger omkring 5 meter under markytan och bedöms strömma mot älven.

Undersökningen omfattar tre borrhöjningar i jord och ett grundvattenrör. Jordprover analyserades för metaller, PAH och olje-/BTEX-ämnen; grundvatten för motsvarande ämnesgrupper samt klorerade alifater.

Sammanfattningsvis finns inga halter över MKM i jord; i södra delen (2–3 meter djup) har bly och kvicksilver över KM uppmätts; bly vid MRR i ytligare jord. I grundvatten klassas PAH-L som måttlig men under riktvärden, och klorerade alifater har inte påvisats. Sulfidjord indikerar hög försurningsrisk och kräver styrd hantering vid urgrävning.

Utredningen redovisas i sin helhet i bilaga 6.

Tabell 6. Förklaring begrepp.

Begrepp	Kort beskrivning	Typisk användning	I Brage 8
KM – Känslig markanvändning	Riktvärden som skyddar boende/barn vid daglig vistelse. Tar också hänsyn till risken för ångor inomhus.	Bostäder, skola/förskola, gårdar och lekytor.	Används som jämförelse för bostäder och vistelseytor. I södra delen finns djupare fyllnad med bly/kvicksilver över KM som behöver hanteras innan byggnation.
MKM – Mindre känslig markanvändning	Riktvärden för platser med kortare vistelsetid och mindre skydd av markökologi.	Industri, kontor, parkeringsytor och gator.	Projektets exponering ligger delvis närmare MKM (garage/verksamhet). De flesta uppmätta halter är under MKM.
MRR – Mindre än ringa risk	Vägledande nivåer för om massor kan återanvändas utan att	Bedömning av återanvändning/klassning av schaktmassor.	I söder har bly/kadmium nivåer vid MRR på vissa djup. Massor där ska

	riskerna blir betydande.		provatas/klassas och hanteras enligt masshanteringsplan.
--	--------------------------	--	--

Tabell 7. Resultat jord.

Parameter / bedömning	25T01 (jord)	25T03 (jord)	25T05 (jord)
Bly (Pb)	Under	Under	Över
Kvicksilver (Hg)	Under	Under	Över
Kadmium (Cd)	Under	Under	Under
PAH-M	Under	Under	Under
Alifater >C16-C35	Under	Under	Under
Sulfid	Ej analyserat	Över	Över
Fe/S	Ej analyserat	Över	Över
Kommentar	Låga halter i samtliga analyser	Sulfidjord påträffad	Pb/Hg över KM i delprov; sulfidjord påträffad

Tabell 8. Resultat grundvatten.

Parameter / bedömning	25T03GV (grundvatten)
PAH-L	Under
Alifater >C16-C35	Under
BTEX	Under
Klorerade alifater (inkl. vinylklorid)	Under
Kommentar	PAH-L måttlig halt (SGU) men under SPI-riktvärden; övriga under riktvärden

Tolkning av gränsvärden:

- Jord: jämförelse mot Naturvårdsverkets KM (Rapport 5976, 2009 rev. 2024) för metaller, PAH och petroleum.
- Sulfidkriterier: Vägverket (2007) – Svavelhalt > 600 mg/kg och Fe/S < 60 indikerar sulfidjord.
- Grundvatten: SPI/Drivkraft Sverige (2011 rev. 2012) för petroleum/BTEX och holländska riktvärden (Staatscourant 2013) för klorerade alifater.

6.5.3 OSÄKERHETER

Provtäckningen är begränsad (tre jordpunkter, ett grundvattenrör); ledningar hindrade vissa planerade punkter, särskilt inom planerad grönyta. Den djupare föroreningszonen i söder kan vara punktformig eller mer utbredd – kompletterande prov krävs för säker avgränsning. Grundvattenprovet togs i en punkt och med långsam tillrinning; variationer kan förekomma. Sulfidjordens hantering kan påverka försurningsrisk och kräver platspecifik plan i byggskede.

6.5.4 KONSEKVENSER

Nollalternativ

Exponeringen för allmänheten är låg. Med normal drift (vegetation, ytunderhåll) bedöms risken liten och påverkan mot grundvatten/älv begränsad. Sulfidjord kvar på djup nivå innebär liten aktuell risk. Den samlade bedömningen är små/obetydliga negativa effekter jämfört med nuläget.

Planförslaget

Markarbeten kan mobilisera föroreningar och flytta djupa massor upp mot ytan. Därför behövs masshanteringsplan, selektiv schakt i södra zonen och kapsling/rena överbyggnader på vistelseytor. Ångrisk kopplat till kvicksilver bedöms som liten, särskilt om bostäder inte placeras i bottenplan och ventilation/utspädning säkerställs. Sulfidjord som grävs upp ska stabiliseras/kapslas och hanteras kontrollerat för att undvika försurning.

Med kompletterande provtagning och proportionerliga åtgärder bedöms planförslaget innebära en liten eller obetydlig konsekvens för markmiljön jämfört med nuläget och nollalternativet.

6.5.5 ÅTGÄRDER

Rekommenderade åtgärder är att komplettera provtagningen i den södra delen för att avgränsa den förorenade zonen där ledningar har försvårat prov tidigare. Resultaten från kompletteringen ska ligga till grund för hur schakt och uppbyggnad planeras i detalj, så att förorenad jord inte hamnar ytligt där människor vistas. Därefter tas en samlad masshanteringsplan fram.

Dagvatten/grundvattenlösningar ska undvika infiltration genom förorenade zoner och leda bort vatten så att spridning inte ökar. I områden med förhöjda halter genomförs selektiv schakt och kapsling. Över vistelseytor anläggs rena överbyggnader för att minimera kontakt med jord. Under byggskedet tillämpas damningskontroll – exempelvis bevattning, täckning och hjultvätt – tillsammans med relevanta arbetsmiljörutiner.

Särskild hänsyn krävs vid hantering av sulfidjord eftersom materialet kan försuras vid exponering för luft. Hanteringen ska följa gällande råd och vägledningar.

Om det kvarstår osäkerhet kring ångor i byggnad planeras byggnadstekniska skydd, till exempel ångspärr eller förstärkt ventilation, med uppföljning via porluft eller inomhusluft i projekteringen. Innan schakt i den förorenade zonen påbörjas lämnas anmälan om avhjälpande åtgärder till tillsynsmyndigheten enligt gällande regler.

7 NATIONELLA- OCH KOMMUNALA MILJÖKVALITETSMÅL

Syftet med de miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelserna har, tillsammans med kommunerna och näringslivet, vidarebearbetat miljö kvalitetsmålen och anpassat dem till regional/länsnivå. Regionala miljö kvalitetsmål är hjälpmedel för att bedöma miljö tillståndet och hotbilder samt hjälp för prioritering av åtgärder och uppföljning av miljöeffekterna.

Umeå kommun har utöver de nationella miljö kvalitetsmålen valt att lyfta tre områden som bedöms särskilt viktiga eller intressanta för Umeå att arbeta med. Dessa områden benämns profilområden och beskrivs enligt följande:

- En attraktiv boendemiljö
- Ett energihushållande samhälle där energianvändningen utgår från förnybara energikällor
- Umeås goda dricksvatten

Utöver profilområdena har de nationella- och regionala miljö kvalitetsmålen även omformulerats till lokala miljö mål för kommunen. De lokala miljö målen förtydligar vad som är särskilt viktigt för Umeå kommun utöver de nationella och regionala miljö kvalitetsmålen.

Planförslaget har med utgångspunkt i kommunens behovsbedömning/undersökning bedömts som relevant att utvärdera utifrån miljö kvalitetsmålen Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft samt God bebyggd miljö.

I bilaga 5 beskrivs riskdagens samt Umeå kommuns definition av respektive miljö kvalitetsmål, analys av planens påverkan samt den bedömda påverkan. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte påverka något av miljö kvalitetsmålen på ett betydande negativt sätt.

8 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes när miljö balken infördes 1999. Syftet var att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En miljö kvalitetsnorm kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

Miljö kvalitetsnormerna är ett av flera styrmedel som används för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag normer för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Nedan beskriv de miljö kvalitetsnormer som bedömts kunna påverkas av planerad detaljplan.

8.1 UTOMHUSLUFT

Det finns svenska miljökvalitetsnormer för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Genomförd luftutredning har påvisat att planen, tillsammans med övrig planerad/genomförd exploatering enligt gällande detaljplaner för de närliggande kvarteren Magne och Njord, kommer att uppfylla gällande miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar år 2030.

8.2 OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnormen för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare. De bullerkällor som omfattas av direktivet och förordningen är:

- Väg-, tåg- och flygtrafik
- Industriverksamhet
- Hamnverksamhet

Enligt de utredningar gällande trafik- och bullerfrågor som tagits fram som underlag till planarbetet så görs bedömningen att planen inte kommer att medföra några betydande skillnader i trafikflöden eller annan bullrande verksamhet så att Umeå kommuns genomförda bullerkartläggningar kommer påverkas i den grad att de behöver revideras innan nästa planerade revideringsomgång planeras in.

9 SAMLAD BEDÖMNING

Valet av läget i centrala Umeå följer i stora delar Umeå kommuns Fördjupade Översiktsplan från 2011 på flera sätt. Att förtäta stadens bebyggelse inom Centrumfyrcanten genom en ny byggnad som ger plats för både verksamheter och boende är delar som lyfts fram på ett flertal ställen i översiktsplanen.

Planförslaget bedöms medföra liten eller obetydlig konsekvens. För nollalternativet är planförslaget neutralt, se tabell 9.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, angränsar till byggnader som är utpekade som byggnadsminnen eller som är historiskt värdefulla samt ligger inom ett fornlämningsområde.

De kumulativa effekterna av samtliga höga byggnader längs med älven bedöms ha påverkat riksintresset negativt då byggnaderna gränsar mot Storgatan samt att dess storlek och höjd gör dem väl synliga både från älven och Centrumfyrcanten. Samtidigt har avsteg från principen om lägre bebyggelse och sjöfartspräglad fasad mot älven redan gjorts vid beviljande av uppförandet av nya byggnader längs med älven. Planförslaget för fastigheten Brage 8 medför dock negativa konsekvenser på flera uttryck för riksintresset.

Tyréns bedömning är att planförslaget medför måttligt negativa konsekvenser för riksintresset samt bidrar till en kumulativ effekt som riskerar att påtagligt skada

riksintresset. För byggnadsminnet Gamla Tullhuset bedöms inga konsekvenser uppstå eftersom planförslaget inte strider mot dess skyddsbestämmelser. Planförslaget bidrar däremot till en mer balanserad bebyggelsefront från älven.

Enligt trafikutredningen så bidrar planförslaget, jämfört med nuläget och nollalternativet, till en marginellt ökad trafikmängd till området som inte kommer att påverka trafiksituationen negativt på angränsande gator. Planförslaget bedöms därmed innebära en liten eller obetydlig påverkan på trafiksituationen jämfört med nuläget och nollalternativet.

Planområdets centrala läge innebär att buller alltid kommer att uppstå kring byggnaden. Genomförda beräkningar påvisar att gällande riktvärden för bostäder kommer att överskridas för delar av skissförslagets byggnad. Med en bra planering av nyttjade av byggnaden, planlösning i bostäderna samt nyttjande av bullerskyddande skärm på takterrass kommer gällande riktvärden för boende inte att överskridas. Planförslaget bedöms därmed innebära en liten eller obetydlig påverkan på hälsoaspekter kopplat till buller jämfört med nuläget och nollalternativet.

Luftkvalitetsfrågorna i Umeås centrala delar är, och har varit, en viktig fråga under flera års tid. Detta då miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid (NO₂) samt partiklar (PM₁₀) har överskridits. De beräkningar som gjorts gällande dessa frågor inom ramen för framtagandet av MKB visar på att MKN för NO₂ samt partiklar PM₁₀ kommer att klaras år 2030. Planförslaget bedöms därmed ge liten eller obetydlig konsekvens för luftkvalitén.

De miljökvalitetsmål som bedömts vara relevanta att bedöma utifrån planförslaget är: Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft samt God bebyggd miljö. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte påverka något av miljökvalitetsmålen på ett betydande negativt sätt.

De miljökvalitetsnormer som bedömts relevanta för planförslaget är de för utomhusluft samt omgivningsbuller. Genomförda beräkningar visar på att de inte kommer att överskridas utifrån planförslaget.

Med kompletterande provtagning och proportionerliga åtgärder kan planförslaget genomföras utan oacceptabel risk ur ett markföroreningsperspektiv.

Den sammanvägda bedömningen är, i jämförelsen med nuläget samt nollalternativet, att planens inte kommer att innebära några större negativa konsekvenser. Detta under förutsättning att åtgärder som minskar de negativa konsekvenserna genomförs i så stor utsträckning som möjligt samt att föreslagna åtgärder följs upp i kommande bygglov.

Tabell 9. Sammanfattande bedömningar av miljökonsekvenser

Miljöaspekt	Nollalternativ	Planförslaget
Kulturmiljö	Riksintresse kulturmiljö - Neutralt Byggnadsminne - Neutralt Fornlämning - Neutralt	Riksintresse - Planförslaget enskilt bedöms medföra måttlig negativ konsekvens med risk för påtaglig skada på grund av kumulativ effekt. Byggnadsminne - Ingen konsekvens Planförslaget bedöms inte bidra till god helhetsverkan Fornlämning - hanteras enligt kulturmiljölagen (KML)
Trafik och transporter	Liten eller obetydlig konsekvens	Liten eller obetydlig konsekvens.
Buller	Liten eller obetydlig konsekvens	Liten eller obetydlig konsekvens.
Luftkvalitet	Liten eller obetydlig konsekvens	Liten eller obetydlig konsekvens.
Miljömål	Liten eller obetydlig konsekvens (Frisk luft, Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö)	Liten eller obetydlig konsekvens. (Frisk luft, Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö)
Miljökvalitetsnormer	Kommer att uppfyllas/ej överskridas.	Kommer att uppfyllas/ej överskridas.
Markmiljö	Liten eller obetydlig konsekvens	Liten eller obetydlig konsekvens

10 GENOMFÖRANDE OCH UPPFÖLJNING

Miljökonsekvenserna och påverkan av framtida byggande följs upp i framtida bygglovgivning, projektering och fortsatt planprocess.

11 REFERENSER

Behovsbedömning, Detaljplan för fastigheten Brage 7 inom Centrala stan, Umeå kommun, Dnr BN-2015/00307, 2016-02-24

Brage 8. Skissförslag 25.12.19. Sandell Sandberg.

Bullerkartläggning Umeå kommun, Tyréns AB, 2017-06-19

Planunderlag, Umeå kommun Byggnadsnämnden, Diarienummer BN-2015/00307. Innehåll senast kontrollerat av Tyréns 2024-04-25.

Byggnadsnämndens protokoll daterat 2016-12-14

Byggnadsnämndens sammanträdesprotokoll med planbesked, Umeå kommun, 2015-06-17

Byggnadsordning för Centrumfyrkanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag (2014).

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

Detaljplan för kv Brage 14/1991

Detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1, 2005

Inriktningsbeslut, Protokollsutdrag, Byggnadsnämnden, Umeå kommun. Detaljplan för Brage 8 – parkering, bostäder och verksamheter. 2021-04-21

Riksantikvarieämbetet, Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken Handbok, 2014-06-23

Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2022–2030 med utblick mot 2040. Övergripande planering och Mark-och exploateringsavdelningarna, Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022

Umeå kommuns Lokala Miljömål, antagna av kommunfullmäktige 2008-05-26

Umeå kommun, behovsbedömning av detaljplan för fastigheten Brage 7, numera Brage 8 (Diarienummer: BN-2015/00307), 2016-02-24

Umeå kommun, Umeå i 3D <https://kartor.umea.se/3d/stadsmodell/>. Hämtad 2023-10-10

Umeå kommun, Hållbart resande

<https://www.umea.se/trafikochgator/gator/hallbartresande.4.21945c9b183e8c21b10558.html#:~:text=H%C3%A5llbart%20resande%20Ume%C3%A5%20kommun%20har%20antagit%20m%C3%A5ls%C3%A4ttningen%20att,resor%20f%C3%B6r%20boende%20inom%20Ume%C3%A5%20t%C3%A4tort%20%C3%A5r%202025> Hämtad 2023-10-16.

Länsstyrelses yttrande gällande Umeå kommuns behovsbedömning, ärendebeteckning 402-5202-2016), 2016-06-08 yttrat följande

Länsstyrelsens granskningsyttrande över Umeå kommuns översiktsplan, ärendebeteckning 401-10628-2017.

Länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen, ärendebeteckning 401-10628-2017.

Översiktsplan Umeå kommun - Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet (antagen 2018)

Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för de centrala delarna (antagen 2011)