

ILLUSTRATION Skala 1:500

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

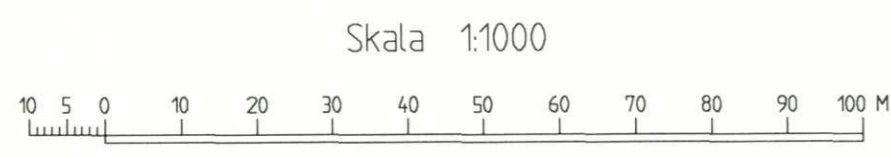
Upprättad 1999-12-06
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning: LK
Kartkonstruktion: JAR

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1963 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun



- PLANBESTÄMMELSER**
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- - - Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
B Bostäder
B1 Äldreboende
E Transformatorstation
- VATTENOMRÅDEN**
W Öppet vattenområde
- UTNYTTJANDEGRAD**
e 0000 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea
- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- - - Marken får inte bebyggas. Sopbod, förråd o dyl får uppföras
- - - Marken får byggas över med planerat bjälklag
g Marken skall vara tillgänglig för gemensam utfart
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik
- MARKENS ANORDNANDE**
+0,0 Högsta föreskrivna höjd över nollplanet
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
III XII Högsta antal våningar
v Vind får inte inredas till bostäder
Suterrängvåning får anordnas där så prövas lämpligt
Byggnader ska placeras och utformas i huvudsak enligt illustration
- VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN**
q Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Bevarande och utformning skall ske i enlighet med planbeskrivning
k Tillbyggnaden ges en hänsynfull utformning i enlighet med planbeskrivningen och får vara högst 48 meter i fasad mot Skeppargatan. Länken får vara högst 8 meter bred och därutöver får trapphus anordnas

STÖRNINGSKYDD
Bostadsbyggnader ska ges en fasadisolering som medför att en dygnsekvivalent trafikbullernivå från vägtrafik inomhus inte överstiger 30 dBA. Trafikbullernivån får vara högst 55 dBA vid uteplatser. Maximal bullernivå inomhus nattetid bör inte överstiga 45 dBA.

Byggnadsteknik, kretsloppsanpassning
Byggnader skall uppföras med sunda, återvinnings- och återanvändbara byggnadsmaterial.
Snälspolande vattenklosetter och VVS-armaturer skall installeras.
För nya byggnader ska en energiförbrukning för uppvärmning och ventilation som är minst 10% lägre än BBR 1999:s (BFS 1998:38) krav åstadkommas med ett gott inomhusklimat.
Uppvärmning av bostadshus skall ske med vattenburen värme.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.
Tomtindelning för kvarteret Bryggaren fastställd 1944-05-15 upphör att gälla.

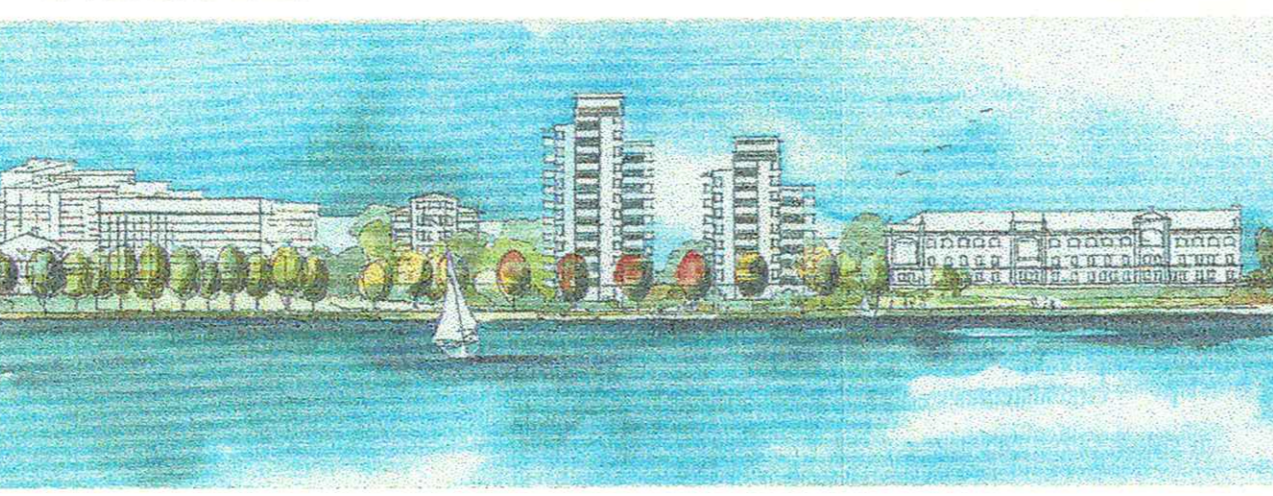
ANTAGANDEHANDLING
Till planen hör:
- program
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT
Godkänd BN 2000-06-26
Antagen KF 2000-08-28
Laga kraft 2000-09-26
Vidmeras *FL*

PERSPEKTIV FRÅN TEGSBRON



VY FRÅN BROPARKEN



VOLYMSSTUDIER



FRÅN TEGSBRON

FRÅN SKEPPARGATAN

ÖVER TEG

Detaljplan för fastigheten
BRYGGAREN 3 OCH DEL AV VÄSTERTEG 36:2 inom TEG i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Stadsbyggnadskontoret i april 2000
Reviderad i juni 2000

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Stina Fahlgren
Stina Fahlgren
Arkitekt

eva



LAGAKRAFTBEVIS

2000-10-28

DNR PLA 99-22

Detaljplan för fastigheten **BRYGGAREN 3** och del av Västerteg 36:2 inom Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2000-08-28, § 93

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2000-09-26**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

63435897

2480 K - P00/179 04-09-2003 36

Postadress

Stadsbyggnadskontoret
Plan- och lovavdelningen
901 84 UMEÅ

Besöksadress

Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon

090 - 16 10 00 vx
090 - 16 14 15 planexp

Telefax

090 - 16 14 22

e-postadress

stadsbyggnadskontor@umea.se

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(80)

Kommunfullmäktige

2000-08-28

Plats och tid

Fullmäktiges sessionssal
klockan 09.00-11.30, 12.30-17.50

Beslutande

Se separat lista

Ersättare (ej tjänstgörande)

Se sidan 2

Övriga deltagande

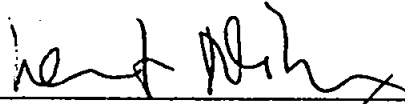
Jan Björinge, stadsdirektör
Olof Burström, ekonomichef
Agneta Flumé, assistent
Lennart Nilsson, stadssekreterare
Dan Vähä, ordf Hörnefors KDN

Utses att justera

Gunilla Berglund (m)

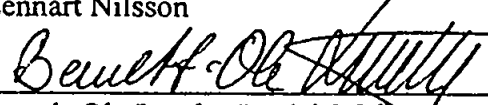
Mikael Berglund (s)

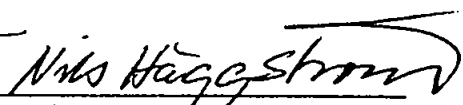
Underskrifter
Sekreterare


Lennart Nilsson

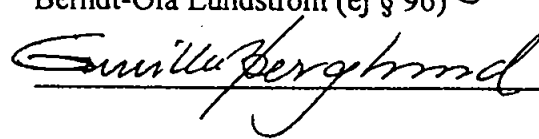
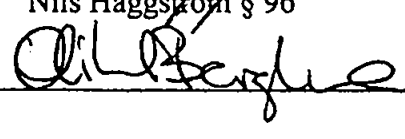
Paragrafer
89-111

Ordförande


Berndt-Ola Lundström (ej § 96)


Nils Häggström § 96

Justerande

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2000-08-28

Datum för anslags
uppsättande

2000-09-05

Datum för anslags
nedtagande

2000-09-27

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift


Agneta Flumé

Kommunfullmäktige

2000-08-28

PLU § 236/99, 49 1999.525 214
§ 119/00
KS § 118
KF § 93

Detaljplan för fastigheten Bryggaren 3, del av Västerteg 36:2 inom Teg i Umeå kommun

Stadsbyggnadskontoret har i inbjudan till programsamråd 1999-12-07 infordrat planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

Programmet för fastigheten Bryggaren 2 bifogas protokollet.
BILAGA

Stadsledningskontoret har 1999-12-20 upprättat förslag till planeringsutskottets yttrande i ärendet. BILAGA.

Arkitekt Stina Fahlgren och stadsbyggnadschef Lars-Göran Boström, stadsbyggnadskontoret, lämnar sakupplysningar.

Under den överläggning som följer utformar planeringsutskottet på ordförandens förslag ett reviderat yttrande i ärendet.

Yrkande

Gunilla Berglund (m): Planeringsutskottet tillstyrker att förslaget med lamellhusbebyggelse prövas vidare i den fortsatta planprocessen.

Lennart Holmlund (s): Planeringsutskottet avstyrker att aktuella byggnader uppförs som lamellhus.

Propositionsordning

Holmlunds yrkande mot Berglunds yrkande. Planeringsutskottet bifaller Holmlunds yrkande.

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

Handwritten signatures: PM, CB, MB

Planeringsutskottet är i övrigt överens om yttrandet i ärendet.

PLU 1999-12-22 Planeringsutskottets beslut

Planeringsutskottet avger följande yttrande över programförslaget:

Punkthusens placering bör närmare studeras. Det är angeläget att därvid uppnå öppenhet mellan husen och älvsutsikt från lägenheterna.

Det är viktigt att Bryggeriet bibehåller en framträdande fasad. Den nya kompletterande bebyggelsen bör utformas med ljusa lätta fasader som ger kontrast mot Bryggeriet.

Vad gäller förslaget med punkthus bör studeras möjligheten att öka den föreslagna byggnadshöjden med en - två våningar.

Planeringsutskottet avstyrker alternativet med lamellhus.

Parkeringsnormen för hela fastigheten bör vara 9 platser per 1000 BTA. Om äldreboende (gruppboende) blir aktuellt får för denna del separat bedömning göras.

Protokollsanteckning

Gunilla Berglund (m): Jag anser att förslaget med lamellhusbebyggelse bör prövas vidare i den fortsatta planprocessen.

Planeringsutskottet återupptar ärendet 2000-03-28.

Stadsbyggnadskontoret anhåller i samrådsremiss 2000-03-01 om planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

BILAGA



Stadsledningskontoret anför följande i yttrande 2000-03-21:

”Planeringsutskottet har beretts tillfälle att avge yttrande över rubricerat planförslag. Planens syfte är att tillåta ny bostadsbebyggelse inom planområdet samt att möjliggöra bevarande och ombyggnad av den gamla bryggeribygnaden. Förslaget överensstämmer med de tankegångar som finns redovisade i ÖPL-98.

Stadsledningskontoret får anför följande. De synpunkter som planeringsutskottet framförde under programsamrådet har nu i väsentliga delar tillgodosetts. Utskottet förordade punkthus med ljusa fasader samt att byggnaderna skulle placeras så att älvutsikt och öppenhet mellan fasaderna möjliggjordes. Vidare föreslogs att p-normen 9 platser per 1000 BTA skulle tillämpas och en separat bedömning av p behovet för äldreboendet.

I det nu föreliggande planförslaget redovisas tre punkthus med 6-12 våningar höga byggnader. Närmast älven placeras det högsta huset som är 12 våningar. En huskropp med 9 våningar placeras närmast det gamla bryggeriet och ett 6 våningar högt hus placeras mot Skeppargatan. Den befintliga bryggeribygnaden bevaras exteriört i enlighet med en särskild avsiktsförklaring som har upprättats mellan berörda parter.”

Stadsledningskontoret föreslår därför att planförslaget inte bör föranleda någon erinran.

Arkitekt Stina Fahlgren och stadsbyggnadschef Lars-Göran Boström, stadsbyggnadskontoret, lämnar sakupplysningar.

Yrkande

Gunilla Berglund (m) med instämmande av Eva Arvidsson (v): I yttrande över planförslaget skall, utöver vad stadsledningskontoret anført, framhållas att ”placeringen av huskropparna bör ske på sådant sätt att det ger bryggeriet en framträdande roll.”

Propositionsordning

Stadsledningskontorets förslag till yttrande ställs mot Berglunds och Arvidssons yrkande, varvid planeringsutskottet beslutar avge yttrande enligt stadsledningskontorets förslag.

PLU 2000-03-28 Planeringsutskottets beslut

Med åberopande av vad stadsledningskontoret anfört förändringar planförslaget ingen erinran.

Reservation

Gunilla Berglund (m) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt yrkande.

Planeringsutskottet återupptar ärendet 2000-08-08.

Stadsbyggnadskontoret har i skrivelse 2000-06-30 lämnat utlåtande om planförslaget och kommenterat inkomna remissvar.

Detaljplanehandlingar och utlåtande bifogas protokollet.

BILAGA

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2000-06-26 beslutat

”att godkänna detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.”

BILAGA

Stadsledningskontoret anför följande i yttrande 2000-07-25:

”Planeringsutskottet har avgett yttranden över rubricerat planförslag både under samråd- och detaljplaneskedet. Detaljplanen är nu efter byggnadsnämndens beslut föremål för kommunfullmäktiges bedömning. Planens syfte är att tillåta ny bostadsbebyggelse inom planområdet samt att möjliggöra

bevarande och ombyggnad av den gamla bryggeribyggnaden. Förslaget överensstämmer med de tankegångar som finns redovisade i ÖPL-98.

De synpunkter som planeringsutskottet tidigare har framfört är nu till väsentliga delar tillgodosedda. Utskottet förordade punkthus med ljusa fasader samt att byggnaderna skulle placeras så att älvutsikt och öppenhet mellan fasaderna möjliggjordes. Vidare föreslogs att p-normen 9 platser per 1000 BTA skulle tillämpas och en separat bedömning av p-behovet för äldreboendet.

I det nu föreliggande planförslaget redovisas tre punkthus med 6-12 våningar höga byggnader. Närmast älven placeras det högsta huset som är 12 våningar. En huskropp med 9 våningar placeras närmast det gamla bryggeriet och ett 6 våningar högt hus placeras mot Skeppargatan. Den befintliga bryggeribyggnaden bevaras exteriört i enlighet med en särskild avsiktsförklaring som har upprättats mellan berörda parter.

Sedan planeringsutskottets senaste behandling av ärendet har även planförslaget förtydligats vad gäller friytorna. Av det reviderade planförslaget framgår att hela planområdet ska vara tillgängligt för att tillräckliga friytor för utevistelse ska finnas för de boende.”

Yrkande

Eva Arvidsson (v), med instämmande av Gunilla Berglund (m): Kommunfullmäktige återremitterar ärendet med hänvisning till att förslaget har en för hög exploateringsgrad samt att husen i förslaget är belägna för nära Umeälven.

Propositionsordning

Stadsledningskontorets förslag till yttrande ställs mot Arvidssons och Berglunds yrkande, varvid planeringsutskottet bifaller stadsledningskontorets förslag.

Kommunfullmäktige

2000-08-28

PLU 2000-08-08 Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för Bryggaren 3, del av Västerteg 36:2 inom Teg i enlighet med Byggnadsnämndens beslut.

Reservation

Eva Arvidsson (v) och Gunilla Berglund (m) reserverar sig med hänvisning till sitt yrkande.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Eva Arvidsson, Gunilla Berglund, Sven-Olov Edvinsson, Nina Björby, Britt-Marie Lövgren och Anders Sellström.

Yrkanden

Eva Arvidsson (v) yrkar, med instämmande av **Gunilla Berglund (m)** och **Sven-Olov Edvinsson (c)**, att kommunfullmäktige återremitterar ärendet med hänvisning till att förslaget har en för hög exploateringsgrad samt att husen i förslaget är belägna för nära Umeälven.

Nina Björby (mp) instämmer i Eva Arvidssons m fl yrkande men med följande tillägg:

Större hänsyn ska tas till den gamla bryggeribyggnaden. Högsta våningshöjd sätts till 6 våningar, med hänsyn till den befintliga byggnadstraditionen och till stadsbilden.

Lennart Holmlund (s) yrkar, med instämmande av **Anders Sellström (kd)** och **Britt-Marie Lövgren (fp)**, bifall till planeringsutskottets förslag.

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

2000-08-28

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på planeringsutskottets förslag och Nina Björbys, Eva Arvidssons m fl yrkande och finner att kommunstyrelsen beslutat enligt planeringsutskottets förslag.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktiges beslut

Detaljplanen för Bryggaren 3, del av Västerteg 36:2 inom Teg antas i enlighet med Byggnadsnämndens beslut.

Reservationer

Eva Arvidsson (v), Gunilla Berglund (m), Sven-Olov Edvinsson och Nina Björby (mp) till förmån för sina yrkanden.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Lennart Holmlund, Carin Conradsson, Nils-Åke Sandström, Jan Hägglund, Ingemar Dalgård, Britt-Marie Lövgren, Nina Björby, Gunilla Jönsson, Signar Olofsson, Anders Sellström, Marie-Louise Rönmark, Anna-Karin Sjöstrand och Olov Sjöberg.

Yrkanden

Lennart Holmlund (s) yrkar, med instämmande av Carin Conradsson (s), Britt-Marie Lövgren (fp), Anders Sellström (kd), Marie Louise Rönmark (s) och Anna-Karin Sjöstrand (fp), bifall till kommunstyrelsens förslag.

Nils-Åke Sandström (c) yrkar, med instämmande av Jan Hägglund (rätt) och Ingemar Dalgård (m), att ärendet

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

BM CB WS

återremitteras med hänvisning att förslaget har för hög exploateringsgrad samt att husen närmast älven är för höga.

Nina Björby (mp) instämmer i Nils-Åke Sandströms m fl yrkande med följande tillägg: Större hänsyn ska tas till den gamla bryggerbyggnaden. Högsta våningshöjd sätts till 6 våningar, med hänsyn till den befintliga byggnadstraditionen och stadsbilden.

Gunilla Jönsson (v) yrkar, med instämmande av **Signar Olofsson (v)**, att ärendet återremitteras med hänvisning till att förslaget har en för hög exploateringsgrad samt att husen, i förslaget, är belägna för nära älven.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på om ärendet skall avgöras vid dagens sammanträde eller återremitteras och finner att kommunfullmäktige beslutat avgöra ärendet.

Omröstning begärs.

Kommunfullmäktige godkänner följande propositionsordning:

Den som vill att ärendet skall avgöras idag röstar ja, den som vill återremittera ärendet röstar nej.

Omröstningsresultat

Med 35 ja-röster mot 28 nej-röster beslutar kommunfullmäktige att ärendet skall avgöras.

Omröstningslista.

BILAGA

KF

Kommunfullmäktiges beslut

Detaljplanen för Bryggaren 3, del av Västerteg 36:2 inom Teg antas i enlighet med Byggnadsnämndens beslut.

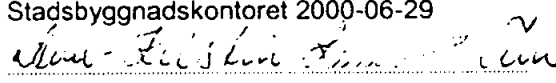
UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

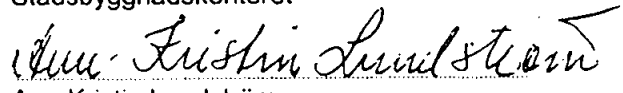
Sammanträdesdatum

2000-06-26

| | | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plats och tid | Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 8.30-12.00, 13.00-17.30 | |
| Beslutande | Carin Conradsson (s), ordförande Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Åsa Ögren (s) Olov Sjöberg (s) Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v) Ulrik Berg (m) Assar Karlsson (kd) Jan Lundin (fp), från kl 10.30 Maud Karlsson (mp) Lennart Eriksson (c), tjänstgör till kl 10.30 | |
| Ersättare | Bert-Allan Persson (s) Marine Ekman (s) Signar Olofsson (s), deltog ej i beslut § 98 | |
| Övriga deltagande | Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Oile Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Lennart Boström 1:e byggnadsinspektör Börje Nordström, lantmätare Patrik Forsberg, planarkitekt Stina Fahlgren, planarkitekt Hans Allergren, stadsplaneingenjör, § 87 Bengt Franzén, 1:e mättningsingenjör Bo Svanholm, Tekniska kontoret, § 87 Ivar Brandelius, Vägverket, § 87 Olof Sandström, Carolina Sandström, Pål Castell, praktikanter | |
| Utses att justera | Nils-Åke Sandström | |
| Justeringens plats och tid | Stadsbyggnadskontoret 2000-06-29 | |
| Underskrifter | Sekreterare Ann-Kristin Lundström Ordförande Carin Conradsson Justerande Nils-Åke Sandström | Paragrafer 87-106  |

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|
| Organ | Byggnadsnämnden | | |
| Sammanträdesdatum | 2000-06-26 | | |
| Datum för anslags uppsättande | 2000-07-03 | Datum för anslags nedtagande | 2000-07-24 |
| Förvaringsplats för protokollet | Stadsbyggnadskontoret | | |
| Underskrift |  Ann-Kristin Lundström | | |



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2000-06-26 § 92

Dnr PLA 99-22

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **BRYGGAREN 3, del av VÄSTERTEG 36:2**

Sökande: NCC AB NCC Bostad
Box 455
901 09 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, godkännande

TJÄNSTESKRIVELSE: Handläggare: Stina Fahlgren

Sign: /

Detaljplanens syfte är att medge bostadsbebyggelse inom planområdet och att möjliggöra bevarande och ombyggnad av bryggerbyggnaden till äldreboende. Den tillkommande bostadsbebyggelsen ska medge utblickar mot älven för boende i omgivningen och i den nya bostadsbebyggelsen. De nya byggnaderna ska också anpassas så att det gamla bryggeriet exponeras mot omgivningarna. Området har ett centralt läge i Umeås älvlandskap och kommer att få stor påverkan på stadsbilden.

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i april 2000, reviderad i juni 2000.

Den har varit utställd för granskning under tiden 27 april–25 maj 2000. Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 20 april 2000. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 18 april 2000. Till berörda remissinstanser har utskick skett 26 april 2000.

Ett offentligt möte hölls den 2 maj kl 19.00 i byggnadsnämndens sammanträdesrum på Stadshuset.

Yttranden **utan erinran** har inkommit från fyra privatpersoner, Tekniska kontoret, Miljö- och hälsoskyddsnämnden och Umeå Energi AB. Yttranden **med erinran** har inkommit från 31 privatpersoner, Länsstyrelsen, boende på Målargränd 2, Bostadsrättsföreningen Tegshus nr 2, Föreningen för byggnadskultur, Tegs-Röbäcks Centeravdelning samt tre byggnadsnämndsledamöter/ersättare.

Ett särskilt utlåtande med sammanfattning av inkomna synpunkter under utställningstiden har upprättats med kommunens ställningstagande till dessa och tillfogas planhandlingarna.

Som framgår av utlåtandet är flera remissinstanser fortfarande efter utställningen tveksamma, kritiska eller negativa till planförslaget när det gäller bland annat så väsentliga frågor som exploateringsgrad, hushöjder, stadsbilsfrågor, hänsyn till bryggerbyggnaden och påverkan på älvlandskapet. Synpunkterna är i huvudsak likartade med de synpunkter som framfördes under samrådet.



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2000-06-26 § 92

Dnr PLA 99-22

Justerarnas sign:

Stadsbyggnadskontoret delade efter samrådet flera av remissinstansernas uppfattningar, bl a när det gäller hur högt utnyttjande (exploateringsgrad) som tomtplatsen "tål" och hur byggnaderna lämpligen borde utformas och placeras. Stadsbyggnadskontoret förordade en annorlunda utformning av detaljplanen. Vad som nu framkommit under utställningen tillför inte ärendet några direkt nya förutsättningar och leder inte heller till förändrad bedömning från kontorets sida.

Byggnadsnämndens bedömde och beslutade efter samrådet att synpunkterna inte motiverade någon ändrad utformning av detaljplanens huvudinnehåll och har även i planhandlingarna fört in redovisning och motiv för sin ståndpunkt att gå vidare med planförslaget i den utformning som nu varit utställd.

Stadsbyggnadskontorets förslag till utlåtande är mot denna bakgrund, när det gäller de väsentliga principfrågorna, utformat så att det hänvisar till den ståndpunkt och de motiv byggnadsnämnden tidigare kommit fram till. Därutöver är vissa detaljfrågor kommenterade.

SAMMANFATTNING

Kommunens utlåtande tillförs planhandlingarna som revideras, vilket innebär att; planbeskrivningen förtydligas angående behovet av friyta för de boende, trafikökningen på Skeppargatan redovisas, sobodens storlek justeras på illustrationen på plankartan och bestämmelsen angående gemensam utfart förtydligas. Genomförandebeskrivningen kompletteras med skrivning angående säkerställande av friyta för de boende.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte behövs någon ytterligare handläggning av detaljplanen.

Ärendet föredras varvid även i korthet redovisas den undersökning om allmänhetens inställning till hur Bryggeri-tomten bör bebyggas som utförts av KTH-forskaren Krister Olsson och som återopps av bland andra länsstyrelsen i sitt yttrande (jfr forskarens egen redovisning i Västerbottens-Kuriren 2000-04-27).

Nils-Åke Sandström (c), med instämmande av Per-Olov Ljung (v) och Maud Karlsson (mp), yrkar att planförslaget ska återremitteras till stadsbyggnadskontoret för omarbetning med bl.a. lägre exploateringsgrad och andra husplaceringar där det högsta huset placeras längst från älven och större hänsyn tas till gamla bryggeribyggnaden.

Carin Conradsson (s) framför att de boende i kv Bilen påverkas mindre om det högre huset placeras längre bort, att gynnsammare skuggeffekter erhålls om



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-06-26 § 92

Dnr PLA 99-22

Justerarnas sign:

det högre huset placeras mot norr på tomten samt att förslaget innebär att det kan tillskapas attraktiva bostäder med hög kvalitet av betydelse för Umeås attraktionskraft och utveckling. Carin Conradsson yrkar, med instämmande av Assar Karlsson, att byggnadsnämnden ska avgöra ärendet idag och besluta att godkänna det enligt tjänsteskrivelsen reviderade planförslaget samt föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på om ärendet ska avgöras idag eller återremiss och finner att byggnadsnämnden beslutat avgöra ärendet idag.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.

"De som vill att ärendet ska avgöras idag, röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat att återremittera ärendet för omarbetning".

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 6 ja-, 4 nej-röster och 1 avstod. Följande röstar ja: Carin Conradsson (s), Ingemar Jangvad (s), Olov Sjöberg (s), Åsa Ögren (s), Assar Karlsson (kd) och Jan Lundin (fp), följande röstar nej: Per Olov Ljung (v), Örjan Mikaelsson (v), Nils-Åke Sandström (c) och Maud Karlsson (mp), Ulrik Berg (m) avstod.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Mot byggnadsnämndens beslut reserverar sig Nils-Åke Sandström, Per Olov Ljung och Maud Karlsson.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

Skriftlig reservation från Per Olov Ljung, Örjan Mikaelsson och Maud Karlsson:

Vi anser att NCC:s detaljplaneförslag förstör framtoningen av det gamla bryggeriet. Husen dominerar allt för mycket. De är alldeles för tjocka och massiva. Exploateringsgraden är för hög. Husen ligger dessutom för nära älven, och borde flyttas bakom en linje mellan gamla bryggeriet och skogens hus. Detaljplaneförslaget avviker kraftigt från programmet, och borde omarbetas enligt programmets intentioner.

Därför reserverar vi oss mot beslutet att godkänna detaljplaneförslaget.

Skriftlig reservation från Nils-Åke Sandström:

Jag reserverar mig mot nämndens beslut att godkänna detaljplanen. Enligt min uppfattning bör det omarbetas i enlighet med det förslag som stadsbyggnadskontoret presenterade i februari.

**BYGGNADSNÄMNDEN**
PROTOKOLLBeslutsdatum
2000-06-26 § 92

Dnr PLA 99-22

Justerarnas sign:

Det har en lägre exploatering och placerar två 6-våningsbyggen mellan älven och 12 våningshuset, respektive gamla bryggeriet.

Majoritetens förslag skymmer och trycker ner bryggeriet genom att de höga husen ligger närmare älven, genom att det högsta huset, som ligger närmast älven, har en stor bottenyta och därför en mycket stor volym och genom att det hus som är närmast bryggeriet är högre, 9 våningar jämfört med 6 i minoritetens förslag. Därmed angrips hela grundidén med förslaget, nämligen att framhäva Gamla bryggeriet.

Majoritetens hårdare exploatering kommer att belasta trafikapparaten i omgivningen mera än den byggnation som minoriteten förordar.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **BRYGGAREN 3** och **del av VÄSTERTEG 36:2** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Till planen hör ett program, en planbeskrivning, plankarta med planbestämmelser och illustrationer samt genomförandebeskrivning. Till planen hör även samrådsredogörelse efter program och samråd samt ett utlåtande efter utställning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planarbetet är att tillåta ny bostadsbebyggelse inom planområdet och att möjliggöra bevarande och ombyggnad av bryggeribyggningen till bostäder för äldre med vårdbehov och till seniorboende.

Området har ett centralt läge i Umeås älvlandskap och kommer att få stor påverkan på stadsbilden varför ny bebyggelse bör utformas med mycket stor omsorg och med höga krav på gestaltning.

PLANDATA

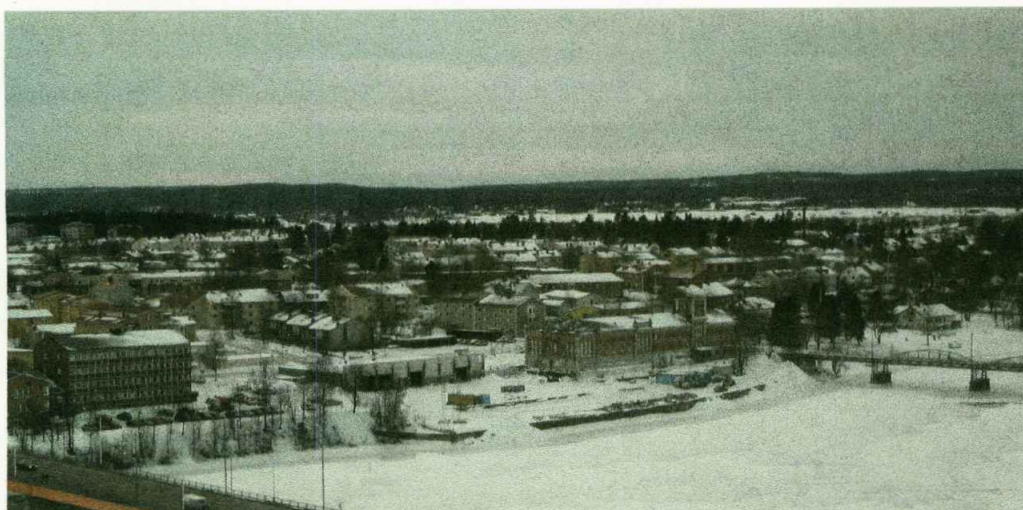
Planområdet ligger inom centrala Teg på den södra sidan av Umeälven, mellan Skeppargatan, Bryggargatan, E4 och älven.

Det utgörs av Bryggaren 2 och del av Västteg 36:2 som gränsar till Skogsmästaren och arean är 1,3 ha.

Bryggaren 2 ägs av NCC AB och Västteg 36:2 av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplanen ÖPL 98, anges att bryggeriområdet är lämpat för kompletteringsbebyggelse med bostäder. Det nämns att tillgängligheten till den södra



Del av Centrala Teg med Bryggeritomten.

älvstranden i de centrala delarna av Teg endast är möjlig för allmänheten på kortare sträckor och att älvstranden är en viktig del av stadens grönstruktur. Komplettering av bostadsbebyggelse är möjlig eftersom skolor, vårdcentral och viss kommersiell service finns inom grannskapet.

I ÖPL 98 anges att kompletteringsbebyggelse bör utformas varsamt med hänsyn till omgivande bebyggelse för att förändringen ska upplevas positivt av de närboende.

I kulturhistoriska undersökningar av Västerbottens Museum från 1983, ligger Bryggeritomten inom bevarandemiljö II. Bryggeriet från 1890 är redovisat som en av de bevarandevärda byggnaderna.

Gällande plan tillåter industribebyggelse på Bryggaren 2 och området mellan bryggeritomten och Skogens hus är parkmark.
För området gäller detaljplan fastställd 20 mars 1964.

En Avsiktsförklaring upprättades i september 1999 mellan Länsstyrelsen kulturmiljö, NCC Hus AB och Stadsbyggnadskontoret. I Avsiktsförklaringen behandlas bryggeribyggnadens bevarande och ombyggnad.

Detaljplanen utgår från ett program godkänt 2000-01-24 av byggnadsnämnden att ligga till grund för detaljplanen. Byggnadsnämnden angav följande riktlinjer för detaljplanens utformning:

- att förslaget ska redovisa en utformning utgående från den redovisade punkthuslösningen men som utgör en sammanvägning av de hittills redovisade alternativen
- att förslaget redovisar konsekvenserna för trafikföringen i stadsdelen
- att den nya bebyggelsen utformas och placeras så att bryggeribyggningen exponeras så väl som möjligt mot omgivningarna
- att de nya byggnaderna i färg och materialval anpassas till bryggeriet och omgivande kvarter så att bryggeriet lyfts fram
- att genomblickarna från omgivande kvarter och utsikten från lägenheterna ges hög prioritet
- att markplaneringen och gårdsmiljöerna ägnas stor omsorg för att skapa goda entréförhållanden samt skyddade, solbelysta och närbelägna uteplatser för de boende
- att strandområdet utformas så att det görs tillgängligt och attraktivt för alla Umebor.

Detaljplanen avviker från programmets riktlinjer för bebyggelsen på kvarteret Bryggaren beträffande hänsyn till den kulturhistoriska bebyggelsen och den tillkommande bebyggelsens karaktär och skala.

Den 21 februari 2000 beslöt byggnadsnämnden att detaljplanen skulle pröva ett förslag i enlighet med NCCs förslag till bebyggelse på kvarteret Bryggaren.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvenserna för detaljplanen redovisas i denna planbeskrivning under

rubriken "Miljökonsekvenser". Tidigare verksamhet hade större negativ miljöpåverkan på omgivningarna än den föreslagna, både med avseende på verksamhet inom planområdet och den trafik som bryggeriverksamheten gav upphov till på angränsande gator. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas inte då planen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan annat än ur stadsbildssynpunkt. Påverkan på stadsbilden behandlas i denna planbeskrivning och i planens program.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse, topografi och klimat

Planområdets topografi och klimat beskrivs i planens program.

Omgivningarna sluttar ner mot älven och nivåskillnaden från kvarteret Bågen ner till stranden är omkring 9 meter. Inom planområdet är nivåskillnaden ungefär 5 meter.

Bebyggelsen på centrala Teg utgörs av i huvudsak av 2-4 våningar. I kvarteren Bågen och Bilen finns byggnader upp till 5 våningar.

Industribyggnaderna på bryggeritomten har rivits och kvar står i princip endast den kulturhistoriskt intressanta gamla bryggeribygnaden i tegel från 1890 (se programmet). På så sätt har de boende i området söder om Bryggaren 2 numera berikats med utblickar mot älven och en lugnare bostadsmiljö.

I grannskapet finns bl a kontor, skolor, sjukhem och kommersiell service.

Grundundersökningar

Grundundersökningar är utförd av Jacobsson och Widmark 1999 och har redovisats i utlåtande 2000-01-19. Dessa visar att jorden i huvudsak består av ca 15-25 meter sulfidsilt vilande på morän. Fast botten ligger på upp till 25 meter djup under markytan.

I en översiktlig miljöteknisk markundersökning, utförd av J&W december 1999, anges att områdets överyta söder och öster om gamla bryggeribygnaden utgörs av fyllnadsmaterial med upp till 2 meters djup överlagrande ca 20 meter sulfidsilt på morän.

Nya byggnader ska grundläggas på pålar.

Scandiakonsult utförde 1997 en kartläggning av rasrisken i älvdalgången. Risken för markbrott ska beaktas vid uppförande av byggnader och vid utfyllnader inom tomten.

Lösningar för att hindra läckage av sulfidsilt ner i älven och ras bl a vid pålningsarbeten ska godkännas i byggnämälanskedet.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelsen

Bebyggelsen inom planområdet utgörs dels av äldreboende i gamla bryggeribygnaden med tillbyggnad mot Skeppargatan och dels av tre punkthus som avses upplåtas med bostadsrätter. Dessutom placeras ett tiotal lägenheter avsedda för seniorboende i det gamla bryggeriets bottenplan.

Exploateringsgrad

Planförslaget medger omkring 13 200 m² bruttoarea för nytillkommande bebyg-

gelse, varav 2 600 m² för en tillbyggnad med länk mot Skeppargatan och 10 600 m² för bostadshusen på den östra halvan av tomten. Därutöver finns den befintliga bryggeribyggnaden som, beroende på hur den utnyttjas, omfattar ca 2 500–3 000 m² BTA. Detta motsvarar en total exploateringsrätt på omkring 16 000 m² och exploateringstalet blir 1,25 vilket kan jämföras med det nyligen uppförda kvarteret Bågen där exploateringstalet är 0,6–0,7. Kvarteret Bågen har ytparkering. Bebyggelsen i övrigt på Teg har i allmänhet betydligt lägre exploateringsstal; 0,25–0,35.

För att klara behovet av friyta och utomhusmiljöns kvalitet i bostadshusens närhet är det nödvändigt att huvuddelen av parkeringsplatserna för de boende och besökande ordnas i ett parkeringsdäck med ett terrassbjälklag som planteras.

Byggnadsnämndens motivering till den relativt höga exploateringen är att "Exploateringsgraden är en sammanvägning mellan stadsbilden, det centrala läget och bebyggelsens påverkan på omgivningen."

Den nytillkommande bebyggelsen

I programskedet redogjordes för en stadsrumsanalys av centrala Teg och påverkan av den tillkommande bebyggelsen på staden i älvskapsområdet. Två alternativ prövades; ett med 5–6 våningar med anpassning till omgivande bebyggelse som utgångspunkt och ett med 6–11 våningar med kontrast som arkitektoniskt uttrycksmedel. Samrådet visade på en önskan att området skulle uppvisa och uttrycka en markering och manifestation av den centrala staden i älvskapsområdet. Detaljplaneförslaget prövar ett förslag med tre punkthus, 6–12 våningar höga byggnader.

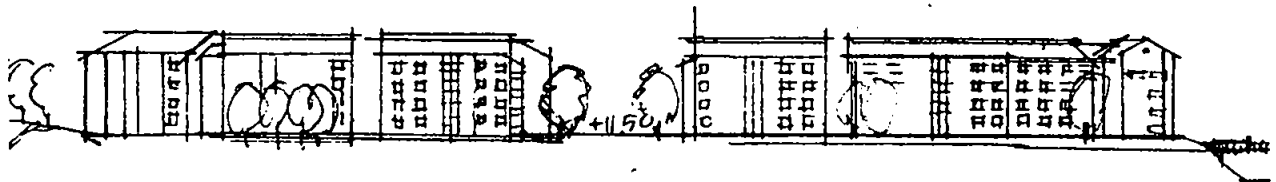
Närmast älven, omkring 15 m från vattnet, placeras det högsta huset som är 12 våningar exklusive suterrängvåning. Ett 9-våningar högt hus placeras närmast det gamla bryggeriet och ett 6-våningar högt hus placeras mot Skeppargatan. De två högsta byggnaderna bör placeras med ett större avstånd än tio meter från varandra.

Byggnaderna placeras på ett parkeringsdäck. Avståndet mellan parkeringsdäcket och älvstranden bör vara omkring 35 meter för att bryggeribyggnaden ska exponeras och för att strandområdet ska bli så tillgängligt och attraktivt som möjligt för allmänheten. Planen medger dock ett parkeringsdäck som når 20-30 meter från stranden.

Utsikten från lägenheterna ges hög prioritet.

Byggnadsnämnden motiverar avvikelserna från programmet enligt följande:

"Detaljplanprogrammet utgör en färdriktning för det kommande planarbetet som skall underlätta och stimulera till ett brett deltagande i planutformningen.



Vy från E4.

Kv Bågen (tidigt förslag)



Perspektiv från Tegsbron.

FFNS.

Naturligtvis kommer det slutliga resultatet att i varierande grad avvika från detaljplaneprogrammet, eftersom de olika intressenternas uppfattningar blir konkretiserade först under själva planarbetet.

Ju större avvikelser, desto angelägnare med en motivering för det valda alternativet till detaljplan som ställs ut.

I detta projekt redovisar programmet två väsentligt olika alternativ, lamellhus och punkthus för den nytillkommande bebyggelsen. Punkthusutformningen valdes slutligen.

De bärande argumenten för i första hand husplaceringen är att stadsmässigheten bäst framhävs om det högsta huset placeras närmast vattnet. Vid betraktande av stadsbilden för Umeå centrum bör även centrala delar av Teg ingå. Detta tydliggörs med en sådan husplacering. Boende i kvarteret Bilens flerbostadshus påverkas mindre om det högsta punkthuset placeras längre bort från detta kvarter.”

Bryggeribyggningen med tillbyggnad

Byggnaden kommer att bevaras exteriört till stor del och skyddsbestämmelser som överensstämmer med Avsiktsförklaring mellan kommunen Stadsbyggnadskontoret, Länsstyrelsen kulturmiljö och NCC AB ska gälla. Detta innebär att:

- Bryggeribyggningen får inte rivras.
- Byggnaden skall bevaras, rustas upp och bibehållas i ursprungligt yttre utseende och utförande, men med följande avsteg:



Kv Bilen

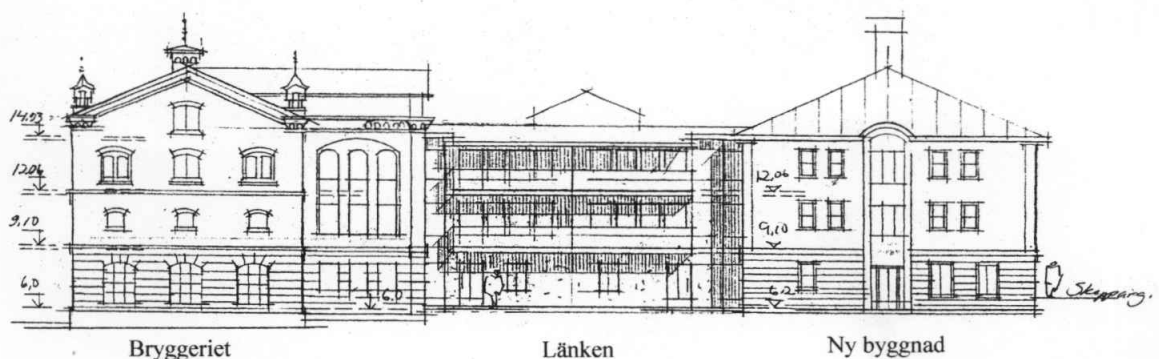
Skogens Hus

Kv Bryggaren

Skiss: SBK.

- Grundläggningen får förstärkas och i nödvändig omfattning bytas ut.
- Bjälklag och andra inre byggnadsdelar får ändras eller bytas ut.
- Yttertak får bytas ut men skall återskapas i ursprungligt utseende. Takbeklädnad kan då utföras med fabriksbelagd skivplåt eller bandfalsad plåt.
- Det s k malttornet får rivas ovanför takfoten och ersättas med krön och prydnadsgavel liknande ursprungligt utförande enligt bifogade äldre foto.
- Yttervägar/fasader inklusive takfot ska bibehållas. Den södra ytterväggen behöver dock bara bibehållas närmast gavlarna – i västra delen till och med första fönsterpartiet och i östra delen till och med risaliten vid gaveln. Dessutom ska så långt möjligt risaliten mitt på fasaden bibehållas. Den södra ytterväggen får i övrigt rivas för att sedan återuppföras med ytterfasad i samma läge och med utseende/utformning som utförs likartat i karaktär och material som den ursprungliga fasaden.
- Fönstersättning och fönsterutförande ska i huvudsak bibehållas men vissa mindre förändringar och nya fönsteröppningar, motiverade av byggnadens användningssätt, kan godtas. Exempelvis kan i vissa fall sänkning av fönsterbröstningens höjd med bibehållen valvöverbåge ske för att öka ljusinsläpp.
- Fönstersnickerier får ersättas helt eller delvis med nya i trä med utformning anpassad till byggnadens stil.
- Ytterdörrar får bytas ut och ersättas med nya, anpassade till byggnadens stil.
- Vid renovering av tegelmurarna samt återskapande av fasadernas och takpartiets dekorativa och konstruktiva detaljer ska stor omsorg läggas vid detaljutformning samt traditionella metoder och material användas.
- Byggnadens närmiljö ska utformas så att allmänheten får god kontakt och inblick mot byggnaden.
- Återuppförande/restaurering ska i övrigt på mer detaljerad nivå ske på sådant sätt som framgår av projekteringshandlingar eller särskilt bevarandeprogram eller liknande detaljunderlag som Länsstyrelsen Kulturmiljö och Stadsbyggnadskontoret kan godkänna.

Byggnaden mot Skeppargatan som länkas till Bryggeriet ges en varsamhetsbestämmelse och bör utformas så att Bryggeriet blir synligt från Skeppargatan.



Bryggeriet med tillbyggnad.

Skiss: FFNS.

*Vy från Umeälven.*

FFNS.

Den nya byggnadens fasadutformning bör vara enkel och ha ett avvikande materialval så att bryggeribyggnadens karaktärsfulla fasadutformning understryks. Byggnaden utförs i tre våningar. Länkens yttertak bör underordna sig takfoten på bryggeribyggningen.

Byggnaderna planeras sammanlagt innehålla omkring 50 rum för äldreboende. I bottenvåningen kan ett 10-tal lägenheter för seniorboende tillskapas. Vind får inte inredas.

Skyddsrum

Skyddsrum ska finnas inom planområdet.

Vistelseyta, strand och vattenområde

Vistelseytor mellan byggnaderna utformas så att läplatser skapas och att närmiljön upplevs varierad och trivsamt.

*Foto: Lars Lindh, SBK.*

Friytan mellan bebyggelsen och mot Umeälven utformas omsorgsfullt. Området mellan älven och bebyggelsen planteras delvis och området närmast älven som upplåts för allmänheten blir hårdgjord. Nivåskillnaderna i denna del av planområdet tas upp genom det parkeringsdäck som de nya bostadshusen vilar på och genom en terrasering av marken norr om det gamla bryggeriet. Vegetationen anpassas i höjd så att inte det gamla bryggeriet skymms från älven. En passage väster om bryggeribyggnaden görs också allmänt tillgänglig. Strandremsan utgör en fortsättning på den planerade gång- och cykelvägen från kvarteret Skogsmästaren till Skeppargatan uppströms bryggeritomten. Vid tennisbanan i kvarteret väster om planområdet kan allmänheten nå älvsstranden igen.

Hela planområdet ska vara tillgängligt för de boende för att tillräckliga ytor för utevistelse ska finnas.

Strandskyddet behöver inte upphävas för kvarteret Bryggaren eftersom den befintliga planen antogs före 1975.

Ett 6 meter brett vattenområde sträcker sig längs hela planområdet. Eventuella båtplatser vid stranden får prövas i särskild ordning.

Trafik

Trafikströmmarna i centrala Teg har varit föremål för förändringar inte minst sedan E4 delade Teg i två delar. Stora trafikströmmar till Volvo-Umeverken på verkar biltrafiken på Teg och vissa bostadsområden upplever besvärande genomfartstrafik.

Ambitionen i planen är att beakta det senare problemet i den omfattning som det är möjligt i detta korta avsnitt av gatunätet. Angående den barriäreffekt som E4 innebär hänvisas t ex till detaljplanen för kvarteret Bågen på Teg.

Korsningen Riksvägen–Bölevägen bör på sikt byggas om så att vänstersvängen förenklas. På så sätt skulle genomfartstrafiken efter Skeppargatan minska.



Skeppargatan.

Foto: Lars Lindh, SBK.

Bebyggelsen inom detaljplanen förväntas medföra drygt 30 % ökning av biltrafiken på Skeppargatan, från 2 000 bilar/dygn till 3 000 bilar/dygn.

Skeppargatan ingår inte i planområdet men detaljplaneförslaget utgår från en lösning av trafikproblemet där Skeppargatan stängs av mellan E4 och Bryggargatan för genomfartstrafik. På så sätt förhindras smittrafik till t ex Volvo-Umeåverken eftersom biltrafikanterna då väljer Riksvägen alternativt Bölevägen. Om denna åtgärd inte är tillräcklig får som ett andra steg delen av Skeppargatan förbi planområdet enkelriktas österut till Målargränd och Målargränd enkelriktas norrut.

Ambitionen är att trafiken i området och förbi planområdet ska vara blandad och göra det möjligt för besökare och hyresgäster till kontor, service och bostäder efter Skeppargatan att nå verksamheterna smidigt. En viss kantstensparkering efter Skeppargatan bör vara möjlig. Däremot bör Bryggargatan byggas om på sikt (till gårdsgata) så att det tydliggörs att det är gående och cyklande som har företräde framför bilister eftersom Bryggargatan tillhör en av de av cyklisterna mest trafikerade gatorna i staden. Stopplikt finns vid Skeppargatan i korsningen med Bryggargatan.

Skeppargatans gestaltning

Skeppargatan vid planområdet tas inte med i planen p g a att finansieringen av en ombyggnad av gatan inte är klargjord. Önskvärt vore att bygga om gatan med en bredare trädplanterad trottoar på den södra sidan och att gatan görs smalare för att bostadsmiljön ska bli trivsammare och att hastigheterna ska dämpas. Kantstensparkering kan då ordnas som en del i gestaltningen av gatan.

Kollektivtrafik

Planområdet får anses väl försörjt med kollektivtrafik eftersom bussar trafikerar Bölevägen två kvarter från planområdet samt Målargränd och Nybrogatan. Denna linje är speciellt anpassad efter de funktionshinderades förutsättningar.

Parkering, transporter och utfarter

Antal parkeringsplatser beräknas efter normen 9 pl/1 000 Bta vilket innebär ett behov av 103 platser (10 600 m² bostadsrätter + 900 m² seniorboende). För resterande äldreboende bedöms behovet vara 5-6 pl/1 000 Bta, vilket innebär behov av 23-27 bpl (omkring 4 500 m².) Sammanlagt behövs plats för 126-130 bilar inom planområdet för den föreslagna bebyggelsen.

Utfarten från parkeringsdäcket sker mellan Bryggaren 2 och Skogens Hus till Skeppargatan. Marken förs till planområdet men upplåts för biltrafik till kvarteret Skogsmästarens parkering och marken görs tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Transporter från Skeppargatan till äldreboendet sker mitt på fastigheten. Här finns också en gästparkering.

Avfall, vatten, värme och el

Planområdet ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Marken bedöms inte lämplig för LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten.

Värmeförsörjningen bör utgöras av fjärrvärme.

Den transformatorstation som finns inom planområdet flyttas till annan plats inom planområdet.

Avfallet ordnas så att containertömning möjliggörs och en sopbod föreslås i anslutning till utfarten mellan det gamla bryggeriet och de nya bostadshusen .

Byggnaden är gemensam för äldreboendet och för bostadshusen. Allt hushålls-avfall tas om hand via källsortering. Kompostering av mat- och trädgårdsavfall bör kunna ske i gemensamma komposter för bostäderna.

MILJÖKONSEKVENSER

Ett långsiktigt hållbart samhälle och byggande ska ligga till grund för hela planerings- och byggprocessen inom planområdet.

Rivningsmaterial ska sorteras och återvinnas om dessa inte är förorenade. Förorenat material transporteras till godkänd deponi.

Torra byggmetoder, och noggrannhet under byggtiden för att förhindra att byggnadsmaterial utsatt för fukt är av största vikt för att förhindra en dålig inomhusmiljö.

Grönstruktur

Planområdet har varit industrimark med tunga transporter på kajen ner mot Umeälven.

Det anses angeläget att strandområdet på den södra sidan om Umeälven i möjligaste mån görs allmänt tillgängligt.

Åtgärder:

Grönstråket nere vid älven utökas genom att en gång- och cykelväg leds genom bryggeritomten i anslutning till älven och blir en fortsättning på gång- och cykelvägen som planeras förbi Skogens hus.

Planområdets strandremsa görs tillgängligt för allmänheten. Se rubrik "Vistelseyta, strand och vattenområde".

Föroreningar i mark

Området har använts för industriändamål i över 100 år och miljöteknisk markundersökning (J&W) har visat att mindre mängd förorenad jord finns inom planområdet. Vid analys av jordprover har inte några metallhalter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) kunna påvisas. Viss förekomst av flyktiga kolväten har uppmäts i ett borrhål. Oljehalten i jordprovet har ett lågt värde (68 mg/kg TS). Det finns dock en teoretisk möjlighet att andelen aromater här överstiger riktvärdet för känslig markanvändning.

Åtgärder:

Kompletterande markprover måste tas i området norr om gamla bryggeribyggnaden.

Lokalt utförs kompletterande analys med aromatfraktionering. Alternativt schaktas den oljeförorenade fyllningen bort och transporteras till godkänd deponi i enlighet med markundersökning (J&W). Den senare lösningen är att fördra.

Föroreningar i gamla bryggeriet

Arbetslivsinstitutet har utfört en undersökning av bl a mikroorganismer i den gamla bryggeribyggnaden och delar av bjälklag och takstolar är angripna. Under bryggeriets verksamhetsperiod har en stor mängd bekämpningsmedel använts, bekämpningen har varit riktad mot råttor och insekter såsom mjölbagg-
gar och kackerlackor. Denna bekämpning har dock utförts inomhus.

Åtgärder:

Skadat virke, där föroreningar inte går att avlägsna på annat sätt, tas bort. Vid rivning ska Arbetslivsinstitutets synpunkter beaktas.

En kontroll av vilka bekämpningsmedel som använts inomhus och en undersökning om rester finns kvar bör ske, för att dessa därefter ska kunna avlägsnas.

Buller och avgaser

Tidigare verksamhet medförde tunga transporter och omgivningen stördes av buller och av bryggeriverksamhetens industriutsläpp.

Beträffande flygbuller ligger området omedelbart utanför den av Luftfartsverkets redovisade maxkurvan för 70 dB.

Trafikbuller från E4 bedöms inte överstiga de antagna gränsvärdena.

Varken buller eller avgaser från trafiken på Skeppargatan, Bryggargatan eller Målargränd beräknas få oacceptabla värden eftersom antalet fordon vid planområdet bedöms bli max 3000 fordon/dygn med den nya exploateringen.

Åtgärder:

Bostäderna byggs så att bullernivån understiger 30 dB i dygnsekvivalent värde inomhus. Maximal bullernivå inomhus nattetid bör inte överstiga 45 dB. Uteplatser ordnas så att gränsvärdena för buller inte överskrider 55 dBA. Som bullerskydd för utemiljön ska lokal avskärmning anordnas för uteplatser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

En genomförandebeskrivning tillhör planen.

MEDVERKANDE ARKITEKT

Detaljplanen är upprättad efter ett förslag enligt NCC AB, som ritats av arkitekt Göran Stiberg FFNS i Umeå.

REVIDERINGAR

Revideringar av detaljkaraktär har gjorts av planbeskrivning, genomförandebeskrivning och plankarta för att tydliggöra planens syfte.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2000
Plan- och lovavdelningen Reviderad juni 2000



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **BRYGGAREN 3 och del av Västerteg 36:2** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i kvarteret Bryggaren inom stadsdelen Teg samt att möjliggöra bevarande och ombyggnad av bryggeribyggnaden för boendeändamål.

Bryggaren 3 skall tillföras område från Västerteg 36:2. Beroende på hur fastigheten utnyttjas kan fastigheten uppdelas (i två eller möjligen tre fastigheter).

Om uppdelning av fastigheten sker måste gemensamhetsanläggning inrättas för anläggningar som är av väsentlig betydelse för båda (alla) fastigheterna, t ex parkeringsplats och grönområden. För att tillgodose kravet på friytor måste alla yttre friytor vara tillgängliga för de boende och således ingå i gemensamhetsanläggning.

Grannfastigheten Skogsmästaren 1 har infart över det nuvarande grönområdet på Västerteg 36:2. Behovet av samordnad utfart säkerställs med servitut eller gemensamhetsanläggning.

Mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik bör säkerställas med servitutsupplåtelse till förmån för kommunal gatumarksfastighet.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning mm

Av tillgänglig grundundersökning framgår att djupet till fast mark är stort varför byggnader högre än tre våningar skall grundläggas med pålning. För att förhindra ras i strandzonen måste erforderliga åtgärder vidtas.

Kompletterande grundundersökning kommer att krävas i samband med bygganmälan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 99-22

Marken inom planområdet är förorenad i viss utsträckning. Kompletterande provtagning måste ske norr om bryggerbyggnaden. Ev åtgärder får klargöras i samband med byggnmälan.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Skeppargatan. Parkering i enlighet med gällande norm anläggs i däck under den tillkommande bebyggelsen och på mark, främst för äldreboendet. Utfart från parkeringsområdet anläggs på mark som tillförs fastigheten från Västerteg 36:2. Utfarten samordnas med Skogsmästaren 1.

Bevarande

Bryggerbyggnaden skall bevaras exteriört i enlighet med avsiktsförklaring mellan kommunen, länsstyrelsen kulturmiljö och NCC AB. Rivning och återuppförande skall ske i enlighet med program eller motsvarande som skall godkännas av stadsbyggnadskontoret och länsstyrelsen.

Strandområde mm

Strandområdet skall utformas omsorgsfullt. Området skall utgöra de boendes gemensamma uterum och skall i sin helhet vara tillgängligt för alla i kvarteret. En ca 10 meter bred markremsa närmast älven skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Det aktuella strandavsnittet skall på sikt utgöra en del av ett planerat längre gång- och cykelstråk på älvens södra sida men skall redan i detta skede anslutas till befintligt stråk.

Energiförsörjning

Befintlig nätstation avses flyttas till annan plats på andra sidan Skeppargatan eller längre västerut.

Området avses anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

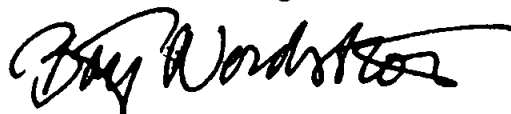
Byggherren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Tekniska kontoret avser att teckna exploateringsavtal med markägaren om marköverlåtelse mm.

Planavtal har tecknats med NCC AB.

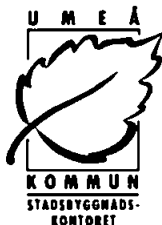
STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2000

Lantmäteriafdelningen

rev juni 2000



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 99-22

Detaljplan för fastigheten **BRYGGAREN 3** och del av **VÄSTERTEG 36:2** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens

Samråd har hållits med Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, statliga och kommunala förvaltningar och bolag samt andra med väsentligt intresse av planen under tiden 2000-03-01 till 2000-03-29.

Sakägare samt övriga berörda har underättats om detaljplaneförslaget genom brev.

Länsstyrelsen vidhåller sina synpunkter framförda under programskedet (se samrådsredogörelse för programsamråd). Man konstaterar att exploateringsgraden och byggnadshöjden ytterligare höjts och att byggnaderna ligger närmare vattnet än i programförslaget. Effekterna av en redan i programmet hård exploatering har ytterligare förstärkts i detaljplanen vilket Länsstyrelsen inte ser som förenligt med kraven på hänsyn till kulturmiljövärden på platsen. Det känsliga älvlandskapet och stadsbilden påverkas negativt av den ökade exploateringen, något som är olyckligt då en fördjupad översikt för älvlandskapet, med riktlinjer för kommande förändringar, ännu inte finns.

Programmets kvalitativa målsättning i dessa avseenden kan inte anses uppfyllda. Motiven till varför den valda exploateringsgraden anses lämplig på platsen bör utvecklas.

Detaljplanen bör styra bebyggelsens byggnadshöjder så att den högsta byggnaden placeras vid Skeppargatan och den lägst närmast Bryggeriet. Man anser att bebyggelsen som illustrerats till planförslaget är för kompakt och att en slankare gestaltning skulle bidra till att anpassa bebyggelsen till bryggeriets kulturmiljövärden och till den befintliga stadsbilden. Detaljplanen bör enligt Länsstyrelsens mening precisera byggnadshöjden på sådant sätt att dessa värden kan hävdas.

Området närmast älven bör anges som parkmark för att bättra betona vikten av älvstråket. Husens placering nära älven tar inte tillräcklig hänsyn till det allmänna intresset av passage och utblickar längs älven.

Risken för ras bör särskilt beaktas i den fortsatta hanteringen av projektet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras angående avvikelser från programmets riktlinjer för bebyggelsen på kvarteret Bryggaren.

Motiv till den höga exploateringen utvecklas i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret delar Länsstyrelsens syn på byggnadshöjden inom planområdet men planen låser inte byggnadshöjderna i detta skede eftersom en diskussion om husens höjder och placering pågår och en eventuell justering av byggnadernas placering ska vara möjlig även efter planens antagande.

När det gäller området närmast älven bedömer kommunen att det kommer att utgöra en så integrerad del i bostadsområdet att det bör förvaltas av fastighetsägaren och naturligen kommer att brukas av de boende. Det bör därför ingå i tomtplatsen, samtidigt som önskvärd allmän tillgänglighet av samma område kan åstadkommas genom planbestämmelser och servitutsförhållande.

Motsvarande princip tillämpas sedan länge i andra av kommunens bostadsområden. Beträffande rasrisk och läckage av sulfidsilt ner i älven ska lösningar redovisas och godkännas i byggnämnskedet.

Kommunstyrelsens planeringsutskott anför att planförslaget inte föranleder någon erinran.

Boende på Målargränd motsätter sig planförslaget i nuvarande utformning och anser att detaljplanen innebär en alltför hög exploatering, ett förfulande av älvlandskapet samt en avsevärd försämring av närmiljön för intillboende. Man påpekar att programmets riktlinjer för den tillkommande bebyggelsen inom planområdet inte har följts och därför måste detaljplanen revideras. Byggnadshöjden bör inte vara högre än 5 våningar mot Skeppargatan och byggnadssättet öppet med möjlighet till utblickar. I övrigt hänvisas till synpunkter under programskedet.

***Kommentar:** Programsamrådet visade på två olika sätt att bebygga Bryggeritomten och det lägre byggnadssättet stämmer väl överens med programmets riktlinjer för den nya bebyggelsen på tomten. Det beslut som togs efter samrådet innebär att punkthusförslaget förordades. I övrigt hänvisas till synpunkter under Länsstyrelsen.*

Fastigheten kv SKOGEN nr 1 AB vidhåller sin synpunkter från programsamrådet ang. enkelriktning av Skeppargatan och vikten av att den föreslagna gång- och cykelvägen utförs.

***Kommentar:** Se kommentar i programsamrådet.*

NCC/FNNS vill tillmötesgå synpunkter som framkommit under samrådskedet. För att förbättra sikten mot den gamla bryggeribygnaden och lyfta fram den i älvlandskapet föreslås följande justeringar:

- Byggnad A och B förskjuts 2,5 meter inåt tomten.
- Byggnad A dessutom 4,8 meter österut så att avståndet mellan hus A och B ökas.
- Källargrunden rivs delvis och terrassbjälklaget mot älven flyttas ett tiotal meter inåt tomten.

Man anger att åtgärderna innebär att grönområdet mot älven blir generösare, att avståndet mellan älv och byggnader blir större, att bryggeribygnaden får en väsentligt tydligare exponering samt att närmiljön blir rymligare och ljusare. Man förutsätter att föreslagna justeringar, som efterfrågats av kommunen, inte äventyrar projektet eller onödigtvis försvårar genomförandet.

***Kommentar:** Illustration, plankarta och fotomontage på plankartan ändras enligt NCC:s yttrande.*

De efterfrågade förändringarna av placeringarna av huskropparna innebär ett något större hänsynstagande till Bryggeriet, allmänhetens möjlighet att nyttja strandzonen förbättras, bebyggelsen blir något mindre kompakt och utblickar och genomsikt förbättras liksom närmiljö och solförhållanden. Studier av vindar inom planområdet bör göras eftersom höga hus och smala passager ökar vindhastigheten i närmiljön.

Någon garanti att planprocessen eller genomförandet kommer att löpa utan störningar eller problem kan inte kommunen ge.

Föreningen för byggnadskultur efterlyser ett helhetsgrepp på gestaltningen av älvrummet.

Förslaget att placera 12 våningar höga hus så nära älven är olämpligt. Närheten till älven och till det gamla bryggeriet känns brutal. Höjden i kombination med byggnaderna tjocklek känns även den brutal och intrycket blir massivt och tungt.

Detaljplaneförslaget följer inte programmet på en rad punkter t ex avseende lämplig skala på tillkommande bebyggelse, undvikande av stora volymer och beaktande av karaktären i centrala Teg. Man ifrågasätter om detta avsteg från programmet är förenligt med PBL:s intentioner att säkerställa allmänhetens inflytande. En plötslig ändring av planens inriktning ska motiveras övertygande, annars "då kan man tala om att kränka demokratin".

Man anser att en allmän arkitektävling borde utlysas för planområdet för att bästa möjliga ståndpunkt ska kunna tas och för att intresset och känslan för Umeå ska öka.

Kommentar: *Angående avvikelser från programmet och helhetssyn på gestaltningen av älvrummet, se kommentar under Länsstyrelsen och under Västerbottens Museum.*

Angående en arkitektävling anser Stadsbyggnadskontot att en sådan vore värdefull för staden men att initiativet i detta fall måste komma från fastighetsägaren.

Västerbottens museum anser att en omgestaltning av stadsrummet kring älven inte får ske slumpartat och styras av privata intressen utan måste föregås av en fördjupad översiktsplan som behandlar gestaltningen av hela stadsrummet kring älven. Exploateringen av områden vid älven bör vara modest med hänsyn tagen till befintliga och stadsbildsmässigt värdefulla inslag i den omgivande miljön, innan en fördjupad översiktsplan med kvalitetsprogram finns.

En sådan återhållsamhet och hänsyn präglar inte det utställda förslaget. Exploateringen är extremt stor och inte anpassad efter det omgivande stadsrummet. Byggnaderna är stora och klumpiga och står alltför tätt. Tillsammans bildar de från öster och väster en stor skärm. Det närmast älven placerade 12-våningshuset skymmer och dominerar helt över bryggeribygnaden då det är för högt och ligger för nära älven.

Detaljplanen tillstyrks ej.

Kommentar: *Stadsbyggnadskontoret ser fördelar med att detaljplanen föregåtts av en fördjupad översiktsplan med riktlinjer för staden i älvlandskapet. En sådan fördjupning ska göras. Stadens bebyggelseutveckling kan då ske utifrån en medvetenhet och insikt om stadens och älvlandskapets värden och egenart. På så sätt kan befintliga värden förstärkas och trasiga delar i stadens älvlandskap kan få en kompletterande bebyggelse som bidrar till att staden utvecklas positivt avseende arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Trivsel, dynamik och kreativa mötesplatser kan skapas och de genuina värden som Umeå har kan lyftas fram. En förtätning av staden och det centrala älvland-*

skapet kan då ske så att genuin småskalig bebyggelse kompletteras med modern arkitektur på ett ur alla aspekter gynnsamt sätt.
Planeringsläget är dock sådant att fördjupningen ligger i framtiden och det bedöms inte möjligt att denna detaljplan kan avvakta en fördjupad översiktsplan för staden i älvlandskapet.
Se också kommentar under Länsstyrelsen.

Vägverket Luftfartsverket och Umeå Fritid har inget att invända mot planförslaget

Ultra vidhåller synpunkterna från programskedet och vill att planbeskrivningen kompletteras med skrivning om linje 84 och att eventuella enkelriktningar i området måste ta hänsyn till kollektivtrafiken.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med yttrandet.

Telia påminner om att man vill få tillgång till ett teknikutrymme inom planområdet.

Kommentar: Yttrandet delges sökande.

Tekniska kontoret anser att den omsorgsfullt utformade friytan för bl a gång- och cykeltrafik mellan älven och bebyggelsen ska bekostas av projektet. Man ifrågasätter det x-område som ligger mellan Bryggaren 2 och Skogsmästaren. Innan planen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och NCC. I exploateringsavtalet regleras tillgängligheten till gång- och cykelstråket och försäljning av kommunens mark inom planområdet.

Om ombyggnadsåtgärderna som beskrivs i planbeskrivningen ska prioriteras av Tekniska kontoret förutsätts att exploatören bidrar till genomförandekostnaderna. Planbeskrivningen bör förtydligas med: "detaljplaneförslaget utgår från en lösning av trafikproblemet där genomfartstrafik är förbjuden mellan E4 och Skeppargatan."

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med yttrandet och delges sökande.

Avseende x-området innebär detaljplaneförslagets utformning en större möjlighet för allmänheten att nå stranden. X-området avser gång- och cykeltrafik för att man också ska nå strandområdet från Skeppargatan.

Exploatörens deltagande i genomförandekostnader får regleras i exploateringsavtalet.

Umeå Energi vill att transformatorstationen illustreras inom planområdet.

Kommentar: Plankartan kompletteras med ett område för transformatorstation.

Umeå Brandförsvär påminner om att en utvändigt brandpost ska anordnas inom planområdet.

Kommentar: Yttrandet delges sökande.

Stiftelsen Natur- och Kulturvårdsleden i Umeälvens dalgång anser att förutsättningarna förändrats från programskedet och vill därför påpeka vikten av att Bryggeriet även i framtiden utgör en historisk förankring och stadsmiljö-

mässig tyngdpunkt i området. Byggnadernas höjd borde trappa ner mot älven för att den befintliga topografin ska accentueras och för att bryggeribyggnaden bättre ska framhävas.

Man påpekar risken för skred vid pålning och läckage av sulfidsilt/svartmocka ned i älven.

Stiftelsen framhåller vikten av det beskrivna gång- och cykelstråket genom planområdet.

Kommentar: *Se kommentar under Länsstyrelsen.*

Tegs S-förening stöder planförslaget men påminner om att det fria måttet mellan husen har stor betydelse och att markplanering närmast stranden bör utformas så att strandpromenaden inte förhindras.

Kommentar: *Synpunkterna beaktas i planarbetet.*

Kommunala handikapprådet har synpunkter på handikapparkering, gångytor och gång- och cykelvägar, lutningar- och nivåskillnader, övergångsställen och angringsplatser, skyltar och sophämtning inom planområdet och påminner att man vill ta yttra sig i bygglovskedet.

Kommentar: *Yttrandet delges sökande.*

Socialnämnden m fl yttrade sig under programskedet men har inte inkommit med yttrande under detaljplanesområdet.

SAMMANFATTNING

Som framgår av remissammanställningen är flera remissyttranden tveksamma eller negativa till samrådsförslaget när det gäller sådana grundläggande frågor som exploateringsgrad, byggnadshöjder, utformning och placeringar av byggnader och fördelning av byggnadshöjderna inom tomtplatsen, hänsynen till bryggeribyggnaden samt inverkan på stadsbild och älvlandskap. Man pekar också på avvikelser i förhållande till planprogrammet.

Stadsbyggnadskontoret delar flera av remissyttrandenas uppfattning.

Detaljplanen justeras på följande punkter;

- Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke angående planens överensstämmelse med programmet och den höga exploateringen motiveras. Beskrivningen justeras och kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens, Ultras och Tekniska kontorets yttrande.
- Plankartans illustration och bestämmelsegräns samt tillhörande bilder revideras enligt NCC/FFNS yttrande. En transformatorstation illustreras inom planområdet.

Kommunen/byggnadsnämnden bedömer dock fortfarande, trots remissyttrandena, att planförslaget i sina huvuddrag ska bibehållas till utställningsförslaget. Skälen till detta utvecklas i planbeskrivningen.

BESLUT BN 2000-04-17, § 62

Byggnadsnämnden beslutar att planförslaget i sina huvuddrag ska bibehållas till utställningen enligt planförslaget samt att skäl enligt redovisad beslutsmotivering inarbetas i planhandlingarna. I övrigt föreslås detaljplanen justeras på de punkter som framgår av samrådsredogörelsen. Samrådsredogörelsen kompletteras med byggnadsnämndens ställningstaganden.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2000
Plan- och lovavdelningen

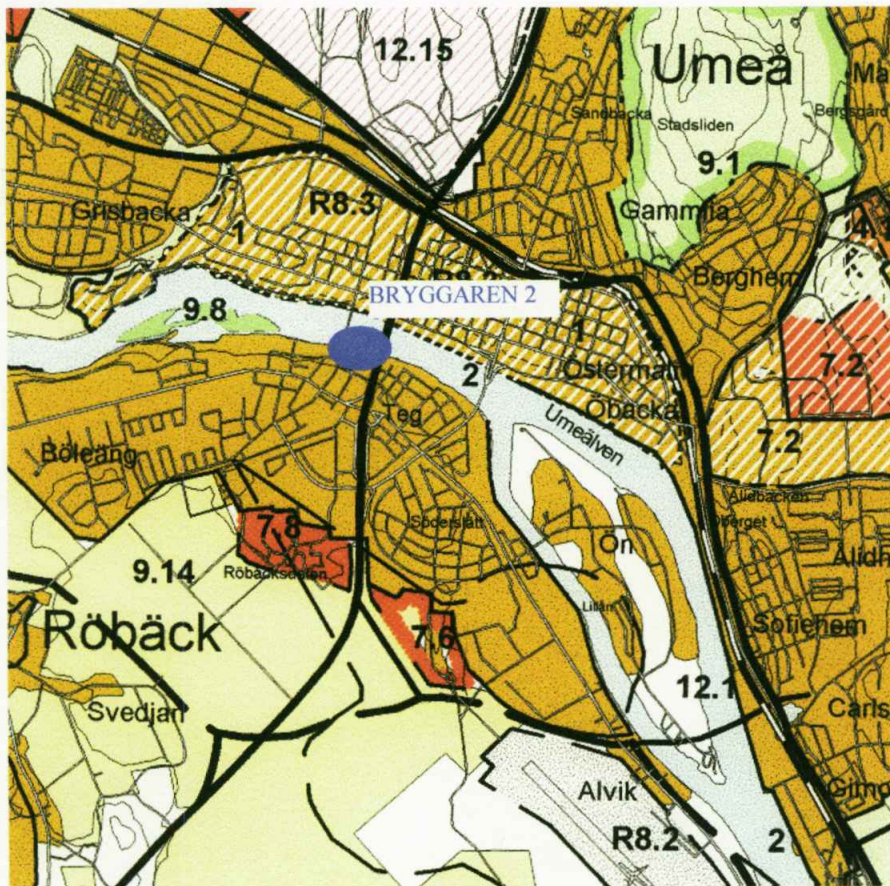


Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren
Arkitekt

BRYGGAREN 2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län



Karta: ÖPL 98

PROGRAM

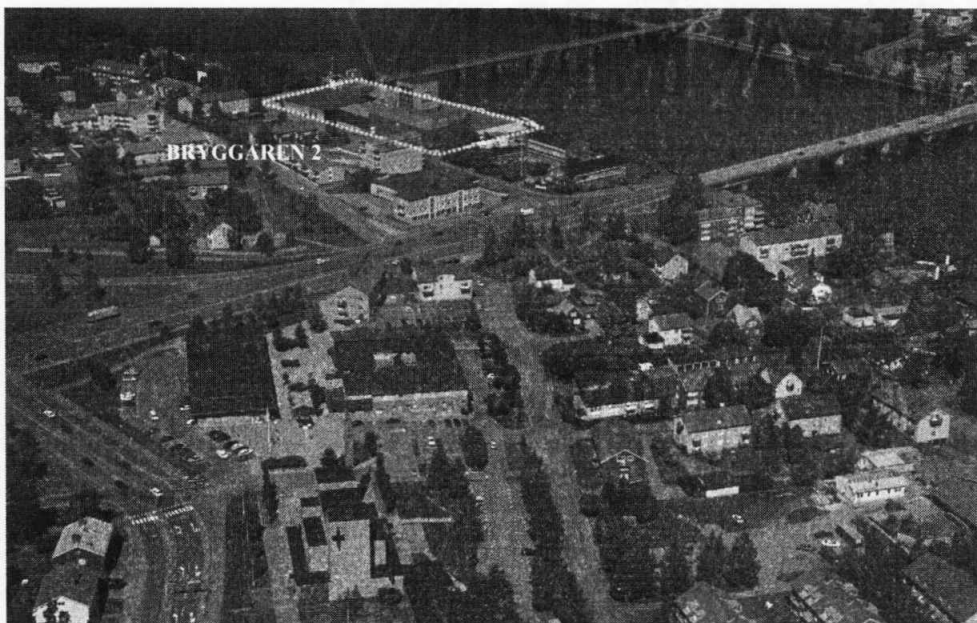
Bryggeritomten, BRYGGAREN 2 inom Teg

INLEDNING

Bryggaren 2 är belägen på Teg inom Umeå stad. Den tidigare bryggeriverksamheten har upphört och fastigheten har köpts av NCC AB.

Syftet med programmet är att belysa förutsättningarna för bostadsbebyggelse inom området och att klargöra Bryggeriets bevarande och användning.

Planområdet ligger på Teg på den södra sidan av Umeälven, mellan Skeppargatan, Bryggargatan och E4. Området har ett centralt läge i Umeås älvslandskap och omdaning kommer att få stor påverkan på stadsbilden.



Flygbild över Teg

HISTORIK

Tegsbyarna och Böle är ursprungligen medeltida byar som omnämns i Gustav Vasas jordabok 1543. Byarna var utpräglade jordbruksbyar ända till början av 1900-talet då utvecklingen påverkades av närheten till staden och idag ingår Teg i Umeå tätort.

Under 1800-talet var Tegsstranden en av stadens hamnmiljöer och här fanns flera typer av industriverksamheter. Främst kan nämnas skeppsvarv, export av tjära och två bryggerier; Västerbottens Ångbryggeri och senare Umeå Ångbryggeri.

Flera av industrierna placerades på Teg av brandsäkerhetsskäl eftersom älven utgjorde en naturlig barriär ur brandsynpunkt. Umeå Ångbryggeris första byggnad låg vid Renmarksbäcken på den norra stranden. Det var i den byggnaden som branden 1888 startade och 1890 byggdes det nya bryggeriet upp på den södra stranden.

Bryggerinäringen var en typisk stadsnäring som förutsatte korta hästtransporter

PROGRAM

Dnr PLA 99-22

till ett geografiskt begränsat men tätt befolkat omland.

Bryggeriets verksamhet

Bryggeriet indelades i mäteri, bryggeri och lagerkällare. 1903 hade bryggeriet tillbyggt med en vattenfabrik för tillverkning av mineralvatten och läskedrycker. I bryggeriet gjorde man annars pilsner, lageröl, iskällardricka och svagdricka samt originaltappad Carnegie Porter.

Fram till 1969 hade bryggeriet byggts om fem till sex gånger och nu byggdes det stora lagerkällaretornet med jäskällare och sidoliggande stora lagerrum för färdiga drycker. De verkligt stora investeringarna kom år 1976 med ny tappningsanläggning.

Strukturumvandlingar under 1988 ledde till att tappning av öl och läsk i glasflaskor koncentreras till Umeå. Nyanställningar medförde att ca 100 årsanställda arbetade inom Umeåbryggeriet.

Bryggeriet lades ner i mitten av 1990-talet.

PLANFÖRHÅLLANDEN**Översiktsplaner**

I ÖPL 98 anges att området kan komma att innehålla 150 bostäder. Denna del av älvsstranden är en del av grönsstrukturen i staden med gång- och cykelväg vid älven.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan från 1964 som anger industriändamål för Bryggaren 2.

Tidigare ställningstagande

I den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen för Teg (Västerbottens Museum 1983) ligger Bryggeritomten inom bevarandemiljö II. Bryggeriet från 1890 är redovisat som en av de bevarandevärda byggnaderna.

NULÄGESBESKRIVNING**Markanvändning**

Område har använts för bryggeriets byggnader och lastningsbehov.

Service, arbetsplatser och boende

Angränsande bebyggelse till Bryggaren 2 är Skogens hus som innehåller kontorslokaler och Kv Bilen där det finns bostäder, affärer och en pizzabutik. Kvarteren efter Skeppargatan innehåller en blandad bostadsbebyggelse i två till sex våningar.

Topografi, vegetation och lokalklimat

Marken inom planområdet sluttar ner mot Umeälven, och någon vegetation finns inte eftersom i stort sett hela fastigheten varit bebyggd. Området närmast älven är fritt från bebyggelse men har använts som lastzon. Denna del är asfalterad och har delvis utvidgats över tidigare vattenområde.

De förhärskande vindarna under vinterhalvåret är nordiga till nordvästliga och under sommaren vänder vindarna och blir övervägande sydliga till sydostliga. Älvdalgången leder vindarna och i denna del av Umeå vrids vindarna därför mer i öst-västlig riktning. Detta innebär att byggnadskroppar i nordsydlig riktning bryter ner vindhastigheten och skapar ett bättre lokalklimat. För att förhindra vindar som rör sig vinkelrätt mot dalgången i övergången mellan temperaturväxlingar och som bidrar till drag mellan husen, kan vegetation och mindre byggnadskroppar placeras vinkelrätt mot huvudbyggnaderna.

Grundförhållanden

Grundundersökning pågår men utifrån undersökningar utförda i angränsande kvarter bedöms marken utgöras av ett skikt av sand eller sandig mo (1-2 m) och svartmokka som vilar på morän. Vid högre hushöjder än 1-2 våningar krävs pålning till ett djup på 7-15 meter.

Mellan Skeppargatan och Bryggeriet kan gamla cisterner finnas nedgrävda.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av NCC AB

BEBYGGELSEANALYS

Gamla Bryggeriet

Kulturhistoria

Bryggeribyggnaden på Teg utgör det enda bevarade större bryggeriet i länet. Det samlade kulturhistoriska värdet omfattar såväl arkitektur-, samhälls- och teknikhistoriska värden, som byggnadstekniska värden.

Bryggeriet har en viktig roll som förmedlare av Tegslandets industrihistoria och byggnaden bidrar också till förståelsen av den centrumbetonade bebyggelsen som växte upp intill Bryggeriet.

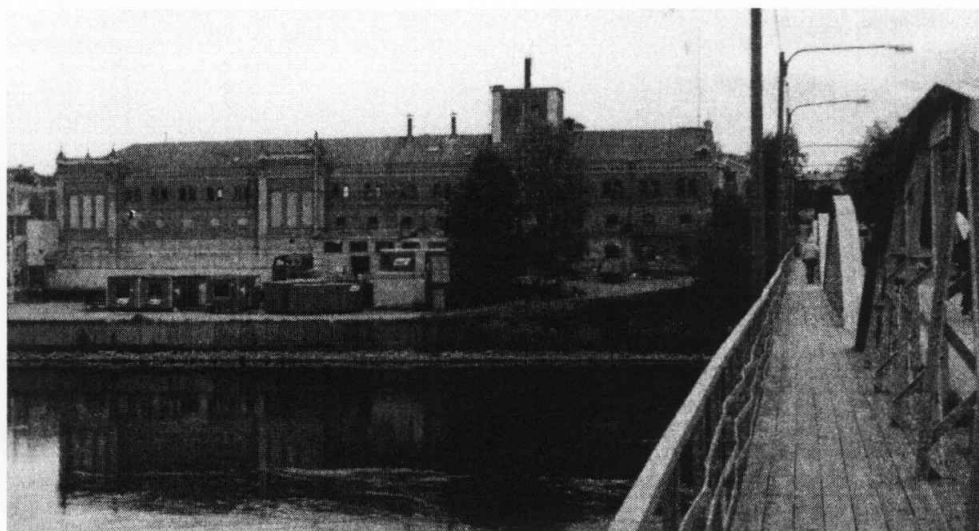


Foto: Lars Lind SBK

Arkitektur

Tillsammans med Gamla bron utgör byggnaden en värdefull miljö.

Umeå Ångbryggeris byggnad utformades troligen av bryggeri-ingenjör Alwin Jacobi från Stockholm och den monumentala byggnaden i tegel och puts ansluter till samtida bryggeriarkitektur i landet. Bryggerier gavs ofta en mer påkostad exteriör än många andra industribyggnader. De låg ofta på väl synliga platser i städer och hade lokala konkurrenter i branschen.

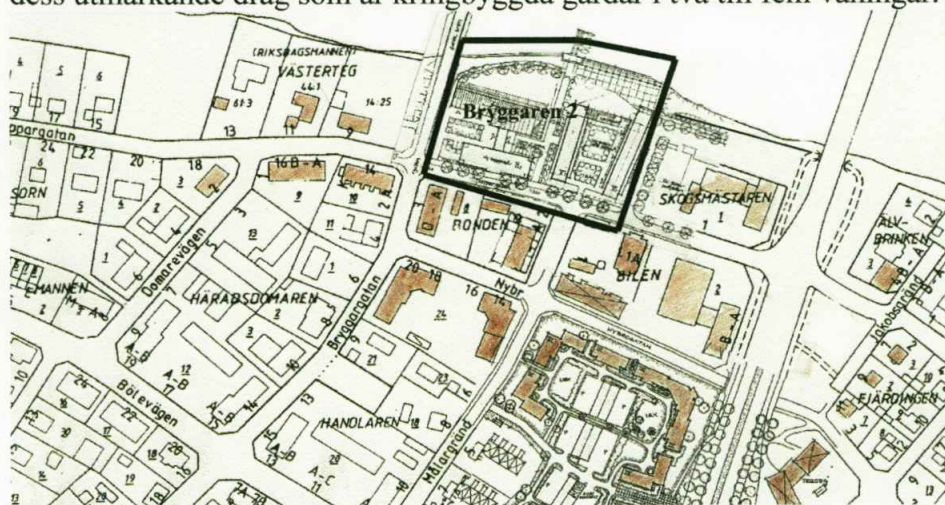
Tegelbyggnaden i tre plan har ytor av puts och murar i rött tegel. Sockeln är av granit. Fasaden indelas av asymmetriskt placerade risaliter (utskjutande gavelmotiv). Ett annat "bryggeritekniskt" drag är de dekorativt utformade ventilationshuvarna. 1800-talets nya bryggerimetod var tillverkning av bayerskt öl med ursprung från bayerska klosterbryggerier med medeltida anor. Bryggeriarkitekturen anknöt därför gärna till tysk medeltids- och renässansarkitektur.

Bryggeriet är en monumental och stadsmässig byggnad med ansiktet mot älven som bevaras delvis och som kompletteras med ny bostadsbebyggelse uppförd vid sidan om den gamla byggnaden.

Ny kompletterande bebyggelse vid Bryggeriet

Utformningen av den tillkommande bebyggelsen har betydande påverkan på stadsbilden i centrala Umeå och på älvlandskapet.

Bebyggelsen bör också upplevas som en del av centrala Teg och hänsyn tas till dess utmärkande drag som är kringbyggda gårdar i två till fem våningar.



Skogens hus, den tillkommande bebyggelsen och Bryggeriet bör utgöra en harmonisk enhet när byggnaderna betraktas från den norra älvsstranden.

För att åstadkomma en bebyggelse på fastigheten Bryggaren 2 som kompletterar stadsdelen centrala Teg och "staden mellan broarna" på ett positivt sätt, bör den tillkommande bebyggelsen ta hänsyn till följande aspekter:

- Tegs karaktär som förstärks främst genom lämplig skala på bebyggelsen.
- Lyft fram Bryggeriet genom skalan, val av arkitektur, material och kulör. Undvik för stora volymer och okänsligt formspråk på de intilliggande byggnaderna.
- Ett öppet byggnadssätt med genomblickar mot Umeälven för boende i angränsande kvarter på Teg.
- Utblickar mot älven från lägenheterna och goda ljusförhållanden.
- Skeppargatan studeras särskilt och gaturummet görs inbjudande med genomblickar mot älven och med stora delar av det gamla Bryggeriet synligt.

- Livet mellan husen, i den nya och den gamla bebyggelse, bör underlättas genom plantering av gårdarna och tillskapandet av småskaliga partier vid uteplatser och entréer.
- De förhärskande vindarna under vinterhalvåret bör brytas, lä mellan husen är viktig för trivseln i området och energiförbrukningen minskar i byggnaderna.
- En allmän gång- och cykelväg leder förbi bebyggelsen vid älvsstranden .

Skeppargatan har en mycket varierad bebyggelse med kontor och handel närmast E4: an och friliggande enbostadshus, väster om Bryggargatan, med tomter som sträcker sig ner mot älven.

Lätta byggnader, i en ljus färgskala, som bryter i karaktär mot det gamla Bryggeriet eller byggnader som underordnar sig Bryggeriets material och färgskala med rött tegel och puts är ett exempel på en viktig gestaltungsfråga som får påverkan på Umeås centrum.

Byggnader och underbyggd gård får inte skymma det gamla bryggeriet från Tegsbron.

Trafik och parkering

Området avses att trafikförsörjas via Skeppargatan, Bryggargatan och Målargränd. Ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik går över Gamla bron och vidare efter Bryggargatan. En besvärlig trafikpunkt är korsningen mellan Bryggargatan och Skeppargatan och här har biltrafiken stopp-plikt. Längs Bryggargatan är trafiken blandad. Här saknas idag gångbana. På sikt kan därför trafiksäkerhetshöjande åtgärder behövas på Bryggargatan.

På nämnda gator förekommer problem med genomfartstrafik. Tekniska nämnden har i november 1999 beslutat om genomfartsförbud efter Skeppargatan från E4 till Målargränd. Om detta inte löser problemet kommer enkelriktningar att prövas på delar av Målargränd och Skeppargatan.

För att klara behovet av friyta för de boende inom planområdet kommer parkeringsdäck att bli nödvändigt.

Exploatering

Möjlig exploatering för Bryggaren 2 diskuteras. Om tillkommande bebyggelse blir 10 000 m² och Bryggeriet inrymmer omkring 2500 m² genereras minst 150 bilplatser (12/1000 BTA) för normalbostäder.

Energiförsörjning

Området bör försörjas med fjärrvärme.

PROGRAMSKISSER**Gamla Bryggeribyggnaden**

Exploatören kommer att utföra ombyggnaden i enlighet med den avsiktsförklaring som är upprättad mellan NCC Bostad AB, Länsstyrelsen kulturmiljö och Stadsbyggnadskontoret.

Ett arbete med att byggnadsminnesförklara byggnaden har pågått ett halvår och skyddsbestämmelser som reglerar bevarande och rivning avses bli införda i detalj i planen, vilket innebär att Bryggeriet bevaras exteriört. Tre fasader; den västra, norra och den östra fasaden mot Tegsbron, bevaras liksom hörnen och ett gavelmotiv på den södra fasaden.

Grundläggningen kommer att förändras och rustbädden kommer att ersättas med pålning.

Interiört kommer en mycket omfattande ombyggnad att ske, bjälklag byts mot nya och i princip ersätts alla invändiga byggnadsdelar. Vissa förändringar av bjälklagshöjder, fönsterbröstningar och nya fönsteröppningar kommer att behöva utföras för att byggnaden ska kunna användas för bostadsändamål alt. kategoriboende.

Taket kommer att rivras men exteriört kommer det att uppföras i samma utförande som tidigare.

Rivning av de beskrivna delarna av Bryggeriet ska ske i samråd med antikvarisk expertis.

Kompletterande bebyggelse som eventuellt länkas till Bryggeriet kan ligga mellan Skeppargatan och Bryggeriet. Byggnaden ska även exponeras från Skeppargatan och gatubilden bör påverkas positivt av den tillkommande bebyggelsen

Övrig ny kompletterande bebyggelse.

Förutom det gamla Bryggeriet med dess tillbyggnad avses planområdet inrymma omkring 75 lägenheter.

Att kunna se Bryggeriet från Tegsbron är viktigt och bebyggelsen har studerats från en punkt vid det norra brofästet.

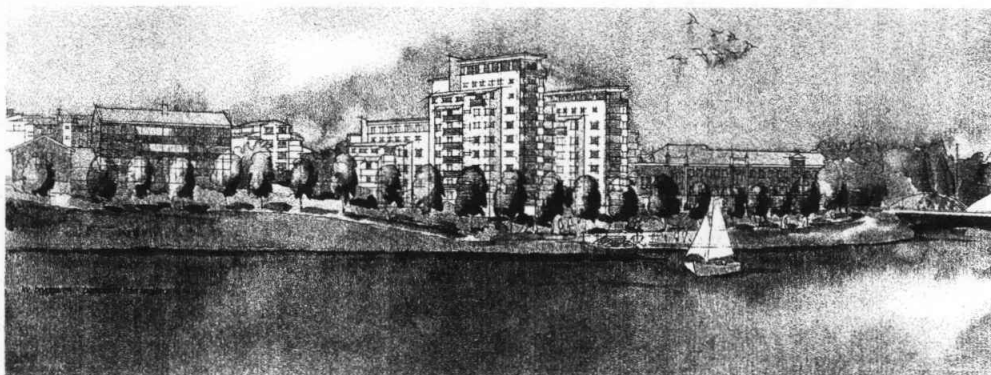
Den underbyggda gården utformas så att friytor och utvändig miljö ges en hög kvalitet. De skuggstudier som är utförda redovisar möjligheten att solbelysa vistelseytan under fem timmar under vår- och höstdagjämning.

Parkeringslösningen innebär att en suterrängvåning bildas mot älven i bägge alternativen

Ett gång- och cykelstråk ska passera genom planområdet i norr med närhet till älven. Stråket blir en fortsättning av gc- vägen öster om Tegsbron och leds förbi Skogens hus för att fortsätta västerut längs Skeppargatan efter Bryggargatan passerats.

Trafiklösningarna blir i princip lika i bägge de alternativ som redovisas nedan.

Förslagen ska inbjuda till diskussion om utformningen av bebyggelsen på Bryggaren 2 och inte ses som ett val mellan enbart dessa två alternativ.

Punkthus

Perspektiv från Tegsbron

bild: FFNS

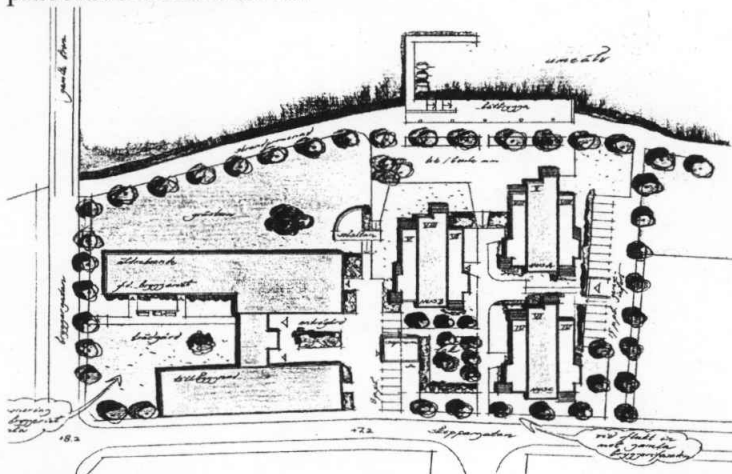
Stadsbild

Byggnadshöjden på punkthusen avviker från bebyggelsen efter älven och stadssiluetten mot älven kommer att förändras.

Mot Skeppargatan placeras en byggnad med sex våningar vilket överensstämmer med bostadshuset i kv Bilen 1. Mot älven föreslås byggnaderna bli åtta och tio våningar höga med nio respektive elva våningar i suterrängplan. Det innebär en byggnadshöjd på omkring 27 och 33 meter mot älven. De tre punkthusen blir omkring 28 meter långa och gavlarna mot älven 8 meter breda.

Det kortaste avståndet mellan byggnaderna och älven är 20 meter.

Punkthusen linjerar inte med Skogens hus och Bryggeriet utan två av höghusen placeras närmare älven.



Situationsplan

skiss: FFNS

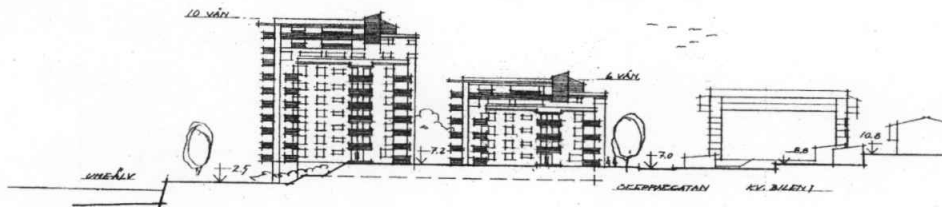
Det öppna byggnadssättet medför att utblickar mot älven skapas från Skeppargatan och samtliga lägenheter får älvsutsikt, även om avstånden mellan husen innebär att utblickarna blir begränsade.

Punkthusen tänks utföras med ljusa uppglasade fasader och stå som kontrast till bryggeribygnaden för att framhäva i stället för att konkurrera med Bryggeriet.

Punkthus är ett nytt inslag i denna del av Teg och det ursprungliga kvartersmönstret bryts.

Mellan bebyggelsen och älven skapas promenadstråk och parkrum som ger möjligheter till mötesplatser. En bryggplats nere vid älven för båtar föreslås.

Skeppargatan får ett gaturum med trottoar och trädplanteringar och med byggnader i en skala som trappas ned mot Skeppargatan.

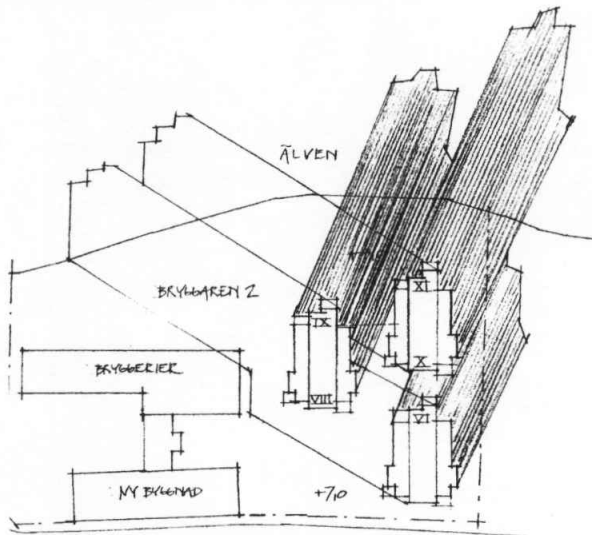


PRINCIPSEKTION, NORD-SYDLIG RIKTNING

Skuggor, vindar och utemiljö

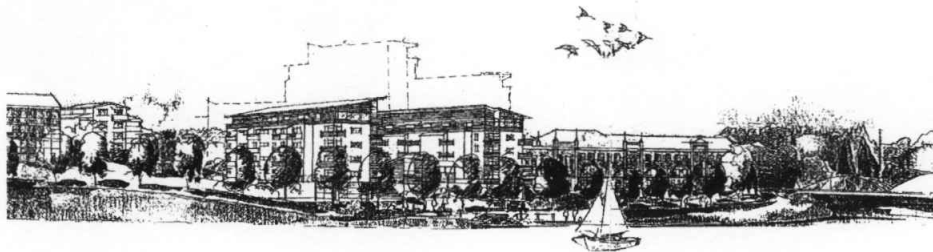
Punkthus innebär att någon egentlig gårdsbildning mellan husen inte uppstår. Däremot kan soliga lägen skapas i ett entrétorg. De höga husen med smala passager mellan respektive byggnad kan innebära att vindhastigheten periodvis blir hög mellan husen.

"Gården" mellan de nya punkthusen kommer att ha sol mellan 13.00 och 14.30 höst och vårdagjämning. Fasaderna på den nya bebyggelsen skuggas helt eller delvis under hela dagen men genom att placera det lägsta huset i söder kommer de övre våningarna på åtta- och tio våningshusen att vara solbelysta. Det innebär också att de nedersta våningarna kommer att skuggas på de två högsta husen under stor del av dagen.

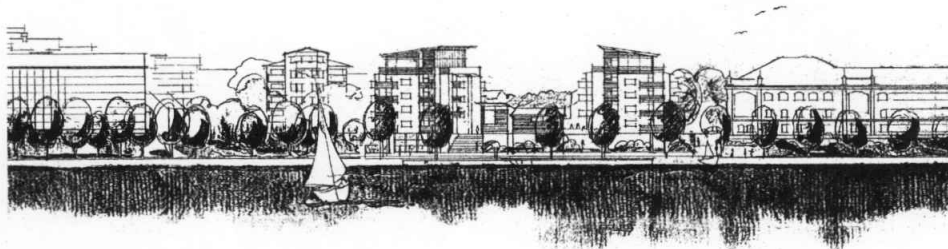


Skuggor kl 14.30 vår-och höstdagjämning

Den mest solbelysta delen närmast de höga bostadshusen, blir området mellan Bryggeriet och punkthuset närmast Skeppargatan, som får sol hela dagen. Älvsstranden skuggas till stor del men blir solbelyst på eftermiddagen. Det är i dessa lägen som barnen kommer att leka och vuxna människor stanna till för en pratstund.

”Lägre hus”*Stadsbild*

Den tillkommande bebyggelsen anpassas till skalan mellan broarna genom att byggnadshöjden överensstämmer med bebyggelsen på denna del av Teg och stadssiluetten behålls.



Mot älven föreslås byggnaderna bli maximalt fem våningar med souterrängplan och med en sjätte indragen våning i lätt utförande. Det innebär en byggnadshöjd på omkring 18 meter.

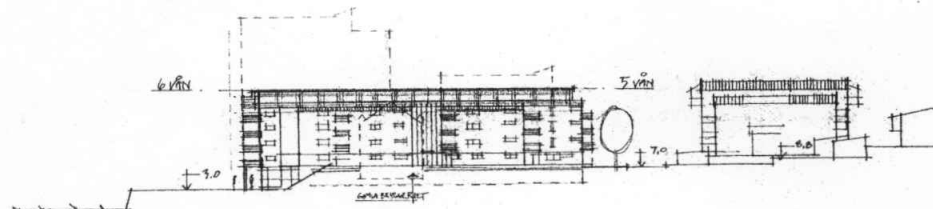
Mot Skeppargatan blir byggnaderna maximalt fyra våningar med en femte indragen våning vilket ger en byggnadshöjd på omkring 15 meter.

Byggnaderna föreslås bli 55 och 67 meter långa och gavlarna mot älven och mot Skeppargatan maximalt 10 meter breda. Det kortaste avståndet mellan byggnaderna och älven är 20 meter.

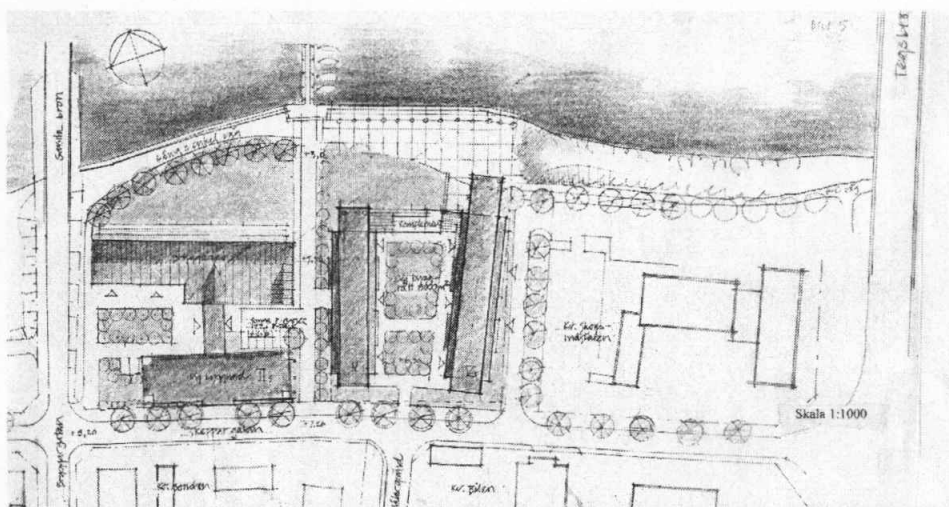
Lamellhusen bryter siktlinjen mellan Skogens hus och Bryggeriet eftersom de placeras närmare älven.

I det suterrängplan som bildas mot älven kan med fördel annan verksamhet än bostäder finnas. Likaså i de mindre envåningsbyggnaderna som bidrar till att gården får en intimare karaktär och medverkar till ett bättre klimat på gården. Här föreslås kontor eller gemensamma lokaler för de boende.

Byggnadernas placering innebär att riktningar och kvartersmönster på Teg tas upp.



SEKTION GENOM SKEPPARGATAN OCH BRYGGAREN 2
NORD-SYD



Situationsplan

Skiss: SBK

Det öppna byggnadssättet medför att utblickar mot älven blir möjliga från Skeppargatan. Samtliga lägenheter får älvsutsikt och byggnaderna är orienterade i nord-sydlig riktning vilket innebär att lägenheterna kommer att få goda ljusförhållanden.

Mellan Bryggeriet och lamellhusen leder en gränd ner mot älven med en plats för utevistelse och båtbygggor.

Skeppargatan får ett gaturum med trottoar och trädplanteringar och med byggnader i en sammanhållen skala.

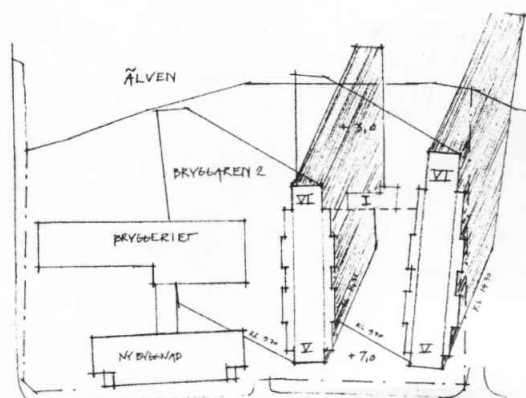
Skuggor, vindar och utemiljö

Den vindskyddade gården bildar entrégård för omkring sex entréer.

Delar av eller hela gården mellan de nya byggnaderna kommer att ha sol mellan klockan 10.00 och 15.20 höst- och vårdagjämning. Under förmiddagen kommer bryggeriets östra fasad och gård att skuggas av byggnaden som ligger i öster.

Genom att gården blir vindskyddad och delvis får sol i minst 5 timmar under vår- och höstdagjämning blir den plats där barnen leker och vuxna sitter och pratar med varandra.

Älvsstranden skuggas delvis och är mest skuggad mellan 9.00 och 10.00 på förmiddagen.



Skuggor kl 14.30 vår- och höstdagjämning

ÖVERSIKTLIGA MILJÖKONSEKVENSER

Buller och avgaser

Tidigare verksamhet medförde tunga transporter och omgivningen stördes av buller och av bryggeriverksamhetens industriutsläpp.

Buller och avgaser från trafiken på Skeppargatan, Bryggargatan och Målargränd har acceptabla värden idag men den tillkommande bebyggelsen innebär att ökningen av antalet fordon blir under 1000/dygn.

Markföroreningar och hälsa

Markföroreningarna från bryggeriverksamheten är undersökta och bedöms inte utgöra något problem för framtida ändamål.

Arbetslivsinstitutet har utfört en undersökning av bl a mikroorganismer i byggnaden och under rivningsarbete ska dessa synpunkter beaktas

Grönstruktur

Grönstråket nere vid älven förstärks genom att en gång- och cykelväg leds genom bryggeritomten i anslutning till älven och utgör en fortsättning på gc-vägen som planeras förbi Skogens hus.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

Efter programskedet kommer ett förslag till detaljplan att upprättas. Eventuellt krävs en Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen.

Planen föreslås föras till Kommunfullmäktige och kan tidigast antas i augusti 2000.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2000

Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren
Arkitekt



SAMRÅDSREDOGÖRELSE FÖR PROGRAM

BRYGGAREN 2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med programmet är att belysa förutsättningarna för bebyggelse på Bryggaren 2 och att klargöra Bryggeriets bevarande och användning. Programmet har varit ute på samråd under tiden 1999-12-07 till 1999-12-31. Statliga och kommunala instanser som har väsentligt intresse av planen har beretts möjlighet att yttra sig.

Sakägare har med utskick informerats om programmet. Ett offentligt möte har anordnats 1999-12-09 och annons har varit införd i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 1999-12-07.

Länsstyrelsen anger att ett bevarande av bryggeriets exteriör med återanvändning genom nya funktioner och kompletterande bebyggelse anpassade efter förutsättningarna på platsen är angelägen och kan medverka till att stärka det stadsmässiga uttrycket i Umeås ansikte mot älven.

Angående Bryggeriet framhåller Länsstyrelsen vikten av att byggnadens exteriör inte får påverkas i sådan omfattning att dess karaktär förändras. Åtgärder som förändrar byggnadens exteriör ska vara väl studerade och i samklang med den upprättade avsiktsförklaringen.

Länsstyrelsen anser att Teg har en blandad bebyggelsestruktur som kan sägas sakna stadsmässighet och är därför tveksam till utgångspunkten i programmet att Tegs karaktär ska förstärkas genom den tillkommande bebyggelsen. Det är däremot angeläget att stärka det stadsmässiga uttrycket i de miljöer som är exponerade i älvslandskapet.

Det är viktigt att säkerställa ett framtida gång- och cykelstråk längs älvsstranden för att på sikt ge utrymme för en förbindelse längs en större del av älven.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att det är viktigt att skapa utblickar mot älven och bebyggelsen ska utformas så att detta kan uppnås. Därför bör enplansbebyggelse mellan de tillkommande huvudbyggnaderna begränsas.

Ur stadsbildssynpunkt är det angeläget att bryggeriet inte underordnas den tillkommande bebyggelsen i vyn från norra älvsstranden. I förslaget med punkthus framstår de höga byggnaderna mot älven som alltför dominerande och förslaget skulle vinna på att förlägga det högsta punkthuset mot Skeppargatan och det lägsta närmast Bryggeriet. Man anser också att anpassning i byggnadshöjder mot omgivande bebyggelse i detta sammanhang torde vara av underordnad betydelse eftersom omgivningen har en relativt blandad byggnadsstruktur. Förslaget med den lägre bebyggelsen ger enligt länsstyrelsen större rättvisa åt Bryggeriets särart vilket ännu mer skulle förstärkas om den mindre byggnaden kortades något för att ytterligare exponera Bryggeriet. Man kan då acceptera att en sjätte våning byggs mot Skeppargatan.

Gestaltningen av byggnaden som länkas till Bryggeriet borde utföras kortare för att Bryggeriet ska bli mer synligt från Skeppargatan. Den nya byggnadens fasadutformning bör göras så att Bryggeriets karaktärsfulla detaljutformning un-

derstryks genom ett enkelt formspråk och avvikande fasadmaterial. Markbehandlingen vid Bryggeriet bör utgöras av stenmaterial.

Förslagets parkeringslösningar bör belysas ytterligare i det fortsatta arbetet. Svartmockans negativa miljöpåverkan bör beskrivas och man framhåller vikten av att svartmockan behandlas med hänsyn till detta. Man vill få detta belyst i det fortsatta arbetet.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att den tillkommande bebyggelsen på Bryggaren 2 både ska förstärka centrala Tegs karaktär av stadsmässighet och berika miljön i Älvslandskapet. Att hänvisa till att Teg idag har en blandad bebyggelsestruktur som till delar saknar stadsmässighet anser vi inte vara skäl till att inte arbeta med den viktiga stadsbyggnadsuppgiften att skapa en mer sammanhållen stadsdel även i detta planarbete.

Att komplettera storskaliga bostadsmiljöer med envåningsbebyggelse kan vara ett sätt att ge bostadsområdet en mänsklig skala vid entréer och uteplatser och att uppnå skyddade utemiljöer. Området har en varierad topografi och det är de boende i de små byggnadernas absoluta närhet som kommer att få utsikten skymd. För omgivande bebyggelse kommer påverkan att bli minimal av så låga hus.

I övrigt kommer synpunkterna att vidare belysas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU förordar alternativet med punkt-hus och avstyrker alternativet med lamellhus. Man anser att punkthusens placering ska studeras för att uppnå öppenhet mellan husen och älvsutsikt från lägenheterna. Det är också viktigt att Bryggeriet bibehåller en framträdande fasad som enl. PLU ska uppnås genom att den nya kompletterande bebyggelsen utformas med ljusa lätta fasader.

Möjligheten att öka den föreslagna byggnadshöjden med en till två våningar bör studeras.

Parkeringsnormen för hela fastigheten bör vara 9 pl/1000 BTA. Om äldreboende blir aktuellt får för denna del separat bedömning göras.

Kommentar: Synpunkterna kommer att vidare belysas under det fortsatta planarbetet.

Tekniska kontoret påpekar att gång- och cykelvägen, avfall- och återvinnings- och trafikfrågorna måste beskrivas och beaktas i det fortsatta planeringsarbetet. Man påminner om att kommunens fastighet Västerteg 36:2 mellan Bryggaren 2 och Skogens Hus kommer att beröras av detaljplanen.

Ett exploateringsavtal bör tecknas som reglerar exploatörens deltagande i kostnader som kan uppkomma i trafiksystemet pga. exploateringen. Exploateringsavtalet ska vara träffat innan planen antas.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas i det vidare planarbetet.

Västerbottens Museum anser att ur kulturmiljösynpunkt och av hänsyn till landskapsbild skulle Umeås centrala stadsmiljö och det nya bostadsområdet vinna mycket på en måttligare exploatering av tomten. De "utmärkta punkter" om hänsynstagande som finns i programförslaget kan lättare tillgodoses med en lägre exploateringsgrad.

- Främmande inslag som punkthus bör undvikas av flera skäl men framför allt för att oavsett om byggnaderna ges ljusa uppglasade fasader kommer de att kväva intrycket av den arkitektoniskt intressanta bryggeribyggnaden.
- Lägre byggnader under 15 m byggnadshöjd är att föredra men 60 m långa byggnadskroppar kan upplevas som en skärmvägg och bebyggelsen bör delas upp på mindre enheter (3 – 4 bostadshus) Öppen kontakt mellan Skeppargatan och älven bör dock bibehållas.
- Avståndet mellan älv och husgavel bör vara mer än 20 m för att inte Bryggeribyggnaden ska skymmas och för att byggnaderna ska följa placeringen av kringliggande älvsbebyggelsens placering.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.

Umeå Socialtjänst har ingen erinran mot bevarandet av gamla Bryggeriet. Socialtjänsten påpekar att man deltagit i diskussionerna om att inrymma gruppboende för sjukhusbedömda och-dementa samt rehabiliteringslokaler för äldre i gamla Bryggeriet men att ärendet ännu inte är politiskt slutbehandlat. Man påpekar att de bostäder som byggs på fastigheten Bryggaren 2 ska vara anpassade för äldres behov och för rörelsehindrade.

Utformningen av gång- och cykelvägar är av stor betydelse likaså en trafiksäker överfart till Tegs centrum.

Kommentar: Trafikfrågorna kommer att behandlas ingående i det fortsatta planarbetet.

Umeå lokaltrafik Ab anser att lokaliseringen är lyckad eftersom området redan trafikeras av två av deras busslinjer, 6 och 84. Man vill även i fortsättningen kunna ge synpunkter på trafiklösningar som föreslås i detaljplanen.

Kommentar: Förslag till detaljplanen kommer att skickas till Ultra för yttrande i trafikfrågorna.

Umeå Energi förordar fjärrvärme för fastigheten i enlighet med programmet. En transformatorstation bör i ett första skede illustreras i planen i korsningen Bryggargatan /Skeppargatan.

I övrigt finns inget att erinra mot programmet.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i det fortsatta arbetet.

Ägarna av Målargränd 2c, Eva och Göran Larsson. Programmet är väl underbyggt och de lägre husen förordas.

Kommentar: De lägre byggnaderna tar större hänsyn till den rådande byggnadshöjden på Teg. Efter programmet har behandlats i Byggnadsnämnden kommer ett förslag till detaljplan att utarbetas i enlighet med nämndens synpunkter.

12 boende vid Målargränd 2 anser att bebyggelsen på Bryggaren 2 inte ska överstiga 5 våningar (mot Skeppargatan) och att de ska placeras på ett sätt som möjliggör genomblickar mot älven.

Man anser att rimligt antal bostäder på fastigheten bör vara färre än 100.

Programmet beskriver väl bakgrunden och de tre punkthusen anses innebära försämring av närmiljön för de intillboende.

Högre hus än 5–6 våningar innebär en avvikelse mot bebyggelsen längs Umeåälvens södra strand och de förfular utsikten mot Teg från älvens norra strand.

Höga hus kommer att störa utsikten för de närboende och gatumiljö och Skeppargatan kommer att upplevas "instängd".

De "lägre husen" är bättre men även detta alternativ innebär för hög exploatering.

Då det gäller placering av husen är lamellhusen att föredra eftersom de ger en öppnare bebyggelse med genomblickar mot Umeåälven. Lamellhusförslaget tar bättre hänsyn till de aspekter som redovisas i bebyggelseanalysen för Teg. Man anser att detta förslag bör tas som utgångspunkt för det fortsatta detaljplannearbetet.

Kommentar: se kommentar under Ägarna till Målargränd 2c.

Styrelsen för Tegshus nr 2 (Bilen 1) förordar alternativet med lägre hus därför att punkthus upp till 10 våningar kommer att stå i bjärt kontrast till södra älv-sidans karaktär. Höghusen kommer att bryta för mycket mot Tegs karaktär och harmonin i landskapsbilden slås sönder. Man vill inte bo i "skuggan" av höghusen.

Eftersom stor möda läggs ner på att bevara bryggeriet är det viktigt att byggnaden lyfts fram i stället för att hamna i skymundan av dominanta och malplacerade höghusbyggnader.

Kommentar: se kommentar under Ägarna till Målargränd 2c.

Boende på Målargränd 1A, Mary Karlsson vill inte att höghus byggs på Bryggaren 2 av stads- och landskapsbildsskäl utan föreslår i stället att en park planeras här.

Kommentar: Programmet är utarbetat bl a i enlighet med översiktsplanen, ÖPL 98, dvs det finns en stor majoritet för att detta läge ska utnyttjas för vattennära boende.

9 i "hyreskö" för flerbostadshus på Bryggaren 2

De som yttrat sig förordar höga hus av olika skäl; luftigare och trivsammare utemiljö, hörnlägenheter blir ljusa med goda utblickar, exteriört är höga hus att föredra, lägre hus är anonyma medan punkthusen ger Teg en profil och till sist anses husen blir en fin pendang till Plaza och Skandiahuset,

Kommentar: Punkthusalternativet innebär att bryggeriet framhävs genom kontrastverkan i stället för en anpassning av den tillkommande bebyggelsens byggnadshöjd.

En av de som yttrat sig anser att texten i programmet är styrd till fördel för de lägre husen. Programmet innehåller en analys av bebyggelsen på centrala Teg vilket bl a är Stadsbyggnadskontorets uppgift att beskriva. Sen är det upp till de som yttrar sig om man anser att man kan bygga i kontrast mot denna stadsdel eller om bebyggelsen ska anpassa sig till siluett och skala på Teg.

Lars Rejnus har lämnat in synpunkter av detaljkaraktär på boendet men anser först och främst att punkthusen är ett bra förslag men förordar så kallade Stjärnhus. Han påminner om att byggnaderna ska förberedas för bredband och har förslag som t.ex. att en bilpool ordnas för de boende så att antalet bilplatser kan minskas och att en gästlägenhet ska finna tillgänglig för de boende i flerbostadshuset.

Håkan Klarin föreslår att en dansrestaurang för flera olika dansstilar och med utsikt över Umeåälven bör förläggas här.

Gunnar Färjare förordar att punkthus byggs men dessa måste vara betydligt smäckrare än de som redovisas i programmet för att inte konkurrera för mycket med Bryggeriet, vilket kan bli fallet om lamellhusen byggs. En allmän arkitekttävling borde utlysas för bebyggelsen på Bryggaren 2.

Kommentar: Se kommentar under "9 i hyreskö" och boende på Målargränd 1a.

Skogens Hus, Fastigheten Skogen nr.1 AB har ingen erinran mot programmet under förutsättning att Skeppargatan mellan E4 och Bryggargatan ej enkelriktas. Det blir problem för kunder och hyresgäster knutna till Skogens Hus om Skeppargatan enkelriktas, och besökande och hyresgäster boende på Teg tvingas åka via stadens centrum för att nå fastigheten.

Man pekar på vikten av att grönstråket enligt programmet utförs för att slippa ytterligare störningar på fastighetens parkeringsyta.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i möjligaste mån i det kommande planarbete.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Justeringar av detaljkaraktär görs av programmet.

STADSBYGGNADSKONTORET i januari 2000
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren
Arkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 00/179
Dnr: 00/356

Handläggare:

Birgitta Hedvall

Regdatum: 2000-11-10

Registrering av åtgärder:

Bryggaren 3

Information:

Registerkarta: 487

Upphäver tomtindelning Bryggaren 1, fastställd 1944-05-15.

Berörda fastigheter:

BRYGGAREN 3

VÄSTERTEG 36:2

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|-----------------------|
| 2000-08-28 | BD | Beslutsdatum |
| 2000-09-26 | LK | Laga kraft |
| 2005-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2000-11-09 | PB | Inlagd i ACM |