

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

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 0,0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- X Marken får inte bebyggas. Sopbod, förråd o dyl får uppföras
- X Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik och utformas i huvudsak enligt illustration

MARKENS ANORDNANDE

- +0,00 Murkrönets högsta höjd över nollplanet
- parkering Parkering skall anordnas i markplan och suterrängplan och får ej överbyggas med skärmtak
- Parkeringsdäck placeras 15 meter från gatumark
- Markbehandling i huvudsak enligt illustration och planbeskrivning
- Trappa i enlighet med illustration

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- VI Högsta antal våningar
- V Sutterängvåning får anordnas. De två översta våningarna utföres som indragna takvåningar

Byggnadsteknik

Fasad ska utföras så att dygnsekvivalent trafikbullernivå inte överstiger 30 dBA inomhus vid ny- och ombyggnad

Värdefulla byggnader och områden

- q Byggnaden får inte rivas. Utförande i enlighet med avsiktsförklaring för bryggeriet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2001-10-22
Laga kraft 2001-11-14
Vidimeras *SL*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

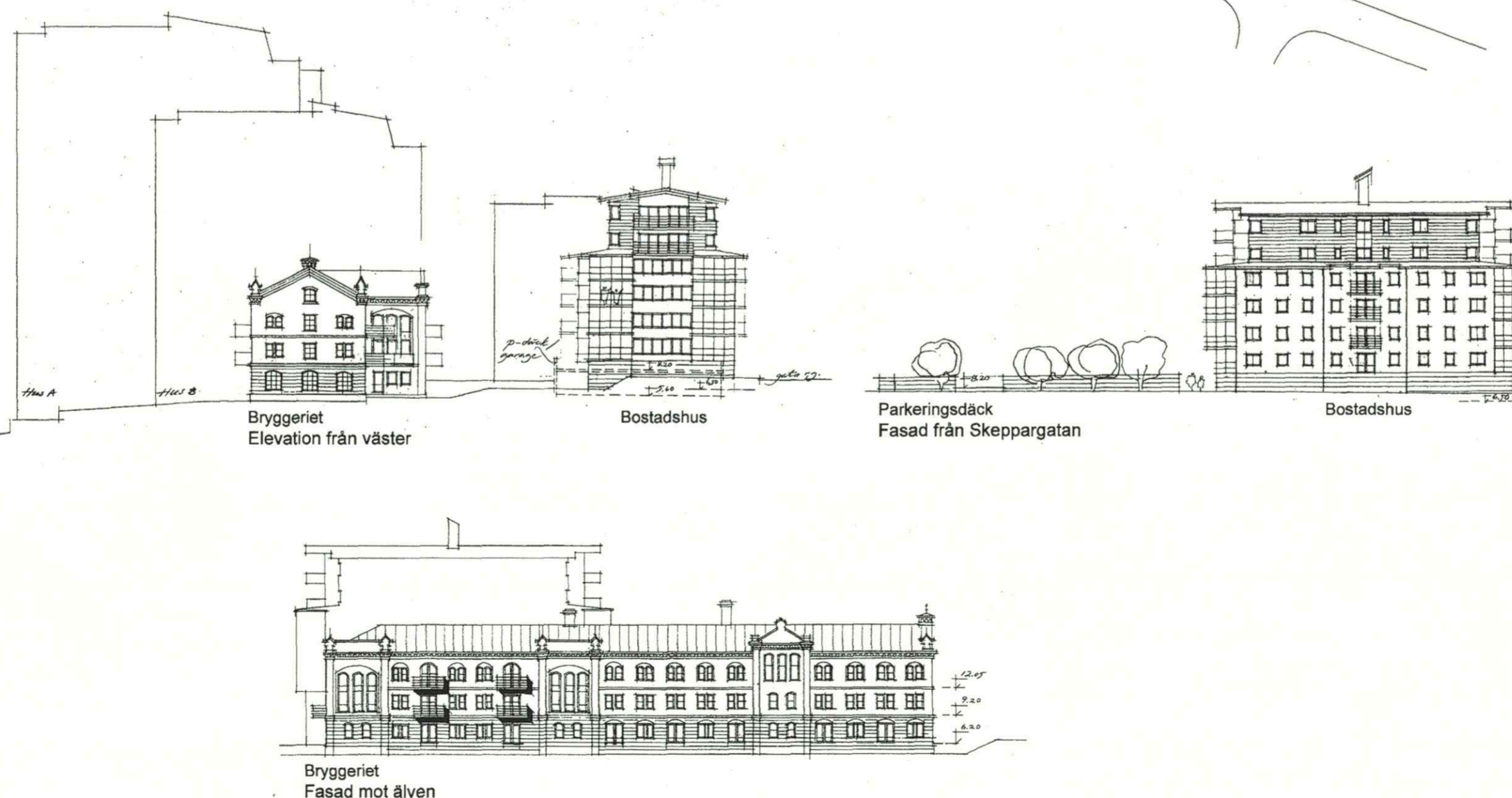
Upprättad 2001-06-11
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning: HS
Kartkonstruktion: RA

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 487B
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: Stadsbyggnadskontoret
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



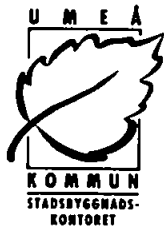
Detaljplan för del av fastigheten
BRYGGAREN 3 inom TEG i
UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i september 2001

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Stina Fahlgrén
Stina Fahlgrén
Arkitekt eva

2480K-P02/14



LAGAKRAFTBEVIS

2001-11-23

DNR PLA 01-20

Detaljplan för del av **BRYGGAREN 3** inom Teg i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2001-10-22, § 165

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2001-11-14**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

S. Lindfors

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

2480K-P02/14

01123112947173.doc

01-11-23 11:34

Postadress

Stadsbyggnadskontoret
Plan- och lovavdelningen
901 84 UMEÅ

Besöksadress

Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon

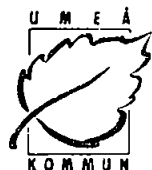
090 - 16 10 00 vx
090 - 16 14 15 planexp

Telefax

090 - 16 14 22

e-postadress

stadsbyggnadskontor@umea.se



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2001-10-22 § 165

Dnr PLA 2001-20

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheten **BRYGGAREN 3**
Sökande: NCC AB, NCC Boende Sverige Mellan och Nord
Box 455
901 09 UMEÅ
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Stina Fahlgren

Sign: /

Detaljplanens syftet är att medge att det gamla bryggeriet bevaras och byggs om till bostäder i enlighet med den avsiktsförklaring som är upprättad mellan kommunen, Länsstyrelsen och NCC AB. Syftet är också att ett bostadshus i sex våningar med suterrängplan uppförs vid Skeppargatan.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i augusti 2001 och har handlagts med normalt planförfarande. Den har varit utställd för granskning under tiden 13 september 2001 till den 4 oktober 2001.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 6 september 2001. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av detaljplanen samt statliga och kommunala instanser/bolag har beretts tillfälle att yttra sig över detaljplanen.

Planeringsutskottet beslutade under samrådsskedet att byggnadsnämnden får anta detaljplanen med stöd av delegation från kommunfullmäktige.

Under utställningstiden har yttrande utan erinran lämnats av Stiftelsen UMELEDEN.

Länsstyrelsen som framfört synpunkter i samrådsyttrande den 22 augusti 2001, har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

Kommentar : Se detaljplanens samrådsredogörelse från samrådsskedet.

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av planförslaget inte fordras.

Kvarstående synpunkter har Länsstyrelsen och Föreningen för Byggnadskultur.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att anta detaljplanen.

Under överläggningen yrkar Carin Conradsson (s) bifall till tjänsteskrivelsen.

Ingemar Dalgård (m) yrkar med instämmande av Nils-Åke Sandström (c) på att byggnadsnämnden godkänner detaljplanen och föreslår kommunfullmäktige anta densamma.



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-10-22 § 165

Dnr PLA 2001-20

Justerarnas sign:

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt Conradssons yrkande, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.

"De som biträder mitt yrkande, röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat att godkänna detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige anta densamma".

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 6 ja- och 5 nej-röster. Följande röstar ja: Carin Conradsson (s), Ingemar Jangvad (s), Olov Sjöberg (s), Kurt Bergström (s), Assar Karlsson (kd) och Jan Lundin (fp), följande röstar nej: Nils-Åke Sandström (c), Ingemar Dalgård (m), Per-Olof Ljung (v), Örjan Mikaelsson (v) och Ulrik Berg (m).

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

UPPLYSNINGAR: Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**.

Ingemar Dalgård och Nils-Åke Sandström reserverar sig mot beslutet.

Detaljplan för **del av fastigheten Bryggaren 3** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustrationer, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bevarande och ombyggnad av det gamla bryggeriet till bostäder i enlighet med den avsiktsförklaring som är upprättad mellan kommunen, Länsstyrelsen och NCC AB (se under rubrik *kulturhistorisk byggnad* och bilaga). Planen möjliggör också att ett bostadshus i sex våningar med suterrängplan uppförs vid Skeppargatan. De två översta våningsplanen utförs indragna från fasadliv.

Mellan korsningen Bryggargatan–Skeppargatan och det nya bostadshuset vid Skeppargatan, anläggs ett parkeringsdäck i två plan utan tak.

Strandzonen utformas omsorgsfullt och en bred ”trappa” anläggs vid älven.

PLANDATA

Planområdet ligger på Teg mellan korsningen Bryggargatan–Skeppargatan, E4 och Umeälven.

Planområdets area är knappt 0.7 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I ÖPL 98 anges att planområdet, som fram till år 2000 varit avsett för bryggeriverksamhet, är lämpligt för bostäder. Ett program från januari 2000 finns för planområdet.

I gällande detaljplan för Bryggaren 3 och del av Västerteg 36:2, laga kraft 2000-09-26 (P 00/79) är planområdet avsett för äldreboende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Inom planområdet finns det gamla bryggeriet från 1890 bevarat. Öster om denna byggnad håller NCC AB på att uppföra tre punkthus 12, 9 och 6 våningar höga med sammanlagt omkring 90 lägenheter.

Tomten sluttar ner mot Umeälven och mellan det gamla bryggeriet och älven finns några dungar av lövträd kvar. I övrigt är planområdet idag en ”byggarbetsplats”.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utförd av Jacobsson och Widmark 1999, visar att marken i huvudsak består av ca 15–25 meter sulfidsilt vilande på morän. Fast

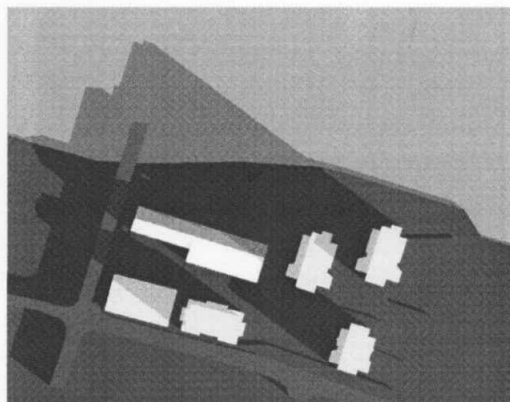
botten ligger på upp till 25 meter under markytan. I en översiktlig miljöteknisk undersökning av J&W 1999 anges att områdets översta markskikt, söder och öster om gamla bryggeribyggnaden, utgörs av fyllnadsmaterial upp till 2 meters djup. Risken för markbrott ska beaktas vid uppförandet av byggnader och vid utfyllnader inom tomten. Nya byggnader ska grundläggas på pålar. Grundläggningssätt ska redovisas och godkännas i byggnämälanskedet.

Bostäder

Gamla bryggeriet kommer att innehålla 27 lägenheter fördelade på tre plan. På vinden kan några av lägenheterna kompletteras med loft eller allrum vilka nås via internttrappor. Resten av vinden avses att nyttjas för ventilationsanläggning och lägenhetsförråd. Bjälklag och innerväggar blir helt nya och vissa bröstningshöjder och fönsteröppningar kommer att förändras (se avsnittet nedan). Nya balkonger på fasaderna kommer att bli nödvändiga.

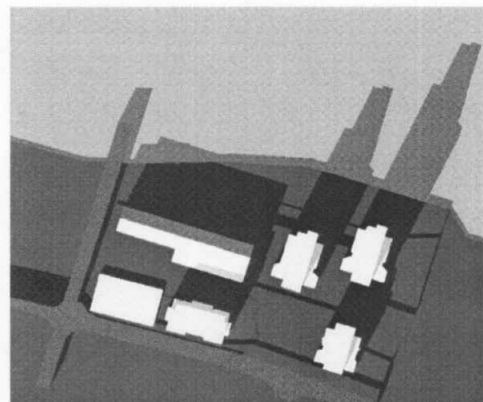
Ett bostadshus i sju våningar uppförs vid Skeppargatan, där den nedersta är en suterrängvåning med förråd och skyddsrum och de två översta är indragna våningar. Byggnaden kommer att innehålla ca 20 lägenheter.

Skuggstudier från höst- och vårdagjämning visar att planområdet är bäst solbelyst under eftermiddagen. Vistelseytan mellan det gamla bryggeriet och parkeringsdäcket blir då fint solbelyst.



Solstudie vårdagjämning - kl 09.30.

FFNS.



Solstudie vårdagjämning - kl 14.30.

FFNS.

Det tillkommande bostadshuset i sju våningar kommer att skugga lägenheterna i bryggeribyggnaden och skuggan kommer att nå till den översta våningen under vinterhalvåret. Under sommaren blir strandområdet solbelyst på kvällen.

Kulturhistorisk byggnad

Bryggeribyggnaden skyddas i detaljplan och en avsiktsförklaring i två delar (se bilaga) från 1999-09-02 samt 2001-06-29, styr utformningen av fasaderna. Avsiktsförklaringen är en överenskommelse mellan kommunen, Länsstyrelsen Kulturmiljö och NCC boende, NCC AB som reglerar ombyggnaden av det gamla bryggeriet. Den består av 19 punkter med tillhörande fasad- och detaljritningar daterade 2001-06-29. Se även program för Bryggaren 2 och detaljplan, laga kraft 2000-09-26 samt bilaga.

Avsiktsförklaringens punkter:

- Bryggeriet får inte rivas.
- Byggnaden skall bevaras, rustas upp och bibehållas i ursprungligt yttre utseende och utförande, men med följande avsteg:
 - 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.
 - Takbeklädning 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 foton.
 - Ytterväggar/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 (Se bifogad ritning). 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.
- Bevarande och återskapande enligt ovan säkerställs i detaljplan med bindande planbestämmelser.
- Nya fönsteröppningar krävs i långfasaden mot älven. Nya öppningar anpassas till de översta fönsteröppningarna som bevaras intakt. Fönstersättningen tillåts att utföras enligt bilagd illustration, daterad 2001-06-29, alltför att säkerställa en god och sund inomhusmiljö.
- Balkonger, loftgångar och små entrétak (högst upp i fasad mot Skeppargatan) i omfattning enligt bilagda planer och fasadritningar tillåts att utföras lätta och genomsiktliga och med fördel i smide. Detta detaljstuderas i den kommande projekteringen. Särskild vikt lägges på balkongers mått, så att inte djupet på balkongerna blir överstora vilket kanske skulle innebära att de förtar fasadernas utseende, d v s hellre långa än alltför djupa.

- Högsittande fönster ingående i risaliterna tillåts att förses med fasadglas där bjälklag passerar. Detta gäller även de höga fönstren i bottenvåning i gavelfasad mot väster, för att förhindra insyn.
- Den vänstra av de två risaliterna i fasaden mot Skeppargatan får rivas. Dock skall fönstersättningen anpassas i stil och utförande likt den högra risaliten som bevaras.
- Bjälklagens höjdläge studeras noggrant. Anpassas till sockelvåningens gesims. Balkonger och loftgångar höjdsättes på sådant sätt att denna gesims underdel ej byggs för. Se bilagd illustration, daterad 2001-06-29.
- Ventilationsskorstenar skall återskapas på det nya yttertak. Detaljstuderas i den kommande projekteringen.

Skyddsrum

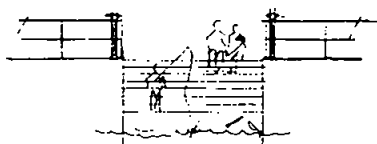
180 skyddsrumspatser anordnas i den nya byggnadens suterrängplan.

Friytor och markbehandling

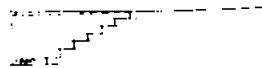
Eftersom planområdet ligger centralt i staden beräknas behovet av friyta på samma sätt som Öst och Väst på stan d v s 1/3 av BTA bostadsyta. Det innebär att det fodras omkring 1700 m² för det tillkommande sjuvåningshuset vid Skeppargatan och bryggeribyggnaden samt 3500 m² för de tre höghusen. Hela fastigheten Bryggaren 3 inrymmer omkring 5000 m² friyta inklusive kajplanen närmast älven. De boende inom hela fastigheten Bryggaren 3 bör därför ha tillgång till strandområdet. Det minskade kravet på friytor kan godtas endast om markbehandlingen ges en hög kvalitet.

En lekplats iordningställs inom fastigheten Bryggaren 3 förslagsvis i soligt läge mot Skeppargatan.

Delar av tomten närmast vattnet är tillgänglig för allmänheten och en grusad gång- och cykelväg leder ner till vattnet genom kvarteret. Den befintliga muren mot älven bör rustas upp eftersom den har en stor påverkan på stadsbilden. En "trappa" byggs vid älven mellan bryggeriets östra gavel och det intilliggande höghuset. Trappan kan med fördel utföras bredare än den illustrerade på plankartan. På så sätt kan allmänheten och de boende i området kan nå vattnet på ett behagligt sätt och den kan användas att sitta på eller när man fiskar. Murkrönet får ett skyddsräcke och belysningspollare omger trappan.



Trappa mot älven.



Skiss FFNS.

I anslutning till den grusbelagda kajplanen placeras belysningsstolpar. Närmast det gamla bryggeriet ges marken en "industriell

karaktär" d v s med sten, plattläggningar och grus. Traditionella små gräsytor vid lägenheterna undviks vid entréer och uteplatser. I stället anläggs en gemensam grönyta med planteringar mellan parkeringsdäcket och bryggeriet och träd planteras på den stenlagda gården.

En mur 1,5 meter från gatan avgränsar parkeringsdäcket från Skeppargatan. Muren ges samma höjd som den angränsande byggnadens sockelhöjd. Muren får kompletteras med en skyddande överliggare, förslagsvis av smide. I den grusade ytan mellan muren och trottoaren ska minst fyra träd, t ex lindar, planteras, men planteringar i anslutning till parkeringsdäcket får inte skymma sikten i korsningen Skeppargatan–Bryggargatan. Sittplatser ordnas mellan träden och klättrväxter planteras med fördel mot muren. Skeppargatan blir på så sätt både vackrare och trivsammare i detta avsnitt.

Parkering

Parkeringsdäcket vid korsningen Bryggargatan–Skeppargatan ska rymma minst 38 bilplatser i två plan. Dessutom kommer sju bilplatser att finnas vid områdets infart från Skeppargatan. Antalet bilplatser beräknas efter parkeringsnormen 9pl/1000 BTA bostäder dvs som Öst och Väst på stan och innebär att det ska finnas 45 bilplatser inom planområdet.

Parkeringsdäcket får inte byggas över med skärmtak med hänsyn till utblickar för de närboende och till stadsbilden.

Trafik

I detaljplanen för området, laga kraft 2000-09-26, beskrivs trafiksituationen i den här delen av Teg.

Ändringen från äldreboende till ”vanligt boende” borde innebära en ökning av antalet bilresor till och från planområdet. En uppskattning av antalet resor per dygn innebär att ökningen för hela Bryggaren 3 skulle bli knappt 1000 bilar och för planområdet 310 bilresor/dygn vilket överensstämmer med tidigare uppskattade trafikmängder. Genom att planområdet innehåller ovanligt många större lgh (större än 100m²) bli antalet bilresor lägre än i de preliminära beräkningarna. Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik.

Föroreningar och buller

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

Se vidare planens genomförandebeskrivning samt detaljplan för Bryggaren 3, laga kraft 2000-09-26, under rubrik ”MILJÖKONSEKVENSER”.

Teknik och avfall

Den el-central som tidigare funnits inom planområdet flyttas till fastigheten Böleå 12:2, intill tennisbanan, vid Skeppargatan.

Värmeförsörjning bör utgöras av fjärrvärme.

Planområdet ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät inklusive dagvattnet eftersom marken inte bedöms lämplig för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Avfallet samlas i en sopbod för containertömning som är gemensam med höghusen. Boden placeras i anslutning till utfarten mot Skeppargatan mitt på fastigheten. Allt hushållsavfall ska källsorteras och kompostering av mat- och trädgårdsavfall bör ske i gemensamma komposter för bostäder i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

En genomförandebeskrivning som tillhör detaljplanen behandlar frågor av administrativ karaktär.

MEDVERKANDE ARKITEKT

Detaljplanen är upprättad efter ett förslag av NCC ritat av arkitekt Laila Björnham FFNS i Umeå.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2001
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-20

Detaljplan för del av fastigheten **BRYGGAREN 3** 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 kompletterande bostadsbebyggelse inom del av fastigheten samt att möjliggöra bevarande och ombyggnad av bryggeribyggnaden för bostadsändamål.

Fastigheten (hela Bryggaren 3) kan 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 inom kvarteret vara tillgängliga för alla boende i kvarteret och således ingå i gemensamhetsanläggning.

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

TEKNISKA FRÅGOR

Markförhållanden 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.

Marken inom planområdet är förorenad i viss utsträckning. Bl a har viss förekomst av flyktiga kolväten uppmätts i borrhål. Oljehalten i jordprovet har ett lågt värde (68 mg/kg TS). Det finns dock en teoretisk möjlighet att andelen aromater överstiger riktvärdet för känslig markanvändning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-20

Kompletterande provtagning måste ske norr om bryggeribyggnaden. Lokalt utförs kompletterande analys med aromatfraktionering. Alternativt schaktas förorenad fyllning bort och transporteras till godkänd deponi i enlighet med markundersökning (J&W). Ev ytterligare åtgärder får klargöras i samband med bygganmälan.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Skeppargatan. Parkering i enlighet med gällande norm anläggs i och på däck.

Bevarande

Bryggeribyggnaden 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.

Föroreningar i gamla bryggeribyggnaden

Arbetslivsinstitutet har i en undersökning visat att bjälklag och takstolar delvis är angripna av mikroorganismer. Under bryggeriets verksamhetsperiod har bekämpningsmedel riktat mot råttor och insekter av olika slag använts.

Skadat virke, där föroreningar inte går att avlägsna på annat sätt, tas bort. Vid rivning skall Arbetslivsinstitutets synpunkter beaktas. Skadliga rester av bekämpningsmedel skall avlägsnas varför det bör undersökas om vilka bekämpningsmedel som använts och om rester finns kvar.

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.

Energiförsörjning

Området skall strömmatas från ny transformatorstation som placeras utanför planområdet.

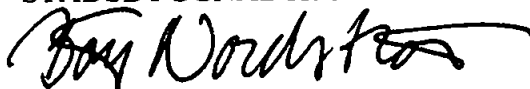
Området avses anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

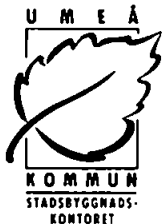
Byggherren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader..

Planavtal har tecknats med NCC AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2001



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **del av fastigheten Bryggaren 3** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har skett med Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, samt berörda kommunala och statliga instanser under tiden 9 augusti–30 augusti 2001. Sakägare har underrättats genom brev postade den 8 augusti och beretts tillfälle att yttra sig över detaljplaneförslaget.

Länsstyrelsen påpekar att, till skillnad från gällande detaljplan, kommer den föreslagna bebyggelsen att exponeras ovanför bryggeriets fasad mot älven. Därmed underordnas det gamla bryggeriet ytterligare tillkommande bebyggelse.

Illustrationen bör korrigeras så att detta förhållande tydligt framgår, därför redovisas byggnaderna inom planområdet i samma skala och bryggeriet redovisas med konturerna av bakomliggande byggnad.

Man påtalar också att: ”I regeringens handlingsprogram för arkitektur, formgivning och design anges som ett av de nationella målen att *kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas*. En minskning av antalet våningar i tillkommande bebyggelse anpassat till bryggeriets byggnadshöjd skulle bättre rimma med detta mål.”

Kommentar: Illustrationen ändras i enlighet med Länsstyrelsens önskemål. Stadsbyggnadskontoret anser liksom Länsstyrelsen att bryggeriet får, i ännu högre grad, en underordnad roll med detta förslag. Se även kommentar under Föreningen för byggnadskultur.

Planeringsutskottet har inget att invända mot planen liksom **Miljökontoret, Brandförsvaret, UMEVA, Ultra, Luftfartsverket, Umeå Energi AB** samt **Interimstyrelsen för BFR Bryggaren**.

Föreningen för byggnadskultur i Umeå påpekar att ett annat ändamål än bostäder skulle kunna innebära en varsammare ombyggnad av det gamla bryggeriet. Man nämner balkonger som ett exempel på omfattande förändringar av fasaden. Föreningen för byggnadskultur anser alltså att en varsammare ombyggnad skulle varit önskvärt men finner det inte meningsfullt att i detta läge hävda sin mening eftersom förslaget är noggrant diskuterat inom kommunen och Länsstyrelsen.

Man tror ändå att bryggeriet kommer att uppfattas som ett industriminne och gläds åt att den finna byggnaden kommer att stå kvar som historiskt landmärke i stadsdelen Teg.

Byggnaden mot Skeppargatan innebär en stor försämring jämfört med trevåningslängan i den tidigare fastställda planen där tillbyggnadens volym och hus höjd hade anpassats till bryggeriet. Kontrasterna till bryggeriet kommer att uppfattas som störande och man vill bibehålla den byggrätt som finns i gällande plan.

Kommentar: Också Stadsbyggnadskontoret anser att bevarandet av bryggeri-byggnaden är av stort värde för Umeå och att förändringar av fasaden inom avsiktsförklaringens ram får accepteras. Beträffande byggrätt och exploateringsgrad så har den frågan diskuterats i program för planområdet och i gällande detaljplan. Där framkommer att kontoret delar inställning med Föreningen för byggnadskultur men att det finns en politisk vilja att låta denna fastighet få en hög exploatering. Yttrandet lämnas därför utan åtgärd. Se även kommentar under Länsstyrelsen.

Ingela Eriksson, Målargränd 1A ifrågasätter den planerade nya bebyggelsen på hela fastigheten Bryggaren 3. De höga husen kommer att skymma utsikten för de närboende och karaktären avviker för mycket mot bryggeriet och övrig bebyggelse i området.

Hon undrar vad vitsen är med att bevara det gamla bryggeriet om det omges med höghus. Bryggeriet kommer att skuggas av det nya sjuvåningshuset och skuggorna kommer att påverka de boende på Målargränd sommarkvällar. Fler lägenheter leder till mer trafik och buller i området vilket man inte vill ha. Ingela undrar om man inte kan sänka antalet våningar inom planområdet i stället för att sänka friytekravet och hon ifrågasätter att byggrätten tillåts öka. Hon motsätter sig starkt att ytterligare ett högt hus ska byggas på denna tomt.

Kommentar: Beträffande den avvikande karaktären på den nya bebyggelsen på fastigheten Bryggaren 3 så instämmer Stadsbyggnadskontoret med yttrandet men i gällande detaljplan har den prövats och ansetts möjlig. Anledningen till att kommunen tycker att friytekravet kan sänkas här är att fastigheten ligger förhållandevis centralt och kan jämföras med Öst- och Väst på stan där friytekravet är detsamma som i denna plan. Beträffande skuggorna sommartid så kommer den norra delen av Målargränd först kl 21 att nås av skuggor från sjuvåningshuset på Bryggaren 3. De övriga höghusens skuggor når Målargränd från midnatt till omkring kl 5 på morgonen och kan därför inte anses störa för de boende här.

Kommunen anser inte att trafiken ökar i den omfattningen att ytterligare åtgärder behövs än de som är vidtagna efter Skeppargatan. Yttrandet lämnas utan åtgärd. Se även kommentar under Länsstyrelsen och Föreningen för byggnadskultur.

Tekniska kontoret påpekar att sikten i korsningen Skeppargatan–Bryggargatan måste hållas fri och hänvisar till Gata/Park. Man har också detaljsynpunkter på markbehandling/trädplanteringar på situationsplanen och man undrar om skyddsbestämmelserna räcker vid ägarbyte och för byggnadens underhåll?

Kommentar: Planteringarna vid parkeringsdäcket anpassas till sikten i korsningen Skeppargatan–Bryggargatan. Planbeskrivning och illustrationer justeras i enlighet med parkavdelningens synpunkter. Beträffande byggnadens underhåll vid ett eventuellt ägarbyte så hänvisas till PBL 3 kap 12 och 13 §§ som bl a reglerar underhåll av kulturhistorisk bebyggelse.

Socialtjänsten skriver att man beslutat att inte bedriva gruppboende i bryggeriet. Man pekar på vikten av att det byggs lämpliga lägenheter för äldre i centrala lägen. Det är viktigt att personer med rörelsehinder eller ökat hjälpbehov kan bo kvar i sina hem och att inte omfattande anpassningsåtgärder behöver åstadkommas. Det är också viktigt att färdtjänst kan nå fram till entrén. Personer som "strosar" i området ska kunna ta sig fram med barnvagn, rullator eller rullstol. Vatten har en speciell dragningskraft på barn. Strandområdet måste därför utformas barnsäkert samtidigt som det gäller att ta tillvara de fantastiska möjligheter som finns.

***Kommentar:** Räckan kommer att sättas upp vid muren mot älven. Gång- och cykelvägen föreslås grusad men alternativt kan pågrusad asfalt väljas. Ur ekologisk och estetisk synpunkt bör de asfalterade ytorna begränsas. Yttrandet delges sökande.*

Stiftelsen Umeleden uppskattar att allmänheten har tillträde till strandzonen. Man föreslår att den föreslagna trappan görs bredare och man upprepar sitt förslag att en bronsplatta, som beskriver byggnadens historia och anknytning till stadsbranden, placeras på bryggeribyggnaden.

***Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret anser att bägge förslagen är goda. Planen medger att trappan görs bredare och planbeskrivningen kompletteras på den punkten.*

Kommunala handikapprådet påpekar att parkeringsdäcket ska utföras tillgängligt för personer i rullstol. Ytterligare åtgärder kan bli aktuella när det gäller handikapp-parkeringar vid bostadsanpassning. Man bilägger även planeringsriktlinjer för tillgänglighet.

***Kommentar:** Handikapprådets riktlinjer delges sökande. Se kommentar under socialtjänsten.*

SAMMANFATTNING

Planbeskrivningen kompletteras angående sikten i korsningen Skeppargatan–Bryggargatan. El-centralen placeras utanför planområdet och planbeskrivning samt plankarta revideras. Illustrationerna revideras i enlighet Länsstyrelsens och Tekniska kontorets önskemål.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2001
Plan- och lovavdelningen


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Stina Fahlgren
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 02/14
Dnr: 02/305

Handläggare:
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2002-01-11

Registrering av åtgärder:
BRYGGAREN 3, del av

Information:
Registerkarta: 487

Berörda fastigheter:
BRYGGAREN 3

HÄNDELSER I ÄRENDET

2001-10-22	BD	Beslutsdatum
2001-11-14	LK	Laga kraft
2006-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-01-11	PB	Inlagd i ACM