

**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
- BH1K1 Bostäder får förekomma på alla våningsplan. Handel eller kontor får förekomma i bottenvåning

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e 000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas. Ramp till underjordiskt pakeringsgarage får överbyggas med tak
- Marken får byggas över med ett bjälklag som planteras enligt planbeskrivning

**MARKENS ANORDNANDE**

- Körbar utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- III Högsta antal våningar
- V Byggnadshöjd och taktlutning i enlighet med sektion. Takkupor får utföras.

**Varsamhet**

Byggnader inom planområdet utformas och bevaras enligt Fördjupning av Centrala Stan 1998-05-25, avseende Riksintresset och Nivå II.

**Byggnadsteknik**

Grundläggning ska utföras så att inte grundvattenytan sänks eller så att omgivande byggnader skadas

**STÖRNINGSSKYDD**

Tillkommande byggnad ges en fasadisolering som medför att maximal butternivå inomhus ej överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus och max 45 dBA nattetid. Ljudnivå på friyta max 55 dBA ekvivalent ljudnivå på lek och rekreationsyta.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen KF 2004-01-26  
Laga kraft 2004-04-07  
Vidimeras P.L.  
*Stadsstyrelsen Beslut 2004-03-12*

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2003-06-16  
Reviderad

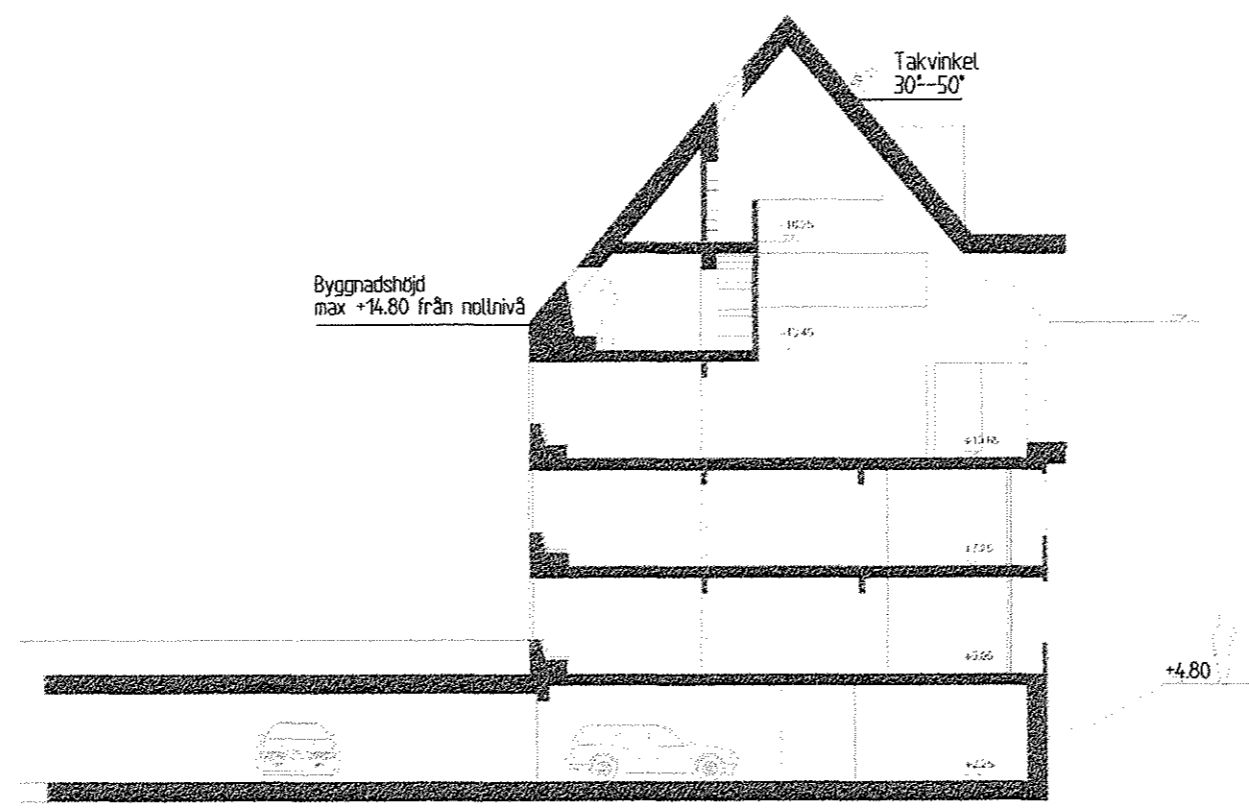
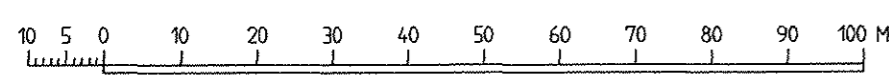
*Ulf Söndell*  
Ulf Söndell

Mätning:  
Kartkonstruktion: TVI

- 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 registerkarta  
Flygfotografering år: 1963/1975 flyghöjd 800 meter  
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

Skala 1:1000



SEKTION

Detaljplan för del av fastigheten  
**RAN 10** inom  
**CENTRALA STAN** i UMEÅ KOMMUN  
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2003  
Reviderad i december 2003

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Stina Fahlgrön*  
Stina Fahlgrön  
Arkitekt



## LAGAKRAFTBEVIS

2004-04-13

DNR PLA 03-28

Detaljplan för del av fastigheten **Ran 10** inom Centrala stan i Umeå kommun  
inom Backen i Umeå kommun

---

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2004-01-26 , § 12

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.  
Länsstyrelsens har beslutat avslå överklagandet 2004-03-12.  
Länsstyrelsens beslut har inte överklagats till Regeringen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-04-07**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

2480K - P04/89

040413112455546

2004-04-14 11:06

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

## UNDERRÄTTELSE

Datum  
2004-04-07


Beteckning  
402-1290-2004

I(1)

Umeå kommun  
Kommunfullmäktige  
901 84 UMEÅ

**Detaljplan för del av fastigheten Ran 10 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län upprättad i oktober 2003, reviderad december 2003.**

Ovanstående plan har inte överklagats till Regeringen, miljödepartementet inom tre veckor efter sista delgivningsdagen för Länsstyrelsens beslut. Planen vann kraft den 7 april 2004.

  
Kristina Burén

Kopia till

Umeå kommun, Samhällbyggnadskontoret, Plan och Bygglov

---



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

7

Umeå Kommun Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglöv	
2004 -03- 17	
Dnr 03.28	Plan

BESLUT  
Datum  
2004-03-12  
Rek+mb

Beteckning  
403-2470-2004

I(4)

STADSLEDNINGSKONTORET KAMMAREN UMEÅ KOMMUN	
2004 -03- 16	
Dnr: 2003 557	Bil: 2/4
Aktbil:	Bil:

Nils-Gustav Rasmusson  
Västra Kyrkogatan 3  
903 29 UMEÅ

## Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

### Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet av Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 2004-01-26, § 12, att anta detaljplan för del av fastigheten Ran 10 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län upprättad i augusti 2003 samt reviderad oktober 2003 och december 2003.

### Överklagandet

Ni har som boende på V. Kyrkogatan 3/fastigheten Ran 2 i kvarteret Ran överklagat kommunens antagandebeslut och önskar att Länsstyrelsen i första hand ska upphäva detta, som Länsstyrelsen tolkar det, på grund av att kulturmiljövärden, som de beskrivits i skrivelser från Museet, Länsstyrelsen och Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, inte har beaktats.

I andra, tredje och fjärde hand anger ni önskemål att synpunkter som framförts i sagda skrivelser ska beaktas i prövningen. Ni anger att Ni tar Museets, Länsstyrelsens och byggnadskulturföreningens skrivelser som Era egna.

I femte hand önskar Ni att den tillåtna taknockshöjden ska sänkas eftersom en högre hushöjd påverkar sol- och skuggsituationen och utsikten för Er och boende i bostadsrättsföreningen Ran.

Ni menar att med det nu överklagade förslaget trängs ett hus, som inte stämmer in med kulturmiljövärdena på platsen, in i en kulturhistorisk miljö av riksintresse som därmed kommer att förstöras.

Ni anser att de skrivelser till vilka Ni hänvisar, och som Ni anför har tagit som Era egna, har stort värde vid prövningen av ärendet.

### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har enligt plan- och bygglagstiftningen att i överklagningsärenden ta ställning till om antagandebeslutet ska fastställas eller upphävas i

dess helhet. Möjligheten att i vissa delar upphäva beslutet eller ändra det på annat sätt föreligger inte utan särskilda skäl. Länsstyrelsen bedömer att några särskilda skäl inte föreligger i den antagna detaljplanen. Länsstyrelsen kan därmed enbart pröva klagandes förstahandsyrkande att upphäva kommunfullmäktiges beslut.

Länsstyrelsen tolkar hänvisningarna till de skrivelser Ni anger i överklagandet som att där framförda synpunkter angående allmänna intressen inte beaktats. Hur allmänna intressen beaktas ska i princip bedömas av kommunen efter samråd med berörda myndigheter. I det fall riksintressen inte tillgodosetts ska Länsstyrelsen pröva kommunens antagandebeslut. Enligt förarbetena till PBL ska enskilda sakägare inte kunna åberopa motstående allmänna intressen för att få ett kommunalt beslut omprövat. Departementschefen menar dock att det inte kan uteslutas att miljöutformningsfrågor beaktas i besvärssärenden då det hos boende kan finnas ett berättigat intresse av god närmiljö (prop 1985/86:1 sid 365).

Länsstyrelsen har i prövningen inte uteslutit att de allmänna intressena är av sådan art att de kan påverka klagandes intresse av god närmiljö.

Planområdet ligger inom en miljö utpekad som ett kärnområde – stadens ansikte mot älven – i riksintresset för kulturmiljö, delar av Umeå centrum (AC 10).

Nu antagen detaljplan medger en markanvändning för bostäder i tre våningar i den befintliga öppningen i husraden mot Västra Strandgatan med angivande av byggnadshöjd och takvinkel varierande mellan 30 och 50 grader. Planen har varsamhetsbestämmelser med hänvisning till Fördjupning av översiktsplanen för Centrala Stan avseende Riksintresset och Nivå II som anger anpassning till kulturmiljövärdena på platsen. Nivå II innebär överväganden och inriktningsmål för skyddsvärda miljöer och enstaka byggnader som redovisas i fördjupningen och till vilket planområdet räknas.

Det hus till vilket Ni hänvisar är en illustration som presenterades i samrådsskedet och till vilket planförslaget då var starkare knutet. I den antagna detaljplanen har illustrationen utgått så när som på en sektion för byggnaden och planbestämmelserna har inte samma starka anknytning den redovisade illustrationen.

Länsstyrelsen har inte överprövat detaljplanen enligt 12 kap 1 § PB, då Länsstyrelsen bedömt att den antagna planen ger utrymme för en bebyggelse som kan förenas med kulturvärdena på platsen. Den slutliga utformningen av byggnaden prövas först i kommande bygglovprövning där bl a detaljplanens varsamhetsbestämmelser ger utgångspunkterna för bebyggelsens gestaltning. Bebyggelsen ska därmed utformas med hänsyn till riksintresset och inriktningsmålen för skyddsvärda miljöer och enstaka byggnader som

det framställs i fördjupning av översiktsplanen i Centrala Stan. Den antagna planen kan därmed inte anses stå i strid med bestämmelserna i 2 och 3 kap PBL och kommunen har, när den antagit planen, handlat inom det utrymme som PBL medger. Skäl saknas då att med hänvisning till allmänna intressen, som även skulle kunna påverka Ert intresse av god närmiljö, upphäva planen.

Planen medger en bebyggelse som i stort får anses överensstämma med omgivande bebyggelse avseende byggnadshöjd, takvinkel m m i enlighet med nu gällande plan. Taknockshöjd anges inte i planen utan denna blir resultatet av en kombination av byggnadshöjd (ungefärligen takfotshöjd) och vald takvinkel. Planen innebär i dessa avseenden inte någon avgörande försämring jämfört med vad nu gällande plan medger. Länsstyrelsen bedömer att de försämringar av sol- och skuggförhållanden samt utsiktsmöjligheter som följer på ett genomförande av planen inte kan anses påverka boendekvaliteterna för enskilda i kvarteret på sådant sätt att kommunens antagandebeslut ska upphävas.

### **Länsstyrelsens ställningstagande**

Planförslaget medger en utformning av bebyggelsen som inte kan antas medföra påtaglig skada för kulturmiljöns riksintresse och därmed ej heller kan anses skada det enskilda intresset av god närmiljö. Intrångseffekterna i övrigt för berörda enskilda inom kvarteret bedöms inte vara större än att de får tålas. Överklagandet ska därför avslås.

### **Berörda lagrum mm**

Det är enligt 1 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL (1987:10) en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

Enligt 1 kap 5 § PBL ska prövning enligt denna lag allmänna och enskilda intressen beaktas.

Av 2 kap 2 § PBL framgår bl a att planläggning ska, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen.

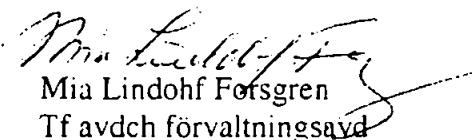
I 3 kap 1 § PBL framhålls att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Av 13 kap 8 § framgår bl a att den myndighet som har att pröva överklagande av kommunens antagandebeslut ska antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet.

Av miljöbalkens 3 kap 6 § framgår bl a att kulturmiljövärden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar dessa.

Detta beslut har beretts i samråd med avdelningschef miljö/plan Percy Gustavsson, biträdande länsantikvarie Bo Sundin och jurist Anna Stenmark.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Mia Lindohf Forsgren  
Tf avdch förvaltningsavd

  
Bo Berge  
Länsarkitekt

#### Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

#### Kopia till

Kommunfullmäktige i Umeå kommun

Byggnadsnämnden i Umeå kommun

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov

*Länstyrelsen*

Umeå Kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Umeå Kommun Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglöv	
2004 -02- 25	
Dnr 03.28	Plan

## Överklagande av Fullmäktiges beslut 26.1.2004 § 12 Detaljplan för del av fastigheten RAN 10 i Umeå Kommun.

Detta ärende har under ganska lång tid behandlats genom samråd och utställning och genom godkännande av Byggnadsnämnden. Planeringsutskottet har tillstyrkt förslaget och nu senast har Kommunstyrelsen behandlat frågan och föreslagit Kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Genom detta överklagande önskar jag

att i första hand fullmäktiges beslut i ärende upphävs

att i andra hand de synpunkter som avgivits i Västerbottens Museums två yttrande i alla delar tas hänsyn till vid prövningen. Tar Museets yttrande om mitt eget.

att i tredje hand synpunkterna i Länsstyrelsens två yttrande beaktas vid prövningen. Tar Länsstyrelsens yttrande som mitt eget.

att i fjärde hand de synpunkter som framförts av Föreningen Byggnadskultur i Umeå beaktas vid prövningen. Tar Byggnadskulturs synpunkter som mina egna.

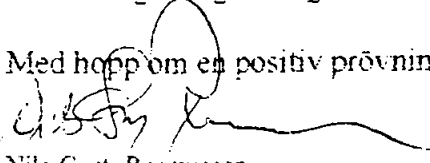
att i femte hand den tillåtna taknockshöjden sänks med 2,8 meter då den tänkta höjden på det nya huset kommer att avsevärt försämrar sol- och skugg- och utsikt för mig och övriga boende i bostadsrättsföreningen Ran.

Äberopande skrivelser bifogas.

I det nu omtalade området förekommer ett antal hus som ur kulturhistorisk synpunkt har ett mycket stort värde. Att med det nu överklagade förslaget tränga in ett hus som ej stämmer in i den övriga raden av hus kommer att förstöra den kulturhistoriska miljön. Umeå har ju under de senaste 20 åren drabbats av rivning av äldre byggnader. Detta område är det sista i raden och måste bevaras. Länsstyrelsen framhåller också med skärpa att det ur riksintresse är viktigt att ta hänsyn till bevarandefrågan. I andra städer söder ut t.ex. Gävle och Linköping har man blivit tvungen att bygga upp gamla miljöer "som ex. gamla Linköping", låt oss slippa detta i Umeå genom att behålla den kulturhistoriskt viktiga miljö som finnes i det nu omtalade området. Då jag tagit Museets yttrande av den 17/9/2003 som mitt eget vill jag, att vid prövningen, särskilt de punkter som finnes i de punkter som finns i sidan två tredje stycket nedifrån beaktas. Samtliga de skrivelser som jag tagit som mina egna och som bifogas anser jag ha stort värde vid prövningen av ärendet.

Den sista att-satsen om försämrad boendemiljö för mig och de boende i bostadsrättsföreningen Ran är ju också viktig vid prövningen, då en sådan fråga får bestående försämring många många år framöver.

Med hopp om en positiv prövning överlämnar jag ärendet.



Nils-Gust Rasmusson  
V. Kyrkogatan 3  
903 29 UMEÅ  
Tel 090-772217

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(51)

Kommunfullmäktige

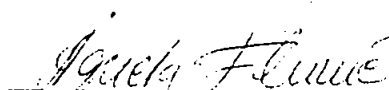
2004-01-26

**Plats och tid**Fullmäktiges sessionssal, Umeå  
Klockan 09.00-12.00, 13.00-18.00**Beslutande**

Se separat lista

**Ersättare (ej tjänstgörande)** Se separat lista**Övriga deltagande**Jan Björinge, stadsdirektör  
Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör  
Carina Lidgren, kommunjurist**Utses att justera**

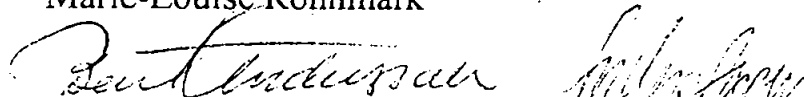
Bernt Andersson      Anders Ågren

**Underskrifter  
Sekreterare**

Agneta Flumé

**Paragrafer  
1-24****Ordförande**

Marie-Louise Rönmark

**Justerande**

Bernt Andersson

Anders Ågren

**BEVIS**

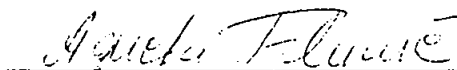
Justering har tillkännagivits genom anslag

**Organ**

Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum** 2004-01-26**Datum för anslags****uppsättande** 2004-02-03**Datum för anslags****nedtagande** 2004-02-25**Förvaringsplats  
för protokollet**

Stadsledningskontoret, kansliet

**Underskrift**

Agneta Flumé

Kommunfullmäktige

2004-01-26

PLU § 7

KS § 6

KF § 12

2003.554

214

Detaljplan för RAN 10 – antagande

Byggnadsnämnden har i skrivelse 2003-12-16 gett planeringsutskottet möjlighet att ge synpunkter i ärendet.

Plan- och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse biläggs protokollet.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför i yttrande 2003-12-23 följande:

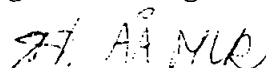
**Bakgrund**

Planförslaget möjliggör uppförande av ett nytt bostadshus mellan två av stadens äldre "karaktärsbyggnader" i kvarterets fasad mot Strandgatan och älven.

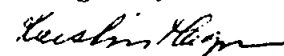
Planförslagets kärnfråga är avvägningen mellan å ena sidan önskvärd utveckling och komplettering av Centrala Stans bebyggelse och å andra sidan de hänsyn som enligt översiktsplanen samtidigt ska tas till den befintliga bebyggelsemiljön. Föreslagen byggnad kan ses som ett exempel på nutida nyskapande arkitektur. Tomtplatsen ingår samtidigt i Centrala Stans kulturhistoriska riksintresseområde och kraven på anpassning av ny bebyggelse till stadsbild, bebyggelsemönster och omgivande bebyggelse ska enligt översiktsplanen iaktas särskilt noga.

Under hela planprocessen har denna avvägning varit föremål för särskild uppmärksamhet. Byggnadsnämnden, som enligt översiktsplanen har ett särskilt ansvar för dessa avvägningar, har efter samråd och utställning godkänt planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen. Kommunstyrelsens planeringsutskott har tidigare under samrådsfasen tillstyrkt planförslaget.

Justeringsmännens sign



Utdragsbestyrkande



Kommunfullmäktige

2004-01-26

**Yrkanden**

Eva Arvidsson (v) – Avslag på detaljplanen.

Lennart Holmlund (s) med instämmande av **Britt-Marie Lövgren (fp), Mattias Larsson (c) och Anders Sellström (kd)**  
– Bifall till stadsledningskontorets förslag.

**Propositionsordning**

Stadsledningskontorets förslag mot Eva Arvidssons yrkande.  
Bifall till stadsledningskontorets förslag.

**PLU****Planeringsutskottets förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för RAN 10.

**Kommunstyrelsens behandling av ärendet.****Yrkanden**

Daniel Kallos (v) – Tillägg: ”att den tillåtna taknockshöjden sänks med 2,8 meter”.

Lennart Holmlund (s) – Bifall till planeringsutskottets förslag.

**Propositionsordning**

Planeringsutskottets förslag mot Daniel Kallos yrkande. Bifall till planeringsutskottets förslag.

**KS****Kommunstyrelsens förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för RAN 10.

---

**Reservation**

Daniel Kallos till förmån för sitt yrkande.

---

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**

Följande yttrar sig:

Åsa Ögren, Jan Hägglund, Ingemar Dalgård, Farrokh Farrokhi, Eva Arvidsson, Mattias Larsson, Anders Sellström, Lasse Jacobson och Britt-Marie Lövgren.

**Yrkanden**

**Åsa Ögren (s)** med instämmande av **Ingemar Dalgård (m)**, **Farrokh Farrokhi (fp)**, **Mattias Larsson (c)** och **Anders Sellström (kd)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Jan Hägglund (rätt)** med instämmande av **Eva Arvidsson (v)** – Avslag på förslaget.

**Propositionsordning**

Kommunstyrelsens förslag mot Jan Hägglunds m fl yrkande.  
Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**KF****Kommunfullmäktige beslutar**

**att anta detaljplanen för RAN 10.**

---

**Reservationer**

Rättvisepartiet socialisterna och Vänsterpartiet till förmån för eget yrkande.

---

Plats och tid	Brandförsvaret, kl 09.00-16.30, lunch 12.30-13.30	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Kurt Bergström (s) Hans Lindberg (s), till kl 16.00 Pia Andersson (s), till kl 12.30 Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c), till kl 12.30 Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s), tjänstgör från kl 13.30, § 213 Stig Lundström (s), tjänstgör från kl 16.00 § 224 Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp), till kl 16.15 Örjan Mikaelsson (v) Magdalen Alatalo (fp) Arne Lindström (c), tjänstgör från kl 13.30, § 213	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Patrick Forsberg, arkitekt Benny Sandberg, planingenjör Stina Fahlgren arkitekt Gert Wingårdh, § 206	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2003-12-22	Paragrafer 204-226
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerande	Anders Sellström

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2003-12-16	
Datum för anslags uppsättande	2003-12-23	Datum för anslags nedtagande 2004-01-13
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	Tjuv KF 03-12-22



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2003-12-16 § 206

Dnr PLA 2003-28

Justerares sign:

*[Handwritten signatures]*

Fastighetsbeteckning: Fastigheten **Ran 10**

Sökande: Balticgruppen AB

Ärendet avser: Detaljplan, godkännes

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Stina Fahlgren

Sign: *[Handwritten signature]*

**Syfte**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus i tre våningar med inredd vind i två plan.

Intilliggande befintlig byggnad kan innehålla kontor, bostad eller handel i bottenvåningen och bostäder på de två övre planen. Parkeringslösningen för de bägge byggnaderna samordnas i ett gemensamt källargarage.

Det tillkommande bostadshuset gestaltas i samspel med byggnaderna efter Östra Strandgatan och med stor hänsyn till den befintliga byggnadens särart.

**Utställningstid och kungörelse**

Detaljplaneförslaget har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret (SHBK) i oktober 2003 och handlagts med normalt planförfarande. Den har varit utställd för granskning under tiden 22 oktober 2003 till den 12 november 2003.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 15 oktober 2003. Sakägare och organisationer som vi bedömt har väsentligt intresse av detaljplanen samt statliga och kommunala instanser och bolag har beretts tillfälle att yttra sig över detaljplanen.

**Umeå Energi** har inte något att erinra mot detaljplanen.

**Länsstyrelsen** påpekar att synpunkterna på det tidigare illustrerade förslaget kvarstår. Länsstyrelsen har följande tveksamheter:

- Länsstyrelsen anser det olämpligt att låsa taklutningen till 50 grader.
- Man anser inte att kompletteringsbebyggelsen ska styra färgsättningen av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Färgsättning utgör en del av dess särart och att denna ska hävdas utifrån sina egna utgångspunkter samt att kompletteringsbebyggelsen ska förhålla sig till dess förutsättningar.
- En länkning av kompletteringsbyggnaden med hörnhuset liknande den mellan varmbadhuset och borgmästarvillan bedöms förenlig med riksintressets skyddsvärden.
- Man anser att planens hänvisning till intentionerna i "Fördjupning för Centrala Stan" angående utformning och bevarande, inte är tillräcklig för att säkra riksintresset skyddsvärden. Man anser det angeläget med införande av en särskild skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelse i detaljplanen.
- Länsstyrelsen ser fördelar med att vidga planområdet att även omfatta varmbadhuset och borgmästarvillan för att säkerställa bevarandeskyddet även för dessa byggnader.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2003-12-16 § 206

Dnr PLA 2003-28

Justerämasign:

*J. B. Carl*

Till sist konstaterar man att planen ställer höga krav på lämplighetsprövningen i kommande bygglovprövning. Se bilaga 1.

**Kommentar:**

1. Bestämmelsen angående takvinkeln ändras i enlighet med Länsstyrelsens förslag.
2. Förslaget till detaljplan styr inte färgsättningen av byggnaderna inom planområde och ett återtagande av en ursprunglig färgsättning av hörnhuset är fullt möjligt i planförslaget. Planbeskrivningen diskuterar ett sätt att förhålla sig till kulören på byggnaderna i kvarteret. Riksintresset omfattar idén om en representativ fasad mot älven d v s byggnaderna i sitt sammanhang och välbevarad äldre bebyggelse i representativt urval. SHBK delar Länsstyrelsens syn på färgsättning av kulturhistorisk bebyggelse men anser inte självklart att **hörnbyggnadens** kulturhistoriska värde är sådant att en omfärgning av fasaden skulle vara omöjlig, vilket ju också tidigare har skett.  
Eftersom både Länsstyrelsen och Västerbottens museum befarar att planbeskrivningens text kan styra den fortsatta diskussionen om byggnadernas färgsättning tas texten bort.
3. Planen tillåter att den nya byggnaden länkas till hörnbyggnaden.
4. Skrivningen om utformning och bevarande av bebyggelsen inom planområdet är en bestämmelse i detaljplanen och inte endast en allmänt hållen formulering. I samråd med Länsstyrelsen angående bestämmelsen för skydd och bevarande tillförs en rubrik "varsamhet" där bestämmelsen med hänvisning till fördjupade översiktsplanen införs. Att också skriva "skydd" i rubriken, vilket diskuterats, kan innebära ersättningskrav på kommunen.
5. SHBK har i ett förarbete till detaljplanen redan prövat att ge borgmästarvillan och varmbadhuset skyddsbestämmelser i enlighet med den fördjupade översiktsplanen. I övrigt hänvisas till samrådsredogörelsen, under "förnyelse och bevarande".

**Västerbottens museum** påminner om sina tidigare synpunkter från samrådet med bl a sin positiva inställning till den tillkommande byggnadens formspråk, men står fast vid kritiken av det branta takfallet och den mörka ytbehandlingen. Vidare påstår museet att den tillkommande byggnaden i kvarteret Ran kommer att kasta en stor skugga på det rosa huset, d v s huset i korsningen Storgatan och Västra kyrkogatan. Solinfall och utsikt kommer att bli begränsad på grund av taknockshöjden på den tillkommande byggnaden.

Västerbottens museum vill att takfall och taknockshöjd justeras i planen. Man anser inte att det är nödvändigt att hålla samman fasaderna mot älven med en samordnad färgsättning. Ursprungligen har här funnits en blandning av enskilda hus i mörkt och ljus.

Detaljplanen bör omfatta hela kvarterssidan och de äldre husen skyddas mot rivning och förvanskning genom q-markering i planen. Se bilaga 2.

**Kommentar:** I en byggnads formspråk ingår takets utformning vilket gör att museets inledande punkter delvis är motsägelsefulla. Den antikvariska synen



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

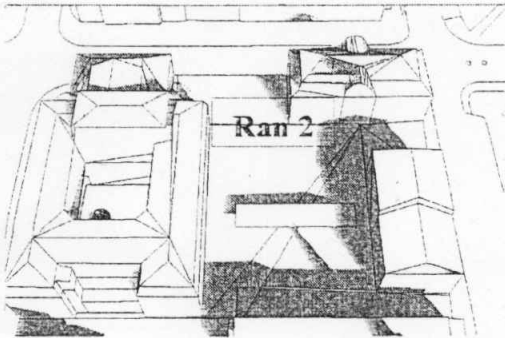
Dnr PLA 2003-28

Beslutsdatum  
2003-12-16 § 206

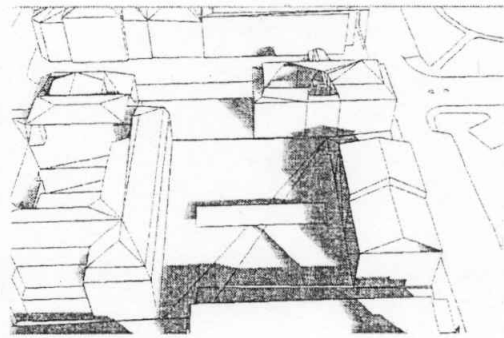
Justerares sign:

*på äldre bebyggelses färgsättning är att den är starkt knuten till byggnadens särart. Det bör också gälla för modern arkitektur  
Vid ett tidigt samråd med Västerbottens museum 2003-06-26 var man positiv till förslaget till ny byggnad och byggnadens utformning ansågs stadsbildsmässigt intressant och skickligt anpassad till omgivningens skala och karaktär. Man ansåg att "den förskjutning av skalan som takkupornas fönsterytor innebär, fungerar i sitt större sammanhang efter Strandgatan och det spetsiga taket ger byggnaden en karaktär som är väl anpassad till byggnaderna och de kulturhistoriska värdena efter Strandvägen".  
På samma sätt som övriga samrådsinstansers synpunkter ligger till grund för detaljplaneförslaget så utgör även museets synpunkter en viktig del i arbetet med detaljplanen. Ur det perspektivet blir också museets yttrande märkligt i vissa delar.*

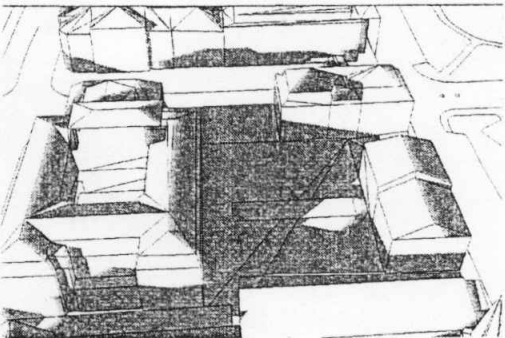
*Beträffande skuggning av det rosa huset på Ran 2 så kommer byggnaden inte att skuggas överhuvudtaget av tillkommande byggnad i Ran 10, mellan vår- och höstdagjämning. Klockslag som är studerade är kl 12.00 och kl 17.00.*



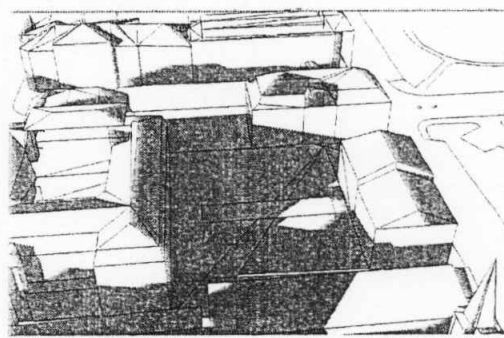
Ran2 kl 12.00 höst- och vårdagjämning utan ny byggnad.



kl 12.00. höst- och vårdagjämning med ny byggnad.



Ran2 kl 17.00 höst- och vårdagjämning utan ny byggnad.



kl 17.00. höst- och vårdagjämning med ny byggnad.

*Utsikten från Ran 2 kommer dock att påverkas i enlighet med planens samrådsredogörelse.*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2003-12-16 § 206

Dnr PLA 2003-28

Justerarnas sign:

*Angående synpunkterna på färgsättningen och planbeskrivningens text samt detaljplanens omfattning så hänvisas till kommentar under Länsstyrelsen.*

*Takets vinkel revideras i planförslaget i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter. dvs planen hindrar inte att en byggnad med lägre taknock uppförs.*

**Föreningen för Byggnadskultur** anser att detaljplanearbetet borde ha föregåtts av en studie av vad kulturmiljön kan tåla. Man ifrågasätter delar av byggnadens utformning bl a fönstrens storlek och anser att kommunen borde ta möjligheten att hävda kulturvärdet på platsen i planen. Man undrar över jämförelsen med gällande plan i samrådsredogörelsen. Föreningen ifrågasätter till sist friytans storlek och balkongerna befaras påverka husets utseende i hög grad.

***Kommentar:** Den grannliga uppgiften att gestalta en ny byggnad i en kulturmiljö som Föreningen för byggnadskultur beskriver, t ex att "lyssna på platsens själ", ingår i en arkitekts arbete. En analys av platsen och dess omgivningar och kulturmiljövärden är en självklar del och utgångspunkt i gestaltningen av en byggnad. Detaljplaneförslaget vilar på ett sådant arbete.*

*En detaljplan gäller så länge den inte har blivit ersatt av en ny. Därför jämför SHBK bl a med byggrätten i den gällande detaljplanen.*

*Arbetet med kulturmiljövärdena i planen beskrivs i kommentar under Länsstyrelsen.*

*Grönytornas storlek i planen följer riklinjerna i fördjupning för Centrala Stan. Där anges att en minskning av friytan på mark kan provas om den placeras och utformas med särskilt hög kvalitet eller om behovet av fria på ett kvalitativt likvärdigt sätt kan tillgodoses i byggnadens utformning.*

*Balkongerna på byggnaden är inarbetade i den volym som planen tillåter och är en del av byggnadens gestaltning och kommer därför inte att påverka husets utseende ytterligare.*

**Home Invest AB** godtar ej höjden på byggnaden men kan utan problem godkänna en lägre byggnad som inte påverkar fastigheten

***Kommentar:** Planförslaget ändras så att en lägre taknockshöjd möjliggörs.*

**N-G Rasmusson** bostadsrättsinnehavare i Ran 2, Västra Kyrkogatan anför att man helt kommer att tappa utsikt mot Tegssidan. Man vill därför att den nya byggnaden på Ran 10 ges samma höjd som byggnaden öster om den tilltänkta byggnaden. Färgsättningen bör överensstämma med omgivande hus. Till sist anser man att Länsstyrelsens och Västerbottens museums samrådsyttrande bör beaktas.

***Kommentar:** Varken takvinkel eller färgsättning är låst i planförslaget. Solinfallet påverkas marginellt för hyresgästerna i Ran 2. Se skuggstudierna. Avse-*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2003-12-16 § 206

Dnr PLA 2003-28

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]*

*ende utblickar så påverkar den nya byggnaden i Ran 10 de boende norr om planområdet i kvarteret. Men även gällande detaljplanen tillåter en byggrätt som påverkar utblickarna. I övrigt hänvisas till planens samrådsredogörelse.*

**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen revideras genom att texten angående färgsättningen av hörnhuset ändras i enlighet med yttrande under Länsstyrelsen. Takvinkeln ges en bestämmelse som tillåter en taklutning mellan 30 och 50 grader. Bestämmelserna på plankartan får en underrubrik med lydelsen; varsamhet.

**Kvarstående synpunkter** har: <sup>1</sup> Länsstyrelsen, <sup>2</sup> N-G Rasmusson, <sup>3</sup> VD Home Invest AB, Bostadsrättstöreningen RAN 2, Västerbottens museum samt Föreningen för Byggnadskultur.

-----  
**FÖRSLAG TILL BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen  
att godkänna den reviderade detaljplanen samt föreslå kommunfullmäktige att anta den reviderade detaljplanen.

-----  
Per Olov Ljung (v) yrkar att den tillåtna taknockshöjden sänks med 2,8 meter.

Anders Sellström (kd), Cecilia Bergström (c), Ulrik Berg (m) och Patrick Nygren (s) yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt tjänsteskrivelsen.

**BESLUT:**

-----  
**Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen

att godkänna den reviderade detaljplanen samt föreslå kommunfullmäktige att anta den reviderade detaljplanen.



Detaljplan för del av fastigheten  
**RAN 10** inom Centrala stan,  
Umeå kommun, Västerbottens län

**PLANBESKRIVNING**

Oktober 2003, reviderad december 2003

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser och illustration.

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus i tre våningar med inredd vind i två plan.

Intilliggande befintlig byggnad kan innehålla kontor, bostad eller handel i bottenvåningen och bostäder på de två övre planen. Parkeringslösningen för de bägge byggnaderna samordnas i ett gemensamt källargarage.

Det tillkommande bostadshuset gestaltas i samspel med kvarterets fasad vid Västra Strandgatan och stor hänsyn tas till den befintliga byggnadens särart.

## PLANDATA

Planområdet är beläget inom kvarteret Ran i Centrala stan, korsningen Västra Strandgatan och Vasagatan.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i riksintresseområdet för Centrala Stan (AC 10), angivna i Västerbotten genom tiderna, Del 1. Kulturmiljöer av riksintresse i Västerbottens län, 1991, bilaga "delar av Umeå centrum – kulturmiljö av riksintresse". För planområdet gäller framför allt punkterna 1 och 3 samt 6 och 7.

Följande karaktärsdrag ska särskilt beaktas:

1. Bevarade delar av den enkla rutnätsplanen och andra spår från tidsskedet 1621–1864
3. I 1889 års plan vill man förverkliga den idé om en representativ fasad mot älven som redan fanns med i 1864 års rutnätsplan. Försköningar i planmönstret bl a i form av grönstråk vid Strandgatan och kyrkan.
6. Bebyggelsens måttliga skala med anpassning till de äldre planmönstren samt husens placering i tomtgräns mot gatan.
7. Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia.

För planområdet gäller översiktsplan ÖPL 98, Fördjupning för Centrala Stan antagen 1998-05-25. Där anges att stadens ansikte mot älven och vattnets stråk genom staden är viktiga delar av Umeås identitet. Bostäder och handel är att föredra inom centrum men även kontor med stor besöksfrekvens är av centrumskapande karaktär. Nya byggnaders höjd anpassas till förhärskande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter.

För planområdet gäller även stadsplan fastställd 29 juni 1956 (A 137). I stadsplanen regleras bl a byggnadssätt, våningsantal, byggnadshöjd och takvinkel. Eftersom plan-

förslaget avviker beträffande byggnadshöjd och takvinkel upprättas en ny detaljplan för f d fastigheten Ran 4 m fl.

Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas inte eftersom planens påverkan inte anses vara betydande på miljö, hälsa eller hushållning med resurser.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelseområde

Planområdet har ett vackert läge vid Umeälvens norra strand. Hörnhuset rustas upp i första hand till bostäder, men byggnadens bottenplan kan även innehålla kontor eller handel.

I öppningen mellan hörnhuset inom planområdet och Varmbadhuset som är sammanbyggt med Borgmästarvillan i kvarterets östra del, föreslås ett bostadshus i tre våningar med inredd vind. Bostadshuset kommer att innehålla tre lägenheter. Ett mindre garage på platsen rivs, och bostadshuset byggs ihop med det befintliga kontors- och bostadshuset i källarplanet.



*Vy från Västra Strandgatan.*

*Foto: SHBK.*

### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena måste särskilt beaktas och stor varsamhet tas vid grundläggning så att sänkning av grundvattnet undviks. Se även planens genomförandebeskrivning.

## BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Bebyggelsen i kvarteret Ran härrör från tiden efter stadsbranden 1888. Då försvann de sjöbodar och timmermagasin som tidigare låg vid stranden. Man anlade en Strandgata och ville att stadens fasad mot Umeälven skulle vara representativ.

Planområdet d v s de delar av kvarteret Ran som vetter mot älven, tillhör skyddsvärda miljöer Nivå II, Centrala Stan, 1998-05-25. Nivå II innebär att angivna miljöer är särskilt skyddsvärda. Befintlig byggnader ska underhållas och får inte förvanskas. De generella kraven i Centrala Stan bör följas; d v s ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadstraditionen. Åtgärder som påtagligt skadar riksintresset tillåts inte.

Den befintliga hörnbyggnaden inom planområdet finns med i kulturhistorisk ”inventering och bevarandeförslag från 1974”, Umeå centrala del. Tre av de angränsande byggnaderna är också beskrivna under rubriken; ”Stadens fasad mot älven”. Här finns arkitekter som Ragnar Östberg och Sigge Cronstedt representerade.

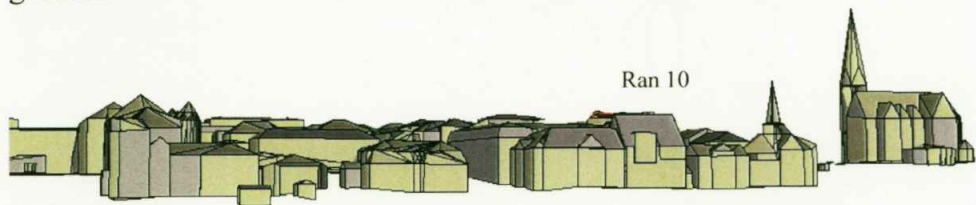
Hörnbyggnaden på f d Ran 4 uppfördes 1897 och har en hög sockelvåning av gult och rött tegel med natursten. Fasaden utgörs i övrigt av liggande fjällpanel i två våningar. Byggnaden har timmerstomme och ett valmat tak av falsad plåt.



Stadens fasad mot älven.

Foto: SHBK.

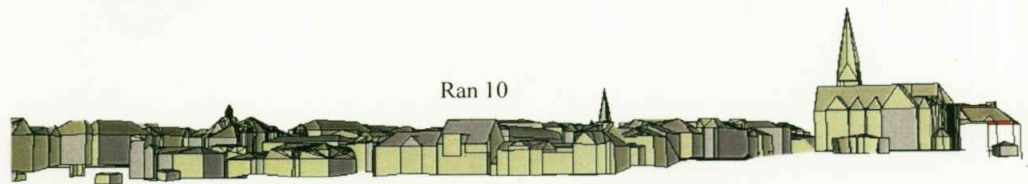
Det tillkommande bostadshusets skala anpassas till de befintliga byggnaderna i kvarteret Ran. Bostadshuset utformas som ännu en individ efter denna del av Strandgatan med ett formspråk i dialog med den omgivande bebyggelsen. Se vidare Samrådsredogörelsen.



Fasad mot älven med kyrkan, från väster.

Bild: SHBK.

Byggnaden kan byggas samman med hörnhuset och en grön lucka skapas då vid Varmbadhuset. Om byggnaden centreras i utrymmet uppnås en större jämvikt i kvarterets älvsfasad.



Fasad mot älven med kyrkan, från öster.

Bild: SHBK.

### Störningar

Fasaden ska utformas så att ekvivalent ljudnivå max blir 30 dBA inomhus samt att nivån nattetid blir max 45 dBA. På friytan ska ljudnivån inte vara högre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. Byggmetoder används som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggteknik ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten och avloppsnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

### Gator, trafik och parkering

Om önskemål finns att sänka gång- och cykelvägen mellan kvarteret Ran och Västra Strandgatan framför det tillkommande bostadshuset på kvarteret Ran måste samråd ske med Gata och Park, Umeå kommun. Angöring för bilar till planområdet sker från Vasagatan där en ramp leder ner till ett källargarage. Eventuella grindar vid utfarten bör vara inåtgående.

Parkering ordnas i källarplan för de bägge bostadshusen. Garaget kommer att inrymma 16 platser vilket är tillräckligt om byggnaderna innehåller bostäder. Skulle handel eller kontor bli aktuellt i hörnhusets bottenplan får parkeringslösningarna i enlighet med "Fördjupning för centrala stan", ÖPL 98, redovisas i bygglovansökan.



Gång och cykelväg förbi kvarteret Ran. Foto: SHBK.

### Brand

Branddokumentation redovisas i byggnämmandet. Där visas bl a hur fasaden i trä i mer än två våningar brandskyddas.

### Friytor

Friytan är gemensam för de bägge byggnaderna på f d Ran 4. Den tillgängliga ytan är omkring 100 m<sup>2</sup> för liten enligt gällande riktlinjer och därför är grönyttans utformning av stor vikt. Den trånga uteplatsen kompenseras av generösa balkonger och en medveten gestaltning av markytorna med sittytter i soligt vädersträck.

### Avfall

Avfall ska sorteras och ordnas i enlighet med avfallsplan för Umeå kommun. Där så är möjligt rekommenderas att avfall tas omhand via källsortering.

## PLANBESKRIVNING

6(6)

Dnr PLA 03-28

Grundläggning

Se planens genomförandebeskrivning.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor angående detaljplanens genomförande behandlas i planens genomförandebeskrivning.

**MEDVERKANDE ARKITEKTKONTOR**

Planförslaget är upprättat av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov efter handlingar upprättade av Wingårdh Arkitektkontor AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003  
Plan och Bygglov

Rev i december 2003



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren  
Arkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **RAN 10** inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen 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.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus i tre våningar med inredd vind i två våningar.

Detaljplanen föranleder inte något behov av fastighetsbildningsåtgärder.

Ran 10 ägs av Balticgruppen Fastighet AB.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden m m*

Grundläggning av tillkommande byggnader skall utföras så att inte intilliggande byggnader skadas eller grundvattennivån sänks. Bedömning av lämplig grundläggningsmetod får klargöras i byggsamrådet.

Stor aktsamhet bör iaktas vid grävnings- och schaktningsarbeten så att inte befintliga underjordiska ledningar i gata och gc-väg skadas.

Elkablar och kabelskåp i anslutning till planområdet kan eventuellt behöva flyttas till följd av planen.

#### *Uppvärmning*

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenät.

*Trafik och parkering*

Behovet av parkeringsplatser för den befintliga och den tillkommande byggnaden tillgodoses genom ett gemensamt källargarage med 16 platser. Källargaraget angörs via en ramp längs den norra gränsen av Ran 10. Utfarten från rampen bör utformas så att bästa möjliga siktförhållanden erhålls. Eventuella grindar vid utfarten bör vara inåtgående.

Antalet parkeringsplatser är dimensionerat under förutsättning att byggnaderna används för bostadsändamål. Eftersom parkeringsplatser inte kan inrymmas inom fastighetens gårdsyta kräver en användning av bottenplanet för handel eller kontor andra parkeringslösningar.

Avfallshanteringen inom planområdet skall följa anvisningarna i NOA03.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR


Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Balticgruppen Fastighet AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003

Lantmäteri

rev december 2003



Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **RAN 10** inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Detaljplanen för del av fastigheten Ran 10, upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2003, har varit ute på samråd under tiden 3–17 september 2003.

Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, berörda statliga och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Yttranden utan erinringar har inkommit från **Miljöenheten** och **ULTRA**.

**Länsstyrelsen** anser trots de positiva omdömena att det gestaltningsmässiga anslaget i planförslagets illustration inte i alla delar har utformats med tillräcklig hänsyn till omgivningens egenart. Man vill att kommunen vidgar diskussionen om förslagets påverkan på omgivningarna och kompletterar beskrivningen för att tydliggöra balanseringen av exploateringsgraden och de arkitektoniska värdena gentemot riksintressets kulturmiljövärden.

Man anser också att detaljplaneförslaget är för detaljerat.

Se BILAGA 1.

**Västerbottens museum** ser också många positiva drag i planförslaget; det nya huset har en del gemensamt med omgivande äldre byggnader utmed Strandgatan. Det är en solitär med arkitektur av hög klass och dess skala är förhållandevis måttfull om man betänker att det handlar om ett nybygge på central plats i stan. En lucka med möjlighet till grönska blir kvar vid husets östra gavel. De stora, i takvåningen utskjutande fönstren, anknyter också till de äldre husens framdragna fasadpartier, med uppskjutande frontespiser och fristående trappgavlar. Västerbottens museum tillstyrker inte – trots sin beskrivning av förslagets illustration – den utformning och ytbehandling som den föreslagna byggnaden getts. Inte heller förslaget till detaljplan då den låser byggnadens utformning till det nu föreslagna och ger dåligt skydd för de äldre husen.

Se vidare BILAGA 2.

### ***Kommentar till Länsstyrelsen och Västerbottens museum:***

#### Planförslagets exploateringsgrad

*Planförslaget har en lägre exploatering räknat i bruttoarea, BTA, ovan mark än gällande plan. I gällande plan har den tillkommande byggnaden ett exploateringsstal på 1 015 m<sup>2</sup> BTA med vind och planförslaget har omkring 950 m<sup>2</sup> BTA ovan mark med två våningar vind. Räknas dessutom öppenarea bort (våningarna har öppna samband) i det nya förslaget får det omkring 150 m<sup>2</sup> lägre exploatering än nuvarande byggerätt.*

*Exploateringstal anges på den ändrade byggrätten som BTA ovan mark och området för den nya byggnaden ändras så att byggnaden kan flyttas och centreras mellan hörnbyggnaden och varmbadhuset.*

*Om byggnaden centreras kan fasaden mot älven få en större jämvikt men öppningarna till grannhusen bli små och kan upplevas vara sämre för t ex fastighetsägarna av Ran 2. Museet beskriver också möjligheterna med en fem meter lucka som något positivt för fasaden mot älven.*

*Gällande detaljplan föreskriver ett slutet byggnadssätt som får anses stämma sämre med riksintresset än den förslagna detaljplanen.*

#### Riksintresse för kulturmiljö

*För planområdet gäller framför allt punkterna 1, 3 samt 6 och 7 som finns angivna i Västerbotten genom tiderna, Del 1. Kulturmiljöer av riksintresse i Västerbottens län, 1991, (AC 10), bilaga "delar av Umeå centrum – kulturmiljö av riksintresse".*

1. Beträffande bevarade delar av den enkla rutnätsplanen och andra spår från tidsskedet 1621–1864 så ingick delar av kvarteret Ran i tomtområdet från 1643.

*På den tiden tillhörde det som senare skulle bli "fasaden mot älven" kajområdet vid Umeälven med bl a sjöbodan. Den gamla Sjögatan som gick genom det nuvarande kvarteret kan fortfarande spåras som brandgata och små rester finns kvar av detta drag från perioden före stadsplanen 1864.*

*Här kan man konstatera att planförslaget inte inkräktar på den gamla brandgatan.*

3. I 1889 års plan vill man bli förverkliga den idé om en representativ fasad mot älven som redan fanns med i 1864 års rutnätsplan. Försköningar i form av grönstråk vid bl a Strandgatan och kyrkan genomförs.

*På 1890-talet byggs representativa villor vid Strandgatan. Byggnaderna och de olika byggnadsstilarna i kvarteret Ran beskrivs bl a i Västerbottens museums yttrande. Byggnaderna uppförs i en rad olika stilriktningar; borgmästarvillan ett slott med detaljer" från tyska mönsterblad, varmbadhuset i "småstadskaraktär" samt Aschans villa "uppförd i nationalromantisk stil" med förebild i den svenska herrgården.*

*Hur uppfattades dessa starkt kontrasterande byggnader vid sekelskiftet uppförda 1897-1906? Hörnbyggnaden i korsningen Strandgatan–Vasagatan, "med fasader ritade av en Stockholmsarkitekt", är nog den byggnad som 1897 upplevdes mest anpassad till stadens byggnader och minst "främmande" vid sidan av varmbadhuset. Ändå är det just hörnhuset som idag har det lägsta intresset, se Arkitekturguide Umeå 2001, av de nämnda byggnaderna. Och hur uppfattades borgmästarvillan på sin tid? Uppfattades villan som lika avvikande och pockande på uppmärksamhet som planförslagets illustration? Hur "mycket plats" tog den i stadsrummet och hur mycket "pratade" den med den övriga bebyggelsen. I dag tycker vi att den är ett tillskott i staden med sin fantasifulla fasad.*

*Vid förra sekelskiftet hämtades impulser och stilar inom byggnadskonsten från t ex Tyskland och Italien. Trappgavlar, branta takfall, torn och asymmetriska fasader uppfördes.*

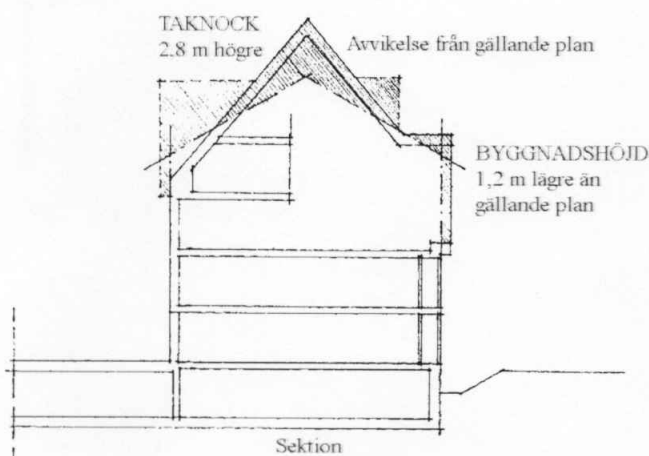
På samma sätt har den illustrerade byggnaden på kvarteret Ran drag från samtida arkitektur i Europa. Tidstypiska drag är det abstrakta formspråket som uppnås genom avsaknad av sockel och takfot (se t ex bodar efter Botniabanen), fasadbeklädnaden som ett yttre hölje eller raster och de stora glasöppningarna i byggnadsdelar som liknar utskjutande lådor på fasaden samt de förskjutna fönsterbanden. Den asymmetriska fasaden knyter an till den äldre bebyggelsen liksom det spetsiga taket som kan se som vår tids torn och trappgavlar. Länsstyrelsen har också efterfrågat att byggnaden visualiseras tillsammans med kyrkan vilket gjorts. Bilden förs in i planbeskrivningen.

6. Bebyggelsens måttliga skala med anpassning till de äldre planmönstren samt husens placering i tomtgräns mot gatan.

**Länsstyrelsen** anser att illustrationen visar på en betydligt högre nockhöjd än intilliggande byggnad. Man hänvisar också till ÖPL för Centrala stan och pekar speciellt på ambitionen med stadens låga profil.

Kommunen har studerat byggnadsvolymen för planförslaget i ett större sammanhang från Rådhusparken till och med stadskyrkan och är överens med **Västerbottens museum om att byggnaden i planförslaget har en förhållandevis måttlig skala.**

Planförslaget ansluter till Riksintresset beträffande placeringen i tomtgräns.



Byggnadshöjden på det nya huset i den föreslagna detaljplanen är 1,2 meter lägre än gällande plan medan nockhöjden är 2,8 meter högre. Taknockens höjd och det branta takfallet avviker från gällande plan (30 grader i gällande plan mot 50 grader i förslaget). Nackdel av den förhöjda taknocken har byggnaderna inom kvarteret som ligger i kvarterets norra och

östra del, framförallt genom skymda utblickar genom grönska mot älven (se yttrande under Ran 2).

Ur gestaltningssynpunkt är den brantare takvinkeln att föredra, men också för att byggnaden ska fylla sin plats i raden av individer efter Västra Standgatan. Även skalan på byggnadsdetaljer och byggnadsdelar diskuteras. **Länsstyrelsen** anser att den tillkommande byggnaden upplevs brutalistiskt på grund av sitt formspråk med "den höga takresningen, den rena linjeföringen, de påtagliga burspråken och valet att ha samma material i väggar och tak. Fasad- och takmaterialens illustrerade mörka nyans kommer att ge en dominerande effekt på gatufasaden". Lite paradoxalt anses enkelheten i fasadens formspråk bidra till att byggnaden blir dominerande. Här har detaljernas utformning stor betydelse. En omsorg om detaljer i t ex plåtarbeten, listverk och fönsteromfattningar d v s byggnadens hanverksmässighet avgör hur "brutal" byggnaden

kommer att upplevas. Även fasadmaterialets/träets behandling och kulör är av betydelse på samma sätt som ett vackert åldrande material har betydelse för upplevelsen av byggnaden.

7. Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia.

*Detaljplanen innebär att den äldre bebyggelsen kompletteras med en modern byggnad som just visar på mycket av det som punkt 7 i Riksintresset pekar på; d v s representativt urval som uttryck för sin tid och ideal mm. Se också punkt 3 och under "Förnyelse och bevarande".*

### Förnyelse och bevarande

**Förnyelse:** Både Länsstyrelsen och Västerbottens museum tycker att det är intressant med modern arkitektur i stadsrummet.

*Citat från Länsstyrelsens yttranden:*

"Umeå kan med fördel berikas av modern arkitektur i stadsrummet bl a för att ge uttryck för viljan till utveckling i en anda av framtidsstro. En strävan att förädla arkitekturens estetiska värden överensstämmer väl med det av riksdagen fastställda programmet för arkitektur, formgivning och design. Med tanke på att staden besitter såväl en konsthögskola som designutbildning bör gestaltningsmässigt väl formad bebyggelse vara av särskilt intresse." Man konstaterar vidare att det finns många sätt att hantera kompletteringsbebyggelse i genuina och enhetliga bebyggelsemiljöer och att ett sätt – som nu förslaget visar – är att totalt bryta mot det gamla och låta det nya tydliggöra föränderlighet och utveckling i en levande miljö.

**Västerbottens museum** ser också många positiva drag i planförslaget; det nya huset har en del gemensamt med omgivande äldre byggnader utmed Strandgatan. "Det är en solitär med arkitektur det handlar om ett nybygge på central plats i stan. En lucka med möjlighet till grönska blir kvar vid husets östra gavel. De stora, i takvåningen utskjutande fönstren, anknyter också till de äldre husens framdragna fasadpartier, med uppskjutande frontespiser och fristående trappgavlar".

**Bevarande:** Trots de positiva omdömena anser **Länsstyrelsen** att det gestaltningsmässiga anslaget i planförslagets illustration inte i alla delar har utformats med tillräcklig hänsyn till omgivningens egenart.

*Det anges i den fördjupade Översiktsplanen för Centrala Stan att kommunen ska pröva en skyddsbestämmelse om detaljplanen innefattar kulturhistoriskt intressanta byggnader. Så har också gjorts i detta fall.*

*Planens bestämmelser kompletteras med hänvisning till den fördjupade Översiktsplanen för Centrala Stan och till de råd och riktlinjer som anges där för Nivå II. Plankartans bestämmelser tillförs också en hänvisning till riktlinjerna angående riksintresset.*



Planförslagets illustration.

*Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av riksintresset för kulturmiljö för planområdet.*

#### Färgsättningen

*Kulören på byggnaderna regleras inte i detaljplanen utan prövas bygglovskedet. Kulörvalet ska vara lämpligt med tanke på helhetsverkan i kvarteret och de kulturhistoriska värdena.*

*Planförfattaren anser att dagens färgsättning av hörnhuset är olycklig och att en genomtänkt färgsättning av planområdets fasad mot älven ska eftersträvas.*

#### Planförslagets detaljeringsnivå

*En detaljplans detaljeringsnivå visar på kommunens ambition beträffande utformning och gestaltungsfrågor och om kommunmedborgarna kan vara säkra på att det förslag som visas i samråd och utställning verkligen byggs. I detta fall är byggherren, Länsstyrelsen och Västerbottens museum överens om att detaljeringsnivån är för hög och plankartans bestämmelser utformas därför mer flexibelt. Låsningen till det aktuella förslaget upphör genom att illustrationen av fasaden samt beteckningen **f** tas bort. Byggrätten i sidled utökas så att byggnaden kan centreras i den lucka som finns mellan hörnhuset inom planområdet och Varmbadhuset till höger. Planen möjliggör också samrådsförslaget.*

**Balticgruppen** skriver att eftersom planändringen endast berör byggnadens takvinkel bör följande bestämmelser utgå: **f, k** samt **fasadillustration**. Man påpekar att det ska stå takfot i stället för taknock på sektionen.

**Kommentar:** *Angående fasadillustrationen samt bestämmelserna, se kommentar under Länsstyrelsen och Västerbottens museum. Redaktionella ändringar görs dessutom i planbeskrivningen och på plankartan.*

**Bostadsrättsföreningen Ran 2** genom Evert Gustavsson och Hans Dackenberg uttrycker sitt gillande över att förslaget visar på ännu en individ längs denna del av Strandgatan. Men man anser att (nock) höjden borde anpassas till hörnhuset. Man påpekar att fasadmaterialet bör vara trä och att den föreslagna färgsättningen bör följas. De överstora takkuporna riskerar att bli väl dominanta i gatubilden och man avslutar med att påminna om att den nya byggnadens överskjutande taklinje är en negativ konsekvens för de boende i byggnaden.

**Kommentar:** *Se kommentar under Länsstyrelsen och Västerbottens museum.*

**Föreningen för byggnadskultur** påminner om att de inte fått planen för yttrande.

**Kommentar:** *Planen skickas under utställningskedet till föreningen.*

**Planeringsutskottet** tillstyrker planen, men påminner om att planområdet ligger i en särskilt skyddsvärd miljö. Den nya byggnadens formspråk och höjd kan medföra att byggnaden kan upplevas stor och dominant men anser att det är frågor som ligger under byggnadsnämndens ansvar.

**Kommentar:** *Se kommentar under Länsstyrelsen och Västerbottens museum.*

**Samhällsbyggnadskontoret**

**Gata/Park** anser att utfarten ska utformas med så god sikt som möjlig och att eventuella grindar bör vara inåtgående.

Utfartsförbud bör markeras på planen och planbeskrivningen och stycket om gång- och cykelvägens sänkning bör utgå.

**Brandförsvaret** påpekar att om bostadshus i fler än två våningar uppförs närmare än 4 meter från tomtgräns eller om avståndet blir mindre än 8 meter mellan byggnader på olika fastigheter ska normalt brandvägg uppföras i tomtgränsen.

*Kommentar: Utfartsförbud införs på planen och skrivningen om gång- och cykelvägen ändras i enlighet med yttrandet. Planbeskrivningen kompletteras med yttrande angående grinden.*

**UMEVA** påminner om att avfallshanteringen inom fastigheten ska följa anvisningarna NOA03 och att eventuella avsteg måste göras i samråd med UMEVA.

*Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med yttrandet.*

**Umeå Energi** anger att kablar och ett kabelskåp i anslutning till planområdet eventuellt kommer att behöva flyttas. Kostnaderna för det ska exploitören stå för.

*Kommentar: Genomförandebeskrivningen justeras i samråd med Umeå Energi och Balticgruppen.*

**Hyresgästföreningen** påpekar att en bättre färgsättning av den tillkommande byggnaden vore att föredra. Man undrar om inte en sockel på byggnaden skulle öka anpassningen till omgivande byggnader. Man ser fram emot fler förslag.

*Kommentar: Se kommentar under Länsstyrelsen och Västerbottens museum.*

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Planbeskrivningen förtydligas angående riksintresset för stadens centrala delar och älvsfasaden. Hörnbyggnadens bevarandeklass enligt Centrala Stan 1998-05-25 beskrivs tydligare.

Plankartan tillförs en gemensam bestämmelse angående riksintresset och hörnbyggnadens bevarande. Därför kan varsamhetsbestämmelsen k utgå.

Ett exploateringsstal införs på den tillkommande byggnaden i enlighet med samrådsförslaget eftersom området med byggrätt utökas och byggnaden kan placeras flexibelt mellan hörnhuset och varmbadhuset.

Illustrationer och bestämmelser angående den nya byggnadens gestaltning tas bort. I övrigt revideras planhandlingarna i enlighet med kommentarer under yttrandena.

Dessutom görs redaktionella ändringar av planbeskrivning och plankarta.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003

Plan och Bygglov



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Stina Fahlgren  
Arkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD  
PNR

Arkivnr: 2480K-P 04/89  
Dnr: 04/322

Handläggare:  
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2004-05-05

Registrering av åtgärder:  
RAN 10, Detaljplan

Information:  
Registerkarta: 467.

Berörda fastigheter:  
RAN 10

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-03-12	BD	Beslutsdatum
2004-04-07	LK	Laga kraft
2000-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-05-04	PB	Inlagd i ACM