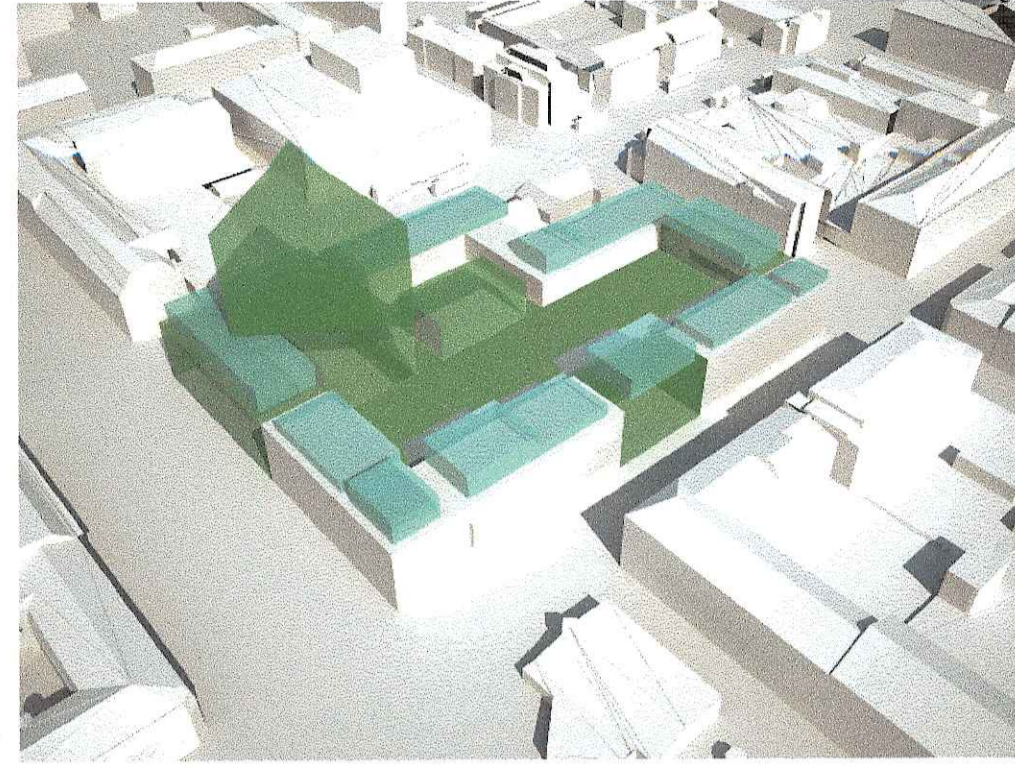


Översiktskarta



Exempel på nya byggnader  
Illustration: White



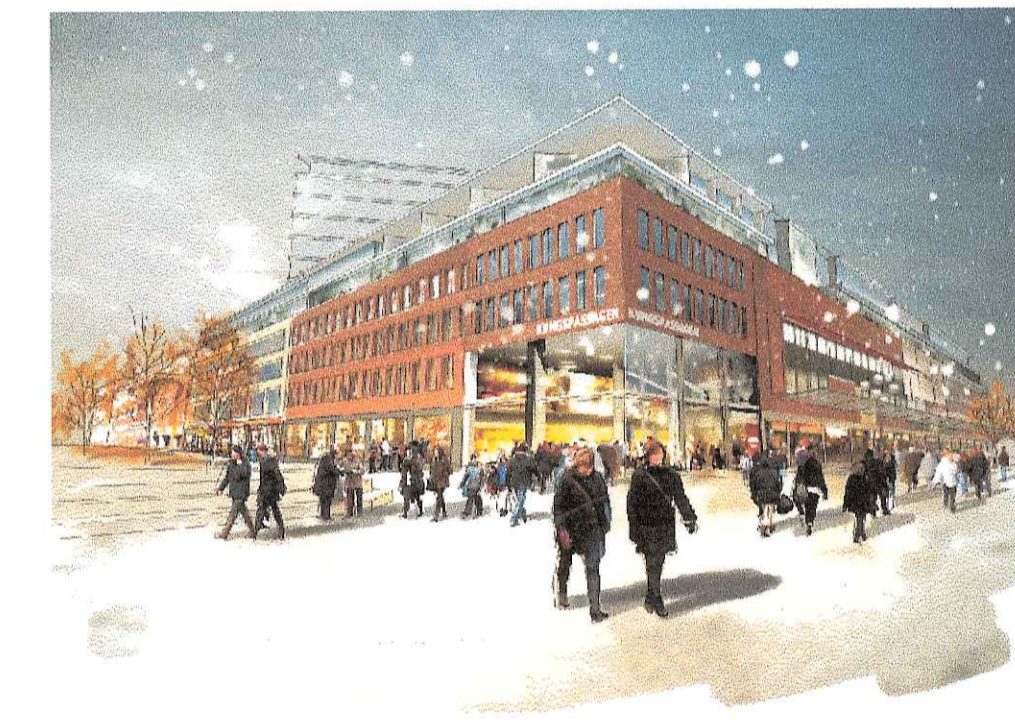
Kungsgatan mot öster, från Rådhusorget



Rådhusplanaden mot Rådhuset  
Illustration: White



Rådhusplanaden mot norr, från Rådhusorget



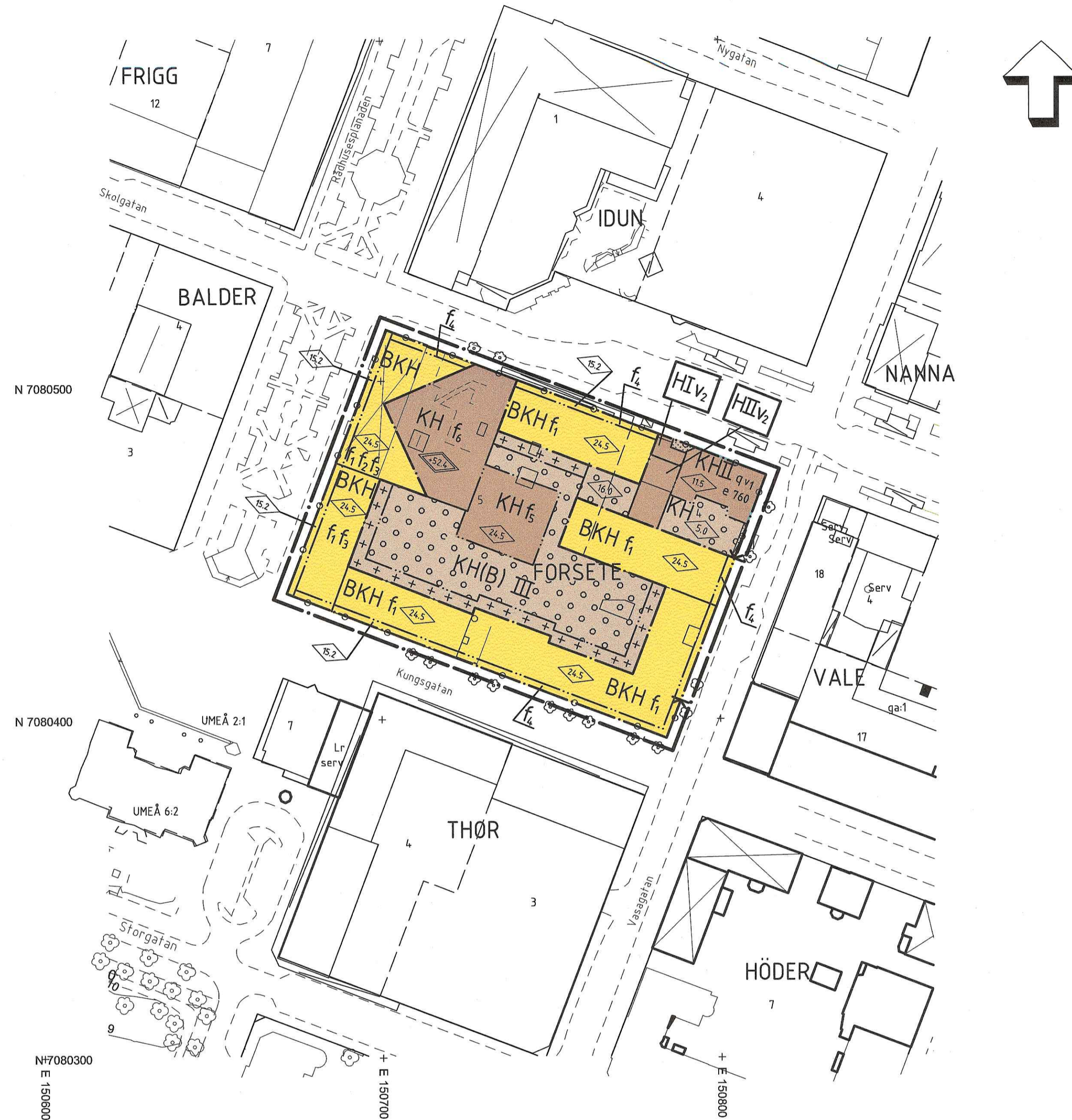
Forsete mot Rådhusorget  
Illustration: White



Tornbergsska huset. Korsningen Rådhusplanaden-Skolgatan

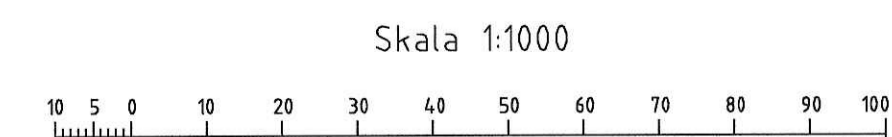


Korsningen Skolgatan-Rådhusplanaden  
Illustration: White



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN  
Upprättad: 2010-09-24  
Reviderad:  
*Laura Holmström*  
LAN 10-255

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKP  
Kartastandard enligt MMR  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Lägeangivning: Objektet är digitaliserade (koordinatfritt)  
- Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartmaterial är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angivna tidpunkter  
Koordinatsystem: Län och höjd: Svensk 90 25 15 resp. RIT 2000  
Höjdnäring: Nivåkurvor med 1 meters stegintervall  
Ursprung: Digitalt prisma  
Fotogrammetri: 2009 på max. 1000 meters höjd  
Tekniska detaljer redovisas ej på grundkarta  
Planering och planeringsgränser redovisas ej på grundkarta  
Gårdstak eller avloppspipor för spegling  
Upphovsrätt: Umeå kommun



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- BKH Bostäder, kontor, (hotell) handel
- KH Kontor, (hotell), handel
- KH(B) Kontor och handel, fria för bostäder på terrassbjälklag

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e 000 Största bruttoarea ovan mark
- Högsta exploateringsgrad i bruttoarea för kvarter är 60.000 m<sup>2</sup>
- Kontor får maximalt utgöra 25.000 m<sup>2</sup> varav hotell får maximalt utgöra 9.000 m<sup>2</sup>
- Handel får maximalt utgöra 20.000 m<sup>2</sup> varav källarplan får maximalt utgöra 3.000 m<sup>2</sup>

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas över med planterat bjälklag
- Bjälklag får bebyggas med trapphus till max 20 % av ytan

**MARKENS ANORDNANDE**

- Körbar utfart får ej anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter ovan nollplanet
- I Högsta antal våningar
- V1 Vind får inredas
- V2 Vind får inte inredas
- f1 Takfot får maximalt sticka ut 0,2 m från fasad mot gatuliv
- f2 Fasad bottenvåning mot gata skall vara av högblank metall och följa karaktärsdragen för nuvarande byggnad, med öppenhet, glasade ytor och entréer mot gatan.
- f3 Byggnaden dras tillbaka minst 2,0 m från gatuliv ovan nivå +15,2 och utformas varsamt med hänsyn till riksintresset Rådhusplanaden. Fasader ska utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag. Räckor får utföras indraget 0,2 m från befintligt fasadliv, med höjd enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Det skall ha ett lätt och transparent uttryck.
- f4 Maximalt 50 % av arean får byggas inom 2 m från gatuliv och ovan nivå +15,2 får bebyggas till en byggnadshöjd av 22,8 m. Fasader skall utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag. Räckor får utföras indraget 0,2 m från befintligt fasadliv, med höjd enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Det skall ha ett lätt och transparent uttryck.
- f5 Maximalt 60 % av arean får bebyggas.
- f6 Högdelen ska utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag ovan byggnadshöjd 15,2 m.

- Största takvinkel är 15 grader
- Takhuvor ska utformas och placeras så att de harmonierar med byggnadernas arkitektur. Övriga tekniska installationer placeras under byggnadernas tak.
- Burspråk mot gata får inte kraga ut mer än 0,9 m och inte placeras lägre än 3,5 m över mark
- Lanterner på takterrass får maximalt utföra 3 % av ytan. De får ej placeras så att gårdssammanhanget bryts.
- All reklam och skyltning skall samordnas i ett skyltprogram.
- Byggnadshöjden efter Rådhusplanaden ska vara obruten i syfte att takfoten ska uppfattas enhetlig mot Rådhusplanaden.

**BYGGNADSTEKNIK**

- Anpassad ventilation och åtgärder för att säkerställa ren tilluft ska tillämpas. Friskluftstak ska placeras vid den huvudsakliga taknivån.
- Mindre transformatorstationer får placeras på källar- och bottenplan där så prövas lämpligt.
- Takterrass skall utformas så att den blir en god gårdsmiljö för bostäder.
- Utformning och gestaltning skall följa intentionerna i planbeskrivning.
- Skärmtak får inte uppföras mot Rådhusplanaden

**VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN**

- q Kulturellt värdefull byggnad. Ändring av byggnaden får inte vidtas som förvanskar dess yttre form eller allmänna karaktär.

**STÖRNINGSSKYDD**

- Bostäder skall med avseende på butler byggas med tyst sida mot Vasaplan (Skolgatan), Rådhusplanaden samt Kungsgatan enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd.
- Inga bostäder får lokaliseras enkelsidigt mot gaturummen.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft
- Tomtindelning för kvarteret Forsete upphör i sin helhet
- Tyst sida kan tillämpas för bostäder

**ANTAGANDEHANDLING**

- Till planen hör:
  - plankarta med bestämmelser
  - planbeskrivning
  - skuggstudier
  - genomförandebeskrivning
  - miljökonsekvensbeskrivning
  - kulturmiljöstudie
  - gestaltungsprogram
  - planprogram
  - utlåtande

**BESLUT**

Antagen BN 2011-06-20  
Laga kraft 2011-09-17  
Vidmaras *Inger Södermark*  
*Länstyrelsens beslut 2011-09-17.*

Ändrad/Upphävd  
Se plan aktnr  
2480K-P13/11

Detaljplan för kvarteret FORSETE  
inom CENTRALA STAN i UMEÅ KOMMUN,  
Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering mars 2011  
Reviderad maj 2011  
*Lars Wendel*  
Tomás Strömberg  
Planchef  
Lars Wendel  
Planarkitekt



Lagakraftbevis

1 (1)  
Diarienummer: PLA 09-07  
Datum: 2011-09-21  
Handläggare: Tomas Strömberg

## Detaljplan för fastigheten FORSETE 4 m.fl. inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2011-06-20, § 111.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade att avvisa överklagandena.

Länsstyrelsens beslut är inte överklagat till Mark- och Miljödomstolen.

Beslutet har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-09-17.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

*Inger Södermark*

Inger Södermark

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K-P11/37

110921111530978.doc

Umeå Kommun  
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>o</sup>

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)

Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen  
Västerbotten

5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011-09-21
Dnr 09-07

Datum  
2011-09-20

Ärendebeteckning  
403-4526-2011  
m.fl. enligt nedan  
Arkivbeteckning

1(1)

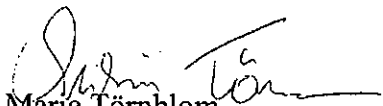
Kommunfullmäktige  
Umeå kommun

901 84 UMEÅ

### Detaljplan för kvarteret Forsete, Umeå kommun

Diarienummer vid Länsstyrelsen: 403-4526-2011, 403-4864-2011, 403-4901-2011, 403-4902-2011

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 20 maj 2011 - att anta detaljplan för kvarteret Forsete i centrala Umeå - har vunnit laga kraft den 17 september 2011.

  
Maria Törnblom

Kopia till  
Balticgruppen AB, bjorn.johansson@balticgruppen.se  
Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, 901 84 Umeå  
Samhällsutveckling (Peder S)



Länsstyrelsen  
Västerbotten

KOPIA

Umeå Kommun  
Byggnadsnämnden

2011-08-19

Dnr 09-07

**Beslut**

Datum  
2011-08-15  
Rek + mb (14 dagar)

Enligt sändlista

1(3)

Ärendebeteckning  
403-4526-2011  
m.fl. enligt nedan

Arkivbeteckning

STADSLEDNINGSKONTORET  
KANSLIET  
UMEÅ KOMMUN

2011-08-18

Dnr: 2011.528 Dpl: 108  
Aktbil: Bil:

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för kvarteret Forsete, Umeå kommun**  
(5 bilagor)

**Länsstyrelsens beslut**

Länsstyrelsen avvisar överklagandena.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas, se bilaga.

**Skälen för beslutet**

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 20 maj 2011 (§ 111) att anta detaljplan för kvarteret Forsete i centrala Umeå har överklagats. Syftet med detaljplanen är bl.a. att genom på- och tillbyggnader skapa utökade ytor för handel, hotell och konferenser samt kontor och bostäder. Överklagandena framgår av bilagor.

Frågan om vem som har rätt att överklaga ett beslut om detaljplan regleras inte enbart i plan- och bygglagen utan följer också av 22 § förvaltningslagen. För att få överklaga ett beslut krävs det att beslutet angår en och har gått en emot och att beslutet kan överklagas. Vidare krävs det dessutom att den klagande senast under utställningstiden har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Enligt praxis anses beslut i fråga om detaljplan beröra de som äger, bor eller innehar särskild rätt på fastigheter inom planområdet eller som gränsar direkt till detta även om en gata eller väg skiljer klagandens fastighet från det aktuella planområdet. Därutöver anses beslutet angå ägare och boende till fastigheter i nära grannskap om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- eller trafikförhållanden på platsen m.m.

Martin Bohm bor inte i Umeå men är vårdnadshavare för sin son som bor i det s.k. Thornbergska huset vilket omfattas av detaljplanen. Hans överklagande inriktar sig framförallt på de negativa konsekvenser som rivningen av huset medför både för hans son och utifrån allmänna synpunkter om ökad biltrafik, förtätning av staden och kulturmiljön. Martin Bohm har även överklagat rivningslov för huset. Länsstyrel-

9

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011 -08- 19
Dnr 09-07

Datum  
2011-08-15

2

Ärendebeteckning  
Dnr enligt nedan

sen har i beslut den 7 juli 2011 (dnr 403-2892-2011) bedömt att lovet inte kan anses angå hans son på det sätt att han har rätt att överklaga beslutet. Den rätten tillkommer den andre vårdnadshavaren som är hyresgäst och som bor i huset med sonen. Länsstyrelsens beslut har vunnit laga kraft. Länsstyrelsen menar att i och med att rivningen redan är avgjord genom lovet kan rätten att överklaga detaljplanen inte grunda sig på argument om vilka följder rivningen kan få ur såväl enskilda som allmänna synpunkter. Vad Martin Bohm framfört i sitt överklagande i övrigt visar inte heller att han som enskild är berörd av beslutet på sådant sätt att han har rätt att överklaga. Hans överklagande ska därför avvisas.

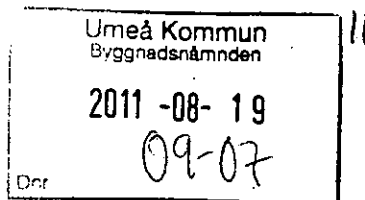
Iréne Gustafsson, Göran Sandberg och Göran Öberg ingår i styrelsen för föreningen byggnadskultur i Umeå och har yttrat sig under utställningen i denna egenskap. I sina separata överklaganden överklagar de i egenskap av kommunmedborgare och lyfter endast fram allmänna synpunkter om försämringen av stadsbilden, oförenligheten med den vid beslutet gällande översiktsplanen samt negativ påverkan på kulturmiljöintressena. Den omständigheten att de överklagar i egenskap av enskilda personer gör att det är tveksamt om de uppfyller yttrandekriteriet under utställningstiden för att ha rätt att överklaga. De har i vart fall inte på något sätt visat att de som enskilda är berörda av planbeslutet på sådant sätt som gör att de har rätt att överklaga. Deras överklaganden ska därför också avvisas.

Det kan noteras att överklagandena från Gustafsson, Sandberg och Öberg ursprungligen riktades till förvaltningsrätten för laglighetsprövning. Förvaltningsrätten avvisade överklagandena och översände handlingarna till Länsstyrelsen för handläggning. Länsstyrelsen förutsätter att om de klagande haft argument i egenskap av enskilt berörda av planen hade de framfört detta i ett överklagande riktat direkt till Länsstyrelsen. Det kan tilläggas att föreningen byggnadskultur inte heller har någon rätt att överklaga planbeslutet. Länsstyrelsen har därför inte begärt att de klagande ska utveckla sina grunder för överklagandena.

### Bestämmelser

Från den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag (2010:900). Enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I detta fall tillämpas den gamla plan- och bygglagen (1987:10).

Ett beslut att anta en detaljplan får enligt 13 kap. 3 § plan- och bygglagen (1987:10) jämförd med 22 § förvaltningslagen överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas. När det gäller ett beslut om detaljplan måste den klagande dessutom enligt 13 kap. 5 § samma lag senast under utställningstiden ha framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

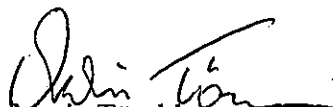


I 13 kap. 6 § samma lag jämförd med 16 kap. 13 § miljöbalken sägs att en sådan ideell förening som har att tillvara naturskydds- eller miljöskyddsintressen under vissa förutsättningar kan överklaga detaljplaner.

Diarienummer i ärendet:

403-4526-2011, 403-4864-2011, 403-4901-2011, 403-4902-2011

  
Anna Stenmark

  
Maria Tömbloom

#### Sändlista

Martin Bohm, Drakflygargatan 5, 128 36 Skarpnäck  
Irené Gustafson, Fågelsångsvägen 7, 903 54 Umeå  
Göran Sandberg, Myrbäck 40, 905 88 Umeå  
Göran Öberg, Häradshövdingegatan 30 C, 903 31 Umeå

#### Bilagor

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt  
Martin Bohms överklagande (403-4526-2011)  
Irene Gustafsons överklagande (403-4864-2011)  
Göran Sandbergs överklagande (403-4901-2011)  
Göran Öbergs överklagande (403-4902-2011)

Kopia utan bilagor till:

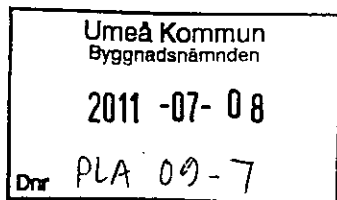
Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå  
Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, 901 84 Umeå  
Balticgruppen AB, Box 489, 901 09 Umeå  
Livsmiljö (Tomas J)  
Samhällsutveckling (Peder S)



FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I UMEÅ

**BESLUT**  
2011-07-06  
Meddelat i Umeå

Mål nr  
1360-11 E  
Kansli 3



**KLAGANDE**

1. Iréne Gustafsson, 610505-8520  
Fågelsångsvägen 7 Lgh 1001  
903 54 Umeå

2. Göran Sandberg, 450329-8715  
Myrbäck 40  
905 88 Umeå

3. Göran Öberg, 511019-8537  
Häradshövdingegatan 30 C Lgh 1003  
903 31 Umeå

**MOTPART**

Umeå kommun  
901 84 Umeå

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Kommunfullmäktige i Umeå kommuns beslut den 20 juni 2011,  
dnr 2010.481 § 111

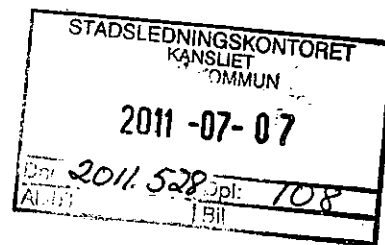
**SAKEN**

Tillämpning av plan- och bygglagen (2010:900), PBL; nu fråga om  
avvisning

**BESLUT**

Förvaltningsrätten avvisar överklagandena.

Handlingarna i målet översänds till Länsstyrelsen i Västerbotten för  
handläggning.



Dok.Id 14199

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 193 901 05 Umeå	Nygatan 45 (Tingshuset)	090-17 74 00 E-post: forvaltningsratteniumea@dom.se	090-13 75 88	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

## SKÄL FÖR BESLUTET

Iréne Gustafsson, Göran Sandberg och Göran Öberg har överklagat kommunfullmäktiges beslut den 20 juni 2011 att anta detaljplan för kvarteret Forsete.

Enligt 10 kap. 1 § KL har varje medlem av en kommun eller ett landsting rätt att få lagligheten av kommunens eller landstingets beslut prövad genom att överklaga dem hos förvaltningsrätten (s.k. laglighetsprövning).

I 13 kap. 1 § PBL anges vilka beslut enligt PBL som får överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning. Av paragrafen framgår bl.a. att kommunfullmäktiges beslut att *inte* anta en detaljplan är ett sådant beslut som kan överklagas genom laglighetsprövning. Andra kommunala beslut enligt PBL än de som avses i 13 kap. 1 och 2 §§ PBL får enligt 13 kap. 3 § PBL överklagas hos länsstyrelsen.

Med hänsyn till vad som anförts ovan saknar förvaltningsrätten således behörighet att pröva Iréne Gustafsson, Göran Sandberg och Göran Öbergs överklaganden. Deras överklaganden ska därför avvisas.

Förvaltningsrätten översänder dock handlingarna i målet till Länsstyrelsen i Västerbotten för handläggning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 3109C)



Marika Pernu

Förvaltningsrättsfiskal



## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga förvaltningsrättens dom/beslut ska Ni skriva till Kammarrätten i Sundsvall.

Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till förvaltningsrätten. Tala om varför Ni anser att domen/beslutet ska ändras och vilken ändring Ni vill ha. Sänd även med sådant som Ni anser ha betydelse och som Ni inte tidigare gett in.

- För att kammarrätten ska kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till förvaltningsrätten inom tre veckor från den dag då Ni fick del av domen/beslutet. För offentlig part räknas dock tre veckorstiden från den dag dom domen/beslutet meddelades. Om sista dagen för överklagande infaller på lördag, söndag eller helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton räcker det att besvärshandlingen kommer in nästa vardag.
- Tala om vilken dom eller vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna förvaltningsrättens namn och målnummer.

- Underteckna skrivelsen, gör namnförtydligande samt uppge personnummer, yrke, postadress och telefonnummer. Adress och telefonnummer till Er arbetsplats ska också anges samt eventuell annan adress där Ni kan nås för delgivning. Har Ni redan tidigare lämnat dessa uppgifter i målet – och om de fortfarande är aktuella – behöver Ni inte uppge dem igen.
- Om Ni anlitar ombud kan ombudet i stället underteckna skrivelsen. Ombudet ska sända in fullmakt i original samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer.
- Om någon person- eller adressuppgift ändras, ska Ni utan dröjsmål anmäla ändringen till kammarrätten.

Adressen till förvaltningsrätten framgår av förvaltningsrättens dom/beslut.

Behöver Ni fler upplysningar om hur man överklagar kan Ni vända Er till förvaltningsrätten.



2011-07-01

Länsstyrelsen Västerbotten
Ink. 2011-07-06
403-4526-2011


Länsstyrelsen i Västerbottens län  
Maria Törnblom.

901 86 UMEÅ

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011-07-06
Dnr

**Rättidsprövning av överklagat beslut, detaljplan för kvarteret Forsete.**

Ovanstående överklagande har kommit till Länsstyrelsen 2011-06-30, vilket innebär att det inkommit inom klagandetiden.

  
Carina Lidgren Heimersson  
Kommunjurist

**Umeå Kommun**

Postadress 901 84 UMEÅ  
Besöksadress Stadshuset  
Tel växel nat 090-16 10 00  
Tel växel int +46(0)90161000

Handläggare Carina Lidgren Heimersson  
Tel direkt 090-161254  
Tel mobil 070-586 12 54  
Fax nat 090-16 32 08  
Fax int +46(0)90163208

Mejl carina.lidgren@umea.se  
Webbadress www.umea.se/umca  
Org nummer 212000-2627  
Bankgiro nr 759-8899  
Postgiro nr 62000-5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011 -07- 06
Dnr

Martin Bohm  
Drakflygargatan 5  
128 36 Skarpnäck

Länsstyrelsen Västerbotten
Ink. 2011-06-30
403-2892-2011

1(3)

2011-06-29

Länsstyrelsen Västerbotten  
Storgatan 71 B  
901 86 UMEÅ

**Överklagan kommunfullmäktiges antagande av detaljplan för FORSETE (Diariennr. PLA 09-07), med synpunkter.**

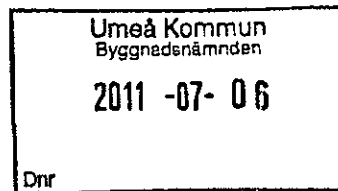
Med anledning den planerade ombyggnaden av centrala Umeå inkommer jag här med följande synpunkter beträffande beslutet att omvandla befintliga bostäder i Kv. Forsete till kontor och eventuellt också bostäder.

Plankartan lämnar utrymme för största möjliga flexibilitet (BKH) inför vidare bearbetning således kan fastigheten mycket väl i framtiden innehålla endast handel och kontor. Detta tycker jag är fel eftersom erfarenheterna visar allmänt att i stadernas centrala delar ges marknadskräfterna större spelrum på bostäders bekostnad vilket är förståeligt eftersom kontorsytor ger mer intäkter. Vi kan, under dessa förutsättningar, anta att det på sikt inte kommer att finnas några bostäder kvar i centrala Umeå. Staden förlorar därigenom sin hemkänsla efter kontorstid, det lyser inte i fönstren och endast få människor rör sig på esplanaden efter butikernas stängningstid. Esplanaden omvandlas kvällstid till en död sträcka.

Jag bor idag i Skarpnäck men mina två söner i 12- och 17-års ålder bor med sin mamma på adress Rådhusplanaden 4A i Umeå.

En annan av anledningarna till mitt ogillande av förslaget är den försämring genom det ökade kommunikationsbehovet en flytt skulle innebära för dom. Deras mamma har 5 min gångväg till sin arbetsplats och min son har 10 min gångväg till sin skola. Vidare bor de i direkt anslutning till Umeås affärscentrum. En flytt skulle tvinga dom att använda bil för färd till skola, arbete och inköp. Detta strider mot de mål om begränsning av koldioxidutsläpp som satts av regering och riksdag eftersom en flytt för dom skulle betyda betydligt längre resväg.

För mina synpunkter mot den planerade rivningen av bostadsfastigheten i Kv. Forsete 4 hänvisar jag här nedan till innehållet i översiktsplanen för den centrala staden.



2(3)

### Biltrafik och miljö

Avflyttningen av befintliga bostäder, med förlängda biltransporter som följd, strider dessutom mot Översiktsplanens angivna mål om att planera för ett minskat bilberoende: *" Biltrafikens och den tunga trafikens negativa konsekvenser begränsar möjligheterna till tillväxt och utveckling. Umeås problem med luftkvaliteten måste lösas.."*

### Förtätning av en gles stad

Den förtätning och komplettering som beskrivs i planen och som är nödvändig för att försäkra stadens tillväxt kan omöjligt innebära rivning av befintliga fullt fungerande och högt kvalitativa bostadshus i synnerhet som staden med sin glesa karaktär kan lätt erbjuda expansionsmöjligheter. Det finns m a o gott om plats att bygga på utan att behöva förstöra det som redans finns och är bra.

Enligt Översiktsplanen finns idag ett *" en viljeinriktning att bygga fler bostäder centralt och att utveckla stadsmiljöer som innehåller många funktioner"*.

Samt:

*Planera för och prioritera bostäder framför kontor där det är möjligt. I varje nytt byggprojekt bör bostäder prövas. Boende i stadens centrum är viktigt för stadslivet. Det finns en ökande efterfrågan på att bo centralt och det bör vi utnyttja i de kvarter där goda boendemiljöer kan åstadkommas."*

Hur kan man då försvara idén med att riva befintliga bostadshus?

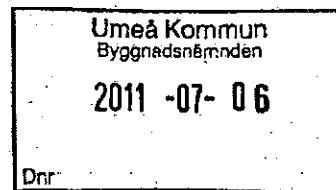
Den för regionen viktiga förtättningsprocessen måste ske men skall ske med mycket stor omsorg, *"Stadsplaneringen ska balansera regionperspektivet, med tillväxt i fokus, mot viljan att behålla och utveckla även de centrala delarna av Umeå som en blandad stad med många boende"*.

### Byggnader av kulturhistoriskt intresse

Att dessa byggnader med sina funkisfasader dessutom utgör ett viktigt avtryck i stadens kulturhistoria gör inte saken bättre. Att riva den typen av byggnader skulle strida mot planens avsikt att varsamt förädla fastighetsbeståndet i syfte att bevara stadens identitet. Detta fastställs tydligt i den fördjupade översiktsplanen för stadens centrala delar:

*"Stadskärnan kommer att användas av allt fler människor, samtidigt som alla stadsdelar ska ges möjligheter att utvecklas till mångsidiga miljöer. Mitt i tillväxtdynamiken ska Umeås rötter och identitet kännas levande.*

*Typiska stadsmiljöer ska behandlas med varsamhet!"*



3(3)

Stadens vardagsliv – en stad för alla

Genom att bygga renodlade handel/kontorshus i de centrala delarna förlorar stadens kanske mest kända offentliga rum, vår Rådhusplanad, sin varma hemkänsla med liv och rörelse både dag och kväll, ett rum för alla: boende i olika livs skede, studerande och arbetande, m a o handlar det om att bevara stadens vardagsliv vilket också nämns i planen:

*"Stadsplaneringen ger ramar för ett vardagsliv, där människor i olika livssituationer använder stadsmiljön utifrån sina behov."*

Ett kapitel i Översiktsplanen handlar om att barnens levnadsvillkor skall tillgodoses i innerstaden. Att bygga bort barnfamiljers möjlighet att bo kvar i innerstaden direkt strider mot planens intentioner.

Tillägg till synpunkter:

I planförslaget från år 2003 för Forsete 8 (Dnr PLA 00-46), var Västerbottens museum en av remissinstanserna. I samrådsredogörelsen från detta år finns emellertid inga synpunkter från Västerbottens museum redovisade. Är detta riktigt? Anledningen till varför jag ställer frågan är att museet i år har ställt sig emot den rivning, av det s k Thornbergsska fastigheten, som är en del av nuvarande planförslag (Dnr PLA 09-07) Stadsbyggnadskontorets kommentar till ert remissvar är att rivningen redan antagits genom tidigare detaljplan från 2003. Jag har inte kunnat tolka att detaljplanen från år 2003 föreslår rivning av nämnda hus.

Min förhoppning är att mina synpunkter kan bidra till att bostäderna i Kv. Forsete bevaras.

Med vänliga hälsningar,

*Martin Bohm*

Martin Bohm



# Länsstyrelsen Västerbotten

## TJÄNSTEANTECKNING

Utskriftdatum/tid	Sida
2011-06-30 11:19	1

**Verksamhetskod** 403  
**Nummer** 2892-2011-10  
**Rubrik** Överlämnande av överklagande till Umeå kommun för rättidsprövning  
**Datum** 2011-06-30  
**Initierare** Länsstyrelsen Västerbotten  
**Handläggare** Maria Törnblom

STADSLEDNINGSKONTORET KÄNSLIET UMEÅ KOMMUN	
2011 -07- 01	
Dnr: 2011.528	Dpl: 708
Aktbil:	Bil:

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011 -07- 06
Dnr

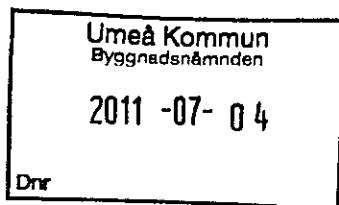
### Tjänsteanteckning

Överklagandet av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för kvarteret Forsete hör inte till ärendet 403-2892-2011 om rivningslov.

Överklagandet ska skickas till Umeå kommun för rättidsprövning.



Länstyrelsen  
Västerbotten



## Beslut

Datum  
2011-06-30

Ärendebeteckning  
404-4413-2011  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

### Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten FORSETE inom Centrala stan i Umeå, Umeå kommun.

Länstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

#### Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige 2011-06-20 § 111 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Maria Hessel  
Planarkitekt

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt



2011-06-30

Dnr

09-07  
1(28)

## PROTOKOLL

Kommunfullmäktige

2011-06-20

**Plats och tid** Kommunfullmäktiges sessionssal, Stadsbiblioteket  
klockan 09.00-12.00, 13.10-17.50


**Beslutande** Se separat lista  
**Ersättare** Se separat lista

**Övriga deltagande** Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör  
Carina Heimersson Lidgren, stadsjurist  
Madelaine Gustafsson Sjölin, budgetchef

**Justeringens plats och tid** Sekreterarens tjänsterum, stadshuset 2011-06-23, kl 15.00


**Utses att justera** Åsa Ögren (S) Anders Ågren (M)

**Underskrifter**  
**Sekreterare**

  
Agneta Flumé


Paragrafer 108-121

**Ordförande**

  
Marie-Louise Rönnmark

**Justerande**

  
Åsa Ögren

  
Anders Ågren

## BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

**Organ** Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum** 2011-06-20

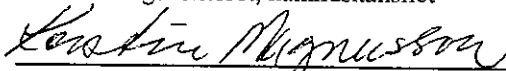
**Datum för anslags  
uppsättande** 2011-06-27

**Datum för anslags  
nedtagande** 2011-07-19

**Förvaringsplats  
för protokollet**

Stadsledningskontoret, nämndskansliet

**Underskrift**

  
Kerstin Magnusson

Umeå Kommun Byggnadsnämnden 10 (28) 2011-06-30
Dnr 09-07

NP § 101		
KS § 64		
KF § 111	2010.481	214

## Detaljplan för kvarteret Forsete - antagandehandling

### BESLUT

#### Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för kvarteret Forsete.

### ÄRENDEBESKRIVNING

Ett förslag till detaljplan har upprättats av Umeå kommun Detaljplanering. Detaljplanen omfattar hela kvarteret Forsete och syftar till en exploateringsökning med mer än fördubblad bruttoarea ovan mark. Ytterligare ett syfte är att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret.

Planförslaget ger en generell höjning av bebyggelsen från fyra till sex våningar samt en högdelen med upp till ca 13 våningar. I det inre av kvarteret ersätts nuvarande parkeringsdäck med bebyggelse i ytterligare en våning, ovanpå vilken det anläggs en terrass för bostädernas behov av utomhusmiljö. På- och ombyggnaden omfattar ökade ytor för handel, hotell och konferens samt kontor och bostäder.

Inför antagande har ett par justeringar gjorts i planhandlingen (se bilagda handlingar: Utlåtande).

Den ena justeringen gäller planbestämmelser för högdelen där det nu står att den planerade höghusdelen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och ge ett lätt intryck. Den andra justeringen avser utformningen av takhuvar och övriga tekniska installationer på tak.

Byggnadsnämnden har efter utställningen godkänt det senast reviderade planförslaget och föreslagit kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

## UNDERLAG FÖR BESLUT

I utställningsskedet av detaljplanen har det framkommit att länsstyrelsen inte har någon erinran vad gäller överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL.

Närings- och planeringsutskottet har tidigare, vid samrådet, konstaterat att detaljplanearbetet överensstämmer med intentionerna i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Översiktsplanen har varit ute på utställning och antagandehandlingar är på väg att arbetas fram med ambitionen om ett antagande i KF i september. Inkomna yttranden i utställningsskedet bedöms inte innebära några större förändringar inför antagandet.

Med ovanstående bedömning av översiktspaneläget och med länsstyrelsens ställningstagande som grund, bedöms detaljplanen kunna antas i KF.

## HANDLINGAR

Plankarta, Planbeskrivning, Samrådsredogörelse, Utlåtande antagandehandling, Genomförandebeskrivning, Kulturmiljöstudie, Gestaltungsprogram samt MKB  
Näringslivs- och planeringsutskottets beslut

## BEREDNINGSAANSVARIG

Isabella Forsgren, planeringschef

## Protokollsanteckning

Vänsterpartiet anser att Thornbergska huset ska bevaras och inordnas i kvarteret Forsete. Om möjligt både fasad och insida. Vänsterpartiet kan också i andra hand tänka sig bevarande av enbart fasaden mot Rådhusplanaden och Skolgatan

**Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att anta detaljplanen för kvarteret Forsete.**

**Paragrafen förklaras omedelbart justerad.**

## KOMMUNSTYRELSENS BESLUTSORDNING

Enligt näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

## Protokollsanteckning från vänsterpartiet

Samma som i näringslivs- och planeringsutskottet.

## KOMMUNFULLMÄKTIGES BESLUTSORDNING

*Följande yttrar sig:*

Åsa Ögren, Igor Jonsson, Örjan Mikaelsson, Patrik Brännberg, Eric Bergner, Eva Maaherra Lövheim, Lennart Degerliden, Lasse Jacobson, Lennart Holmlund.

### Yrkanden

**Åsa Ögren (S), Igor Jonsson (M), Eric Bergner (C), Lennart Degerliden (FP)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Örjan Mikaelsson (V)** – *I första hand* återremiss med följande motivering: att Thornbergska huset bevaras och inordnas i kv Forsete. Vänsterpartiet vill bevara Thornbergska huset, om möjligt både fasad och insida. I andra hand kan vi också tänka oss bevarande av enbart fasaden mot Rådhusplanaden och Skolgatan, *i andra hand* avslag.

**Patrik Brännberg (RSE)** – *I första hand* avslag, *i andra hand* återremiss med samma motivering som vänsterpartiet.

### Propositionsordning som godkänns

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras.

Kommunfullmäktige beslutar avgöra ärendet idag.

Bifall till kommunstyrelsens förslag mot avslag.

Kommunfullmäktige beslutar bifalla kommunstyrelsens förslag.

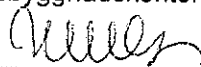
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum  
2011-05-26

Plats och tid	Brandförsvaret - Lektionssal, kl 10.00-15.20, Lunch 11.50-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Kurt Bergström (S) Eva Maaherra-Lövheim (C) Rabih Ballout (KD) Alireza Mosahafi (MP) Emma Nilsson (S) §§ 69—91, §§ 93—95 Peder Westerberg (FP) §§ 70--78 Igor Jonsson (M) §§ 69, 79--95 Bernt Lundström (S) § 92	
Ersättare	Bernt Lundström (S) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Stina Rydberg, jurist Inger Södermark, kartingenjör Niklas Forsgren, informatör Kenneth Södermark, handläggare Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning	Daniel Janonius Löwgren, lantmätare Ulf Vanneback, lantmätare Torbjörn Forsgren, kompetensledare Carl Arnö, projektchef § 70
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-05-27	
Underskrifter	Sekreterare Hannele Häkkinen Ordförande Åsa Ögren Justerare Ulrik Berg	Paragrafer 69

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-05-26	
Datum för anslags uppsättande	2011-05-30	Datum för anslags nedtagande 2011-06-20
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Hannele Häkkinen	

**BN § 69****Detaljplan för del av fastigheten FORSETE 4 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-05-26, bilaga. Handläggare är Tomas Strömberg.

**BESLUT**

**Byggnadsnämnden godkänner den reviderade detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.**

**Paragrafen förklaras omedelbart justerad.**

Örjan Mikaelsson (V) reserverar sig till förmån för eget yrkande.  
Eva Maaherra-Lövheim (C) reserverar sig till förmån för egen protokollsanteckning.

**Yrkanden**

Örjan Mikaelsson (V) yrkar att detaljplanen för Forsete återremitteras och att Thornbergska huset bevaras och inordnas i kvarteret Forsete.

**Proposition**

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut:

1. Bifall till kontorets förslag enligt tjänsteskrivelsen.
2. Örjan Mikaelssons yrkande om återremiss.

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt kontorets förslag. Votering begärs.

**Voteringsproposition**

Ja-röst för bifall till tjänsteskrivelsen.

Nej-röst för återremiss.

**Omröstningsresultat**

Med 9 ja-röster mot 2 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att enligt tjänsteskrivelsen godkänna den reviderade detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Följande röstar ja: Åsa Ögren (S), Ingemar Jangvad (S), Mona Westman (S), Kurt Bergström (S), Emma Nilsson (S), Ulrik Berg (M), Igor Jonsson (M), Rabih Ballout (KD), Alireza Mosahafi (MP).

Följande röstar nej: Örjan Mikaelsson (V) och Eva Maaherra-Lövheim (C).

**BN § 69****Reservationer**

Örjan Mikaelsson (V) reserverar sig till förmån för det yrkande som vänsterpartiet lade i ärendet Forsete om bevarande av det Thornbergska huset. Vänsterpartiet vill att det Thornbergska huset ska bevaras. Om möjligt både fasad och insida. Vänsterpartiet kan också i andra hand tänka sig bevarande av enbart fasaden mot Rådhusplanaden och Skolgatan.

Eva Maaherra-Lövheim (C) reserverar sig då hon inte vill ta beslut på ett 137-sidigt dokument som presenterats på sittande möte. Eva Maaherra-Lövheim vill känna att hon vet vad det handlar om, ha en chans att vara påläst samt ha möjlighet att prata med ordinarie ledamot samt i en sådan här komplex fråga även med partigruppen.

**BESKRIVNING AV ÄRENDET**

Syftet med planen är att utföra en större tillbyggnad inom fastigheten Forsete 4 m.fl. i centrala Umeå. På- och tillbyggnaden omfattar utökade ytor för handel, hotell och konferenser samt kontor och bostäder.

Ytterligare ett syfte är att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret.

Detaljplan har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i mars 2011, reviderat i maj 2011.

**Samråd/Utställning**

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan kompletterats med utformningsbestämmelse för högdelen.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av plan handlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

**Kvarstående synpunkter**

- Övriga berörda (underrättelse):
- Anna Sjöström
- Jakob och David Ahlman Bohm
- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
- Västerbottens museum

postat 27/5 2011 / 180  
- " -  
- " -  
- " -

**BN § 69****Antagandehandlingarna är efter kommunfullmäktiges beslut**

Utlåtande daterad maj 2011

Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2011, reviderad maj 2011

Planbeskrivning med bilaga skuggstudier, daterad mars 2011, reviderad mars 2011,  
reviderad maj 2011

Samrådsredogörelse daterad mars 2011

Miljökonsekvensbeskrivning daterad mars 2011, reviderad maj 2011

Kulturmiljöstudie daterad mars 2011, reviderad maj 2011

Gestaltningprogram daterad mars 2011

Planprogram daterad maj 2010

Genomförandebeskrivning daterad maj 2011



**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 09-07  
Datum: Maj 2011  
Handläggare: Lars Wendel

## **Detaljplan för kvarteret Forsete inom Centrala stan Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för kvarteret Forsete har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2011. Syftet med planen är att utföra en större tillbyggnad inom fastigheten Forsete 4 m.fl. i centrala Umeå. På- och tillbyggnaden omfattar utökade ytor för handel, hotell och konferenser samt kontor och bostäder.

Ytterligare ett syfte är att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret.

### **Samråd och utställning**

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-01-10– 2011-02-07 samt utställning under tiden 2011-03-23 – 2011-04-13. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsen har den 7 juni 2010 yttrat sig över planförslagets program. Länsstyrelsen har den 7 februari 2011 yttrat sig över planförslagets samrådshandlingar.

### **Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL**

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

### **Övrigt**

Länsstyrelsen konstaterar att plankartan innehåller fem olika utformningsbestämmelser men att ingen av dessa reglerar utformning/utseende på högdelen. Högdelen är en dominerande byggnad och beskrivs därför på olika ställen i handlingarna som att den bl.a. ska ges en lätt karaktär. Detta bör då säkerställas med ytterligare relevant utformningsbestämmelse/-er.

Det s.k "Blå Huset" är en kulturellt värdefull byggnad som är skyddad från förvanskning i detaljplanen via ett "q". Dock så innehåller planbestämmelserna inget rivningsförbud vilket vore rimligt, också med hänvisning till planens syfte.

I gestaltningsprogrammet på sidan 9 är det omnämnt att "bebyggelsens måttliga skala med den jämna stadssilhuetten i höjd..." ingår inte i riksintressets karaktärsdrag. Detta är inte helt korrekt då riksintressets karaktärs-

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 09-07  
 Datum: Maj 2011

drag bl.a. definieras som:

*Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar och Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar*

#### **Kommentar**

Plankartan kompletteras med utformningsbestämmelse för högdelen. Frågan om riksintressets karaktärsdrag avhandlas tydligt i kulturmiljöstudien, ingen revidering har gjorts i gestaltningsprogrammet. Rivningsförbud planeras ej enligt samråd med sökanden. Plankartan och planbeskrivningen har fått en redaktionell översyn samt kompletterats enligt kommentarer ovan.

## **NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**

### **Gator och parker** **UKF Kollektivtrafik**

#### **Trafik**

- Vasagatans framtida roll i kollektivtrafiknätet måste utredas.
- Parkeringsfrågorna måste ytterligare klargöras. Den parkeringsutredning som syftas till i samrådsredogörelsen är otillräcklig i sammanhanget.

Vi förutsätter att alla varutransporter med 12 m lastbil sker via Vasagatan där fordonen kan ställas upp på kvartersmark. Endast mindre varuleveransfordon (budbil) bör av utrymmesskäl tillåtas på Skolgatan.

#### **UKF Kollektivtrafik**

Den del av Skolgatan som passerar Rådhusplanaden är smal och medger inte uppställning av fordon på gatan. Godsangöring och angöringstrafik till hotellet kan därför inte förläggas på själva gatan.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Förslaget till detaljplan har utvecklats i positiv riktning sedan samrådet. Bullerisolering, friytor och effekter på luftkvaliteten i och i angränsning till kvarteret har hanterats med hänsyn till människors hälsa.

Det behövs en kompletterande uppskattning/beräkning av hur det ökade parkeringsbehovet påverkar trafikflödena i centrumfyrkanten och hur det kan tillgodoses utan att halten kvävedioxid i luft ökar i områden med höga kvävedioxidhalter i luft så att det försvårar att klara miljökvalitetsnormen. Detta är en förutsättning för att planförslaget ska vara acceptabelt från miljösynpunkt.

Kontorsytan inom kvarteret bör begränsas ytterligare. Ett skäl till det är att pendlingstrafik till centralt belägna kontor ökar fordonstrafik och avgasutsläpp just på de tider då halterna av luftföroreningar i centrum är som högst. En stor andel kontor strider mot kommunens intentioner i gällande och föreslagna fördjupning av översiktsplan för de centrala stadsdelarna.

**Antagandehandling**  
**Utfåtande**  
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 09-07  
 Datum: Maj 2011

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att handlingarna ska redovisa hur mycket energi per m<sup>2</sup> som kommer att förbrukas. Nämnden ser gärna en ambition och en byggteknik som möjliggör en låg energiförbrukning.

För kollektivtrafikens konkurrenskraft är det viktigt att den inte påverkas negativt av projektet. Under byggtiden måste störningarna av busstrafiken minimeras.

Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till effekter på miljö och hälsa i kvarteret och de närmaste omgivningarna. Effekter på trafik- och parkeringssituationen i centrum är fortfarande otillräckligt utredda med tanke på den föroreningsbelastade luften längs utsatta gator i centrala Umeå. Förslaget kan tillsammans med andra stora projekt i en betydande grad komma att medverka till överskridande av miljökvalitetsnormen för kvävedioxid.

I förslag till fördjupad översiktsplan för centrala stadsdelarna finns strategier för att minska biltrafik i centrum, bl.a. genom att gynna kollektivtrafik och cykel samtidigt som miljöpåverkan från resor till och från arbetet med bil begränsas. Miljö- och hälsoskyddsnämnden befarar dock att det kan vara svårt att inom överskådlig tid parera miljöpåverkan av aktuella stora projekt enbart med hjälp av dessa strategier.

**Kommentar**

Vasagatans framtida roll i kollektivtrafiknätet bör utredas i samband med arbetet med ny kollektivtrafikstrategi i Umeå.

Frågan om endast mindre godstransporter med små varuleveransfordon ska kunna tillåtas mot Skolgatan, är en trafikregleringsfråga som inte prövas i planprocessen.

Parkeringsfrågorna är en ytterst komplex fråga, där de övergripande strategierna är redovisade i förslag till ny fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna (utställd mars 2011). Här redovisas de strategiska överväganden som gjorts för att tillåta en förtätning av centrum, bland annat parkeringsstrategi omvandling av anställdas parkering inom centrumfyrcanten och mark för nya parkeringsanläggningar.

Sammantaget ger detta en vägledning hur parkeringsfrågorna i vart enskilt detaljplaneärende ska lösas för att inte utreda parkeringsfrågorna i varje enskilt fall.

I denna plan, som har stora influenser på parkeringssituationen i centrala Umeå, har ambitionen varit att bedöma situationen i nuläget. En beskrivning utöver detta bedöms ge stora osäkerheter kring resultatet; läge för friköp, blir alla pågående detaljplaner av och i så fall när, utfall av grönt friköp och så vidare.

Vår bedömning är att en utökad utredning avseende trafiken blir verkningslös och kommer inte att bli ett verkningsfullt verktyg för kontroll och beslut.

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 09-07  
 Datum: Maj 2011

Avsikten är att som pilotprojekt prova så kallat grönt friköp för kvarteret Forsete, vilket kommer att vara positivt för miljön.  
 I planförslaget ingår hotell i kontorsarea med 3 400 m<sup>2</sup>. Tillkommande nya kontor är maximalt 12 000 m<sup>2</sup>, kan enligt planen även bli bostäder.

Energiförbrukning per m<sup>2</sup> anges normalt i bygglovsprocessen.

## **BOLAG, UMEÅ KOMMUN**

### **Umeva:**

**Vatten och avlopp**  
 Inga synpunkter

### **Avfall och återvinning**

För att uppnå Umeå kommuns mål i avfallsplan 2020 måste fastigheten byggas med fokus på miljö och arbetsmiljö. Avfallsutrymmen och transportvägar måste in tidigt i planprocessen. Anvisningarna i NOA 07 ska följas.

### **Umeå Energi:**

Leveranspunkter för befintlig fjärrvärme och fjärrkylaleverans samt eventuell tillkommande fjärrvärme och fjärrkyla placeras in anslutning till ytterväggar mot gata.

I samrådsredogörelsen daterad december 2010 för planprogrammet framgår att befintliga fjärrvärme och fjärrkylaledningar kan behöva läggas om, detta är inte inarbetat i kungörelsehandlingen.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

### **Kommentar**

Ovanstående synpunkter bevakas i bygglovprocessen.

## **BOENDE RÅDHUSESPLANADEN 4 A OCH B:**

### **Anna Sjöström**

**Jakob och David Ahlman Bohm** (genom sin målsman Martin Bohm, ej boende i aktuell fastighet)

De påpekar att gällande detaljplan inte föreslår rivning av Thornbergska huset.

Vidare ställer de sig frågan om förehavandet är i enlighet med kommunalrätten. De hävdar att det strider i sin anda mot den nu giltiga översiktplanen och de kan inte se annat än att det strider mot den kommande.

Författarna antar att, beslutet om rivning ter sig prematurt, framhastat och på begäran av marknadsekonomiska krafter som inte tar tillvara kulturhistoriska byggnader. Thornbergska husets öde måste behandlas sakkunnigt, beslutet borde bordläggas och rivningen uppskjutas för all framtid.

Man skriver att, hela kvarteret Forsete kan byggas om men med respekt för stadens karaktär och framtida miljömål.

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 09-07  
 Datum: Maj 2011

### Kommentar

Nu gällande detaljplan från 2003 innehåller inget rivningsförbud. Dock finns en varsamhetsbestämmelse innebärande att bottenvåning i befintlig byggnad skall utgöras av rostfri plåt och glaspartier med välvda glas berör nuvarande byggnad. Den berör bottenvåningen men bedöms inte vara tillräcklig för att ge Thornbergska huset ett skydd mot rivning.

Planförslaget anger under placering, utformning, utförande, att fasad bottenvåning mot gata ska vara av högblank metall gestaltungsprinciperna och följa karaktärsdragen för nuvarande byggnad, med öppenhet, glasade ytor och entréer mot gatan. Kontoret anser att man genom denna bestämmelse kan återskapa tankesätten för befintlig byggnads bottenvåning.

## ORGANISATIONER

### Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

Föreningen hävdar att förslag till detaljplan för kvarteret Forsete inom centrala stan i Umeå kommun, strider mot gällande fördjupad översiktsplan för Centrala stan. Förslaget innebär dessutom negativa konsekvenser för stadsbilden.

Thornbergska huset är den enda kvarvarande byggnad av sitt slag i Umeås kärna. Man hävdar att genom att bevara detta uppfylls riksintresset om välbevarad äldre bebyggelse i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden och andra faktorer under olika skeden i stadens historia.

Exploateringstalet för Kvarteret Forsete är i förslaget mycket högt och höghusdelens höjd är för centrumfyrkanten exceptionell. Gaturummet förändras liksom upplevelsen av Rådhusplanaden och Rådhuset, en byggnad som kommer att framstå som mindre än vad den egentligen är.

Föreningen menar att uppförande av denna höga byggnad sker på bekostnad av det offentliga rummet och hänvisar till kulturmiljöstudien "Den monumentala karaktär som Rådhuset är avsett att ha i stadsbilden blir svårare att uppfatta". Man hävdar att en påbyggnad av två takvåningar, om än indragna, kommer att påverka volymförhållandet till Rådhuset och relativt förminska detta.

För att möjliggöra bevarandet av Thornbergska huset och samtidigt värna Rådhusplanaden och Rådhuset föreslår man en förminskning och förskjutning av högdelen mot öster samt en avfasning av högdelen bas och fasad mot väster. Alternativt placeras höghusdelen längs Kungsgatan, i mitten av kvarteret mellan de stora byggnadskropparna. Man vill att påbyggnader med takvåningar begränsas till en våning.

Planerade påbyggnader i Blå husets omedelbara närhet förminskar husets kvaliteter. En avtrappning av byggnadshöjden mot Blå huset ger en mindre skarp övergång till den kulturhistoriska byggnadens småskaliga framtoning.

Skuggstudier borde göras under en längre period, gärna vid vårdagjämning respektive höstdagjämning vilket ger en mer rättvisande bild av hur det offentliga rummet påverkas.

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 09-07  
 Datum: Maj 2011

### Kommentar

Enligt samrådsredogörelsen: "Kontoret har i perspektivstudier i 3D-modell studerat att med en två meters indragning av påbyggnaden uppnås önskad effekt sett från Rådhusplanaden och Rådhusstorget."

Angiven maximal area för kvarteret innebär att byggrätterna inte kan nyttjas fullt ut, eftersom då total area skulle överskridas. Detta innebär i praktiken att på byggnad med takvåningar ej kan utföras kontinuerligt och därmed innebära avbrott i denna bebyggelse. Dessa avbrott kan med fördel utföras vid Blå huset. Alternativt kan nybyggnaderna i kvarterets nordvästra del minskas.

Planbeskrivningen har tidigare kompletterats med redogörelse för högdelens placering.

Placering av högdelen vid Kungsgatan skulle innebära att det blir svårt utföra bostäder inom kvarteret. Detta skulle betydande skugga gården avsedd för boende.

Kontoret har gjort skuggstudier för kvarteret för hela året som dock inte publicerats. Dessa visar att under vintertid är Rådhusplanaden något mer skuggad i sin västra del tidig förmiddag och entréerna för biblioteket och Folkets hus är mer skuggade under eftermiddag vid vår- respektive höstdagjämning. Under årets mörkare tid är solen för låg för att påbyggnaderna ska påverka.

### Västerbottens museum

anser att såväl Rådhusplanaden som rådhuset kommer att påverkas negativt.

Man menar att den justering som gjorts genom en indragning av höghusdelen något in i kvarteret inte är tillräcklig och kan inte uppväga de negativa konsekvenserna för stadsbilden eller förlusten av Thornbergska huset. Att projektet brådskar har framgått i olika sammanhang men en så viktig förändring av Umeås absoluta stadskärna får inte pressas fram med den motiveringen. Museet anser inte att detaljplanen är färdigt att antas och yrkar därför ånyo på att alternativa placeringar av höghusdelen samt möjlighet att behålla Thornbergska huset prövas.

### Kommentar

Se kommentar över yttrande Föreningen Byggnadskultur i Umeå.

### SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

**Antagandehandling**  
**Utlåtande**  
Normalt planförfarande

7 (7)  
Diarienummer: PLA 09-07  
Datum: Maj 2011

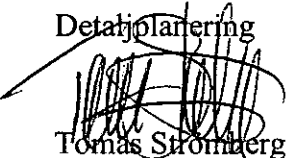
### Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från:

- Övriga berörda, (underrättelse):
- Anna Sjöström
- Jakob och David Ahlman Bohm
- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
- Västerbottens museum

UMEÅ KOMMUN maj 2011

Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef



Lars Wendel  
Planarkitekt

Detaljplan för kvarteret Forsete  
inom Centrala stan  
i Umeå kommun, Västerbottens län



*Forsete mot Rådhusorget.*

Detaljplanering, mars 2011  
Reviderad, maj 2011

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar.....	3
Planens syfte .....	3
Plandata.....	3
Tidigare ställningstaganden .....	4
Mål och riktlinjer .....	4
Behovsbedömning .....	4
Riksintresse och kulturmiljövård.....	4
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>5</b>
Rådhusorget .....	6
Rådhusplanaden .....	6
Kungsgatan .....	7
Vasagatan.....	7
Skolgatan/Vasaplan .....	7
<b>Förslag till förändringar.....</b>	<b>9</b>
Bebyggelsen .....	9
Verksamheter.....	11
Bostäder.....	11
Skala .....	11
Gestaltning .....	12
Stadsbild och kulturmiljö .....	12
Vasaplan, ett av Umeås viktigaste kollektivtrafiknav .....	15
Det offentliga rummet.....	15
Skuggbildning.....	15
<b>Trafik, angöring och parkering .....</b>	<b>17</b>
Trafik.....	17
Taxizon .....	17
Parkeringar .....	17
Cykelparkering .....	18
<b>Konsekvenser av planens genomförande .....</b>	<b>18</b>
Trafikbuller .....	18
Samhällsbuller från nattliv, arrangemang och verksamheter ..	18
Tyst sida och avskärmad gårdsmiljö.....	18
Luftkvalitet.....	19
Byggteknik .....	19
<b>Bilagor</b>	
Skuggstudier, fastigheten Forsete 4	
Parkeringsutredning	

### Handlingar

Handlingarna består av:

Plankarta

Programsamråd samrådsredogörelse

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Kulturmiljöbeskrivning

MKB

Gestaltningssprogram

### Planens syfte

Syftet med planen är att utföra en större tillbyggnad inom fastigheten Forsete 4 m.fl. i centrala Umeå.

På- och tillbyggnaden omfattar utökade ytor för handel, hotell och konferenser samt kontor och bostäder.

Ytterligare ett syfte är att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret.

### Plandata

Planprogrammet omfattar hela kvarteret Forsete. Kvarteret ligger mellan Kungsgatan och Skolgatan samt Rådhusplanaden och Vasagatan. Kvarteret är ca 10 000 m<sup>2</sup> stort och är privatägt av en ägare.



*Kvarteret Forsete.*

**Tidigare ställningstaganden**

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala stan, antagen 1998-05-25 samt vidare Detaljplan för fastigheten Forsete 4 inom Umeå kommun, laga kraft 1988-09-14. Detaljplan för fastigheten Forsete 5 inom Centrala stan, laga kraft 1996-10-17, Detaljplan för fastigheten Forsete 8 inom Centrum, laga kraft 2003-03-17 samt stadsplan för tomt nr 8 inom kvarteret Forsete i Umeå kommun, antagen 1986-09-08.

**Mål och riktlinjer**

Den grundläggande målsättning som anges i den fördjupade översiktsplanen är att kunna utveckla och förnya bebyggelse och funktioner samtidigt som de positiva kvaliteterna i den gamla rutnätsstaden beaktas. Utveckling ska ske, men med en helhetssyn där gammalt och nytt tillsammans bidrar till en spännande och upplevelserik stadsmiljö.

Vid all nybebyggelse eller förnyelse i Centrala stan ska, enligt den fördjupade översiktsplanen, anpassning ske till stadsbild, bebyggelsens skala och karaktär.

**Behovsbedömning**

Planen antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § bedöms därför behöva genomföras.

Behovsbedömningen grundas på genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det för faktorerna kulturmiljö, stadsbild, buller och luftmiljö anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Det finns anledning att anta att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.

**Riksintresse och kulturmiljövård**

Kvarteret Forsete ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap 6 §. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om en ny riksintressebeskrivning, där riksintresseområdets värdekärnor redovisas och beskrivs. Där anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset: ”Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia.” En sådan värdekärna är Rådhusplanaden, som avgränsar kvarteret Forsete västerut. I anslutning till kvarteret ligger ytterligare en värdekärna, trähusbebyggelsen i kvarteret Höder efter Kungsgatan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Förutsättningar

Kvarteret Forsete är ett av de mest centrala kvarteren i Centrala stan i direkt anslutning till Rådhusstorget. I kvarteret finns en av Umeås få inomhusgator/gallerior, Kungspassagen, som går genom kvarteret mellan Kungsgatan och Skolgatan/Vasaplan. Verksamheterna inom kvarteret omfattar handel, hotell restauranger och kontor samt bostäder i en mindre omfattning. Sammantaget finns idag ca 20 000 m<sup>2</sup> verksamheter ovan mark samt ca 8 700 m<sup>2</sup> i källare inkl parkering under mark. De verksamheter som beskrivs är handel - ca 7 800 m<sup>2</sup>, - kontor, ca 4 000 m<sup>2</sup> och hotell ca 9 000 m<sup>2</sup>.

Inom kvarteret finns i dagsläget ca 260 parkeringsplatser. På taket till fastigheten finns i dag ca 120 parkeringsplatser varav ca 80 är allmänna besöksparkeringar. Övriga är arbetsplatsparkeringar. Även inne på kvarterets enda gårdsyta, med entré från Skolgatan (den sk VF-tomten) finns 10 arbetsplatsparkeringar och 8 boendeparkeringar. Övriga parkeringar återfinns i källarplanet med entré från Vasagatan.



*Blå huset.*

Åldern på kvarterets byggnader omfattar nästan 100 år från sent 1800-tal (Blå huset) till 1980-tal (Kungspassagen/byggnaderna mot Vasaplan). Stilmässigt kan kvarteret därför visa upp det sena 1890-talets panelarkitektur, 1930-talets funktionalism, 1970-talets modernism och exempel från 1980-talets arkitektur präglad av Stadsarkitektkontorets stadsbilsanalyser under sent 1970-tal. Skalan är huvudsakligen måttlig i tre våningar. Kungsgatan präglas av påtagligt långa fasadlängder.

### Rådhusstorget

Rådhusstorget, Kungsgatan och delar av Rådhusplanaden är den viktigaste och mest intensiva arenan för Umeås stadsliv. Rådhuset och torget byggdes 1890–92 efter ritningar av Umeås förste stadsarkitekt F.O. Lindström. Placeringen av rådhuset i foden av torget ger byggnaden en framträdande betydelse. Väster om rådhuset kantas torget av det tidigare Domushuset, nuvarande gallerian MVG och Sparbankshuset ritat av Torben Grut. Öster om rådhuset återfinns två 1970-tals byggnader innehållande kontor och handel. På den västra hörntomten i kvarteret Balder står det så kallade Balders horn från 1920-talet. Bebyggelsen i detta hörn av Rådhusstorget utgör en liten sammanhållen miljö med äldre bebyggelse i två våningar. På andra sidan utgör bebyggelsen inom kvarteret Forsete en kontrast, med sin förhållandevis slutna fasad i mörkt tegel och repetitiva fönstersättning i fyra våningar. Sedan några år har arbete påbörjats med att renovera och snygga upp Kungsgatan och Rådhusstorget, bland annat med förbättrad tillgänglighet.



*Rådhusplanaden mot Rådhuset.*

### Rådhusplanaden

Rådhusplanaden anlades efter stadsbranden. Esplanaden skulle fungera som ett brandskydd och binda samman rådhuset med järnvägsstationen. Förutom rådhuset och järnvägsstationen finns idag endast några enstaka exempel på äldre bebyggelse bevarade längs Rådhusplanaden. Butiksbyggnad i kvarteret Kraften, gamla Posthuset i kvarteret Fabriken och Västerbottens-Kurirens f.d. byggnad i kvarteret Rind. De senare uppfördes omkring 1930 liksom en av Umeås få funkisbyggnader som finns i kvarteret Forsete, ritat av Denis Sundberg (i fortsättningen kallat Thornbergshuset). De butiker som kvarteret erbjuder efter Rådhusplanaden har alla egna entréer till Rådhusplanaden och i ett fall även verksamhet sommartid på trottoaren i anslutning till entrén. Mångfalden av butiksentréer ger liv till esplanaden.



*Korsningen Rådhusplanaden – Kungsgatan sett från Rådhusstorget.*

### **Kungsgatan**

Kungsgatan är Umeås centrala gågata vars funktion sträcker sig från Renmarkstorget till Västra Kyrkogatan. Kungsgatan är kantad med butiker. Kungsgatan intill kvarteret är nyligen ombyggd. Byggnaden efter Kungsgatan har indragen bottenvåning så att en arkad bildas efter hela gågatan. Kvarterets fasader mot Kungsgatan omfattar tre byggnader uppförda i fyra våningar. Mitt i kvarteret lämnas en lucka, tidigare terrass till en restaurang. Här finns en detaljplan för ett femvåningshus sedan tidigare. Byggnaderna har sinsemellan olika karaktär i såväl fönstersättning som fasaduttryck. Förutom arkaden har byggnaderna gemensamt att tegel är fasadmaterial.

### **Vasagatan**

Fasaden mot Vasagatan präglas i bottenplanet av fastighetens uppfartsramp, garageinfart samt varuintag. Detta ger kvarteret ett avvisande och fragmenterat uttryck. Fasaden mot Vasagatan framstår annars som relativt småskalig med korta byggnadskroppar med mellanliggande envånings terrasser. Två butiker har sina entréer mot Vasagatan varav en i Blå huset. Blå huset byggdes ursprungligen för tidningen Westerbotten. Här huserade både redaktion och tryckeri. Blå huset är byggt i två våningar och har tidstypisk träpanel. Hörntornen anknyter till rådhusets torn. Invändigt är byggnaden ändrad.

### **Skolgatan/Vasaplan**

Vasaplan är tillkommen på 1980-talet som platsbildning vid Skolgatan och är välgestaltad med en blandning av äldre och nyare arkitektur. Formen är anpassad till platsens funktion, att vara nav i Umeås kollektivtrafik, och har getts den omsorg i såväl verksamheter som detaljering som ett publikt torg.



*Vasaplan.*

Byggnaderna mot Vasaplan består av Blå huset, Clarion hotell Winn och Kungspassagen samt gaveln till Thornbergshuset. Mellan Thornbergshuset och Kungspassagen finns en gård skild från Skolgatan med ett plank, den s.k. VF-tomten. Tomten är ca 22 m bred och ca 42 meter djup. Gällande plan tillåter fyra våningar samt inredd vind på gården. Mellan hotellet och Blå huset finns en glasad byggnadskropp i två plan som länkar samman hotellet och Blå huset. Mot Vasaplan och Vasagatan har de nyare byggnaderna uppförts tillbakadraget så att Blå huset manifesterar sig själv i stadsbilden där tornen tillåts avteckna sig mot himlen.

Kvarterets inre domineras av parkeringar även om takterrassen mot Kungsgatan ger möjligheter till utblickar.

## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelsen

Detaljplanen omfattar hela kvarteret Forsete och avser verksamheterna bostäder, kontor och handel [BKH]. Inom beteckningen får också hotell bedrivas. Föreslagen förändring innebär ny entré till inomhusgallerian Kungspassagen från hörnet av fastigheten mot Rådhusstorget. Inomhusgallerian förändras i sin sträckning och till sin planlösning och sitt innehåll. Entrén markeras särskilt genom att öppnas i två plan.

För att uppnå en effektiv inre galleria föreslås en ny byggnad utefter Rådhusplanaden som ersätter Thornberghuset. Den föreslagna byggnaden uppförs i fyra våningar samt två indragna takvåningar mot Rådhusplanaden.



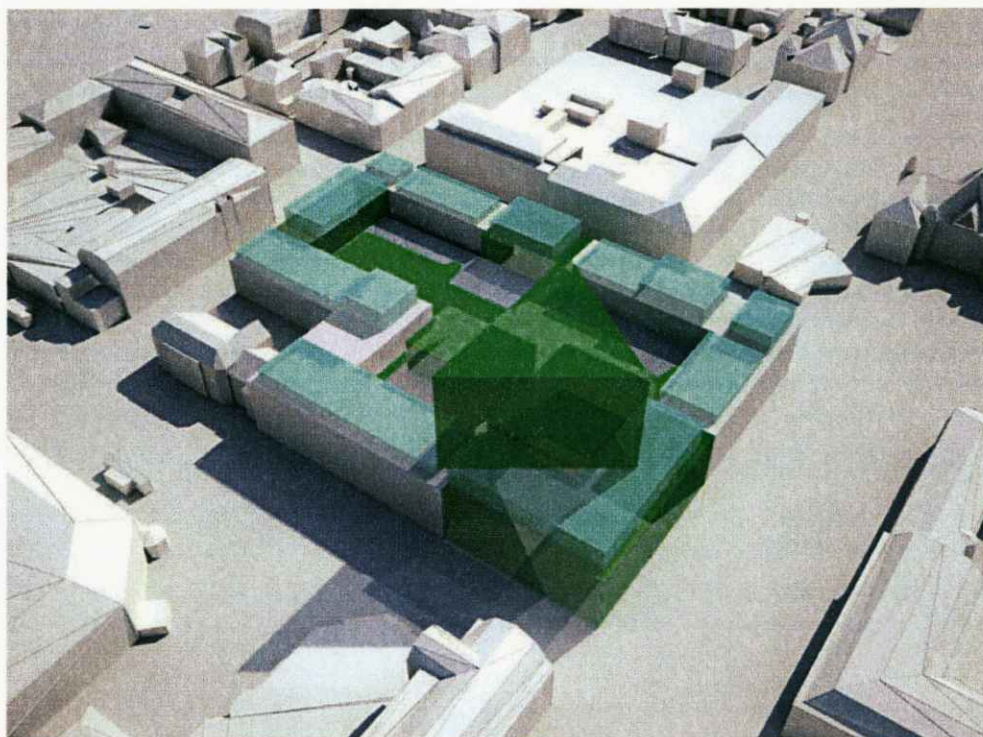
*Forsete mot Rådhusstorget.*

Byggnaden är också sammanbyggd med en ny högdelen. Högdelen placering i kvarteret har sin förklaring i att man avser nyttja tomten för det rivna Thornberghuset samt att innergården till byggnaden nyttjas. Därmed tillskapas ytor i källarplan för garage, förråd, etc. Högdelen planeras innehålla kontor/ hotell [KH]. Högdelen planeras i 13 våningar till en maximal höjd av 52,4 meter över nollplanet, vilket är den maximala höjden som tillåts i centrum med hänsyn till flyget. Detta innebär att byggnadens höjd över gatunivån blir ca 44 meter.

Runt kvarteret, utom för Blå huset, planeras takvåningar i ett till två plan. Takvåningarna är indragna för att inte bli påtagliga från gatan. Mot Rådhusplanaden är indragningen 2 meter för att säkerställa esplanadens särart. Indragningen möjliggörs variera mot övriga gator för att inte bli dominant och att skapa variation, genom att 50 % av de närmaste två metrarna från befintligt fasadliv får bebyggas. Den ska utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag. Detta införs som planbestämmelse under Placering, utformning

och utförande [f4]. Verksamheterna i takvåningarna planeras att vara bostäder alternativt hotell och kontor.

Gatufasadernas fasadliv definierar gaturummet och det är väsentligt att de upplevs ge samma höjd som dagens maximala. Därför reglerar planen byggnadshöjd i stället för våningsantal. Detta ger också en större frihet för dispositionen av byggnaderna. Mot Rådhusplanen ska takfoten uppfattas enhetligt horisontell. Byggnadshöjden ska utgå från befintlig byggnad vid korsningen Kungsgatan –Rådhusplanen.



Exempel på nya byggnader, från nordväst.

Kvarterets inre förändras när nuvarande parkeringsplatser tas bort och ersätts med dels nya byggnader och dels ny innergård. Den nya innergården lyfts upp två våningar jämfört med idag till nivå med plan tre. Innergården kan omfatta en yta upp till ca 2 400 m<sup>2</sup>. Ljusinsläpp till kvarterets inre möjliggörs genom en ljusgård samt lanterniner. Takterrassen skall fungera som en attraktiv utemiljö för de boende i kvarteret, vara planterbar och ge en gårdsmiljö för bostäder med god kvalitet och utformas med hänsyn till barns behov. För att säkra gårdens kvalitet och storlek reglerar planen dess utformning samt maximerar arean av lanterniner och trapphus.

Takhuvar ska harmoniera med byggnadernas arkitektur då de är väl synliga från kvarterets höghusdel, omkringliggande planerade höga byggnader och kvarterets takterrass. Att harmoniera med byggnadernas arkitektur innebär att de skall vara samstämmiga med byggnadernas utformning i fråga om placering, materialval, kulörer och form. Detta skrivs som planbestämmelse under Placering, utformning och utförande.

Mot Vasagatan förändras bottenplanet när uppfarten till parkeringsdäcket tas bort. Kvar blir nedfart till garaget samt indragen lastkaj till butikerna. Kvarteret får en möjlighet till inlastning från Skolgatan. För att ge en tilltalande stadsbild

och ge så stor trafiksäkerhet som möjligt för såväl oskyddade trafikanter som kollektiv trafik, minimeras infarterna till kvarteret. Detta säkras genom infartsförbud för stora delar av kvarteret. Infarterna skall bearbetas så att de bidrar till en god gestaltning.

### Verksamheter

Det förslag som presenteras i programsamrådet innebär mer än en fördubbling av nuvarande våningsarea. Ytorna för handel avses i förslaget öka till ca 20 000 m<sup>2</sup> (två våningsplan samt delvis i källarplanet), kontor till 25 000 m<sup>2</sup>, varav hotellverksamheten föreslås ökas till 9 000 m<sup>2</sup>. För bostäder prövas tillbyggnader av 5 000 m<sup>2</sup> (BTA). Sammantaget omfattar förslaget 50 000 m<sup>2</sup> BTA ovan mark och ca 10 000 m<sup>2</sup> i källarplan inklusive handel, garage, förråd etc. Dvs. mer än en fördubbling av bruttoytan ovan mark

### Bostäder

Planen ska vara flexibel och tillåta att verksamheter kan placeras på olika ställen i kvarteret. För att uppnå önskad flexibilitet skrivs planbestämmelsen [BHK]. Detta innebär dock att placering av bostäder behöver särskilt studeras under bygglovets med hänsyn till buller. Bullerkartläggning gjord av kommunens miljönämnd visar att bullernivåerna från trafik på Vasaplan är högre än grundregeln för byggande av bostäder. Kvarterets centrala läge med publika aktiviteter under många av dygnets timmar medför att inga bostäder får lokaliseras enkelsidigt mot gaturummen vilket regleras som ovan. Detta medför att bostäder och hotellrum utefter Vasaplan (Skolgatan) samt mot Rådhusstorget skall byggas med tyst sida, vilket regleras med planbestämmelse under Störningsskydd.

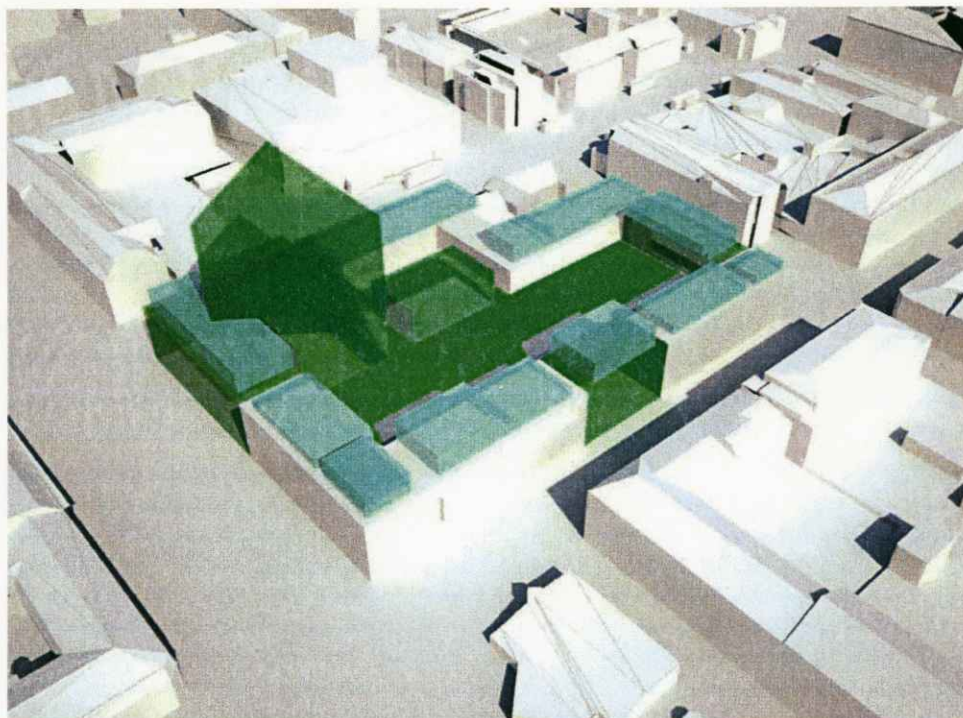
Bebyggelsens fördelning inom planområdet regleras under Användning av kvartersmark och under Utnyttjandegrad.

### Skala

Den bebyggelse som planeras skiljer sig i skala från dagens bebyggelse, såväl inom det egna kvarteret som i omgivande kvarter. Dock finns det exempel på enstaka byggnader där både höjd och volym är större än gängse i centrum, exempelvis Folkets hus scenbyggnad. I kvarteret Höder är en detaljplan framtagen som tillåter åtta våningar och i kvarteret Thor prövas för närvarande en detaljplan där byggnader från åtta till tretton våningar föreslås.

Med den utformning som redovisas i planhandlingarna utgör högdelen en stor byggnadsvolym som förändrar gaturummen, men som dragits in från Rådhusplanaden och givits ett triangulärt snitt, i syfte att undvika att den höga byggnadsvolymen dominerar gaturummet. Den nya kvartersfasaden mot Rådhusplanaden har givits en uppdelning liknande den som de befintliga byggnaderna har idag, vilket gör att byggnaden sett på närmare håll från Rådhusplanaden framstår som två byggnader och därmed efterliknar den skala som i övrigt råder för bebyggelsen i kvarteren närmast rådhuset.

Volymförhållandena mellan kv Forsete och rådhuset påverkas dock även av den påbyggnad i två våningar som planförslaget medger. Påbyggnaden bör ges en uppdelad utformning, för att undvika att kvarteret sett på håll kan uppfattas som en enda stor byggnad och därmed få rådhuset att se mindre ut.



*Exempel på nya byggnader, från sydväst. Gröna partier illustrerar nya byggnader.*

### **Gestaltning**

Generellt bör nya byggnader i riksintressets närhet föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värde.

Se gestaltungsprogram.

### **Stadsbild och kulturmiljö**

Påverkan på Rådhusplanaden är en av de särskilt viktiga frågorna som belysts. En särskild kulturmiljöstudie har tagits fram där planprogrammets konsekvenser avseende stadsbild och kulturmiljö analyserats. Länsstyrelsen har i sitt yttrande över den behovsbedömning som upprättats påtalat vikten av hur föreslagna byggnadsvolymer förhåller sig till centralmotivet Rådhusplanaden och till byggnadsminnet rådhuset. En eventuell rivning av Thornbergshuset och särskilt utformningen av en ny byggnad på dess plats samt högdagens utformning och placering har betydelse för förhållandet.

En ny byggnad på Thornbergshusets plats kan ge goda förutsättningar för aktivitet på Rådhusplanaden om den gestaltas med hög transparens mot gaturummet samt utförs med entréer mot Rådhusplanaden. Öppenheten bidrar också till en ökad trygghetskänsla i denna del av esplanaden.

Samtidigt är det viktigt att den får en gestaltning av hög klass samt tydlig egen identitet. Detta gäller särskilt gatuplanet vilket skall utföras med mycket stor omsorg och med butiksentréer direkt med gatan.



*Korsningen Skolgatan – Rådhusplanaden.*

Dess fasad skall vara av högblank metall och gestaltningen för bottenvåningen ska följa karaktärsdragen för nuvarande byggnad, dvs. öppenhet, glasade ytor och entréer mot gatan. Detta har införts som planbestämmelse under Placering, utformning, utförande [f<sub>2</sub>].

För att åstadkomma att dagens byggnadsvolymer blir det man upplever i första hand, dras påbyggnadernas fasadliv tillbaka ett par meter från Rådhusplanaden. Samtidigt är det väsentligt att de utformas för att ge ett lätt intryck från gaturummet, vilket har införts som planbestämmelse [f<sub>3</sub>]. Det upplevda intrycket blir att riksintresset och ”centralmotivet Rådhusplanaden” i huvudsak behåller sin styrka och betydelse. Rådhuset behåller genom sin monumentala gestaltning och placering sitt värde gentemot den nya bebyggelsen.



*Rådhusplanaden mot Rådhuset.*

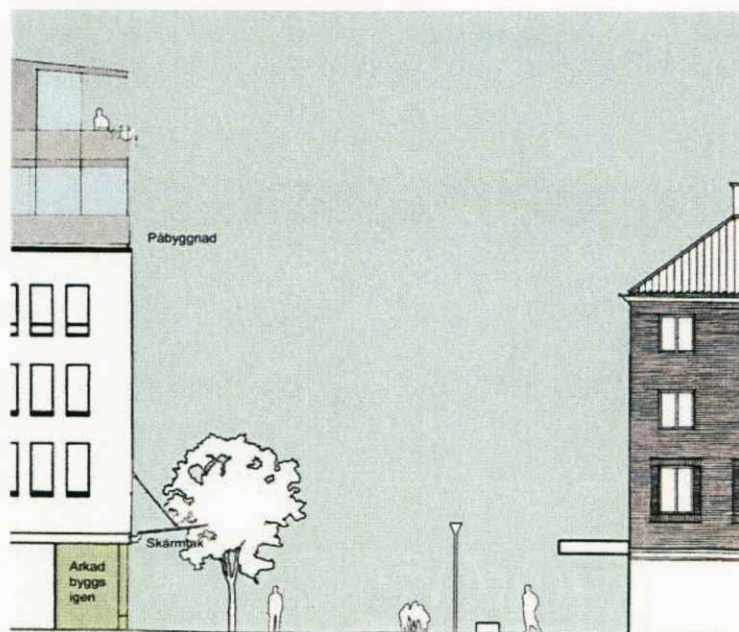
Högdelen fasadmateriel har stor betydelse för uppfattningen av byggnaden från gaturummet. Eftersom den ligger högt finns dagtid möjligheter spegla himlen, uppfattningen av byggnaden blir mindre påtaglig än med en fasad med massivt intryck. Som planbestämmelse [f<sub>6</sub>] införs därför, att högdelen ska utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag. Volymens form får på så sätt något mindre betydelse. Dock är en triangulär form att föredra, eftersom upplevelsen från Rådhusplanaden av byggnaden blir betydligt smäckrare och lättare än om gavelmotiv visas. Särskilt minskar detta sett från norr, eftersom en bred skuggad gavel undviks vid Skolgatan/Rådhusplanaden.

Högdelen har efter synpunkter från bl a Länsstyrelsen förskjutits österut. Detta av hänsyn till riksintresset Rådhusplanaden. Av respekt för det q-märkta Blå huset bör högdelen inte ligga för långt österut i kvarteret. Vidare kräver byggnadens tyngd och grundläggningssätt friställd tomt för att rationellt möjliggöra nödvändig spontning, schakt, fundamentering och pålgrundläggning. Därför lokaliseras högdelen till den obebyggda delen av kvarteret. Det skulle krävas omfattande rivning av befintliga byggnader om höghuset skulle placeras på annan del av kvarteret. Betydande stomförstärknings- och komplicerande grundförstärkningsåtgärder skulle då erfordras, då t ex södra halvan av kvarteret idag ej är grundlagd på pålar.

Minimering av störningar och omflyttningar för befintliga hyresgäster inom kvarteret med hänsyn till att produktionen av den förhållandevis stora nyproduktionsvolymen är ett ytterligare skäl till lokaliseringen.

Under dygnets mörka timmar har de nya volymerna mindre betydelse och kommer att uppfattas mindre påtagligt. Gatans ljus och händelser tar över och Rådhusplanadens betydelse behålls.

Mot Kungsgatan byggs dagens arkader in. Eventuella skärmtak ska ges ett lätt och transparent uttryck, för att upplevelsen av gatufasaderna inte ska påverkas. Mot Rådhusplanaden tillåts inga skärmtak, vilket förts in som planbestämmelse under Placering, utformning och utförande. Se även kulturmiljöstudie och gestaltningsprogram.



Sektion Kungsgatan

### **Vasaplan, ett av Umeås viktigaste kollektivtrafiknav**

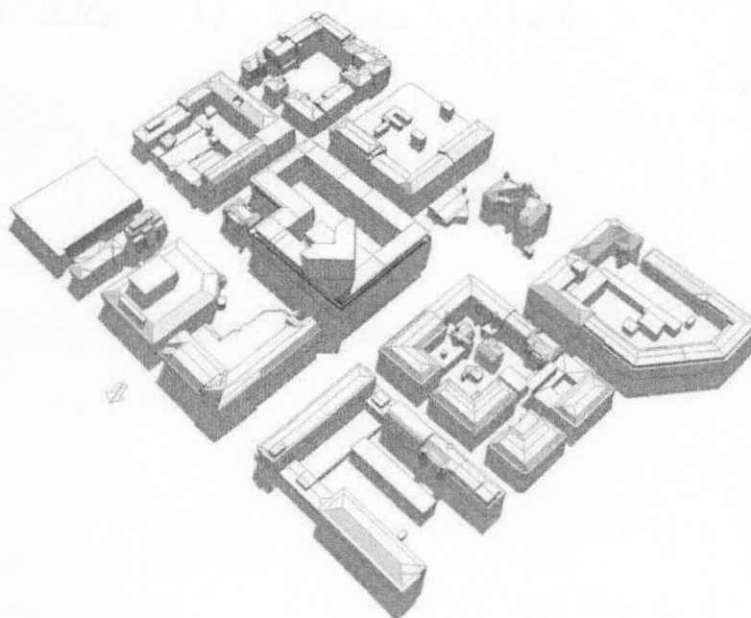
Vasaplan är den viktigaste bussterminalen i centrum och används både av lokal som regional busstrafik. Dagligen passeras Vasaplan av mer än 900 bussar. Vasaplan inrymmer även flera andra funktioner som handel, kontor, hotell, service och nöjen. Planerad bebyggelse berör Vasaplan och i planarbetet är det särskilt viktigt att nya verksamheter i kvarteret Forsete liksom att uppförandet av nya byggnader inte påtagligt påverkar verksamheterna på Vasaplan. Ett arbete har påbörjats för att säkerställa god tillgänglighet för bl a funktionshindrade men innehåller också en översyn av Vasaplans gestaltning och funktion. Kollektivtransportsystemet har stor betydelse för tillgängligheten till och från centrum liksom Umeå centrums utveckling som attraktiv miljö och mötesplats.

### **Det offentliga rummet**

Med en högre exploatering får stadens offentliga rum större betydelse. Nyexploateringar bör bidra till trygga och upplevelserika platser som förknippas med ett attraktivt stadsliv.

### **Skuggbildning**

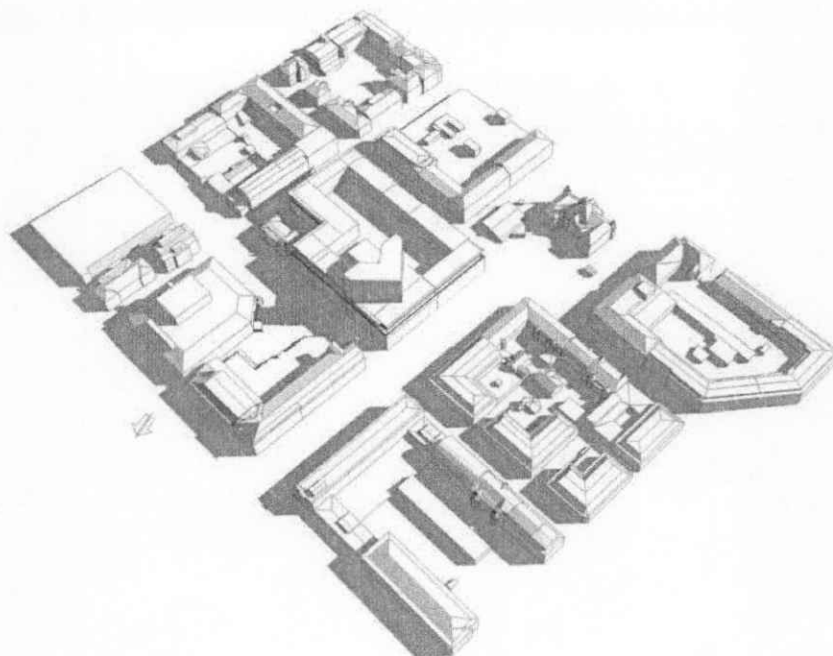
Påbyggnaden av kvarteret gör att byggnaderna i gaturummet i huvudsak blir sex våningar höga, utom för högdelen. Detta genererar mer utbredda skuggor än i dag. Bilder intill representerar ett jämförbart urval av framtagna skuggstudier för olika klockslag och delar av året. Från morgonen till strax efter lunch kommer skuggorna över Rådhusplanaden, eftermiddag mot Skolgatan och Vasaplan och kväll, efter 19.30 (sommartid) mot Vasagatan. Se även bilaga Skuggstudier, fastigheten Forsete 4.



*Skuggstudie 15/5 kl 12:00.*

Formen på högdelen har betydelse hur skuggorna breder ut sig. En triangulär volym har ur skuggsynpunkt fördelen med färre sidor än en rektangulär volym, vilket gör att skuggutbredningen kan bli mindre. Den kan också ges placering och vridas för att nyttja detta maximalt.

Detta får t ex betydelse på förmiddagen då byggnaden skuggar Rådhusesplassen och sen eftermiddagen då byggnaden skuggar Vasaplan. Högdelen har fått en placering för att minimera såväl skuggbild och dess påverkan under dagens lopp.



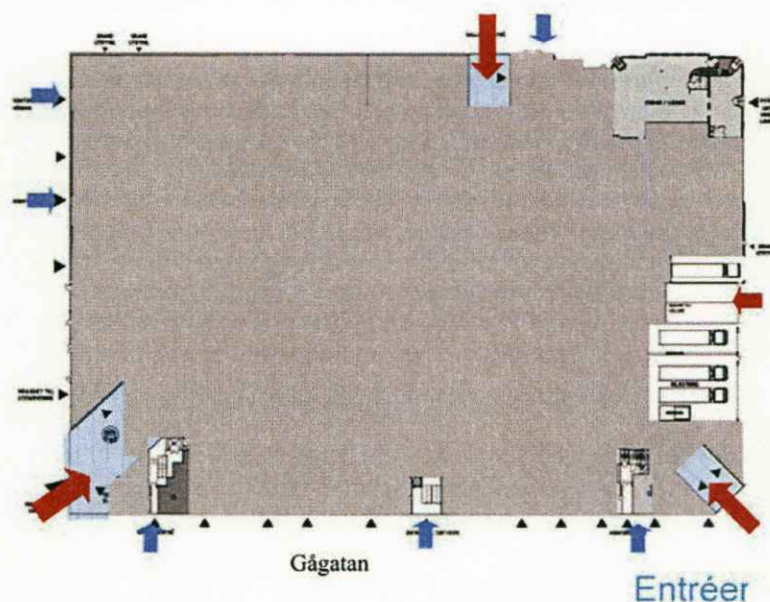
*Skuggstudie 15/5 kl 16:00.*

## TRAFIK, ANGÖRING OCH PARKERING

### Trafik

Vasagatan fungerar som angöringsgata till kvarteret och till garage samt lastintag. Biltrafik är förbjuden till/från Skolgatan. Viss biltrafik som taxi och varutransporter använder dock gatan som smitväg vilket upplevs av bussföretagen som ett problem.

Skolgatan trafikeras i övrigt av ca 200 fordon utöver linjebustrafiken. Vasagatan bedöms trafikeras av ca 300 fordon per dygn.



*Exempel på entréer*

### Taxizon

Efter Skolgatan i anslutning till kvarteret finns en taxizon där taxi får stanna högst 5 minuter. Angöring för kvarteret kan medföra att zonen får en annan användning. Behovet av angöring kvarstår även efter en utbyggnad av kvarteret.

### Parkeringar

Idag finns parkeringsplatser såväl inom kvarteret som i angränsande kvarter. På kvarterets tak finns ett hundratal parkeringsplatser och parkeringshuset Nanna innehåller ca 525 parkeringsplatser.

Exploateringen innebär dels att ca 120 parkeringsplatser försvinner från takplanet och dels att de nya verksamheterna skapar ett ökat behov av ca 390 parkeringsplatser med gällande parkeringsnorm. Ombyggnad av garageplanet tillskapar ca 40 nya platser. Sammantaget innebär det att ca 450 parkeringsplatser saknas.

För kvarteret kommer friköp av parkeringsplatser att tillämpas. Detta kommer att ske i enlighet med parkeringsstrategin som redovisas i den nya fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

### **Cykelparkering**

Vasaplan har ett antal markerade platser för cykelparkeringar. Närmast kv Forsete finns ett sextiotal platser. Rådhusplanaden har 76 platser närmast kvarteret, efter Kungsgatan finns ca 40 platser och i hörnet Kungsgatan/Vasagatan ca 32 platser.

Den planerade exploateringen innebär att behovet av cykelparkeringar kommer att öka såväl för besökare som för de som arbetar inom kvarteret.

För närvarande finns ingen särskild parkeringsnorm för cyklar i Umeå, men utställningshandlingen för fördjupad översiktsplan innehåller förslag på en parkeringsnorm för cykelparkeringar. Uppfyllandet av denna skulle för Forsete medföra ökat behov av 660 nya cykelparkeringar som i första hand skulle lösas inom planområdet. I källaren bereds plats för ca 200 cykelparkeringar vilket innebär att 460 platser behöver tillskapas i gatunivå. Med hänsyn tagen till bekvämlighet, tillgänglighet och praktisk användbarhet är det inte rimligt att cykelparkeringar för besökande enbart anordnas inom planområdet.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Trafikbuller**

Kvarteret exponeras främst av trafikbuller från fordonstrafiken på Vasaplan. Vasaplan trafikeras nästan uteslutande av tung trafik vilken som regel brukar generera högre nivåer än biltrafik. 2009 lät miljönämnden upprätta en bullerkartläggning av Umeå kommun. Denna visar att maxnivåerna är svårast.

Placeringen av bostäderna är särskilt viktig att studera avseende såväl buller på uteplatser som behov av tyst sida.

### **Samhällsbuller från nattliv, arrangemang och verksamheter**

Planområdet ligger intill Rådhusorget som används som arrangemangsplats och offentlig mötesplats. Boende inom kvarteret Forsete har till miljönämnden vid flertalet tillfällen framfört klagomål på att enskilda arrangemang är störande. Klagomål har även framförts på störande buller från nattklubbar och utserveringar på Vasaplan. Planförslaget medför, vid placering av bostäder mot Rådhusplanaden och Kungsgatan, att befintligt buller kan upplevas störande av fler boende. Detta riskerar, att generera fler klagomål till tillsynsmyndigheten. I förlängningen skulle detta om tillsynsmyndigheten ser det motiverat, medföra vissa begränsningar för störningsbenägna verksamheter i det offentliga rummet.

### **Tyst sida och avskärmd gårdsmiljö**

Bostäder och hotellrum utefter Vasaplan (Skolgatan) samt mot Rådhusorget skall byggas med tyst sida, vilket regleras med planbestämmelse under Störningsskydd.

Den kringbyggda gårdsterrassen bedöms kunna erhålla ett godtagbart ljudlandskap med tanke på den avskärmade miljön som erhålls vid full utbyggnad enligt planförslaget.

### Luftkvalitet

Det är främst kvarterets delar mot Vasaplan som utsätts för påverkan. Prognosen för NO<sub>2</sub>-belastningen från Vasaplan är svår att definiera de närmaste åren när å ena sidan kollektivtrafiken sett ur samhällsnyttoperspektiv bör öka samtidigt som den nedåtgående trenden och teknikstegringen kompenserar. Oaktat detta fordras skyddsåtgärder och anpassningar utifrån rådande och framtida platsförhållanden.

Den främsta miljöpåverkan i planförslaget är luftkvaliteten som råder på platsen i dag och i väldigt liten omfattning själva planförslagets påverkan på omgivningen. Planförslaget möjliggör bostäder/lokaler mot Vasaplan. Med hänvisning till att bostäder förläggs på den höjd där halten NO<sub>2</sub> visats vara väsentligt lägre och med bestämmelser om en anpassad ventilation så bedöms acceptabla förhållanden kunna åstadkommas inomhus även under hårt belastade perioder vintertid. Utevistelse möjliggörs i anslutning till bostäderna på kvarterets innergård, vilken enligt planförslaget kan lyftas till samma höjd som nuvarande taknivå varför även en god utomhusmiljö möjliggörs. Friskluftsintag skall placeras högt, åtminstone vid kvarterets huvudsakliga taknivå. Åtgärder ska utföras för att säkerställa ren luft till ventilationen, vilket regleras med planbestämmelse under Byggnadsteknik.

Planförslaget bedöms i dess nuvarande utformning inte orsaka ökad risk för överskridanden av miljökvalitetsnorm för NO<sub>2</sub>, även om Vasaplan som plats fordrar fortsatt uppmärksamhet i frågan. Med anledning av detta kan inte planförslaget anses motverka gällande åtgärdsprogram för NO<sub>2</sub>.

### Byggteknik

Elförsörjningen måste förstärkas inom kvarteret med två nya transformatorstationer. Stationerna skall helst kunna placeras/byggas i markplan mot yttervägg. Som alternativ kan man placera stationerna i källaren mot yttervägg. Det förutsätter dock att servicevägar/utrymningsvägar kan lösas på ett tillfredställande sätt. De nya stationerna kommer, förutom att elförsörja kv Forsete, även att innebära en förstärkning av det övriga distributionsnätet i området. Även myndigheternas ökade krav på leveranssäkerhet är en viktig faktor att ta hänsyn till.

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas att byggmaterial väljs som ger sunda byggnader och minimal miljöpåverkan.


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.

Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät och till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.


**Exploateringsavtal**

Något exploateringsavtal avseende kostnader som hör till exploaterings påverkan utanför planområdet har inte tecknats.

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering i mars 2011, reviderad i maj 2011



Tomas Strömberg  
Planchef



Lars Wendel  
Planarkitekt



Detaljplan för kvarteret **FORSETE** inom Centrala Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter att tio år passerat sedan planen antagits.

### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

## PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att utföra en större tillbyggnad inom fastigheten Forsete 4 m.fl. i centrala Umeå. På- och tillbyggnaden omfattar utökade ytor för handel, hotell och konferenser samt kontor och bostäder. Ytterligare ett syfte är att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för en förtätning av kvarteret Forsete i centrala Umeå. Markanvändningen idag domineras av handel, kontor, hotell och kommer att så göra även i framtiden. Men liksom idag ger planen fortsatt möjlighet till bostäder.

Planen syftar även till att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret.

För kvarteret gäller fyra detaljplaner från olika tidpunkter: Den mer övergripande från 1982 och en kompletterande från 1987. I mitten på 90-talet tillkom en detaljplan som möjliggjorde en partiell utbyggnad av hotellfastigheten mot Vasaplan. Den senaste detaljplanen tillkom 2003 möjliggjorde en påbyggnad dels i kvarterets nordöstra hörn, dels i mitten på kvarterets långsida mot söder men denna har dock aldrig genomförts. Tidigare gällande tomtindelningar har successivt upphävts.

Inom kvarteret finns idag två fastigheter som båda är i samme ägares hand. Detaljplaneförslaget medför inget tvingande behov av fastighetsbildning men ger ändå möjlighet till en uppdelning i ett antal fastigheter kopplade till aktuell markanvändning under förutsättning att självständiga sådana kan bildas.

Om vidare uppdelning blir aktuell kommer en rad fastighetsbildningsåtgärder, främst i form av gemensamhetsanläggningar, att behöva aktualiseras.

Planen kan ge möjlighet till 3D fastighetsbildning.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**  
**ANTAGANDEHANDLING**

Dnr PLA 09-07

Eventuellt förekommande allmänna ledningar skall säkerställas med ledningsrätt. I sådana ledningsrätter (för starkström) kan även ingå transformatorstation.

**TEKNISKA FRÅGOR***Grundläggningssätt mm*

I centrala Umeå råder allmänt komplicerade grundförhållanden. En höghusutbyggnad enligt planförslaget torde medföra omfattande påkning men även att grundläggningsfrågan omsorgsfullt utreds.

Behov av kompletterande grundundersökning, grundläggningssätt mm skall klaras ut i samband med bygganmälan.

*Ny bebyggelse*

Som en del i detaljplanearbetet har ett gestaltungsprogram tagits fram. Programmet syftar till i huvudsak att förtydliga planhandlingarna med konkreta beskrivningar och ge exempel på planbestämmelsernas inriktning. Därutöver har en kulturmiljöstudie tagits fram som bland annat syftar till att beskriva hur ny (höghus-)bebyggelse i kvarteret påverkar den kulturhistoriskt intressanta miljön och då särskilt rådhuset. Kulturmiljöstudiens och gestaltungsprogrammets riktlinjer skall följas.

Friytor i gängse mening kan inte åstadkommas inom kvarteret för eventuella bostäder. Balkonger och terrasser kan i viss mån kompensera för avsaknaden på friytor men måste noggrant studeras i samband med bygglov. En hög kvalitet på friutrymmet skall kompensera bristen ur arealsynpunkt. Friytor skall dock ges en omsorgsfull utformning med möjligheter till lek såväl som avskildhet.

*Buller*

Den nya bebyggelsen kommer att vara exponerad för trafikbuller från Vasaplan. Bullernivåerna i husfasad kommer sannolikt att vara högre än riktvärdet 55 dB(A)<sub>ekv</sub>.

Eventuell bostadsbebyggelse får inte lokaliseras enkelsidigt mot gaturummen med hänsyn till det buller som genereras till följd av det centrala läget.

*Parkering och transporter*

Kvarteret angörs från Vasagatan för alla typer av transporter. Butiks- och kontorscentréer finns och kommer att finnas i alla riktningar. All tillkommande parkering måste ske under jord.

Den nya bebyggelsen kommer sammantaget medföra ett underskott på 480 parkeringsplatser. Om sk grönt friköp av parkeringsplatser kan tillämpas kan antalet reduceras med 40 %.

*Vatten och avlopp mm*

Berörda fastigheter är sedan tidigare anslutna till allmän VA-anläggning, fjärrvärmenätet likväl som fjärrkyla.

Sophanteringen måste organiseras omsorgsfullt. Särskilda bestämmelser och anvisningar finns i NOA 07.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**  
**ANTAGANDEHANDLING**

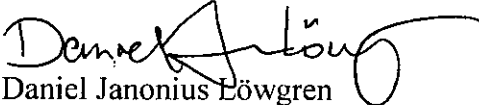
Dnr PLA 09-07

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.  
Planavtal har tecknats med Balticgruppen.

UMEÅ KOMMUN mars 2011  
reviderad maj 2011

Detaljplanering

  
Daniel Janonius Löwgren

Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 09-07

## Detaljplan för kvarteret FORSETE inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 10 januari till 7 februari 2011 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

**Länsstyrelsen** har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

*Syftet med planen är att utföra en större tillbyggnad inom fastigheten Forsete 4 m.fl. i centrala Umeå. På- och tillbyggnaden omfattar utökade ytor för handel, hotell och konferenser samt kontor och bostäder.*

*Ytterligare ett syfte är att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret.*

Planförslaget avses att handläggas med normalt planförfarande.

Samrådet har föregåtts av ett programskede. Länsstyrelsen har den 7 juni 2010 yttrat sig över programmet.

### Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

### Övrigt

#### *Kulturmiljö*

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att planförslaget understödjer och skapar möjligheter för att stadens identitetsskapande och representativa symbolvärden tas till vara och förstärks (jmf. förslaget för kv. Heimdal). För Rådhus-esplanaden är det väsentligt att den historiska esplanadtanken vidmaktshålls, bl.a. med det karakteristiska draget för esplanader av jämnhög bebyggelse. Föreslagen indragning av de två nya översta våningsplanen kan vara tillräcklig för att markera befintlig takfot, men om möjligt vore en prövning av ytterligare indragning önskvärt för att än mer säkerställa esplanadens och Rådhusets särart.

Länsstyrelsen anser att högdelen i förslaget har placerats på ett bättre sätt än förslagen i programhandlingen. En förskjutning mot öster, vilket omnämndes i yttrandet över programmet, skulle dock vara välgörande för att ännu mer värna Rådhusplanen och esplanadmotivet samt skapa en möjlighet att bevara Thornbergska huset. Länsstyrelsen är medveten om att sådan förskjutning, av bl.a. tekniska och logistiska skäl, kan vara mycket komplicerad. Likväl bör planbeskrivningen redogöra för varför en sådan placering inte prövas.

Blå huset, som både i gällande plan och i detta planförslag, är utmärkt som kulturhistoriskt värdefullt, berörs genom förhöjd exploatering alldeles intill. En justering av planen där byggnadshöjden avtrappas mot Blå huset kan bidra till att skapa en mjukare övergång till den historiska byggnadens småskaliga framtoning. Plankartan anger samma byggnadshöjd för Blå huset som för påbyggnaden runt kvarteret (21,5 meter). Länsstyrelsen tycker att Blå huset

istället bör ha en byggnadshöjd som motsvarar byggnadens vilket är lägre än 21,5 meter.

#### *Bostäder*

I samrådsförslaget till fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna omnämns det att målet är att förtäta de centrala stadsdelarna så att en fördubbling av antalet boende ges plats. I planförslag kan bostäder som minst utgöra 25 % av den totala exploateringen. Länsstyrelsen anser att andelen bostäder bör prioriteras för att bl.a. bidra med liv till och vitalisera stadskärnan även efter kontorstid. Högre andel bostäder bör säkerställas på bekostnad av annan markanvändning. Den mycket viktiga utformningen av bostädernas friyta, som utgörs av den inre terrassen, bör säkerställas via lämplig planbestämmelse.

#### *Miljökonsekvensbeskrivning*

Länsstyrelsen anser att MKB:n är välgjord och fyller väl sitt syfte.

#### *Gestaltningprogram*

Gestaltningprogrammet är genomarbetat och pedagogiskt. Det skulle ändå vinna på om det fanns en sammanfattning av de gestaltungsprinciper som framkommer i det omfattande dokumentet, vilket kan underlätta framtida process. Saknas gör även de förslag till planbestämmelser som föreslås i slutet av handlingen och i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser dessa vara en nödvändighet för att säkerställa ambitionen i projektet. Programmet skulle även vinna på om de sektioner som finns redovisade exempelvis nämner ingående kvartersnamn eller gatunamn som orientering, vilket underlättar läsbarheten. Angående sektionen på sidan 7, som visar stadsfronten mot söder, vore det bra om övriga kända projekts högdelar visas. Länsstyrelsen anser även att en fasadelevation från Kungsgatan till Norrlandsgatan bör ingå. Denna visar då hur förslagens exploatering förhåller sig bl.a. till bibliotekshuset.

#### *Skuggbildning*

I samrådsförslaget till ny fördjupad översiktsplan omtalas det under kapitel *Gestaltungsprinciper för den nya tätta staden*; "Möjliggör högre bebyggelse i centrumkvarteren men inte på de offentliga rummens bekostnad" (markerad text i fördjupningen). Till detta planförslag har bilagts skuggstudier. Dessa visar att den mest publika delen av Vasaplans offentliga rum dvs. de två ute-serveringarna utanför bibliotekets ljusgård och Folkets Hus, hamnar i skugga under den frekventa delen av sen eftermiddag - tidig kväll under säsongen, förutom de två sommarmånaderna juni-juli.

Länsstyrelsen gör den bedömningen att planförslaget inte uppnår målet till ovanstående gestaltungsprincip för en av stadens mycket omtyckta mötesplatser.

#### *Planhandlingar*

Vissa beteckningar saknas på plankartan som återfinns som planbestämmelse eller är otydliga. Länsstyrelsen rekommenderar att plankartan med bestämmelser får en redaktionell översyn innan utställning. Bland planbestämmelserna anges felaktigt att tyst sida ska uppföras i enlighet med BBR. Det som ska följas är Boverkets allmänna råd tyst sida. I planförslagens syfte anges det att "Ytterligare ett syfte är att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret". Förutom Blå huset är planhandlingarna otydliga om vilka ytterligare kulturhistoriska värden som säkerställs.

*Övergripande kommentar*

Länsstyrelsen anser att kommunen bör i sina projekt för Centrala Stan beakta vilket resultat den sammanvägda exploateringen och kommande stadsbild med höga hus har på riksintresset, dess värdekärnor och stadsbilden i stort. Kvartersvisa omstruktureringar var för sig, kan synas ha liten eller obefintlig påverkan, men sammantaget kan resultatet bli helt annorlunda.

Den sammanlagda effekten av pågående och framtida planprocesser tenderar att drastiskt förändra Umeå centrum arkitektoniska uttryck på ett sätt som är svåröverblickbart. Utgångspunkt för stadens förtätning, som exempelvis inflygningshöjd och tekniska utgångspunkter, får inte vara faktorer som styr stadens gestaltning och markerar gränsen för hänsyn till riksintresset.

**Kommentar**

Kontoret har i perspektivstudier från uppdaterad 3D-modell studerat att med en två meters indragning av påbyggnaden uppnås önskad effekt sett från Rådhusplanaden och Rådhusorget.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare redogörelse för höghusets placering .

Fullt utbyggt kommer planområdet att innehålla 5 000 m<sup>2</sup> bostäder, vilket är 10 % av exploateringen ovan mark. Detta innebär att bostadsarean utökas med nästan 4 000 m<sup>2</sup> jämfört med dagens förhållande.

Utförda skuggstudier visar att uteserveringarna var och en påverkas cirka en timme av skugga under eftermiddagen månaderna maj–augusti, vilket är en rimlig avvägning av de olika intressena.

Planbestämmelserna för tyst sida ändras i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd.

Som Länsstyrelsen påpekar kan kvartersvisa förändringar successivt förvandla stadsbilden. Detta finns en medvetenhet om. Kontoret anser dock att detaljplanarbetet överensstämmer med intentionerna i arbetet för den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Denna avhandlar helheten för Umeå centrum och konsekvenserna för stadsbilden.

Gestaltningssystemet har kompletterats med sammanfattning och planbestämmelser. Plankartan och planbeskrivningen har fått en redaktionell översyn samt kompletterats enligt kommentarer ovan.

**Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingen och har inga synpunkter.

**Umeå Energi**

I yttrandet önskar man att en kompletterande text för elstationer förs in i samrådsredogörelsen.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

**Kommentar**

Text för elstationer finns införd i planbeskrivningen.

### Umeå Kommunföretag

Vasaplan och Vasagatan utgör viktiga angränsningspunkter för den regionala och lokala kollektivtrafiken. Anläggningen är Norrlands största knutpunkt vad gäller kollektiva transporter. Kollektivtrafikresandet har ökat kraftigt de senaste åren. Under en vintervardag sker ca 1 000 avgångar. Inför kommande vintertidtabellen planeras en ytterligare utökning av Ultra-trafiken motsvarande i kilometer nära 6 varv runt jorden. I korsningen Skolgatan/Östra Kyrkogatan passerar en vintervardag ca 70 fordon per maxtimme. Enligt tidigare undersökningar har ca 40 % av bussresorna Umeå centrum som målpunkt. I absoluta tal motsvarar det drygt 2 miljoner resor per år.

Anläggningen är mycket störningskänslig vilket måste tas hänsyn till vid exploateringar av angränsande fastigheter.

Den långsiktiga planeringen utgår från en befolkningstillväxt mot 200 000 invånare vilket kommer att kräva ytterligare utrymmen både för passage och uppställning för såväl den lokala som regionala kollektivtrafiken.

I kommunens förslag till Översiktsplan redovisas ett förslag till stomlinjenät för lokaltrafiken varav en av dessa angör Umeå centrum via Kyrkbron -Storgatan -Vasagatan. Frekvensen är för närvarande åtta bussar per timme men förväntas utökas inom kort.

I planeringen av Kulturens hus har behovet av busstrafik längs Storgatan aktualiserats.

Inom kort kommer exploateringen av Ön att påbörjas. Kopplingen mellan Ön och de centrala delarna av Umeå planeras att ske via Kyrkbron och Storgatan.

Sammantaget innebär alla tillkommande planeringsförutsättningar att kommunen måste bevaka och säkerställa en passage mellan Storgatan och Vasaplan i nord-sydlig riktning. Idag sker denna viktiga passage via Vasagatan. Utifrån ett kollektivtrafikperspektiv är en lösning via Västra Kyrkogatan också funktionell och långsiktigt möjlig. Detta under förutsättning att den fysiska miljön längs gatan anpassas bl a genom att parkeringarna tas bort, angränsningen av Vasaplan anpassas för svängande busstrafik i såväl östlig som västlig riktning samt att hållplatser anläggs. Utifrån gatans bredd och möjligheter att anlägga nya hållplatser är t o m Västra Kyrkogatan att föredra.

En fortsatt lösning via Vasagatan förutsätter att gatan tar hänsyn till kollektivtrafikens behov. Enligt planhandlingen planeras 90 % av kvarterets godsangöring att ske via Vasagatan. Denna godslösning måste utformas så att störningarna på Vasagatan minimeras.

I nära anslutning till korsningen Skolgatan-Rådhusplanaden planeras ytterligare en godsangöring. Därutöver avses entrén till hotellet förläggas i korsningens närhet. Den del av Skolgatan som passerar Rådhusplanaden är smal och medger inte uppställning av fordon på gatan. Godsangöring och angöringstrafik till hotellet kan därför inte förläggas på själva gatan.

Sammanfattningsvis måste planerad exploatering av kvarteret Forsete ske med hänsyn till kollektivtrafikens behov av passage mellan Vasaplan och Storgatan. Ett långsiktigt hanterbart kollektivtrafiksystem förutsätter trafikering längs Vasagatan alternativt ett iordningsställande av Västra Kyrkogatan.

**Kommentar**

För att Umeå skall kunna utvecklas med en ökande befolkning behöver Vasaplan få en ny och effektivare utformning än i dag. Hänsyn måste tas till behov av cykelparkeringar och omgivningens utformning. Mindre in- och utlastning i närliggande fastigheter bör möjliggöras i anslutning till gatan. Frågan är dock inte enbart en planfråga utan också en fråga avseende utformningen av Vasaplan. Det bör vara möjligt att inom Vasaplan finna en plats där mindre lastfordon och taxi kan stå uppställda kortare tid. Det i sin tur behöver schemaläggas så att lastning inte sker under maxtrafik.

**Umeå City Airport**

Swedavia, Umeå City Airport har inget att erinra mot föreslaget planprogram så länge byggnadshöjder inte överstiger 52,4 m över havet.

**Kommentar**

Planen föreskriver högsta totalhöjd för byggnaden till +52,4 m över havet (Rh 2000).

**Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott**

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar

att tillstyrka att planförslaget för kvarteret Forsete förs vidare i planprocessen samt

att när det gäller frågan om varutransporter bör man överväga en flyttning av busslinjen på Vasagatan söder om Vasaplan till Västra Kyrkogatan, vilket också gäller för översiktsplanarbetet för Centrala Stan där stomlinjenätet för buss behandlas.

Planförslaget är svårt att förena med nu gällande översiktsplan för Centrala Stan. Översiktsplanen är emellertid föremål för översyn, samråd har skett och ett bearbetat förslag är på väg till utställning. Där anges en inriktning mot att förtäta de centrala stadsdelarna och att möjliggöra högre bebyggelse i centrumkvarteren. Detta anges dock inte ska ske på de offentliga rummens bekostnad. En tät bebyggelse kräver stor omsorg om dess kvalitéer med hänsyn till de omgivande stadsrummen. Översiktsplaneförslaget innehåller också bl.a. riktlinjer för handelns lokalisering i centrum samt hur parkeringsfrågorna i Centrala Stan ska behandlas.

Mot den bakgrunden bedöms en ökad exploatering i kvarteret vara i linje med den förändring av översiktsplanen som är på väg att ställas ut. Ansvaret för utformning och gestaltning vilar sedan tungt på i första hand byggnadsnämnden i de enskilda ärendena.

Högre exploateringsgrad samt ökade byggnadsvolymer och höjder i så stor omfattning som nu föreslås bör dock inte gå före den utställnings- och beslutsprocess som en förändring av översiktsplanen kräver. Det finns riktlinjer i översiktsplaneförslaget som inte självklart är omfattade av alla intresseföreträdare och som behöver ges en fullföljd demokratisk behandling innan de tillämpas.

Fortsatt planarbete för kvarteret bör därför ske i nära samverkan med den pågående översiktsplaneprocessen. Detaljplaneprocessen bör dock kunna fortgå parallellt med översiktsplanen. Innan detaljplanearbetet slutförs bör en ny översiktsplan ha kunnat behandlas så långt att den är antagen.

En avgörande fråga för detaljplanens möjligheter att kunna antas är hur den påverkar miljökvalitetsnormen (MKN) för luft. Denna fråga behöver ges en betydligt mer utvecklad och framträdande behandling i planbeskrivningen än vad den nu har fått. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och planbeskrivning är inte tillräckligt samordnade. Eftersom en detaljplan inte får upprättas som bidrar till överskridande av MKN är det avgörande att man kan klarlägga den frågan ordentligt och därför bör en hel del av det som nu anges i MKB:n lyftas fram i planbeskrivningen.

Parkeringsfrågorna bör ytterligare klargöras under återstående planprocess. Det handlar om så stora volymer att det är viktigt att man kan dokumenterat bekräfta hur de i praktiken skall tillgodose, åtminstone på ett principiellt plan. Det är inte acceptabelt att hänskjuta så stora parkeringsfrågor enbart till framtida bygglovsleden utan tydligt stöd i detaljplanen.

En annan fråga som behöver utredas mer i anslutning till planförslaget är hur man kan tillgodose behovet av varutransporter till inlastningen på Vasagatan i förhållande till busstrafikens anspråk på hållplats och linjedragning där.

Planförslaget är av den digniteten att antagande inte ryms inom byggnadsnämndens delegation utan måste behandlas av kommunfullmäktige.

### **Kommentar**

I planbeskrivningen har MKN-frågorna utvecklats och belysts tydligare och samordnats med MKB.

Parkeringsutredning för de nu samtidigt pågående planprocesserna i Umeå centrum har utförts. Sammanfattning av denna biläggs planhandlingarna.

### **Tekniska nämnden**

Exploateringen har ett bra läge sett till att hållbara transporter kan nyttjas i stor utsträckning. Gator och parker anser att planen tar tillvara stadsbildsfrågor, t ex Rådhusplanadens värden på ett bra sätt.

Tekniska nämnden anser att trafik- och parkeringsfrågorna bör utredas ytterligare och att även avseende varutransporter behövs vissa kompletteringar. Inför en sådan stor ombyggnad som denna plan innebär bör konsekvenserna utredas mer detaljerat och förslag på åtgärder presenteras. Ökad central handel och verksamhet utan tillräcklig parkering kommer att öka söktrafiken.

Vidare anser nämnden det viktigt att planen går i linje med den översiktliga planeringen. Denna behöver ta ställning till hur det ökade parkeringsbehovet p.g.a. Forsete och andra pågående planer ska lösas utan att miljökvalitetsnormen överskrids. Därför är det önskvärt att den fördjupade översiktsplanen antas innan detaljplanen fastställs.

Exploateringen innebär ett kraftigt ökat parkeringsbehov, vilket inte tillgodoses inom planområdet. Sammantaget medför exploateringen att ca 480 parkeringsplatser saknas och därför behöver anordnas (friköpas) på annan plats. Då

"grönt friköp" av parkeringsplatser kommer att tillämpas bedöms parkeringsbehovet i planbeskrivningen kunna minska med 40 %.

Behovet av cykelparkeringar kommer att öka i området. Cykelparkeringar för både arbetande och boende inom planområdet ska enligt planhandlingen lösas inom fastigheten vilket är positivt. Antalet besöksparkeringar för cykel intill kvarteret kan förändras då Vasaplan är i behov att byggas om. Tidigare studier visar att utrymmesanspråken på Vasaplan är kritiska vilket vid en ombyggnation inte garanterar nuvarande cykelparkeringsutrymmen. Detta sammantaget ger att tillskapande av nya cykelparkeringar inom kvarteret är angeläget.

Angöringsplats för varutransporter måste i så stor utsträckning som möjligt samordnas till en enda plats inom kvarteret. Huvudsaklig infart måste ske från Vasagatan då Skolgatan/Vasaplan är avsedd för kollektivtrafiken. Detta har beskrivits i planförslaget och är en förutsättning för att trafiksituationen runt kvarteret ska bli rimlig.

Gator och parker anser att det i planhandlingarna bör framgå fördelningen av leveranser via respektive angränsande gator till kvarteret och även antal transporter bör beskrivas. Angörande fordon ska i så stor utsträckning som möjligt lossas på kvartersmark.

Varuförsörjning i centrum är ett område där nya lösningar måste prövas för att skapa ett attraktivt centrum för besökarna. Detta kan innebära restriktioner för varuförsörjningen, som i Vasaplans närområde blir en särskild utmaning då man även behöver beakta kollektivtrafikens behov, särskilt vid rusningstid. Vad gäller planerna kring entréerna till kvarteret så bör man återigen tänka på att en eventuell ombyggnation av Vasaplan kan ge andra förutsättningar.

Vasagatan används idag av kollektivtrafiken. En framtida strategi får kollektivtrafiken påbörjas nu och innan den färdigställt är Vasagatans roll oklar. En alternativ linjesträckning har diskuterats inom ramen för planarbetet. Detta bör utredas vidare.

Exploateringen inom kvarteret får inte medföra att trafikmängderna av privatfordon ökar på Skolgatan.

### **Kommentar**

Se kommentarer Umeå Kommunföretag samt Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott.

Friköp för parkeringsbehovet kommer att tillämpas, dock tas texten om grönt friköp bort ur planbeskrivningen där kontoret hänvisar till den nya fördjupade översiktsplanen.

Bedömd fördelning av transporter via respektive angränsande gator till och från kvarteret har förts in i planbeskrivningen.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Utbyggnaden av kvarteret Forsete är det största av flera stora aktuella projekt inom centrumfyrkanten som var för sig och tillsammans ger följder för biltrafiken och parkeringssituationen i centrum, vilket i sin tur kan påverka luftsituationen på ett betydande sätt. Därför behövs en uppdaterad parkeringsutredning med miljöbedömning som visar hur det ökade parkeringsbehovet

kan tillgodoses utan att det leder till att halten kvävedioxid ökar i områden där miljökvalitetsnormen överskrids eller är nära att överskridas. Detta är en förutsättning för att planförslaget ska vara acceptabelt från miljösynpunkt.

För att trafikstring, parkeringsbehov och miljöbelastning med anledning av Forsete ska kunna beräknas säkrare bör lokalanvändningen specificeras så att i vart fall maximal andel kontor respektive bostäder bestäms. En stor andel kontor strider mot kommunens intentioner i gällande fördjupning av översiktsplan för centrala stan.

Det behövs en beräkning/bedömning av hur de ökade hushöjderna längs Skolgatan och förslaget att täta till den obebyggda ytan mot Stadsbiblioteket med en huskropp om ca 6 våningar påverkar luftkvaliteten på Vasaplan.

Friytorna inom kvarteret behöver utformas med kvalitet och med hänsyn till barns behov. Det bör framgå av planhandlingarna hur det kan göras.

För kollektivtrafikens konkurrenskraft är det viktigt att den inte påverkas negativt av projektet. Under byggtiden bör störningarna av busstrafiken minimeras.

Den tänkta fördelningen av ytornas användning framgår i planbeskrivningen men det är inte samma tal som regleras på plankartan, vilket är ett problem när det gäller att beräkna trafikstring och miljöeffekter.

Förslaget till detaljplan är otillräckligt utrett med tanke på den föroreningsbelastade luften längs utsatta gator i centrala Umeå. Där kan förslaget komma att medverka till överskridande av miljökvalitetsnorm för kvävedioxid. Miljökonsekvensbeskrivning och planbestämmelser kopplade till luft, trafikbuller och friytor inom kvarteret har utvecklats så att de anses lösta på ett acceptabelt sätt. Störningar från arrangemang och "nattliv" på Rådhusorget har emellertid inte hanterats fullt ut.

Miljökonsekvensbeskrivningen tar upp hur projektet påverkar biltrafiken i anslutning till kvarteret och nämner parkeringssituationen i centrum. Den drar dock inga slutsatser om hur trafik och parkeringar utanför de närmaste kvarteren påverkar luftsituationen i centrum.

Exploateringen innebär ett kraftigt ökat parkeringsbehov som inte tillgodoses inom planområdet.

Kollektivtrafiken betyder mycket för att minska utsläpp av koldioxid, förbättra luftkvaliteten och minska trängsel och buller i Umeå. Det är alltså viktigt att den ges förutsättningar att utvecklas vidare och att Vasaplans funktion som nav för den lokala busstrafiken inte påverkas negativt.

### **Kommentar**

Se kommentarer Länsstyrelsen, Umeå Kommunföretag samt Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott.

Den ökade hushöjden påverkar luftkvaliteten endast marginellt, vilket framgår av reviderad MKB.

Planbestämmelserna har kompletterats med krav på bullerisolering även mot Rådhusplanaden och Kungsgatan. För att säkra innergårdens kvalitet och

storlek reglerar planen dess utformning samt maximerar arean av lanterniner och trapphus.

### **Boende Rådhusplanen 4 A och B:**

Johansson, Lindgren, Brännström, Ahlman, inte läsbart

Ulla Ahlman

Martin Bohm (målsman för Jakob och David Ahlman Bohm)

De anser att plankartan lämnar utrymme för största möjliga flexibilitet. Inför vidare bearbetning kan således fastigheten mycket väl i framtiden innehålla endast handel och kontor. Man anser detta är fel eftersom erfarenheterna visar allmänt att i städernas centrala delar ges marknadskrafterna större spelrum på bostäders bekostnad. På sikt, antar författarna, att det inte kommer att finnas några bostäder kvar i centrala Umeå. De menar att staden förlorar därigenom sin hemkänsla efter kontorstid, det lyser inte i fönstren och endast få människor rör sig på esplanaden efter butikernas stängningstid. Esplanaden omvandlas kvällstid till en död sträcka.

Enligt Översiktsplanen finns idag ett "en viljeinriktning att bygga fler bostäder centralt och att utveckla stadsmiljöer som innehåller många funktioner", påtalar författarna.

Den för regionen viktiga förtätningsprocessen måste ske men skall ske med mycket stor omsorg, "Stadsplaneringen ska balansera regionperspektivet, med tillväxt i fokus, mot viljan att behålla och utveckla även de centrala delarna av Umeå som en blandad stad med många boende".

Man skriver att avflyttningen av befintliga bostäder, med förlängda biltransporter som följd, strider mot översiktsplanens angivna mål om att planera för ett minskat bilberoende. En flytt för de boende skulle betyda betydligt längre resväg. Detta strider mot de mål om begränsning av koldioxidutsläpp som satts av regering och riksdag. De menar att kommunen bör planera för och prioritera bostäder framför kontor där det är möjligt. I varje nytt byggprojekt bör bostäder prövas.

De påpekar att ett kapitel i Översiktsplanen handlar om att barnens levnadsvillkor skall tillgodoses i innerstaden. Att bygga bort barnfamiljers möjlighet att bo kvar i innerstaden direkt strider mot planens intentioner.

De anser att byggnader med funkisfasader utgör ett viktigt avtryck i stadens byggnadshistoria. Att riva den typen av byggnader skulle strida mot avsikten, att varsamt förädla fastighetsbeståndet i syfte att bevara stadens identitet. Detta fastställs tydligt i den fördjupade översiktsplanen för stadens centrala delar:

"Stadskärnan kommer att användas av allt fler människor, samtidigt som alla stadsdelar ska ges möjligheter att utvecklas till mångsidiga miljöer. Mitt i tillväxtdynamiken ska Umeås rötter och identitet kännas levande. Typiska stadsmiljöer ska behandlas med varsamhet!"

## Kommentar

Grundtanken med planeringen och förslaget är att öka flexibiliteten och tillåta en högre exploatering för handel, kontor, hotell och bostäder. Högre exploatering innebär att fler människor är i rörelse och leder till att fler rör sig i centrum både dagtid och kvällstid.

Se kommentarer Länsstyrelsen, Umeå Kommunföretag samt Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott.

## Västerbottens museum

Västerbottens museum har i första hand granskat planförslaget utifrån de kulturmiljöaspekter som berörs. I huvudsak kvarstår tidigare synpunkter som lämnades i programskedet (yttrande 2010-06-07).

Kommentarerna i samrådsredogörelsen behandlar den påverkan som höghuset får på den närliggande kulturmiljön och hur man arbetar med att minska de negativa effekterna. Däremot lämnas frågan om funkishuset i korsningen Rådhusplanaden/Skolgatan fortfarande öppen.

Förslaget är ett i raden av pågående planprocesser där höga eller på annat sätt avvikande byggnader föreslås utan att ha stöd i den fortfarande gällande fördjupade översiktsplanen, vilket är beklagligt.

### *Kulturvärden*

Ett höghus i stadens absoluta centrum kommer ofelbart att påverka riksintresset. De befintliga kulturvärden som påverkas är i första hand Rådhuset med torget och Rådhusplanaden, vilka också har utpekats som en värdekärna i riksintressebeskrivningen. Rådhuset (lagskyddat byggnadsminne) är genom sin placering och utformning byggt för att framstå och upplevas som den viktigaste byggnaden i centrum. Med nya dominerande byggnader i dess närmaste närmiljö skulle denna betydelse gå förlorad eller åtminstone allvarligt skadas.

Ett karakteristiskt drag i Umeå har varit något högre byggnader, gärna försett med torn, i kvartershörn. En viss påbyggnad av befintlig byggnad i hörnet mot torget hade därför kanske kunnat bli ett fint inslag, som en accentuering av hörnet – dock inte i den skala som här är aktuell med 13 våningar vilket skulle bli mycket påträngande och förminska rådhuset och miljön vid torget.

Den föreslagna placeringen är ur ovan nämnda synvinkel ett bättre alternativ men förutsätter *rivning av Thornbergsska fastigheten, något som vi klart motsätter oss*. Byggnaden som ligger vid Rådhusplanaden är ett av Umeås få och kanske bästa exempel på funkisbyggnader, vilket också tydligt poängteras i kulturmiljöstudien. Vi menar att det inte finns tillräcklig motivering för att medge en rivning av byggnaden. Det finns sannolikt många alternativa möjligheter till utveckling av kvarteret och placering av en eventuell höghusdel. Om en 13-våningsbyggnad alls blir aktuell i kvarteret vore troligen en placering längre österut mer lämplig.

I övrigt förutsätter vi att de höga krav på kvalitet och gestaltning som utlovas uppfylls.

Att "Blå huset" bevaras ser vi givetvis som mycket positivt. På samma sätt borde man ta tillvara den positiva möjlighet som ett bevarande av Thornbergska huset skulle ge.

### **Kommentar**

Nu gällande detaljplan från 2003 möjliggör rivning av Thornbergska huset. Den varsamhetsbestämmelse innebärande att bottenvåning i befintlig byggnad skall utgöras av rostfri plåt och glaspartier med välvda glas berör nuvarande byggnad, men bedöms inte vara tillräcklig för att ge byggnaden ett skydd mot rivning.

I planhandlingarna förs in att bottenvåningen skall utföras med mycket stor omsorg och med butiksentréer direkt med gatan. Dess fasad skall vara av rostfri plåt och gestaltungsprinciperna för bottenvåningen ska följa grundprinciperna för nuvarande byggnad, dvs. öppenhet, glasade ytor och entréer mot gatan. I övrigt se svar till Länsstyrelsen.

### **Hans Åkerlind**

Hans Åkerlind menar att huset med Thornbergs kappor vid Rådhusplanaden är ett arkitektoniskt ovanligt välstuderat exempel på ett centralt beläget butiks- och bostadshus från tiden strax före andra världskriget. Särskilt bottenvåningens blänkande beklädnad av rostfri plåt runt skyltfönstren har varit ett både förnämligt och festligt inslag i stadsbilden. Huset är väl underhållet och har bevarat i stort sett all sin ursprungliga skönhet och charm. Det känns trivsamt att flanera längs raden av dess välskötta butiker. Huset är utan tvekan ett positivt inslag i Umeås centrum och därför värt att bevara.

Ett annat skäl för att rädda Thornbergska huset än det rent kulturhistoriska eller nostalgiska är av omtanke om det finaste vi har i gatusammanhang i vår stad nämligen Rådhusplanaden. Det är vår paradgata som skapades efter branden 1888 och som förenar Rådhuset i ena änden med den arkitektoniskt förnämliga Järnvägsstationen i den andra, med dubbla körbanor och en spikrak parkanläggning med dubbel rad björkar i mitten.

Han skriver att det finns flera exempel på den omsorg vi umebor lagt ner Rådhusplanaden under årens lopp, bl a utformningen av Apberget, kvaliteten på björkarna och den omsorg som lades ned på de byggnader som uppfördes på 60-talet. Enigheten hos de medverkande arkitekterna var stor om att esplanadens väggar, dvs husens fasader, ska vara sammanhängande utan andra öppningar än gatorna som ansluter.

I diskussionerna kom vi dessutom fram till att fasaderna ska vara lugna och i stort sett lika höga längs hela esplanaden, inte helt plötsligt avbrytas av en mer än dubbelt så hög byggnad som det punkthus det talas om på Thornbergska husets nuvarande plats.

Så snälla Balticgruppen – måste ni bygga högt och kommunen går med på det, så gör det inte ute vid Rådhusplanaden utan inne i kvarteret och låt det omtyckta trettiotalshuset stå kvar orört. Ni räddar på så sätt inte bara en kle nod till hus i umebornas ögon utan även en esplanad och gammal paradgata av för svenska landsortsstäder ovanligt hög klass.

**Kommentar**

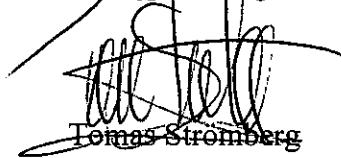
Se kommentarer Länsstyrelsen, Umeå Kommunföretag samt Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott.

**Ändringar efter samråd**

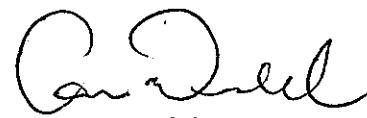
Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan och planbeskrivningen har fått en redaktionell översyn samt kompletterats. Byggnadshöjderna justerats på plankartan. MKN- och MKB-frågorna har utvecklats i planbeskrivningen.
- Parkeringsutredning för de nu samtidigt pågående planprocesserna i Umeå centrum har utförts och biläggs.
- Gestaltungsprogrammet har kompletterats med sammanfattning.
- MKB har justerats.

Umeå kommun  
Detaljplanering, mars 2011



Tomas Strömberg  
Planchef



Lars Wendel  
Planarkitekt

**Detaljplan för fastigheten FORSETE 4 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län**



Flygfoto taget söderifrån. Kv Forsete är markerat med svart gräns. (Fotot är några år gammalt).

## SLUTSATSER

Detaljplanearbete pågår för fastigheten Forsete 4 i Centrala Stan i Umeå. I denna kulturmiljöstudie behandlas planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljö och stadsbild. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en större tillbyggnad inom fastigheten Forsete 4 m.fl. På- och tillbyggnaden omfattar utökade ytor för handel, hotell och konferenser samt kontor och bostäder. Ytterligare ett syfte är att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret. Förslaget beskrivs närmare i avsnitt *Planförslaget* på sidan 8 samt i planbeskrivningen.

Kv Forsete är beläget i Umeås absoluta centrum, vid Rådhusstorget. Planförslaget medger två våningar högre bebyggelse än idag kring större delen av kvarteret samt uppförande av ett 13-våningshus i kvarterets nordvästra hörn, indraget från Rådhusplanaden.

Högdelen kommer att bli synlig från Rådhusplanaden i dess axel mot Rådhuset. Esplanaden utgör en värdekärna inom riksintresset *Delar av Umeå centrum* och är planerad så att Rådhuset ska utgöra ett centralmotiv i stadsbilden. 13-våningsbyggnaden blir väsentligt högre än den nuvarande bebyggelsen och bryter det tidigare mönstret för denna del av staden, där ny bebyggelse hållits i måttlig skala

i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Riksintressets värden minskar genom att Rådhusaxelns monumentalitet försvagas. Förändringarna i Kv Forsete kommer att påverka upplevelsen av Rådhuset, som är utformat och placerat för att framstå som en av stadens viktigaste byggnader. Den högsta delen av den nya byggnaden blir, om den utformas enligt planförslaget, cirka 13 meter högre än Rådhusets torn och får därmed Rådhuset att framstå som mindre än det gör idag.

Två byggnader med visst kulturhistoriskt värde finns inom Kv Forsete, dels "Thornbergshuset" på hörnet Rådhusplanaden/Skolgatan, som är ett affärs- och bostadshus i funkisstil, dels "Blå huset", ett trähus från 1800-talets slut i hörnet Skolgatan/Vasagatan. "Blå huset" skyddas i gällande detaljplan genom planbestämmelsen q, kulturellt värdefull byggnad. Ändring av denna byggnad får inte vidtas som förvanskar dess yttre form eller allmänna karaktär.

Planförslaget innebär att "Blå huset" fortfarande kommer att ha bevarandeskydd, medan Thornbergshuset rivs och ersätts av en ny byggnad i 4 våningar samt två indragna takvåningar. Thornbergshuset har inget lagstadgat skydd, men är en av Umeås få funkisbyggnader och en tillgång i stadsbilden, bland annat genom den välbevarade och påkostade butiksfasaden.

Enligt det utformningsförslag som tagits fram under planarbetet får inomhusgallerian Kungspassagen en ny entré mot Rådhusorget samt förändras vad gäller planlösning och innehåll. Hela kvarteret utom "Blå huset" byggs på med två indragna takvåningar.

Utformningsfrågorna är viktiga för att den nya högdelen samt de tillkommande takvåningarna i så liten utsträckning som möjligt ska förminska intrycket av Rådhuset. Det handlar dels om att Kv Forsetes fasad mot Rådhusplanaden får en uppdelning, vilket den har idag, dels om hur den höga byggnadsdelen samspelar med Rådhuset. Med den utformning av nybyggnaden som redovisas i planhandlingarna utgör högdelen en stor byggnadsvolym som förändrar gaturummen, men som dragits in från gatan och givits ett triangulärt snitt, i syfte att undvika att den höga byggnadsvolymen dominerar gaturummet. Den nya fasaden mot Rådhusplanaden har i utformningsförslaget en uppdelning liknande den som de befintliga byggnaderna har idag, vilket gör att byggnaden sett på närmre håll från Rådhusplanaden framstår som två byggnader och därmed efterliknar den skala som i övrigt råder för bebyggelsen i kvarteren närmast Rådhuset. Volymförhållandena mellan Kv Forsete och Rådhuset påverkas dock även av den påbyggnad med två indragna takvåningar som planförslaget medger. Om påbyggnaden ges en likartad utformning för hela kvarteret kan kvarteret sett på håll uppfattas som en enda stor byggnad och därmed få Rådhuset att se mindre ut än det gör idag.

Längs Kv Forsetes fasader mot Rådhusplanaden och Kungsgatan ligger idag ett stort antal entréer till butiker och bostäder. Planförslaget innebär att den södra entrén till Kungspassagen flyttas till hörnet mot Rådhusorget. Entrén blir därmed tydligare markerad och skapar förutsättningar till ökat folkliv på torget, vilket är positivt för stadsbilden. Dock finns risk för att antalet entréer mot Rådhusplanaden minskar. Det kan göra att en del av gatulivet vänds in i kvarteret och att esplanaden upplevs som mer händelsefattig än idag.

## BAKGRUND

Detaljplanens syfte är att möjliggöra på- och tillbyggnad av Forsete 4 m.fl. fastigheter. På- och tillbyggnaden omfattar utökade ytor för handel, hotell och konferenser, kontor samt bostäder.

Denna kulturmiljöstudie har upprättats för att särskilt belysa kulturmiljö- och stadsbildaaspekter och utgör en bilaga till planförslaget.

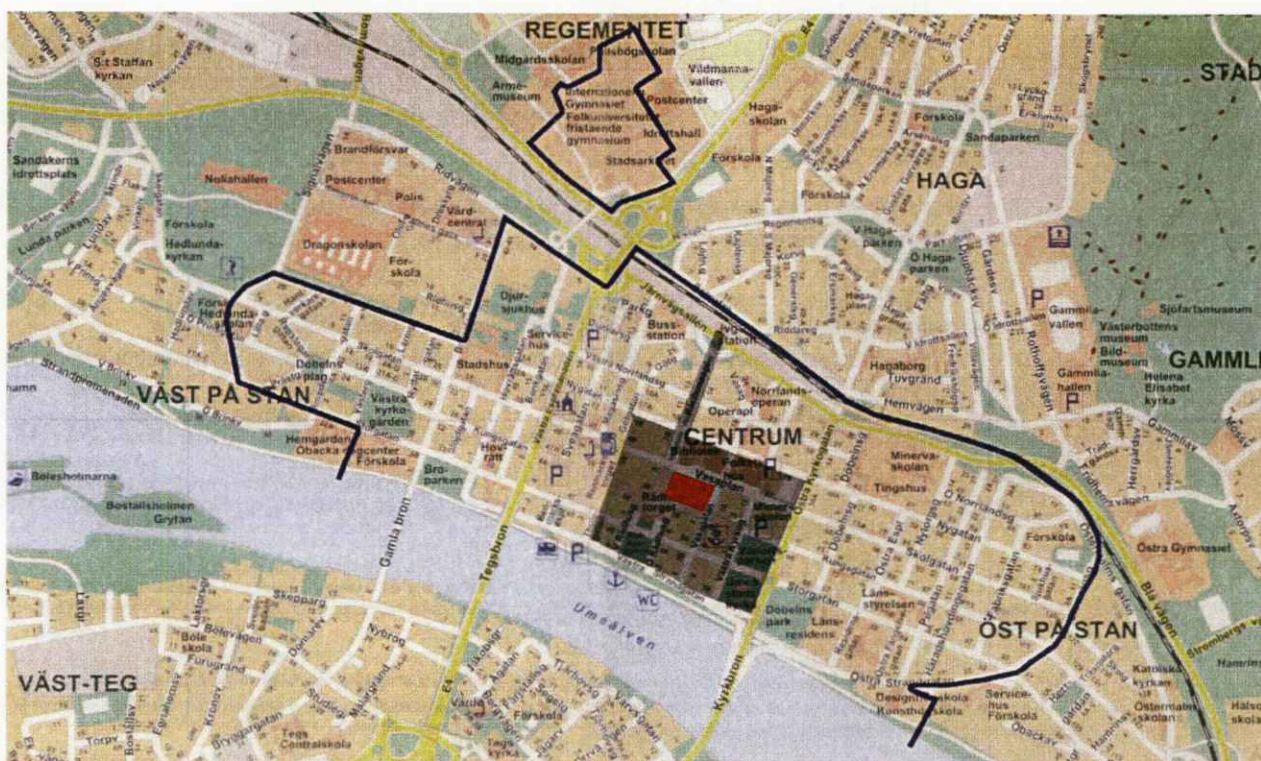
### Avgränsning, utredningsområde

Kulturmiljöstudien omfattar endast planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljö samt de stadsbildaaspekter som har koppling till kulturmiljön. Det s.k. utredningsområde som behandlas utgörs av Kv Forsete med dess närmaste omgivning. Se karta nedan. Det sträcker sig österut till Östra Kyrkogatan, västerut till Thulegatan och Götgatan, söderut till Västra Strandgatan och norrut till Nygatan, samt innefattar hela Rådhusplanaden. Orsaken till att utredningsområdet är större än själva kvarteret är att höga kulturmiljö- och stadsbildsmässiga värden finns i nära anslutning till Kv Forsete och att de aktuella förändringarna inom kvarteret kan påverka dessa värden.

### Utgångspunkter, planeringsunderlag

Beskrivningen av planförslagets konsekvenser (avseende kulturmiljö och stadsbild) utgår från detaljplaneförslaget samt de under planarbetet framtagna utformningsförslagen.

Umeå kommuns gällande fördjupade översiktsplan för Centrala Stan är från 1998. En ny fördjupad översiktsplan är under framtagande och föreligger i skrivande stund (maj 2011) som utställningshandling. Under utarbetande av detaljplan för Kv Forsete har det diskuterats huruvida kulturmiljöstudien ska beakta de mål och riktlinjer som 1998 års fördjupade översiktsplan anger. Eftersom planarbetet



Riksintrittet Delar av Umeå centrum med nuvarande gräns (blå på kartan), Kv Forsete (rött) samt utredningsområdet för denna kulturmiljöstudie (gråtonat).

kommer att pågå under en längre tid och den gamla fördjupade översiktsplanen därmed kan hinna bli överspelad har mål och riktlinjer ur 1998 års fördjupade översiktsplan inte utgjort underlag för denna kulturmiljöstudie.

## UTREDNINGSSOMRÅDETS KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Kv Forsete är beläget mitt i det Umeå som växte fram efter stadsbranden 1888. Kvarteret ligger på Rådhusstorgets nordöstra hörn och angränsar till Rådhus-esplanaden. Bebyggelsen i kvarteret utgörs huvudsakligen av moderna 3-4-våningsbyggnader. Mot Rådhusplanen och Kungsgatan ligger butiker i bottenplan och kontor eller bostäder högre upp. Mot Skolgatan finns ett hotell samt en restaurang. Den senare är kvarterets enda äldre byggnad, det s.k. Blå huset från sent 1800-tal. Kvarterets inre är till stor del överdäckt som garage i ett plan med parkeringsplatser på taket. Garageportar, varuintag och uppfartsramp till garaget präglar kvarterets fasad mot Vasagatan.

### Stadsbild

Utredningsområdet är en del av den täta rutnässtaden och har en blandad ålder och karaktär, med såväl moderna kontors- och affärsbyggnader från andra hälften av nittonhundratalet som trähusbebyggelse och paradbyggnader från tiden kring förra sekelskiftet. Se närmare beskrivning i planbeskrivningen. De starkaste elementen i stadsbilden är paradbyggnaden Rådhuset, som tillsammans med det ståtliga Rådhusstorget utgör centrala Umeås fokuspunkt. Här mynnar paradgatan Rådhusplanen, som utgör en central axel från järnvägsstationen. Ny bebyggelse inom utredningsområdet har anpassats till den äldre bl.a. vad gäller höjden – de moderna trevåningsbyggnaderna motsvarar i höjd ungefär de äldre tvåvåningshusen.

### Riksintresse kulturmiljö

Kv Forsete ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintresset benämns *Delar av Umeå centrum*. Länsstyrelsen Västerbotten har tagit fram en ny riksintressebeskrivning, där riksintresseområdets värdekärnor redovisas och beskrivs.

I den nya riksintressebeskrivningen anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset:

- Riksintressets innebörd är den gamla staden Umeå och de karaktärsdrag som finns kvar från perioden från 1780-talet och fram till omkring 1940-talet. Karaktärsdragen är:
- Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.
  - Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
  - Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.
  - Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.
  - Avstånd och luft mellan husen.
  - Rutnäsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.
  - Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.
  - Breda, avskiljande esplanader.
  - Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.
  - Hamnstråk med sjöfartspräglade och representativa kvartersfasader mot älven samt gles och låg bebyggelse utmed kajen.

Källa: Länsstyrelsen Västerbotten, riksintressebeskrivning, april 2010.

I riksintressebeskrivningen redovisas s.k. värdekärnor inom riksintresseområdet. En sådan värdekärna är **Rådhusplanen**, som avgränsar Kv Forsete västerut.

Nära Kv Forsete ligger ytterligare en värdekärna, **Trähusen i Kv Höder**. Se karta på sidan 7. Nedan återges ett sammandrag av länsstyrelsens värdebeskrivning.

*Referat av riksintressebeskrivning*

**Rådhusplanaden – paradstråk med egen utformning.** Rådhusplanaden anlades efter stadsbranden och fick, i motsats till de två äldre esplanaderna, Östra och Västra esplanaden, den utformning som rekommenderades i byggnadsstadgan för Sveriges städer från 1874 – två körbanor som kantas av trottoarer och är skilda från varandra genom en plantering med två rader björkar. Utformningen hade inte enbart ett dekorativt syfte. Esplanaden skulle också fungera som ett brandskydd. Den skulle dessutom binda samman Rådhuset med järnvägsstationen. När besökare anlände till järnvägsstationen var det meningen att de skulle ha fri sikt fram till det imponerande Rådhuset.

Järnvägsstationen, uppförd 1895-96 i tegel och sten, har en mer representativ och monumental prägel än de stationshus i trä som var vanliga vid denna tid. Karaktären förstärktes ytterligare genom att den öppna ytan framför stationen utformades som en halvcirkelformad stjärnplats med strålgator åt olika håll. Strålgatorna har dock byggts bort under senare tid.

Förutom Rådhuset och järnvägsstationen finns idag endast några enstaka exempel på äldre bebyggelse bevarade längs Rådhusplanaden. Kvarvarande hus utmed esplanaden är byggda i sten med tre till fyra våningar och härrör från 1920- och 30-talen.

Efter branden förstördes det torg som sedan 1600-talet legat i anslutning till Rådhuset. Även placeringen av Rådhuset ändrades vid återuppbyggnaden och det kom nu att placeras på torgets sydsida. På det nya Rådhusorget förlades från denna tid Umeås torghandel.

Vid Rådhusorget, på den västra hörntomten (Kv Balder), står idag det så kallade Edgrenska huset från 1920-talet. Detta tvåvåningshus, med sina 12 lägenheter, var ett av de större hyreshus som byggdes i Umeå under 1920-talets nybyggnadsverksamhet. Väster om det Edgrenska huset, längs Kungsgatan, finns idag två äldre tvåvåningshus i trä med bostäder och butiker.

Bebyggelsen i detta stråk utgör en liten sammanhållen miljö med äldre bebyggelse som är ett resultat av att handelscentrum försköts från Storgatan, mot norra delen av Rådhusorget och Kungsgatan och att de stora handelsgårdarna ersattes av branschbutiker för en lokal marknad.

**Trähusen i kvarteret Höder, stadens enda intakta kvartersfasad från 1800-talet.** Trähusen vid Kungsgatan utgör fina exempel på den trähusarkitektur som blev vanlig efter stadsbranden 1888: timrade tvåvåningshus med träpanel målade med oljefärg i ljusa kulörer och låga, flacka valmtak. Panelarkitekturen och de dekorativa fasadutsmäckningarna är ett exempel på det mode som rådde i Umeå på 1890-talet med storstädernas putsarkitektur översatt i trä. Just dessa hus är ritade av stadens mest bekanta arkitekter, C. F. Sandgren och Erik Olof Mångberg. Huvudbyggnadernas placeringar vid gatan och avståndet mellan husen med staketavgränsade öppningar in mot innergårdarna är viktiga karaktärsdrag som berättar hur det såg ut på 1800-talet. Detta är det enda ställe i centrala Umeå där en hel kvartersfasad finns bevarad från denna tid. Husen uppfördes som köpmans- och hantverksgårdar, vilka både inrymde verksamheter och bostäder.




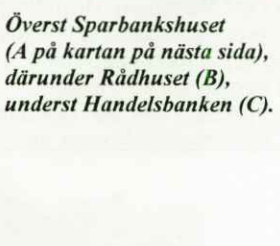


*Källa: Länsstyrelsen Västerbotten, riksintressebeskrivning, april 2010.*



*Rådhuset sett från Rådhusplanaden, med Kv Forsete till vänster. Idag framstår Rådhuset som en relativt stor byggnad.*

**Byggnader skyddade genom kulturminneslagen**

Inom Kv Forsete finns inga byggnader som skyddas genom kulturminneslagen. Följande byggnader inom **utredningsområdet** har skydd enligt kulturminneslagen. Bokstavsbeteckningarna syftar på karta på sidan 7.

Beteckn	Byggnad	Värdebeskrivning
	A Odin 3, "Sparbankshuset", Storgatan 51 b / Västra Rådhusgatan 5	Byggnadsminne. Bankhus ritat av arkitekt Torben Grut, uppfört 1915-17. Tre våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad.
	B Umeå 6:2, Rådhuset, Rådhusorget	Byggnadsminne. Uppfört 1890-92, ritat av stadsarkitekt Fredrik Olaus Lindström. Två våningar, tegelstomme, tegelfasad med detaljer i sandsten och puts.
	C Ägir 7, "Handelsbanken", Storgatan 48 / Östra Råd- husgatan 4	Byggnadsminne. Bankhus med tjänstebostäder, ritat av arkitekt Ernst Stenhammar. Uppfört 1894. Två våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad med detaljer i natursten.
	D Ägir 12, "Aschanska villan" el. "Hantverkshuset", Vasa- gatan 1 / Västra Strandg. 15	Byggnadsminne. Bostadshus (nu restaurang). Ritat av arkitekt Ragnar Östberg, uppfört 1906. En våning samt inredd vind. Stensockel, trästomme, träpanel.
	E Höder 7, "Gamla riksbanken" eller "Televerkets hus", Storgatan 57-59 / Vasagatan 6	Byggnadsminne. Byggnad för riksbank, post och telegraf. Arkitekt Fredrik Olaus Lindström. Uppförd 1900, tillbyggd på 1930-talet samt 1967. Två vån., stensockel, tegelstomme, tegelfasad m. detaljer i sten.
	F Umeå stads kyrka	Kyrkligt kulturminne. Uppförd 1892-94, ritad av stadsarkitekt Fredrik Olaus Lindström. Treskeppig hallkyrka med tvärskepp, nygotisk stil. Tegelstomme, tegelfasad, granitsockel.

Överst Sparbankshuset  
(A på kartan på nästa sida),  
därunder Rådhuset (B),  
underst Handelsbanken (C).





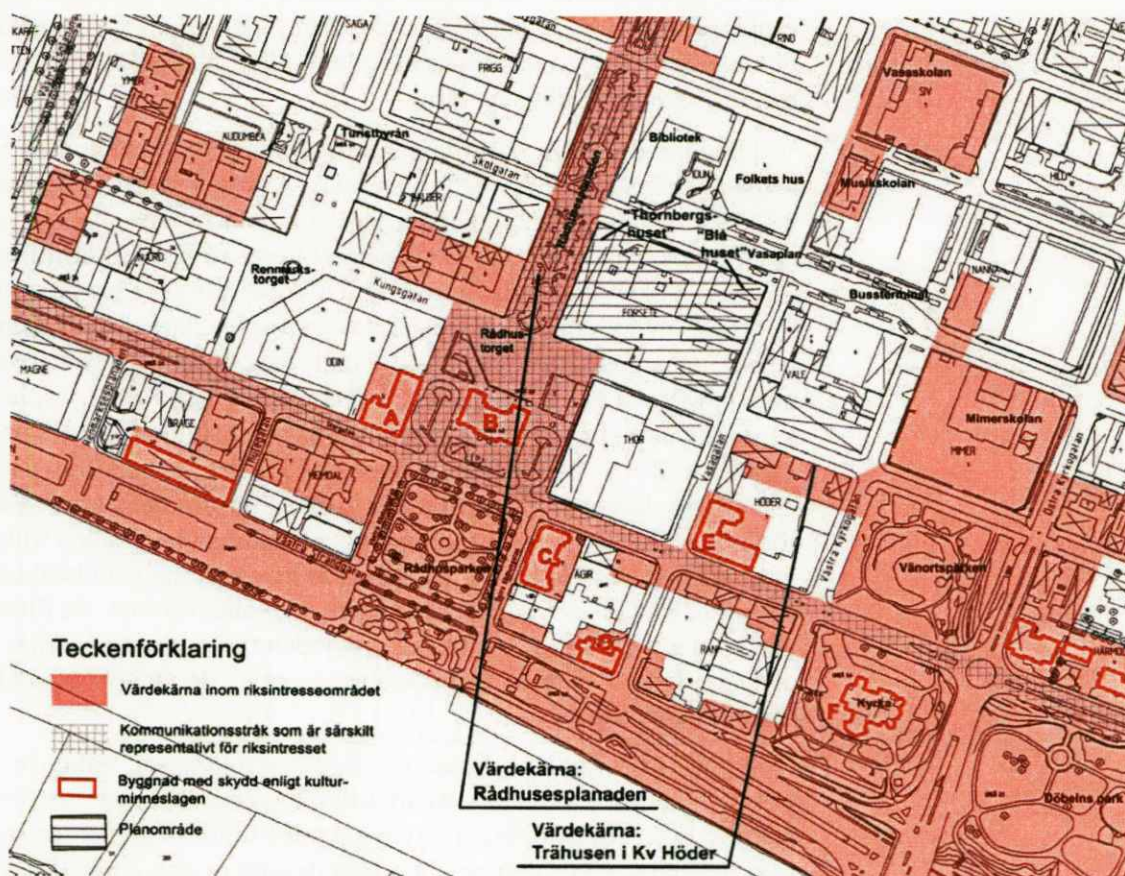
Rådhuset, med Kv Forsete snett bakom till höger, sett från Storgatan vid korsningen med Östra Rådhusgatan. Planförslaget innebär att Kv Forsete byggs på med två våningar samt att en ny 13-våningsbyggnad kommer att bli synlig över kvarterets fasad sett från denna plats.

**Kulturmiljövärden i Kv Forsete**

Hela centrala Umeå är skyddat som **fornlämningsområde** (Umeå 128:1), eftersom här finns kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden. Kv Forsete ligger inom fornlämningsområdet.

Inom Kv Forsete finns två **byggnader** vars kulturmiljövärden lyfts fram i fördjupad översiktsplan respektive detaljplan. Se karta nedan.

Byggnad	Värdebeskrivning
 <p>”Thornbergshuset”, Rådhusplanaden 4</p>	<p>Uppfört 1938, arkitekt Denis Sundberg, Fyra våningar, putsad fasad, skiffertak. Eleganta butiksentréer i glas och rostfritt stål.</p> <p>En av centrala Umeås relativt få funkisbyggnader. Markerad på den fördjupade översiktsplanens (1998) karta över skyddsvärda miljöer och byggnader som ”byggnad med kulturhistoriskt värde”.</p>
 <p>”Blå huset”, Vasagatan 11</p>	<p>Uppfört vid 1800-talets slut. Två våningar, träfasad. Kraftigt ombyggt invändigt. Blå huset har bevarandeskydd i gällande detaljplan (q). Ändring av byggnaden får inte förvanska dess yttre form eller allmänna karaktär.</p>



Riksintressets värdekärnor, särskilt representativa kommunikationsstråk enligt riksintressebeskrivningen samt byggnader skyddade enligt kulturminneslagen.

**PLANFÖRSLAGET**

Planförslaget medger bebyggelse i 4 våningar samt två indragna takvåningar runt hela kvarteret utom "Blå huset" på hörnet Vasagatan/Skolgatan. En byggnad i 13 våningar medges i kvarterets nordvästra del. På- och tillbyggnaden omfattar utökade ytor för handel, hotell och konferenser samt kontor och bostäder.

Enligt det förslag till utformning som tagits fram under planarbetet får inomhusgallerian Kungspassagen en ny entré mot Rådhusstorget samt förändras vad gäller planlösning och innehåll. För att uppnå en effektiv inre galleria föreslås en ny byggnad utefter Rådhusplanen som ersätter Thornberghuset. För mer utförlig beskrivning, se planbeskrivning och plankarta.

I planförslaget får "Blå huset" skydd genom bestämmelsen q, kulturellt värdefull byggnad. Ändring av byggnaden får inte vidtas som förvanskar dess yttre form eller allmänna karaktär.

**KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE AVSEENDE KULTURMILJÖ OCH STADSBILD****Konsekvenser för riksintresset**

Riksintresset "*Delar av centrala Umeå*" omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövärdena består av stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Planförslaget påverkar riksintresset genom att byggnadsvolymer i Kv Forsete blir större än omgivande bebyggelse (6-13 våningar jämfört med de 3-5 våningar som är förhärskande i denna del av staden). Det gör att intrycket av Rådhusplanen och Rådhuset förändras. Den föreslagna 13-våningsbyggnaden i Kv Forsete blir, om den utformas enligt vad planförslaget maximalt tillåter, cirka 13 meter högre än Rådhusets torn.

Vid bedömning av kulturmiljövärden brukar begreppen kunskapsvärde, upplevelsevärde samt bruksvärde användas. Kunskapsvärdet är kulturmiljöns informationsinnehåll. Upplevelsevärdet innefattar visuella, upplevelsemässiga och identitetsskapande värden. Bruksvärdet beror på hur kulturmiljön används idag och hur det kan användas framöver. De förändringar i Kv Forsete som planförslaget medger påverkar riksintressets **upplevelsevärden**. Konsekvenserna består i att stadsbilden förändras och därmed även möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden. När Rådhusplanen planerades var tanken att järnvägsstationen och Rådhuset skulle bilda fokus i var sin ände på esplanaden. När man idag närmar sig Rådhusstorget norrifrån på Rådhusplanen ligger Rådhuset tydligt i fokus, se foto på sidan 5. Planförslaget förändrar denna vy, främst genom att 13-våningsbyggnaden tillkommer. Den monumentala karaktär som Rådhuset är avsett att ha i stadsbilden blir svårare att uppfatta. Rådhuset riskerar att framstå som underordnat. Se illustration på sid 11. Förutom att den nya 13-våningsbyggnaden tillkommer påverkas volymförhållandena mellan Kv Forsete och Rådhuset även av den påbyggnad i två våningar som planförslaget medger.

Idag utgörs Kv Forsetes fasad mot Rådhusplanen, vilken är synlig i centralperspektivet mot Rådhuset, av tre olika byggnadskroppar, med olika uttryck. Med planförslagets utformning av nybyggnaden utgör högdelen en stor byggnadsvolym som förändrar gaturummen, men som dragits in från gatan och givits ett triangulärt snitt, i syfte att minska den höga byggnadsvolymens påverkan på gaturummet. Den nya fasaden mot Rådhusplanen har i det utformningsförslag

som framtagits under planarbetet givits en uppdelning liknande den som de befintliga byggnaderna har idag, vilket gör att byggnaden sett på närmre håll från Rådhusplanaden framstår som två byggnader och därmed efterliknar den skala som i övrigt råder för bebyggelsen i kvarteren närmast Rådhuset. Volymförhållandena mellan Kv Forsete och Rådhuset påverkas dock även av den påbyggnad i två våningar som planförslaget medger. Om påbyggnaden ges en likartad utformning för hela kvarteret kan kvarteret sett på håll uppfattas som en enda stor byggnad och därmed få Rådhuset att se mindre ut än det gör idag. Utbyggnad bedöms dock komma att ske etappvis, vilket minskar risken för denna typ av utformning.

Kv Forsete är synligt i närmiljön till de trähus vid Kungsgatan i Kv Höder som utgör en av riksintressets värdekärnor enligt riksintressebeskrivningen. Upplevelsen av trähusbebyggelsen i relation till sin omgivning förändras inte i någon högre grad av planförslaget. Den del av Kv Forsete som vetter mot Kungsgatan har även idag en modern karaktär och är även idag högre än trähusbebyggelsen.



*Kv Forsete sett från Rådhusstorget. En avsikt när Rådhusplanaden lades ut var att man skulle ha sikt mellan Järnvägsstationen och Rådhuset, vilket dock inte riktigt är fallet idag.*



*Kv Forsete sett från Rådhusstorget efter genomförande av planförslaget. Illustration: White Arkitekter (något beskuren).*

I tabeller nedan kommenteras planförslagets konsekvenser vad gäller riksintressets karaktärsdrag.

Riksintressets karaktärsdrag enl. riksintressebeskrivning	Planförslagets innebörd	Slutsats
Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar som är väl synliga i stadsmiljön.	Planförslaget påverkar upplevelsen av Rådhuset, genom att en ny, väsentligt högre byggnad, som blir synlig i Rådhusplanadens centralperspektiv tillkommer. Dock har byggnaden dragits in och högdelen givits en form som avser att mildra intrycket.	<i>Motverkar i viss mån.</i>
Trästadskarakter med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förmälig panelarkitektur.	I Kv Forsete finns ett äldre trähus, "Blå huset", som i planförslaget får bevarandestydd genom en planbestämmelse.	<i>Samverkar.</i>
Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.	Planförslaget påverkar upplevelsen av Rådhuset, se ovan.	<i>Motverkar i viss mån.</i>
Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.	Den tillbyggnad i 13 våningar som planförslaget medger är indragen från Rådhusplanaden, för att åstadkomma mindre visuell inverkan på omgivningen. Planförslaget medger därmed en stor byggnadsvolym i kvarterets inre.	<i>Motverkar i viss mån</i>
Avstånd och luft mellan husen.	Kv Forsete är idag i stort sett kringbyggt, en struktur som behålls i planförslaget. De öppna ytor som finns i kvarterets inre får enligt planförslaget bebyggas i något högre grad än idag, men förändringen är liten.	<i>Påverkas inte.</i>
Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.	Påverkas inte.	<i>Berörs inte.</i>
Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.	Kv Forsete är synligt från Storgatan på avsnittet vid Rådhuset och den nya höga byggnad som medges påverkar upplevelsen av Rådhuset sett från Storgatan.	<i>Motverkar i viss mån</i>
Breda, avskiljande esplanader.	Påverkas inte.	<i>Berörs inte.</i>
Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.	Påverkas inte.	<i>Berörs inte.</i>
Hamnstråk med sjöfartspräglade och representativa kvartersfasader mot älven samt gles och låg bebyggelse utmed kajen.	Den 13-våningsbyggnad som planförslaget medger blir synlig över kvartersfasaderna längs älven, men Kv Forsete ligger flera kvarter från älven och varken kajen eller kvartersfasaderna mot älven påverkas direkt.	<i>Påverkar i stort sett inte.</i>

### Konsekvenser för byggnadsminnena

Inget av byggnadsminnena inom utredningsområdet berörs direkt av planförslaget, men förändringarna i Kv Forsete påverkar upplevelsen av byggnadsminnena i sitt sammanhang. Kv Forsete kommer om planförslaget genomförs att avvika i höjd och volym mot övrig bebyggelse i den aktuella delen av Centrala Stan. Följande byggnadsminnen berörs, genom att den nya 13-våningsbyggnaden kommer att synas från närmiljön till respektive byggnadsminne.

- Rådhuset (Byggnad B på kartan på sidan 7) är det byggnadsminne som ligger närmast Kv Forsete och därmed påverkas mest. Se ovan under *Konsekvenser för riksintresset*.
- "Sparbankshuset" (Byggnad A) och "Handelsbanken" (Byggnad C) ligger sidoordnat till Kv Forsete, på en lägre nivå och ungefär ett kvarter bort. Kv Forsete är synligt från delar av gaturummet vid byggnadsminnena. Den nya 13-våningsbyggnaden blir ett blickfång som kan förflytta fokus i stadsbilden och därmed indirekt förminska intrycket av byggnadsminnena.
- Umeå stads kyrka (Byggnad F). Kv Forsete är inte synligt i kyrkans närmiljö och blir det inte heller om planförslaget genomförs. Dock påverkas upplevelsen av kyrkan sedd från älvrummet, genom att även 13-våningsbyggnaden i Kv Forsete kommer att sticka upp över älvasfasaden.



*Vy från Rådhusplanen mot Rådhuset med en utveckling av Kv Forsete, till vänster om Rådhuset, enligt vad planförslaget medger. Nuläge, se foto på sidan 5. Illustration: White Arkitekter.*

### Konsekvenser för övrig skyddsvärd kulturmiljö

Planförslaget innebär inga direkta förändringar beträffande "Blå huset", som har bevarandeskydd enligt gällande detaljplan och som får motsvarande skydd i den aktuella planen. Indirekt påverkas upplevelsen av "Blå huset", genom att såväl den nya 13-våningsbyggnaden som påbyggnaden med två våningar på resterande del av kvarteret ändrar husets volymmässiga relation till resten av kvarteret. Enligt planbeskrivningen till gällande detaljplan har bebyggelsen anpassats så att

”Blå huset” ska manifesteras sig något för sig självt. Med planförslaget kommer ”Blå huset” att få en mindre dominerande roll i gatubilden än idag.

Planförslaget medger att ”**Thornbergshuset**” rivs och att en av Umeå centrumets få byggnader från funkistiden därmed försvinner. Thornbergshuset är idag en tillgång i Rådhusplanadens gaturum med sin välbevarade och påkostade butiksfasad.

Ett genomförande av planförslaget kan innebära schakt inom **fornlämning**, vilket kräver tillstånd från länsstyrelsen.

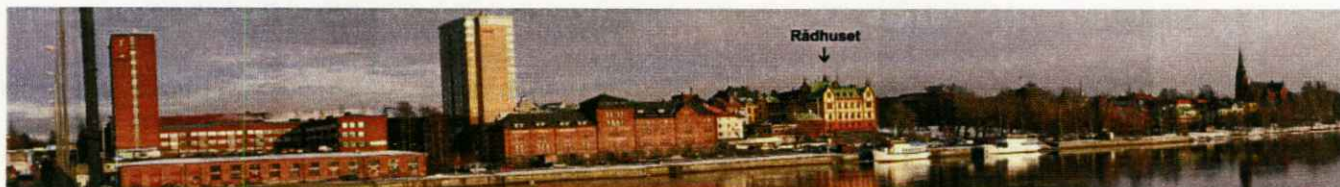
### Konsekvenser för stadsbilden

I planförslaget redovisas ny bebyggelse i Kv Forsete på mellan 6 och 13 våningar. Det är väsentligt högre än omgivande bebyggelse, ca 13 meter högre än Rådhuset (oräknat vimpeln på tornets topp). Idag framstår Rådhuset som en jämförelsevis stor byggnad i Centrala Stan.

En ny byggnad i Kv Forsete som är synlig på långt håll behöver i sig inte vara negativ för stadsbilden, men förhållandet till den närbelägna bebyggelsen behöver beaktas. Upplevelsen av stadskärnan som helhet och upplevelsen av kulturmiljöer som Rådhusplanaden och Rådhusstorget samt kulturbyggnader som Rådhuset såsom enskilt element påverkas. Även stadens fasad mot älven, ett av de karaktärsdrag som nämns i rikinstitutebeskrivningen, påverkas.

Längs Kv Forsetes fasader mot Rådhusplanaden och Kungsgatan ligger idag ett stort antal entréer till butiker och bostäder. Det utformningsförslag som framtagits under planarbetet innebär att den södra entrén till Kungspassagen flyttas från Kungsgatan till hörnet mot Rådhusstorget. Entrén blir därmed tydligare markerad och skapar förutsättningar till ökat folkliv på torget, vilket är positivt för stadsbilden. Dock finns risk för att antalet entréer mot Rådhusplanaden minskar. Det kan göra att en del av gatulivet vänds in i kvarteret och att esplanaden upplevs som mer händelsefattig än idag.

Vid fältbesök har en översiktlig genomgång gjorts av var i den omgivande stadsmiljön som de förändringar i Kv Forsete som studeras i planförslaget blir synliga från omgivningen. En sammanställning redovisas i tabeller på följande sidor.



*Vy från Tegsbron mot älvasfasaden. Kv Forsete ligger bakom Rådhusets torn. En ny 13-våningsbyggnad i Kv Forsete enligt vad planförslaget medger kommer att sticka upp strax till vänster om Rådhuset. Den nya byggnaden blir enligt planförslaget något lägre än Plazahuset och cirka 10 meter lägre än kyrktornet.*

**Analys av synligheten hos Kv Forsete, bebyggt enligt planförslaget, sett från längre håll**

Rådhus-esplanaden	Den nya 13-våningsbyggnaden kommer, sett <b>norrifrån</b> , att avteckna sig i centralperspektivet mot Rådhuset och bryta den jämna linje som taken på den övriga bebyggelsen längs Rådhusplanen bildar. Den monumentala karaktär som Rådhuset är avsett att ha i stadsbilden blir svårare att uppfatta. Rådhuset riskerar att framstå som underordnat.  Påbyggnaden med två indragna våningar döljs till stor del av befintliga björkrader sett från esplanaden. Intrycket av påbyggnaden är medvetet nedtonat genom att den är indragen från gatan. Sett på håll innebär det att kvarterets byggnadsvolym trappas upp i två steg och därmed att skillnaden på Kv Forsetes 6 våningar och övriga kvarters 4-5 våningar blir mindre tydlig. ( <i>Beträffande synlighet söderifrån, se nästa sida</i> ).
Rådhusparken	Kv Forsete är till större delen skymt av Rådhuset och de höga träden i Rådhusparken, men den nya 13-våningsbyggnaden blir synlig från delar av parken.
Storgatan vid Rådhuset	Kv Forsete är synligt från Storgatan, där gaturummet öppnar sig kring Rådhuset. Den nya 13-våningsbyggnaden kommer att bli synlig över kvarterets fasad mot Storgatan och påverkar intrycket av Rådhuset, medan påbyggnaden med två våningar är av mindre betydelse sett från detta håll. Rådhuset tappar något av sin dominerande karaktär i stadsbilden.
Kungsgatan	Den nya 13-våningsbyggnaden samt påbyggnaden i två våningar blir synlig från Kungsgatan sett <b>västerifrån</b> på cirka ett kvarters håll, vid Kv Balder. De nya byggnadsvolymerna kommer att sticka upp över tvåvåningshusen som kantar denna del av Kungsgatan. <b>Österifrån</b> blir förändringarna inte lika synliga, eftersom bebyggelsen i angränsande kvarter, Kv Vale, är högre (4 vån) och därmed skymmer mer.
Vasagatan	Kv Forsetes fasad mot Vasagatan förändras genom att byggnaderna, med undantag av Blå huset på hörnet mot Vasaplan, får en jämn höjd. Den lucka i bebyggelsen som finns idag där garagebyggnad samt uppfart till takparkering ligger bebyggs med bostads- eller kontorshus. Det är en förbättring av stadsbilden, som idag har karaktären av bakgata. 13-våningsbyggnaden bedöms inte bli synlig från Vasagatan.
Skolgatan	13-våningsbyggnaden blir synlig på håll, såväl västerifrån som österifrån. Sommartid skymmer de befintliga björkraderna längs Skolgatan till en del. Även påbyggnaden med två våningar gör att den byggnadsvolym som Kv Forsete tecknar sett från Skolgatan kommer att skilja sig från den övriga bebyggelsens huvudsakligen 3-4 våningar. Att påbyggnaden är indragen från gatan förminskar inte intrycket av byggnadsvolymen så mycket sett på längre håll som sett på nära håll.
Tegsbron, Kyrkbron	Stadssiluetten förändras, genom att 13-våningsbyggnaden kommer att sticka upp över en del av Centrala Stan där siluetten idag är jämn.

**Analys av synligheten hos Kv Forsete, bebyggt enligt planförslaget, sett på nära håll**

Rådhus- esplanaden	<p><b>Sedd norrifrån</b> från Rådhusplanaden blir 13-våningsdelen av nybyggnaden i Kv Forsete väl synlig och förändrar intrycket av Rådhuset. (Se illustration på sid 11). Även påbyggnaden med två indragna takvåningar förändrar volymförhållandena mellan Rådhuset och Kv Forsete.</p> <p>Kv Forsetes fasad mot Rådhusplanaden utgörs idag av två byggnadskroppar i fyra våningar. Planförslaget medger att två indragna takvåningar tillkommer. På nära håll har indragningen av takvåningarna och av den höga byggnadsdelen avsedd effekt, att byggnadens totala volym inte ska vara synlig från gatan. Om takvåningarna får ett likartat utseende i hela kvarteret kan det göra att man upplever kvarteret som en enda byggnad. En sådan utformning skulle förstärka effekten av dominans över Rådhuset.</p> <p><b>Sedd söderifrån</b> framstår bebyggelsen i Kv Forsete mer självständigt än sett norrifrån och har därmed större förutsättningar att upplevas positivt.</p> <p>Det utformningsförslag som tagits fram under planarbetet innebär rivning av Thornbergshuset och därmed en förändring av kvarterets fasad mot Rådhusplanaden, som får en mer enhetlig, modernare karaktär.</p>
Rådhus- torget	Kv Forsete är tydligt exponerat mot Rådhuset. De förändringar som planförslaget medger gör Kv Forsete till en mycket stor byggnadsvolym. Intrycket sett från Rådhuset beror i hög grad på hur byggnaden utformas, eftersom den här ses på så nära håll.
Kungsgatan	Kv Forsetes fasad mot Kungsgatan utgörs idag av två byggnadskroppar med en mellanliggande envåningsdel. Planförslaget innebär att "glappet" mellan byggnadskropparna byggs på så att en jämnhögt byggnad sluter gaturummet, vilket är positivt för stadsbilden. Påbyggnaden med två våningar är indragen från gatuliv, vilket minskar intrycket av kvarterets volym sett på nära håll. Beträffande utformning av takvåningarna, se ovan beträffande Rådhusplanaden.
Vasagatan	Kv Forsetes fasad mot Vasagatan förändras till det bättre, genom att dagens karaktär av "baksida" med garageuppfart och varuentréer ersätts av en jämnhögt husfasad. Påbyggnaden med två våningar är indragen från gatan och blir därmed inte så synlig på nära håll. 13-våningsdelen av byggnaden bedöms inte bli synlig från Vasagatan.
Vasaplan/ Skolgatan	<p>I planförslaget håller den nya bebyggelsen ett avstånd till "Blå huset", som därmed även fortsättningsvis blir ett solitärt inslag i stadsbilden.</p> <p>13-våningsdelen av nybyggnaden kommer att sticka upp över den i övrigt jämna bebyggelsen och därmed bryta mönstret för denna del av staden. Påbyggnaden med två våningar på den befintliga hotellbyggnaden och nybyggnaden i sex våningar (varav två indragna) på hörnet mot Rådhusplanaden passar förhållandevis väl in i den i huvudsak moderna karaktär som Vasaplans bebyggelse har.</p> <p>Beträffande utformning av takvåningarna, se Rådhusplanaden ovan. Beträffande utformning vid "Blå huset" se Vasagatan ovan.</p>

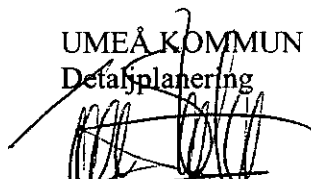
**UNDERLAG**

- Kv Forsete, utvecklingsförslag. 3D-studier m.m. White Arkitekter. 2010.
- Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse. Riksintressebeskrivning 2009. Länsstyrelsen Västerbotten. Beslutad 2010-04-20.
- Översiktsplan Umeå kommun. 1998.
- Översiktsplan Umeå kommun, fördjupning för Centrala Stan, antagen 1998-05-25.
- Detaljplan för del av fastigheten Forsete 8 inom centrum i Umeå kommun, Västerbottens län, laga kraft 2003-07-17.
- Detaljplan för del av fastigheten Forsete 5 inom Centrala stan i Umeå kommun, laga kraft 1996-10-17.
- Detaljplan för Forsete 4 inom Umeå kommun i Västerbottens län, laga kraft 1988-09-14
- Detaljplan för tomt nr 8 inom kvarteret Forsete i Umeå kommun, Västerbottens län, fastställd 1986-12-23
- Parker i Umeå och Vasa. Kvarnenrådet 2004.
- Arkitektguide Umeå. Umeå kommun. 2001.
- Kulturhistorisk bebyggelseinventering. Del 1 – Umeå tätort. Västerbottens museum/Umeå kommun. 1997.
- Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeå centrala del. Inventering och bevarandeförslag. 1974. (utdrag)
- Umeå stads historia 1888-1972. (utdrag)
- Bebyggelseregistret, Riksantikvarieämbetets webbplats (betr. byggnadsminnena), <http://www.bebyggelseregistret.raa.se>

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

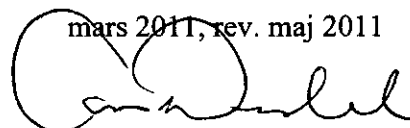
Kulturmiljöstudien har upprättats av Åsa Hermansson, Sweco, Falun, på uppdrag av Umeå kommun.

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering



Tomas Strömberg  
Planchef

mars 2011, rev. maj 2011



Lars Wendel  
Planarkitekt

Åsa Hermansson  
Landskapsarkitekt LAR/MSA

# Miljökonsekvensbeskrivning



Detaljplan för kvarteret Forsete  
inom centrala Umeå, Umeå kommun,  
Västerbottens län

**Antagandehandling**

**UMEÅ mars 2011, rev maj 2011**

## Miljökonsekvensbeskrivning, antagandehandling detaljplan för kv Forsete

Datum	2011-05-24	
Uppdragsnummer	618510-42243	
Utgåva/Status	3.1	
1.0	<i>Granskningshandling</i>	2010-04-16
1.1	<i>Miljöbedömning Planprogram</i>	2010-04-21
2.0	<i>MKB koncept Plansamråd</i>	2010-10-28
2.1	<i>MKB Plansamråd</i>	2010-11-12
3.0	<i>MKB Utställningshandling</i>	2011-03-10
3.1	<i>MKB Antagandehandling</i>	2011-05-24

Ramböll Sverige AB  
Mats Burström, uppdragsledare

Balticgruppen Utveckling AB  
Björn Johansson, beställare

Ramböll Sverige AB  
V. Norrlandsgatan 11B  
901 27 Umeå

[www.ramboll.se](http://www.ramboll.se)

## Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>1</b>
1.1	Bakgrund .....	1
1.2	Planområdet .....	1
1.3	Syfte .....	1
1.4	Avgränsning .....	2
<b>2.</b>	<b>Förutsättningar/ Nulägesbeskrivning .....</b>	<b>3</b>
2.1	Luft .....	3
2.1.1	Mätningar .....	4
2.1.2	Beräkningar .....	6
2.1.3	Sammanvägning .....	7
2.1.4	Åtgärdsprogram för NO <sub>2</sub> .....	8
2.2	Buller .....	9
2.2.1	Trafikbuller .....	9
2.2.2	Samhällsbuller från nattliv, arrangemang och verksamheter .....	10
2.3	Trafik och parkering .....	10
2.4	Säkerhet .....	11
2.5	Tillgänglighet .....	11
2.6	Hydrogeologiska förhållanden .....	11
2.7	Relevant pågående detaljplanering .....	12
<b>3.</b>	<b>Styrande dokument och relevant samhällsplanering .....</b>	<b>13</b>
3.1	Översiktsplan med fördjupning .....	13
3.2	Gällande detaljplaner för kvarteret .....	13
3.3	Åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i Umeå .....	14
3.4	Parkeringsstrategi för Umeå Stad .....	14
<b>4.</b>	<b>Alternativbeskrivning .....</b>	<b>16</b>
4.1	Nollalternativet .....	16
4.2	Planförslaget .....	16
<b>5.</b>	<b>Miljökonsekvenser .....</b>	<b>17</b>
5.1	Luft .....	17
5.1.1	Bostäder .....	17
5.1.2	Gaturummet .....	18
5.2	Buller .....	20
5.3	Trafik och parkering .....	20
5.3.1	Trafik .....	20
5.3.2	Parkering .....	21

5.3.3	Cykelparkering.....	22
5.4	Säkerhet.....	22
5.5	Tillgänglighet.....	23
5.6	Barnperspektivet.....	23
5.7	Geoteknik.....	24
5.8	Övrig planering och konsekvenser under byggtiden.....	24
5.8.1	Förenlighet med andra projekt.....	24
<b>6.</b>	<b>Miljömål.....</b>	<b>25</b>
6.1	Miljömålen.....	25
6.1.1	Begränsad klimatpåverkan.....	26
6.1.2	Frisk luft.....	26
6.1.3	God bebyggd miljö.....	27
<b>7.</b>	<b>Sammanvägd bedömning och kärnfrågor.....</b>	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>Program för uppföljning.....</b>	<b>30</b>
8.1	Förteckning över skyddsåtgärder införda på plankarta.....	30
8.2	Förslag på åtgärder för uppföljning.....	30
<b>9.</b>	<b>Underlag för miljökonsekvensbeskrivningen.....</b>	<b>32</b>

## 1. Inledning

### 1.1 Bakgrund

Ägarna till kvarteret Forsete, vilket är beläget centralt i Umeå stad, har ansökt om planläggning med utökad byggrätt inom kvarteret med 30 000 m<sup>2</sup>. Önskemålet är utökade ytor för handel, kontor, bostäder, hotell och konferenser med totalt ca 60 000 m<sup>2</sup> i upp till sex våningar och med en högdal på 13 våningar. För att detta ska vara möjligt behöver en ny detaljplan upprättas för kvarteret. Ett planprogram med tillhörande miljöbedömning har tagits fram och ställts ut under sommaren 2010. Innehåll och avgränsning i denna MKB har anpassats till de synpunkter som framkommit under samrådtiden.

### 1.2 Planområdet

Planprogrammet omfattar hela kvarteret Forsete. Kvarteret ligger mellan Kungsgatan och Skolgatan samt Rådhusplanaden och Vasagatan. Kvarteret är ca 10 000 m<sup>2</sup> stort och är privatägt av en ägare.



Figur 1.1 Orienteringskarta planområdet. Grundkarta © Umeå kommun.

### 1.3 Syfte

Syftet med detaljplanen är att utföra en större tillbyggnad inom fastigheten Forsete 4 m.fl. i centrala Umeå. På- och tillbyggnaden omfattar utökade ytor för handel, hotell och konferenser samt kontor och bostäder, sammantaget ett tillskott på 30 000 m<sup>2</sup> inklusive källare.

Syftet med denna MKB är att i ett tidigt skede av planprocessen beskriva nuläget och de miljö- och hälsfaktorer som nu anses vara mest relevanta i projektet. Syftet är vidare att tidigt belysa de effekter på människors hälsa och på miljön som ett genomförande av rubricerat projekt kan tänkas medföra. MKB ska även

bidra med öppenhet och transparens i miljöfrågor inför alla samråd i projektet. Behovsbedömning och genomförda samråd har angett inriktning för denna miljökonsekvensbeskrivning. För att miljöbedömning med dokumentet MKB ska bli ändamålsenlig och funktionell som beslutsunderlag i ärendet fordras att föreslagna skyddsåtgärder implementeras i planhandlingarna så långt som möjligt.

#### 1.4 Avgränsning

Umeå kommun har i en behovsbedömning fastlagt att de faktorer som ska miljöbedömas är de som relateras till kulturmiljö och stadsbild samt luftmiljö då risk för betydande påverkan föreligger.

Projektets konsekvenser för kulturmiljö och stadsbild beskrivs i ett separat kulturmiljöstudie vilken ska ses som en del av miljöbedömningen och ett komplement till miljökonsekvensbeskrivningen (MKB). Miljöbalkens krav på innehållet i MKB tillgodoses genom separat kulturmiljöstudie.

Trafiken i närområdet har betydelse för luftkvalitet och bullerstörningar i kvarteret. Åtgärder inom planområdet kan förväntas förändra trafiken till och från kvarteret. Utredningen av trafikförändringar avgränsas i denna handling till Forsete som målpunkt avseende trafik till och från kvarteret samt i viss mån busstrafiken på Vasaplan.

Den ännu ej antagna fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna, kallas FÖPen, ger den för närvarande bästa övergripande bilden av centrala stadens mest troliga utveckling inom den tidsrymd då även nya kvarteret Forsete består. FÖPen var ute på samråd under sommaren 2010 och beskrivs närmare i **avsnitt 3.1**. Vi väljer att relatera till FÖPen i våra bedömningar och resonemang relaterade till miljöns sannolika utveckling. Planen föreslår ett antal långsiktiga åtgärder och viljeriktningar främst rörande biltrafik och parkering vilka om de genomförs kommer att förändra den miljöpåverkan som genereras av trafik. Tidsperspektivet i dessa bedömningar avgränsas till den utveckling som kan tänkas ske inom storleksordningen upp till 30 år.

Eftersom planförslaget för kv Forsete inte uppenbart påverkar någon ursprunglig naturmiljö så utgår dessa delar ur MKB. Djurliv och biologisk mångfald är också faktorer för vilka förutsättningarna inte förändras nämnvärt om planförslaget genomförs varför dessa aspekter utelämnats i MKB. De gröna inslag som planeras på kvarterets nuvarande parkeringsdäck, ökar förvisso planområdets biologiska mångfald men det hör inte till kärnfrågorna i MKB. Den eventuella belastning som planförslaget kan medföra på angränsande grönytor och stadens biologiska mångfald utanför kvarteret bedöms inte vidare eftersom ytorna utgörs av det gröna, anlagda och underhållna offentliga rummet.

## 2. Förutsättningar/Nulägesbeskrivning

### 2.1 Luft

Miljökvalitetsnormen anger den halt som inte får överskridas med hänsyn till människors hälsa. Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken får inte tillstånd eller motsvarande medges för en åtgärd som riskerar att medföra att miljökvalitetsnorm överskrids. Samma skäl kan därmed även ligga till grund för beslut att inte anta detaljplan eller bevilja lov. I en ny lydelse i miljöbalkens 2 kap 7§ har dock ett nytt rättsläge skapats vilket innebär att avsteg i enskilda fall kan vara motiverade under förutsättning att åtgärden enligt vissa principer ändå kan anses förenlig med arbetet att uppfylla normen i allmänhet.

Luften i gaturummet i centrala Umeå innehåller halter kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) som i varierande grad överskrider gällande miljökvalitetsnorm. Mätningar visar att överskridanden främst har skett i området kring Västra Esplanaden både för timme och dygn och är vidare nära gränsen att överskrida normen för årsmedelvärde. Beräkningar och mätningar har visat att normen överskrids eller riskerar att överskridas även på andra platser.

NO<sub>2</sub> är näst koldioxid den vanligaste indikatorparametern för avgasutsläpp från förbränningsmotorer varför förhöjda halter NO<sub>2</sub> även innebär närvaro av andra trafikrelaterade ämnen som just partiklar samt flyktiga organiska kolväten, kolmonoxid, bensen mfl. NO<sub>2</sub> kan därför användas som en markör för hur föroreningar i stadsrum påverkar hälsan hos befolkningen. I den nyligen publicerade Luftguiden (Naturvårdsverket 2011) anges att: *"En ökning av NO<sub>2</sub>-halten, som markör för tätortens luftföroreningar, med 10 µg/m<sup>3</sup> ger en ökad förtida dödlighet på 12-14 % vilket motsvarar ca 3 000 tidigarelagda dödsfall årligen för Sverige totalt."* De enskilda föroreningarnas hälsoeffekter kan i vissa fall vara svåra att kvantifiera och definiera eftersom avgasexponering innefattar flera ämnen. Däremot har det i en lång rad studier påvisats att NO<sub>2</sub> kan orsaka inflammatoriska effekter på luftvägarna och att långtidsexponering för främst barn och astmatiker kan leda till nedsatt lungfunktion och ökat behov av medicinerings för astma.

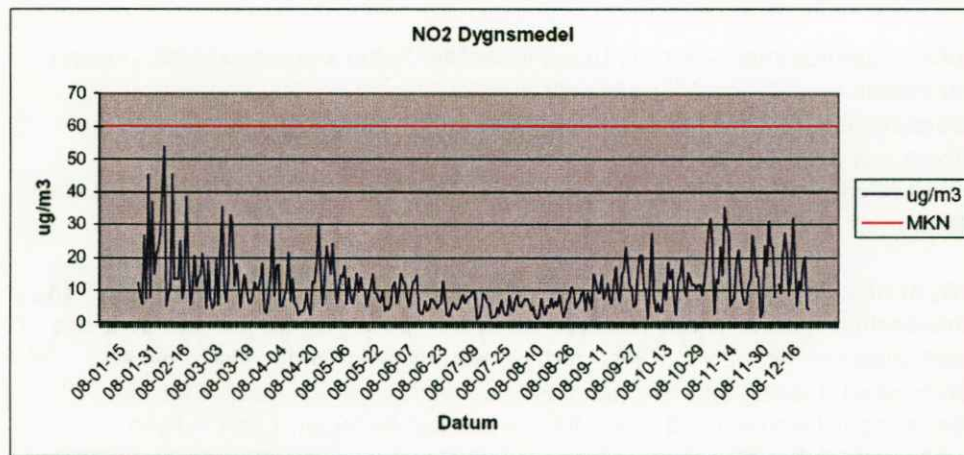
I Umeå är det bara föroreningarna NO<sub>2</sub> och partiklar (PM 10) som på några platser har visat halter över den så kallade övre utvärderingströskeln<sup>1</sup> i miljökvalitetsnormen. Det är därför enbart dessa föroreningar som övervakas kontinuerligt. Förhöjda halter partiklar (PM 10) har framförallt noterats under höst och vid snösmältningsperioden när damning kan uppstå i samband med sandupptaget (sopning/opsamling av halkbekämpningsmaterial). Användningen av dubbdäck mot bar torr mark korrelerar också väl med tillfälligt förhöjda halter partiklar. Miljökvalitetsnormerna för PM10 och PM 2,5 (partiklar) överskrids inte

<sup>1</sup> Övre utvärderingströskeln (ÖUT) är en halt vid vilken lagstiftaren ställer krav på kontinuerlig övervakning (mätning) ev kompletterade med spridningsberäkningar.

och riskerar inte att överskridas i direkt anslutning till planområdet. Den urbana bakgrunden tillsammans med trafiken på Vasaplan bedöms inte kunna bidra med dessa mängder partiklar i gaturummet varför fokus får ligga på NO<sub>2</sub>.

### 2.1.1 Mätningar

Inga mätningar har utförts i gaturummet på Vasaplan under åren 2003 – 2009. På bibliotekets tak finns däremot en mätstation avsedd för att registrera urbana bakgrundshalter. I **Figur 2.1** redovisas som dygnsmedelvärden uppmätta halter NO<sub>2</sub> på bibliotekets tak år 2008. Den rosa linjen illustrerar miljö kvalitetsnormen MKN för dygnsmedelvärde.



**Figur 2.1** uppmätta halter NO<sub>2</sub> på bibliotekets tak år 2008, redovisade som dygnsmedelvärden (utsnitt ur rapport 2008-03)

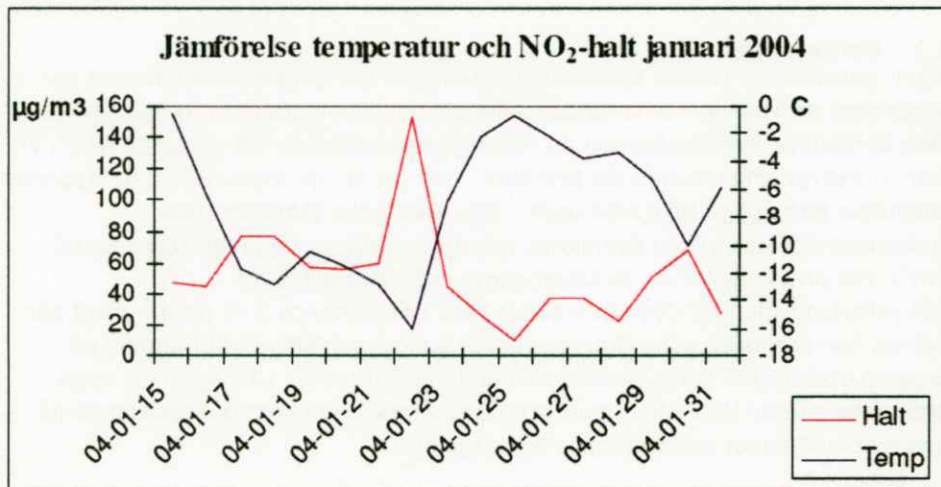
Under 2008 registrerades inga dygnsmedelvärden över 60 µg/m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärdet 98-percentil<sup>2</sup> var 2008 35,9 µg/m<sup>3</sup>. Årsmedelhalten under 2008 var 11,4 µg/m<sup>3</sup>. Datafångsten under året var 92 %.

Inversionsfenomenet eller den stabila skiktningen<sup>3</sup> vilken råder i Umeå genererar högre halter under årets kallare månader. Det illustreras i **figur 2.1** genom de generellt högre halterna under andra halvan av november tom mars. Resultatet från 2008 redovisas i MKB eftersom det korrelerar väl med motsvarande resultat från 2006 – 2007. 2009 blev datafångsten för låg varför de mätningarna inte beaktats.

<sup>2</sup> Med 98-percentil avses de två procent av en mätserie som har de högsta värdena.

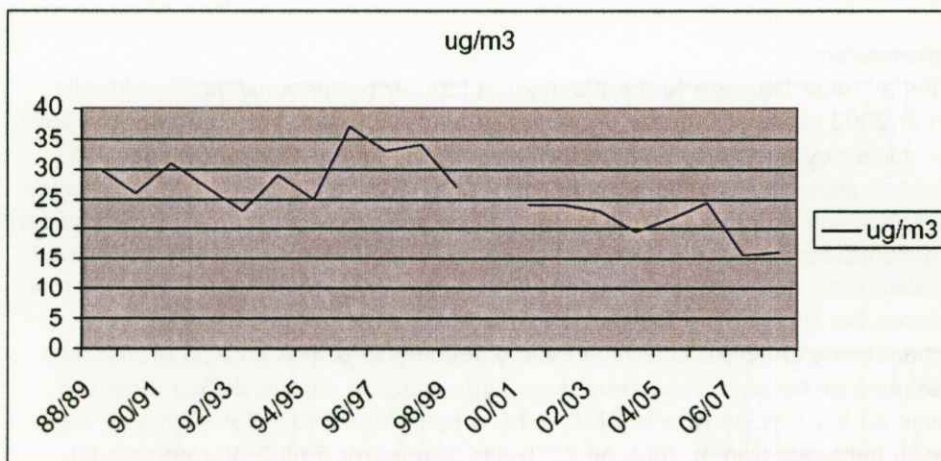
<sup>3</sup> Stabil skiktning innebär att temperaturen avtar med mindre än 1°C / 100 m, oftast i dessa sammanhang i höjdled. Luftblandningen blir låg varför utsläppen "anhopas".

I **figur 2.2** redovisas en korrelation mellan uppmätt dygnsmedeltemperatur och uppmätt halt  $\text{NO}_2$  under januari månad år 2004. Mätningarna genomfördes på Nygatan men själva fenomenet uppstår även på andra platser med stabil skiktning.



**Figur 2.2** Jämförelse av medeltemperatur och  $\text{NO}_2$ - halt januari 2004.

**Figur 2.3** illustrerar hur vinterhalvårets bakgrundshalter  $\text{NO}_2$  varierat mellan åren 1988 - 2008. I figuren syns en svagt nedåtgående trend av halterna trots att trafikmängderna generellt har ökat under samma period. Ingen datafångst genererades 2000-2001.



**Figur 2.3** vinterhalvårets bakgrundshalter (årsmedel) av  $\text{NO}_2$  åren 1988- 2008.

Mot bakgrund av ovan anförda kan vi alltså konstatera att de högsta halterna  $\text{NO}_2$  uteslutande förekommer under vinterhalvåret. Vi konstaterar vidare med utgångspunkt från **figur 2.1** att haltvariationen mellan vinter- och sommarhalvåret är i storleksordningen ca faktor två. Det är alltså under vintern vi därför kan förvänta oss högst halter i luften även fortsättningsvis. Detta gäller

generellt både i den urbana bakgrunden och halterna i gatunivå. Av **figur 2.3** framgår att medelhalten under vinterhalvåret på bibliotekets tak, åren 1988 - 2008 har varierat mellan ca 24 - ca 16  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Detta skall ställas i relation till att miljökvalitetsnormens årsmedelhalt  $\text{NO}_2$  är 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , beräknat på hela året.

### 2.1.2 Beräkningar

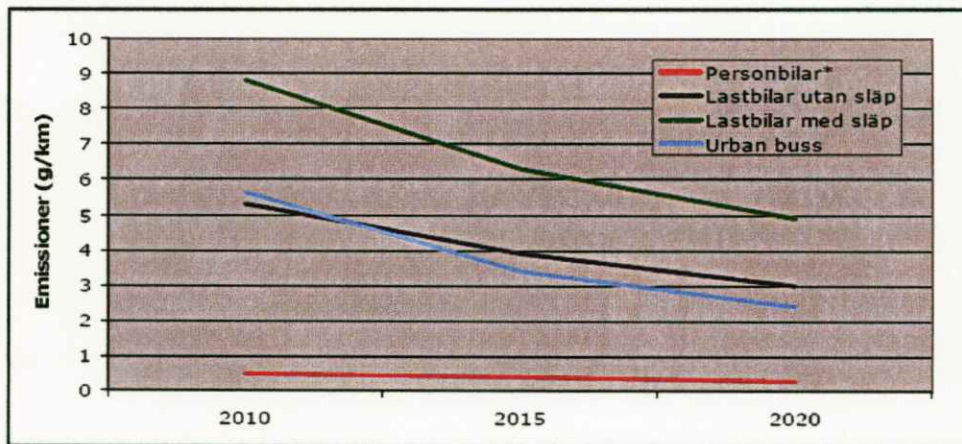
Nyligen genomförda (2009) spridningsberäkningar gör gällande att halterna  $\text{NO}_2$  i gaturummet på Vasaplan överskrider gällande miljökvalitetsnorm. Huvudsakligen anføres beräknade överskridanden av "maxdygnsmedelvärde 98-percentil  $\text{NO}_2$ ". Vi tolkar "maxdygnsmedelvärde 98-percentil" som att de sju mest belastade dygnens medelhalter kan uppgå till 63-66  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$ . Detta ska jämföras med miljökvalitetsnormen vilken överskrids när medelhalterna/dygn är högre än 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  i mer än sju dygn/år. Beräkningarna redovisar alltså att miljökvalitetsnormen för dygn överskrids med i medeltal ca 3 -6  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  vilket bör jämföras felmarginalen och säkerheten i beräkningsmodellen. Vid mätning på Storgatan 2004/2005 konstaterades liknande nivåer under 10 dygn men detta betraktades inte av Umeå kommun och Naturvårdsverket som överskridande på grund av bland annat mätmetodens felmarginaler.

I rapporten om Vasaplan framgår vidare att årsmedelvärdet kan variera mellan 26 - 32  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Motsvarande miljökvalitetsnorm är 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  varför normen för årsmedel inte överskrids i gaturummet enligt beräkningen. Slutligen redovisas att "maxtimmedelvärdet 98-percentil", dvs de 175 mest belastade timmarna under året har haltvariationer mellan 72 och 90  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Motsvarande miljökvalitetsnorm överskrids först när timmedelhalter över 90  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  förekommit under mer än 175 timmar/år.

#### **Kommentar:**

En del av underlagsdata för beräkningarna har varit emissionsfaktorer aktuella från år 2005. Sedan 2005 har upphandling av nya bussar skett i omgångar varför huvuddelen av bussflottorna som trafikerar Vasaplan har förnyats. Under 2011 och 2012 planeras ytterligare upphandlingar av busspaket där miljökrav kommer att ställas som är anpassade till de miljözoner som planeras att införas och till den nu gällande euroklassen 5. Den faktiska emissionsdatan från år 2005 skiljer sig i förhållande till de emissionsdata som är aktuella i nuläget år 2010 - 2011. Under perioden har till exempel kraven på avgasrening blivit högre både från upphandlande enhetens sida men även genom lagstiftarnas krav på branschens försäljning av bussar. Bland annat kan nämnas att de europeiska och Svenska kraven på hur mycket  $\text{NO}_x$  (eg  $\text{NO}_x + \text{NO}_2$ ) nya tunga fordon får släppa ut, har mer än halverats från år 2005 till 2010, läs från faktor 5 till 2. Vi refererar till direktiv 88/77/EEG i dess lydelse enligt direktiv 99/96/EG och jämför euroklasserna 3 och 5 motsvarande miljöklasserna 2000 och 2008. I rapporten anges även att valet av viss indata bör beskriva "worst case scenario" vilket kan medföra ett konservativt resultat.

Vi konstaterar därför att indata till beräkningarna är aningen inaktuella. Bussflottans teknikstegring avseende avgasemissioner illustreras inte utifrån dagens och de närmast kommande årens situation. Utsläppen från fordon minskar kontinuerligt enligt de prognoser som finns att tillgå från Trafikverket och det Europeiska emissionsarbetet "ARTEMIS". Utsläppsminskningen i Artemis-modellen från fordonen 2010 till 2020 beräknas vara ca 40 %. Se **figur 2.4**.



**Figur 2.4** Emissionsutvecklingen i gram per kilometer för fyra olika fordonstyper från en typisk huvudgata i städer enligt ARTEMIS från 2010 till 2020. \* Personbilar är egentligen en mix av traditionella personbilar, lätta transportfordon och motorcyklar/mopeder. Utsläppen för "personbil" är proportionell mot hur mycket trafikarbete de olika fordonen utför.

### 2.1.3 Sammanvägning

Beräkningarna ger ökat anförda osäkerhetsfaktorer, en tydlig indikation på att miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärde åtminstone riskerar att överskridas under vissa förhållanden. Dessa förhållanden inträffar, vilket redovisas i **avsnitt 2.1**, främst under vintern vid stabil skiktning. Vi utläser från beräkningar att luftsituationen inte är tillfredsställande i gaturummet och att situationen när förhållandena är som sämst, kan riskera att orsaka olägenhet för människors hälsa. Risker föreligger främst för extra känsliga personer såsom barn, gamla och personer med luftvägssjukdomar som astma och i de fall exponeringen inte är helt tillfällig. När vi jämför beräknade dygnsmedelvärden (98-percentil) i gaturummet med motsvarande uppmätta halter i den urbana bakgrunden ger det att halterna i gaturummet är i storleksordningen dubbelt så höga jämfört med den urbana bakgrunden. ( $35 \mu\text{g}/\text{m}^3 / 66 \mu\text{g}/\text{m}^3 = \text{faktor } 0,53$ ). Jämförs årsmedelvärdet på samma sätt ser vi att den urbana bakgrunden utgör ca en tredjedel av halten i gaturummet. ( $11,4 \mu\text{g}/\text{m}^3 / \text{ca } 30 \mu\text{g}/\text{m}^3 = \text{faktor } 0,38$ ).

#### 2.1.4 Åtgärdsprogram för NO<sub>2</sub>

Programmet anger åtgärder och strategier för att minska utsläppen av NO<sub>2</sub> i Umeå. Åtgärdsprogrammet beskrivs närmare i **avsnitt 3.3** eftersom det utgör en relevant pågående samhällsplaneringsförutsättning som kan komma att påverka eller påverkas av kvarteret på sikt. Åtgärdsprogrammets miljöbedömning saknar en haltprognos för Vasaplan kopplad till ambitionen att öka kollektivtrafikåkandet med 25 %.

## 2.2 Buller

### 2.2.1 Trafikbuller

Kvarteret Forsete exponeras främst av trafikbuller från fordonstrafiken på Vasaplan. Vasaplan trafikeras nästan uteslutande av tung trafik vilken som regel brukar generera högre nivåer än motsvarande mängd normal biltrafik. 2009 lät Miljö- och hälsoskyddsnämnden genomföra en bullerkartläggning av Umeå kommun. Utdrag ur denna visar både höga ekvivalenta nivåer och höga maxnivåer från vägtrafik i anslutning till Vasaplan. I **figur 2.5** illustreras de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna. Figuren illustrerar beräknade nivåer på 2 m höjd.



**Figur 2.5** Utsnitt ur Umeå kommuns bullerkarta, utbredning av ekvivalenta ljudnivåer från trafik.

Skillnaden i ljudlandskapet mellan natt och dag är väsentlig. Trafiken och stadens kommers avtar märkbart under natten varpå även frekvensen av ljudhändelser som passerande bussar längs Skolgatan (Vasaplan) avtar. Under vintern kan enstaka ljudhändelser från underhållsfordon noteras på natten.

Bullernivåerna enligt kommunens kartläggning indikerar överskridanden aktuella riktvärde för ekvivalent och maximal ljudnivå. Mest påtaglig är exponeringen från

Vasaplan. Fasaderna mot de övriga gatorna exponeras inte för lika mycket trafik och bullrande verksamheter som fasaden mot Vasaplan.

### 2.2.2 Samhällsbuller från nattliv, arrangemang och verksamheter

Planområdet ligger intill Rådhusstorget som nyttjas som arrangemangsplats och offentlig mötesplats. Boende inom kvarteret Forsete har till miljö- och hälsoskydds nämnden vid flertalet tillfällen framfört klagomål på att enskilda arrangemang är störande. Det är boende i det s.k. Thornbergshuset i hörnet Rådhusplanaden/Skolgatan som upplevt sig störda. Klagomål har även framförts om störande buller från nattklubbar och uteserveringar på Vasaplan. Miljö- och hälsoskydds nämnden har bland annat som följd av detta ansett det motiverat att ställa krav som begränsar de tider den bullrande verksamheten från fasta verksamheter på Vasaplan får pågå. Kvarteret ligger även i ett område där en stor del av stadens nattliv passerar för att äta kvällsmat innan hemgång från stadens uteställen.

### 2.3 Trafik och parkering

Den absolut största trafikvolymen i kvarteret utgörs av lokal och regional busstrafik som i huvudsak trafikerar Skolgatan, men även i viss mån Vasagatan. Vasaplan är den viktigaste bussterminalen i centrum och dagligen passerar Vasaplan av mer än 900 bussar, varav 125 även trafikerar Vasagatan förbi kvarteret Forsete (Ultra vintertidtabell 2010-2011). På senare tid har några linjer lagts om:

- Linje 6 Vasaplan - Röbäck och omvänt gick tidigare västerut på Skolgatan förbi Thornbergshuset men går numera ut via Vasagatan söderut och via Kyrkbron över till Teg/Röbäck.
- Linje 9 Vasaplan - Ö Ersboda och omvänt gick tidigare västerut på Skolgatan förbi Thornbergshuset men går numera österut på Skolgatan.
- Linje 9 Vasaplan - Röbäck och omvänt gick tidigare österut på Skolgatan men går numera ut via Vasagatan och via Kyrkbron över till Teg/Röbäck.

Tillsammans innebär dessa omläggningar att ca 125 bussturer som tidigare körde förbi Thornbergshuset numera i stället trafikerar Vasagatan. Trafiken på Vasagatan ligger utanför detaljplanens rådrum. Det finns dock en möjlighet att flytta denna busstrafik till Västra Kyrkogatan, som erbjuder ett öppnare gaturum och har färre människor i rörelse.

Inkommande varutransporter till butikerna i kvarteret sker i huvudsak via Vasagatan, vissa butiker i Kungspassagen får sina leveranser via Skolgatan. Till butiker i det sk. Thornbergshuset sker leveranser via Skolgatan och VF-tomten. I några undantagsfall sker leveranser genom att en lastbil stannar framför butikerna på Rådhusplanaden.

Det finns ingen trafikmätning för Vasagatan. Trafiken på denna gata vid kvarteret Forsete är dock begränsad. En försiktig uppskattning (muntlig) från Umeå kommuns trafikavdelning är att den uppgår till ca 600 fordon per vardagsdygn efter linjeomläggningen av busslinjerna enligt ovan.

Det aktuella planområdet innehåller idag ca 260 p-platser. På taket med tillfart via ramp från Vasagatan nås 38 arbetsplatsparkeringar och 80 allmänna besöksparkeringar. I källaren nås via ramp från Vasagatan drygt 120 p-platser för arbetsplatser och hotellgäster. På den så kallade VF-tomten bakom Thornbergshuset med infart från Skolgatan finns 10 arbetsplatsparkeringar och 8 boendeparkeringar.

#### 2.4 Säkerhet

De allmänna riskerna för personskador inom och i direkt anslutning till aktuellt planområde bedöms i nuläget vara relativt låga bland annat på grund av den omgivande trafikens hastighet 30 km/h. Viss olycksrisk kan föreligga vid fallande snö och is från taken och i korsningen Kungsgatan – Vasagatan. På Vasagatan förekommer biltrafik som korsar det vältrafikerade gång- och cykelstråket på Kungsgatan.

#### 2.5 Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god eftersom det ligger i direkt anslutning till navet i kollektivtrafiknätet som är Vasaplan. Detta ger goda förutsättningar för boende och arbetande i kvarteret att ta transporter sig med kollektivtrafik. I angränsning till planområdet finns även ett väl utbyggt och sammanhängande gång- och cykelvägnät med mer perifera anlagda och planerade stadsdelsanslutningar.

Det befintliga området och dess direkta omgivning har en inte fullt ändamålsenlig tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Gångbanor i området är i huvudsak plana och med väl tilltagna bredder. Markbeläggningen är dock i dåligt skick längs Rådhusplanaden, Vasaplan och Vasagatan, med bitvis ojämn plattläggning som bitvis drabbats av sättningar i underlaget och vid träd. Gågatan (Kungsgatan) är dock nyligen ombyggd och håller god standard på markbeläggningen. Längst Kungsgatan finns ett taktilt stråk i form av sinusformade plattor som dock bitvis ibland blockeras av parkerade cyklar. Vissa butiksentréer i kvarteret har ett litet trappsteg in till lokalen vilket försvårar för bland annat rullstolsburna. Taktilt ledstråk finns parallellt med mellan Rådhusplanaden och ingången till Kungspassagen från Vasaplan. Detta stråk avslutas vid kungspassagen med en händelseplatta som saknar vidare hänvisning.

Sammanfattningsvis finns inget sammanhängande tänk avseende markbeläggning, taktill skyltning och kontrastmarkeringar i anslutning till kvarteret och i synnerhet Vasaplan. Omgivande gator omfattas inte av rubricerat projekt utan utvecklas och underhålls av gatornas huvudman.

#### 2.6 Hydrogeologiska förhållanden

Inom och i direkt anslutning till kvarteret Forsete har det genomförts ett flertal geotekniska undersökningar i samband med upprättandet av tidigare detaljplaner. Bland annat gör undersökningarna gällande att grundläggningsförhållanden i

kvarteret är ogynnsamma delvis på grund av befintliga siltlager i marken. Grundvattennivån ligger mellan 3 och 4 meter under marknivå.

Befintliga byggnader i kvarteret är grundlagda med olika grundläggningstekniker. Inom kvarteret finns byggnader grundlagda med kompensationsgrund, grundläggning på pålar och ytlig platta på mark. Detta torde innebära att de olika byggnadskropparna kan ha olika sättningsegenskaper. På markytor som inte är bebyggda inom kvarteret kan sättningar iakttas.

## 2.7 Relevant pågående detaljplanering

I centrala Umeå pågår planering för ett antal större projekt vars nya byggnader kommer att förändra centrumfyrkantens skyline. Högre byggnader medför en förtätning av centrala staden med fler målpunkter och en större närvaro av människor.

### Detaljplan kvarteret Thor - Nytt hotell

Detaljplanering pågår för byggande av nytt hotell i Åhlénshuset vid Rådhusorget. Hotellet planeras för upp till 14 våningar och 300 rum med hotellets lobby i Hemköps gamla lokaler.

### Detaljplan för kvarteret Magne

Preliminärt syfte med detaljplanen är att möjliggöra ökad byggrätt inom kvarteret för kontor och affärslokaler. Förslaget omfattar både en högdal i 13 våningar och en lågdal i 3 våningar. Byggnaderna planeras i direkt anslutning till Thulehuset. Förslaget innebär ett tillskott på ca 11 000 kvm kontor. Förslaget innebär också att ca 1 200 kvm bostäder försvinner.

### Detaljplan kvarteret Nanna/Miner

Detaljplanering pågår för byggande av badhus på kvarteret Nanna, vid Mimerskolan. Inom kvarteret planeras även för två våningsplan med shopping och ett våningsplan med bostäder högst upp. Det intilliggande kvarteret Mimer planeras för kommersiella ytor, hotell och bostäder. Under mark planeras för parkeringsgarage med plats för 160 bilar.

### Detaljplan kvarteret Höder

Inom kvarteret Höder, väster om Vänortsparken, planeras för ett punkthus på 8 våningar. På markytan ligger idag en parkeringsplats.

### Detaljplan kvarteret Ran

Detaljplanen avser höjning av befintligt hotell inom kvarteret Ran, söder om kvarteret Höder och väster om Umeå stadskyrka. Den nya byggnadsdelen på Hotell Uman föreslås bli cirka 9 meter högre än befintlig byggnad och hotellet byggs ut med 75 rum. Planförslaget innebär att det byggs 3–4 våningar över innergården.

### 3. Styrande dokument och relevant samhällsplanering

#### 3.1 Översiktsplan med fördjupning

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25. Under sommaren 2010 genomfördes samråd för en ny fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna, kallas nya FÖPen. Den nya FÖPen kommer att ersätta den nu gällande varför vi, som anføres i **avsnitt 1.4**, låter de för miljön väsentliga delarna i den nya fördjupade översiktsplanen väga tungt.

Den nya FÖPen visar, trots att den inte är antagen, den mest troliga utvecklingen av Umeå stad. Vi antar denna utgångspunkt trots att flertalet av de detaljplaneärenden vilka anføres i **avsnitt 2.7** inklusive kv Forsete inte illustrerats eller beretts särskild plats i nya fördjupade översiktsplanen.

Den nya fördjupade översiktsplanens viktigaste målsättning är att centrala staden både ska kunna utvecklas och förnyas med bebyggelse för blandad användning, sk "mixed use", samtidigt som stadsbildens identitet skall bibehållas. I grunden till nya FÖPen ligger också Aalborgåtagandena genom vilket Umeå kommun förbundit sig att nyttja stadsplanering och stadsbyggnad som verktyg för att skapa en hållbar utveckling och en god plattform för miljö- och hälsofrågor. Åtagandena avspeglas delvis i de strategier och program om trafik, parkering och luftkvalitet vilka återges i den nya fördjupade översiktsplanen. Om dessa blir verklighet enligt de viljeriktningar som anføres kommer de att påverka miljöns utveckling.

Parallellt med pågående översiktsplanering pågår även ett arbete med att ta fram en trafikstrategi för hållbar tillväxt. Trafikstrategin integreras i den nya fördjupade översiktsplanen för centrala stan. Den nya fördjupade översiktsplanen för centrala stan ställs ut i mars 2011.

#### 3.2 Gällande detaljplaner för kvarteret

För kvarteret finns idag tre gällande detaljplaner;  
 Detaljplan för fast. Forsete 4 inom Umeå kommun, laga kraft 1988-09-14,  
 Detaljplan för fastigheten Forsete 5 inom Centrala stan, laga kraft 1996-10-17  
 Detaljplan för fastigheten Forsete 8 inom Centrum, laga kraft 2003-03-17.

Förslaget till ny detaljplan ersätter gamla detaljplaner och därmed även den outnyttjade byggrätten som finns kvar på den sk VF-tomten.

### 3.3 Åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i Umeå

Som ett resultat av att det konstaterats att miljö kvalitetsnormen för NO<sub>2</sub> överskrids har Umeå kommun upprättat ett åtgärdsprogram antaget 2007 för att på sikt kunna uppfylla miljö kvalitetsnormen för NO<sub>2</sub>. I det stora hela krävs både kort- och långsiktiga åtgärder för att minimera förekomsten av luftföroreningar och riskerna för människors hälsa. Programmet redovisar ett flertal åtgärder för att minska eller omfördela utsläpp av NO<sub>2</sub>, varav ett stort antal åtgärder redan är genomförda eller pågår. Bland annat anförs i programmet olika åtgärder för att öka andelen kollektivtrafikresande med 25 %.

Åtgärdsprogrammets huvudintention är att minska förekomsten av NO<sub>2</sub> i luften. Programmet är av övergripande karaktär och innefattar bland annat redan planerade stora infrastrukturprojekt som ringled och resecentrum etc. Inga åtgärder förutom möjligtvis införandet av miljözoner anges därför för Vasaplan. Vasaplan är direkt viktig för den lokala kollektivtrafikens behov och kommer att påverkas om kollektivtrafiknyttjandet ökar. Det anges vidare att det kan uppstå intressekonflikter mellan föreslagna skyddsåtgärder och möjligheterna att utveckla Umeå Centrum. I åtgärdsprogrammet framgår inte vilka konsekvenser åtgärden ökat kollektivt åkande kan få på Vasaplan även om det i övrigt har bedömts minska utsläppen av luftföroreningar generellt.

Programmet avses att omprövas vid behov minst vart sjätte år. Skäl för omprövning kan bland annat vara att genomförda åtgärder inte fått avsedd effekt eller att nya väsentliga förutsättningar eller kunskaper tillkommit.

### 3.4 Parkeringsstrategi för Umeå Stad

En av åtgärderna i kommunens åtgärdsprogram som nämns i **avsnitt 3.3** är att ta fram ny parkeringsstrategi med fokus på centrumfyrcanten. Arbetet med ny parkeringsstrategi sker inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för centrala stan. Den nya parkeringsstrategins huvudinriktning innebär bland annat att det i första hand ska beredas parkeringsplatser för boende och besökare istället för arbetande och verksamma. Detta innebär att antalet arbetsplatsrelaterade bilresor till stadskärnan på sikt ska minska genom att minimera antalet arbetsparkeringar. Arbetsplatsparkeringar ska i stället möjliggöras utanför stadskärnan med möjlighet att därifrån åka kollektivtrafik, cykla eller gå till sin arbetsplats. Målsättningen är att bilreseandelen ska minska från dagens 50 % till ca 30 %.

Det anges även att parkeringspolitiken ska utgöra ett verktyg för att minska onödig trafik i centrum. Till exempel genom det som anförts ovan men även genom att eftersträva samlade och samnyttjade parkeringsplatser med koordinerade parkeringsledningssystem. Parkeringsledningssystem kan ge trafikanterna snabbare information om var lediga platser finns och på så sätt minska söktrafik etc. Arbetet med ny parkeringsstrategi är en viktig parameter

eftersom det skulle kunna påverka situationen i centrumfyrkanten på sikt och således även kvarteret Forsete till viss del.

I den kommande FÖPen finns en viljeinriktning om grönt friköpsavtal. Syftet med detta är att stimulera fastighetsägare till att skapa förutsättningar för hållbara resemönster för nya fastigheter och därmed tillåta reducerad parkeringsnorm. Viljan är att parkeringsytor i markplan ska omvandlas till positiva inslag i stadsmiljön. Gröna friköpsavtal kan innehålla åtgärder i form av bilpooler, mobility managementresurser etc.

## 4. Alternativbeskrivning

### 4.1 Nollalternativet

I nollalternativet sker en utbyggnad i enlighet med en av de gällande detaljplanerna vilken medger komplettering av befintlig bebyggelse genom ett nytt hus i fem våningar på den obebyggda tomten vid Skolgatan/Vasaplan. Planen innefattar handel i bottenplanet och i övrigt bostäder. Detaljplanen tillåter även en påbyggnad till fem våningar med kontor och bostäder ovanpå den envåningsbutiksdelen som ligger mot Kungsgatan.

### 4.2 Planförslaget

Planförslaget bygger på en ökning av dagens nyttoyta från ca 30 000 m<sup>2</sup> till ca 60 000 m<sup>2</sup> inklusive källare, fördelat på;

Handel	20 000 m <sup>2</sup> (ökning från 7 800 m <sup>2</sup> )	Plan 1-4
Kontor	16 000 m <sup>2</sup> (ökning från 4 000 m <sup>2</sup> )	Plan 1-13
Hotell	9 000 m <sup>2</sup> (ökning från 5 600 m <sup>2</sup> )	Plan 1-13
Källare	10 000 m <sup>2</sup>	
Bostäder	5 000 m <sup>2</sup>	Plan 3-6

Planförslaget baseras på följande innehåll;

- högdelen 13 våningar med kontor och/eller hotell
- handel i gatuplan
- handel, kontor och bostäder i två nya våningsplan runt hela kvarteret

### Lokaliseringsalternativ

Begreppet lokalisering i sammanhanget avser *var i kvarteret* olika funktioner lokaliseras. Det skulle även kunna betraktas som utformningsalternativ i de fall man kan betrakta hela kvarteret som en homogen enhet med lika karaktäristiska egenskaper. Eftersom förutsättningar som buller och luft skiljer sig mellan olika platser inom kvarteret bör de olika funktionerna lokaliseras på bästa möjliga plats inom kvarteret varpå alternativen anges som lokaliseringsalternativ.

## 5. Miljökonsekvenser

### 5.1 Luft

Gemensamt för båda alternativen är att ökad kollektivtrafik på Vasaplan kan medföra förhöjda halter lokalt om inte ett väsentligt tekniksprång kompenserar den ökade trafiken. Mer busstrafik är en trolig utveckling som vi måste utgå ifrån bland annat med tanke på de tydliga intentionerna i åtgärdsprogrammet för NO<sub>2</sub> och i den nya FÖPen att öka kollektivtrafikåkandet med 25 %. Utsläppen kan däremot inte anses komma att öka proportionellt med mängden busstrafik med tanke på ARTEMIS-modellen av emissionsutvecklingen. Andra viktiga faktorer är hur busslinjerna disponerar Vasaplan rent fysiskt. Den relativt nyliga omläggningen av linje 6 och 9 avlastar passagen Thornbergsska med ca 125 passager och belastar Vasagatan med motsvarande vilket torde ge skillnader i föroreningshalt.

Scenariot blir ett annat om lokaltrafiken genomför en medveten teknikstegring där exempelvis upphandlande enhet ställer krav på renare bussar i form av exempelvis tillfällig eldrift etc. Kärnproblematiken med luftkvaliteten på Vasaplan är bortsett från den icke påverkbara markinversionen, i huvudsak relaterade till busstrafikens utsläpp och haltbidragen från den urbana bakgrunden. Gaturummet och dess luftvolym är relativt gynnsamt i jämförelse med andra bilateralt stängda gaturum. Påverkansfaktorn vad beträffar luftkvalitet är därför samma oavsett alternativ, nollalternativ eller planförslag.

*Nollalternativet* medför ökat antal allmänna parkeringsplatser i kvarteret relativt planförslaget och relativt i dag. Detta medför en marginell trafikökning på Vasagatan. Utsläppen av luftföroreningar kommer inte att generera mätbara haltskillnader i förhållande till dagens situation undantaget den pågående generella trafikökningen i samhället. Däremot genereras något fler transporter till och från kvarteret i nollalternativet relativt dels nuläget och dels planförslaget.

*Planförslaget* medför att de allmänna parkeringsplatserna i kvarteret försvinner. Därigenom minskar trafiken på Vasagatan i storleksordningen 300 passager/dygn vilket är en betydande andel av befintlig trafik (bedömt ca 600 fordon/dygn). Minskade utsläpp i gaturummet Vasagatan innebär en haltförändring i positiv riktning om än enbart med ett fåtal µg/m<sup>3</sup> jämfört med gatans nuvarande halter. Vasagatan är en frekvent gågata varför minskat antal trafikhändelser även kan bli positivt ur cyklistens och flanörens perspektiv.

#### 5.1.1 Bostäder

Haltrelationen mellan gaturum och taknivå är i storleksordningen faktor en halv under de mest belastade perioderna (vintertid). Den mest belastade perioden skall vara dimensionerande för skyddsåtgärder. Långvarig exponering av NO<sub>2</sub> kan medföra risk för människors hälsa eller hälsoeffekter vilket beskrivs i **avsnitt 2.1**.

Långvarig exponering av höga nivåer medför en högre risk för hälsoeffekter än icke varaktiga exponeringar för samma nivåer.

En rimlig skyddsåtgärd för bostäder och lokaler mot Vasaplan är därför att varaktig exponering av betydande halter NO<sub>2</sub> skall förebyggas och minimeras genom anpassad kontrollerad ventilation. Skyddsåtgärden bedöms mot bakgrund av platsens egenskaper inte som ekonomiskt miljömässigt orimlig i sammanhanget och kan därför vara styrande för exploatering enligt planförslaget.

Anpassningen innebär att friskluftsintag till bostäder ska placeras högt, åtminstone vid kvarterets huvudsakliga taknivå alternativt högt mot innergården för att så långt som möjligt minimera införel av oren luft till bostad. Skyddsåtgärden bör beskrivas i planen åtminstone med sådan detaljeringsgrad att principen kan förstås och tillämpas vid fortsatt projektering och vid ianspråktagandet av planens byggrätter. Planbestämmelsen vilken tillämpas kan motiveras utifrån skyddet för människors hälsa. Bostäder och lokaler vid Vasaplan bedöms med anpassad ventilation samt om de placeras från huvudsaklig taknivå eller högre, kunna erhålla acceptabla förhållanden avseende luftkvalitet. I vissa fall kan till och med bättre luftkvalitet uppnås än i många tidigare bostäder i kvarteret men även befintliga bostäder på andra platser. Med bestämmelsen sker friskluftsintag från en nivå högre än dagens mätstation för den urbana bakgrunden.

#### 5.1.2 Gaturummet

Båda alternativen medger även byggrätt på den så kallade VF-tomten som utgörs av den obebyggda markdelen mitt emot bibliotekets lågbyggnad. I båda alternativen minskas därför gaturummets luftvolym på denna sträcka inom vilken omblandning och utspädning kan ske. Alternativen blir därmed näst intill likvärdiga avseende luftomblandningen på denna enskilda punkt. Planförslaget innebär att huvuddelen av fasadhöjden mot Vasaplan ökar samt att högdelen tillkommer. Dessa byggnadsdelar är medvetet indragna bakom nuvarande fasad dock främst av gestaltungs-skäl.

Den möjligt varaktiga exponeringen av avgaser i bostäder och lokaler har avhandlats i **avsnitt 5.1.1** och påvisar inte ökad risk för hälsoeffekter snarare en förbättrad situation inomhus / bostad relativt nuläget. Det som då blir intressant att svara på är huruvida en påbyggnad inkl högdel kan komma att påverka halterna i gaturummet på Vasaplan. Frågan har också anförts under hittillsvarande samråd. I första hand blir detta väsentligt för att kunna beskriva eventuell skillnad i hälsopåverkan och i andra hand för att beskriva hur planförslaget påverkar miljökvalitetsnormen dvs. hur det förhåller sig till åtgärdsprogrammet för NO<sub>2</sub>.

Vi kan till en början konstatera en relativt stor skillnad mellan årsmedelvärde och den så kallade dygnsnormen och de högsta timmedelvärdena. Det beror på att höga halter under en begränsad period, läs kall vinter med stabil skiktning eftersom variabeln utsläpp, i princip är densamma under hela året. Det som

karaktäriserar gaturummet under dessa perioder är minimal luftomblandning eller utspädning. Vid dessa tillstånd ventileras, om än något förenklat, luftpaketen snarare långsamt i horisontalled än kontinuerligt och frekvent i vertikalled. Detta får till följd att påbyggnad av kv Forsete påverkar halterna i luftpaketen i marknivå ytterst marginellt. Den klassiskt smala horisontella rökgasplymen från skorstenar kalla vinterdagar får illustrera detta meteorologiska fenomen. Eftersom det är vinterhalvårets halter som visat sig vara kritiska när det gäller att uppfylla miljö kvalitetsnormen för dygn så kan därför inga signifikant ökade dygnsöverskridanden förväntas på Vasaplan på grund av planförslaget eller nollalternativet. Den förändrade formen på kvarteret innebär i sig en relativt liten volymmässig förändring av det annars ganska öppna gaturummet på Vasaplan, särskilt med tanke på VF-tomtens redan "stängda" egenskaper. På samma sätt är det därför inte troligt att någon signifikant haltökning är aktuell på grund av detta. Ett enstaka höghus kan på samma sätt inte tillmätas någon betydande positiv effekt med avseende på dess förmåga att leda vindströmmar ner mot gaturummet.

#### **Kommentar**

Det är viktigt att påpeka att de möjliga förändringar som beskrivs och som således också kan förväntas, bör ställas i relation till andra mer betydande faktorer som påverkar halterna i gaturummet. De förändringar som anförs kopplade till planförslaget bedöms enligt deterministisk metod kunna uppgå till storleksordningen ett fåtal % varför de är betydligt mindre än normala mellanårsvariationer. Det är därför mycket svårt att via mätning eller beräkning dels påvisa och dels följa upp säkerställda förändringar. Med beaktande av allehanda variabler kan det alltså inte anses tydligt visat att någon miljö kvalitetsnorm hotas. Till exempel så bedöms utsläppen från flytten av linje 6 och 9 till Vasagatan (125 bussrörelser) ha större haltbetydelse vid en enskild punkt utanför biblioteket. Mer intressant är det att ställa detta i relation till den framtida utvecklingen vilken består av än fler variabler. Ambitionen och det allmänna intresset att öka kollektivtrafikåkandet med 25 % på sikt kan få en mer betydande påverkan i det fall trafiken belastar Vasaplan. När inträffar detta?

Slutsatsen blir att det inte finns några indikationer att planförslaget Forsete i sig självt medför haltförändringar i gaturummet på ett sätt som kan innebära ett konstaterande av ökande överskridande av miljö kvalitetsnorm för NO<sub>2</sub>. Likväl fortsätter Vasaplan att vara ett område vilket kräver fortsatt uppmärksamhet när det gäller just NO<sub>2</sub>.

## 5.2 Buller

Trafikbullernivåerna på Vasaplan väntas öka över tiden i takt med att kollektivtrafikåkandet ökar enligt intentionerna i den kommande fördjupade översiktsplanen. Ökningen i bullernivåer är dock inte proportionell mot trafikökningen varpå en 25 % ökning av trafiken på Vasaplan knappast skulle kunna uppfattas som en hörbar ljudnivåökning. Därmed inte sagt att störningsrisken förblir på samma nivå. I det stora hela och i styrande dokument uttrycks ambitioner att kollektivtrafiken ska nyttjas i större utsträckning varpå ökad busstrafik på Vasaplan är den mest sannolika utvecklingen.

Planförslaget medför, vid placering av bostäder mot Rådhusplanaden och Kungsgatan, att befintligt buller från arrangemang och verksamheter kan upplevas störande av fler boende. Detta riskerar, beroende på störningens frekvens och art, att generera fler klagomål till tillsynsmyndigheten. I förlängningen skulle detta om tillsynsmyndigheten ser det motiverat, kunna medföra vissa begränsningar för störningsbenägna verksamheter i det offentliga rummet. Som regel gäller det verksamheter vilka genererar höga ljudnivåer. Dels på grund av detta men även utifrån kärnfrågan, störningsrisk, bör bostäder anpassas för en god inomhusmiljö. De friytor som tillskapas i och med en möjlig påbyggnad av nuvarande parkeringsdäck bedöms kunna erhålla ett godtagbart ljudlandskap med tanke på den avskärmade miljön som erhålls vid full utbyggnad enligt planförslaget.

Det framgår tydligt av miljönämndens bullerkartläggning att de ytor som är vända mot Vasaplan exponeras av bullernivåer från trafik vilka är högre än grundregeln för nybyggnation av bostäder dvs 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Bland annat måste god inomhusmiljö och tyst eller åtminstone ljuddämpad sida kunna åstadkommas för nya hotell eller bostäder om avsteg från huvudregeln ska kunna anses motiverad. Avsteg kan också vid förtätande bebyggelse motiveras med närhet till kollektivtrafikstråk.

Eftersom planförslaget dels redovisar genomgående lägenheter med uteplats mot innergården och dels är beläget intill Umeås kollektivtrafiknav, bedöms kriterierna vid intresseavvägning för avsteg från grundregeln vara uppfyllda. Genomgående lägenheter med exempelvis sovrum mot innergården utgör även en möjlig barriär mot höga ljudnivåer i de offentliga rummen.

## 5.3 Trafik och parkering

### 5.3.1 Trafik

I nuläget finns en omfattande busstrafik på Skolgatan och Vasagatan. Det förekommer även viss biltrafik på Vasagatan. På Skolgatan är biltrafiken mycket begränsad och består till största delen av taxi. Varutransporter sker via Vasagatan och via Skolgatan. En mycket stor del av trafiken i centrala Umeå alstras av de centralt belägna parkeringsplatserna.

*Nollalternativet* bedöms inte medföra mätbara förändringar i trafiken kring kvarteret Forsete.

*Planförslaget* innebär att personbilstrafiken på Vasagatan minskar eftersom befintlig söktrafik till/från allmänna parkeringsplatser i området försvinner, se avsnitt 5.3.2 nedan. Genom att 80 allmänna p-platser försvinner kan man (med antagande om att varje p-plats används av i snitt två bilar per dygn) anta att trafiken på Vasagatan minskar med ca 320 bilar/dygn.

Detta medför förbättrad säkerhet och tillgänglighet för gående i området. Det är inom ramen för denna detaljplan inte möjligt att slå fast var denna trafik tar vägen. Den planerade utvecklingen av kvarteret Forsete ligger dock i linje med de intentioner som anges i den kommande fördjupade översiktsplanen, med samordnade anläggningar för parkering i centrumfyrkantens periferi, eftersom befintliga arbetsplatsparkeringar inom Forsete försvinner. Minskad tillgång till bilparkering kan också väntas medverka till ett ökat kollektivt resande och en ökad cykelanvändning.

Ökad handel i kvarteret enligt *Planförslaget* kan väntas medföra ökade varutransporter till kvarteret. Totalt beräknas antalet transporter till kvarteret uppgå till ca 20-25 fordon per dygn, varav hälften 12 m lastbilar och hälften budbilar. I den kommande fördjupade översiktsplanen anges som riktlinjer att varutransporter till stadskärnan skall samordnas med platsspecifika resplaner samt förses med tidsreglering. Huvuddelen (80 %) av transportererna kommer efter genomförande av *Planförslaget* att angöra via Vasagatan, resterande bedöms angöra via Skolgatan.

Med utbyggnad enligt planförslaget kommer trafiksituationen vid kvarteret Forsete totalt sett sannolikt att kunna förbättras.

### 5.3.2 Parkering

*Nollalternativet* medför enligt gällande parkeringsnorm ett visst behov av utbyggnad av nya parkeringsplatser. Tillkommande parkeringar anordnas som källarparkering under ny byggnad och ny galleriadel samt som takterrassparkering ovanpå ny galleriadel. Alternativet innebär mycket marginell ökning av personbilstrafiken på Vasagatan.

*Planförslaget* innebär ett ökat behov av nya parkeringsplatser i centrum samtidigt som befintliga parkeringsplatser inom kvarteret försvinner. Uppfyllande av parkeringsnorm löses genom så kallat friköp, vilket innebär att tillkommande parkeringsbehov tillgodoses på annan plats/andra platser inom centrumfyrkanten. Det går i dagsläget inte att förutsäga var dessa nya platser kommer att lokaliseras. Arbetet med ny fördjupad översiktsplan för centrala Umeå pågår, liksom en parkeringsutredning för ny parkeringsnorm och strategi, se 3.4.

Enligt gällande parkeringsnorm uppnås genom omdaning av Forsete ett ökat behov av 387 nya parkeringsplatser samtidigt som 136 tas bort och 100 nya

anläggs i källaren. Tillsammans betyder det att en brist uppstår på totalt 423 parkeringsplatser. Den mest sannolika utvecklingen i Umeå är dock att parkeringsnormen förnyas i enlighet med förslaget till ny fördjupad översiktsplan. Denna nya norm medför att den totala bristen på parkeringsplatser inom kvarteret uppgår till 450 platser vilka måste kompenseras genom friköp. Den kommande nya fördjupningen av översiktsplanen öppnar för möjligheten till "gröna friköp", vilka innebär att antalet friköpta parkeringsplatser kan minskas. Detaljerna kring detta förfarande är fortfarande oklara men riktlinjen i den kommande fördjupningen av översiktsplanen är att gröna friköpsavtal ska införas.

Den kommande fördjupade översiktsplanen anger att nya parkeringsplatser i första hand ska anläggas utanför, eller i utkanten av, centrumfyrkanten. Fördjupningen pekar ut några strategiska lägen för lokalisering av framtida parkeringsanläggningar, vid Nanna/Mimer, samt vid järnvägen väster om ÖK och väster om befintlig E4. Förändring av resecentrum Umeå C kommer också eventuellt att kunna medföra nya möjligheter till parkering vid dagens busstation. Utredningen av trafikförändringar avgränsas i denna handling till Forsete som målpunkt avseende trafik till och från kvarteret samt i viss mån busstrafiken på Vasaplan.

Behovet av allmänna parkeringsplatser i centrum ökar genom planförslaget samtidigt som antalet parkeringsplatser minskar i kvarteret. Detta medför sannolikt ökad trafikbelastning på en eller flera andra platser i Umeå centrum, dock i huvudsak utanför centrumfyrkanten i enlighet med intentionerna i den kommande fördjupade översiktsplanen och parkeringsstrategin för centrala Umeå.

### 5.3.3 Cykelparkering

Utvecklingen av kvarteret Forsete kommer även att öka antalet besökare med cykel, vilket i sin tur medför ökat antal parkerade cyklar i gaturummet. Samrådshandlingen för fördjupad översiktsplan innehåller förslag på en parkeringsnorm för cykelparkeringar. Uppfyllandet av förslaget till norm för cyklar skulle för Forsete medföra ökat behov av 660 nya cykelparkeringar som i första hand skulle lösas inom planområdet. I källaren bereds plats för ca 200 cykelparkeringar vilket innebär att 460 platser behöver tillskapas i gatunivå. 460 cykelparkeringar motsvarar en yta av ca 520 m<sup>2</sup>. Med hänsyn tagen till bekvämlighet, tillgänglighet och praktisk användbarhet är det inte möjligt att cykelparkeringar för besökande enbart anordnas inom planområdet. Detta medför att mängden cyklar i gaturummet kommer att öka. Om denna ökning inte regleras på ett effektivt sätt kan detta medföra minskad tillgänglighet för funktionshindrade samt minskad framkomlighet för utryckningsfordon.

### 5.4 Säkerhet

*Nollalternativet* innebär ökat antal parkeringsplatser på takterrassen, vilket ökar den korsande trafiken på Vasagatan vid Kungsgatan. Alternativet indikerar därför en marginell riskökning vid nämnd korsning.

*Planförslaget* medför att samtliga allmänna parkeringsplatser i kvarteret försvinner, vilket minskar antalet personbilar på Vasagatan och i synnerhet nästan helt på kvarterets innergård. Samtidigt medför ökad verksamhet i kvarteret ökade transporter med tunga fordon till kvarteret som kommer att angöra via Vasagatan. Ambitionen i den kommande fördjupade översiktplanen är att samordna och tidstyra dessa varutransporter. Den totala trafiken på Vasagatan kommer att minska varför anförda risken för kollision vid korsningen Vasagatan/Kungsgatan avtar något .

### 5.5 Tillgänglighet

Det går inte att urskilja några väsentliga skillnader i tillgänglighet till kollektivtrafik mellan de olika alternativen. Möjligen kan anföras att planförslaget faktiskt medför fler arbetsplatser och bostäder som får väldigt goda förutsättningar att nås via kollektivtrafiken. Planförslaget medför även ökat flöde av människor i kvarteret vilket kan påverka kommande gestaltningsprojekt för Vasaplan och omgivande offentliga miljöer.

Båda alternativen medför att omgivande gator anpassas i takt med planerade underhållsinsatser eller ombyggnationer. Detta bör på sikt leda till ett för staden mer sammanhängande koncept beträffande tillgänglighet för funktionshindrade där viktiga samhällsfunktioner successivt knyts samman i anpassade stråk.

Tillgängligheten kommer tillfälligt att begränsas under byggtiden, inte bara till kvarteret utan sannolikt även till anslutande delar av omgivningen. Det kan inte uteslutas att byggherren har behov av att ianspråka allmän platsmark eller gatumark för etableringsytor etc. för projektets genomförande.

### 5.6 Barnperspektivet

Under byggtiden kan uppstå förhöjd säkerhetsrisk för barn och ungdomar i synnerhet, men även för vuxna.

I alla alternativen måste risken med barns behov och beteende tas i beaktande vid utformning av byggnader. Lika så bör barns, men även vuxnas, behov av friytor i anslutning till bostad betraktas och utformas som positiva inslag i boendets närmiljö. Friytor har illustrerats på plankartan vilket möjliggör en innergård med uteplats. Friytor utgör ett viktigt inslag i barns närmiljö och bör därför likt principen att separera barn och trafik få vara rådande vid genomförandet av planen. Utformningen av friytor bör ur barnperspektivet ske med utgångspunkt från barns behov av lek, rörelse och möten med andra människor. Friytorna illustrerade på plankartan bedöms kunna innehålla dessa kvaliteter och ställer därför höga krav på fastighetsägare.

Kvarteret har god tillgänglighet med kollektivtrafik vilket enligt tidigare erfarenhet av barnkonsekvensanalyser brukar anses positivt ur ungdomars perspektiv.

### 5.7 Geoteknik

*Nollalternativet* medför inga problem med sammankopplande påbyggnad på flera olika befintliga byggnader med olika grundläggning.

*Planförslaget* kan till viss del innebära att sammanhängande byggnadskropp anläggs ovanpå befintliga byggnader vilka är grundlagda på olika sätt. Detta kan medföra sättningsrisker och bör beaktas vid projektering.

Pålning eller andra grundläggningsåtgärder eller förstärkning under byggtiden kan förorsaka markvibrationer som kan skada omgivande byggnader. En riskanalys inför projektering och planering bör närmare belysa sättningsriskerna och riskerna för skador under byggtiden. Aspekterna bör följas upp i bygglovsprövningens kontrollplan.

### 5.8 Övrig planering och konsekvenser under byggtiden

Planerade projekt i centrala Umeå skapar tillsammans en brist på parkeringsplatser utifrån dagens parkeringsnorm. Det är inom ramen för denna miljöbedömning inte möjligt att bedöma var dessa parkeringsplatser ska förläggas eller var trafik och parkeringsbehoven kommer att uppstå. Dock pågår parallellt med planprocessen för Forsete upprättande av en ny fördjupad översiktsplan över centrala Umeå och där i en separat parkeringsstrategi för centrumfyrcanten. Se **avsnitt 3.4**. Ambitionen i den nya parkeringsstrategin är tydlig men det är ännu oklart vad den kommer att innebära rent konkret.

En eventuell rivning av det s.k. Thornbergshuset och byggande av nya hus enligt planförslaget kan medföra bland annat behov av att ta allmän platsmark i anspråk för uppställning av byggmaskiner etc. Funktionen för busspassage bör kunna bibehållas men gående bör hänvisas till skyddad passage. Befintliga cykelparkeringar kommer att behöva flyttas under byggtiden. Även om påbyggnaden enligt plan kan ske i etapper fordrar påbyggnaden samordning med omkringliggande huvudmän och verksamheter.

#### 5.8.1 Förenlighet med andra projekt

Detaljplaneförslaget möjliggör uppfyllande av intentionerna i förslaget till fördjupas översiktsplan genom förtätad bebyggelse i centrum, minskad central belägen parkering och ökad möjlighet till samordnade och tidsstyrda leveranser till kvarteret. Förslaget kan genom friköp ge ett underlag för finansiering av delar av parkeringsstrategin vilken i sig på sikt anses kunna påverka luftkvaliteten och trafiken i positiv riktning.

Om några av de planerade projekten i centrum genomförs under samma tidsrymd blir de tillfälliga effekterna avseende buller, luftkvalitet och trafikstörningar svåra att överblicka på grund av de olika byggverksamheternas bidrag. Byggherrar har regler att följa för att minimera risk för olägenhet för människors hälsa och för miljön. De har även att beakta regelverket för arbetsmiljö vilket bland annat

kräver tillräckliga etableringsytor och hantering av trafik. Det kan vara nödvändigt med särskilda trafikordningsplaner och andra övergripande åtgärder för att tillfälligt omorganisera och styra trafik i centrumfyrkanten. Det finns annars en risk att de enskilda entreprenörernas trafikordningsplaner under byggtiden sammantaget bidrar till osmidig trafiksituation i centrala staden vilket kan försämra den sammantagna situationen avseende tillgänglighet och framkomlighet. Ansvaret kan inte läggas på enskild entreprenör eller byggherre att lösa helheten.

Flera simultana stora byggprojekt i centrumfyrkanten kan försämra den sammantagna situationen avseende byggbuller och luftföroreningar från arbetsmaskiner, damning och transporter.

Ingen djupare analys hur de olika byggprojekten påverkar trafiken med mera har utförts i denna MKB. Påverkan från de olika byggverksamheterna kan med tanke på dess egenskaper och inte helt tillfälliga varaktighet sammanhanget riskera att orsaka olägenhet för människors hälsa. Bedömningen blir en annan om varje byggprojekt beaktas vart och ett för sig. Eftersom Kv Forsete inte är beläget efter någon allmäntrafikerad lokalgata av väsentlig betydelse, bedöms påverkan på trafik bli mycket begränsad under byggtiden. Detta förutsätter att busstråken kan bibehålla sin funktion hela tiden.

## 6. Miljömål

### 6.1 Miljömålen

Miljömålen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är miljömässigt hållbara på lång sikt. Det finns idag 16 miljömål som riksdagen har antagit för att öka eller bibehålla miljö kvaliteten. Målet är att alla miljömål ska uppnås till år 2020 (det så kallade generationsmålet) förutom klimatmålet som ska nås år 2050. Till miljömålen finns det även olika delmål formulerade för att konkretisera miljöarbetet med en inriktning samt ett tidsperspektiv. Miljömålen följs upp och redovisas på nationell och regional nivå av miljömålsrådet samt länsstyrelserna. Umeå kommun har dessutom satt upp egna lokala miljömål. Det är framförallt dessa som behandlas i denna miljökonsekvensbeskrivning.



De miljömål som helt eller delvis bedöms beröras av detaljplan Forsete 4 m.fl. är nedanstående:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- God bebyggd miljö

#### 6.1.1 Begränsad klimatpåverkan

Detaljplanen bedöms skapa förutsättningar för ett levnadssätt vilket minimerar klimatpåverkan. Syftet med den nya planen är att öka ytor för handel, bostäder, hotell & konferens- samt kontorslokaler. Genom att Umeå centrum får fler lokaler bostäder samt att handeln antas öka i ett område med god kollektivtrafikförsörjning samtidigt som antalet parkeringsplatser minskar i kvarteret, ökar möjligheten att centrumbesökare väljer kollektiva färdmedel, fot eller cykel. Godstransportbehovet med lastbil kommer att öka måttligt men går mot att samordnas och tidsstyras för att minimera påverkan. I detta fall är det dock främst planförslagets egenskap att attrahera boende, besökare och verksamma till en plats med mycket god kollektivtrafikförsörjning som ligger i linje med miljömålet begränsad klimatpåverkan. Förutsättningarna förbättras alltså för ett beteendemönster som bidrar till målfyllelse.

#### 6.1.2 Frisk luft

Planförslaget innebär att centralt belägna parkeringsplatser försvinner vilket troligen bidrar till att stimulera gång, cykling, kollektivt resande och möjligen genom friköp även genomförandet av ny parkeringsstrategi. Om gröna friköp tillämpas kan en möjlighet vara att stimulera tekniksprång för bussflottan. Förtätning av stadskärnan med utökat boende och handel ökar centrumets

dragningskraft. Tillgängligheten för avgående och ankommande boende och besökare blir hög genom kollektivtrafiken. Principen "nära till allt" i centrum förstärks något och kan kanske på sikt ersätta ofta bilburna resor till externa köpcentrum. Planförslaget genererar en kraft som i det lilla skapar bättre förutsättningar för ett beteende som kan bidra till måluppfyllelse.

Det allmänna intresset och den i översiktsplaneringen och åtgärdsprogram målstyrda viljan att öka nyttjandet av kollektivtrafik kan däremot komma att motverka måluppfyllelsen lokalt på Vasaplan. En ökad belastning på Vasaplan med fler konventionella fossildrivna bussar kan försämra luftkvaliteten ytterligare. Teknikstegring och disponeringen av Vasaplan som nav kan få en stor betydelse hur en ökad belastning påverkar luftmiljön. Anpassningar i planen Forsete i form av planbestämmelser om ventilation verkar dock för att bostäder och lokaler kan försörjas med acceptabel luftkvalitet även om busstrafiken ökar något.

### 6.1.3 God bebyggd miljö

Umeå kommuns lokala miljömål God bebyggd miljö består av fem målområden; bebyggelse, grönstruktur, transporter, buller samt avfall. När det gäller bebyggelse skall 50 % av nytillkommande bebyggelse ske genom komplettering av befintlig bebyggelse. Planförslaget Forsetes måluppfyllelse är god eftersom grundprincipen är komplettering av befintlig bebyggelse.

Ett mål är att öka grönstrukturen vid befintlig bebyggelse fram till 2012. Om planen genomförs så kommer en friyta med gröna inslag att ersätta befintliga parkeringsplatser vilket nog får sägas ligga i linje med målet om än i liten skala.

Det lokala delmålet för transporter är att minska trafiken i tätorten samt öka resor med kollektivtrafiken, cykel och till fots så att andelen är 55% fram till 2014 (och 65% fram till 2022). Vasaplan är knutpunkten i Umeå centralort och är lättillgängligt sett utifrån den kollektiva resan. I den mån planförslaget kan sägas öka centrala stadens och kvarterets attraktionskraft kan också kundunderlaget för lokalbussarna väntas öka. Miljöbedömningen hittills indikerar därför att planförslaget ger förutsättningar för ett beteende som ligger i linje med delmålet för transporter, dels genom god tillgänglighet till kollektivtrafiken och dels genom att stadsförtätning och centrumutveckling understödjer principen "nära till allt".

När det gäller buller är målet att exponering över riksdagens beslutade riktvärden skall minska samt att sk. tyst sida skall tillämpas vid kompletteringsbebyggelse. Planförslagets utformning skapar förutsättningar för tyst eller åtminstone ljuddämpad sida i och med genomgående lägenheter och den avskärmade friytan på innergården. Planförslaget medför inte att färre människor exponeras över nämnda riktvärden men ligger ändå i linje med målbeskrivningen.

När det gäller målet om avfall finns det i planen ingen indikering på att avfallsfrågan hanterats i planen utöver det vanliga. De relevanta delarna av avfallsmålet säger att:

- Avfallens mängd / innevånare skall minska.
- Hushållsavfallens innehåll av farliga ämnen skall minska.
- Återvinning av avfall ska öka.

Planen kan därför inte sägas bidra till måluppfyllelse när det gäller avfallsmålet. Däremot lämnar planen förutsättningar för brukare och fastighetsägare att bidra med måluppfyllelse eftersom ytor för avfallshantering beaktats.

## 7. Sammanvägd bedömning och kärnfrågor

Vid programsamrådet har det konstateras att skyddsåtgärder i någon form erfordras mot buller och främst NO<sub>2</sub> som primär luftförorening. Det är främst kvarterets delar mot Vasaplan som utsätts för påverkan. Prognosen för NO<sub>2</sub> belastningen från Vasaplan är svår att definiera de närmaste åren när å ena sidan kollektivtrafiken sett ur samhällsnyttoperspektiv bör öka samtidigt som den nedåtgående trenden och teknikstegringen kompenserar. Oaktat detta fordras skyddsåtgärder och anpassningar utifrån rådande och framtida platsförhållanden.

Skyddsåtgärder kan vara av administrativ karaktär för planförfattaren vilket resulterar i fysiska åtaganden för byggherren och egenkontrollåtaganden för blivande fastighetsägare.

Den främsta miljöpåverkan i planförslaget är luftkvaliteten som råder på platsen i dag och i väldigt liten omfattning själva planförslagets påverkan på omgivningen. Planförslaget möjliggör bostäder/lokaler mot Vasaplan. Med hänvisning till att bostäder förläggs på den höjd där halten NO<sub>2</sub> visats vara väsentligt lägre och med bestämmelser om en anpassad ventilation så bedöms acceptabla förhållanden kunna åstadkommas inomhus även under hårt belastade perioder vintertid. I relation kanske t.o.m med bättre förutsättningar än i många andra bostäder i centrala Umeå. Boende enligt planförslaget kan under ovan nämnda förutsättningarna ske utan onödig risk för varaktig exponering av betydande halter av NO<sub>2</sub>. Utevistelse möjliggörs i anslutning till bostäderna genom illustrerade friytor på kvarterets innergård vilken enligt planförslaget kan lyftas till samma höjd som nuvarande taknivå varför även en god utomhusmiljö möjliggörs.

Planförslaget bedöms i dess nuvarande utformning inte orsaka ökad risk för överskridanden av miljökvalitetsnorm för NO<sub>2</sub> även om Vasaplan som plats fordrar fortsatt uppmärksamhet i frågan. Med anledning av detta kan inte planförslaget anses motverka gällande åtgärdsprogram för NO<sub>2</sub>. Tillkommande bostäder och lokaler har genom planbestämmelse anpassats för framtida ökning och utveckling av busstrafik på Vasaplan.

Beträffande anförda bullernivåer så visar planförslaget att genomgående lägenheter med sovrum mot tyst eller ljuddämpad sida är möjliga. Bostädernas uteplatser är vidare orienterade mot innergården vilken redan i nuläget har en god avskärmning av bullret från Vasaplan. Grundkriteriet vid överväganden om avsteg från huvudregeln och riktvärdet 55 dBA vid fasad är därför uppfyllt. Vid en längre gående intresseavvägning så utgör planförslaget även en förtätning av central bebyggelse i närheten till kollektivtrafiknav. Detta faktum anges av Boverket som ännu ett exempel när avsteg från grundregeln kan övervägas. Planförslaget ligger i linje med kommunens miljömål beträffande buller.

Trafikbelastningen längs Vasagatan avtar med planförslaget jämfört med nollalternativet och nuläget, främst beroende på bortfallet av besöksparkeringar. Med anledning av det parkeringsunderskott som planen medför kan trafik och parkeringsbelastning uppstå på annan plats. Beskrivningen av dessa effekter fordrar samordnad utredning av all centrumomvandling, varför de kan bedömas mer ingående och mer sammanhängande i andra sammanhang (MB 6:13).

Detaljplanen har överlag en god måluppfyllelse för de lokala delmålen för god bebyggd miljö. Planen anger i form av bestämmelser ingen särskild ambition utöver det vanliga vad gäller miljömål om avfall eller energi. Planförslagets lokalisering och egenskaper genererar förutsättningar för resvanor som kan bidra med måluppfyllelse av målet begränsad klimatpåverkan och frisk luft. Planförslaget innehåller bestämmelse som ligger i linje med miljömålet frisk luft.

Sammantaget visar miljöbedömningen inga betydande miljöpåverkan som väger tyngre än syfte och ändamålet med planförslaget i dess nuvarande form. Tydliga skyddsåtgärder säkerställer att dels luftfrågan och dels bullerfrågan kan hanteras adekvat och ändamålsenligt vid lovgivning samt planens genomförande och skapar därigenom goda förutsättningar vid det framtida brukandet.

## 8. Program för uppföljning

### 8.1 Förteckning över skyddsåtgärder införda på plankarta

- Planbestämmelse till skydd mot trafikbuller och buller från höga ljudnivåer vid arrangemang
- Anpassning av planlösningar för att åstadkomma tyst eller ljuddämpad sida
- Planbestämmelse om funktion på ventilationssystem och läge/höjd på ventilationens friskluftsintag

### 8.2 Förslag på åtgärder för uppföljning

Skyddsåtgärder har inarbetats i detaljplanen som bestämmelser eller beskrivningar för att främja en hållbar utveckling. Planbestämmelser är bindande och är i de fall de utgör en skyddsåtgärd för miljön eller hälsan även lämpliga som kontrollpunkter vid framtida uppföljning av bedömningar av planens förväntade miljöpåverkan. Uppföljning och förtydliganden av skyddsåtgärders och planbestämmelsers funktion och syfte kan ske utifrån beskrivningar i planhandlingarna inkl MKB. Skyddsåtgärder i form av planbestämmelser skall avhandlas i kontrollplan, kontrollprogram eller motsvarande kvalitetsdokumentation som regelrätt skall upprättas i samband med lovgivning, planering, projektering och byggskede. Fastighetsägare skall ha kännedom om detaljplanens bestämmelse och skall se till att bestämmelserna följs och beaktas

vid renovering om och tillbyggnad. Fastighetsägaren skall även beakta ändamålet med planbestämmelserna i sin egenkontroll enligt miljöbalken och vid obligatorisk ventilationskontroll.

Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till luftövervakningsstationen på bibliotekets tak finns goda möjligheter att följa luftkvalitetens utveckling.

En uppföljning av hur väl framställd miljöpåverkan avseende buller, luft, miljömål stämmer överens med den faktiska utvecklingen kan utföras av vem som helst.

## 9. Underlag för miljökonsekvensbeskrivningen

- Åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i Umeå, antagen av Umeå kommunfullmäktige den 27 augusti 2007.
- Detaljplan för Forsete 4 med tillhörande geotekniks undersökning, 1981
- Detaljplan för Forsete 5 med tillhörande geotekniks undersökning, 1982
- Detaljplan för Forsete 6 med tillhörande geotekniks undersökning, 1991
- Detaljplan för Forsete 8, 2003
- INGEMANSSON 2009, Kartläggning av omgivningsbuller och tysta områden i Umeå kommun 2008.
- Stadsledningskontoret, Beslut om inriktning mål för parkeringsstrategi 100311 rev 20100325.
- Trivector 2009, Rapport 2009:13, Nulägesbeskrivning av Vasaplan i Umeå.
- SHBK/ Miljö- och hälsa 2006-2009, Luftrapporter, <http://www.umea.se/umeakommun/byggaboochmiljo/bullerochluftkvalitet/luftfororeningarochlufmatning/luftrapporter.4.11c777ee11597fb9ad7800025010.html>
- Malmö stad, Anslaget - aktuellt från Malmö stads gatukontor, nr 3 2009
- Malmö stad, Anslaget - aktuellt från Malmö stads gatukontor, nr 1 2010
- Översiktsplan för Umeå kommun, Fördjupning för de centrala delarna. Samrådshandling juli 2010.
- Dagens och framtidens luftkvalitet i Sverige, Meteorologi 140/2010, SMHI 2010.
- Boverkets Allmänna råd 2008:1
- Naturvårdsverket 2011, Luftguiden, Handbok om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.
- SMHI Meteorologi 2001 rev 2004, Nomogram för uppskattning av halter av PM<sub>10</sub> och NO<sub>2</sub>, Valentin L. Foltescu, Lars Gidehagen och Gunnar Omstedt.
- Yrkes- och Miljömedicinska kliniken, Universitetssjukhuset i Lund, Exponering för partiklar och NO<sub>2</sub> i Skåne, omfattning och miljömedicinsk bedömning, Hans Welinder, Anna Axmon, Susanna Gustafsson, Håkan Tinnerberg

Möten har vid flera tillfällen även hållits med planförfattarens representanter och representanter från exploatören samt med Länsstyrelsen.

Medverkande:

Gustav Edvinsson, Miljöutredare

Mats Burström, Samhällsplanerare

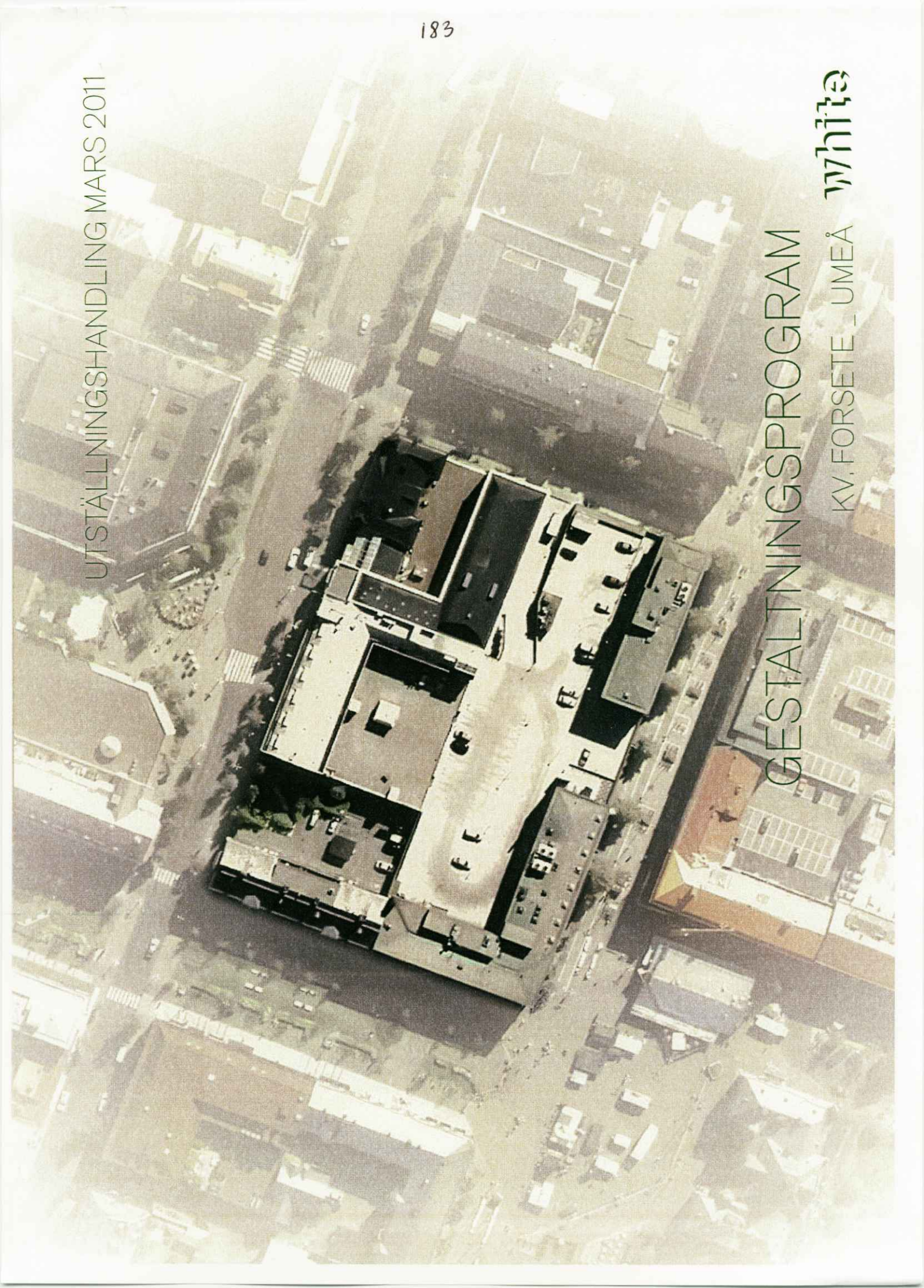
Susanna Gustafsson, Meteorolog, (expertstöd)

UTSTÄLLNINGSHANDLING MARS 2011

GESTÄLTNINGSPROGRAM

KV.FORSETE \_ UMEÅ

white



Gestaltungsprogrammet har utarbetats i samråd med fastighetsägaren Balticgruppen AB genom Björn Johansson och Samhällsbyggnadskontoret på Umeå kommun genom Tomas Strömberg. Övriga medverkande från Umeå kommun har varit Pernilla Olofsson, Lars Wendel och stadsarkitekt Olle Forsgren. Dokumentet har sammanställts av White arkitekter AB, genom planeringsarkitekt Gunnar Stormrud och arkitekt Erik Nygren, med Lennart Sjögren som ansvarig arkitekt.



White



4.....INLEDNING  
GESTALTNINGSPROGRAMMET  
BAKGRUND/PLANFÖRSLAG  
ÖVERGRIPANDE MÅL ENLIGT ÖP  
NY FÖP FÖR CENTRALA STADEN  
KULTURMILJÖSTUDIE

6.....GESTALTNINGSPRINCIPER  
BYGGNADERNA I STADSBILEN  
KVARTERSINDELNING  
BYGGNADERNA I GATURUMMET  
GATUKARAKTÄRER  
FÖRHÅLLANDE TILL RIKSINTRESSET  
FÖRHÅLLANDE TILL BYGGNADSMINNE  
ENSTAKA VÄRDEFULL BYGGNAD  
VÄRDEFULLA STADSPARTIER

10.....BYGGNADSFÖRMNING  
BYGGNADSELEMENT/VOLYMER  
GATUFASAD - MATERIAL & FÄRG  
TAK & PÅBYGGNADER  
HÖG BYGGNAD  
REKLAM & SKYLTVNING  
SKÄRM TAK/SOL-FALLSKYDD MM

14.....YTTRE MILJÖ  
ENTRÉER/SKYLTFÖNSTER  
GATUMILJÖ  
PARKERING/INLASTNING  
GÅRDMILJÖ /TERRASSER  
MÖBLERING/UTESERVERINGAR  
FASAD- OCH ENTRÉBELYSNING

18.....SAMMANFATTNING  
RIKTLINJER FÖR GESTALTNING



## INLEDNING

Här beskrivs avsikten med gestaltningsprogrammet, den aktuella detaljplanen samt övergripande mål enligt gällande översiktsplan.

### GESTALTNINGSPROGRAMMET

Gestaltningens syfte är främst att ange en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga detaljplanehandlingarna med konkreta beskrivningar av byggnads- och markgestaltningen. Programmet är en del av detaljplanen och har tagits fram för att föra ett resonemang kring utformningsfrågor. Programmet beskriver i huvudsak ny bebyggelse men även förhållandet till befintlig bebyggelse inom kvarteret och påverkan på stadsbild, gaturummen, riksintresset och närliggande byggnadsminne. Detaljplanens och gestaltningsprogrammets huvuduppgift är att definiera tillkommande byggnadskroppars utseende, volym och placering, men även att värna de kulturmiljövärden som finns i Umeås stadskärna.

Detta program ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för fortsatt gestaltningsarbete, vid projektering och i bygglöshandling av byggnader och mark inom kvarteret och i omgivande gaturum. Bärande gestaltningsidéer och medel för att uppnå dessa beskrivs så att genomförandeprocessen, d.v.s. bygglöshandling, projektering och genomförande ska underlättas. Programmet redovisar förslag till planbestämmelser som införs på plankartan. Programmet som helhet är dock inte att betrakta som planbestämmelser, utan är en beskrivning av kommunens och fastighetsägarens gemensamma ambitionsnivå. Generella riktlinjer redovisas för fortsatt gestaltningsarbete. Bygglöshandlingar ska utformas i linje med intentionerna i programmet.

### BAKGRUND/PLANFÖRSLAG

Kvarteret Forsete är placerat inom den så kallade "Centrumrykanten" i centrala Umeå. Planområdet avgränsas av Kungsgatan och Rådhusorget i söder, Rådhusplanaden i väster, Skolgatan i norr samt Vasagatan i öster. Kvarteret innehåller idag ca 30 000 kvm, med handel (ca 8 000 kvm), kontor (ca 4 000 kvm) och hotell (ca 9 000 kvm) samt källare inkl. parkering under mark. Bostäder finns utmed Rådhusplanaden, i "Thornbergshuset". Kvarteret är ett av de mest centrala i direkt anslutning till Rådhusorget. Genom kvarteret passerar en av Umeås få inomhusgator, Kungspassagen. Gårdsmarken är huvudsakligen överbyggd med parkering på taket. Även på kvarterets enda gårdsyta i markplan finns parkering.

Åldern på kvarterets byggnader omfattar nästan 100 år från sent 1800-tal till 1980-tal. Kvarteret kan visa upp det sena 1890-talets panelarkitektur, 1930-talets funktionalism, 1970-talets modernism samt exempel från 1980-talets postmodernistiska arkitektur präglad av Stadsarkitektkontorets stadsbildsanalyser under sent 1970-tal. Byggnadskan är i tre till fyra våningar, med mellanliggande lägdelar huvudsakligen i en våning.

Den nya bebyggelse som föreslås medger ytterligare 30 000 kvm inom kvarteret, för handel (ca 12 000 kvm), kontor (ca 12 000 kvm) och bostäder (ca 5 000 kvm). En flervåningsgalleria tillskapas inom kvarteret vilket ger en höjning av gårdsnivån med en eller två våningar. Övan gårdsnivån finns kontorsvåningar (ev bostäder) som kan påbyggas med två takvåningar för kontor och/eller bostäder. Utbyggnaden av gallerian förutsätter rivning av Thornbergshuset. På denna fastighet föreslås en högre indragen byggnad, med totalt 13 våningar.



Översiktsbild över Umeå centrum med kv. Forsete markerat

## ÖVERGRIPANDE MÅLEN I NY FÖP

Den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25, anger att bebyggelse och funktioner i centrala stan bör kunna utvecklas och förnyas i takt med samhällets övriga förändringar samt att utrymme för nyskapande bör ges. Detta bör vara i balans med de positiva och långsiktiga kvaliteterna som vi vill behålla i den befintliga miljön. Vid all ny bebyggelse eller förnyelse ställs därför krav på hänsynstagande och anpassning till stadsbild, bebyggelsens skala och karaktär. Målsättningen är att centrala stan ska kunna utvecklas som en levande mötesplats och stärka vitala centrumskapande funktioner som kultur, handel, fritid och nöjen. Detta innebär att centrum kan förnyas med ny bebyggelse och nya funktioner samtidigt som stadsbildens positiva särdrag behålls.

En ny fördjupad översiktsplan är under framtagande för utvecklingen av de centrala stadsdelarna. Vid denna detaljplans antagande bedöms den nya översiktsplanen vara gällande. Utvecklingen av kvarteret Forsete avseende nya byggnadsvolymer, parkeringsnorm, trafikbuller etc sker därför med utgångspunkt från kommunens ställningstaganden i ny FÖP.

Nya fördjupningen redovisar en förändrad syn på byggnader som bryter kontinuiteten i stadssiluett. Äldre fördjupning har som utgångspunkt att all ny bebyggelse ska anpassas till förhållande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter och att byggnadsdelar i kvarterens inre kan göras något högre om de inte bryter kontinuiteten i stadens siluett. Länsstyrelsen har nyligen förtydligat riksintressets värde, där en jämn stadssiluett inte längre ingår.

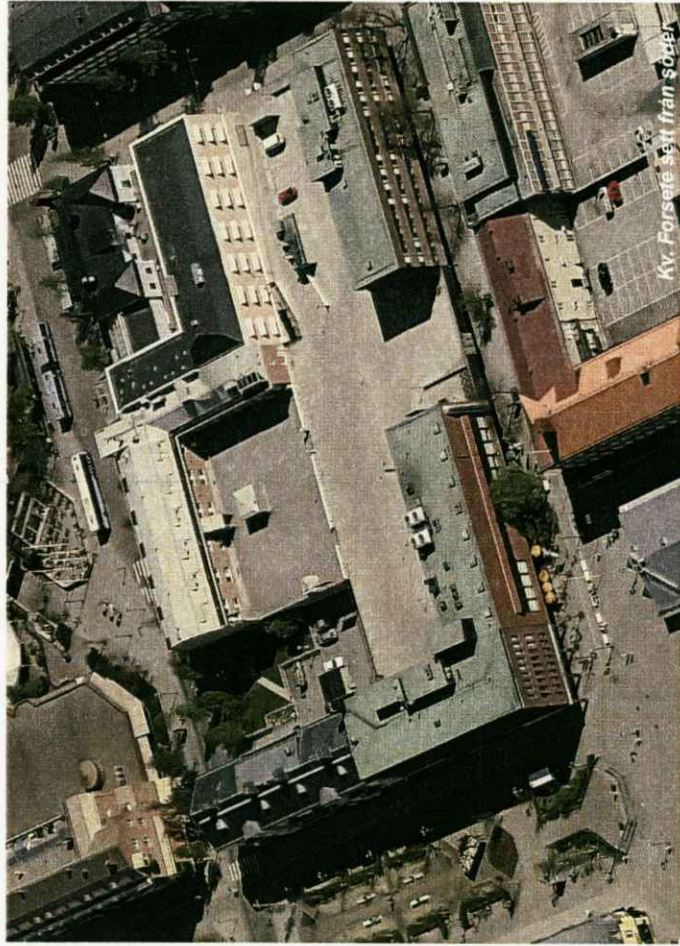
## NY FÖP FÖR CENTRALA STADEN

Ny fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna har varit utställd för samråd under hösten 2010. Den tar sin utgångspunkt i de övergripande målen om hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås koncentreras till stadens centrala delar, befintliga stadsdelar samt till områden möjliga att nå genom förlängning av kollektivtrafikstråken och som kan bidra stöttande till stadens handelsstruktur. Detta medför att de centrala stadsrummens användning och gestaltning kommer vara en huvudfråga för lång tid framåt, där olika perspektiv på dess uppgift, attraktivitet och olika delar ställs mot varandra. Fokus är på de offentliga rummen, gatorna, platserna och parkerna, som har stor betydelse för stadens identitet och attraktivitet.

Gestaltungsprinciperna för den nya tätta staden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, dock inte på de offentliga rummens bekostnad. En tätare bebyggelse kräver stor omsorg om dessa kvaliteter för att stadsrummen ska bli användbara, trivsamma och ha bra närmiljö.

## KULTURMILJÖSTUDIEN

Konsekvenser för kulturmiljön och stadsbildens med anledning av kvarterets utveckling behandlas i kulturmiljöstudien. Där konstateras att en 13-våningsbyggnad blir väsentligt högre än nuvarande bebyggelse och bryter stadssiluett för denna del av staden. Upplevelsen av Rådhuset kan därmed förändras. Volymförhållandena påverkas även av takpåbyggnader. Utformningsfrågorna blir viktiga för att i så liten utsträckning som möjligt förminska intrycket av Rådhuset, samt att kvarteret inte uppfattas som en enda stor byggnad.



## GESTALTNINGSPRINCIPER

Här beskrivs de överordnade gestaltungsprinciperna för kvarteret Forsete. Gestaltningen syftar till att utveckla kvarteret i samklang med den centrala stadens karaktär.

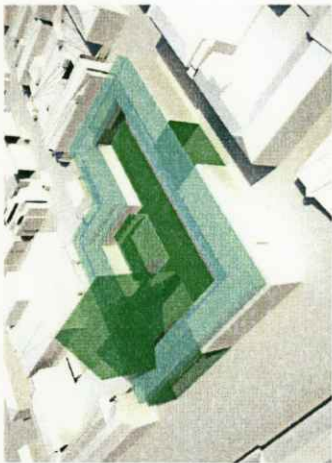
### BYGGNADERNA I STADSILDEN

Planerade nya byggnader inom kvarteret verkar visuellt på tre nivåer, genom silhuetterverkan, närverkan och direktverkan. Byggnaders gestaltning bör präglas av ett tydligt förhållningssätt på alla tre nivåer. Silhuetterverkan är det sätt på vilket byggnader framträder på avstånd. På denna nivå samspejar byggnader med uppskjutande element i Umeås stadsbild, så som Rådhusets spiror eller andra höga hus. Närverkan är den nivå där byggnader framträder som en del av stadsmassan. Byggnaders mellanhöga delar är nu läsbara, och samspejar med omgivande kvarter i gatuperspektivet. På denna nivå samspejar byggnader främst med omgivande kvarters-, gatu- och torgrum. Direktverkan är den nivå där byggnaden framträder som en helhet, läsbar från gatunivå till sin högsta del. Samspelet med de byggnader som ligger i direkt anslutning till kvarteret är tydligast på denna nivå. Det är också nu som byggnaden har störst inverkan på det närliggande gaturummet.

Inom kvarteret föreslås en högre byggnad som kommer att påverka stadens och Rådhusets siluett. Nya byggnader som sluter kvarteret kommer att påverka upplevelsen av stadsmassan, d.v.s. kvarters-, gatu- och torgrummen. Den högre byggnaden blir framträdande i vissa gatuperspektiv. Nya byggnader kommer liksom påbyggnader och nya entréer till gallerian att påverka upplevelsen i gaturummet. Allra mest påverkas gatans livfullhet och variation av bottenvåningarnas utformning.



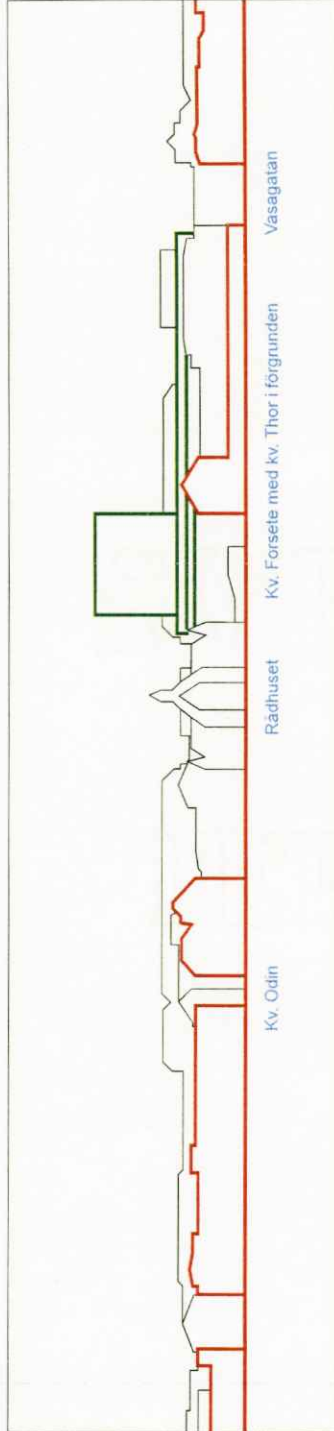
Rivning eller ombyggnad inom kv. Forsete.



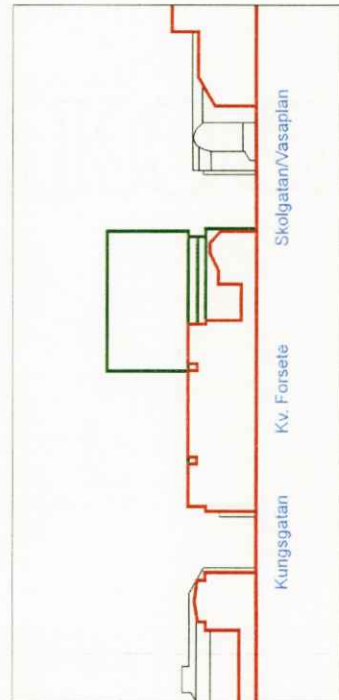
Nybyggnad och påbyggnad inom kv. Forsete.



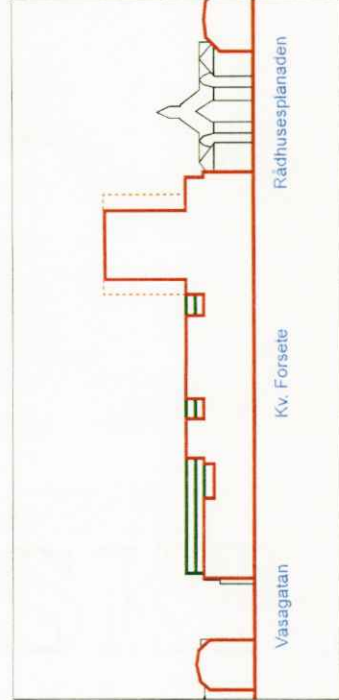
Kvartersindelning med befintlig och ny bebyggelse.



Sektion genom Rådhusparken visar den nya bebyggelsen inom kv. Forsete i förhållande till stadsfronten mot söder. Röd färg i sektionerna redovisar byggnader som sektionen skär genom, grön färg redovisar bakomliggande byggnader inom kv. Forsete, svart tunn linje redovisar övrig bakomliggande bebyggelse.



Sektion A-A genom Kungsgatan och Skolgatan visar kvarteret i nord-sydlig utbredning. (snittet för sektionen framgår av planfiguren på nästa sida)



Sektion B-B genom Vasagatan och Rådhusplanaden visar kvarteret i öst-västlig utbredning. (snittet för sektionen framgår av planfiguren på nästa sida)

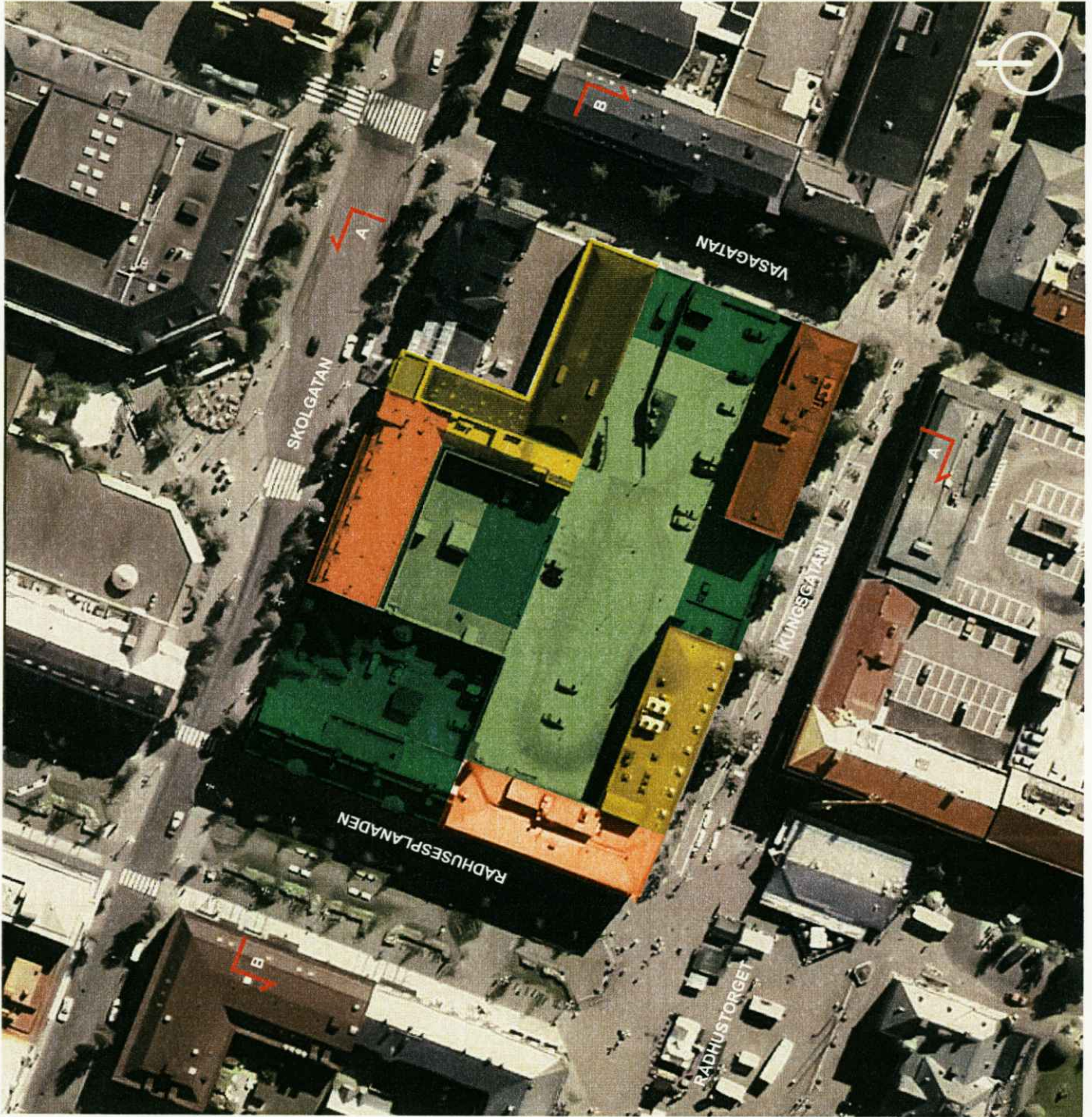
## GESTALTNINGSPRINCIPER

### KVARTERSINDELNING

Centrala stan utgörs av en traditionell kvartersstad där varje kvarter består av flera individuella byggnader som ger den småskaliga stadsmiljö som kännetecknar Umeå. Kvarteret Forsete kommer att inrymma en galleria i 2-3 plan som upptar större delen av kvarterets inre volym. Mot gatorna kommer dock kvarteret att utgöras av minst nio olika byggnadskroppar som alla utgör enskilda "byggnader" med individuellt gestaltade fasader. Påbyggnader blir även del av indelningen i byggnadskroppar. Sex byggnadskroppar är befintliga och de kompletteras med tre nya byggnadskroppar, varav en ersätter Thornbergshuset. Denna byggnad på hörnet Rådhusplanaden-Skolgatan kan även få en individuell fasad mot Skolgatan. Med tilläggen av nya byggnadskroppar skapas en enhetlig gatufasad i både volym och höjd. Ingen enskild byggnad kommer dock att vara längre än dagens 43 meter. "Blå huset" kommer fortsatt att framträda som en solitär byggnadsvolym på hörnet Skolgatan-Vasagatan. Den högre byggnaden blir en ny solitär byggnadsvolym.

### BYGGNADERNA I GATURUMMET

Byggnadshöjderna i Centrala stan är i huvudsak med en skala av 3-4 våningar. Planerade nya byggnader inom kvarteret Forsete anpassas till det gaturum som skapas i relation till befintliga byggnader på platsen, genom att gatufasadena följer bebyggelsemönstret med en fasadhöjd på fyra våningar. Takpåbyggnader liksom den högre byggnaden är indragna från fasadlinjen för att inte påverka upplevelsen av gaturummet. Byggnadsvolymen som står i gatuliv kan därmed läsas som en avslutad fasad.



## GESTALTNINGSPRINCIPER

### GATUKARAKTÄRER

Kvarteret möter stadsmiljöer med olika karaktärer och funktioner. Rådhusplanaden med sin monumentala axel från Stationen till Rådhuset har ett mycket brett gaturum av parkkaraktär. Samtidigt utgör gånggata och körbana utmed kvarteret ett mindre gaturum, där mångfalden av butiksentréer i Thombergshuset aktiverar gatulivet. Med rivning av denna byggnad behöver ersättande byggnad åter skapa denna aktivering av gatulivet och även ersätta bottenvåningens höga detaljkvalitet i material och gestaltning. Den andra byggnaden som möter Rådhusplanaden ges en mer publik gatufasad med nya butiksentréer och skyltfönster som ersätter dagens slutna bottenvåning.

Kungsgatan med nyrenoverad gågata utgör det mest aktiva stadsrummet för folkliv och kommers. Cykelparkering bryter kontakten över gatan och skapar en separerad gånggata utmed kvarteret, delvis i arkad där även uteservering finns. Utvecklingen av gallerian innebär att arkaden byggs in. Eventuella uteserveringar bör om möjligt integreras med cykelparkeringen.

Vasagatan är en traditionell stadsgata, som dock är i behov av upprustning av markbeläggning och trädplantering. Kvarteret vänder idag sin baksida mot gatan varför ny- och ombyggnader behöver bidra till en mer levande gatufasad. Varuintag samt nedfart till parkeringsgaraget kommer att finnas kvar och får en omsorgsfull gestaltning. Cykelparkering för besökare till centrum kan utvecklas utmed Vasagatan med en förnyelse av gatans gestaltning liknande Storgatans ombyggnad.

Vasaplan/Skolgatan utgör ett aktivt stadsrum av annan karaktär med busstrafik och hållplatsmiljöer. Planer finns även på en ombyggnad av Vasaplan.



Förslag till ny entré till Kungspassagen på hörnet mot Rådhusorget som bjuder in till gallerian. Bottenvåning utmed Kungsgatan som flyttar ut i gatulinen.



Tänkbar utformning av ny byggnad på hörnet Rådhusplanaden-Skolgatan som åter skapar kvaliteter på bottenvåningen på Thombergshuset.

## GESTALTNINGSPRINCIPER

### FÖRHÅLLANDE TILL RIKSINTRESSET

Kvarteret Forsete ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap. 6 §. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om en riksintressebeskrivning för Centrala Umeå där riksintressets innebörd har förtydligats genom en redovisning av dess värdekärnor. En sådan värdekärna utgörs av Rådhusplanaden med sitt axelmotiv och avslutning i Rådhusorget. Denna värdekärna omfattar även äldre bebyggelse i kvarteret Balder. Trähusbebyggelsen utmed Kungsgatan i kvarteret Höder utgör ytterligare en värdekärna i kvarterets närhet.

Riksintresset som helhet karaktäriseras av "Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia." Bebyggelsens måttliga skala med den jämna stadssiluetten i höjd, som kommunen i äldre FÖP definierat som del av värdet, ingår emellertid inte i riksintressets karaktärsdrag.

Utgångspunkt för föreslagen ny bebyggelse inom kvarteret Forsete är den nya riksintressebeskrivningen. Utgångspunkt är även ställningstaganden i förslaget till ny FÖP, som föreskriver att ny- och påbyggnader i värdekärnornas närhet ska föregås av särskilda gestaltungsprogram med syfte att belysa hur placering och utformning av byggnader kan samspela med befintliga kulturmiljövärden.

Byggnader kommer för gatufasaden att förhålla sig till rådande byggnadshöjd med fyra våningar. Högre byggnad kan liksom påbyggnader påverka upplevelsevärdet av Rådhusplanaden och byggnadsdelarna placeras därför indragna från gatulinjen och med "lättare karaktär".

### FÖRHÅLLANDE TILL BYGGNADSMINNE

Rådhuset är byggnadsminne och den höjer sig med sina torn över bebyggelsen i omgivande kvarter. Rådhusets monumentala karaktär inträffas av stilrena byggnader runt Rådhusorget, som ger både tyngd och värdighet, där tegelmaterialet är dominerande. Högre byggnad kan liksom takpåbyggnader påverka Rådhusets dominans i stadsbilden. Byggnadselementen utförs därför i avvikande material och med en återhållsam gestaltning. Byggnadsvolymer blir indragna med en "lättare karaktär" som inte upplevs vara en del av gatufasaden/gaturummet.

### ENSTAKA VÄRDEFULL BYGGNAD

Två byggnader inom kvarteret, Thornbergshuset resp. Blå huset, har av kommunen lyfts fram som enstaka värdefull byggnad.Utförandet av Thornbergshusets bottenvåning är reglerad i material. Blå huset är skyddat av detaljplan. Utvecklingen av kvarteret bedöms inte påverka upplevelsen av Blå huset. Thornbergshuset föreslås ersättas med en ny byggnad där kvaliteterna återskapas med en levande bottenvåning av hög kvalitet i material och gestaltning och med butiksentréer direkt mot gatan som ger liv åt Rådhusplanaden.

### VÄRDEFULLA STADSPARTIER

Samtliga gator och platser som omgärdar kvarteret är i förslag till ny FÖP medtagna som "värdefullt stadsparti kring gata, plats resp. park". Gatuummen utformas med omsorg om de gående och med hög ambitionsnivå vad gäller material, planteringar, belysning och skyltar. Husens bottenvåningar utformas så att de aktiverar gatulinjen och bidrar till en levande stadskärna.



Rådhusplanaden idag med Rådhuset i fonden (kvarteret Idun närmast i bilden).



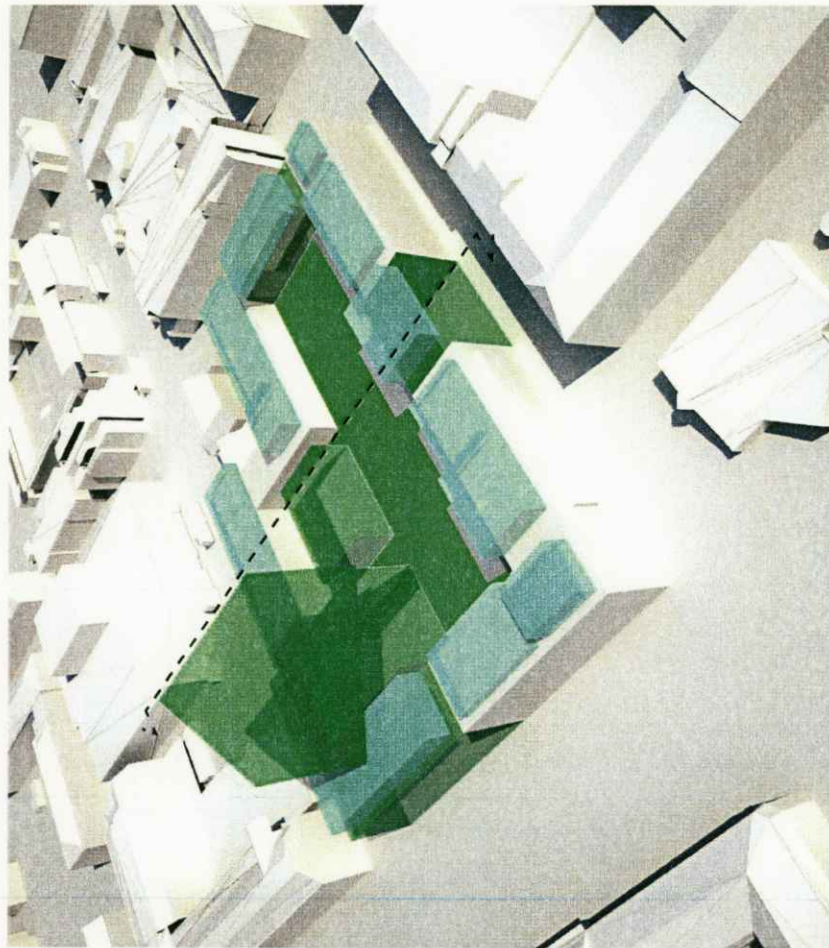
Rådhusplanaden, med nya byggnadsvolymer illustrerade inom kvarteret Forsete.

## BYGGNADSFÖRMLING

Nya byggnader kommer att utformas med högt ställda kvalitetskrav på gestaltning och utförande. Ambitionen är att åstadkomma byggnader med en tydlig identitet som är fast förankrade i den lokala kontexten och med ett framtidsblickande uttryck.

### BYGGNADSELEMENTVOLYMER

Kvarteret indelas i som minst nio enskilda byggnadskroppar där varje byggnad utformas med en individuell fasadutformning. De enskilda byggnaderna hålls samman med en likvärdig indelning i höjd av byggnadsvolumerna. Sockeln med gatuvåningens publika innehåll och med en stor andel glasade ytor. Huskroppen får fasader med en större andel mur än fönster som ger tydligt avläsbara gatufasader. Taktoten kan vara utskjutande eller inte, men gatufasaderna avslutas distinkt på en enhetlig byggnadshöjd. Takvåningar är indragna från gatulivet och ges en lättare och mer livfull utformning. Taklandskapet varierar i utformning med syfte att bryta ned den upplevda storleken på kvarteret och att följa kvartersindelningen med flera byggnadskroppar. Den högre byggnadsgruppen kommer även den att vara indragen från gatulivet och utföras med en lättare karaktär, troligen med en stor andel glas i fasaden. Denna byggnad är för planeringsskedet redovisad med en triangulär form, med syftet att visuellt hålla tillbaka byggnadsvolymer från Rådhusplanaden samt att minska skuggningen mot plats framför Folkets Hus. Detaljerade studier av byggnadens slutliga gestalt görs när byggnadens innehåll är klarlagt. Användningen blir hotell och/eller kontor. På den upphöjda gården planeras en uppglasad volym för att leda ned ljus i gallerians atrium och ge rymd åt den invändiga handelsmiljön.



Kvarteret Forsete, sett från sydväst, med de nya byggnadselementen markerade. Tre byggnadsvolymer sluter kvarteret, där den stora volymen i hörnet Rådhusplanaden-Storgatan ersätter befintlig byggnad. På denna byggnadsvolym uppförs den högre indragna byggnaden. Inom hela kvarteret kan påbyggnader göras för två indragna takvåningar. Figuren exemplifierar variation och indelning av taklandskapet, dock med överdriven skillnad i höjd för att bli illustrativ vilket inte ska tolkas som olika våningsantalet.



Kvarteret Forsete, sett från nordost, med nya byggnadselement markerade.



Ny stadsbebyggelse i Denver med indragen högre byggnad som inte blir en del av gatufasaden.



Ny hönbebyggelse med taklägenheter.



Exempel på in-fill projekt i Barcelona.

## BYGGNADSUTFORMNING

## GATUFASAD - MATERIAL &amp; FÄRG

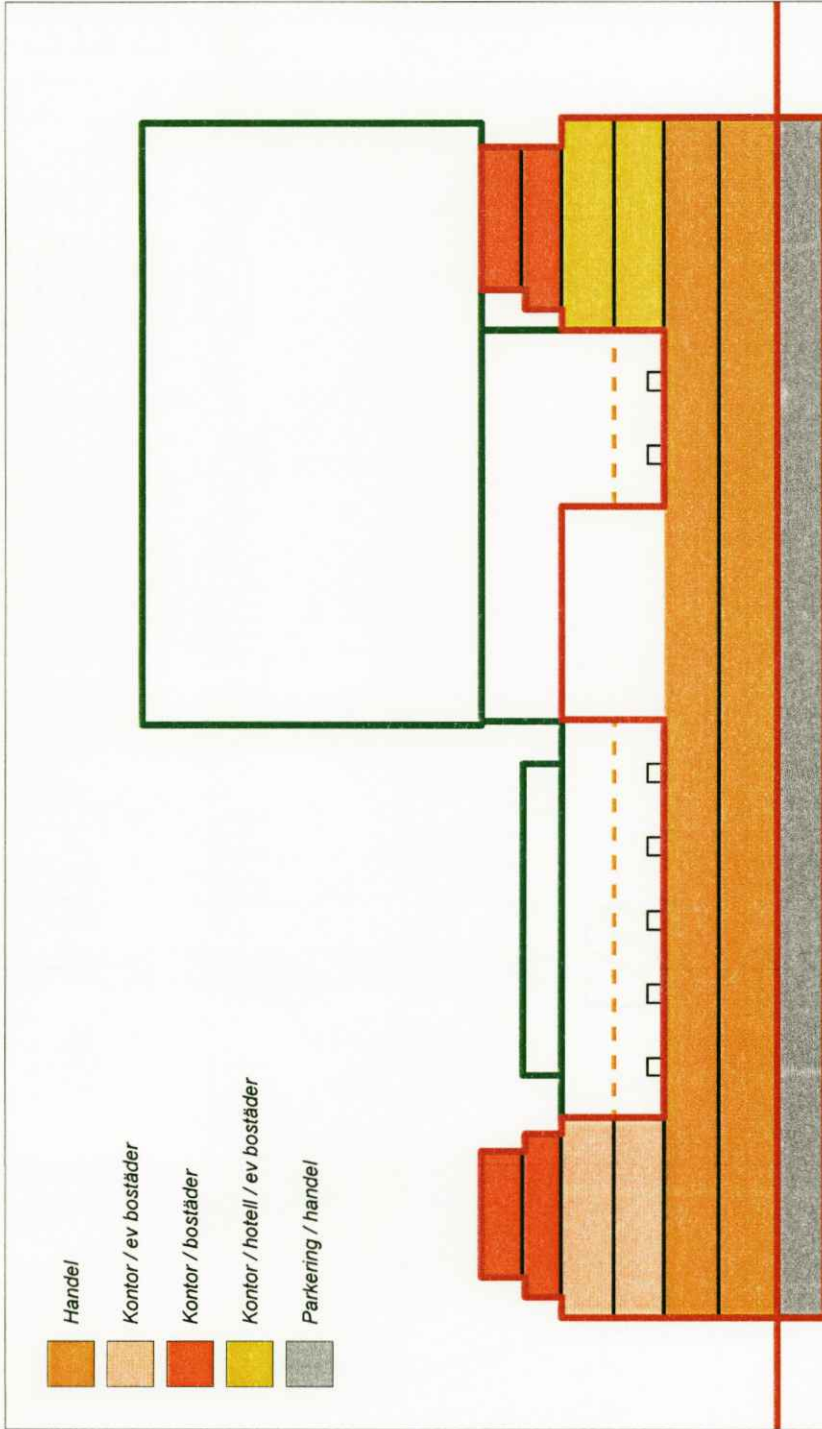
Byggnaders fasadmateriäl återspeglar omgivande byggnaders materialitet och kulörer. Snarare än att vara identiska med omgivande byggnader ska nya byggnaders material och kulörer utgöra en samtida omtolkning av de äldre byggnaderna.

Tyngre gatufasader med ett stort inslag av tegel definierar gaturummet. Uppglasade bottenvåningar och blanka material exponerar och bjuder in till galleria och butiker samt till entréer för hotell, kontor och bostäder. Påbyggnader kan delvis utföras med takmaterial för att visuellt integreras. Högre byggnad behöver ett elegant och blänkande material för att samspela med himlen och uppleverselemtässigt definieras som fristående.

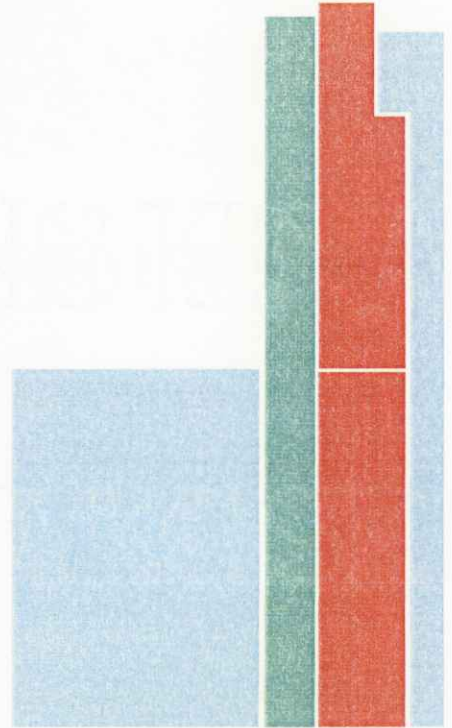
Fönsterutformning har avgörande betydelse för byggnaders arkitektoniska karaktärer. Fönster i liv på högre byggnad i glas eller blanka material ger upplevelsen av en gestalt medan repetitiva fönstersättningar med djupa indrag ger gatufasader en tyngd och tydlig upplevd murverkan.

Byggnadernas användning för handel i fler våningar kan medföra slutna fasader för våning två (ev tre). Större glaspartier eller uppglasade burspråk kan artikulera fasaderna på liknande sätt som för befintlig byggnad mot Kungsgatan.

Byggnaderna i kvarteret och i omgivningen har stor andel tegelfasader i rödbruna nyanser. Även i övrigt har byggnader fasader med varma jordnära färger. Nya byggnader får även varma jordfärger i gatufasaderna. De blir visuellt upplyfta på en sockerelväning i glas och blanka material med en kallare färgskala. Takmaterial är mörka eller i en gråskala och kombineras med glas för takvåningar. Högre byggnad kan genom samspellet med himlen tydligt avskiljas från den jämna byggnadshöjden.



Principsektion i nord-sydlig genomskärning av kvarteret (se sektionshänvisning i volymbilden på föregående sida) som redovisar byggnadernas huvudsakliga användning (som kan röra sig mellan våningsplanen). Streckad linje visar på alternativt med handel i tre våningar eller med två våningar och högre bjälklagshöjder.



Principen för fasadindelning inom kvarteret, med en transparent och öppen bottenvåning, mer slutna fasader som definierar gaturummet samt påbyggnader med indragna takvåningar med en mer varierad gestaltning. Den högre byggnaden med en distinkt solitär gestalt som inte samspelar med gatufasader utan blir en fristående volym inom kvarteret. Materialvalen avspeglar indelningen i spelet mellan tyngre material i gatufasader och blankare/lättare material i taklandskap/högre byggnad.

## BYGGNADSUTFORMNING

### TAK & PÅBYGGNADER

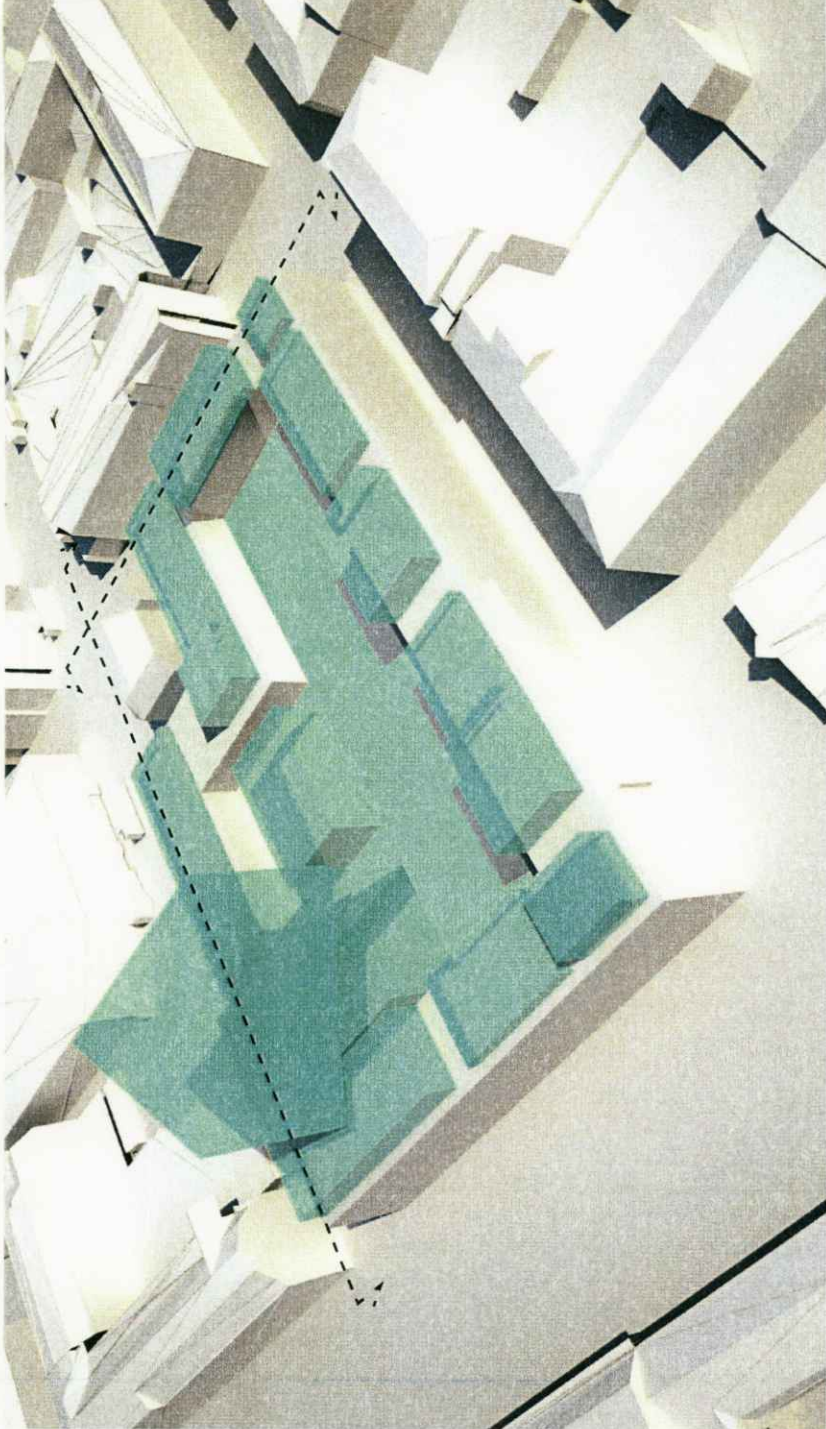
Byggnader får en tydlig skillnad mellan gatufasad och takvåningar. Takvolymerna är indragna från gatulivet och utformas som en del av taket, t.ex. genom att använda samma material som på taket. Takinstallationer liksom fall- och bullerskydd ryms under tak och inordnas i gestaltningen av taklandskapet, så att inga uppskjutande delar påverkar utrymmet ovanför byggnadens gatufasad, ej heller kvarterets siluett från längre perspektiv.

Nedre takvåning behöver ett mindre indrag som visuellt klarar sig med att ligga innanför tegelliv. Övre takvåning med terrasser bör ha ett större indrag på upp till 2 meters djup. Övre våningen blir mer synlig från gaturummet och i gatuperspektiv varför intrappning för huvuddelen av denna våning är viktig för att inte skapa en upplevd skala av 6 våningar. Mindre delar av övre takvåning kan dock vara utskjutande i liv med nedre våning för att skapa eftersträvd variation. Mot Rådhusplanen dras hela påbyggnaden in med minst 2 meter för att inte påverka axelmotivet. Det krävs dock fortsatt variation för att uppnå den lättare karaktären.

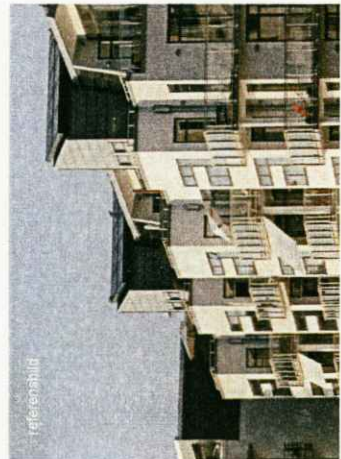
### HÖG BYGGNAD

Den högre byggnaden kommer i vissa perspektiv att bli den mest påtagliga förändringen för stadsbilden/stadssiluetten. Byggnaden gestaltas som en solitär placerad inom kvarterets "avgränsning", tydligt avskild från gatubyggnadens volym.

Föreslagen skuren volym mot väster minskar den byggnadskropp som exponeras i Rådhusplanens axelmotiv. En enkel och avskalad gestaltning i material och färg från övrig bebyggelse gör byggnaden fristående och tydligt skild från gaturummet.



Kvarteret Forsete, sett från sydväst, med exempel på takvåningar som penthousebebyggelse. Högre byggnads trekantiga volym kommer som gestalt att utvecklas och detaljeras i senare skeden när byggnadens användning och inre disposition har klarlagts. Gestalt, material och färg ska få byggnaden att tydligt skiljas från den omgivande jämnhöga bebyggelsen och i samspel med himlens färger även minska upplevelsen i stadsbilden/stadssiluetten. Höjden på högre byggnad är begränsad till totalt 13 våningar i enlighet med övriga högre byggnader i Umeås stadskärna. (Figuren exemplifierar variation och indelning av taklandskapet, dock med överdriven skillnad i höjd för att bli illustrativ vilket inte ska tolkas som olika våningsantal.) Sektionshänvisningar för principsektioner på nästa sida.



Bo01 i Malmö, med takvåningar indragna från gatufasaden och takmaterialet som integrerar våningen.



Penthousebebyggelse i Almere, Holland.



Handelsgata med skärmtak i Liverpool.

REKLAM & SKYLTNING

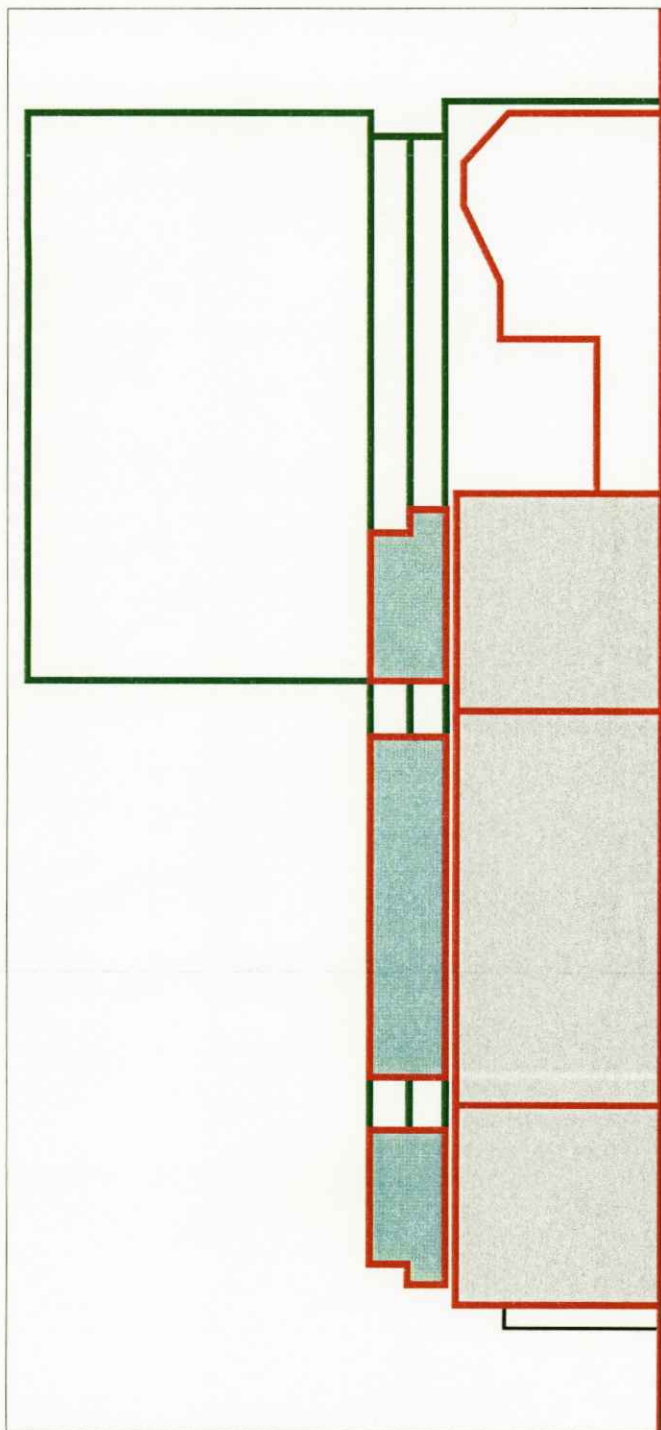
Skytningen för verksamheter i byggnaderna ska följa Umeå kommuns skyltprogram och anpassas till fasadens utformning. Fasadskyltar får inte utföras som utanpåliggande skyltåador.

All reklam och skyltning bör samordnas i ett särskilt skyltprogram, som upprättas i samband med bygglovsprövningen. Skyltprogrammet ska säkerställa att samordning, läsbarhet och orientering blir med bra funktion både för den enskilda verksamheten och för stadsmiljön/stadsbilden. Gallerians butiker placerar enskilda butiksloggor samordnat på en definerad fasadyta. Butiker med entré direkt från gata placerar skylt inom gatuvåningens avgränsning, även här behövs en samordning av skylttyper och skyltplaceringar.

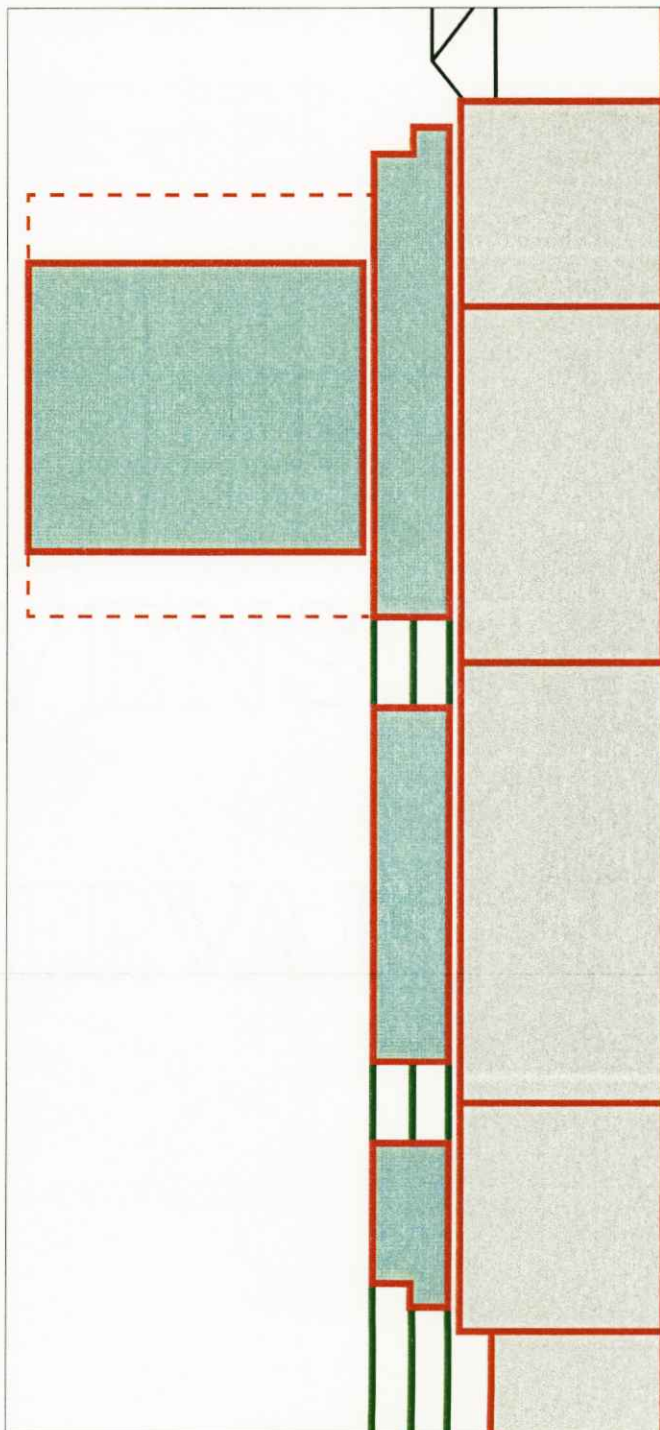
SKÄRMTAK/SOL-FALLSKYDD MM

Skärmtak ovan gatuvåningen kan bidra till en intressantare zon utmed skyltfronten som naturligt delar upp gaturummet i en zon för butikers exponering och en zon för de som passerar. Skärmtak som även kan ge regnskydd istället för den arkad som byggs in. De utförs transparenta med en lätt konstruktion och med en nätt infästning i fasaden så att inte upplevelsen av gatufasaden påverkas. De utförs med fördel svagt uppåtlutande för en öppen och exponerad gatuvåning. Skärmtak får inte utföras utmed Rådhusplanaden.

Solskydd och markiser påverkar fasaduttrycket och behöver integreras i gestaltningen. Fallskydd krävs för takterrasser. Bullerskydd kan behövas för bostäder i takvåningarna. Fall- och bullerskydd som utförs huvudsakligen glasade för ett lätt och transparent uttryck som inte påverkar upplevelsen av byggnaders volym och gestaltning.



Principsektion som visar påbyggnader på tak samt den höga byggnaden (sektion i nord-syd med Blå huset till höger).



Principsektion som visar påbyggnader på tak och den höga byggnaden (sektion i öst-väst med Blå huset utanför bilden). Streckad linje visar största utbredning.

## YTTRE MILJÖ

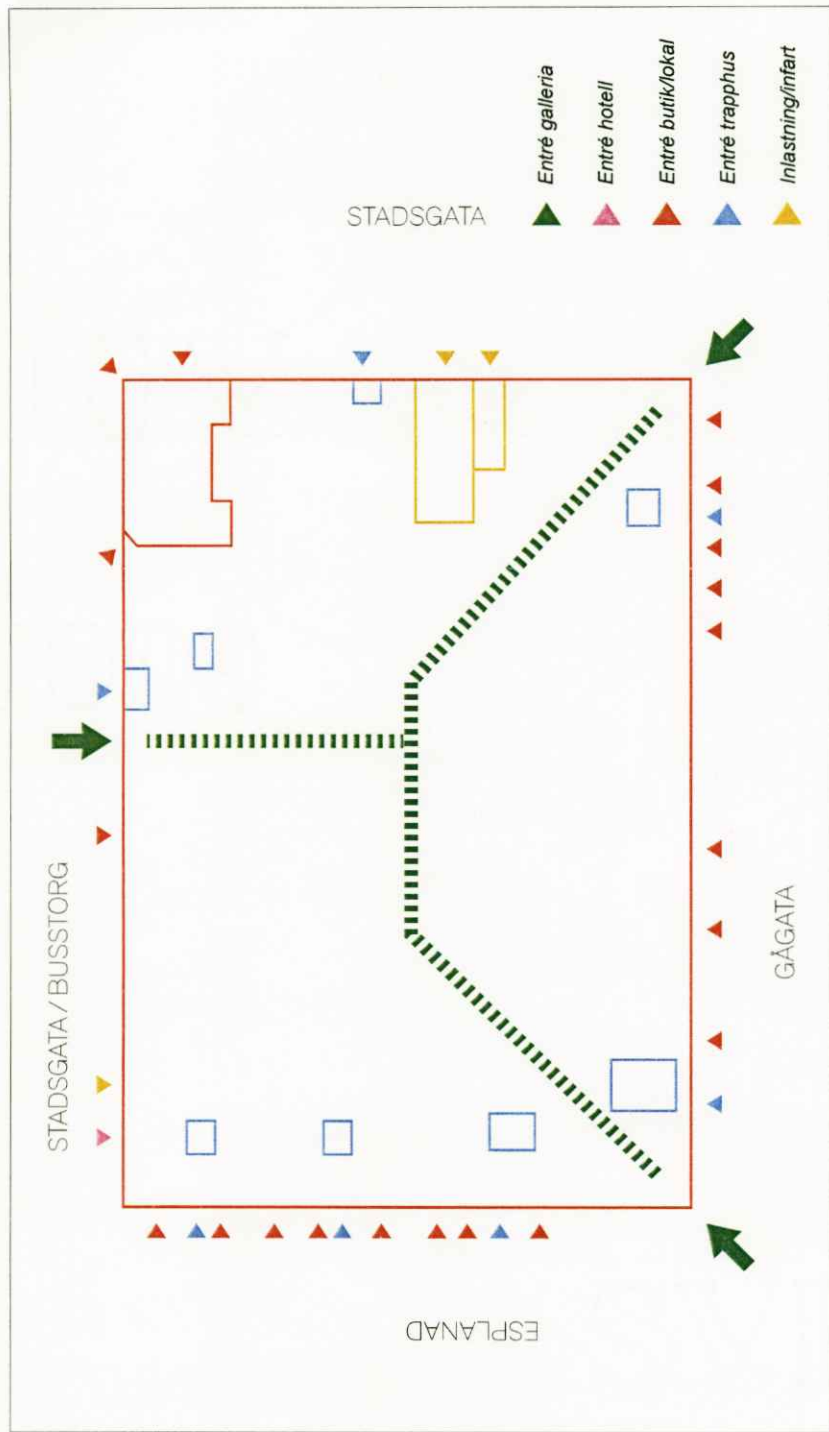
Den yttre miljön består av offentliga miljöer utmed kvarterets sidor, gårdsmiljön som är tillgänglig för boende och verksamheter i kvarteret samt terrasser som är av mer privat karaktär. Den yttre miljön sammanbinder byggnaden med staden och ger möjlighet för en samverkan mellan byggnadens verksamheter och stadens publika liv. Gårdsmiljön ska vara attraktiv för vistelse men även vara en visuell yta att beskåda från omgivande byggnader. Terrasser är för de boende/verksamma men kan även komma att upplevas från gatunivån.

Utformning av hög kvalitet för den yttre miljön är en lika avgörande del av gestaltungsarbetet som för byggnader och stor omsorg krävs för att lösa funktionella behov och skapa attraktiva miljöer.

## ENTRÉER/SKYLTFÖNSTER

Entréer till byggnaders olika typer av användning får olika uttryck men behöver alla få en tydlig markering i fasad och ges ett välkomnande och gediget utförande. Entréerna har olika dignitet och får motsvarande uttryck i fasad. Fyra olika typer av entréer är aktuella utöver inlastning som behandlas på nästa sida.

Entréerna till gallerian blir framträdande element i torg- och gaturum och kommer ha stor inverkan på rörelser i det offentliga rummet. Entréer till hotell blir även framträdande i gaturummet och kräver funktioner för angöring etc. Entréer till kontor och bostäder ska vara välkomnande och orienterbara för både boende, verksamma och besökande som ska till husens övre våningsplan. De har dock mindre påverkan på stadens publika liv. Mindre butikslokaler aktiverar fasaderna mellan gallerians entréer och deras entréer kan få en större variation för att lyfta fram den enskilda rörelsen. De



Figur med entréplan som exemplifierar hur de olika typerna av entréer lokaliseras och samverkar utmed kvarterets fyra sidor. Gallerian erbjuder möjligheter till rörelser genom kvarteret och blir en offentlig miljö som kompletterar den yttre offentliga miljön. Figuren redovisar exempel på hur olika typer av entréer placeras och hur intensiteten varierar för de olika sidorna, därmed har de olika sidorna även olika förutsättningar för att generera offentligt liv på gatorna. Placering av entréer fastläggs i senare skede när byggnaders detaljutformning och innehåll är mer konkretiserat.



Galleria med stort inre atrium, Frölunda Torg.



Butiksentréer längs handelsgata.

GATUMILJÖ

Utformningen av gator och platser ska bidra till att stärka stadens identitet och ge möjligheter till möten mellan människor. Kvarteret är beläget i det mest centrala av Umeås stadskärna. Kärnans viktigaste funktion är att vara mötesplats för hela regionen. Centrum ska domineras av kommersiella lokaler, för att levandegöra gatumiljön och bidra till stadens offentliga liv.

Förslaget till ny FÖP innehåller en klassificering av värdefulla stadspartier kring gata, plats respektive park. Kungsgatan, Vasagatan och Rådhus-esplanaden är värdefullt som gata. Rådhus-esplanaden är dessutom värdefullt som park. Vasaplan är värdefullt som plats. Kvarterets utveckling kan genom detaljutformning av bottenvåningar, men även genom offentliga stråk inom kvarteret, stödja en utveckling av stadslivet och skapa en attraktiv stadsmiljö.

Byggnadernas skuggning av omgivande offentliga rum har betydelse för användningen av gator och platser. Särskilda studier finns för den högre byggnadens skuggning av plats framför Folkets hus. Detta behandlas vidare när byggnadens slutliga gestalt studeras. Takpåbyggnaders påverkan på skuggbilder behöver även behandlas och påbyggnader utformas för att minimera skuggning av såväl gatu- som gårdsrum.

En högre byggnads påverkan på mikroklimatet behöver även behandlas i vidare studier av byggnadens gestalt. Indragen volym liksom skärmtak kan användas för att bryta vindarna.

Tillkomsten av bostäder inom kvarteret har betydelse för att tillskapa ett mer levande centrum. Tillsammans med hotellet bidrar de även till att det lyser i försturen under fler mörka timmar av dygnet.

PARKERING/INLASTNING

Möjligheter till angöring behövs vid trapphusen till kontor och bostäder samt inte minst vid entréer till hotell. Kungsgatan är gågata och utmed Skolgatan och Vasagatan finns restriktioner för angöring p.g.a. busshållplatser. Parkering för boende och verksamma kan delvis lösas i källarplan. Dagens parkeringsplatser på den upphöjda gården, flertalet för centrumbesökarna försvinner och kvarteret får totalt ett underskott på ca 450 p-platser som behöver tillgodoses genom friköp enligt förslaget till ny FÖP. Ingen centumparkering kvarstår inom kvarteret.

Parkeringsbehovet för cyklar förväntas öka och med förslaget till ny FÖP föreslås parkeringsnorm för cyklar som medför tillkommande behov av 660 cykelplatser. Cykelparkering för besökare anordnas på gatumark, där totalt 460 nya cykelplatser behövs med placering nära nya entréer till gallerian och större butiker. Cykelparkering för boende och verksamma kan lösas inom kvarteret.

Handel, hotell och verksamheter inom kvarteret kommer att ha olika logistikbehov och har därmed skiftande krav på lösningar för inlastning och leveranser. Det stora varuintaget är fortsatt placerat på Vasagatan. Utmed Skolgatan föreslås en samordnad lösning med inlastning från gata i den västra delen av kvarteret. Tankar finns på en ombyggnad av Vasaplan som samordnas med kvarterets ombyggnad. Småbutiker med entré direkt från gata kan behöva leveranser via entrén.

Utformning av dörrar och portar för soprum, förråd, lastintag etc ska ges speciell omsorg, då de har stor inverkan på gatumiljöns attraktivitet. Uppfart från källarplan samt lastintag ska utformas för god funktion utmed Vasagatan.



Klassificering av värdefulla stadspartier enligt förslaget till ny FÖP. Gult symboliserar värdefullt stadsparti kring gata, grönt symboliserar värdefullt stadsparti kring park och grått symboliserar värdefullt stadsparti kring plats. Utvecklingen av kvarteret och mötet med gatumiljön utgår från de olika karaktärerna.



Exempel på en traditionell stadsmiljö med kvaliteter för en levande stadskärna.



Parkering inom kvarteret (i källarplan) blir enbart för boende och verksamma. Viktigt med en ljus miljö!

## YTTRE MILJÖ

### GÅRDSMILJÖ/TERRASSER

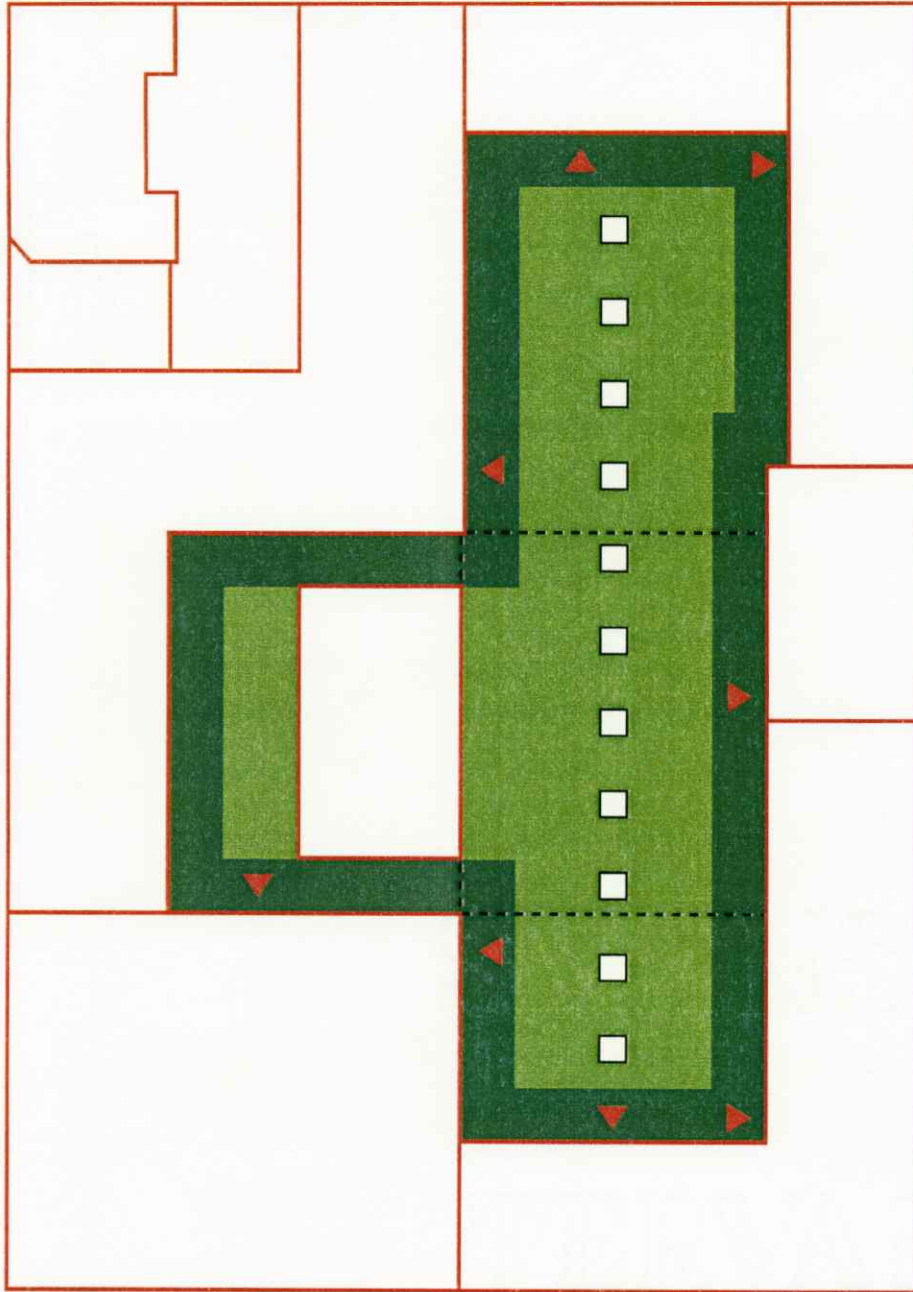
Kvarteret möter på samtliga sidor en påtagligt of-fentlig miljö, med kvarterets placering mitt i stad-skärman och med byggnadernas publika innehåll. Ambitionen att förtäla centrum med fler bostäder kräver samtidigt att skyddade bostadsmiljöer till-godoses, som gemensam utemiljö på gård samt som privat uteplats på takterass/balkong. Studie av solförhållanden och mikroklimat, för gård och uteplatser, är betydelsefullt för en god utemiljö.

Bostäder kan inrymmas i byggnader runt gården, men det blir troligen i takvåningar som bostäderna finns. Samtliga bostäder får trapphus med direkt koppling till den gemensamma gårdsmiljön, loka-liserad centralt på gården i bästa solläget.

Gårdsmiljön utformas med planteringszon när-mast fönstren som fungerar avskiljande mellan kontorsvåningar och bostäders gårdsmiljö. Plan-teringar kräver en upphöjning för tillräcklig jordmån vilket skapar naturliga sittmöjligheter runt gården.

Gården utgör utsikt för verksamma, hotellgäster och boende i omgivande byggnader och behöver få avskärmade platser för avkoppling, lek och re-kreation utan att känna sig betraktad. Ambitionen är en grön gård med varierade växtmaterial, an-passade till växtbetingelserna på terrassbjälkla-get. Gården kan även användas som utemiljö för verksamma i byggnaderna och/eller som uteplats för hotellgäster.

Takterassema ger privata uteplatser för boende men kan även fungera som utemiljö för verksam-ma och hotellgäster. Takterasser som inte ska up-plevas vara en del av det offentliga rummet eller det offentliga livet utan vara indragna visuellt från gatumiljön. Ljudförhållanden för takterasser kan kräva gestaltande åtgärder för ljudskärmning.



Principplan för gårdsutformning med en planteringszon utmed kontorsvåningar för avskärmning mot den halvoffentliga gårdsmiljön. En gårdsmiljö som ska er-bjuda avskilda platser för boendes avkoppling, lek och rekreation. Den glasade volymen för gallerians atrium delar i princip gården i två delar, med en större gård i söder och en mindre gård i norr, något som kan nyttjas till att skapa åtskilda gårdsmiljöer och även olika stora rumsligheter för gårdsgestaltningen. Streckad linje visar den zon där bostädernas utemiljö lämpligen placeras. Entréer till samtliga trapphus/byggnader behöver finnas för gårdens tillgänglighet, ett krav för trapphus till bostäder. Flera mindre lanterminer kan bli aktuella för att leda ned ljus till handelsvåningar (schematiskt illustrerat med fyrkanter). Lanterminer som kan få en fri placering och bli en del av gårdsmiljöns gestaltning, användbar som "sittmöbel". Lämpligen används trämaterial på gårdens upphöjda ytor vilket ger varma siftytor under en större del av årstiderna.

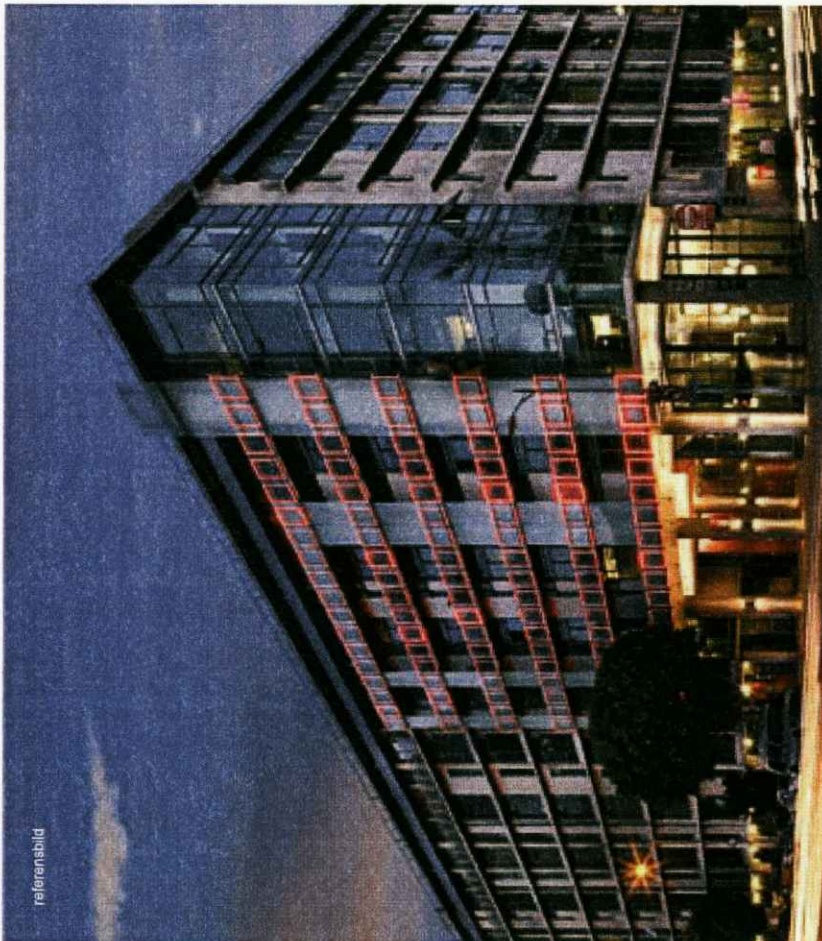
MÖBLERING/UTESERVERINGAR

Byggnaders användning ger behov av möblering i gatumiljön, för bänkar, cykelställ, uteserveringar etc. Hög ambition om offentligt liv och funktionen som mötesplats för regionen ställer höga krav på detaljutformningen av det offentliga rummet.

Med inbyggnad av arkaden utmed Kungsgatan föreslås att uteserveringar kan placeras i gatans "vita zoner", vilket ger gatan folkliv samtidigt som man fortsatt kan röra sig utmed butiksfasaderna och gå regnskyddad under skärmtak. Om denna lösning blir möjlig får utrymmet delas mellan uteserveringar och cykelparkering.

Rådhusplanaden kan ha möbleringszonen som idag med uteserveringar och butiker som "flyttar ut" på gatan. Cykelparkering behövs nära nya entréer till gallerian och större butiker. Vasagatan behöver fler butiksentréer och kan få en viktig funktion för cykelparkering. Vasaplan är i norr-läge och ytan framför kvarteret används huvudsakligen för busshållplatser. Generellt utmed kvarterets sidor behövs det allmänna bänkar för att stimulera till möten och offentligt liv. Trädplanteringar är viktiga både för stadsbilden och för att skapa trivsamma stadsmiljöer att vistas i.

215



Exempel på fasadbelysning av hörnbyggnad med en förhöjd upplyst entré på gavel liknande situationen mot Rådhusstorget (dock med högre våningshöjder på bilden).



Grön upphöjd gård, där gestaltning av rumsligheter görs med både fysiska element och ljus.



Trädplantering i små grupper, med tydlig Umeåreferens, kan användas i gårdsmiljön.



Butiksgata med uteserveringar placerade på gatan och med en gångyta utmed butiksfönster. Trädplanteringar ger gaturummet en behaglig miljö.



Generösa sittmöbler kan omgärda gårdsmiljön. Upphöjda och i trä fungerar de för fler årstider.

## SAMMANFATTNING

Gestaltningens syfte är att säkerställa en god utformning av byggnader och mark, med fokus att skapa kvalitativa stadsmiljöer i Umeås stadskärna. Ett viktigt syfte är även att säkerställa värdena för riksintresset Rådhuset. Programmet följs upp i detaljplanen med föreskrivna planbestämmelser som blir formellt styrande för bygglovsprövningen. Planbestämmelserna har utöver detta programformats av gällande detaljplaner liksom av inkommande synpunkter under samråd av planförslaget.

### RIKTLINJER FÖR GESTALTNING

På nästa sida redovisas sammanfattning av programmens riktlinjer för en god gestaltning av byggnader och mark, som ska vara vägledande vid fortsatt gestaltning, vid projektering samt vid bygglovsprövning.

Riktlinjerna formuleras i programmet för gestaltningen av byggnader och mark inom kvarteret liksom av gatemark utmed kvarterets sidor. Förändringar av gatemark styr inte fastighetsägaren över, varför detta kommer att utföras utifrån fortsatt dialog med kommunens ansvariga.

Kvarterets utbyggnad, så som det är illustrerat i gestaltningens program, kommer att ske över tid och i olika etapper. Det är i planeringsskedet inte klart i vilken ordning eller med vilken tidshorisont som byggnadsprojektet genomförs. Det kan därmed inte heller förutsättas att gestaltningens program i alla delar blir genomförda.

Gestaltningens program illustrationer, sektioner, figurer och referensbilder ska tolkas som exempel på utformning som påvisar viktiga kvaliteter och ambitioner i genomförandet, inte specifikt detaljerade lösningar som kommer att genomföras.



- Planerade nya byggnader inom kvarteret Forsete anpassas till det gaturum som skapas i relation till befintliga byggnader på platsen, genom att gatufasaderna följer bebyggelsemönstret med en fasadhöjd på fyra våningar. Takpåbyggnader liksom den högre byggnaden är indragna från fasadlinjen för att inte påverka upplevelsen av gaturummet. Byggnadsvolymen som står i gatuliv kan därmed läsas som en avslutad fasad.
- Kvarteret indelas i som minst nio enskilda byggnadskroppar där varje byggnad utformas med en individuell fasadutformning. Takfoten kan vara utskjutande eller inte, men gatufasader avslutas distinkt med enhetlig byggnadshöjd. Taklandskapet varierar i utformning med syfte att bryta ned den upplevda storleken på kvarteret och att följa kvartersindelningen med flera byggnadskroppar.
- En högre byggnad kan liksom takpåbyggnader påverka Rådhusets dominans i stadsbilden. Byggnadselementen utförs därför i avvikande material och med en återhållsam gestaltning. Byggnadsvolymer blir indragna med en "lätare karaktär" som inte upplevs vara en del av gatufasaden/gaturummet. Högre byggnad gestaltas som en solitär placerad inom kvarterets "avgränsning", tydligt avskild från gatubyggnadens volym. En enkel och avskalad gestalt skild i material och färg från övrig bebyggelse gör byggnaden fristående och tydligt skild från gaturummet.
- Takvolymerna utformas som en del av taket, t.ex. genom att använda samma material som taket. Takinstallationer liksom fall- och bullerskydd ryms under tak och inordnas i gestaltningen av takland-
- skapet, så att inga uppskjutande delar påverkar utrymmet ovanför byggnadens gatufasad, ej heller kvarterets siluett från längre perspektiv. Eventuella bullerskydd utförs glasade för att inte påverka upplevelsen av byggnadens volym och gestaltning.
- Byggnaderna i kvarteret och i omgivningen har stor andel tegelfasader i rödbruna nyanser. Även i övrigt har byggnader fasader med varma jordnära färger. Nya byggnader får även varma jordfärger i gatufasaderna. De blir visuellt upplyfta på en sockelväning i glas och blanka material med en kallare färgskala. Takmaterial är mörka eller i en gråskala och kombineras med glas för takvåningar. Högre byggnad kan genom samspelet med himlen tydligt avskiljas från den jämna byggnadshöjden.
- Fönsterutformning har avgörande betydelse för byggnaders arkitektoniska karaktärer. Fönster i liv på högre byggnad i glas eller blanka material ger upplevelsen av en gestalt medan repetitiva fönstersättningar med djupa indrag ger gatufasader en tyngd och tydlig upplevd murverkan. Byggnadernas användning för handel i flera våningar kan medföra slutna fasader för våning två (eventuellt tre). Större glaspartier eller uppglasade burspråk kan artikulera fasaderna på liknande sätt som för befintlig byggnad mot Kungsgatan.
- Kvarterets utveckling kan genom detaljutformningen av bottenvåningar, men även genom offentliga stråk inom kvarteret, stödja en utveckling av stadslivet och skapa en attraktiv stadsmiljö. Byggnaders bottenvåningar (både nya och befintliga) utformas så att de aktiverar gatumuljön och bidrar till en levande stadskärna. Med rivning av Thorn-
- bergshuset behöver ersättande byggnad återskapa butikscentrernas aktivering av gatulivet liksom av bottenvåningens höga detaljkvalitet i material och gestaltning. Utformning av dörrar och portar för soprum, förråd, lastintag etc ska ges speciell omsorg, då de har stor inverkan på gatumuljöns attraktivitet. Uppfart från källarplan samt lastintag ska utformas för god funktion utmed Vasagatan.
- All reklam och skyltning bör samordnas i ett särskilt skyltprogram, som upprättas i samband med bygglovsprövningen. Skyltprogrammet ska säkerställa att samordning, läsbarhet och orientering blir med bra funktion både för den enskilda verksamheten och för stadsmiljön/stadsbilden. Gallerians butiker placeras enskilda butiksloggor samordnat på en definierad fasadyta. Butiker med entré direkt från gata placeras skylt inom gatuvåningens avgränsning, även här behövs en samordning av skylttyper och skyltplacementer. Fasadskyltar får inte utföras som utanpåliggande skyltflådar.
- Skärmtak ovan gatuvåning kan bidra till en intressantare zon utmed skyltfronten som naturligt delar upp gaturummet i en zon för butikers exponering och en zon för de som passerar. Skärmtaken utförs transparenta med en lätt konstruktion och med en nätt infästning i fasaden så att inte upplevelsen av gatufasaden påverkas. Taken utförs med fördel svagt uppåtlutande för en öppen och exponerad gatuvåning. Skärmtak får inte uppföras utmed Rådhusplanaden.
- Byggnadernas publika användning ger behov av möblering av gatumuljön, för bänkar, cykelställ, uteserveringar etc. Höga ambitioner om offentligt
- liv och centrums funktion som mötesplats för regionen ställer höga krav på detaljutformningen av det offentliga rummet. Cykelparkering behövs nära nya entréer till gallerian och större butiker. Trädplanteringar är viktiga både för stadsbilden och för att skapa invsamma stadsmiljöer att vistas i. Med inbyggnad av arkaden utmed Kungsgatan föreslås att uteserveringar placeras i gatans "vita zoner", vilket ger gatan folklikt samtidigt som man fortsatt kan röra sig utmed butiksfasaderna och gå regnskyddad under skärmtak.
- Samordning av ljusmängder och ljusfärg krävs mellan den allmänna belysningen och ljuset från butikens skyltöppningar, gallerians entréer och skyltbelysning. Fasadbelysning kan även användas för att skapa en god ljusmiljö där byggnadernas fasadindelning i höjd kan framhävas även under den mörka tiden. En avvägning i ljusgestaltning krävs för att säkerställa Rådhusplanadens axelmotiv i stadsrummet, liksom Rådhusets fondmotiv.
- Ambitionen att förtäta centrum med fler bostäder kräver att en skyddad bostadsmiljö tillgodoses som gemensam utemiljö på gård samt som privata uteplatser på takterrass/balkong. Studie av solförhållandena och mikroklimatet, för gård och uteplatser, är betydelsefullt för en god utemiljö. Samtliga bostäder får trapphus med direkt koppling till den gemensamma gårdsmiljön, lokaliserad centralt på gården i bästa solläget. Gårdsmiljön utformas med planteringszon närmast fönstren som fungerar avskiltjande mellan kontorsvåningar och bostädernas gårdsmiljö. Planteringar kräver en upphöjning för tillräcklig jordmån vilket skapar naturliga sittmöjligheter runt gården.



## PLANPROGRAM

DNR pla 09-07

### **Kvarteret Forsete inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

#### **Handlingar**

Handlingarna består av:

Planprogram

Kulturmiljöstudie

Miljöbedömning.

#### **Planprogram**

Ett planprogram redovisar den förestående planläggningen och huvuddragen i denna och förutsättningarna för planarbetet. Programmet anger därför utgångspunkter och mål för planen för att ge berörda en möjlighet till insyn och påverka tidigt i planprocessen.

#### **Planprogrammets syfte**

Syftet med planprogrammet är att pröva möjligheten till en större tillbyggnad av fastigheten Forsete 4 m.fl. i centrala Umeå. På- och tillbyggnaden omfattar utökade ytor för handel, hotell och konferenser samt kontor och bostäder, sammantaget ett tillskott på 27 500 m<sup>2</sup> BTA.

Vi vill i programsamrådet pröva exploateringsinriktning och omfattning, byggnadernas volymer och placering. Vi vill också belysa konsekvenserna för kulturmiljö, omgivningens påverkan på föreslagna exploatering samt förslagens påverkan på miljön.

#### **Plandata**

Planprogrammet omfattar hela kvarteret Forsete. Kvarteret ligger mellan Kungsgatan och Skolgatan samt Rådhusplanaden och Vasagatan. Kvarteret är ca 9 100 m<sup>2</sup> stort och är privatägt av en ägare.

#### **Tidplan**

I ett första skede upprättas detta planprogram. De planhandlingar som tas fram efter programskedet beräknas gå ut på samråd tidigast i juni 2010 och ställas ut i oktober/november 2010. Ett godkännande av detaljplanen i byggnadsnämnden kan tidigast ske i december 2010.

## Tidigare ställningstaganden

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25 samt vidare Detaljplan för fastigheten Forsete 4 inom Umeå kommun, laga kraft 1988-09-14. Detaljplan för fastigheten Forsete 5 inom Centrala stan, laga kraft 1996-10-17, Detaljplan för fastigheten Forsete 8 inom Centrum, laga kraft 2003-03-17 samt förslag till ändring av stadsplan för tomt nr 8 inom kvarteret Forsete i Umeå kommun, antagen 1986-09-08.

## Mål och riktlinjer

Den grundläggande målsättning som anges i den fördjupade översiktsplanen är att kunna utveckla och förnya bebyggelse och funktioner samtidigt som de positiva kvaliteterna i den gamla rutnätsstaden beaktas. Utveckling ska ske, men med en helhetssyn där gammalt och nytt tillsammans bidrar till en spännande och upplevelserik stadsmiljö.

Vid all nybebyggelse eller förnyelse i Centrala stan ska, enligt den fördjupade översiktsplanen, anpassning ske till stadsbild, bebyggelsens skala och karaktär.

## Behovsbedömning

Planen antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § bedöms därför behöva genomföras.

Behovsbedömningen grundas på genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det för faktorerna kulturmiljö, stadsbild, buller och luftmiljö anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Det finns anledning att anta att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.

## Riksintresse och kulturmiljövård

Kvarteret Forsete ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om en ny riksintressebeskrivning, där riksintresseområdets värdekärnor redovisas och beskrivs. Där anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset: "Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia." En sådan värdekärna är Rådhusplanaden, som avgränsar kvarteret Forsete västerut. I anslutning till kvarteret ligger ytterligare en värdekärna, trähusbebyggelsen i kvarteret Höder efter Kungsgatan.

## Förutsättningar och förändringar

### Förutsättningar

Kvarteret Forsete är ett av de mest centrala kvarteren i centrala stan i direkt anslutning till Rådhusorget. I kvarteret finns en av Umeås få inomhusgator/galleria, Kungspassagen, som går genom kvarteret mellan Kungsgatan och Skolgatan/Vasaplan. Verksamheterna inom kvarteret omfattar handel, hotell restauranger och kontor samt bostäder i en mindre omfattning. Sammantaget finns idag ca 20 000 m<sup>2</sup> verksamheter ovan mark samt ca 10 000 m<sup>2</sup> i källare inkl parkering under mark. De verksamheter som beskrivs är handel, ca 7 800 m<sup>2</sup>, kontor, ca 4 000 m<sup>2</sup> och hotell ca 9 000 m<sup>2</sup>.

Inom kvarteret finns i dagsläget ca 260 parkeringsplatser. På taket till fastigheten finns i dag ca 120 parkeringsplatser varav ca 80 är allmänna besöksparkeringar. Övriga är arbetsplatsparkeringar. Även inne på kvarterets enda gårdsyta, med entré från Skolgatan (den sk VF-tomten) finns 10 arbetsplatsparkeringar och 8 boendeparkeringar. Övriga parkeringar återfinns i källarplanet med entré från Vasagatan.

Åldern på kvarterets byggnader omfattar nästan 100 år från sent 1800-tal (Blå huset) till 1980-tal (Kungspassagen/byggnaderna mot Vasaplan). Stilmässigt kan kvarteret därför visa upp det sena 1890-talets panelarkitektur, 1930-talets funktionalism, 1970-talets modernism och exempel från 1980-talets arkitektur präglad av Stadsarkitektkontorets stadsbildsanalyser under sent 1970-tal. Skalan är huvudsakligen måttlig i tre våningar. Kungsgatan präglas av påtagligt långa fasadlängder.



Blå huset, korsningen Vasagatan/Skolgatan.

Foto: Lena Tengnér/SHBK.

### Rådhusorget

Rådhusorget, Kungsgatan och delar av Rådhusplanaden är den viktigaste och mest intensiva arenan för Umeås stadsliv. Rådhuset och torget byggdes 1890–92 efter ritningar av Umeås förste stadsarkitekt F.O. Lindström. Placeringen av rådhuset i fonden av torget ger byggnaden en framträdande placering. Väster om rådhuset kantas torget av det tidigare Domushuset, nuvarande gallerian MVG och Sparbankshuset ritat av Torben Grut. Öster om rådhuset återfinns två 1970-tals byggnader innehållande kontor och handel. På den västra hörntomten i kvarteret Balder står det så kallade Balders horn från 1920-talet. Bebyggelsen i detta hörn av Rådhusorget utgör en liten sammanhållen miljö med äldre bebyggelse i två våningar. På andra sidan utgör bebyggelsen inom kvarteret Forsete en kontrast med sin förhållandevis slutna fasad i mörkt tegel och repetitiva fönstersättning i fyra våningar. Sedan några år har arbete påbörjats med att renovera och snygga upp Kungsgatan och Rådhusorget, bland annat med förbättrad tillgänglighet.

### Rådhusplanaden

Rådhusplanaden anlades efter stadsbranden. Esplanaden skulle fungera som ett brandskydd och binda samman Rådhuset med järnvägsstationen. Förutom Rådhuset och järnvägsstationen finns idag endast några enstaka exempel på äldre bebyggelse bevarade längs Rådhusplanaden. Butiksbyggnad på kvarteret Kraften, gamla Posthuset på kvarteret Fabriken och Västerbottens-Kurirens f.d. byggnad på kvarteret Rind. De senare uppfördes omkring 1930 liksom ett av Umeås få funktisbyggnader som finns på kvarteret Forsete, ritat av Denis Sundberg (i fortsättningen kallat Thornbergshuset). De butiker som kvarteret erbjuder efter Rådhusplanaden har alla egna entréer till Rådhusplanaden och i ett fall även verksamhet sommartid på trottoaren i anslutning till entrén. Mångfalden av butiksentréer ger liv till esplanaden.



Kvarteret Forsete från Rådhusorget.

Foto: Lena Tengnér/SHBK.

### Kungsgatan

Kungsgatan är Umeås centrala gågata vars funktion sträcker sig från Renmarkstorget till Västra Kyrkogatan. Kungsgatan är kantad med butiker. Kungsgatan intill kvarteret är nyligen ombyggd. Byggnaden efter Kungsgatan har indragen bottenvåning så att en arkad bildas efter hela gågatan. Kvarterets fasader mot Kungsgatan omfattar tre byggnader uppförda i fyra våningar. Mitt i kvarteret lämnas en lucka, tidigare terrass till en restaurang. Här finns en detaljplan för ett femvåningshus sedan tidigare. Byggnaderna har sinsemellan olika karaktär i såväl fönstersättning som fasaduttryck. Förutom arkaden har byggnaderna tegel som fasadmateriel gemensamt.

### Vasagatan

Fasaden mot Vasagatan präglas i bottenplanet av fastighetens uppfartsramp, garageinfart samt varuintag. Detta ger kvarteret ett fragmenterat uttryck. Fasaden mot Vasagatan framstår annars som relativt småskalig med korta byggnadskroppar med mellanliggande envånings terrasser. Två butiker har sina entréer mot Vasagatan varav en i Blå huset. Blå huset byggdes ursprungligen för tidningen Westerbotten. Här huserade både redaktion och tryckeri. Blå huset är byggt i två våningar och har tidstypisk träpanel. Hörntornen anknyter till rådhusets torn. Invändigt är byggnaden ändrad.

### Skolgatan/Vasaplan

Vasaplan är tillkommen på 1980-talet som platsbildning vid Skolgatan och är välgestaltad med en blandning av äldre och nyare arkitektur. Formen är anpassad till platsens funktion, att vara nav i Umeås kollektivtrafik, och har getts den omsorg i såväl verksamheter som detaljering som ett publikt torg.

Byggnaderna mot Vasaplan består av Blå huset, Clarion hotell Winn och Kungspassagen samt gaveln till Thornbergshuset. Mellan Thornbergshuset och Kungspassagen finns en gård skild från Vasagatan med ett plank, den s.k. VF-tomten. Tomten är ca 22 m bred och ca 42 meter djup. Gällande plan tillåter fyra våningar samt in-



Skolgatan och Vasaplan. Uppdelningen av fasaderna har medfört att skalan upplevs som måttfull och väl anpassad till de äldre byggnaderna. Foto: Tomas Strömberg/SHBK.

redd vind på gården. Mellan hotellet och Blå huset finns en glasad byggnadskropp i två plan som länkar samman hotellet och Blå huset. Mot Vasaplan och Vasagatan har de nyare byggnaderna uppförts tillbakadraget så att Blå huset manifesterar sig själv i stadsbilden där tornen tillåts avteckna sig mot himlen.

Kvarterets inre domineras av parkeringar även om takterrassen mot Kungsgatan ger möjligheter till utblickar.

## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

### Gestaltning

I programsamrådet har gestaltungsfrågorna, trots dess stora betydelse, endast översiktligt berörts. Detta då det fortfarande finns frågor avseende verksamheternas placering att besvara samt att processen, via programsamråd, kommer att belysa några av de kärnfrågor som är avgörande. Ett gestaltungsprogram avses tas fram i nästa skede, samråd. Generellt bör nya byggnader i riksintressets närhet föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värde.

### Bebyggelsen

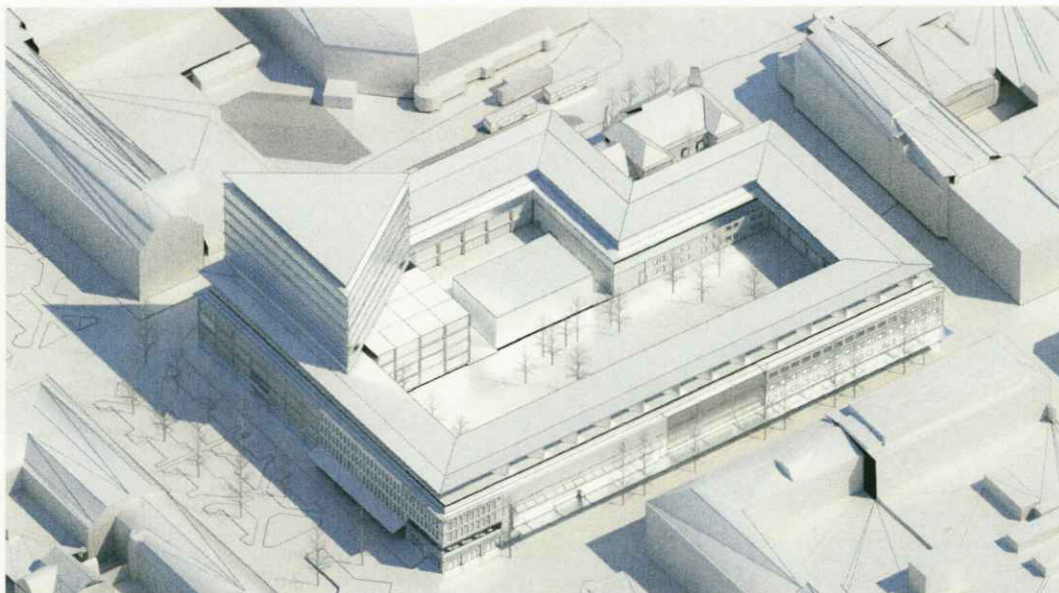
Föreslagen förändring innebär ny entré till inomhusgallerian Kungspassagen från hörnet av fastigheten mot Rådhusorget. Inomhusgallerian förändras i sin sträckning och till sin planlösning och sitt innehåll. Entrén markeras särskilt genom att öppnas i två plan.

För att uppnå en effektiv inre galleria föreslås en ny byggnad utefter Rådhusplanaden som ersätter Thornberghuset. Den föreslagna byggnaden uppförs i fyra våningar samt två indragna takvåningar mot Rådhusplanaden. Byggnaden är också sammanbyggd med en ny högdelen. Högdelen placering i kvarteret har sin förklaring i att man avser nyttja tomten för det rivna funkishuset samt att innergården till byggnaden nyttjas. Därmed tillskapas ytor i källarplan för garage, förråd, etc. Högdelen planeras innehålla kontor/hotell alternativt bostäder beroende på utformning (mer om detta längre fram i beskrivningen). Verksamhet som hotell och kontor ger andra förutsättningarna för gestaltningen är bostadsändamål. Högdelen planeras i 13 våningar vilket är den maximala höjden som tillåts i centrum med hänsyn till flyget.



Vy från Rådhusplanaden.

Bild: White Arkitekter.



Axonometri över kvarteret. Högdelen innehåller kontor och hotell.

Bild: White Arkitekter.

Runt kvarteret, utom för Blå huset, planeras takvåningar i två plan med tydlig takfot. Takvåningarna är delvis indragna och har redovisats med en enhetlig utformning, oavsett byggnad i kvarteret. Utformningen kan skapa en sammanhållande identitet för kvarteret, men kan också uppfattas som dominant och storskaligt. Verksamheterna i takvåningarna planeras att vara hotell samt bostäder alternativt kontor beroende på högdelens innehåll.

Kvarterets inre förändras när nuvarande parkeringsplatser tas bort och ersätts med dels nya byggnader och dels ny innergård. Den nya innergården lyfts upp en



Vy från Vasaplan.

Bild: White Arkitekter.

våning jämfört med idag till nivå med plan två. Innergården kan omfatta en yta upp till ca 2 400 m<sup>2</sup> och vara planterbart, ifall konstruktionen tillåter detta.

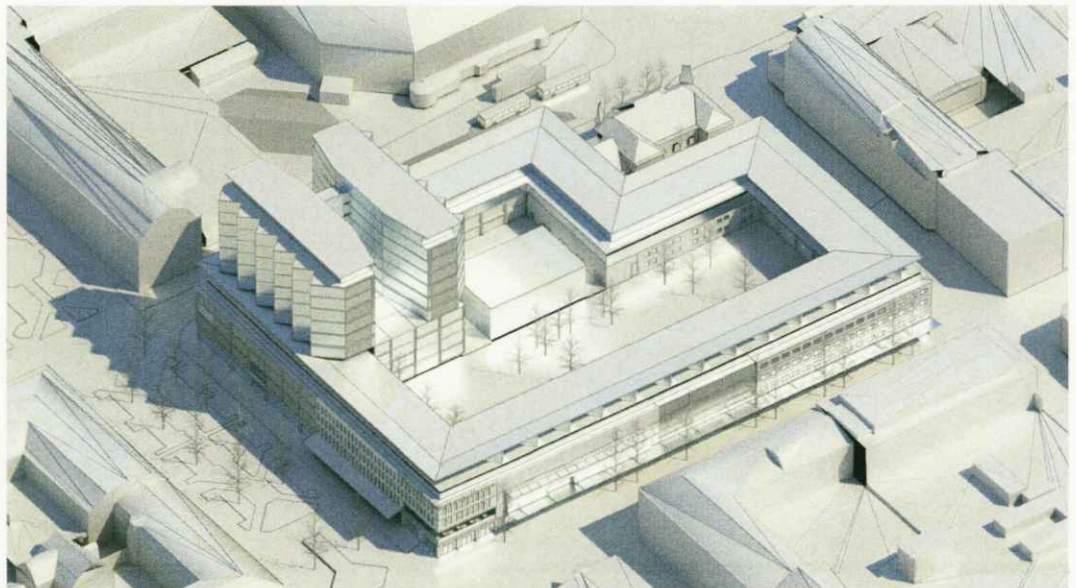
Mot Vasagatan förändras bottenplanet när uppfarten till parkeringsdäcket tas bort. Kvar blir nedfart till garaget samt indragen lastkaj till butikerna. Infarterna bör bearbetas så att de bidrar till en tilltalande stadsbild.

### Verksamheter

Det förslag som presenteras i programsamrådet innebär mer än en fördubbling av nuvarande våningsyta. Ytorna för handel avses i förslaget öka till ca 20 000 m<sup>2</sup> (två våningsplan samt delvis i källarplanet), kontor till 16 000 m<sup>2</sup>. Hotellverksamheten föreslås ökas till 9 000 m<sup>2</sup>. För bostäder provas möjligheten med en tillbyggnad av 5 000 m<sup>2</sup> (BTA). Sammantaget omfattar förslaget 50 000 m<sup>2</sup> BTA ovan mark och ca 10 000 m<sup>2</sup> i källarplan inklusive handel, garage, förråd etc. Dvs. mer än en fördubbling av bruttoytan ovan mark. Verksamheternas placering i byggnaderna är inte helt klarlagda vid programsamrådet.

Valet av verksamheternas lokalisering skapar möjlighet till olika utformningar av högdelen som i planprogrammet provas i två olika utformningsförslag.

- En lägre ny byggnad uppförs i hörnet Rådhusplanaden/Skolgatan och en högre ny byggnad uppförs utefter Skolgatan innehållande kontor och hotell
- En lägre ny byggnad uppförs i hörnet Rådhusplanaden/Skolgatan och två högre tvillingbyggnader som uppförs med gavelsidan mot Skolgatan som innehåller bostäder.



Axonometri över kvarteret. Högdelen består av två byggnader och innehåller bostäder.

Bild: White Arkitekter.

### Skala

Den bebyggelse som prövas i detta programsamråd skiljer sig i skala från dagens bebyggelse, såväl inom det egna kvarteret som i omgivande kvarter. Dock finns det exempel på enstaka byggnader där både höjd och volym är större än gängse i centrum, exempelvis Folkets hus scenbyggnad. I kvarteret Höder är en detaljplan framtagen som tillåter åtta våningar och på kvarteret Thor prövas för närvarande en detaljplan där byggnader från åtta till tretton våningar.

### Stadsbild och kulturmiljö

Påverkan på Rådhusplanen är en av de särskilt viktiga frågorna som behöver belysas. En särskild kulturmiljöstudie har tagits fram där planprogrammets konsekvenser avseende stadsbild och kulturmiljö analyseras. Den avses i kommande skeden inarbetas i den miljökonsekvensbeskrivning som upprättas. Länsstyrelsen har i sitt yttrande över den behovsbedömning som upprättats påtalat vikten av hur föreslagna byggnadsvolymer förhåller sig till centralmotivet Rådhusplanen samt till byggnadsminnet Rådhuset. Här har en eventuell rivning av Thornbergshuset samt särskilt utformningen av en ny byggnad på dess plats samt högdelen utformning och placering betydelse för förhållandet. Detta leder till tre principiellt intressanta frågeställningar.

- Ger bevarandet av Thornbergshuset bättre förutsättningar till aktivitet på Rådhusplanen än en ny byggnad på dess plats eller kan en modern byggnad gestaltas så att dagens kvaliteter, med bland annat butiker riktade mot Rådhusplanen, kan behållas eller utvecklas?
- Vilken betydelse har avståndet mellan högdelen fasadliv och Rådhusplanen? Finns det en punkt där det visuella intrycket av högdelen minskar till förmån för riksintresset och "centralmotivet Rådhusplanen"?
- Vilken betydelse har formspråket på högdelen för uppfattningen av byggnaden? Medför en mer artikulerad volym ett större påverkan eller intrång i riksintresset än en stramt gestaltad volym? Påverkar en triangulär form Rådhusplanen mer än en rektangulär eller kvadratisk?

Se även kulturmiljöstudie.



Rådhuset och kvarteret Forsete från Rådhusplanen.

Foto: Lena Tengnér/SHBK.



Kvarteret Forsete från Rådhusplanaden/Nygatan. Högdelen innehåller kontor/hotell.  
Bild: White Arkitekter



Kvarteret Forsete från Rådhusplanaden/Nygatan. De två högdelarna innehåller bostäder.  
Bild: White Arkitekter.

### Vasaplan, ett av Umeås viktigaste kollektivtrafiknav

Vasaplan är den viktigaste bussterminalen i centrum och används både av lokal och regional busstrafik. Dagligen passeras Vasaplan av mer än 900 bussar. Vasaplan inrymmer även flera andra funktioner som handel, kontor, hotell, service och nöjen. Planerad bebyggelse berör Vasaplan och i planarbetet är det särskilt viktigt att nya verksamheter i kvarteret Forsete liksom att uppförandet av nya byggnader inte påtagligt påverkar verksamheterna på Vasaplan. För närvarande pågår ett arbete att säkerställa god tillgänglighet för bl a funktionshindrade men också en översyn av Vasaplans gestaltning och funktion. Kollektivtransportsystemet har stor betydelse för tillgängligheten till och från centrum liksom Umeå centrums utveckling som attraktiv miljö och mötesplats.

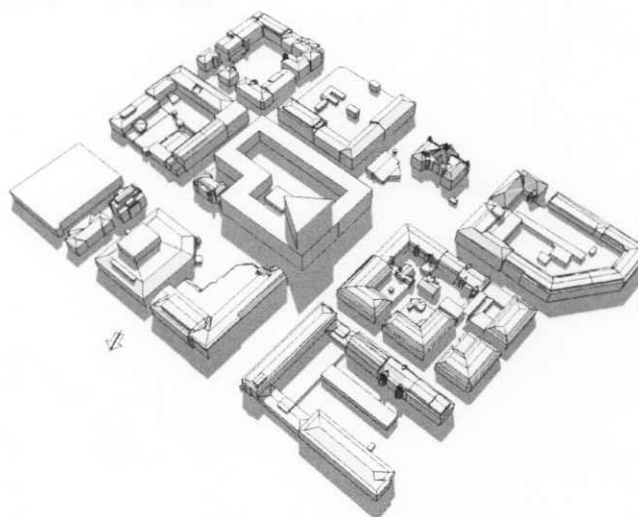
### Det offentliga rummet

Med en högre exploatering får stadens offentliga rum större betydelse. Nyexploateringar bör bidra till trygga och upplevelserika platser som förknippas med ett attraktivt stadsliv.

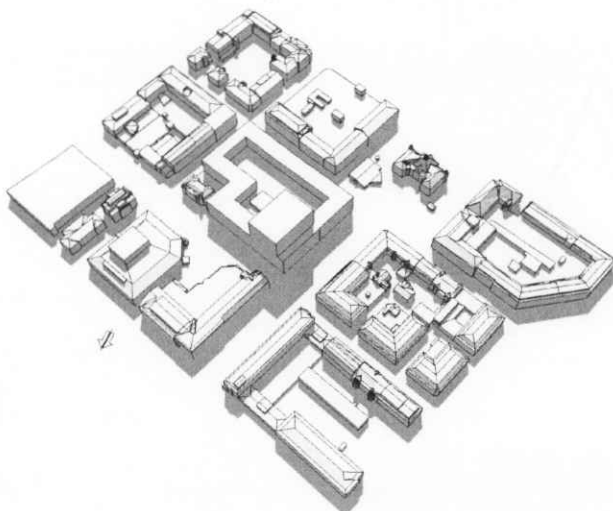
### Skuggbildning

Påbyggnaden av kvarteret gör att byggnaderna i gaturummet huvudsak blir sex våningar höga, utom för högdelen. Detta genererar mer utbredda skuggor än i dag. Bilder intill representerar ett jämförbart urval av framtagna skuggstudie. Från morgonen till strax efter lunch kommer skuggorna över Rådhusplanaden, eftermiddag mot Skolgatan och Vasaplan och kväll, efter 19.30 (sommartid) mot Vasagatan.

Formen på högdelen har viss betydelse hur skuggorna breder ut sig. I den skuggstudie som tagits fram har en triangulär volym (kontor) samt en rektangulär volym (bostäder) studerats. Bostadsförslaget har förenklats till en rektangulär volym trots att det i förslaget skisserats som två byggnader. Detta har dock en marginell betydelse. Med

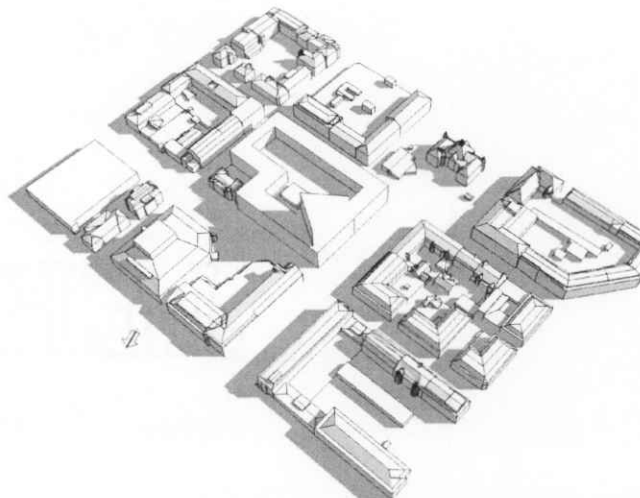


Tidpunkt 15 maj klockan 11.30. Här skuggas hörnet av Rådhusplanaden/Skolgatan av högdelen. Den triangulära volymens skugga når hörnet av Stadsbiblioteket medan den rektangulära volymen når längre norrut efter Rådhusplanaden. Observera att norr är i bildernas vänstra nedre kant.

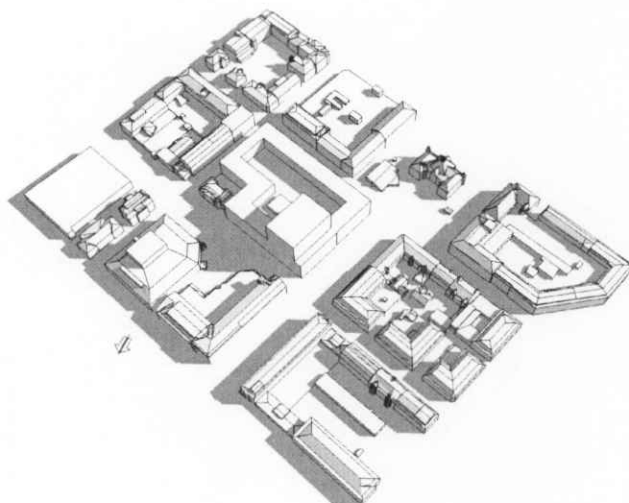


skisserad placering får uppdelningen endast betydelse när solen lyser i Rådhusplanadens riktning (ca.11.30 sommartid och 12.30 vintertid). Då kan solen lysa mellan volymerna.

Den triangulära volymen har ur skuggsynpunkt fördelen med färre sidor än en rektangulär volym vilket gör att skuggutbredningen kan bli mindre. Detta får t ex betydelse på förmiddagen då byggnaden skuggar Rådhusplanaden och sen eftermiddagen då byggnaden skuggar Vasaplan.



Tidpunkt 15 maj klockan 16.30. Här når skuggor för båda volymerna till entrén till Folkets hus. För den rektangulära volymen breder även skuggorna ut sig på fasaden. Mot vilken gata man väljer att parallellplacera fasaden till den triangulära volymen har också betydelse för skuggutbredningen. Observera att norr är i bildernas vänstra nederkant.



## Trafik, angöring och parkering

### Trafik

Vasagatan fungerar som angöringsgata till kvarteret och garage samt lastintag. Biltrafik är förbjuden till/från Skolgatan. Viss biltrafik som taxi och varutransporter använder dock gatan som smitväg vilket upplevs av bussföretagen som ett problem.

Skolgatan trafikeras i övrigt av ca 200 fordon utöver linjebusstrafiken. Vasagatan bedöms trafikeras av ca 500 fordon per dygn.

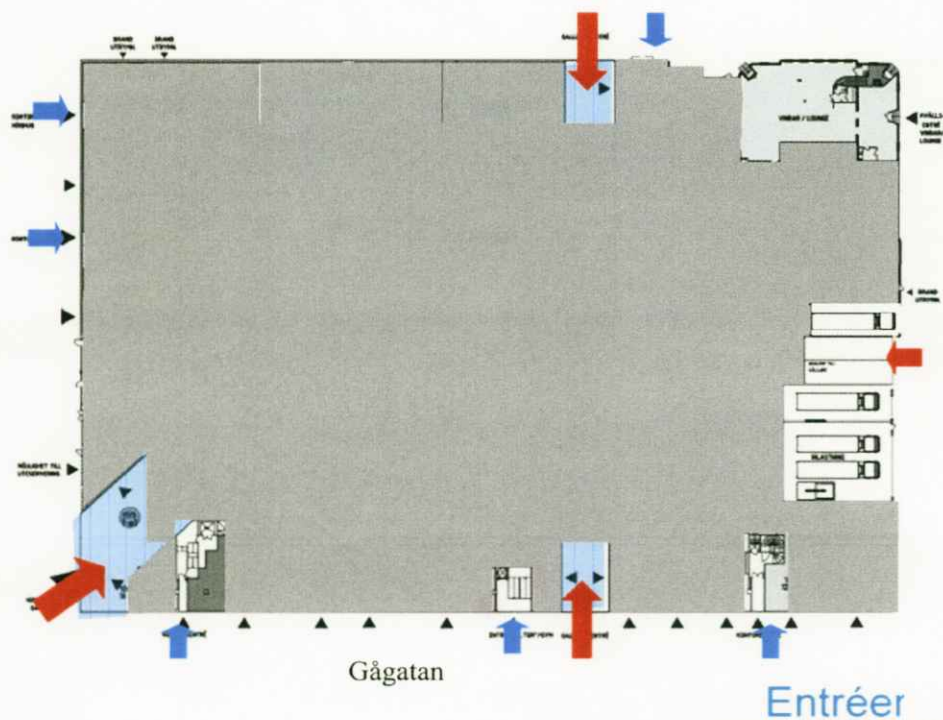
### Taxizon

Efter Skolgatan i anslutning till kvarteret finns en taxizon där taxi får stanna högst 5 minuter. Det är osäkert om projektet påverkar denna zon. Behovet av angöring kvarstår även efter en utbyggnad av kvarteret.

### Parkeringar

Idag finns parkeringsplatser såväl inom kvarteret som i angränsande kvarter. På kvarterets tak finns ett hundratal parkeringsplatser och parkeringshuset Nanna innehåller ca 525 parkeringsplatser.

Exploateringen innebär dels att ca 135 parkeringsplatser försvinner från takplanet och dels att de nya verksamheterna skapar ett ökat behov av ca 390 parkeringsplatser med gällande parkeringsnorm. Ombyggnad av garageplanet tillskapar ca 40 nya platser. Sammantaget innebär att ca 480 parkeringsplatser saknas (se även Miljöbedömning).



Kv Forsete 2010-04-20 White

Översiktlig bild över hur entréer och lastintag lokaliseras.

### **Cykelparkering**

Vasaplan har ett antal markerade platser för cykelparkeringar. Närmast kv Forsete finns ett sextiotal platser. Rådhusplanaden har 76 platser närmast kvarteret, efter Kungsgatan ca 40 platser och i hörnet Kungsgatan/Vasagatan ca 32 platser.

Den planerade exploateringen innebär att behovet av cykelparkeringar kommer att öka såväl för besökare som för de som arbetar inom kvarteret. Cykelparkeringsplatser för boende behöver också säkerställas. För närvarande finns ingen särskild parkeringsnorm för cyklar i Umeå men i den parkeringsstrategi som just nu är under framtagning kommer en sådan att föreslås. Parkeringsstrategin avser behandla både bilparkeringar och cykelparkeringar.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

#### **Trafikbuller**

Kvarteret exponeras främst av trafikbuller från fordonstrafiken på Vasaplan. Vasaplan trafikeras nästan uteslutande av tung trafik vilken som regel brukar generera högre nivåer än biltrafik. 2009 lät miljönämnden upprätta en bullerkartläggning av Umeå kommun. Denna visar att maxnivåerna är svårast.

Bullernivåer kan komma att medföra begränsningar i planens innehåll (bostäder, handel etc.). Placeringen av bostäderna är särskilt viktiga att studera avseende såväl buller på uteplatser som behov av tyst sida.

#### **Samhällsbuller från nattliv, arrangemang och verksamheter**

Planområdet ligger intill Rådhusstorget som används som arrangemangsplats och offentlig mötesplats. Boende inom kvarteret Forsete har till miljönämnden vid flertalet tillfällen framfört klagomål på att enskilda arrangemang är störande. Klagomål har även framförts på störande buller från nattklubbar och uteserveringar på Vasaplan. Miljönämnden har bland annat som följd av detta ansett det motiverat att ställa krav som begränsar de tider den bullrande verksamheten får pågå.

#### **Luftkvalitet**

Planområdet gränsar i norr till Vasaplan. Nyligen genomförda spridningsberäkningar av SMHI/Trivector visar att halterna NO<sub>2</sub> i gaturummet på Vasaplan överskrider gällande miljö kvalitetsnorm. I samma område har Umeå kommun en miljöövervakningsstation där halten NO<sub>2</sub> mäts kontinuerligt. Mätstationen är placerad på Stadsbibliotekets tak och har som uppgift att mäta bakgrundshalter i den urbana miljön. Uppmätta halter NO<sub>2</sub> vid mätstationen är lägre än beräknade halter i gatunivå. Mätresultat från stationen har visat att nedre utvärderingströskeln (NUT) för dygns- och timmedelvärden i miljö kvalitetsnormen överskreds under 2006–2007 men inte 2008.

Planförslaget kommer sannolikt att medföra en viss förändring av trafiksituationen i kvarteret men även på omgivande platser. I sammanhanget är det den trafik vars framdrift sker med hjälp av förbränningsmotorer som genererar utsläpp. De

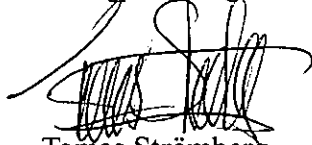
främsta skälen till att förslaget kommer att påverka trafiksituationen i området är att förslaget medför:

- minskat antal parkeringsplatser i kvarteret och således även i centrumfyrkanten
- ökat behov av varor och tjänster inom kvarteret
- ökat antal arbetsplatser
- ökad närvaro av människor i centrum i det avseendet att centrum blir tydligare målpunkt.

(Tidigare avsnitt är hämtat från aktuell Miljöbedömning).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2010

Detaljplanering



Tomas Strömberg  
Planchef



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-10-17

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för fastigheten Forsete 4 m.fl. inom centrala stan i Umeå kommun

---

Information:

Berörda fastigheter:  
FORSETE 4 -5

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-09-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-06-20	BD	Beslutsdatum
2011-09-17	LK	Laga kraft
2021-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-10-17	PB	Inlagd i ACM