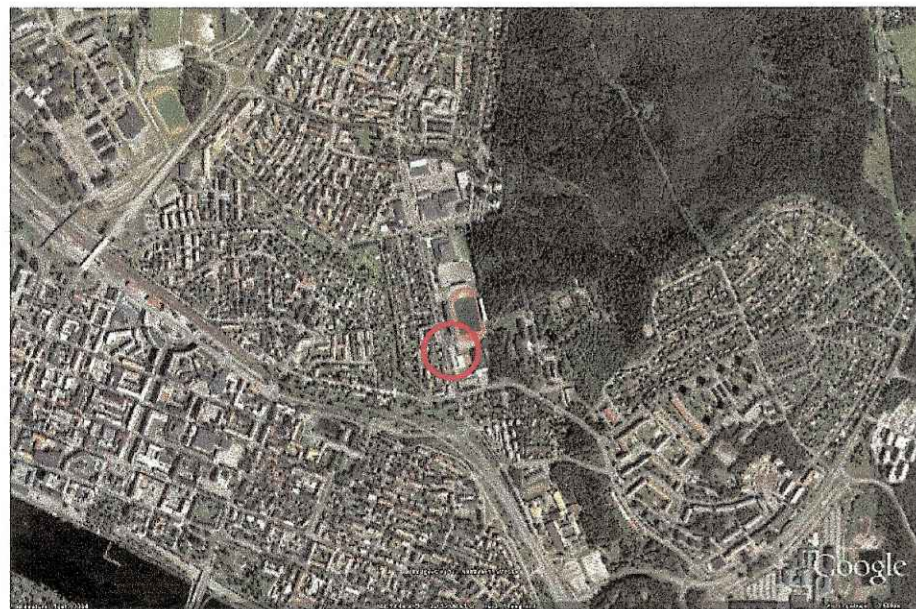


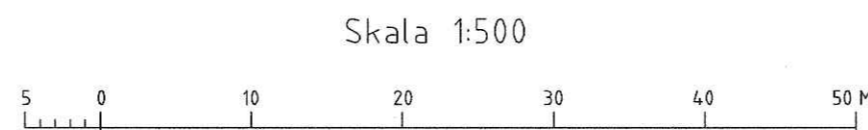
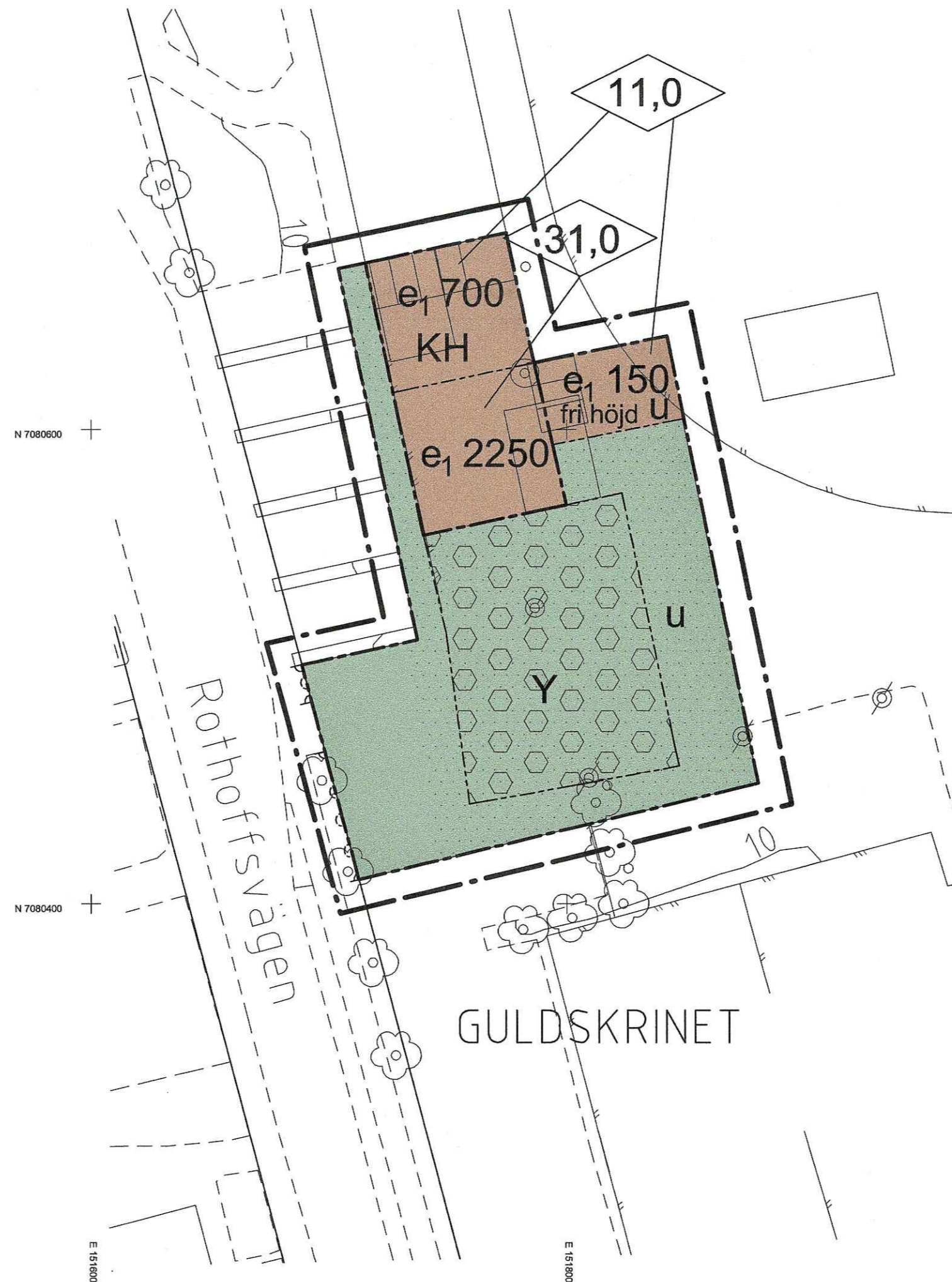
Situationsplan. Ny byggnad i mörkgrått



Översiktskarta



Vy längs Rothoffsvägen



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2010-01-12 MOK 09/208
 Reviderad
Ayva Heluorn
 Lantmätare SHBK

Mätning: ANR
 Kartkonstruktion: ANR

Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägeangivning: Objektet är digitaliserade (Etronsormått)
 - Aktualitetsstandard: Visad precision är tillräckligt för kartläsning och aktuellt vid på kartan angiven söpunkt

Koordinatssystem i plan och höjd: Svensk 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdförskjutning: Höjdsuror med 1 meters avstånd
 Ursprung: Digital piktorkarta
 Rygfotografiering år: 2000 på 800 meters höjd
 Utsjöradskarta teckningar redovisas ej på grundkarta
 Planlösningar och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
 Godkänt ur sekretesspunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detailplanegräns, ritad 3 meter utanför plangräns
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- Kvartersmark**
- KH Kontor, hotell, handel
 - Y Idrott

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

- Utfart, stängsel**
- Körbar förbindelse får ej anordnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e1 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- fri höjd Fri höjd 7 meter
- Marken får ej bebyggas, ej parkering
- Marken får byggas under med körbart bjälklag

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning**
- 00,0 Högsta byggnadshöjd i meter
 - Fläkttrum ska integreras i byggnadens utformning
 - Byggnaden ska utformas med hög kvalitet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid**
 Genomförandetiden är tio år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Utåtande

BESLUT

Antagen BN 2011-09-28
 Laga kraft 2011-12-05
Inger Södermark

Detaljplan för del av fastigheten
GULDSKRINET 1
 inom Haga i UMEÅ KOMMUN

UMEÅ KOMMUN
 Detaljplanering maj 2011
 Reviderad september 2011

Tommas Strömberg
 Planchef

Patrik Forsberg
 Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB



Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 09-34
 Datum: 2011-12-09
 Handläggare: Patrik Forsberg,
 Tyréns; Tomas
 Strömberg

Detaljplan för fastigheten GULDSKRINET 1 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-09-28, § 167.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som avslår överklagandet.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-12-05.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

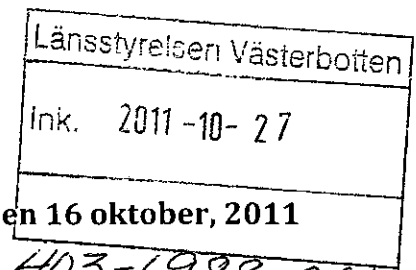
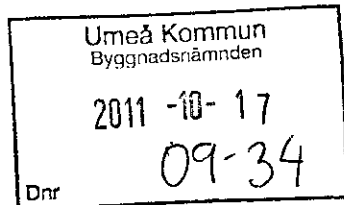
Inger Södermark

Inger Södermark

Kopia till:

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

2480K-P11/50



Umeå Kommun
Byggnadsnämnden i Umeå kommun
90184 Umeå

Diarienummer PLA-09-34
Guldskrinet 1 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län.

Ärende: Överklagande till länsrätten.

Vi motsätter oss starkt det föreslagna alternativet till planprogram för del av fastigheten Guldskrinet 1 inom Haga, Umeå kommun.

Vi vill anföra att byggnaden helt bryter mot villamiljön i området och mot den stil som förekommer av husen (30-40 tals villor).

Vi är införstådda med att det kan behövas viss förtätning av bostäder inom Haga – istället för en utbyggnad av industrier.

Vi föreslår att sådana bostäder (höghus enligt plan) placeras i borte kanten av idrotts-platsområdet mot skogsbrynet. Vilket vi anser är mycket lämpligare. Där skulle byggnaden smälta in på ett mer naturligt sätt. Dels nära de övriga höghusen vid Skogsbrynet samt i kanten av Gammliasbogen.

Vidare vill vi påpeka, och i enlighet med museets synpunkter, att utsikten från Gammlia och skidmuseet påverkas på ett negativt sätt. Den vackra vyn över staden försvinner.

När det gäller påverkan av den egna fastigheten menar vi att denna kommer att minska påtagligt i värde vid uppförande av en höghusbyggnad mitt emot.

Bullernivån kommer att öka markant, likaså trafikmängden. Dessutom utsätts vi åter för en långvarig störning av boendemiljön precis nu när den långdragna byggnationen av, läktarbyggnader, nya sporthallen och dess parkeringsplatser avslutats. Att störningarna under byggtiden blir omfattande torde stå klart då den nya byggnaden kommer mycket närmare än tidigare byggnationer. Vi har under byggnadsperioderna fått spirckor i skorsten mm som man inte godtagit som byggskador trots påpekanden.

I samband med pålningsarbete nära vår fastighet ökar risk för skador av grund mm. Vidare kommer det planerade och mycket omfattande bygget innebära att trafik, buller damm och vibrationen kommer att öka drastiskt i omfattning under byggnadsperioden.

Området är redan i dag hårt belastat av mycket tung trafik samt övrig trafik. Enligt kommunens mätning ligger antalet fordon på över 9000 per vardagsdygn. Den redan hårt trafikerade vägen kommer att belastas

Björn H. Stenlund Regu

ytterligare med den planerade åtgärden, vilket det bör tas hänsyn till. (kanske omleda genomfartstrafik).

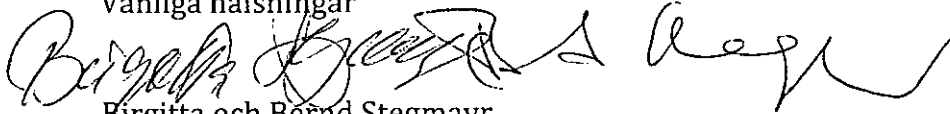
2011-10-27

Att parkering vid evenemang är ett problem ser vi redan idag, då bilar parkeras på vår fastighet och till och med blockerar in- och utfarter.

Till sist vill vi påpeka att skuggeffekten av vår fastighet uppstår.

Man har inte tagit någon diskussion med oss enligt vårt tidigare förslag. Vi vill därför enligt det åberopade brevet från Tomas Strömberg, Umeå Kommun, daterat 4 okt 2011, överklaga det planerade bygget till länsstyrelsen.

Vänliga hälsningar



Birgitta och Bernd Stegmayr
Rothoffsv 7
90342 Umeå



Länstyrelsen
Västerbotten

9
KOPIA

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011 -11- 10
Dnr 09-34

Beslut
Datum
2011-11-07

Ärendebeteckning
403-6988-2011
Arkivbeteckning

1(4)

Rek + mb

Birgitta Stegmayr
Rothoffsvägen 7
903 42 UMEÅ

Bernd Stegmayr
Rothoffsvägen 7
903 42 UMEÅ

Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Guldskrinet 1 inom Haga, Umeå kommun
(1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 28 september 2011, § 167, att anta detaljplan för del av fastigheten Guldskrinet 1.

Länstyrelsens motivering

Länstyrelsen anser inledningsvis att detaljplanen inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av sådan större vikt som utgjort hinder för Byggnadsnämnden att anta planen.

Planläggning är en kommunal angelägenhet som innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar har att avgöra hur marken ska användas och hur miljön ska utformas. De lämplighetsbedömningar som kommunen gör bör därför tillmätas stor vikt. Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Vid prövning av överklaganden bör Länstyrelsens inriktning vara att bedöma om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar utifrån de synpunkter som framförts i överklagandet och då främst avseende enskilda intressen.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en byggnad med en högsta höjd av 31 meter för kontor, hotell, servering m.m. Den totala planarean är 2082 m². Området är i dagsläget planlagt för idrottsändamål.

Ni har i överklagandet delvis åberopat sådana skäl som i första hand får anses beröra allmänna intressen – att den föreslagna byggnaden kommer att bryta mot stilen på villamiljön i området, att utsikten från Gammlia och skidmuseet kommer att försämraras och att trafikbelastningen i området kommer att öka. Enligt vad som nämnts ovan om kommunens självbestämmanderätt avseende markanvändningen inom kommunen är Länstyrelsens prövning av allmänna intressen begränsad till en bedömning

om kommunens beslut ligger inom ramen för det handlingsutrymme som plan- och bygglagstiftningen ger kommunen. Att så är fallet framgår av kommentaren till ÄPBL, Didón m.fl. sid. 13:20.

När det gäller de allmänna intressen ni nämnt kan Länsstyrelsen konstatera att dessa frågor har behandlats i samrådshandlingarna och planutlåtandet. Såvitt gäller den generella buller- och trafikproblematiken har således redogjorts för befintliga trafikmängder på Rothoffsvägen med konstaterandet att längs vägen finns en rad målpunkter till befintliga idrottsanläggningar som periodvis genererar mycket trafik. Det har dock bedömts att den nya byggnaden i sig inte självklart kommer att medföra fler evenemang vid anläggningarna. Länsstyrelsen drar därför slutsatsen att trafikökningen och mer buller på grund den nämnda byggnaden bör bli begränsad. I fråga om vad ni anfört om att byggnaden kommer att bryta mot den befintliga villamiljön på Haga kan konstateras att byggnaden kommer att placeras inom ett område som i dagsläget är planlagt för idrottsändamål med möjlighet till anslutning med en dominerande läktarbyggnad och en inomhushall med stor byggnadsvolym, åtskild från villabebyggelsen av den 18 meter breda Rothoffsvägen. Byggnaden bör därför närmast uppfattas som en integrerad del av idrottsplatsområdet och torde, trots sin höjd och volym, inte uppfattas som ett oacceptabelt intrång i villamiljön. Länsstyrelsen anser sammantaget att de avvägningar och slutsatser som kommunen gjort i dessa delar rymmer inom den ram PBL ger kommunen rätt att besluta inom och att vad ni anfört inte kan utgöra skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen.

De grunder av mer enskild karaktär som ni åberopat i överklagandet är befarad minskning av värdet på er fastighet, risker för störningar under byggtiden och oro för skador på fastigheten i samband med pålning. Vidare har nämnts skuggeffekter och olägenheter av att parkerade bilar kommer att blockera in- och utfarter.

När det gäller risker för störningar under byggtiden bör noteras att enligt Boverkets byggregler (BFS 2011:6), avsnitt 2:4, gäller att om exempelvis pålning och andra markarbeten kan komma att påverka närbelägna byggnader ska skaderiskerna förebyggas. Härutöver har i planens genomförandebeskrivning angetts att arbetena i byggskedet ska utföras så att störningarna för omkringliggande bebyggelse minimeras. De grannelagsrättsliga frågor som i övrigt kan uppkomma på grund av byggnadsarbetena vid genomförandet av planen kan inte regleras i detaljplanen utan får prövas i civilrättslig ordning. Frågan om skuggningseffekter har behandlats under planprocessen. Det har då bedömts att skuggningseffekterna i första hand drabbar idrottsplatsområdet och i någon mån villorna vid Östra Idrottsallén. Länsstyrelsen ifrågasätter inte denna bedömning. Vad som anförts i planbeskrivningen visar att det finns förutsättningar att tillgodose det särskilda parkeringsbehov som uppkommer på grund av verksamheten i den planerade byggnaden. De problem ni påtalat med att fordon vid evenemang på idrottsplatsområdet parkeras på er fastighet och blockerar in- och utfarter utgör ordningsproblem utan direkt samband med tillkomsten av den byggnad som planen syftar till att skapa förutsättningar för.

Länsstyrelsen anser avslutningsvis att man i en stadsmiljö måste räkna med tillkomsten av ny eller förtätad bebyggelse som påverkar den befintliga miljön och som kan inverka på värderingen av berörda fastigheter. De olägenheter ni nämnt är inte av den

arten att planen inte kan godtas. Effekterna av planen är inte större än att de får tålas. Överklagandet ska därför avslås.

Överklagandet

Ni har som ägare av fastigheten Bytesgården 7 med adress Rothoffsvägen 7 överklagat nämndens beslut och får anses ha yrkat att Länsstyrelsen ska upphäva detsamma. Som skäl har sammanfattningsvis anförts följande. Byggnaden bryter helt mot villamiljön i området och mot den stil som husen från 30 och 40- talet representerar. Ni är införstådda med att det behövs viss förtätning av bostäderna på Haga, men föreslår att sådana bostäder som det aktuella höghuset placeras i borte kanten av idrottsplatsområdet mot skogsbrynet. Där skulle byggnaden smälta in på ett mer naturligt sätt.

Er fastighet kommer att minska påtagligt i värde vid uppförande av en höghusbyggnad mittemot. Trafikmängderna kommer att öka. Området är redan i dag belastat med mycket trafik, enligt kommunens mätningar ligger antalet fordon på över 9000 per dygn. Problem med parkering vid evenemang finns redan i dag och dessa kommer att förvärras. Även bullernivåerna kommer att tillta liksom problematiken med damm och vibrationer. Störningarna för er under byggtiden kommer att bli omfattande. De långvariga byggnadsarbeten på platsen som nyligen har avslutats var störande för er och den nya byggnaden kommer att ligga närmare er fastighet än de byggnader som nyss uppförts. I samband med pålningsarbeten ökar riskerna för skador på er husgrund. Skuggeffekter kommer att uppstå på er fastighet och den vackra vyn över staden från Gammlia kommer att påverkas negativt.

Aktuella bestämmelser

Från den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag (2010:900). Enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter gälla för mål och ärenden som har påbörjats i första instans 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), ÄPBL. Däremot ska enligt punkten 16 den nya lagen tillämpas då det gäller bestämmelserna om instansordning. Det innebär att Länsstyrelsens beslut i detta fall får överklagas hos mark- och miljödomstolen.

I 1 kap. 2 och 5 §§ ÄPBL anges att det är en kommunal angelägenhet att planera användningen av mark och att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas.

I 2 kap. 1 - 4 §§ ÄPBL anges de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning. Bland annat ska markområden användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning. Vid planläggning ska 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas. Med beaktande av natur- och kulturvärden ska främjas en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden m.m. samt en från social synpunkt

god livsmiljö. Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl. a avlopp och annan samhällsservice.

Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ ÄPBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för landskapsbilden och till naturvärdena på platsen och ska ge en god helhetsverkan. Byggnaderna eller deras avsedda användning får inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Vid utformningen av en detaljplan ska enligt 5 kap. 2 § ÄPBL skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I 5 kap. 29 § ÄPBL sägs att detaljplaner antas av kommunfullmäktige, men att fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt

Av 13 kap. 8 § ÄPBL följer att den myndighet som har att pröva överklaganden av beslut att anta en detaljplan ska antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

Anna Stenmark

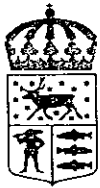
Tomas Johansson

Bilaga

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt

Kopia till

Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå
Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, 901 84 Umeå
Samhällsplanering (MH)
TJ



Länsstyrelsen
Västerbotten

17

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011-10-12
Dnr 09-34

Beslut

Datum
2011-10-10

Ärendebeteckning
404-6396-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
Guldskrinet 1 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län.
(PLA 09-34)**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2011-09-28 § 167 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen 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.

Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt

BN § 167

Detaljplan för del av fastigheten GULDSKRINET 1 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-09-28, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en byggnad för kontor, hotell, servering m.m.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2010-12-29 – 2011-01-28 samt utställning/granskning under tiden 2011-06-17 – 2011-07-15. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna 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 genomförandebeskrivningen reviderades med avseende på synpunkter från Umeva.

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
Birgitta och Bernd Stegmayr, Rothoffsvägen 7, 90342 Umeå. 02 postat 2011-10-11
- Övriga berörda, (underrättelse):
Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad september 2011

Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2011, reviderad september 2011

Planbeskrivning daterad maj 2011, reviderad september 2011

Samrådsredogörelse daterad maj 2011

UMEÅ KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Beslutsdatum

2011-09-28

Vårt diarienummer

PLA 09-34

Sid 2 (2)

BN § 167

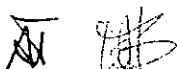
Genomförandebeskrivning daterad juni 2011, reviderad september 2011
Planprogram daterat april 2010
Samrådsredogörelse planprogram daterad december 2010

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.


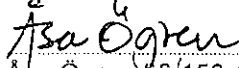
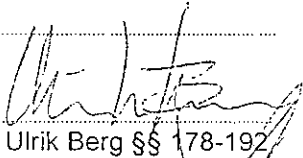
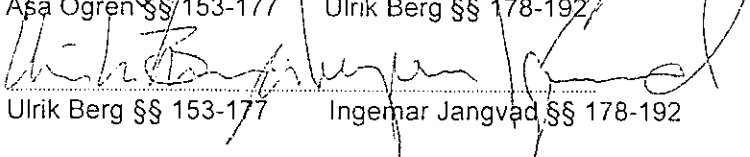
Protokoll sänt till

- ✓ Sökanden *postat 2011-10-04/158*
- ✓ Länsstyrelsen
- ✓ Sakägare m fl.
Umeå kommun, Bygglov
Umeå kommun, Fastighetsbildning



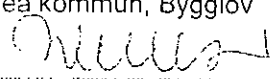
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum:
2011-09-28

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00–15.35, Lunch kl. 12.30–13.30 Ajournering kl. 14.30–15.00 Ajournering kl. 15.15–15.20 § 183	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande, tjänstgör §§ 153-177 Ulrik Berg, (M) vice ordförande, Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande, tjänstgör §§ 153-177 och 183-192 Patrick Nygren (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S), justerare §§ 178-192 Mona Westman (S), tjänstgör §§ 153-177 Peder Westerberg (FP), tjänstgör §§ 153-177 Eric Bergner (C) Veronica Kerr (KD), Alireza Mosahafi (MP)	
Ersättare	Emma Nilsson (S), tjänstgör §§ 178-192 Bernt Lundström (S), tjänstgör §§ 178-192 Ola Borgström (S) Mattias Sehlstedt (V), tjänstgör §§ 178-182 Lennart Sandström (FP), tjänstgör §§ 178-192 Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Niklas Forsgren, informatör Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Maria Lindman, byggnadsinspektör Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist	Håkan Sjögren, ekonomichef Torbjörn Forsgren, kompetensledare Inger Södermark, kartingenjör Anders Lidman, mättningsingenjör Daniel Janonius Löwgren, lantmätare Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostads- anpassning
Utses att justera	Ulrik Berg och Ingemar Jangvad	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2011-10-03	
Underskrifter	 Hannele Häkkinen	
Sekreterare		
Ordförande	 Åsa Ögren §§ 153-177	
	 Ulrik Berg §§ 178-192	
Justerare	 Ingemar Jangvad §§ 178-192	
	Paragrafer 153-192	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-09-28	
Datum för anslags uppsättande	2011-10-04	Datum för anslags nedtagande 2011-10-25
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov 	
Underskrift	Hannele Häkkinen	



Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 09-34
 Datum: 2011-09-06
 Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheten GULDSKRINET 1 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Guldskrinet 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under september 2011. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en byggnad för kontor, hotell, servering mm.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2010-12-29 – 2011-01-28** samt utställning/granskning under tiden **2011-06-17 – 2011-07-15**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen / granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med följande yttrande:

Utställning av detaljplan för del av fastigheten Guldskrinet 1 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län. (PLA 09-34)

Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en byggnad för kontor, hotell, servering mm.

Länsstyrelsen har tidigare, 2011-01-31, yttrat sig över planförslaget till detaljplan och framförde bl.a. synpunkter på bostadsändamål i planförslaget.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Genomförandebeskrivningen ska revideras angående uteslutande av bostadsändamålet i planen.

KOMMENTAR

Genomförandebeskrivningen revideras angående uteslutandet av bostadsändamålet.

Antagandehandling
Utfåtande
 Normalt planförfarande

2 (2)
 Diarienummer: PLA 09-34
 Datum: 2011-09-06

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

SAKÄGARE

Ägarna till fastigheten Bytesgården 7, Birgitta och Bernd Stegmayr, motsätter sig starkt planförslaget. Man menar att tänkta byggnader bryter mot stilen i området och att utsikten från museet försämras. Man menar också att värdet på den egna fastigheten försämras, att skuggningarna blir omfattande, att trafiken kommer att öka, att parkeringssituationen är ett problem och att störningarna under byggtiden blir stora.

Kommentar

Synpunkterna har behandlats under planprocessen och finns redovisade i planbeskrivningen. Frågor kopplade till det faktiska byggskedet kan behandlas i genomförandebeskrivningen.

ORGANISATIONER

Umeå Energi har ingen erinran.

Umeva menar att intern tryckstegring kan komma att krävas för höghuset, att ett eventuellt underjordiskt garage kan komma att behöva pumpanläggning och oljeavskiljning. Man menar också att avstyckning av planens byggnader medför separata va-anslutningar.

Kommentar

Synpunkterna kan beaktas i genomförandebeskrivningen.


SAMMANFATTNING

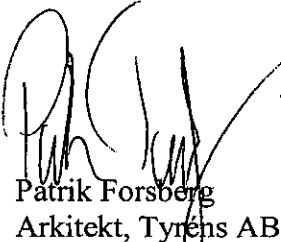
Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
 - ✓ Birgitta och Bernd Stegmayr, Rothoffsvägen 7, 90342 Umeå. *U2 U2* *postat UI 2011-09-20/180*
- Övriga berörda, (underrättelse):
 - ✓ Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå. *- " -*

UMEÅ KOMMUN september 2011
 Detaljplanering


 Tomas Strömberg
 Planchef


 Patrik Forsberg
 Arkitekt, Tyréns AB

U2 postat 2011-10-04/150

utfåtande 20110906

Umeå Kommun
 Detaljplanering
 Postadress
 Tel växel
 E-post

901 84 UMEÅ
 090-16 10 00
detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
 Tel 090-16 13 61
 Fax 090-16 13 68
 E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

1 (9)

Diarienummer: PLA 09-34
Datum: 2011-05-24
Handläggare: Patrik Forsberg

**Detaljplan för del av fastigheten GULDSKRINET 1 inom
Haga i Umeå kommun, Västerbottens län**

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en byggnad för kontor, hotell, servering mm.

PLANDATA

Detaljplanen omfattar en mindre del av fastigheten Guldskrinet 1. Planen avgränsas av Rothoffsvägen, Gammliavallens västra läktare, den nya inomhushallen i öster och planerade parkeringsytor i söder. Den totala planarean är 2082 m².

PLANPROCESS

Planen handläggs med *normalt planförfarande*, dvs. processen innefattar såväl samråd som utställning. Ett planprogram har upprättats och har varit föremål för samråd under tiden 26 april – 17 maj 2010. Förslaget till detaljplan har varit på samråd under tiden 29 december 2010 – 28 januari 2011.

BEHOVSBEDÖMNING

Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, dvs det finns inte behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen. Länsstyrelsen delar denna bedömning varför någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) således inte har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

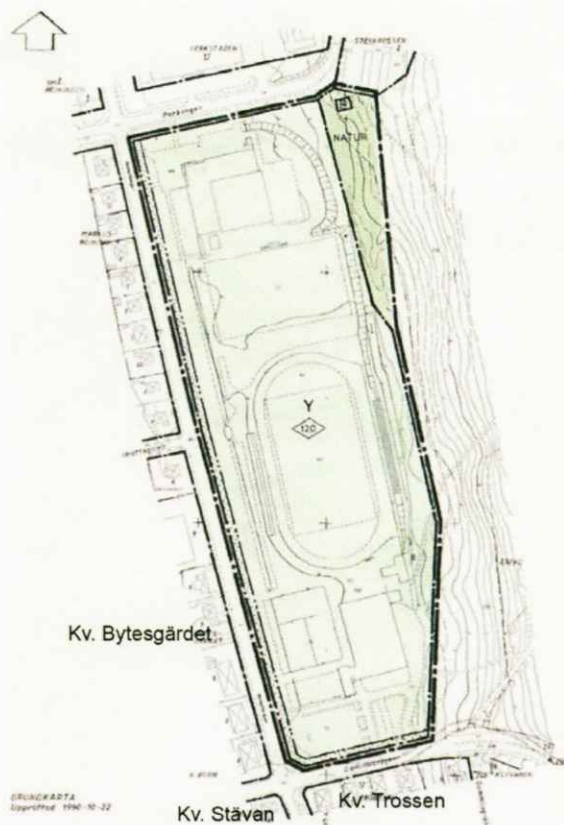
Umeå kommuns översiktsplan, *Öp198* (antagen av KF den 25 maj 1998).

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

2 (9)
Diarienummer: PLA 09-34
Datum: 2011-05-24

Detaljplaner

För planområdet gäller *Detaljplan för kv. Guldskrinet*, laga kraftvunnen 1991-05-14 (se fig 1). Området är där planlagt för idrottsändamål med en maximal byggnadshöjd om 12 meter. Angränsande områden är planlagda för bostäder respektive småindustri med maximala hushöjder om 7,6 meter.



Figur 1. Gällande detaljplan. Källa: Umeå kommun

Övrigt

För området gäller också *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka* (Umeå kommun/SHBK, godkänd BN november 2004). Några byggnader inom planområdet är också uppmärksammade i *Arkitekturguide Umeå* (Umeå kommun 2001).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Inom kv. Guldskrinet finns idag Simhallen, idrottsarenan Gammliafallen och inomhushallen Gammliahallen. Kv. Bytesgården karaktäriseras av flerbostadshus samt byggnader för småindustri, men inrymmer även ett par egna hem. Väster om detta kvarter finns ett område med enbart egna bostäder. Inom kvarteren Stävan och Trossen återfinns flerbostadshusbebyggelse.

PlanbeskrGulds.docm

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

3 (9)
Diarienummer: PLA 09-34
Datum: 2011-05-24

gelse. I samtliga ovan nämnda kvarter är byggnaderna i maximalt två våningar.

För närvarande pågår en utbyggnad av Gammliahallen med en ny inomhus-hall. Denna hall är placerad mellan Gammliaullen och Gammliahallen.

En enkel rad av björkar kantar Rothoffsvägens östra sida. På den västra sidan växer björk och tall inom fastigheterna. Gaturummet kan upplevas som brett och ödsligt, i avsaknad av rumslig avgränsning (Se figur 2).



Figur 2. Översiktsbild över området (2009).

Källa: www.eniro.se

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom eller i direkt anslutning till området.

Kulturmiljö

Särskilt värdefulla hus är, enligt *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*, den tidstypiska sporthallen, Gammliahallen, från 1950-talet och Simhallen från slutet av 1960-talet.

Trafik och parkering

Rothoffsvägen trafikeras av ca 9000 fordon vardagsdygn, är 18 meter bred med hastigheten begränsad till 50 km/tim. Längs vägen finns en mängd målpunkter däribland tre av Umeås största idrottsanläggningar: Simhallen, Gammliaullen och Gammliahallen. Många människor, däribland barn och ungdomar på väg till skola, sportaktiviteter och kvällsnöjen, vistas och färdas dagligen längs stråket.

Till Haga-Sandbacka finns gång- och cykelstråk separerade från biltrafiken. En viktig cykelväg längs Rothoffsvägen förbinder stadsdelen med universitets- och sjukhusområdet.

Infart till planområdet sker från Rothoffsvägen.

Planbeskrivning
Antagandehandling

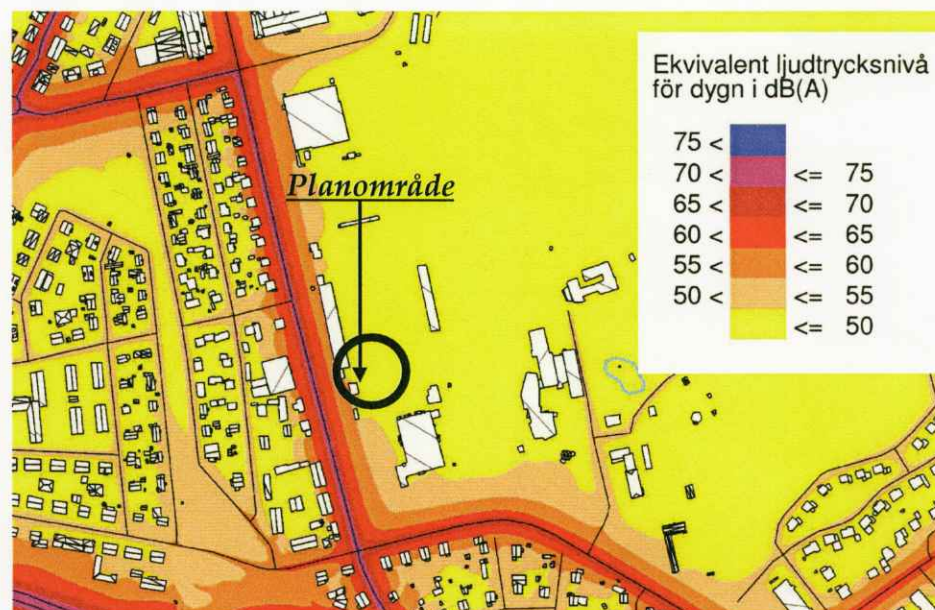
4 (9)
Diarienummer: PLA 09-34
Datum: 2011-05-24

Parkering för idrottsarrangemang finns i dagsläget vid Gammliaavallen och vid Gammliahallen. Dessa parkeringar är dock inte dimensionerade för de större idrottsarrangemangen.

Störningar

Vägrafikbuller

I *Bullerkartläggning* (ÅF-Ingemansson 2009-03-27) redovisas en bullernivå om knappt 60 dB(A)_{ekv} vid en tänkt fasad mot Rothoffsvägen, två meter ovan mark (se figur 3).



Figur 3. Ekvivalent A-vägd ljudtrycksnivå, 2 m över mark. Källa: ÅF-Ingemansson AB (2009-03-27)

Buller från idrottsarrangemang

Nära idrottsanläggningens högtalare kan ljudnivån uppgå till 100 dB.

Ljusstörningar från Gammliaavallen

Idag finns fyra belysningsmaster runt Gammliaavallen. Varje mast är 34 meter hög och är försedd med 3x6 armaturer. Armaturerna kan riktas individuellt och ger ett mycket kraftigt ljusflöde.

Luft

Aktuella mätningar av luftkvalitet visar att uppmätta halter av NO₂ ligger under MKN för dygnsmedelvärden (ITM rapport 188 juni 2010).

Markföroreningar

Tillgängligt material visar inte på några markföroreningar inom kvarteret.

Planbeskrivning
Antagandehandling

5 (9)
Diarienummer: PLA 09-34
Datum: 2011-05-24

Teknisk försörjning

El- och teleledningar finns idag i marken där den nya byggnaden och torget planeras. VA- och fjärrvärmeledningar samt opto-kablage finns under torget.

En omläggning av VA-, el-, och fjärrvärmeledningar har utförts till följd av bygget av den nya inomhushallen. El- och fjärrvärmeledningarna har flyttats till ett läge mellan den nya inomhushallen och Gammliaavallen. VA-ledningar finns också längs Rothoffsvägen strax utanför planområdet. Optokablarna har samma sträckning som befintliga fjärrvärmeledningar.

Förändringar

Detaljplanen skapar förutsättningar för en ny byggnad för kontor, hotell och handel, men begränsar den totala ytan till högst 3100 m² bruttoarea (BTA). För den höga delen av byggnaden medges en högsta byggnadshöjd om 31,0 meter, en höjd som i princip överensstämmer med de befintliga belysningsmasternas höjd. Planbestämmelsen "högsta byggnadshöjd" innebär en möjlighet att även bygga inom en 45 graders vinkel från takfoten.

Förutom denna relativt höga huvudbyggnad medges en anslutning till den nya inomhushallens läktarplan samt en lägre byggnadskropp mot den befintliga läktaren längs Rothoffsvägen. Anslutningen till den nya hallen måste ske med en fri höjd om sju meter till mark.

Planen anger inte någon begränsning av de olika ändamålen arealer.

Stadsbild

Med sin höga huskropp kommer den nya byggnaden att avvika kraftigt från omkringliggande bebyggelse. Avsikten är dock att den höga byggnaden ska utgöra en accentuering av området, tydligt markera idrottsanläggningens läge i staden.

Den i fasad 30 meter höga byggnaden kommer att bli väl synlig från högt belägna områden som t ex Läns museet (se *bild 1!*), Skogsbrynet, gång- och cykelbron Svingen och vissa områden vid universitetssjukhuset. Men även från delar av Östra Kyrkogatan och från närliggande områden Öst på stan kommer byggnaden sannolikt att synas.

I det öppna närområdet blir en hög byggnad tydligt exponerad, t ex längs Rothoffsvägen (se *bild 2!*). Från de lågt bebyggda egnahemsområdena kring Idrottsallén är dock exponeringen inte alltid självklar: byggnaden kan i stor utsträckning skymmas av den befintliga bebyggelsen och frodig vegetation (se *bild 3!*).

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

6 (9)
Diarienummer: PLA 09-34
Datum: 2011-05-24



Bild 1. Utsikt från museet mot Gamliavallen. Närmast den nya inomhushallen.



Bild 2. Vy från söder längs Rothoffsvägen.



Bild 3. Vy från korsningen Djupbäcksvägen/Östra Idrottsallén. Den nya byggnaden kan skönjas ovanför den gula villan.

Även om den höga delen av byggnaden i närområdet kan betraktas som en solitär, ges den ett visuellt stöd av det högt belägna Gammliaområdet. De närbelägna sexvåningshusen längs Skogsbrynet kan också sägas nyttja nämnda skog som fond.

På grund av den relativt höga höjden och den tydliga exponeringen är gestaltningen och utförandet av byggnaden särskilt viktig. Fläktrum eller andra tekniska utrymmen bör därför integreras i byggnaden.

Skuggningseffekter

Placeringen av den nya byggnaden i det sydvästra hörnet av Gammliaavallen innebär att skuggningar av angränsande bostadsfastigheter minimeras. De långa skuggor som uppkommer under vintersäsongen kommer huvudsakligen att beröra idrottsområdet. Ett antal villor vid Östra Idrottsallén berörs dock under tidig förmiddag.

Barnkonsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några negativa förändringar för barn.

Parkeringar

Parkeringar om 24 respektive 25 platser per 1 000 m² BTA bör anordnas för kontor respektive handel. Om något ändamål, kontor eller handel, maximeras i byggnaden medför denna parkeringsnorm att 88 eller 92 p-platser ska anordnas. Hotell innebär ett parkeringsbehov av 9 platser per 1000 m² BTA, maximalt 28 platser.

Planbeskrivning
Antagandehandling

8 (9)
Diarienummer: PLA 09-34
Datum: 2011-05-24

Parkering kan till viss del anordnas inom fastigheten. Möjlighet finns att förlägga dessa under mark: cirka 10 platser (i ett plan) under en ny byggnad, cirka 20 (i ett plan) under det nya torget. Antalet p-platser reduceras om nedfartsramper anordnas inomhus.

Parkering kan även lösas i avtal med andra fastighetsägare. Ett samnyttjande av närliggande parkeringsplatser bör kunna vara möjligt.

Befintliga parkeringar (utanför planområdet) är inte dimensionerade för de större idrottsevenemangen. Trots att de befintliga tennisbanorna planeras ersättas av nya parkeringar kan brist på parkeringsplatser uppstå vid större idrottsevenemang.

Trafik

Infart till den nya byggnaden bör samordnas med eventuell infart till den nya inomhushallen. Infarten kommer att korsa gång- och cykelvägen längs Rothoffsvägen vilket påverkar trafiksäkerheten.

Infarten måste säkerställas vid eventuell avyttring av någon del av fastigheten.

Stora evenemang kommer att alstra mycket trafik till och ifrån området. Tillflödet av trafik före ett evenemang pågår ofta utspritt över ett antal timmar vilket innebär att problemen blir relativt små. Utflödet efter evenemanget innebär däremot ofta stora problem då all publik vill lämna området så fort som möjligt.

Störningskydd

Fordonsbuller

Om hotell uppförs inom planområdet ska enligt gällande bestämmelser den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överskrida 30 dB(A). Den maximala ljudnivån inomhus får inte överstiga 45 dB(A) nattetid. De nya verksamheterna kan komma att alstra mer trafik än idag vilket kan medföra något förhöjda bullernivåer. Gällande bestämmelser om bullernivåer bedöms kunna klaras genom byggnadstekniska åtgärder.

Ljud från högtalare

Verksamhet som placeras nära en av arenans högtalare kan komma att utsättas för kraftigt buller. För att klara inomhuskraven kan fönster med hög ljuddämpning bli nödvändiga.

Ljustörningar

Den befintliga belysningsmasten inom planområdet måste rivas eller flyttas. Strålkastarna måste placeras och riktas så att ljustörningar av närliggande lokaler minimeras.

Planbeskrivning
Antagandehandling

9 (9)
Diarienummer: PLA 09-34
Datum: 2011-05-24

Teknisk försörjning

Befintliga el-, tele- och VA-ledningar under torget och under den tänkta nya byggnaden måste läggas om.

Den nya byggnadens vatten- och avloppsstammar kan anslutas till befintliga system vid Rothoffsvägen.

För det allmänna fjärrvärmenät som finns inom området har mark som inte får bebyggas avsatts (u-område).

För säkerställande av elförsörjning till planområdet kan detta anslutas till transformatorstationen belägen norr om planområdet.

En markbrandpost bör anläggas inom eller i närheten av planområdet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

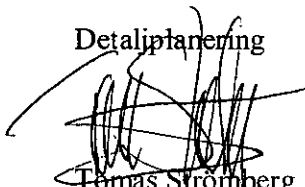
Rättigheten till in- och utfart till/från den nya byggnaden samt möjligheten till parkeringsplatser under mark bör säkras i avtal.

MEDVERKANDE

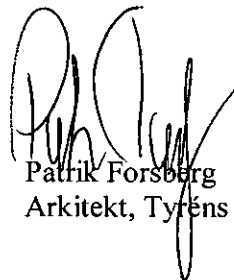
Planen har framtagits i samarbete med Lage Olofsson, Umeå kommun/SLK samt undertecknad representant för Umeå kommun/Detaljplanering. Från Tyréns har Sara Thelin, Solveig Heikki, Jörgen Nätterlund (fotomontage) samt undertecknad deltagit.

UMEÅ KOMMUN maj 2011
reviderad september 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Arkitekt, Tyréns AB



Detaljplan för del av fastigheten **GULDSKRINET 1** inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen sätts att utgå årsskiftet närmast tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är främst att inom nuvarande Guldskrinet 1 (idrottsplatsfastigheten) skapa planmässiga förutsättningar för kontor, hotell, servering mm.

Från Guldskrinet 1 kan en fastighet avstyckas. Ändamålet får avgöras i samband med avstyckning.

Infart bör samordnas med idrottsanläggningen; åtminstone med den idrottshall som är under uppförande. Infart och parkeringar bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

Egen anslutning till allmän vatten- och avloppsledning bör eftersträvas.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt (**u**).

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning mm

Inom området kan råda besvärliga geotekniska förhållanden. Behov av kompletterande grundundersökning får prövas i bygganmälan. Lämpligt grundläggningssätt skall samtidigt bestämmas i samråd med kommunens bygginspektion.

Trafik och parkering

Den nya bebyggelsen kommer att angöras från Rothoffsvägen och utfarten förläggas över befintlig gång- och cykelbana. Utfarten skall utformas så att minsta möjliga risk och olägenhet drabbar cyklister och gående.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Dnr PLA 09-34

Bebyggelsen angränsar eller snarare integreras i en befintlig idrottsanläggning. Idrottsanläggningen har ett vid evenemang mycket stort parkeringsbehov och i samband med sådana bör om möjligt all markparkering vara tillgänglig för besökare till anläggningen.

Bebyggelse

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 11 respektive 31 m. Byggnaden skall utformas och förses med sådan isolering att ett tillfredsställande bullerskydd erhålls i enlighet med gällande norm.

VA och avfall mm

Ny bebyggelse kan anslutas med egen anslutningspunkt till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. För högdelen av byggnaden kan intern tryckstegring vara nödvändig. För det underjordiska garaget krävs pumpanläggning och oljeavskiljning.

Avfall ska hanteras enligt anvisningar i UMEVAs NOA direktiv.

Övrigt

I byggskedet ska arbeten utföras så att störningarna för omkringliggande bebyggelse minimeras.

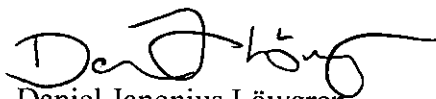
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för samtliga planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Umeå kommun, Stadsledningskontoret

UMEÅ KOMMUN juni 2011
reviderad september 2011

Detaljplanering



Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare



**Plansamråd
Samrådsredogörelse**

Diarienummer: PLA 09-34
Datum: Maj 2011
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheten Guldkrinet 1 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för rubricerad fastighet har upprättats av Umeå kommun detaljplanering under december 2010. Syftet med planen har varit att utreda förutsättningarna för uppförande av en byggnad för kontor, servering, bostäder mm på del av fastigheten Guldkrinet 1. Därutöver har också avsikten varit att belysa hur alternativa utformningar av byggnaden påverkar stadsbilden.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och varit föremål för samråd under tiden 29 december 2010 – 28 januari 2011. Programsamråd har tidigare hållits 24 april 2010 – 17 maj 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m fl har givits möjlighet att lämna synpunkter på handlingarna. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen anger som överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL att det på trafikbuller samt ljus och ljud från idrottsanläggningen inte är lämpligt med bostäder inom planområdet. Man saknar också behandling av barnperspektivet och trafiksäkerhetsfrågan i handlingarna.

Övriga synpunkter är att ett gestaltungsprogram bör utföras och att parkeringsfrågan bör klargöras. Bestämmelsen fri höjd anser man vara svår att förstå. En bestämmelse om placering av fläktrum etc bör införas och både illustrationskartan och grundkartan bör förtydligas.

Kommentar:

Detaljplanering går länsstyrelsen till mötes och utesluter ändamålet bostäder ur planhandlingarna. De huvudsakliga frågetecknen kring buller, ljus och luft utgår därmed.

Begreppet ”fri höjd” förtydligas liksom illustrationen och grundkartan. Ett avsnitt om barnperspektivet införs i planbeskrivningen och frågan om parkering kompletteras.

Kontoret anser dock inte att ett gestaltungsprogram är nödvändigt för detta relativt begränsade projekt i utkanten av staden, i ett läge som inte kan betraktas som särskilt utmanande. För att ändå tillgodose önskemålen om estetiska kvaliteter i genomförandet, kompletteras planen med bestämmelser om fläktrumets placering och byggnadens arkitektoniska kvalitet.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum anser, genom länsmuseumchef Ulrica Grubbström samt byggnadsantikvarie Maria Löfgren, att den nya byggnaden kommer att skymma museibyggnaderna. Byggnaden kommer också att negativt förändra den unika och för allmänheten värdefulla utsikten från museet och utställningen FoRum. Alternativen 2 (det nu valda) och 3 där höghuset bryter horisontlinjen, medför en särskilt negativ påverkan på stadsbilden. Museet anser också att parkeringar och trafikflöde måste redovisas.

Kommentar:

Detaljplanering delar inte museets uppfattning om byggnadens negativa påverkan på utsikt mm. Högdelen av den tänkta byggnaden förändrar utsikten från museet, men knappast med så omfattande negativa konsekvenser som museet gör gällande.

I övrigt: se under Länsstyrelsen!

SKANOVA

Skanova har flera markförlagda ledningar inom området (karta bifogas) och förutsätter att exploatören bekostar eventuella flyttningar.

Kommentar:

Vissa av Skanovas ledningar korsar området med byggrätt och bör sannolikt flyttas.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inga synpunkter.

UMEÅ KOMMUNS NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTT

Umeå kommuns Närings- och planeringsutskott (NP) tillstyrker planförslaget med synpunkter om luftmiljö, gestaltning och parkeringar. Vad gäller luftmiljön efterlyser man en beskrivning av konsekvenser utifrån miljökvälighetsnormerna.

Man anser att stadsbildafrågan har stor betydelse och att planen starkare bör uttrycka och reglera den gestaltningsmässiga ambitionen som också måste kopplas till planbestämmelser.

Slutligen menar utskottet att det tydligare måste visas hur parkeringsfrågan ska lösas.

Kommentar:

Se under Länsstyrelsen!

UMEÅ KOMMUN, BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Umeå kommun, Brandförsvaret påpekar att brandförsvarets möjligheter att ställa upp brandfordon i anslutning till den höga byggnaden måste beaktas.

Kommentar:

De fria ytorna kring planens byggrätt och den fria höjden om sju meter under passagen mot den nybyggda hallen bör medge tillräckliga möjligheter för brandförsvaret. Brandförsvarets synpunkter bör beaktas vid markutformningen.

UMEÅ KOMMUN MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Umeå kommun Miljö- och hälsoskydd menar att ljudnivåerna från högtalare på Gamliavallen kan bli höga. Fasader inkl. fönster måste dimensioneras därefter dvs så att socialstyrelsens riktvärde SOSFS 2005:6 för musik ska uppfyllas i bostäderna. Bostäderna ska också placeras i lägen där ljusstörningar inte förekommer.

Man påpekar också att luftmätningar visar att NOx-halter inte överstiger MKN.

Kommentar:

Se under Länsstyrelsen!

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi menar att de omlagda fjärrvärmeledningarna ska omfattas av u-områden. Anslutningsbyggnaden måste också utformas så att fjärrvärmeledningarna är åtkomliga.

Kommentar:

Angivna u-områden omfattar befintliga fjärrvärmeledningar. Den fria höjden om sju meter under passagen mellan byggnaderna bör medge åtkomst av ledningarna.

SAMMANFATTNING**Ändringar efter samråd**

Samhällsbyggnadskontoret gör den sammanfattande bedömningen att det finns skäl att utesluta bostadsändamålet. Samtliga handlingar revideras med hänsyn till detta.

I övrigt ändras situationsplanen för bättre överensstämmelse med plankartan och bestämmelsen om fri höjd vid passagen till den nya inomhushallen förtydligas.

En bestämmelse gällande fläktrum införs liksom en bestämmelse om arkitektonisk kvalitet.

Ett avsnitt om barnperspektivet införs i planbeskrivningen, där också avsnitten om parkeringar och trafik kompletteras.

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

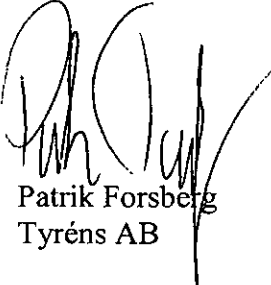
Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från Länsstyrelsen (gestaltungsprogram) samt från Västerbottens museum (stadsbild, utsikt).

UMEÅ KOMMUN maj 2011

Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Tyréns AB



Planprogram för del av fastigheten Guldkrinet 1 inom Haga

April 2010

Programhandling



1. INLEDNING	4
1.1 Planeringens syfte	4
1.2 Behovsbedömning	4
1.3 Planområdet	4
1.4 Processen/tidplan	4
2. PLANFÖRHÅLLANDEN	5
2.1 Översiktsplan	5
2.2 Detaljplaner	5
2.3 Byggnadsordning	5
3. NULÄGESBESKRIVNING	5
3.1 Markanvändning	5
3.2 Teknisk försörjning	5
3.3 Pågående projekt	5
4. OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR	6
4.1 Topografi	6
4.2 Vegetation	6
4.3 Markägoförhållanden	6
4.4 Riksintressen	6
4.5 Kulturmiljö	6
4.6 Trafikbuller	6
4.7 Övriga störningar	6
5. BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR	7
5.1 Områdesbeskrivning	7
5.2 Trafik	7

6. PROGRAMALTERNATIV	8
6.1 Alternativ 1	8
6.2 Alternativ 2	11
6.3 Alternativ 3	14
6.4 Jämförelse av alternativ	18
6.5 Kommentar	18
7. MEDVERKANDE	19

Planprogram för del av fastigheten **Guldskrinet 1** inom stadsdelen Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

1. INLEDNING

Ändamålet med ett planprogram är att redovisa syftet med den förestående planläggningen och huvuddragen i denna och dessutom förutsättningarna för planarbetet. Planprogrammet ligger till grund för programsamråd.

1.1 Planeringens syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningarna för ett uppförande av en byggnad för kontor, servering, bostäder mm. på del av fastigheten Guldskrinet 1. Avsikten är att belysa vilka konsekvenser olika utformningar av byggnaden kan ha på framförallt stadsbilden.

1.2 Behovsbedömning

Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, dvs det finns inte behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen. Länsstyrelsen delar denna bedömning varför någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) således inte har upprättats.

1.3 Planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheten Guldskrinet 1. Planområdet avgränsas av Rothoffsvägen i väster, Gamliavallens västra läktare i norr, den planerade nya inomhushallen i öster och det planerade nya "torget" i söder. Planen omfattar totalt en areal om 2082 m².

1.4 Processen/tidplan

I ett första skede upprättas detta planprogram som beräknas gå ut på samråd i april 2010. Efterföljande planhandlingar beräknas gå ut på samråd i juni 2010 och ställas ut i oktober-november 2010. Ett antagande av planen kan tidigast ske i december 2010.

2. PLANFÖRHÅLLANDEN

2.1 Översiktsplan

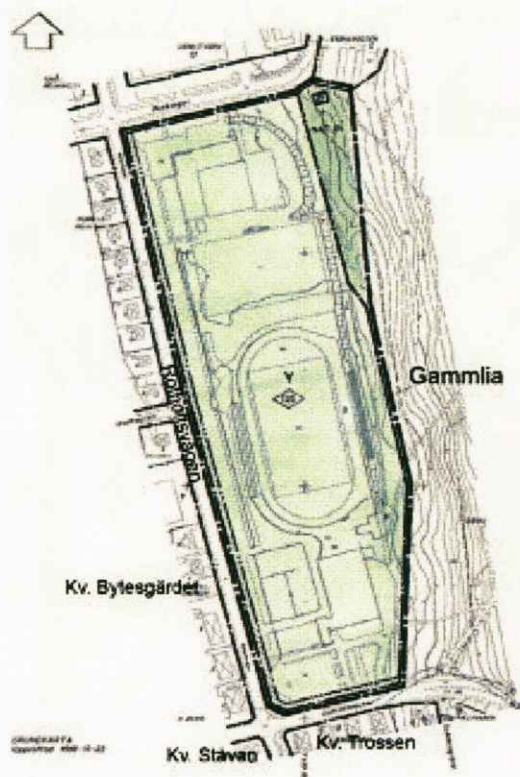
Umeå kommuns kommunövergripande översiktsplan, Öpl98, antagen av kommunfullmäktige 25 maj 1998.

2.2 Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan (400B) lagakraftvunnen 1991-05-14. Området är i gällande stadsplan planlagt för idrottsändamål med en maximal byggnadshöjd på 12 meter. Angränsande områden är planlagda för bostäder respektive småindustri. Den maximala byggnadshöjden i angränsande områden är 7,0-7,6 m.

2.3 Byggnadsordning

För området gäller byggnadsordning över Haga-Sandbacka (godkänd av byggnadsnämnden november 2004).



Figur 2.2.1 Gällande stadsplan. Källa: Umeå kommun

3. NULÄGESBESKRIVNING

3.1 Markanvändning

På fastigheten Guldkrinet 1 är markanvändningen idrott. Inom fastigheten finns idag Simhallen, idrottsarenan Gammliaavallen, och inomhushallen Gammliahallen.

3.2 Teknisk försörjning

Elledningar, ledningar för tele, VA-ledningar, fjärrvärmeledningar och ledningar för opto finns i planområdet. VA-ledningar finns också längs Rothoffsvägen strax utanför planområdet.

3.3 Pågående projekt

Detta program utgör del av den samordnade planering av Gammliaavallen ur ett helhetsperspektiv som beslutats av Näringslivs- och Planeringsutskottet (NP 182/2008). I det projektet ingår även en ny inomhushall för idrott för vilken byggstart skedde vid årsskiftet 2009/2010.

4. OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Topografi

Programområdet är plant. På höjden öster om planområdet ligger Gammliaaskogen.

4.2 Vegetation

Öster om programområdet finns Gammliaaskogen där det växer barr- och lövträd. En enkel rad av björk kantar Rothoffsvägens östra sida. På västra sidan växer björk och tall på fastigheterna.

4.3 Markägoförhållanden

Kommunen är ägare till fastigheten Guldskrinet 1.

4.4 Riksintressen

Det finns inga riksintressen i området.

4.5 Kulturmiljö

Särskilt värdefulla hus är, enligt Byggnadsordning för Haga-Sandbacka (Umeå kommun Samhällsbyggnadskontoret, november 2004), den tidstypiska sporthallen, Gammliahallen, från 1950-talet och Simhallen från slutet av 1960-talet. Väster om Rothoffsvägen finns ett stort område med enfamiljsegenheter från 1940-talet.

4.6 Trafikbuller

Nya byggnader som uppförs inom planområdet ska enligt gällande bestämmelser utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överskrider 30 dB(A). Inte heller får den maximala ljudnivån inomhus överstiga 45 dB(A) nattetid.

Om bostäder placeras i lägen där den ekvivalenta ljudnivån utanför fönster överstiger 55 dB(A) ska rekommendationerna om en s.k. "tyst sida" i Boverkets *Allmänna råd 2008:1* uppfyllas. Tyst sida är den sida av byggnaden som har en dygnsekvivalent ljudnivå som är lägre än 45 dB(A) vid fasad. Detta är en totalnivå det vill säga det sammanlagda ljudet från olika källor såsom trafik, fläktar mm.

Den nya byggnaden samt fler evenemang (i den nya inomhushallen) kommer att alstra mer trafik vilket medför höjda bullernivåer.

4.7 Övriga störningar

Buller från idrottsarrangemang

Ljudnivån vid högtalare kan vara hög vilket måste beaktas när det gäller fönsterkonstruktionen.

Ljusstörningar från Gammliaavallen

I dagsläget finns fyra belysningsmaster runt Gammliaavallen. Ljuset från belysningsmasterna är starkt.

5. BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Områdesbeskrivning

På kvarteret Guldkrinet finns idag Simhallen, idrottsarenan Gamliavallen och inomhushallen Gammliahallen. Kvarteret Bytesgärdet karaktäriseras av flerfamiljsbostäder samt byggnader för småindustri men det finns även ett par egnahemsbostäder inom kvarteret. Väster om kvarteret Bytesgärdet finns ett område med enbart egnahemsbostäder. I kvarteren Stävan och Trossen återfinns flerfamiljsbebyggelse. I ovan nämnda kvarter är husen i två våningar. Se figur 2.2.1.

För närvarande pågår en utbyggnad av Gammliahallen med en ny inomhushall. Den nya inomhushallen kommer att ligga mellan Gamliavallen och Gammliahallen.



Figur 5.1.1 Översiktsbild över området. Källa: www.eniro.se

5.2 Trafik

Rothoffsvägen som angränsar till planområdet i väster används av såväl gående som cyklister, bussresenärer, bilister och varutransporter. Längs gatan finns för närvarande en mängd målpunkter däribland tre av Umeås största idrottsanläggningar: Simhallen, Gamliavallen och Gammliahallen.

Kollektivtrafik för planområdet är väl tillgodosedd och trafikerar del av Rothoffsvägen och den till planområdet närbelägna Hemvägen. Till Haga-Sandbacka finns gång- och cykelstråk separerade från biltrafiken. En viktig gång- och cykelväg längs Rothoffsvägen förbinder stadsdelen med universitets- och sjukhusområdet via Östra gymnasiet.

Parkering för idrottsarrangemang finns i dagsläget vid Gamliavallen och vid Gammliahallen. Dessa parkeringar är dock inte dimensionerade för de större idrottsarrangemangen. I dagsläget finns ingen boendeparkering inom fastigheten.

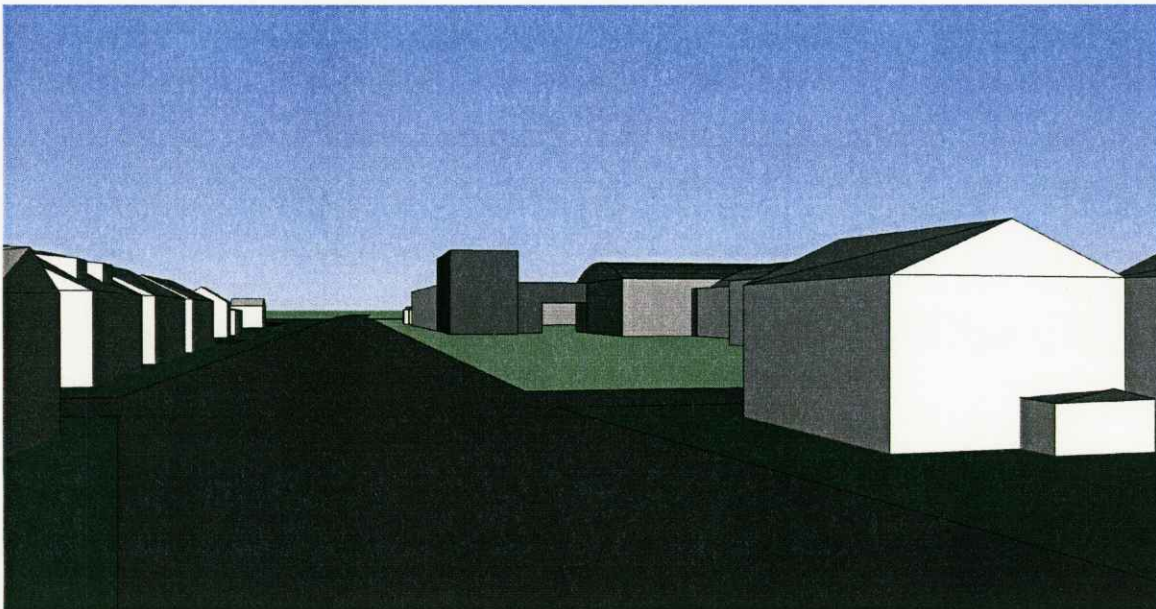
6. Programalternativ

6.1 Alternativ 1

Alternativ 1 är en byggnad med höjden 19 meter (6 vån). I förslaget är byggnaden ca 15 m bred och 38 m lång med en länk till den nya inomhushallen på ca 14x15 m. Den nya byggnaden är även ansluten till läktaren. Med utformning som i figur 6.1.2 nedan innebär det en bruttoarea (BTA) på 3 975 kvm.



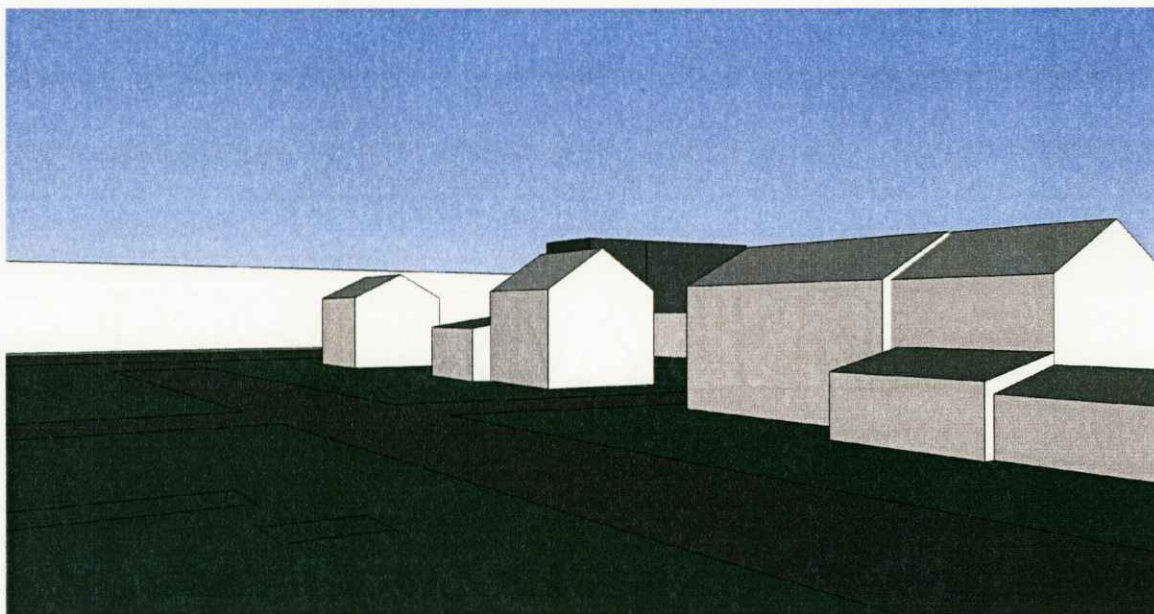
Figur 6.1.1 Siktlinje för figur 6.1.2 nedan. Källa: www.eniro.se



Figur 6.1.2 Vy söderifrån längs Rothoffsvägen. Ny byggnad i mitten av bilden (i mörkgrått).



Figur 6.1.3 Siktlinje för figur 6.1.4 nedan. Källa: www.eniro.se



Figur 6.1.4 Vy från korsningen Djupbäcksvägen/Östra Idrottsallén. Ny byggnad i mörkgrått.

Stadsbild

I detta alternativ är byggnaden i 6 våningar och har en stor sammanhållen byggnadsmassa. Eftersom Gammliahallen är ca 15 m hög och den nya inomhushallen också kommer att få en höjd av ca 15 m avviker inte den nya byggnaden nämnvärt när det gäller höjden. Byggnaden får också stöd av Gammlias kogen som ligger öster om programområdet. Utsikten från Skidmuséet kommer att påverkas men då den nya byggnaden inte bryter horisonten ger det ingen större påverkan på stadens siluett. Se figur 6.1.5 nästa sida. Byggnaden kommer inte att synas på längre håll. Gestaltningen av byggnaden blir inte så känslig vid en byggnadshöjd på 19 m.



Figur 6.1.5 Utsikt från Skidmuséet mot Gamliavallen. Illustrationen visar en byggnad med en höjd på 19 meter. Den stora vita byggnaden närmast är den nya inomhushallen.

Skuggningseffekter

Från oktober tom januari kommer någon enstaka villa vid Östra Idrottsallén att skuggas under tidig förmiddag.

Parkeringar

Parkeringar om 12 platser per 1 000 kvm BTA måste anordnas när det gäller bostäder. Motsvarande siffra för kontor är 24 platser per 1 000 kvm BTA och för handel 25 platser per 1 000 kvm BTA. Om något ändamål, bostäder, kontor eller handel, maximeras i byggnaden medför parkeringsnormen att 48, 95 eller 99 p-platser ska anordnas. Under den nya byggnaden (under mark) finns endast utrymme för ca 10 p-platser.

Friytor

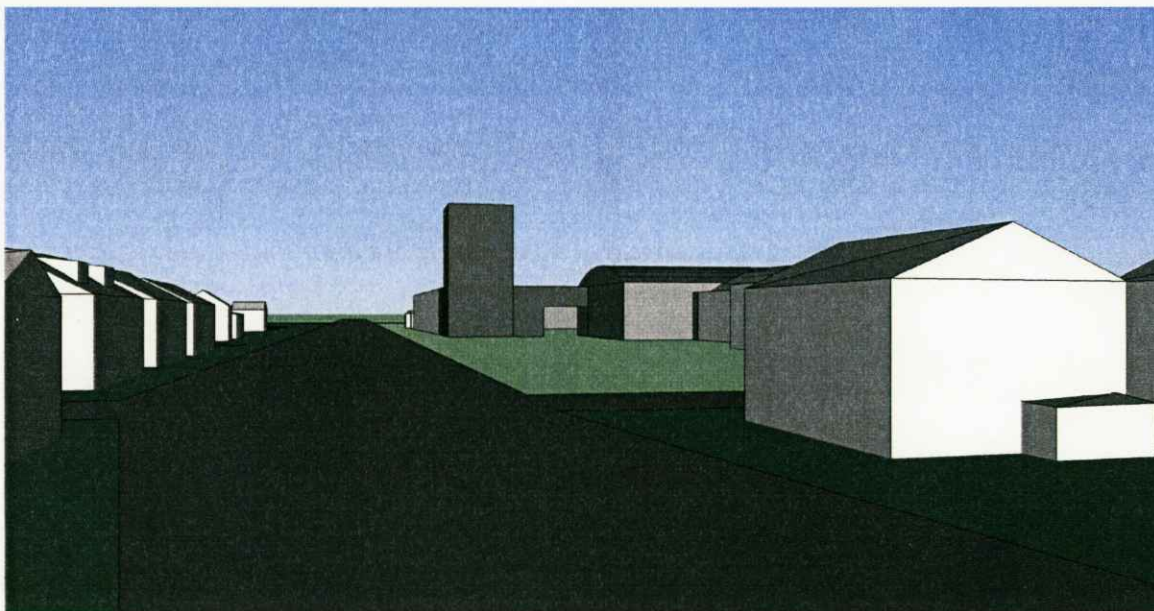
Inom planområdet ska friytor om minst 1/3 av de eventuella bostädernas totala yta (nyttillkommande bruttoarea i kvm BTA) skapas. Detta ordnas exempelvis genom gemensamma terrasser. Om ändamålet bostäder maximeras i byggnaden innebär det 1 325 kvm friytor.

6.2 Alternativ 2

Alternativ 2 är en byggnad med höjden 31 meter (10 vån). I förslaget är den högsta delen av byggnaden ca 15x15 m, dessutom finns två lägre byggnadsdelar varav den ena är ansluten till läktaren och den andra till den nya inomhushallen. Med utformning som i figur 6.2.2 nedan innebär det en bruttoarea (BTA) på 3 585 kvm.



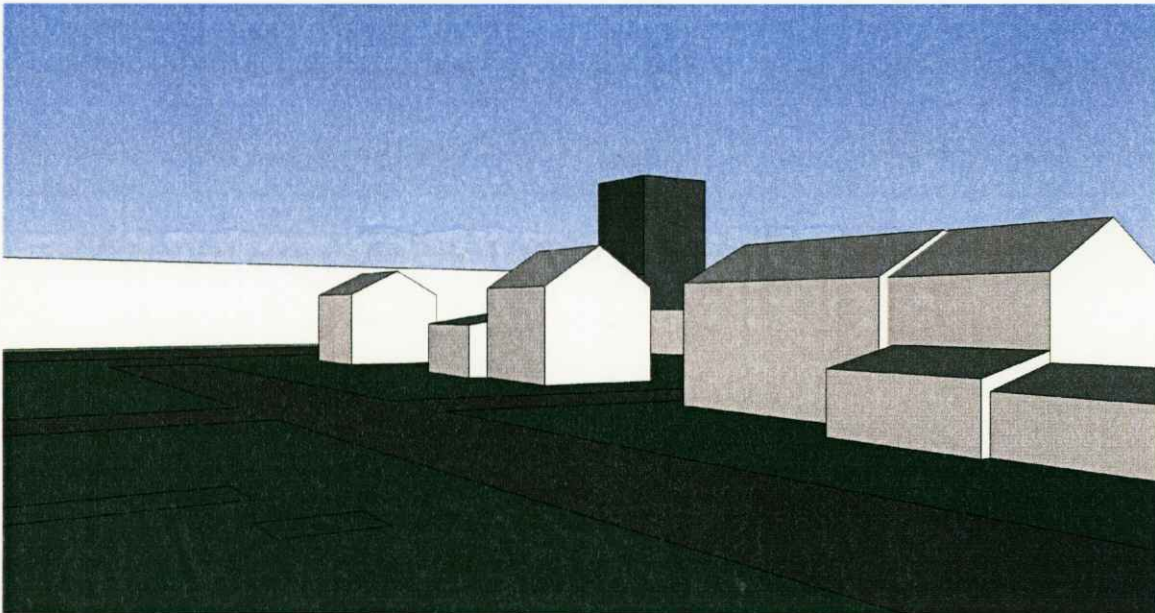
Figur 6.2.1 Siktlinje för figur 6.2.2 nedan. Källa: www.eniro.se



Figur 6.2.2 Vy söderifrån längs Rothoffsvägen. Ny byggnad i mitten av bilden (i mörkgrått).



Figur 6.2.3 Siktlinje för figur 6.2.4 nedan. Källa: www.eniro.se



Figur 6.2.4 Vy från korsningen Djupbäcksvägen/Östra Idrottsallén. Ny byggnad i mörkgrått.

Stadsbild

Den nya byggnaden kommer att avvika från de omkringliggande byggnaderna såväl till gestaltning som till höjd. Höjden på byggnaden överensstämmer i princip med de befintliga belysningsmasternas höjd. Byggnaden får stöd av Gammlias kogen som ligger öster om programområdet. Utsikten från Skidmuséet kommer att påverkas där stadens siluett kraftigt förändras eftersom byggnaden bryter horisonten. Se figur 6.2.5 nästa sida. Byggnaden kommer på håll att synas mer än alternativ 1 men i mindre utsträckning än alternativ 3. Gestaltningen av byggnaden är viktig på grund av dess höga höjd.



Figur 6.2.5 Utsikt från Skidmuséet mot Gamliavallen. Illustrationen visar en byggnad med en höjd på 31 meter. Den stora vita byggnaden närmast är den nya inomhushallen.

Skuggningseffekter

Från september tom februari kommer villor vid Östra Idrottsallén att skuggas under tidig förmiddag.

Parkeringar

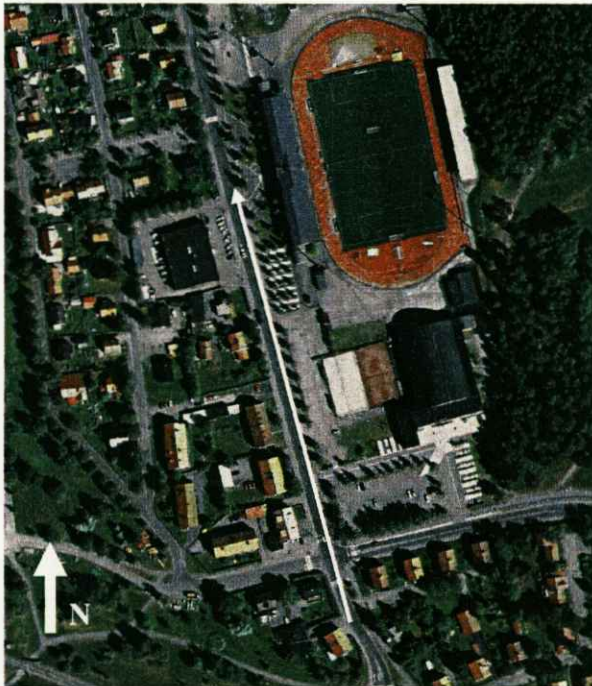
Parkeringar om 12 platser per 1 000 kvm BTA måste anordnas när det gäller bostäder. Motsvarande siffra för kontor är 24 platser per 1 000 kvm BTA och för handel 25 platser per 1 000 kvm BTA. Om något ändamål, bostäder, kontor eller handel, maximeras i byggnaden medför parkeringsnormen att 43, 86 eller 90 p-platser ska anordnas. Under den nya byggnaden (under mark) finns endast utrymme för ca 10 p-platser.

Friytor

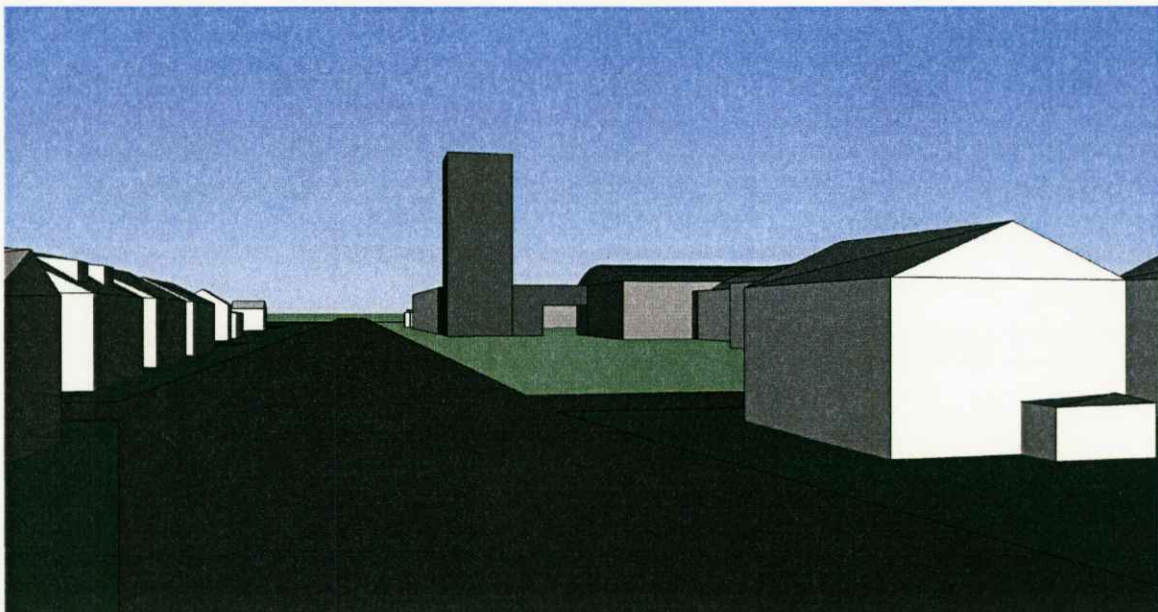
Inom planområdet ska friytor om minst 1/3 av de eventuella bostädernas totala yta (nyttillkommande bruttoarea i kvm BTA) skapas. Detta ordnas exempelvis genom gemensamma terrasser. Om ändamålet bostäder maximeras i byggnaden innebär det 1 195 kvm friytor.

6.3 Alternativ 3

Alternativ 3 är en byggnad med höjden 43 meter (14 vån). Med avseende på flygtrafiken får byggnaden inte överstiga 43,3 meter. I förslaget är den högsta delen av byggnaden ca 15x15 m, dessutom finns två lägre byggnadsdelar varav den ena är ansluten till läktaren och den andra till den nya inomhushallen. Med utformning som i figur 6.3.2 nedan innebär det en bruttoarea (BTA) på 4 485 kvm.



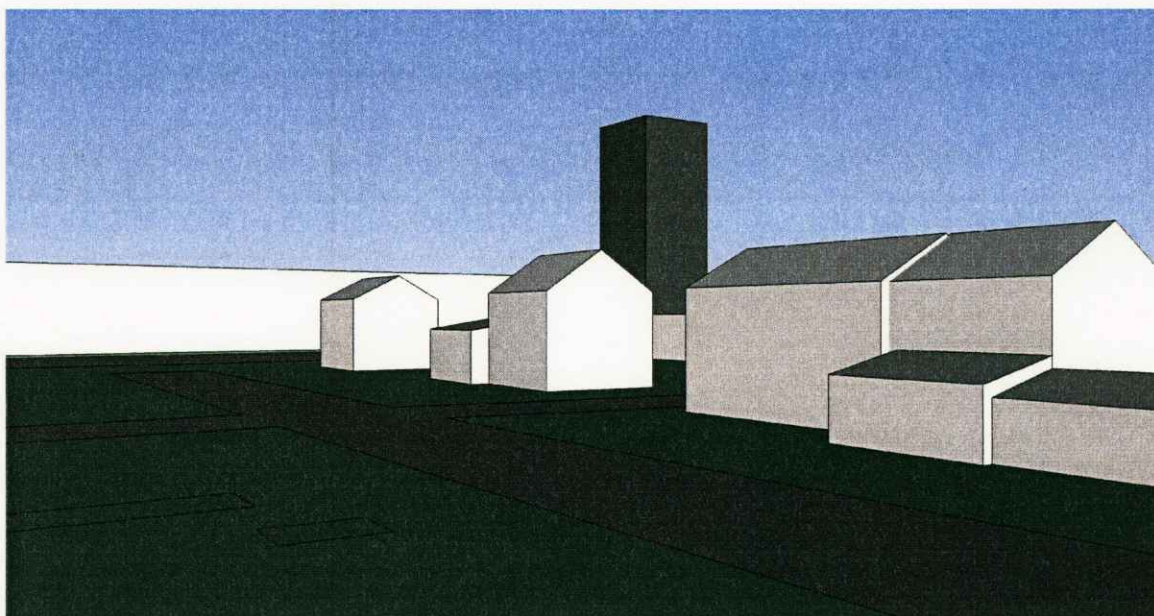
Figur 6.3.1 Siktlinje för figur 6.3.2 nedan. Källa: www.eniro.se



Figur 6.3.2 Vy söderifrån längs Rothoffsvägen. Ny byggnad i mitten av bilden (i mörkgrått).



Figur 6.3.3 Siktlinje för figur 6.3.4 nedan. Källa: www.eniro.se



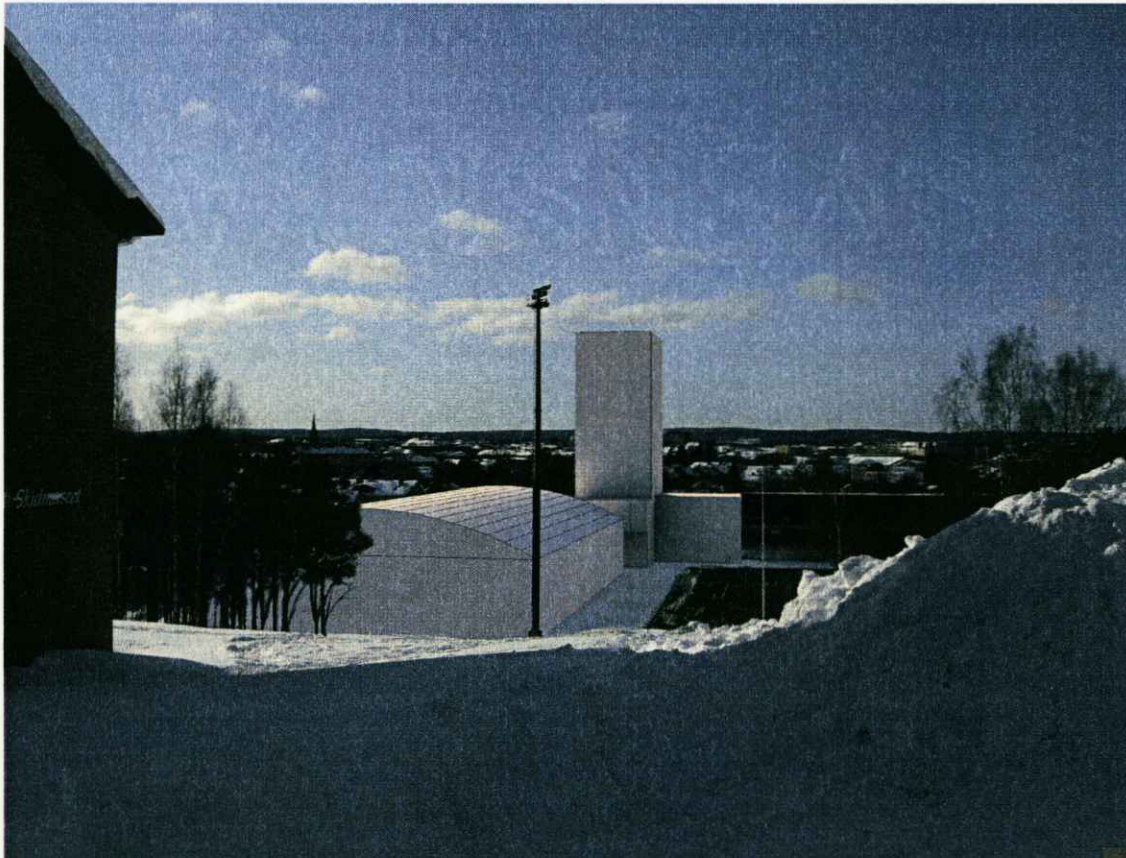
Figur 6.3.4 Vy från korsningen Djupbäcksvägen/Östra Idrottsallén. Ny byggnad i mörkgrått.

Stadsbild

Den nya byggnaden kommer att avvika kraftigt från de omkringliggande byggnaderna såväl till gestaltning som till höjd. Byggnadshöjden är lika med de idag högsta byggnaderna i Umeå. Trots detta innebär den aktuella placeringen att den höga delen av byggnaden sannolikt inte kommer att bli särskilt synlig på längre håll. Den skymms i stor utsträckning av befintlig bebyggelse och vegetation. Byggnaden kommer dock att vara synlig från delar av Östra Kyrkogatan och Östermalmsleden och från de delar av Öst på stan som ligger nära. Även från högt belägna partier på längre avstånd, som till exempel gång- och cykelbron Svingen, blir ett högt hus väl synligt.

I närområdet blir en hög byggnad som mest exponerad: från de lågt bebyggda egnahemsområdena kring Villavägen, längs Rothoffsvägen med omgivningar och från de högt belägna områdena Skogsbrynet och Gammlia. Utsikten från Skidmuséet kommer att påverkas där stadens siluett kraftigt förändras eftersom byggnaden bryter horisonten. Se figur 6.3.5 nedan. Byggnaden får till viss del stöd av Gammlias kogen som ligger öster om programområdet.

På grund av byggnadens höga höjd och det exponerade läget är gestaltningen av densamma mycket viktig.



Figur 6.3.5 Utsikt från Skidmuséet mot Gammliaavallen. Illustrationen visar en byggnad med en höjd på 43 meter. Den stora vita byggnaden närmast är den nya inomhushallen.

Skuggningseffekter

Från februari tom september kommer villor mellan Djupbäcksvägen och Gärdesvägen söder om Östra Idrottsallén att skuggas under tidig förmiddag. Från oktober tom januari kommer villor som ligger mellan Djupbäcksvägen och Gärdesvägen norr om Östra Idrottsallén att skuggas under tidig fm.

Parkeringar

Parkeringar om 12 platser per 1 000 kvm BTA måste anordnas när det gäller bostäder. Motsvarande siffra för kontor är 24 platser per 1 000 kvm BTA och för handel 25 platser per 1 000 kvm BTA. Om något ändamål, bostäder, kontor eller handel, maximeras i byggnaden medför parkeringsnormen att 54, 108 eller 112 p-platser ska anordnas. Under den nya byggnaden (under mark) finns endast utrymme för ca 10 p-platser.

Friytor

Inom planområdet ska friytor om minst 1/3 av de eventuella bostädernas totala yta (nyttillkommande bruttoarea i kvm BTA) skapas. Detta ordnas exempelvis genom gemensamma terrasser. Om ändamålet bostäder maximeras i byggnaden innebär det 1 495 kvm friytor.

6.4 Jämförelse av alternativ

	Alt 1	Alt 2	Alt 3
Högsta byggnadshöjd	19 m	31 m	43 m
BTA (bruttoarea)	3 975 kvm	3 585 kvm	4 485 kvm
P-platser bostäder	48	43	54
P-platser kontor	95	86	108
P-platser handel	99	90	112
Friytor	1 325 kvm	1 195 kvm	1 495 kvm
Byggnaden bryter horisonten	Nej	Ja	Ja
Gestaltningens betydelse	Liten	Stor	Mycket stor
Skuggningseffekter	Mycket små	Små	Måttliga

6.5 Kommentarer

Alternativ 2 ställer minst krav på p-platser och friytor medan alternativ 3 har den högsta exploateringsgraden och ställer högst krav på p-platser och friytor. Stadsbilden påverkas mest i alternativ 3 där också gestaltningen av byggnaden är som viktigast.

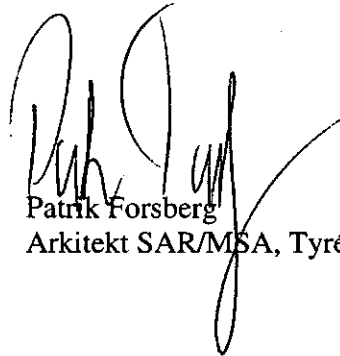
7. Medverkande

Planprogrammet har framtagits i samarbete med Tomas Strömberg, Umeå kommun SHBK/Detailplanering samt Lage Olofsson, SLK. Från Tyréns AB har Sara Thelin och undertecknad deltagit.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i april 2010
Detailplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-01-23

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för GULDSKRINET 1

Information:

Berörda fastigheter:
GULDSKRINET 1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-12-16	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-09-28	BD	Beslutsdatum
2021-12-06	GT	Genomförandetid t o m
2011-12-05	LK	Laga kraft
2012-01-23	PB	Inlagd i ACM