

ÄLVVY



VY FRÅN V ESPLANADEN

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2010-12-09
 Reviderad
 Lantmätaren SHBK
 Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester i mätning (innerstan)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem (plan och höjd): Sverref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjdukurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografier år: 2000 på 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

PLANBESTÄMMLER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokalgata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BKH** Bostäder, kontor, handel
- KH** Kontor, handel

UTNYTTJANDEGRAD

- e 0000 Största bruttoarea ovan mark. Gäller den nya byggnadskroppen, suterrängvåningar ej inräknade.
- Handel får maximalt utgöra 2500 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Gården får överbyggas med en våning på gårdsplanet samt med högst tre separata fribärande gångförbindelser. De skall ha ett lätt och transparent uttryck.
- Marken får bebyggas under gårdsplanet med två suterrängvåningar
- Gårdsplanet får bebyggas med entré i en våning
- Marken får överbyggas. Fritt mått till mark ovan lokalgata minst 8.0 m.

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart få ej anordnas
- Bostadsgården skall planteras och ges en förbindelse mot Västra Strandgatan.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter (RH 2000)
- Högsta antal våningar
- Det nya huset ska inte vara högre än Thulehuset
- f₁ De två översta våningarna ska vara indragna minst 1 m från befintligt fasadliv samt utformas med lätt intryck
- f₂ Lågdelen mot Storgatan ska ges ett robust uttryck med butiksfönster och entréer i gatuplanet. Takfoten ska vara obruten för att uppfattas enhetlig.
- f₃ Högdelen ska utformas med ett lätt karaktärsdrag. Fasaden ska i huvudsak bestå av glas och vara slät utan djupa fönsternisher. Husbredd a ≤ 17 meter.

- Fasaderna i gatuplanet mot Strandgatan ska gestaltas så att helhetsintrycket blir öppet och inbjudande och samspelar med gatans nya funktion och gestaltning
- Tak ska utföras låglutande utan taksprång. Större installationer ska inrymmas under tak
- Takterasser ska placeras väl indragna för att inte upplevas som en del av fasaden
- All reklam och skyltning skall samordnas i ett skyltprogram
- Utformning och gestaltning skall följa intentionerna i planbeskrivning och gestaltungsprogram.

Värdefulla byggnader och områden

- q Värdefull miljö. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär, se planbeskrivning avsnitt om Thulehuset. Ny bebyggelse skall anpassas till den befintliga byggnaden.
- k Varsamhet i anslutning till Thulehuset

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

Umeå kommun, detaljplanering augusti 2011
 Reviderad i november 2011

Tomas Strömberg
 Planchef

Magdalena Blomquist
 Planarkitekt

Störningsskydd

- Bostäder skall med avseende på buller byggas med tyst sida enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd.
- Inga bostäder får lokaliseras enkelsidigt mot gata.

Byggnadsteknik

- Mindre transformatorstationer får placeras på källar- och bottenplan där så prövas lämpligt.
- Luftintag för friskluft ska placeras så att ren tilluft säkras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Strandskydd upphävs för markerat område

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft
- Tomtindelning för kvarteret upphör i sin helhet

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Godkänd BN 2011-12-14
 Antagen KF 2012-01-30
 Laga kraft 2012-03-02
 Vidimeras Inger Södermark



Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 10-43
 Datum: 2012-03-05
 Handläggare: Magdalena Blomquist

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

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-30, § 6.
 Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2012-03-02.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

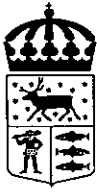
Inger Södermark

Inger Södermark

Kopia till:

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

Till Lst 12-03-05
 Till 2480K = P12/12



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2012 -02- 20

1(1)

Beslut

Datum
2012-02-14

Arendebeteckning
404-1224-2012
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
Magne 4 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län
(PLA 10-43)**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktig har den 2011-01-30, § 6 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.

Eila Eriksson

Eila Eriksson
Enhetschef

Maria Hessel

Maria Hessel
Planarkitekt

7
PROTOKOLL

Kommunfullmäktige

2012-01-30

Plats och tid Kommunfullmäktiges sessionssal, Stadsbiblioteket
klockan 09.00-12.00

Beslutande Se separat lista
Ersättare Se separat lista

Övriga deltagande Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör
Håkan Göransson, pressinformatör
Carina Lidgren Heimersson, stadsjurist
Mikael Öhlund, tf stadsdirektör

Justeringens plats och tid Sekreterarens tjänsterum, stadshuset 2012-01-06 klockan 15.00

Utses att justera Åsa Ögren (S) Veronica Kerr (KD)

Underskrifter *Agneta Flumé* **Paragrafer 1-21**
Sekreterare

Ordförande *Marie-Louise Rönnmark*
Marie-Louise Rönnmark

Justerande *Åsa Ögren* *Veronica Kerr*
Åsa Ögren Veronica Kerr

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2012-01-30

Datum för anslags uppsättande 2012-02-08 **Datum för anslags nedtagande** 2012-03-01

Förvaringsplats för protokollet Kommunledningsstaben

Underskrift *Kerstin Magnusson*
Kerstin Magnusson

NP § 7		
KS § 6		
KF § 6	2010.802	214

Detaljplan för kvarteret Magne - antagandehandling

BESLUT

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för kvarteret Magne.

Reservation

Alireza Mosahafi (MP), Jan Hägglund.

ÄRENDEBESKRIVNING

Syfte

Planförslaget syftar till att utöka byggrätterna inom kvarteret Magne i centrala Umeå. Byggrätterna omfattar kontor, handel och bostäder och innebär en möjlighet till uppförande av ny bebyggelse samt på- och tillbyggnad av befintliga byggnader inom kvarteret. Syftet är även att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

Planförslaget

Planförslaget omfattar en byggrätt i kvarterets mitt för kontor och handel med en högdal i 12 våningar (högsta totalhöjd 52,4 meter) och en lågdal i tre våningar mot Storgatan.

Förefintligt bostadshus i östra delen av kvarteret har i detaljplanen avsatts för kontors-, handels- och bostadsändamål. En möjlighet ges i planen till påbyggnad av den befintliga byggnaden med två våningar, där de två översta våningarna ska vara indragna från gata.

Byggrätten i väster, som innefattar det så kallade Thulehuset, har i detaljplanen avsatts för kontors- och handelsändamål med en högsta totalhöjd om 52,4 meter. Det befintliga Thulehuset tillåts därmed byggas på med ytterligare två våningar.

Thulehuset omfattas i planen av en skyddsbestämmelse, (q), på grund av dess höga arkitektoniska kvalitet och betydelse för Umeås stadsbild.

Inom planområdet får handel maximalt utgöra 2500 m².
För planen upphävs strandskyddet.



Fördjupad översiktsplan

Föreslagen exploatering i kvarteret Magne bedöms förenlig med Fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna som antogs av kommunfullmäktige den 29 augusti 2011.

HANDLINGAR

Program, plankarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse programsamråd, samrådsredogörelse plan-samråd, utlåtande, gestaltungsprogram samt miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag
Kommunstyrelsens förslag 2012-01-17

BEREDNINGANSANSVARIGA

Isabella Forsgren, planeringschef
Linnea Grahn, planeringsarkitekt

KOMMUNSTYRELSENS BESLUTSORDNING

Yrkanden

Alireza Mosahafi (MP) – Återremiss i avvaktan på att åtgärdsprogram redovisats, i andra hand på avslag.

Propositionsordning som godkänns

Skall ärendet avgöras idag mot Alireza Mosahafis yrkande om återremiss.

Kommunstyrelsen beslutar att ärendet skall avgöras idag.

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag mot Alireza Mosahafis avslagsyrkande.

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

KOMMUNFULLMÄKTIGES BESLUTSORDNING

Följande yttrar sig:

Åsa Ögren, Jan Hägglund, Alireza Mosahafi, Igor Jonsson, Lennart Degerliden, Veronica Kerr, Eric Bergner, Annika Herrström och Lasse Jacobson.

Yrkanden

Åsa Ögren (S), Igor Jonsson (M), Lennart Degerliden (FP), Veronica Kerr (KD), Eric Bergner (C), Annica Herrström (V), – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Alireza Mosahafi (MP), Jan Hägglund (RSE) - Återremiss i avvaktan på att åtgärdsprogram redovisats, i andra hand på avslag.

Propositionsordning som godkänns:

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras enligt Alireza Mosahafis m fl förslag. Kommunfullmäktige beslutar att avgöra ärendet idag. Votering begärs.

Voteringsproposition

Ja-röst för avgöras idag

Nej-röst för återremiss

Omröstningsresultat

Med 54 ja-röster mot 7 nej-röster och 5 ledamöter som är frånvarande beslutar kommunfullmäktige att avgöra ärendet idag.

Voteringslista

bilaga

Kommunstyrelsens förslag mot Alireza Mosahafis m fl avslagsyrkande.

Kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

BN § 243

Detaljplan för fastigheten MAGNE 4 inom Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-11-30, bilaga.
Handläggare är Magdalena Blomquist.

BESLUT

1. Byggnadsnämnden godkänner den reviderade detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.
2. Strandskyddet upphävs inom kvarteret.

Alireza Mosahafi (MP) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Yrkanden

Alireza Mosahafi (MP) yrkar att ärendet återremitteras i avvaktan på att åtgärdsprogram är redovisat.

Proposition

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut:

1. Ärendet avgörs idag.
2. Mosahafis (MP) yrkande om återremiss.

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut:

Enligt tjänsteskrivelsen godkänna den reviderade detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande samt upphäva strandskyddet inom kvarteret.

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna den reviderade detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande samt upphäva strandskyddet inom kvarteret.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till ökad byggrätt inom kvarteret Magne i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för kontor, handel och bostäder genom på- och tillbyggnad inom befintligt kvarter.

BN § 243

Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i augusti 2011, reviderad i november 2011.

Samråd/Utställning

Under december 2010/januari 2011 var ett program för detaljplanen ute på samråd. Inkomna synpunkter under programskedet sammanställdes i en redogörelse. Detaljplanen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-04-18 – 2011-05-13 samt utställning under tiden 2011-09-07 – 2011-09-28.

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningen har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbeskrivningen revideras i hänvisningar till översiktsplan fördjupning för de centrala stadsdelarna med anledning av att den efter detaljplanens utställning har antagits. Texten ang. cykelparkeringsnorm ändras så att det stämmer med den nu antagna översiktsplanen.

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

Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum, Box 6083, 906 03 UMEÅ ✓
- Föreningen Byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet, Göran Öberg ✓
Magasinsgatan 7 3tr, 903 27 Umeå

BN prot. postat 20/12
2011 / 155

Antagandehandlingarna är

- ✓ Utlåtande daterad november 2011
- ✓ Plankarta med bestämmelser daterad augusti 2011, reviderad november 2011
- ✓ Planbeskrivning daterad augusti 2011, reviderad november 2011
- ✓ Miljökonsekvensbeskrivning daterad augusti 2011, reviderad november 2011
- ✓ Gestaltningsprogram daterad augusti 2011, reviderad november 2011
- ✓ Program daterad december 2010
- ✓ Samrådsredogörelse programsamråd daterad januari 2010
- ✓ Genomförandebeskrivning daterad augusti 2011, reviderad november 2011



Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-43
 Datum: 2011-10-05
 Handläggare: Magdalena Blomquist

1 (7)

Detaljplan för fastigheten MAGNE 4 inom Centrala Stan Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten MAGNE 4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2011. Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till ökad byggrätt inom kv Magne i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för kontor, handel och bostäder genom på- och tillbyggnad inom befintligt kvarter.

Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-04-18 – 2011-05-13 samt utställning under tiden 2011-09-07 – 2011-09-28. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN

Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att ge möjlighet till ökad byggrätt för kontor, handel och bostäder genom på- och tillbyggnad inom kvarteret Magne. Ytterligare syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

Planförslaget har föregåtts av ett planprogram som Länsstyrelsen yttrade sig över 2011-01-07. Vidare har Länsstyrelsen 2011-05-13 yttrat sig över samrådsförslaget till detaljplan och framförde bl.a. synpunkter på kulturmiljön i planförslaget.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter

Ett syfte med planen är att värdefulla byggnadsmiljöer ska säkerställas, vilket är ett lovvärt initiativ. Att skyddsbestämmelsen q införs för Thulehuset samtidigt som en påbyggnad i två våningar möjliggörs är dock mycket motsägelsefullt. Skyddsbestämmelsen q bör endast användas för att säkra befintliga värden. Även tillkommande byggnads volym och höjd kommer att reducera värdet av Thulehuset, vilket ytterligare understryker det motsägelsefulla i planförslaget.

Länsstyrelsen gör den bedömningen att problemen med att klara miljökvälighetsnormen (MKN) för luft kvarstår. Planförslaget och de kumulativa effek-

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

2 (7)
 Diarienummer: PLA 10-43
 Datum: 2011-10-05

terna av den sammanvägda exploateringen i centrala stan kommer sannolikt att medföra att målet om att minska föroreningshalterna, och på sikt klara MKN, blir svårt att nå trots det befintliga åtgärdsprogrammet.

Kommentar

Skyddsbestämmelsen q har införts på Thulehuset för att betona att huset är särskilt värdefullt från ett historiskt och stadsbildsmässigt perspektiv. Kommunen gör dock bedömningen att det går att göra en varsam påbyggnad av Thulehuset utan att skada befintliga värden såsom dess höga arkitektoniska kvalitet och dess betydelse för stadsbilden vid infarten till Umeå. Skyddsbestämmelsen hänvisar till det avsnitt i planbeskrivningen som beskriver de karaktärsdrag och egenskaper som ska bevaras.

I vissa delar av centrala Umeå kommer miljö kvalitetsnormen för luft inte att klaras under den kommande tidsperioden. Men med fortsatta åtgärder som beskrivs i översiktsplanen, såsom att minska arbetspendlingen med bil och underlätta för fotgängare, cyklisterna och bussresenärer, i kombination med åtgärdsprogrammet för luft kan en godtagbar luftmiljö åstadkommas på sikt. Förtätning i redan bebyggda områden där man kan utnyttja närheten till service och kollektivtrafik är också en viktig förutsättning.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att invända mot förslaget till detaljplan.

För att begränsa miljöpåverkan är det viktigt att bullerskydd, gröna friköp, cykelparkeringar, grönplanteringar etc. utförs som planerat och att deras effekter följs upp av kommunen, bl a i bygglovskedet. Dels för att de är grundläggande för att projektet ska vara godtagbart från hälsoskyddssynpunkt och dels som underlag för fortsatt planering i centrala stan.

Fortsatta åtgärder med stöd av översiktsplanen för att minska arbetspendlingen med bil och underlätta för fotgängare, cyklisterna och bussresenärer behövs också för att göra andra större projekt i centrum möjliga med godtagbar luft- och ljudmiljö.

Kommentar

Se andra delen av kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Gator och Parker

Det är bra att cykelparkeringsfrågan belyses d.v.s. att det behövs anordnas 360 cykelplatser inom kvarteret och att dessa rimligen borde kunna vara väderskyddade. Vidare kan man inte räkna med att kunna nyttja de idag närliggande cykelparkeringarna vid Renmarkstorget eller kajen eftersom båda områdena innefattas av ombyggnadsplaner.

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-43
 Datum: 2011-10-05

I utställningshandlingen står det att det för närvarande inte finns någon norm för cykelparkering i Umeå, men utställningshandlingen för fördjupad översiktsplan innehåller förslag på en parkeringsnorm för cykelparkering. Eftersom den fördjupade översiktsplanen godkändes 2011-08-28 och planförslaget ställdes ut den 2011-09-07 så bör texten ändras till att en cykelparkeringsnorm finns samt att hänsyn till denna skall tas.

Det är viktigt att detaljplanen för Magne inte inverkar på gatubredderna på V. Strandgatan. Men som vi tolkar planen påverkas inte Västra Strandgatans nya gestaltning.

Kommentar

Texten ang cykelparkeringsnorm ändras så att det stämmer med den nu antagna översiktsplanen. Detaljplanen påverkar inte Västra Strandgatans nya gestaltning.

Umeva

Tryckstegring inom fastigheten kan komma att krävas för uppfordring av dricksvatten till de högsta våningarna, för detta ansvarar fastighetsägaren. Befintliga brandposter inom fastigheten bör tas bort och vid behov ersättas av brandposter i allmän mark. Återströmningsskydd enligt nuvarande standard ska säkerställas i befintlig sprinkleranslutning. Blir det aktuellt med 3D-fastighetsbildning i framtiden är det viktigt att vatten- och avloppsanläggningar inom befintlig fastighet regleras så att gemensamhetsanläggningar el dyl. bildas för de delar som nyttjas av fler än en fastighet. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Synpunkterna hänvisas till projekteringsskedet som en information till fastighetsägaren.

Umeå Energi

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

SAKÄGARE

Norrporten

Norrporten har, tillsammans med Umeå Kommuns tjänstemän, utformat underlaget för detaljplaneförslaget och gestaltningsprogram just för att säkerställa Thulehusets värde, men syftet har också varit att genom ny byggnad berika staden och bidra till Umeås utveckling.

Formuleringen i planförslaget "Det nya huset ska inte vara högre än Thulehuset" innebär att den tidsmässiga byggordningen inom kvarteret fastslås på ett sätt som för Norrporten kan vara olyckligt. Att utveckla kv. Magne enligt de

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-43
 Datum: 2011-10-05

taljplaneförslaget är ett stort och kostsamt projekt. Det innebär för Norrporten ett avsevärt ekonomiskt åtagande. För projektets genomförande är en trolig förutsättning att ny kontorsbyggnad uppförs först.

Norrporten yrkar att detaljplaneförslagets text "Det nya huset ska inte vara högre än Thulehuset" stryks och att fastighetsutvecklingen inom kvarteret därmed tillåts fortlöpa i den takt och ordning som Norrporten bedömer praktiskt genomförbar.

Kommentar

Planbestämmelsen kvarstår. Efter utställningen har diskussioner förts med Norrporten där det framkommit att utbyggnaden av kvarteret går att lösa på ett tillfredsställande sätt. Planbestämmelsen härrör till ett av planens syften samt att Thulehuset fortsättningsvis ska kunna behålla sin ställning i kvarteret.

ORGANISATIONER

Västerbottens Museum

Sammanfattning

Västerbottens museum har tidigare lämnat yttrande, såväl i programskedet som i samrådsskedet.

Vi förstår att det kan vara lockande att bejaka olika möjligheter som dyker upp för att uppfylla målet att förtäta i centrum. Låt oss hoppas att det inte betyder att alla förslag sväljs med hull och hår, särskilt om de strider mot andra av kommunen uppsatta utfästelser och riktlinjer. I detta fall blir de negativa konsekvenserna för stora, det q-märkta Thulehusets värde reduceras och skuggeffekten på de bakomliggande kvarteren bli påtaglig vilket är negativt för stadsmiljön. Dessutom har vi svårt att se motiveringen av ett höghus med bara kontor som trängs in i ett ypperligt läge.

Noll-alternativet

Museet anser att ett utnyttjande av den utbyggnad som medges i gällande plan (noll-alternativet) är fullt tillräckligt då det innebär en påbyggnad med en våning mot Storgatan samt ytterligare två våningar mot Västra Strandgatan. Mindre förändringar i fasaden mot Storgatan och hörnet mot gatukorsningen för att ge ett mer tilldragande intryck skulle vara möjligt. Att bättre utnyttja den innergård som idag endast används för parkering vore dessutom ett lyft. Här borde en attraktiv miljö kunna skapas för de boende.

Höghus

Om ett höghus ändå måste byggas, ställ det då i östra delen av kvarteret mitt emot Plaza som det hellre kan få vara tvilling med, på så sätt hålls ett behörigt avstånd från Thulehuset. Ambitionerna i förslaget att gestalta nybyggnaden på ett hänsynsfullt sätt räcker inte. Sänk höjden till Thulehusets höjd. Prioritera bostäder framför kontor.

Museet anser att:
 - planen inte INTE bör antas

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-43
 Datum: 2011-10-05

- O-alternativet med viss påbyggnad av låghusdelen i enlighet med gällande plan är en möjlig utveckling av fastigheten
- även vissa ändringar i gatuplan är möjliga
- om en nybyggnad inte kan undvikas bör denna placeras i kvarterets östra del, höjden anpassas och underordnas Thulehusets höjd och bostäder prioriteras

Kommentar

Thulehuset har i dagsläget inget formellt skydd därför har skyddsbestämmelse q införts i detaljplanen med stöd i översiktsplan fördjupad för de centrala stadsdelarna. Skyddsbestämmelsen har införts för att betona Thulehusets höga arkitektoniska kvalitet och dess betydelse för stadsbilden vid infarten till Umeå, vidare se kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Ambitionen i gestaltningen av kvarteret är Thulehuset ska kunna behålla sin särställning i kvarteret och staden och att den nya byggnaden ska vara förankrad i sitt sammanhang och på samma gång ha ett samtida arkitektoniskt uttryck som kontrasterar mot Thulehusets.

Föreningen Byggnadskultur i Umeå

Föreningen Byggnadskultur i Umeå menar att Thulehuset ska fortsätta att vara ett landmärke vid infarten till Umeå. Därför borde anslutande nybyggnad underordnas Thulehusets nuvarande höjd och placeras med större avstånd från Thulehuset, som då inte behöver förvanskas genom en påbyggnad. Thulehuset utgör en kraftig höjdpöng vid brofästet och borde "vara isolerad och inte upprepas inom det närmsta grannskapet", så som det skrivs i Arkitekturguiden. Med en minskning av höjder och volymer kan också skuggbildningen på bostadshusen längs Renmarksplanen och parken i Kv Brage reduceras.

Kommentar

Detaljplanen har en bestämmelse som säger att det nya huset inte får vara högre än Thulehuset för att det fortsättningsvis ska kunna behålla sin särställning i kvarteret och vid infarten till Umeå. I övrigt se kommentarer till länsstyrelsens och muséets yttranden.

Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten

Planförslaget medför en rad försämringar för boende i kvarteret. Under byggtiden kommer störningar till följd av byggverksamheten uppstå, t ex buller, damm, ljusstörningar och ökad trafik. När byggnaden är på plats medför det skuggeffekt för de boende i och med den nya höga huskroppen.

Planförslaget kan medföra en förbättrad utemiljö inom kvarteret.

Hyresgästföreningen bevakar medlemmars intresse och vi förutsätter att förhandling sker angående hyresnedsättning till följd av störningar under byggtiden, evakuering-/ersättningslägenheter samt likvärdigt boende till maximalt samma kostnad som tidigare. Ca 50% av de boende i kvarteret är medlemmar i hyresgästföreningen.

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-43
 Datum: 2011-10-05

Hyresgästföreningen delar Länsstyrelsens syn på att andelen bostäder bör prioriteras för att bl a bidra med liv till, och vitalisera stadskärnan även efter kontorstid. Högre andel bostäder bör därför säkerställas på bekostnad av annan markanvändning. Vilket ligger i linje med kommunens bostadsstrategi.

Kommentar

Planförslaget innebär att antalet bostäder i kvarteret ökar. Planen illustrerar också en förbättrad utemiljö för de boende. En utbyggnad inom kvarteret enligt planförslaget innebär en stor förändring vilket kommer att påverka boende och verksamma inom kvarteret särskilt under byggtiden.

ÖVRIGA

Jan Björnebrink

Björnebrink framhåller Thulehusets kvaliteter som en stram och smäcker byggnad. Genom att tredubbla bredden på hela komplexet med en klumpig "glasburk" förstör man det smala utropstecknet vid brofästet. Björnebrink anser att flera av illustrationerna i planhandlingarna är otydliga. Öppningen mellan det befintliga bostadshuset och det nya huset är för smal. För att få till en dräglig innergård behöver inte ett stort nytt komplex byggas utan det handlar bara om att minska antalet bilplatser på gården. Björnebrink har också i sitt yttrande lämnat ett antal redaktionella synpunkter.

Kommentar

Se kommentarer till länsstyrelsens, muséets och föreningen byggnadskulturs yttranden.

Jimmie Schmoranz

Måste man ha kvar den fula tjernobytegelklumpen? Thulehuset. Den är så ful att man tror att man har hamnat i sovjet när man kommer hit första gången. När man ändå är i farten kanske man borde välta ner den i älven?

Annars är det fint med glashus vid vattnet. Det kommer att spegla Tegs skyline väldigt fint.

Den nedre sektionen på nybygget (tredje bilden) ser dessutom ut som en söndersprängd bunker från andra världskriget. Är det verkligen sådant här som folk tycker är snyggt nu för tiden? Eller är det för dyrt att bygga snyggt så man blir tvungen att anlita arkitekter som specialiserar sig på fula byggnader.

Kommentar

Planförslaget innehåller en bestämmelse som säger att gatufasaden mot Strandgatan ska gestaltas så att helhetsintrycket blir öppet och inbjudande

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

7 (7)
 Diarienummer: PLA 10-43
 Datum: 2011-10-05

och samspelar väl med gatans nya funktion och gestaltning. I övrigt ger planförslaget möjlighet till positiva tillskott i kvarteret.

SAMMANFATTNING

Planbeskrivningen revideras i hänvisningar till översiktsplan fördjupning för de centrala stadsdelarna med anledning av att den efter detaljplanens utställning har antagits. Texten ang cykelparkeringsnorm ändras så att det stämmer med den nu antagna översiktsplanen.

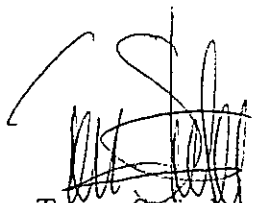
Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

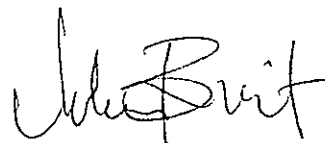
Övriga berörda, (underrättelse):

- Västerbottens museum, Box 6083, 906 03 UMEÅ
- Föreningen Byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet, Göran Öberg
Magasinsgatan 7, 3 tr, 903 27 Umeå

UMEÅ KOMMUN november 2011
 Detaljplanering



Tomas Strömberg
 Planchef



Magdalena Blomquist
 Planarkitekt



DETALJPLAN

Dnr PLA 10-43

Detaljplan för kv Magne inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län



Antagandehandling, augusti 2011
reviderad november 2011

Innehåll

Detaljplan för fastigheten Magne 4 inom Centrala stan Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar	3
Syfte	3
Processen	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktsplan	4
Program	4
Detaljplan	5
Riksintresse och kulturmiljövård	6
Behovsbedömning	6
Pågående planering.....	7
Planområdet.....	8
Förutsättningar.....	8
Storgatan	9
Strandgatan och kajen.....	9
Förslaget	10
Ny bebyggelse	10
Mark & gata	11
Gestaltning.....	11
Skala	13
Thulehuset	13
Skuggbildning	14
Trafik.....	18
Angöring och parkering	21
Parkeringspåverkan av nya detaljplaner inom centrumfyrkanten	22
Strandskydd	22
Vattendirektiv	23
Teknisk försörjning.....	24
Grundläggning	24
Byggteknik	24
Konsekvenser av förslaget.....	24
Miljöbedömning.....	24
Luftkvalitet.....	24
Stadsbild och kulturmiljö	26
Kumulativa effekter	26
Trafikbuller	26
Tyst sida och avskärmad gårdsmiljö	28
Samhällsbuller från nattliv, arrangemang och verksamheter	29
Medverkande	29

Detaljplan för fastigheten Magne 4 inom Centrala stan

Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

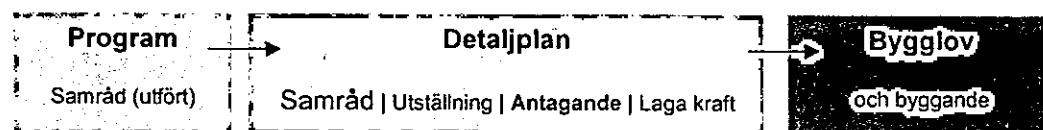
Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Miljökonsekvensbeskrivning
 Gestaltningprogram
 Program
 Samrådsredogörelse programsamråd
 Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till ökad byggrätt inom kv Magne i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för kontor, handel och bostäder genom på- och tillbyggnad inom befintligt kvarter. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

Processen

Under december 2010/januari 2011 var ett program för detaljplanen ute på samråd. Inkomna synpunkter under programskedet sammanställdes i en redogörelse. Detaljplanen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-04-18 – 2011-05-13 samt utställning under tiden 2011-09-07 – 2011-09-28. Inkomna synpunkter har sammanställts i ett utlåtande daterat 2011-10-05.



Planprocessens delmoment

Plandata

Detaljplanen omfattar kvartersmark inom kv Magne som avgränsas av Storgatan i norr, Strandgatan i söder, Renmarksplanaden i öster och Västra Esplanaden i väster. Kvarteret ligger vid Tegsbrons norra fäste öster om Västra Esplanaden. Kvarteret är ca 5000 m² stort och har privat ägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Hösten 2011 antogs en fördjupning av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050.

Umeås framtida tillväxt föreslås bli koncentreras till stadens centrala delar. Ett attraktivt och levande centrum har stor betydelse i Umeås strävan att uppnå tillväxtmålet 200 000 invånare. Stadskärnans utveckling ska bidra till att locka nya inflyttare och företag och samtidigt göra Umeå till en än bättre stad för umeborna att bo och leva i.

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. Med fokus på de offentliga rummen, gatorna, platserna och parkerna, som har stor betydelse för stadens identitet och attraktivitet. Gestaltungsprinciperna för den nya täta staden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, men inte på de offentliga rummens bekostnad. En tät bebyggelse kräver stor omsorg om dess kvaliteter för att stadsrummen ska bli användbara, trivsamma och ha ett bra närlimat.

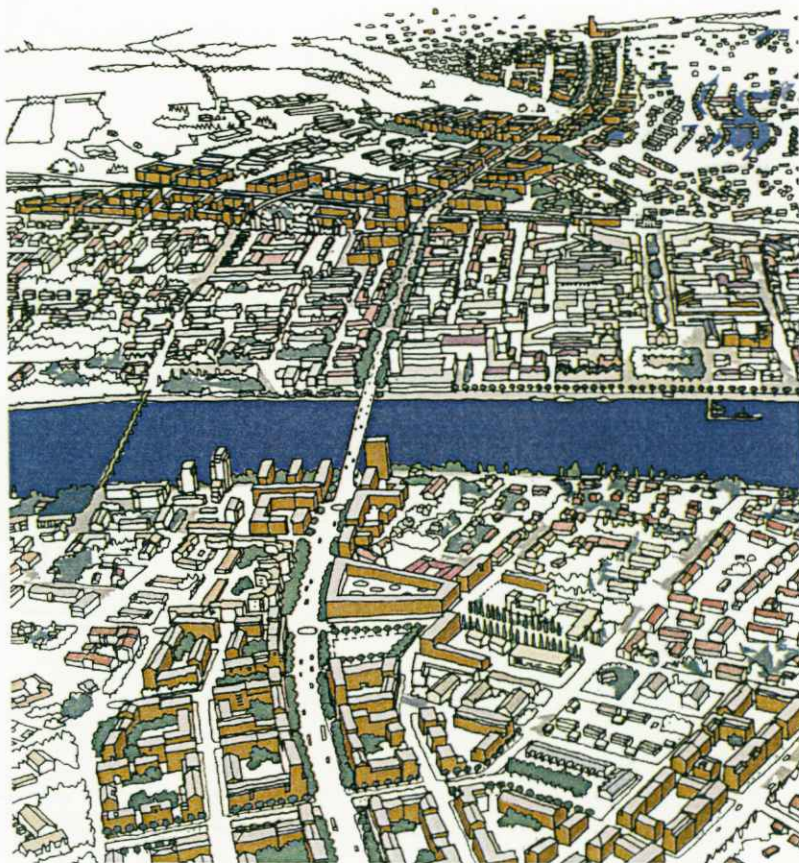


Illustration ur fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna

Program

Detaljplanen har föregåtts av ett program, då den stred mot då gällande översiktsplan. Programmet har varit ute på samråd och inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse som biläggs planen. De synpunkter som kom in under programskedet har beaktats i planförslaget.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan SPL 135 för kvarteren Vikingen, Loke (Magne), Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren, Umeå upprättad i maj 1956 samt tomtindelning inom del av kvarteret Loke, 1943-10-01. Stadsplanen medger för kv Magne (dåvarande Kv Loke) en användning för bostads-, handels och kontorsändamål, med byggnader i 3-4 våningar med undantag för höghusdelen mot Västra Esplanaden, samt överbyggd gård. Bebyggelsen utmed Strandgatan är avsedd för lager- och kontorsändamål. Thulehuset är 12 våningar och resterande befintlig bebyggelse 3 våningar mot Storgatan, 1 våning samt källare mot Västra Strandgatan respektive 3-4 våningar mot Renmarksplanaden.

För kvarteret gäller även tomtindelning för kv Loke (Magne) från 1956.

Ny detaljplan ersätter den gamla och tomtindelningen upphävs, planbestämmelse under administrativa bestämmelser.



Planområdets avgränsning

Riksintresse och kulturmiljövård

Kvarteret Magne ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap § 6. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om en ny riksintressebeskrivning, där riksintressets värdekärnor redovisas och beskrivs. Kv Magne ligger inte inom någon av de värdekärnor som pekas ut i riksintressebeskrivningen. 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 hamnområdet från Strandgatan ner till kajen, "Stadens fasad mot älven". Storgatan som avgränsar kvarteret mot norr är utpekad som ett kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresset, "Storgatmiljön genom centrum".

Konsekvenserna för kulturmiljö och stadsbild med anledning av kvarterets utveckling behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen grundas på en genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det för faktorerna luftkvalitet och kulturmiljö anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Det finns anledning att anta att planen medför överskridande av miljökvalitetsnorm. Se vidare bifogad miljökonsekvensbeskrivning.



Bild från gården, Plaza i bakgrunden
Foto: Lena Tegnér/SHBK

Pågående planering

Staden mellan broarna

Projektet "Staden mellan broarna" handlar om att utveckla kajområdet mellan Kyrkbron och Broparken i centrala Umeå till en attraktiv mötesplats för umebor och besökare. En förstudie har tagits fram som ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med Staden mellan broarna.

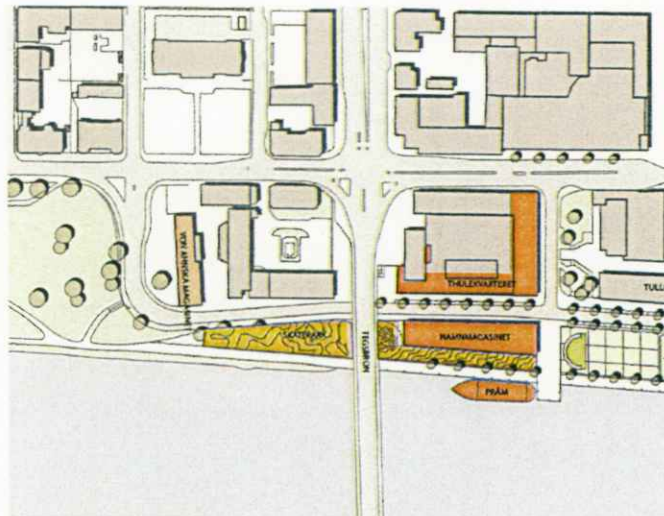


Illustration ur förstudie till Staden mellan broarna

Hamnmagasinet föreslås bli navet i ett område som präglas av ung, skapande och deltagande kultur. Verksamheten breddas för att attrahera fler grupper än i dag. Den stora aktivitetsytan nedanför Hamnmagasinet, "Liv & Lust", är en viktig resurs för en utökad ungdomsverksamhet med möjlighet till större konserter och framträdanden utomhus.

Kv Magne ligger i anslutning till den del av kajområdet som i förstudien benämns "ung och aktiv". Förstudien föreslår här en flexibel yta för många och "livliga" aktiviteter på kajområdet nedanför Tullkammaren och Stora hotellet (kvarteren Brage och Heimdal).

Kv Heimdal

Ny detaljplan är under framtagande för Kv Heimdal, öster om planområdet. Detaljplanen är tänkt att innehålla nya byggnader för kultur och kommersiella ändamål, som kommer att påverka Kv Magne indirekt, främst genom förändringar i stadsbilden och ändrade trafikströmmar i närområdet.

Umeåprojektet

I det s.k. Umeåprojektet har sedan 1980-talet olika alternativ studerats för att flytta vägarna E4 och E12 utanför stadskärnan. Den tunga trafiken orsakar både trafikproblem och dålig luft. Lösningen på problemen är en ny ringled. Umeå kommun och dåvarande Vägverket har enats om en gemensam satsning på en vägdragning som håller på lång sikt för en expanderande stad. Ett nytt vägnät i form av en ringled blir en viktig del för att förbättra framkomlighet, luftkvalitet, stadsmiljö och trafiksäkerhet. En färdig utbyggnad av Umeåprojektet skulle bli en innebära att andelen tung trafik på Västra Esplanaden, förbi kv Magne, minskar.

Planområdet

Förutsättningar

Kvarteret Magne ligger i västra kanten av centrumfyrcanten i anslutning till Västra Esplanaden och Storgatan. I kvarteret finns verksamheter och bostäder. Verksamheterna är i första hand knutna till det höga huset utmed Västra Esplanaden medan bostäder inryms i det lägre trevåningshuset utmed Storgatan och Renmarksesplanaden med butikslokaler i gatuplanet. Nivåskillnaden mellan Storgatan och Strandgatan är ganska stor och två suterrängvåningar mot Strandgatan rymmer verksamheter och parkering. Verksamheterna inom kvarteret omfattar butikslokaler ca 700 m², kontor ca 4500 m², lager och förråd ca 1000 m² samt övriga lokaler ca 2000 m². Bostadsytan är på ca 3000 m² fördelat på 31 lägenheter.

Inom kvarteret finns idag ett visst överskott på parkeringsplatser och delar hyrs ut. En mindre andel är också allmän besöksparkering. Parkeringsytor finns idag inne på kvarterets gårdsyta, med entré från Storgatan men den största andelen inryms i kvarterets suterräng/källarplan.



Livförsäkringsbolaget Thule lät 1958 uppföra ett kontorshus samt två bostadshus med butiker i gatuplanet i det representativa läget vid Tegsbrons norra landfäste. Kontorshuset var det första högre hus som byggdes i staden och har med sin stora fasadklocka blivit lite av ett kännemärke för Umeå. (Arkitekturguide Umeå 2001)

Thulehuset från Tegsbron
Foto: Lena Tegnér/SHBK

De i vinkel sammanbyggda bostadshusen inramar tillsammans med höghuset en underbyggd gård, som öppnar sig mot älvlandskapet. Här finns förutsättningar för att skapa en bättre gårdsmiljö för såväl bostäder som kontor. Det röda fasadteglat an knyter till de intilliggande byggnaderna längs Strandgatan. Mot detta kontrasterar höghusets klinkerklädda långfasader. Arkitektoniskt kännetecknas helheten av en stram elegans, representativ för sin tid.

Storgatan

Storgatan har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen från det att staden grundades på 1600-talet. Med den första bron över älven blev Storgatan ännu mer ett affärsstråk. Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan och handelscentrum flyttades successivt till Kungsgatan och det nya Rådhusområdet. Storgatan blev istället del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med monumentala byggnader och några förnäma bostadshus. Storgatamiljön genom centrum liksom Västra Esplanaden är kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset centrala Umeå.

Strandgatan och kajen

Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Före stadsbranden låg vid stranden sjöbodar och magasin för handelsmännens varor. Efter branden ville man göra stadens fasad mot älven mer representativ och anlade därför en strandgata närmast kajen och placerade byggnaderna utmed denna så att deras huvudfasader vette mot älven. De många enskilda handelsmagasinen ersattes med en magasinsbyggnad i sten som också inrymde lokaler för tullkammaren. Senare byggdes också hamnmagasinet. Tullmagasinet och hamnmagasinet är betydelsefulla komponenter för upplevelsen och förståelsen av Umeås kajområde.



Tullmagasinet och Strandgatan med kv Magne i bakgrunden

Foto: Lena Tegnér/SHBK

Förslaget

Ny bebyggelse

Thulehuset är en symboliskt viktig byggnad för Umeå. Huset byggdes på 1960-talet och var det första höga huset i Umeå, och placeringen markerar början staden när man kommer över Tegsbron. En addition bör förhålla sig respektfullt till det gamla, men samtidigt avspegla den samtid när det byggs.

Den nya byggnaden placeras öster om Thulehuset och vinklar sig ifrån Thulehuset som en respektfull gest mot det gamla samtidigt som detta också optimerar ljusinsläppen. De viktiga söder, och västfasaderna på Thulehuset blir på detta sätt inte skymda och huset upplevs intakt. Ett uppglasad ljusgård förbinder de båda volymerna. Mot Storgatan rivs en del av den gamla lågdelen för att ge plats för det nya, 3-våningsskalan behålls dock mot Storgatan där högdelen ligger indragen. Detta motiv återfinns också i grannkvarteret (Plaza). Entrén till kvarteret från Storgatan flyttas österut och blir mer centrerad i kvarteret. Detta medför att den tidigare långsträckt fasaden mot storgatan bryts upp och på detta sätt blir gården också mer inbjudande.



Kvarteret Magne från Västra Esplanaden / Storgatan

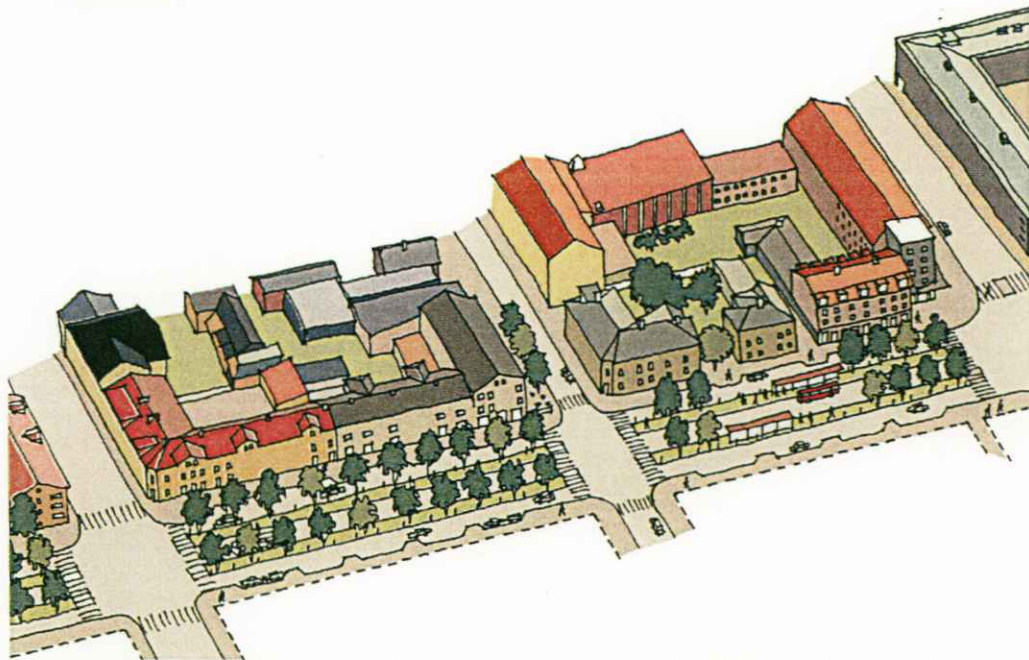
Illustration: Sweco Architects

Planförslaget redovisar ökad byggrätt inom kv Magne för kontor, butiker och bostäder. Förslaget omfattar en ny byggnad med en högdal i 12 våningar och en lågdal i 3 våningar som får beteckningen kontor och handel [KH]. Den totala höjd som föreskrivs i planen är 52,4 meter vilket är den maximala höjden som tillåts i centrum med hänsyn till flyget. Befintligt bostadshus föreslås

byggas på med två våningar och får beteckningen [BKH]. Takvåningarna är indragna för att inte bli påtagliga från gatan och ska utformas med ett lätt intryck [f₁]. Mot Storgatan är takvåningarna indragna i motsvarande grad som den nya högdelen för att linjera med den och Plaza. Förslaget innebär ett tillskott av kontor/affärslokaler med ca 13 500 m² och ca 600 m² bostäder. Förslaget innebär att delar av den befintliga byggnaden mot Storgatan rivs.

Mark & gata

Platsen präglas idag av trafik och parkering. En viktig del i projektet är att skapa en inbjudande markmiljö i och runt kvarteret. En framtida omgestaltning av både Storgatan och Västra Esplanaden kommer att starkt bidra till detta. Innergården ägnas särskild omsorg till förmån för både boende och kontorspersonal.



Exempel på hur Västra Esplanaden kan komma att se ut efter omdaning (FÖP för centrala stadsdelarna)

Butiker inryms i gatuplanet, ev även i större omfattning än i dagsläget. Gaturummen utformas med omsorg om de gående och med hög ambitionsnivå vad gäller markbeläggning, trädplanteringar, belysning och skyltar. Husens bottenvåningar utformas så att de kommunicerar med gatumiljön och ger gatan liv.

Gestaltning

Thulehuset har, med sin utmärkande placering och tidstypiska formspråk, blivit lite av ett landmärke vid infarten till Umeå centrala delar och var länge det enda höghuset i staden. Därför är gestaltningen av det nya tillskottet i kvarteret en av huvudfrågorna i planarbetet. Ett gestaltningsprogram har tagits fram parallellt med detaljplanen. Kommunens intention är att nya byggnader i riksintressets närhet ska föregås av särskilda gestaltningsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värde.

Gestaltningen syftar till att förankra den nya byggnaden i sitt sammanhang och på samma gång ge den ett samtida arkitektoniskt uttryck. Thulehuset är till sin utformning en ganska tung och sluten byggnad, då särskilt gavlarna. Det nya huset är tänkt att kontrastera mot det och istället framstå som öppen, lätt och inbjudande. Fasaden ska huvudsakligen bestå av glas och vara slät utan djupa fönsternisher [f₃]. Högdelen på nybyggnaden bryter sig ur det rätvinkliga mönster som finns i kvarteret, dels för att optimera ljusinsläpp, dels för att visa vördnad för Thulehuset och dels för att skapa en spännande komposition med tydligt avläsbara årsringar inom kvarteret. Lågdelen på det nya huset hålls till tre våningar och inrättar sig därmed i befintlig skala utmed Storgatan. Den nya lågdelen mot Storgatan ges ett robust uttryck [f₂] med högre materialitet än resten av byggnaden och förankras på så sätt i gatumiljön. Gatuplanet ska vara öppen med glasade entréer och butiksfönster.

Gatufasaden mot Strandgatan ska gestaltas så att helhetsintrycket blir öppet och inbjudande och samspelar väl med gatans nya funktion och gestaltning. För att undvika karaktären av bakgata bör t.ex. entréer till byggnaden och gård men även verksamheterna i byggnaden synliggöras för att ge mer liv åt gatan i kvarterets hela längd. Ett skärmtak skulle också kunna bidra till en mer väderskyddad och välkomnande gångzon längs fasaden.

Se vidare i bifogat gestaltungsprogram.



Kvarteret Magne från Strandgatan/kajen

Illustration: Sweco Architects

Skala

Den komplettering av kvarteret som prövas i planen knyter an till den skala som Thulehuset har. I angränsande kvarter finns också ett högre hus, Scandic Plaza, i tretton våningar. Dessa byggnader är i höjd och volym större än vad som är gängse i centrum men ligger samtidigt i de yttre delarna av centrumfyrkanten. I centrala Umeå prövas för närvarande flera detaljplaner där bebyggelsens skala och höjd skiljer sig från den traditionella jämna stadssiluetten



Kvarteret Magne från älvssidan/ Tegsbron

Illustration: Sweco Architects

Thulehuset

Thulehuset kommer fortsättningsvis också att vara en av Umeås viktigaste byggnader. Hög- och bostadshuset i kvarteret har, i förslag till fördjupning av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna, pekats ut som enstaka värdefulla byggnader. Thulehuset ges i planen beteckningen [KH] avsett för kontor och handel. Byggnaden får även beteckningen lilla [q]; värdefull miljö för dess höga arkitektoniska kvalitet och dess betydelse för stadsbilden vid infarten till Umeå. Utmärkande för byggnaden är det röda fasadteglat och de kontrasterande klinkerklädda långfasaderna. Utmärkande är också de tydliga fönsterbanden horisontella på långfasaderna och vertikalt på gavlarna. Arkitektoniskt kännetecknas helheten av en stram elegans, representativ för sin tid. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär. Ny bebyggelse ska

anpassas till den befintliga byggnaden. Planen föreskriver att det nya huset inte ska vara högre än Thulehuset. Byggnaden är i 11 våningar plus en våning innehållande teknikytor. Thulehuset får, liksom den nya högdelen, högsta byggnadshöjd 52,4 meter från nollplanet (RH 2000) vilket innebär att Thulehuset kan byggas på med två våningar. En påbyggnad av Thulehuset ska ansluta till befintlig byggnads arkitektoniska uttryck. Gavlarna ska utföras med återvunnet tegel från kvarteret för att undvika tydliga skarvar. Planen medger att det nya kontorshuset kopplas till Thulehuset dels genom en ljusgård på gårdsplanet i en våning samt med fribärande separata gångförbindelser på 1-3 våningsplan. Här krävs särskild varsamhet i anslutningarna till Thulehuset [k].



Kvarteret Magne från Storgatan/Renmarkstorget

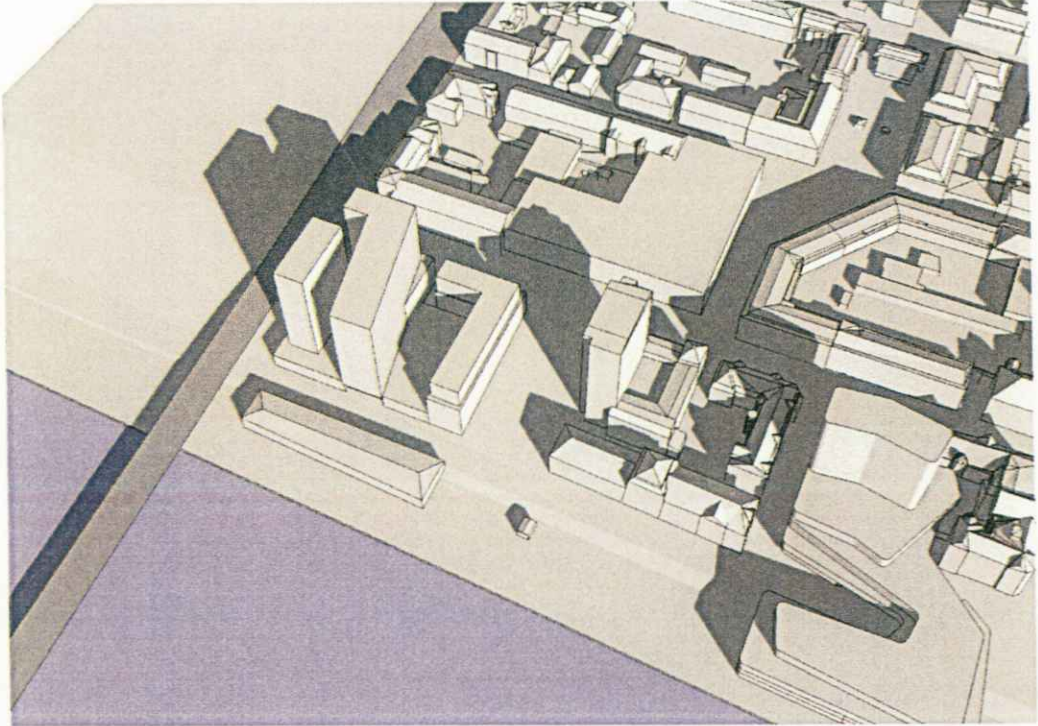
Illustration: Sweco Architects

Skuggbildning

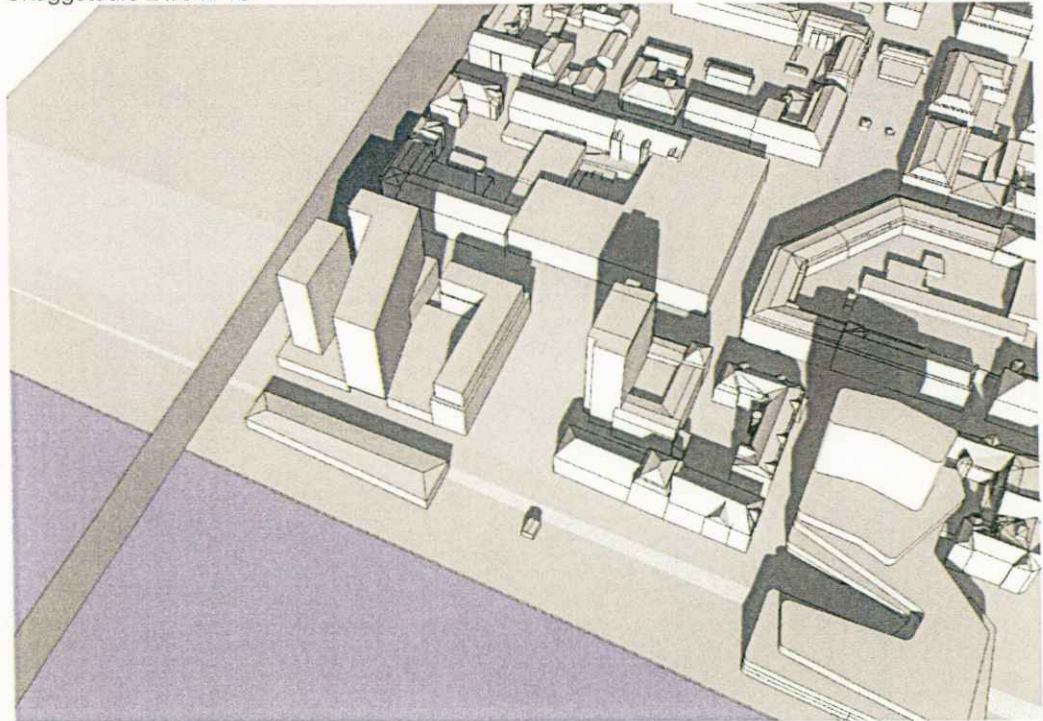
Den nya högdelen inom kvarteret samt påbyggnad av befintliga byggnader kommer att generera mer utbredda skuggor än idag på omgivande kvarter och gator. Den tänkta öppningen i fasaden längs Storgatan kommer däremot att ge möjlighet till mer ljusinfall i gatumiljön.

Här följer en bildserie som visar skuggornas utbredning vid vårdagjämning, midsommar och höstdagjämning (den ljusa delen av året).

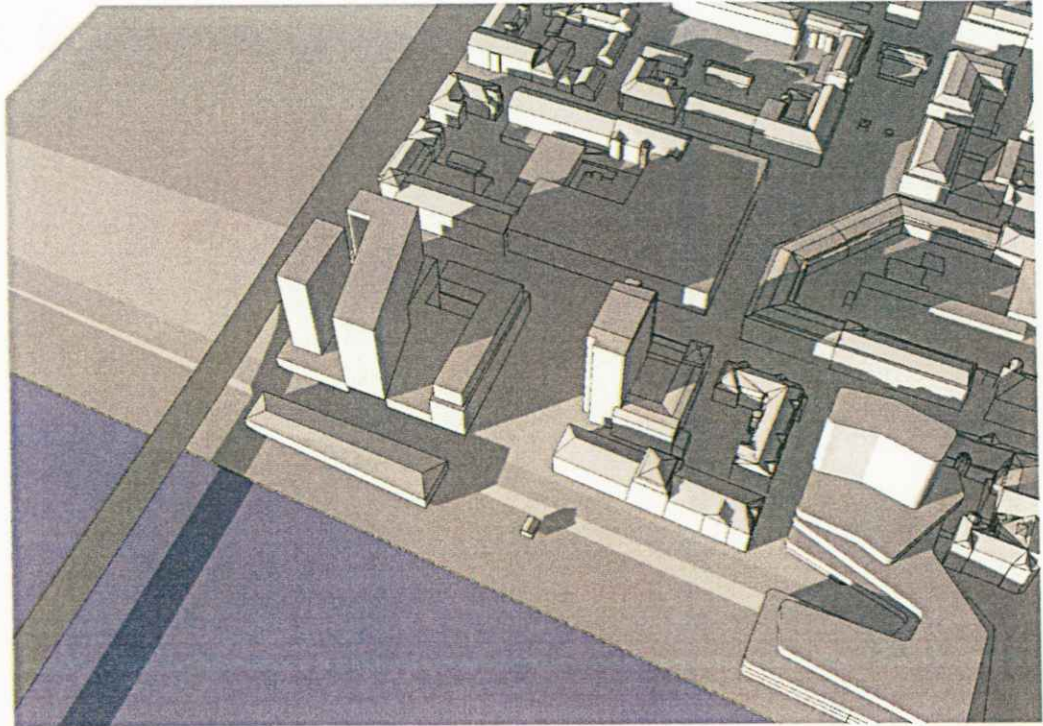
Vårdagjämning



Skuggstudie 21/3 kl 10

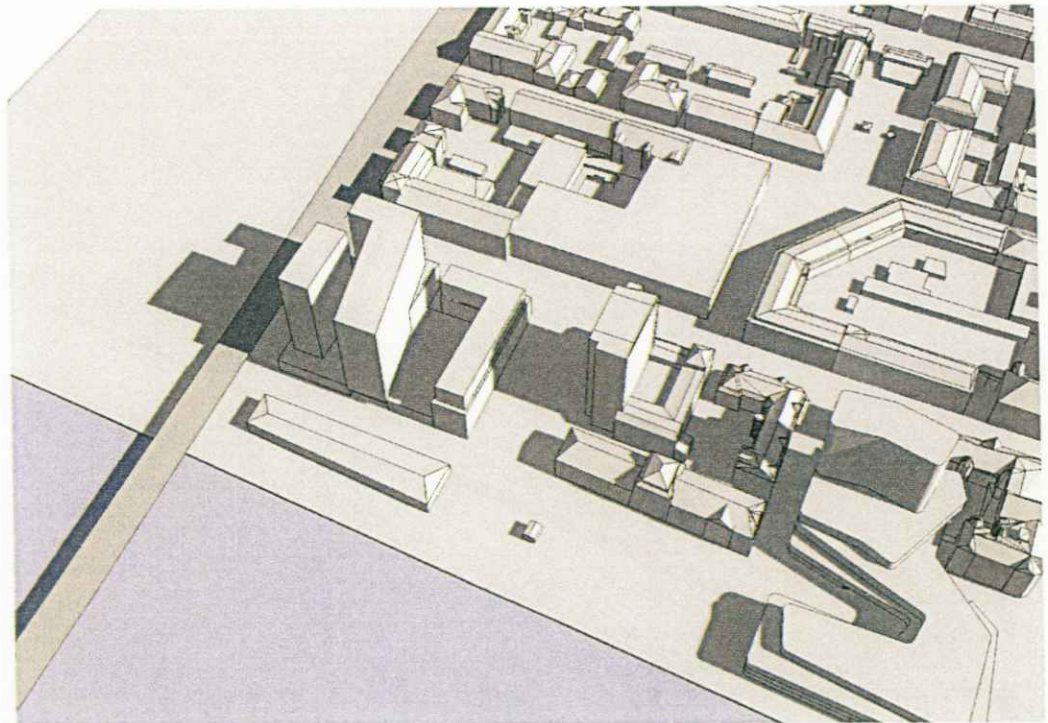


Skuggstudie 21/3 kl 12

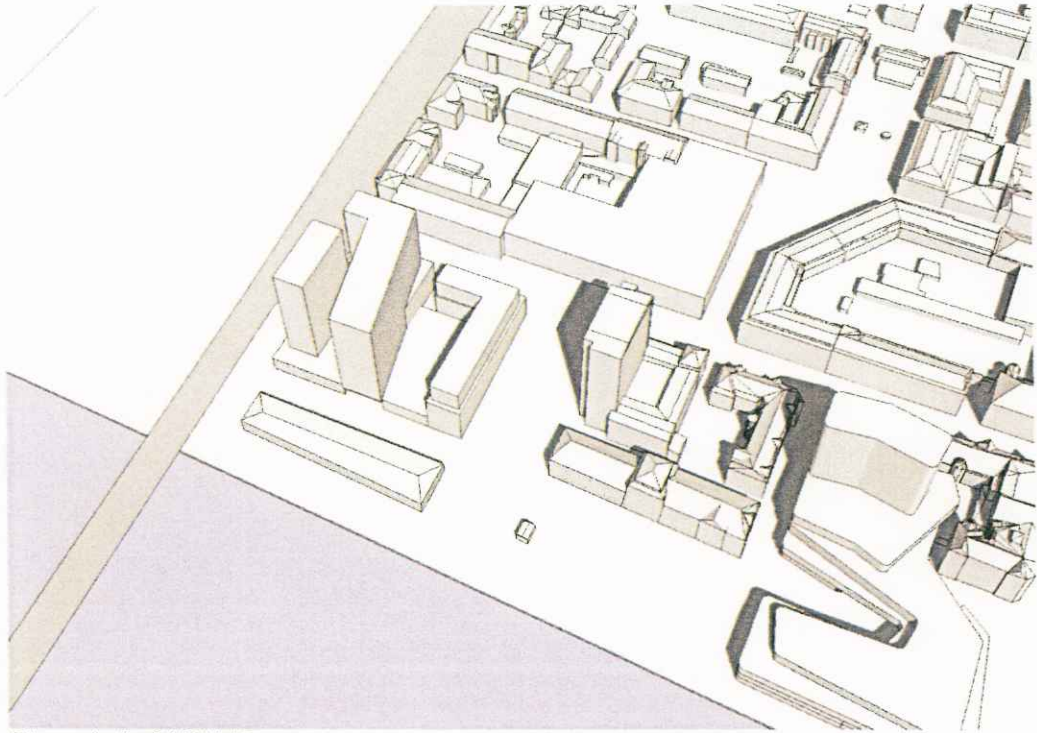


Skuggstudie 21/3 kl 16

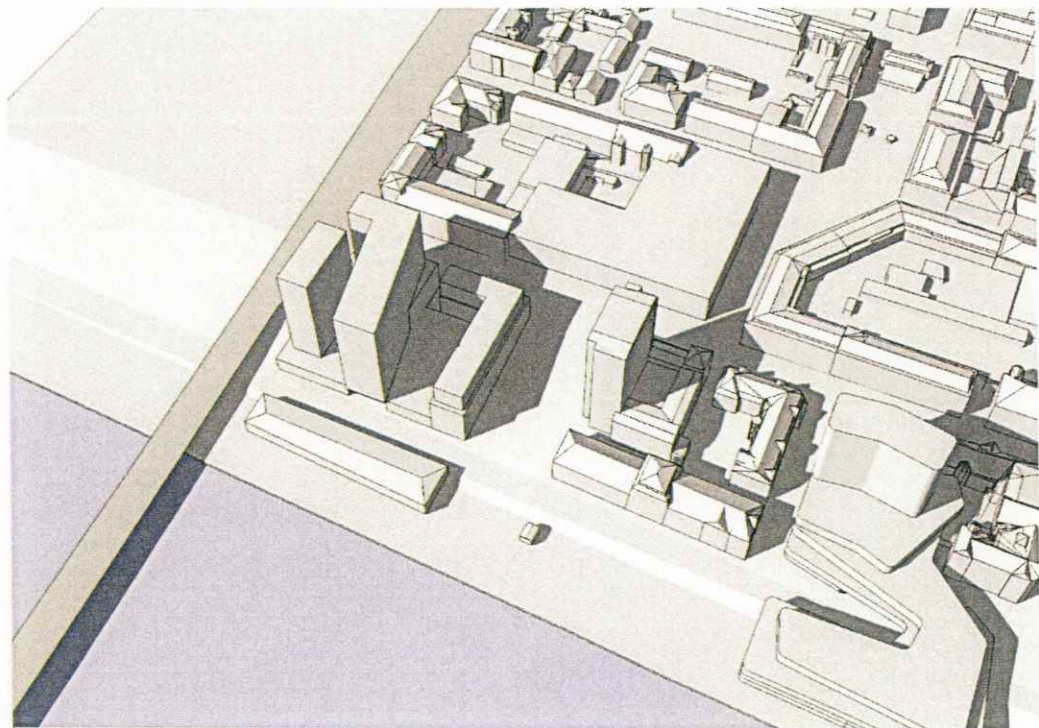
Midsommar



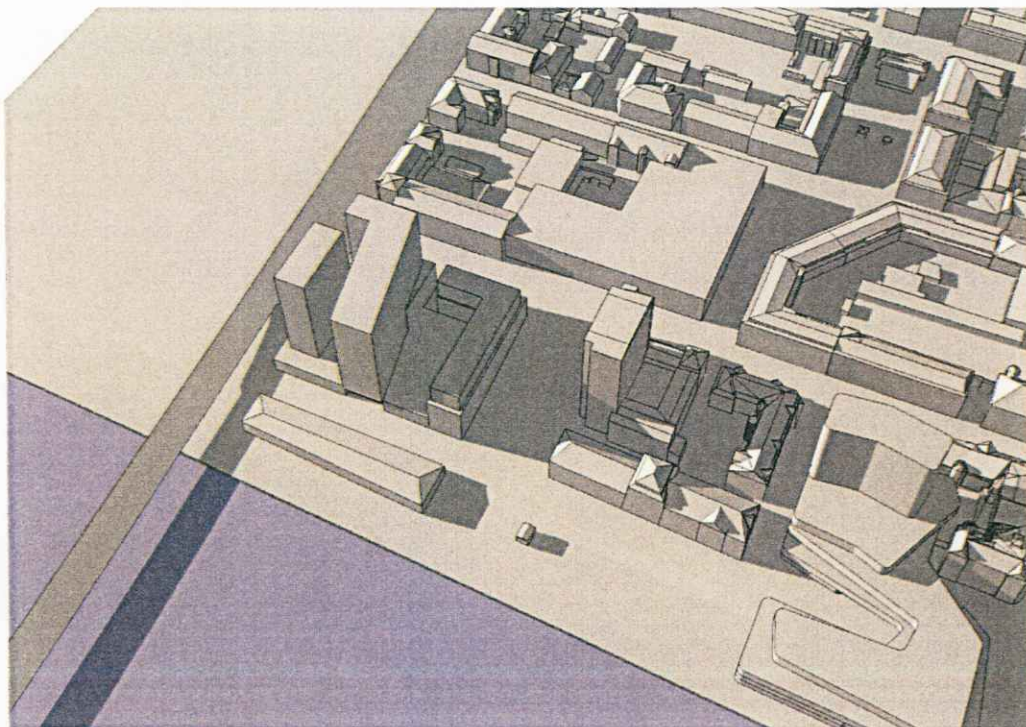
Skuggstudie 24/6 kl 10



Skuggstudie 24/6 kl 12



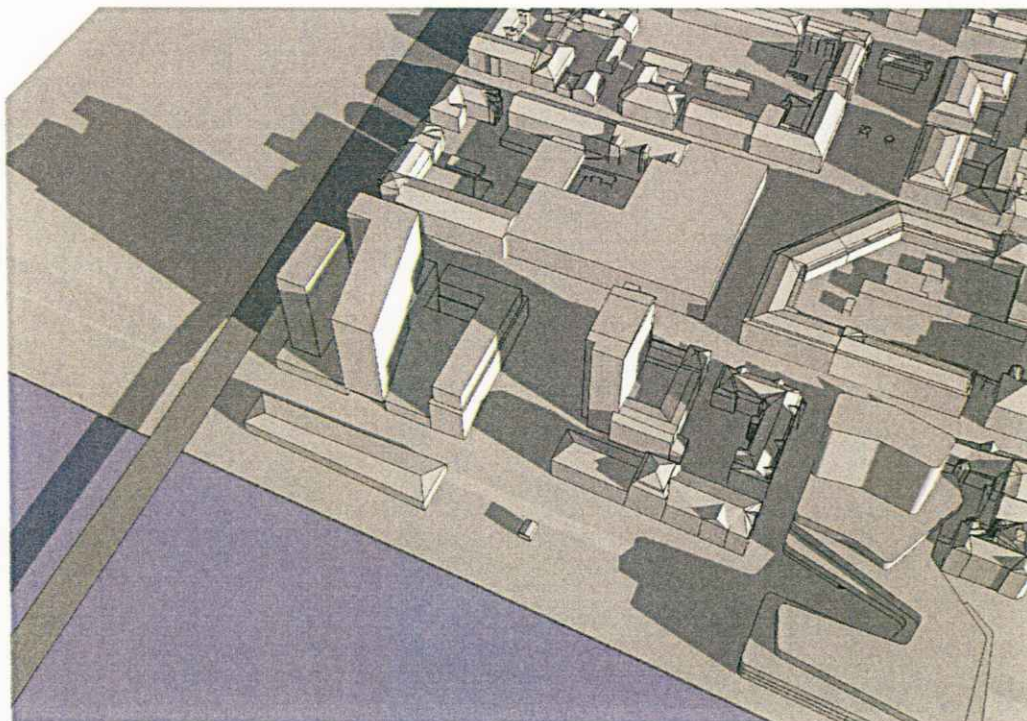
Skuggstudie 24/6 kl 16



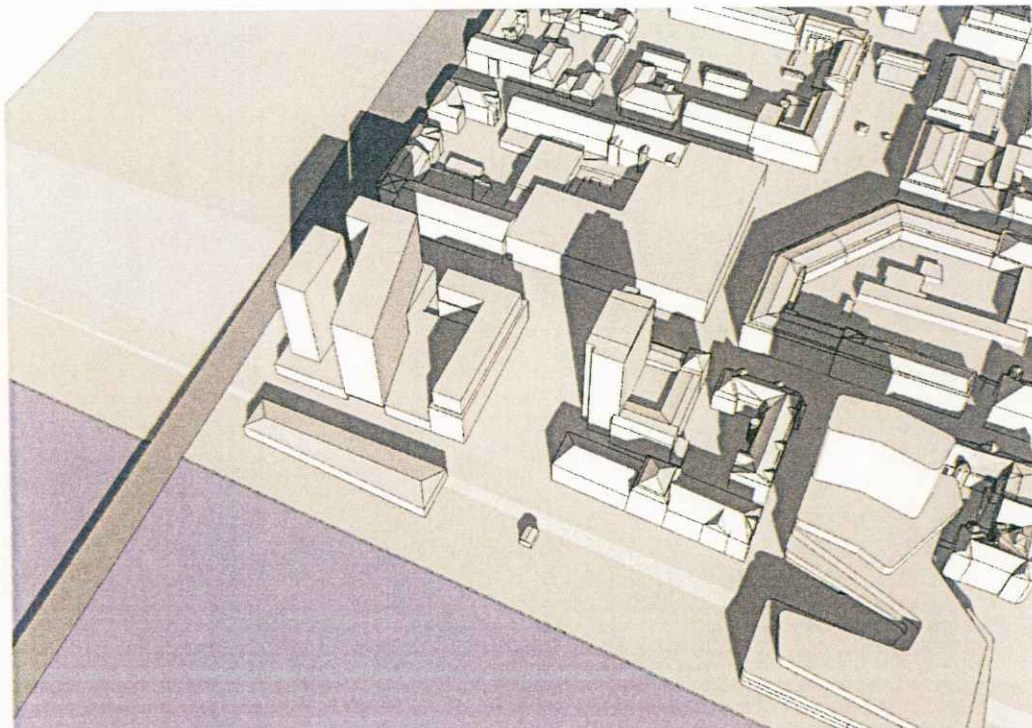
Skuggstudie 24/6 kl 19

På förmiddagen ligger skuggan över Västra Esplanaden, mitt på dagen över Storgatan och angränsande kvarter i norr och på kvällen över det egna kvarteret samt Renmarksplanaden. Med den nya högdelen kommer eftermiddagsolen för de boende inom kvarteret att väsentligt förändras.

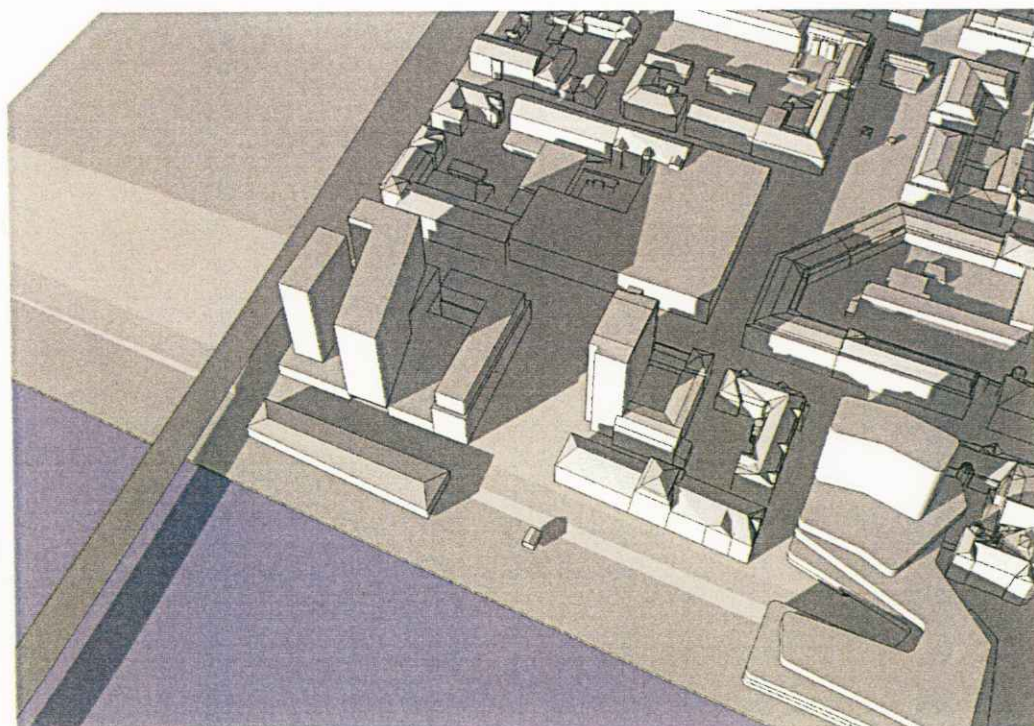
Höstdagjämning



Skuggstudie 23/9 kl 10



Skuggstudie 23/9 kl 12



Skuggstudie 23/9 kl 16

Friytor

Kvarterets innergård domineras i dagsläget av en hårdgjord yta med parkering, dvs det finns idag ingen friyta enligt definition. Den öppna gården blir i förslaget delad med en gårdsyta i anslutning till bostäderna samt en mindre gård mellan kontorshusen. I planförslaget föreslås en attraktiv grön bostadsgård med planteringar, sittplatser och rum för avskildhet. Möjlighet skall finnas både till lek och återhämtning. Från gården ska det också finnas en trappa som

ger enkel åtkomst till Strandvägen och kajen vilket leder till en större tillgänglighet till älvstranden. Se vidare i gestaltungsprogrammet. Plantering av gården och en förbindelse mellan gården och Strandvägen säkerställs genom bestämmelse [n].



Förslag till
gårdsmiljö

Illustration:
Sweco Architects

Trafik

På grund av läget i staden är kv Magne omgivet av intensiv stadstrafik. De största trafikmängderna i närområdet är på Västra Esplanaden (E4) med drygt 28 000 fordon/dygn (2004). Den tunga trafiken beräknas stå för 10 % av trafiken vid Västra Esplanaden/Nygatan.

Umeå kommun har under 2009 utfört trafikmätningar av vardagsdygnstrafik vid Västra Strandgatan. Mätningarna visade ca 5 500 fordonstransporter per vardagsdygn. På helgerna är trafikflödet generellt lägre. Mätningarna från 2009 visar alltså på ökade trafikmängder jämfört med 2004. Se även miljökonsekvensbeskrivningen.

Enligt den prognos som tagits fram för 2020 beräknas personbilstrafiken inom Umeå öka med totalt ca 10 % och lastbilstrafiken med ca 28 %. För närområdet förväntas trafikmängden på Västra Esplanaden och Västra Strandgatan minska, medan trafiken på Storgatan förväntas öka¹.

En viktig förutsättning för trafiksituationen inom hela centrala Umeå är genomförandet av det s.k. Umeåprojektet som innebär att man flyttar vägarna E4 och E12 utanför stadskärnan. Ett nytt vägnät i form av en ringled blir en viktig del för att förbättra framkomlighet, luftkvalitet, stadsmiljö och trafiksäkerhet.

¹ Tyréns AB, 2007

Angöring och parkering

Inom kvarteret Magne finns 158 parkeringsplatser, vilket är ett överskott på 44 platser i förhållande till dagens behov. Infart till garaget sker från Renmarksesplanaden samt Strandgatan. Idag hyrs vissa av bilplatserna ut och en del platser på parkeringsdäcket är avsedda för allmän parkering.

Efter utbyggnad kommer det att finnas ca 130 parkeringsplatser inom kvarteret. Med den parkeringsnorm som anges i Umeå kommuns parkeringsstrategi från 2010 krävs ytterligare ca 100 platser för att tillgodose framtida behov enligt planförslaget. De 62 platser som idag finns på gårdsplanet försvinner.

Parkeringsituationen ska lösas på ett hållbart sätt i enlighet med den nya parkeringsstrategi för Umeå som tagits fram. En viktig huvudinriktning är att omfördela en stor del av idag befintlig verksamhetsparkering i centrumfyrkanten till förmån för kunder, besökande och boende. Tomtmarksparkering ska på sikt inte finnas i markplan i centrum.

Parkeringsbehovet ska lösas genom att befintliga ytor i kvarteret omfördelas samt genom grönt friköp enligt den nya parkeringsstrategin. Grönt friköp innebär att fastighetsägarna uppmuntras till att skapa förutsättningar för hållbara resmönster, genom att vidta andra åtgärder än att erbjuda bilparkering, som t ex bilpool, reducerat pris på kollektivtrafik och ge förutsättningar för cykelpendling.

Cykelparkering

Den planerade exploateringen innebär att behovet av cykelparkeringar kommer att öka såväl för besökare som för de som bor och arbetar inom kvarteret. Översiktsplan fördjupad för de centrala stadsdelarna anger en parkeringsnorm för cykelparkering.

Parkeringsnorm för cykel;

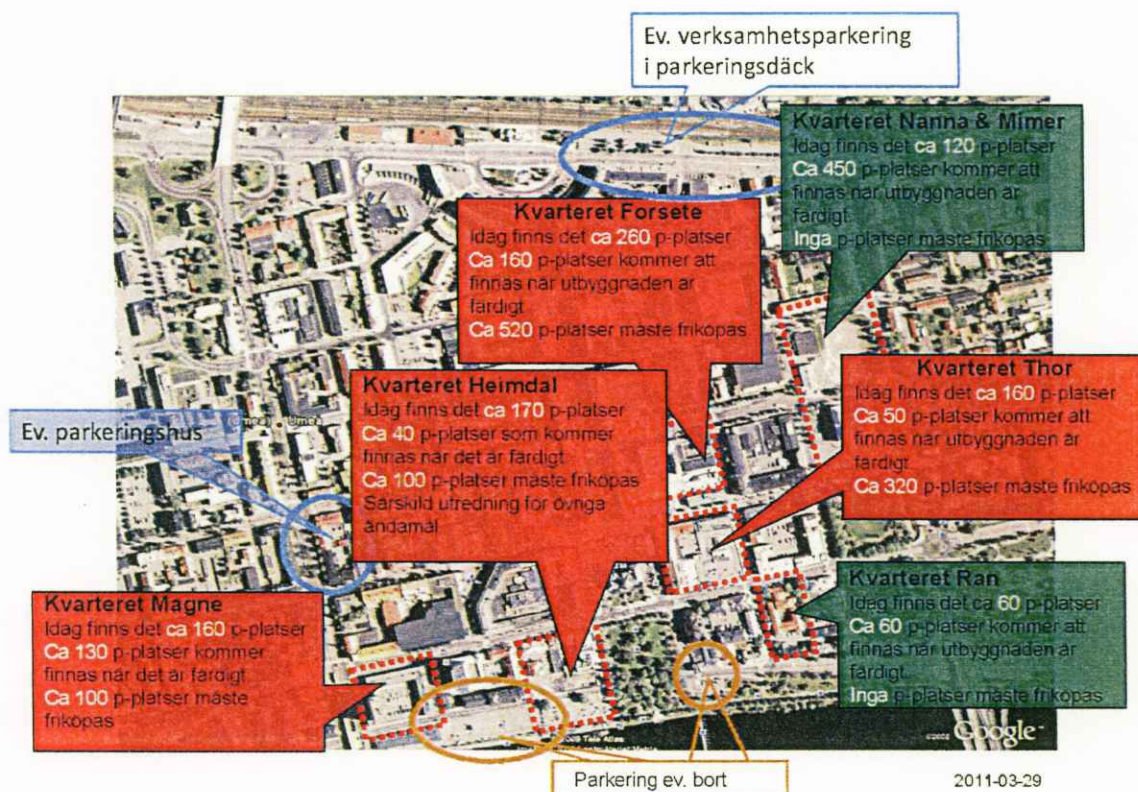
- för kontor 13-20 platser per 1000 m²
- för handel 20 platser per 1000 m²
- för bostäder 2,5 cykelplatser/lägenhet

Med den beräknade ytan per verksamhet för kontor och bostäder bör för kvarteret ca 360 cykelplatser anordnas, enligt cykelparkeringsnormen. Det antalet cykelplatser motsvarar ca 36 parkeringsplatser för bil vilket rimligen borde kunna anordnas väderskyddade, t.ex. i byggnadens källare. Inom centrumfyrkanten kan man anta att det finns möjlighet till samutnyttjande av cykelplatser mellan närliggande verksamheter. Man kan också anta att besökare till kvarteret inte enbart parkerar sin cykel inom planområdet utan att ett antal nyttjar andra cykelplatser som redan finns i omgivningen och på andra platser i staden.

Parkeringspåverkan av nya detaljplaner inom centrumfyrkanten

Med ett stort antal projekt i centrum som både genererar nya parkeringsbehov och tar befintliga parkeringsplatser i anspråk väcks frågan hur parkeringssituationen ska kunna lösas i framtiden. En översyn har gjorts av vilka behov och möjligheter de här projekten genererar inom centrumfyrkanten. Två av projekten, kv Ran och kv Nanna/Mimer klarar sina behov inom kvarteren respektive genererar nya parkeringsplatser (se illustration). För övriga projekt, kv Forsete, kv Thor, kv Heimdal och kv Magne avses friköp utföras för de platser som inte klaras inom befintlig anläggning.

Det centrumnära läget innebär att många väljer andra fortskaffningsmedel än bil. Man kan också förutsätta att bilplatserna kan samutnyttjas för flera nyttjarkategorier vid olika tider på dygnet. Inom centrumfyrkanten finns också ett antal parkeringshus varav Parketten ligger i närheten av kv Magne.



Sammanställning av parkeringsbehov och tillkommande parkeringar inom centrum med anledning av pågående planering. Detaljplaner med underskott är markerade med rött och de med överskott och/eller klarar sina behov inom kvarteret har markerats med grönt. På bilden är även markerat (med gult) de parkeringsytor på kajen som försvinner vid genomförandet av staden mellan broarna samt lägen för ev framtida parkeringshus (med blått).

Gång- och cykelvägar

Det finns inga gång- och cykelvägar inom eller i direkt anslutning till kv Magne. Gångtrafik sker på trottoarer och cykeltrafik sker i förekommande fall blandad med övrig stadstrafik. I fördjupning för de centrala stadsdelarna pekas

kajen ut som en del i huvudvägnätet för cykel vilket kommer att öka tillgängligheten med cykel till kvarteret.

Kollektivtrafik

Det finns idag inga busshållplatser i anslutning till kv Magne. Vasaplan, som är knutpunkt för Umeås lokaltrafik, ligger ca 500 m från kvarteret. I fördjupning för de centrala stadsdelarna föreslås att utrymme för särskilda bussfält med hållplatser kan skapas längs centrala gator som idag har trafikledskaraktär, t ex Västra Esplanaden. Se illustration på sid 11.

Strandskydd

Enligt strandskyddslagen omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap § 18 c-d miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Som särskilda skäl anges att platsen redan tagits i anspråk och saknar därmed betydelse för strandskyddets syften, platsen är väl avskild från området närmast strandlinjen av både väg och bebyggelse samt att platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling. Strandskyddet upphävs för hela kvarteret.

Vattendirektiv

Detaljplanen innebär sannolikt inte att statusen för Ume älv försämras. Det är heller inte troligt att planen innebär att statusen för grundvattenförekomsten i området försämras.

Föroreningar

Inom kv Magne har det tidigare funnits en bensinstation som låg i anslutning till Strandgatan. Vid nedläggningen av bensinstationen genomfördes en markundersökning² som visade att det fanns föroreningar i marken i form av petroleumprodukter. I samband med markundersökningen togs ett saneringsprogram fram som nu är genomfört. Man gjorde då också bedömningen att risken att föroreningen skulle ha spridit sig till omgivande mark var liten.

En PCB-inventering³ för fastigheten har genomförts där man fann PCB i fogarna i den stödmur av granit som finns mot Västra Esplanaden. Fogmassan sanerades i samband med att man restaurerade stödmuren.

De föroreningar som har funnits inom fastigheten skall därmed ha sanerats.

² Miljöteknisk markundersökning vid Norsk Hydros drivmedelsanläggning på Västra Strandgatan i Umeå, D-Miljö AB, september 2008

³ PCB inventering, Tyréns, april 2004

Teknisk försörjning

Elförsörjningen behöver förstärkas inom kvarteret med nya transformatorstationer. Placering regleras med planbestämmelse under byggnadsteknik. Stationerna ska helst kunna placeras i markplan mot yttervägg, alternativt i källarplan mot yttervägg eller under mark. Det förutsätter dock att servicevägar/utrymningsvägar kan lösas på ett tillfredsställande sätt. De nya stationerna kommer, förutom att försörja kv Magne, även innebära en förstärkning av det övriga distributionsnätet i området. Bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten- och avloppsnät. Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme och fjärrkyla. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Grundläggning

I centrala Umeå råder allmänt komplicerade grundförhållanden. En översiktlig utredning av grundläggningsförhållandena i kvarteret visar att för att bära upp höghusdelen enligt planförslaget krävs stödpålning. Konstruktionen i befintligt bostadshus klarar en lättare påbyggnad i två våningar. Grundläggningen klaras ut i samband med byggnmälan.

Byggteknik

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.

Fastighetsägarens ambition är den nya byggnaden skall vara energieffektiv. Ett arbete pågår också för att även minska energiförlusterna i de befintliga byggnaderna.

Konsekvenser av förslaget

Miljöbedömning

En miljöbedömning enligt miljöbalken (MB) 6 kap 11 § ska göras för kommunala planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsas i det här fallet till aspekterna luftkvalitet och kulturmiljö där det, enligt genomförd behovsbedömning, föreligger risk för betydande miljöpåverkan.

Luftkvalitet

Luftsituationen i de centrala stadsdelarna är problematisk och förhöjda halter och överskridande av miljökvalitetsnormerna förekommer vid utsatta gatuavsnitt på vägarna Västra Esplanaden, Nygatan och Storgatan. Planområdet ligger i anslutning till Västra Esplanaden där mätningar av luftkvaliteten visar på höga värden av främst kvävedioxid. Från 2003 och framåt har överskridanden av miljökvalitetsnormen för kvävedioxid uppmätts

på Västra Esplanaden och mätningarna under 2009 visade på högre halter än föregående år.

Ett flertal detaljplaner inom centrum är under utarbetande. Genomförs samtliga dessa så kommer det att innebära en förtätning av staden, samtidigt som trafiken till och från centrum förväntas öka. Detta är faktorer som kan innebära att luftsituationen i vissa gaturum inte kan förväntas förbättras under den närmaste tiden. Umeå kommun har i den fördjupande översiktsplanen redovisat att det finns stora risker att Umeå även under kommande tioårsperiod kommer att ha överskridanden av miljökvalitetsnormerna vid hårt trafikerade och slutna gaturum.

Umeå kommun har arbetat fram ett åtgärdsprogram för att minska halterna av kvävedioxid i Umeå tätort. Åtgärder är föreslagna för att minska halterna så att miljökvalitetsnormen uppfylls, där ringleden utgör den åtgärd som kan komma att ha störst positiv inverkan på miljökvalitetsnormen för kvävedioxid. Den tunga trafiken står för ca 60 % av utsläppen utmed Västra Esplanaden. Om det är möjligt att minska den tunga trafiken genom att den flyttas ut från centrum skulle miljökvalitetsnormen för kvävedioxid kunna klaras (Umeå kommun, 2007).

Planförslaget innebär att antalet människor som vistas i området dagtid kommer att öka, vilket i sin tur genererar ett ökat antal personbilstransporter till och från kv Magne. Översiktligt har ökningen bedömts till ca 400 fordon per vardagsmedeldygn. Detta skulle utgöra en ökning av antalet transporter jämfört med nollalternativet med i storleksordningen ca 1 % på Västra Esplanaden och ca 2 % på Storgatan. Ökningen av trafiken till följd av att planförslaget genomförs bedöms totalt sett innebära ett procentuellt sett mycket litet tillskott vad gäller utsläpp till luft från transporter.

Det tillskott till ökning av luftföroreningar i centrala Umeå som planförslaget för kv Magne genererar jämfört med nollalternativet bedöms som mycket litet. De kumulativa effekterna, om samtliga aktuella planer genomförs, blir sannolikt större kortsiktigt. Genomförandet av detaljplanen för kv Magne bedöms dock vara en del i ett långsiktigt arbete för att skapa möjligheter att på lång sikt klara gällande miljökvalitetsnormer i centrala Umeå, detta för att på längre sikt leda till strukturuomvandlingar som på sikt genererar en förbättrad luftkvalitet.

I den fördjupade översiktsplanen för centrala Umeå anges att nya bostäder och besöksintensiva objekt måste tillåtas byggas centralt där miljökvalitetsnormerna idag överskrids för att på lång sikt förändra befintliga strukturer och genomföra åtgärder med långsiktig verkan.

Genom förtätning av staden skapas förutsättningar för en ökning av andelen cyklister och fotgängare. En kompakt och funktionsblandad stad ger ökad närhet till målpunkter samtidigt som transportbehovet minskas. Den föreslagna parkeringsstrategin förväntas minska antalet arbetsresor till centrala Umeå samtidigt som intelligenta transportsystem och mobilitetsåtgärder underlättar resenärernas val av hållbara transportalternativ.

Stadsbild och kulturmiljö

Kv Magne ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, Delar av centrala Umeå, dock inte inom någon av de värdekärnor som pekats ut i riksintressebeskrivningen. Flera av värdekärnorna påverkas indirekt av planförslaget, genom att den nya bebyggelse som planförslaget medger i Kv Magne förändrar stadsbilden i och kring värdekärnorna. Konsekvenserna bedöms inte som så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår.

De värdekärnor som främst påverkas är Stadens fasad mot älven och Storgatamiljön Väst på stan. Den höga byggnad i Kv Magne som planförslaget medger exponeras mot Storgatan sett västerifrån samt mot älven. Även från delar av värdekärnorna Storgatamiljön genom centrum och Västra kvarteren kommer nya byggnader i Kv Magne att bli synliga, men här finns en hel del skymmande bebyggelse i omgivande kvarter som gör att förändringarna inte blir lika tydliga.

I närheten av Kv Magne finns flera byggnadsminnen. Ett genomförande av planförslaget påverkar upplevelsen av tre av dessa, "Smörasken" och "Färgare Högländers gård" vid Storgatan samt Gamla Tullmagasinet på kajen. Den nya höga byggnad i Kv Magne som planförslaget medger bildar tillsammans med Thulehuset en stor volym som kan förminska det visuella intrycket av byggnadsminnena.

Thulehuset, som är ett välkänt landmärke i Umeå, redovisas i den nya fördjupade översiktsplanen som värdefull med hänvisning till plan- och bygglagen (PBL). Thulehusets värden har beaktats i planförslaget dels genom en skyddsbestämmelse för byggnaden i sig och en varsamhetsbestämmelse för den förbindelselänk mellan befintlig och ny byggnad som planen medger, dels genom att ett avstånd säkras mellan Thulehuset och den nya högdelen.

Den nya bebyggelse som planförslaget medger förändrar stadsbilden, men skillnaden jämfört med idag är begränsad vad gäller möjligheterna att tolka riksintressets värden och uppleva kulturmiljövärdena i befintlig bebyggelse. Kv Magne har även idag en modern karaktär, med en hög byggnad (Thulehuset) som är synlig på långt håll. Skillnaden är att planförslaget ger en större, hög byggnadsvolym och att den moderna karaktären därmed förstärks. Thulehuset sågs vid den tid då det byggdes som en isolerad företeelse, men efter Plazahusets tillkomst är detta inte längre fallet i Kv Magnes närområde.

Utformningen av den nya bebyggelsen är av stor vikt för stadsbilden i centrala Umeå. Ett gestaltungsprogram för Kv Magne har tagits fram som en del av planarbetet.

Uppföljning

Uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av detaljplaneförslaget bedöms medföra kommer vad gäller luftkvaliteten att ske genom de mätningar som Umeå kommun kontinuerligt utför på Västra Esplanaden. Möjligheter finns att minska biltrafiken till

planområdet, t.ex. genom att lösa delar av parkeringsbehovet med grönt friköp, samt stimulera ökat kollektivtrafikresande och cykelanvändning.

Utformningen av den nya bebyggelse i Kv Magne som planförslaget möjliggör kommer att studeras vidare under den fortsatta planprocessen och framförallt, om planen antas, i bygghandlingsskedet. Det gestaltningsprogram som tagits fram under planarbetet ligger till grund för detta arbete.

Gestaltningsprogrammet lyfter bl.a. fram den nya bebyggelsens förhållande till riksintresset och till stadsbilden i närområdet samt till Thulehuset och dess värden för kulturmiljö och stadsbild.

I planförslaget finns skyddsbestämmelser för Thulehuset och varsamhetsbestämmelser för anslutningen mellan Thulehuset och ny byggnad, som syftar till att säkra framtida hänsyn till stadsbilden och dess kulturmiljövärden. Dessa bestämmelser följs upp vid hantering av bygglov.

Kumulativa effekter

Flera detaljplaner som medger högre byggnader i centrala Umeå är under framtagande. Se avsnitt 4.1, under rubrik *Pågående planering*. Om samtliga dessa planer förs fram enligt nu föreliggande förslag (mars 2011) kommer stadens silhuett mot älven att förändras kraftigt. Förändringarna i Kv Magne är bara en del av detta, men en viktig del eftersom kvarteret är så väl exponerat mot älven.



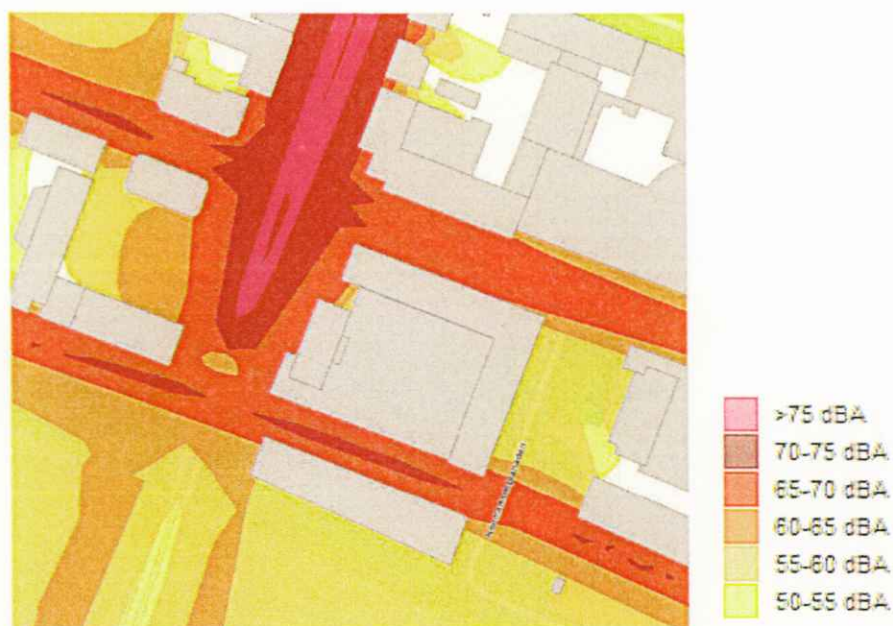
Fotomontage som illustrerar pågående projekt i centrala stan med kv Magne längst till vänster.

Flera av de ovan nämnda förändringarna gäller kvarter som vetter mot Storgatan. Om planerna för kv Heimdal förverkligas tillkommer en ny, stor och hög byggnad så pass nära kv Magne att upplevelsen av kulturmiljövärdena i kv Magnes närområde påverkas. Det gäller såväl sett från älvsidan som sett från Storgatan. Vad gäller planerade nybyggnader i kvarteren Thor, Forsete och Ran är avståndet till kv Magne så pass stort att man från Storgatan inte kommer att

se någon av dem i samma vy som kv Magne. Vid en promenad längs Storgatan kommer dock upplevelsen att förändras mer än genom varje enskild byggnad i sig, genom att betraktaren kommer att möta en följd av höga solitärbyggnader som avviker från den gamla stadens stil och profil.

Trafikbuller

Kvarteret Magne exponeras av trafikbuller från fordonstrafiken på Storgatan, Strandgatan och Västra Esplanaden/E4. Den bullerkartering som genomfördes 2009 visar på både höga ekvivalenta nivåer och höga maxnivåer. Riktvärden för bostäder överskrids vid Storgatan, Västra Esplanaden och Strandgatan.



Utdrag ur Umeå kommuns bullerkarta 2009, utbredning av ekvivalenta ljudnivåer från trafik. Dygnsmedelvärden.

Tyst sida och avskärmad gårdsmiljö

Nya bostäder kan i vissa fall medges då ljudnivån överstiger 65 dBA efter en avvägning gentemot andra allmänna intressen. I dessa speciellt bullerutsatta miljöer bör byggnaderna vara orienterade och utformade på ett sådant sätt att de vänder sig mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Även vistelseytor, entréer och bostadsrum bör konsekvent orienteras mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor⁴.

Nya bostäder utmed Storgatan och Strandgatan ska utföras med tyst sida, vilket regleras med planbestämmelse under störningsskydd. Kvarteret är relativt slutet vilket ger förutsättningar att åstadkomma tyst sida. Någon mätning av bullernivån på gården har inte utförts. Bostadsgården i kvarteret bedöms kunna få ett godtagbart ljudlandskap med tanke på den avskärmade miljön som

⁴ Riktlinjer hämtade från Boverkets allmänna råd 2008:1

erhålls vid utbyggnad enligt planförslaget. Den idag hårdgjorda ytan på bostadsgården planteras och får därmed en viss ljuddämpande effekt.

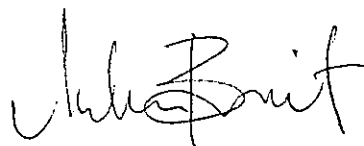
Samhällsbuller från nattliv, arrangemang och verksamheter

Planområdet ligger intill älvstrandsområdet som används som offentlig plats för olika evenemang och festivaler. Ljud vid dessa tillfällen kan upplevas som störande för boende inom kvarteret Magne.

Medverkande

Umeå kommun	Magdalena Blomquist Olle Forsgren	detaljplanering stadsarkitekt
Sweco	ÅsaHermansson Christoffer Andersson	MKB, kulturmiljöstudie förslag till bebyggelse

Umeå kommun, augusti 2011
reviderad november 2011
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef

Magdalena Blomquist
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

1 (3)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-43

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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ge möjlighet till ökad byggrätt inom kv Magne i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för kontor, handel och bostäder genom på- och tillbyggnad inom befintligt kvarter.

Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Ett planprogram är upprättat. Under december 2010 – januari 2011 var programmet ute för samråd. Nedan följer en tidplan för den fortsatta planprocessen under 2011.

13 April

Byggnadsnämnden tar beslut om samråd. Samråd april-maj.

24 Augusti

Byggnadsnämnden tar beslut om granskning. Granskning under 3 veckor i september.

26 Oktober

Byggnadsnämnden tar beslut om godkännande av detaljplanen.

28 November

Detaljplanen går upp i Kommunfullmäktige för antagande. Överklagandetid på beslutet är 3 veckor.

December

Detaljplanen vinner laga kraft.

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 allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvarteret Magne består av fastigheten Magne 4. Fastigheten är i privat ägo. Detaljplanen förutsätter ingen fastighetsbildning men kan ge möjlighet till 3D-fastighetsbildning.

För kvarteret gäller tomtindelning (akt 2480K-80/1956). Denna upphävs i sin helhet genom särskild bestämmelse i denna plan.

Eventuellt förekommande allmänna ledningar kan 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 pålning men även att grundläggningsfrågan omsorgsfullt utreds.

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

Ny bebyggelse

Ett gestaltungsprogram har tagits fram. Programmets syfte är i huvudsak att förtydliga planhandlingarna med konkreta beskrivningar och ge exempel på planbestämmelsernas inriktning. Dessutom har man genomfört en kulturmiljöstudie. Kulturmiljöstudiens och gestaltungsprogrammets riktlinjer skall följas.

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

Buller

Den nya bebyggelsen kommer att vara exponerad för trafikbuller från Storgatan, Strandgatan och Västra Esplanaden/E4. Bullernivåerna måste tas i beaktande vid utformning av bostäderna.

Teknisk försörjning

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

Nya transformatorstationer kommer att uppföras för att säkerställa elförsörjningen i kvarteret.

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

**ANTAGANDEHANDLING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

3 (3)

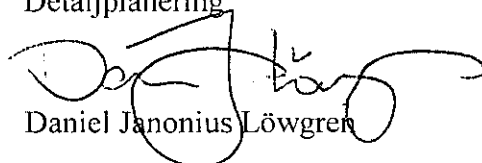
Dnr PLA 10-43

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.
Planavtal har tecknats med Fastighets AB Norrporten.

Umeå Kommun, augusti 2011
rev. november 2011

Detaljplanering



Daniel Janonius Löwgren

Lantmätare



Samrådsredogörelse

1 (8)

Diarienummer: PLA 10-43
 Datum: 2011-05-23
 Handläggare: Magdalena Blomquist

Detaljplan för fastigheten MAGNE 4 inom Centrala stan Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten MAGNE 4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2011. Syftet med planen är att ge möjlighet till ökad byggrätt inom kvarteret för kontor, handel och bostäder samt att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-04-18 – 2011-05-13. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Synpunkter av vikt

Kulturmiljö

I kommunens förslag till ny fördjupad översiktsplan för centrala stadsdelarna finns intentionen att höghus ska placeras vid de utpekade förtättningsstråken. Förslaget för kvarteret Magne överensstämmer inte med detta.

Ett syfte med planen är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet. I planhandlingarna betonas Thulehusets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Att q-märka Thulehuset är bra, men byggnaden bör då förbli orörd för att beakta byggnadens värde och inte byggas på. Höghusdelen i det nya projektet bör höjdmässigt underordna sig Thulehuset. Annars bryts kommunens intention i ovannämnda fördjupning, att tillkommande byggnader ska samspela med och inte reducera befintliga byggnaders värden. I planprogrammet och samrådshandlingen för detaljplanen sägs Thulehusets syd- och västfasader förbli orörda (sidan 8), vilket inte stämmer överens med den planerade påbyggnaden.

Påbyggnaden med två våningar av kvarterets östligaste byggnadsdel mot Renmarksesplanaden kommer att höja sig över byggnadsminnet Tullkamaren sett från sydost. Även detta överensstämmer dåligt med ambitionen att tillkommande byggnader inte ska reducera befintliga byggnaders värden. I gestaltungsprogrammet uttalas: "Läget i staden samt storleken på byggnaden ger förutsättningar att skapa ett nytt landmärke i staden". Detta resonemang förs även för andra planerade byggnader. Alla höga byggnader kan inte stå som landmärken. De höga byggnaderna kommer då att konkurrera

11052314261557.doc

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, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

2 (8)
 Diarienummer: PLA 10-43
 Datum: 2011-05-23

om uppmärksamheten och effekten av landmärke går förlorad. Att låta Thulehuset få stå kvar som det klassiska landmärket i kvarteret Magne och låta det nya projektet få stå fram utifrån en ny högklassig arkitektur som bygger på andra preferenser än att vara högst, skulle skapa en mer dynamisk framtoning i kvarteret och bättre rimma med kommunens intentioner för tillkommande bebyggelse.

Gestaltningprogrammet

Stora delar av gestaltningprogrammet behandlar projektets volymer men saknar däremot en mer utförligare beskrivning av kvalitetsnivån, exempelvis material, färgval etc. Förvisso är det omnämnt i programmet att gestaltningen kommer att utvecklas under planprocessen, men eftersom projektet är beläget i direkt anslutning till några av de särskilt utpekade värdekärnorna i riksintresset centrala Umeå och i närhet till flera byggnadsminnen vore det önskvärt med ett mer utförligt gestaltningprogram. Av riksintressebeskrivningen framgår att i sådana miljöer är helhetsutformningen och faktorer som placering, volym, höjd, material, kulörer och utrymme mellan husen av betydelse för att inte skada riksintresset.

Trots vad som omnämns i programmet anser länsstyrelsen att förslag till planbestämmelser som även säkerställer högdelen utformning ska ha funnits i samrådshandlingarna. Detta för att kunna ta ställning till dessa i så tidigt stadium som möjligt.

Länsstyrelsen förutsätter således att kommande utställningshandlingar kompletteras med relevanta beskrivningar av projektets gestaltning och ett säkerställande via planbestämmelser så att projektet når en hög arkitektonisk nivå. Särskilt ska den dominerande högdelen beaktas.

Bostäder

I utställningsförslaget till fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna omnämns att målet är att förtäta de centrala stadsdelarna så att en fördubbling av antalet boende ges plats. De riktlinjer för stadsutveckling som anges i fördjupningen är bl.a. att andelen bostäder ska öka vilket även bör gälla för aktuella planförslag.

Planförslaget innebär rivning av befintliga bostäder och i den tillkommande bebyggelsen återskapas dessa marginellt. 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.

Miljökonsekvensbeskrivningen

Länsstyrelsen anser att beskrivningen av konsekvenserna av buller och luftföroreningar i MKB är godtagbart och den kumulativa redovisningen av påverkan av andra planer på luftkvaliteten är bra. Dock skulle möjligen konsekvenserna av en fortsatt hög exponering av luftföroreningar kopplat mot hälsorisker göras.

Samrådsredogörelse

3 (8)

Diarienummer: PLA 10-43

Datum: 2011-05-23

Planhandlingar

Betäckningen KHB saknas på plankartan, men finns som planbestämmelse.

Hänvisning till planbeskrivningen i en planbestämmelse som det görs i rubrikerna *Värdefulla byggnader och områden* och *Byggteknik* ska preciseras för att ha rättsverkan.

Planbestämmelser som säkerställer högdelen gestaltning saknas.

Övergripande kommentar

Länsstyrelsen anser att kommunen i sina projekt för Centrala Stan bör 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 mycket omfattande. Den sammanlagda effekten av pågående och framtida planprocesser tenderar att drastiskt förändra Umeå centrum arkitektoniska uttryck på ett sätt som är svåröverblickbart.

Vidare har redaktionella synpunkter framförts under samrådet.

Kommentar

Förtätning, i förslag till ny fördjupad översiktsplan för centrala stadsdelarna, föreslås dels på restytor längs dagens trafikleder (förtätningstråk) dels genom kvartersförädling av befintliga kvarter bland annat i centrumfyrkanten.¹

Planen medger en totalhöjd upp till 52,4 meter för både Thulehuset och den nya högdelen vilket innebär att Thulehuset kan byggas på med två våningar. En påbyggnad av Thulehuset ska ansluta till befintlig byggnads arkitektoniska uttryck. Gavlarna ska utföras med återvunnet tegel från kvarteret för att undvika tydliga skarvar och därmed inte reducera befintlig byggnads värde. Påbyggnad på bostadshuset ska utföras indragen med hög arkitektonisk kvalitet och med ett lätt uttryck. Planbeskrivningen kompletteras med utförligare beskrivning kring byggnadens värden samt beskrivningar av kvalitetsnivån kompletteras och kopplas till bestämmelsen q på plankartan. Gestaltungsprogrammet kommer till utställningsskedet att kompletteras med utförligare beskrivningar av kvalitetsnivån vad gäller t ex material och färgval. Planen kompletteras med bestämmelser som säkerställer högdelen utformning med fokus på hög arkitektonisk nivå.

Antalet bostäder i kvarteret ökar enligt planförslaget i enlighet med de riktlinjer som framställs i förslag till fördjupad översiktsplan. Redovisningen av påbyggnaden av bostäder förtydligas i utställningshandlingen.

Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med hälsorisker kopplade till en fortsatt hög exponering av luftföroreningar. Beskrivningen av de kumulativa effekterna av den sammanvägda exploateringen och den kommande

¹ Fördjupning för de centrala stadsdelarna, utställningshandling mars 2011, s 25.

Samrådsredogörelse

4 (8)

Diarienummer: PLA 10-43

Datum: 2011-05-23

stadsbilden bearbetas vidare till utställningen bl a med bearbetning av stadsmodellen.

MYNDIGHETER

Trafikverket konstaterar att planen begränsar högsta totalhöjd till 52,4 meter vilket är i enlighet med Trafikverkets och Umeå Airports krav och har därmed inget att erinra mot detaljplanen.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har lämnat följande synpunkter och motiveringar;

Effekterna på trafik, parkeringssituation och luftmiljö i centrumfyrcanten av de pågående större projekten Magne, Forsete, Nanna/Mimer och Thor behöver ses över i ett sammanhang innan kommunen tar ställning till om dessa planer kan antas. Den parkeringsöversyn som Detaljplanering har tagit fram är en bra grund att utgå från. Den behöver emellertid utvecklas vidare med inriktning på vilka effekter ökning och omfördelning av trafiken kan förväntas ge.

Luftintag för bostäder och verksamheter behöver placeras med hänsyn till luftkvaliteten. Detta bör regleras i en planbestämmelse.

Ljudisolering av bostäder behövs även mot Renmarksplanen pga risken för bullerstörning vid aktiviteter på kajen.

Umeå kommun har som ambition att ha en låg klimatpåverkan och vara en föregångsstad när det gäller hållbar utveckling. Hur man bygger för att er hålla byggnader med en låg energiförbrukning bör redovisas.

Kommentar

Inom kommunen pågår ett processöverskridande arbete med att kunna beskriva effekter av trafik, parkeringssituation och luftmiljö i ett sammanhang inom centrum med anledning av pågående detaljplaner. Pågående detaljplanerna i centrala stan tar stöd i de riktlinjer och mål som beskrivs i förslag till översiktsplan för de centrala stadsdelarna som ska leda till en hållbar utveckling för Umeå.

Utställningshandlingen kompletteras med en planbestämmelse om friskluftsintag för bostäder och verksamheter samt generell bestämmelse om tyst sida för bostäder. Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras utifrån miljö- och hälsas yttrande.

Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker att planförslaget för kv Magne förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteutlåtandet. Den exploatering som föreslås bedöms förenlig med förslaget till ny översiktsplan. Där anges en inriktning mot att förtäta de centrala stadsdelarna

Samrådsredogörelse

5 (8)

Diarienummer: PLA 10-43

Datum: 2011-05-23

och att möjliggöra högre bebyggelse i centrumkvarteren. Detta får dock inte ske på de offentliga rummens bekostnad. En tät stadsbebyggelse kräver stor omsorg om dess kvalitéer med hänsyn till de omgivande stadsrummen. Ansvaret för de viktiga gestaltningsfrågorna vilar sedan tungt på i första hand byggnadsnämnden. De illustrationer som redovisas i planbeskrivningen och i gestaltningsprogrammet bör, för att ge en rättvisande bild av stadsmiljöns förändring, även redovisa övriga större projekt i närheten. Innan detaljplanearbetet slutförts bör en ny översiktsplan ha kunnat behandlats så långt att den är antagen.

Översiktsplaneförslaget innehåller också bl.a. riktlinjer för hur parkeringsfrågorna i centrala stan ska behandlas. Parkeringsfrågorna bör ytterligare förtydligas under återstående planprocess. Man måste även beakta hur parkeringsbehoven för övriga stora byggprojekt som planeras i centrala stan ska tillgodoses och se till att det finns en detaljplaneberedskap för framtida parkeringslösningar. Detaljplanen saknar en redogörelse för hur cykelparkeringens behovet ska tillgodoses.

Planförslaget innebär att trottoaren efter Strandgatan tas i anspråk för att ge den nya högdelen en framträdande roll. Trottoaren är en väsentlig del av Strandgatan och planförslaget innebär på den här punkten ett privatiserande av det offentliga rummet som inte är lämplig ur allmän synpunkt. Planförslaget avstyrks i den här delen. Planförslaget medför att friytekravet för bostäder inte uppnås. Förslag till ny översiktsplan ger en möjlighet att friköpa sig från kravet mot en ersättning som sedan kan användas för att öka kvaliteten i närliggande parker eller andra offentliga rum.

I planförslaget konstateras att en framtida omgestaltning av Storgatan och Västra Esplanaden är en viktig del av projektet. Det bör dock framgå av planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen att en sådan omgestaltning med den höga ambitionsnivå som redovisas förutsätter medfinansiering från fastighetsägaren. Utvecklingsavdelningen förutsätter att planförslaget tagit hänsyn till en framtida ombyggnad av korsningen Västra Esplanaden och Storgatan.

Antagande ryms inte inom byggnadsnämndens delegation utan måste behandlas av kommunfullmäktige.

Kommentar

Planhandlingen innehöll en illustration från stadsmodellen som redovisade övriga större projekt i närheten. Illustrationer liksom gestaltningsprogrammet kommer att vidareutvecklas och kompletteras till utställningshandlingen. Detaljplanen tar stöd i det förslag till översiktsplan för de centrala stadsdelarna vad gäller bl a trafik- och parkeringsstrategier. Enligt tidplanen för översiktsplanen kommer den att ha antagits innan detaljplanen går till antagande. Parkeringsfrågan kommer att förtydligas ytterligare samt hur behovet av cykelparkering ska tillgodoses.

Samrådsredogörelse

6 (8)
Diarienummer: PLA 10-43
Datum: 2011-05-23

Den del av fastigheten som ligger ut över trottoaren utmed Västra Standgatan läggs ut som allmän plats. Detaljplanen påverkar inte framtida ombyggnad av korsningen Västra Esplanaden och Storgatan enligt de skisser kommunen tagit fram.

Friytan både för bostäder och verksamheter inom kvarteret kommer att utformas med hög kvalitet. En koppling via en trappa ner mot Strandgatan kommer att öka tillgängligheten till älvstranden.

Detaljplanen kommer att antas av Kommunfullmäktige.

Gator och Parker påpekar att cykelparkeringsfrågan bör belysas för att möta behovet (bl.a. genom friköp) samt stimulera cykelanvändandet. Cykelparkeringar ska anordnas inom kvartersmark och bör vara utformade på ett sätt som ger bra förutsättningar till att parkera cykeln på ett tillfredsställande sätt, kopplat till det gröna friköpet. Den nya tillämpningen av cykelparkeringsnormen skulle i ungefärliga tal betyda att ca 230-270 cykelparkeringsplatser behövs inom planområdet.

Utrymme för gångtrafik måste säkerställas på Västra Strandgatans norra sida där trottoaren ligger till hälften i gatumark och till hälften i kvartersmark.

Gator och Parker bifogar till yttrandet en skiss från 1996 över planerad utformning av cirkulationsplats i korsningen Västra Esplanaden/Storgatan. Som den utformades då verkar den rymmas inom nuvarande gaturum. För att säkerställa att en ombyggnad av Västra Esplanaden ska kunna genomföras med gott resultat bör detaljplanen för Magne utformas så att den inte blir ett hinder.

Kommentar

Parkering för kvarteret är planerat att delvis lösas genom grönt friköp som t ex uppmuntra till ökat cykelanvändande. Utställningshandlingen kompletteras med hur behovet av cykelparkering ska tillgodoses.

Den del av fastigheten som ligger ut över trottoaren utmed Västra Standgatan läggs ut som allmän plats. Detaljplanen omfattar endast fastigheten Magne 4 och påverkar därför inte nuvarande gaturum kring Västra Esplanaden.

ORGANISATIONER OCH BOLAG

Västerbottens museum känner en stark skepsis till idén med ett höghus så nära Thulehuset. Dels med tanke på Thulehusets egna kvaliteter som skulle reduceras och dels genom negativ påverkan på omgivande kulturmiljövärden som blir svårare att uppfatta. Muséet framhåller dock att förslaget har vissa förtjänster. Det kan möjliggöra en vitalisering av detta parti av Storgatan som idag är otillgängligt. Med de planer som finns på en ombyggnad av Västra esplanaden skulle fastigheten bli mer tillgänglig och de förslag som

Samrådsredogörelse

7 (8)

Diarienummer: PLA 10-43

Datum: 2011-05-23

visas i gestaltningsprogrammet hur man kan öppna upp fastigheten och göra den mer välkomnande verkar lovande.

Museet påpekar att placeringen av en ny höghusdel intill det befintliga Thulehuset kommer att dominera intrycket och utformningen är inte övertygande. De sammanslagna byggnaderna kommer att få stor påverkan på stadsbilden, i synnerhet från älven. Även vid Storgatan påverkas stadsmiljön, kanske främst genom den betydande skuggverkan som bildas. Volymen stämmer dåligt med de hänsynsregler som införts i den fördjupade översiktsplanen och i riksintressebeskrivningen och ger effekter som museet anser inte gagnar Umeås kulturmiljövården eller stadsbild.

Sammanfattningsvis framhåller museet att de inte motsätter sig vissa förändringar i fastigheten och att en lägre tillbyggnad vore möjlig som kan sammanlänkas med det befintliga höghuset. Thulehuset bör behållas intakt och även fortsättningsvis vara den dominerande byggnaden inom fastigheten. Västerbottens museum avstyrker förslaget men ser möjligheter att det kan omarbetas med mer modesta anspråk.

Kommentar

Byggnadernas volymer, uttryck och gestaltning kommer att studeras vidare i gestaltningsprogrammet till utställningsskedet. Ambitionen är att tillskotten i kvarteret ska hålla hög arkitektonisk kvalitet för att bli ett positivt tillskott till stadsbilden men samtidigt inte reducera befintliga byggnaders kvaliteter. Ambitionerna ges också en tydligare koppling till planens bestämmelser. Byggnadernas utformning och koppling till omgivande gator kommer också att förtydligas i utställningshandlingen. Kvarteret kommer att upplevas mer öppet med nya entrépartier både mot Storgatan och Strandgatan.

Umeå Energi påpekar att de tidigare angivit ett behov av en transformatorstation i kv Magne. Vid en översyn av elnätet i centrala staden har det visat sig att det eventuellt finns behov av två transformatorstationer inom kvarteret. En av stationerna bör i så fall placeras mot Storgatan och den andra mot Strandgatan.

Leveranspunkter för befintlig fjärrvärme- och fjärrkylalleverans kan behöva flyttas pga att byggnadsdelar rivs samt eventuellt tillkommande för nya byggnader placeras in i anslutning till yttervägg mot gata.

Kommentar

Planen ger möjlighet till transformatorstationer, texten i planbeskrivningen kompletteras.

Umeva påpekar att höga byggnader ger stora avfallsmängder på en begränsad yta vilket kräver noggrann planering i ett tidigt skede. Anvisningar finns i NOA 07.

Kommentar

Synpunkten noteras.

ÖVRIGA

Jan Björnebrink (boende i kv Ymer) ser det som olämpligt att det gamla smäckra Thulehuset får en snedställd systerbyggnad. Det nya huset blir väldigt kompakt och kommer från Tegssidan att upplevas som en mycket stor byggnad. Björnebrink föreslår att det nya huset bör vara 4-5 våningar lägre och placeras mitt i kvarteret med kortsidan mot älven. Thulehuset bör behållas intakt. Björnebrink undrar varför trafiken i centrala stan kommer att öka med överskridande av miljö kvalitetsnormerna som följd trots att man bygger ut ringleden kring Umeå. Han efterlyser också en skuggstudie på befintliga förhållanden i kvarteret.

Kommentar

Flera alternativ har studerats under processens gång där syftet ändå har varit att åstadkomma en hög exploatering inom kvarteret. I förslag till ny fördjupad översiktsplan för centrala stadsdelarna, föreslås förtätning genom kvartersförädling av befintliga kvarter bland annat i centrumfyrcanten. Utformningen av kvarteret har landat i en tydlig funktionsuppdelning där andelen bostäder kan bibehållas. Thulehuset bibehålls i planförslaget och skall vara fristående från den nya byggnaden.

Även om Umeåprojektet genomförs, med ringled kring centrala Umeå, finns det stor risk att överskridanden av miljö kvalitetsnormerna kommer att finnas kvar under en tioårsperiod vid hårt trafikerade och trånga gaturum.

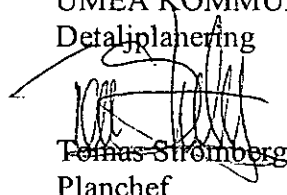
Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

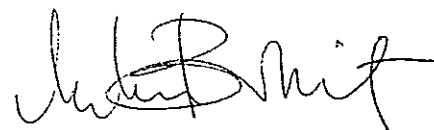
- redovisningen av påbyggnaden av bostäder förtydligas
- de kumulativa effekterna på stadsbilden förtydligas med fotomontage
- plankartan kompletteras med bestämmelser kring gestaltning
- bestämmelse om friskluftsintag införs
- generell bestämmelse om tyst sida för bostäder införs
- MKB:n kompletteras enl. miljö- och hälsas yttrande
- behovet av cykelparkering redovisas i planbeskrivningen
- den del av fastigheten som är trottoar läggs ut som allmän plats
- planbeskrivningen kompletteras med fler illustrationer
- texten ang. teknisk försörjning kompletteras

UMEÅ KOMMUN augusti 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Magdalena Blomquist
Planarkitekt

PLANPROGRAM

Dnr PLA 10-43

Kvarteret Magne inom centrala stan

Umeå kommun, Västerbottens län



Handlingar

Planprogram

Miljöbedömning (separat handling)

Kulturmiljöstudie (separat handling)

Planprogram

Detaljplaneprocessen för kv Magne inleds med ett programskede. Ett planprogram ska ange förutsättningar för planarbetet samt uttrycka utgångspunkter, kommunens vilja, mål och avsikter med planen.

Programmet anger planområdets avgränsning, planens syfte, vilka viktiga frågor som planen ska lösa, tidplan mm men inte några färdiga förslag.

Syfte

Planprogrammets syfte är att pröva möjligheten till ökad byggrätt inom kv Magne i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för kontor, handel och bostäder genom på- och tillbyggnad inom befintligt kvarter. Vi vill i programsamrådet pröva exploateringens inriktning och omfattning, byggnadernas volymer och placering. Vi vill också belysa konsekvenserna för kulturmiljö, omgivningens påverkan på föreslagna exploatering samt förslaget påverkan på miljön.

Processen

Programmet är tänkt att gå ut på samråd under december 2010. Den detaljplan som tas fram efter programskedet beräknas gå ut på samråd tidigast i mars 2011 och ställas ut i augusti 2010. Ett godkännande av detaljplanen i byggnadsnämnden kan tidigast ske i september 2011.



Planprocessens delmoment

Plandata

Planprogrammet omfattar kvartersmark inom kv Magne som avgränsas av Storgatan i norr, Strandgatan i söder, Renmarksesplanaden i öster och Västra Esplanaden i väster. Kvarteret ligger vid Tegsbrons norra fäste öster om Västra Esplanaden. Kvarteret är ca 5000 m² stort och har privat ägare.



Planområdets preliminära avgränsning

Planområdets avgränsning är i programskedet preliminär och kan komma att justeras i det kommande planarbetet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller översiktsplan fördjupning för Centrala Stan, antagen 1998-05-25. Översiktsplanens viktigaste målsättning är att Centrala Stan ska kunna både utvecklas och förnyas med bebyggelse och funktioner, samtidigt som stadsbildens positiva särdrag behålls. Utvecklingen ska ske med en helhetssyn där gammalt och nytt tillsammans bidrar till en spännande och upplevelserik stadsmiljö.

Översiktsplanens inriktningsmål säger att vid all ny bebyggelse eller förnyelse skall hänsyn tas till byggnadstraditionen i centrala stan. Ett inriktningsmål är att bebyggelse och funktioner i centrala stan bör kunna utvecklas och förnyas i takt med samhällets övriga förändringar och att utrymme för nyskapande bör ges.

Detaljplan ska föregås av ett program när den strider mot gällande översiktsplan, som i det här fallet. Gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25, anger att fler nya kontor inte bör tillkomma i centrala stan.

Ny fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna

Ny översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, har varit utställd för samråd under hösten 2010. Det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås bli koncentrerad till stadens centrala delar. 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. Med fokus på de offentliga rummen, gatorna, platserna och parkerna, som har stor betydelse för stadens identitet och attraktivitet. Gestaltungsprinciperna för den nya täta staden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, men inte på de offentliga rummens bekostnad. En tät bebyggelse kräver stor omsorg om dess kvaliteter för att stadsrummen ska bli användbara, trivsamma och ha ett bra närlimat.

Planprogrammet för Kv Magne tar sin utgångspunkt i 1998 års plan, som fortfarande gäller, men har till vissa delar beaktat även 2010 års samrådsförslag då det har förankrats politiskt och kommit en bit i planprocessen. Vad avser kulturmiljöfrågorna är dock de beskrivningar som görs i planen från 1998 överspelade, eftersom de bygger på en gammal riksintressebeskrivning. Kulturmiljöavsnittet tar därför inte hänsyn till de mål och riktlinjer som anges i planen från 1998 vad gäller riksintresset.

Detaljplan

För kvarteret gäller stadsplan SPL 135 för kvarteren Vikingen, Loke (Magne), Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren, Umeå upprättad i maj 1956 samt tomtindelning inom del av kvarteret Loke, 1943-10-01. Stadsplanen medger för kv Magne (dåvarande Kv Loke) en användning för bostads-, handels och kontorsändamål, med byggnader i 3-4 våningar med undantag för höghusdelen

mot Västra Esplanaden, samt överbyggd gård. Bebyggelsen utmed Strandgatan är avsedd för lager- och kontorsändamål. Thulehuset är 12 våningar och resterande befintlig bebyggelse 3 våningar mot Storgatan, 1 våning samt källare mot Västra Strandgatan respektive 3-4 våningar mot Renmarksesplanaden.

Riksintresse och kulturmiljövård

Kvarteret Magne ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, Delar av centrala Umeå. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om en ny riksintressebeskrivning, där riksintressets värdekärnor redovisas och beskrivs. Kv Magne ligger inte inom någon av de värdekärnor som pekas ut i riksintressebeskrivningen. 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 hamnområdet från Strandgatan ner till kajen, "Stadens fasad mot älven". Storgatan som avgränsar kvarteret mot norr är utpekad som ett kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresset, "Storgatmiljön genom centrum".

Konsekvenserna för kulturmiljö och stadsbild med anledning av kvarterets utveckling behandlas i en särskild kulturmiljöstudie som biläggs programmet.

Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen grundas på en genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det för faktorerna luftkvalitet och kulturmiljö anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Det finns anledning att anta att planen medför överskridande av miljökvalitetsnorm. Se vidare bifogad miljöbedömning.



Bild från gården, Plaza i bakgrunden
Foto: Lena Tegnér/SHBK

Pågående planering

Staden mellan broarna

Projektet "Staden mellan broarna" handlar om att utveckla kajområdet mellan Kyrkbron och Broparken i centrala Umeå till en attraktiv mötesplats för umebor och besökare. En förstudie har tagits fram som ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med Staden mellan broarna.

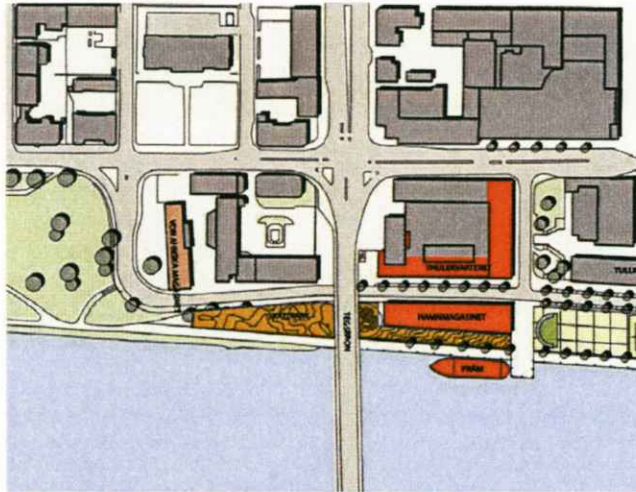


Illustration ur förstudie till Staden mellan broarna

Hamnmagasinet föreslås bli navet i ett område som präglas av ung, skapande och deltagande kultur. Verksamheten breddas för att attrahera fler grupper än i dag. Den stora aktivitetsytan nedanför Hamnmagasinet, "Liv & Lust", är en viktig resurs för en utökad ungdomsverksamhet med möjlighet till större konserter och framträdanden utomhus.

Kv Magne ligger i anslutning till den del av kajområdet som i förstudien benämns "ung och aktiv". Förstudien föreslår här en flexibel yta för många och "livliga" aktiviteter på kajområdet nedanför Tullkammaren och Stora hotellet (kvarteren Brage och Heimdal).

Kv Heimdal

Ny detaljplan är under framtagande för Kv Heimdal. Detaljplanen är tänkt att innehålla nya byggnader för kultur och kommersiella ändamål, som kommer att påverka Kv Magne indirekt, främst genom förändringar i stadsbilden och ändrade trafikströmmar i närområdet. Omfattningen av dessa förändringar är f.n. oklar.

Umeåprojektet

I det s.k. Umeåprojektet har sedan 1980-talet olika alternativ studerats för att flytta vägarna E4 och E12 utanför stadskärnan. Den tunga trafiken orsakar både trafikproblem och dålig luft. Lösningen på problemen är en ny ringled. Umeå kommun och dåvarande Vägverket har enats om en gemensam satsning på en vägdragning som håller på lång sikt för en expanderande stad. Ett nytt vägnät i form av en ringled blir en viktig del för att förbättra framkomlighet, luftkvalitet, stadsmiljö och trafiksäkerhet. En färdig utbyggnad av Umeåprojektet skulle bli innebära att andelen tung trafik på Västra Esplanaden, förbi kv Magne, minskar.

Programområdet

Förutsättningar

Kvarteret Magne ligger i västra kanten av centrumfyrkanten i anslutning till Västra Esplanaden och Storgatan. I kvarteret finns verksamheter och bostäder. Verksamheterna är i första hand knutna till det höga huset utmed Västra Esplanaden medan bostäder inryms i det lägre trevåningshuset utmed Storgatan och Renmarksesplanaden med butikslokaler i gatuplanet. Nivåskillnaden mellan Storgatan och Strandgatan är ganska stor och två suterrängvåningar mot Strandgatan rymmer verksamheter och parkering. Verksamheterna inom kvarteret omfattar butikslokaler ca 700 m², kontor ca 4500 m², lager och förråd ca 1000 m² samt övriga lokaler ca 2000 m². Bostadsytan är på ca 3000 m² fördelat på 31 lägenheter.

Inom kvarteret finns idag ett visst överskott på parkeringsplatser och delar hyrs ut. En mindre andel är också allmän besöksparkering. Parkeringsytor finns idag inne på kvarterets gårdsyta, med entré från Storgatan men den största andelen inryms i kvarterets suterräng/källarplan.



Livförsäkringsbolaget Thule lät 1958 uppföra ett kontorshus samt två bostadshus med butiker i gatuplanet i det representativa läget vid Tegsbrons norra landfäste. Kontorshuset var det första högre hus som byggdes i staden och har med sin stora fasadklocka blivit lite av ett kännemärke för Umeå. (Arkitekturguide Umeå 2001)

Thulehuset från Tegsbron
Foto: Lena Tegnér/SHBK

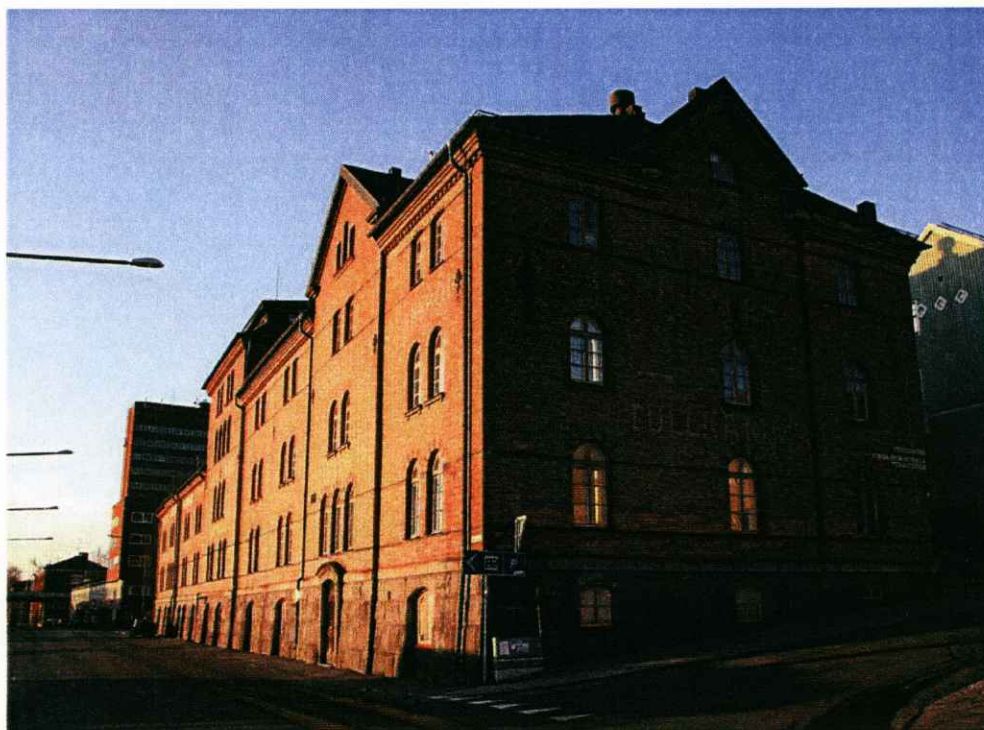
De i vinkel sammanbyggda bostadshusen inramar tillsammans med höghuset en underbyggd gård, som öppnar sig mot älvlandskapet. Här finns förutsättningar för att skapa en bättre gårdsmiljö för såväl bostäder som kontor. Det röda fasadteglat anknuter till de intilliggande byggnaderna längs Strandgatan. Mot detta kontrasterar höghusets klinkerklädda långfasader. Arkitektoniskt kännetecknas helheten av en stram elegans, representativ för sin tid.

Storgatan

Storgatan har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen från det att staden grundades på 1600-talet. Med den första bron över älven blev Storgatan ännu mer ett affärsstråk. Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan och handelscentrum flyttades successivt till Kungsgatan och det nya Rådhusstorget. Storgatan blev istället del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med monumentala byggnader och några förnäma bostadshus. Storgatmiljön genom centrum liksom Västra Esplanaden är kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset centrala Umeå.

Strandgatan och kajen

Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Före stadsbranden låg vid stranden ett gytter av sjöbodar och magasin för handelsmännens varor. Efter branden ville man göra stadens fasad mot älven mer representativ och anlade därför en strandgata närmast kajen och placerade byggnaderna utmed denna så att deras huvudfasader vette mot älven. De många enskilda handelsmagasinen ersattes med en magasinsbyggnad i sten som också inrymde lokaler för tullkammaren. Senare byggdes också hamnmagasinet. Tullmagasinet och hamnmagasinet är betydelsefulla komponenter för upplevelsen och förståelsen av Umeås kajområde.



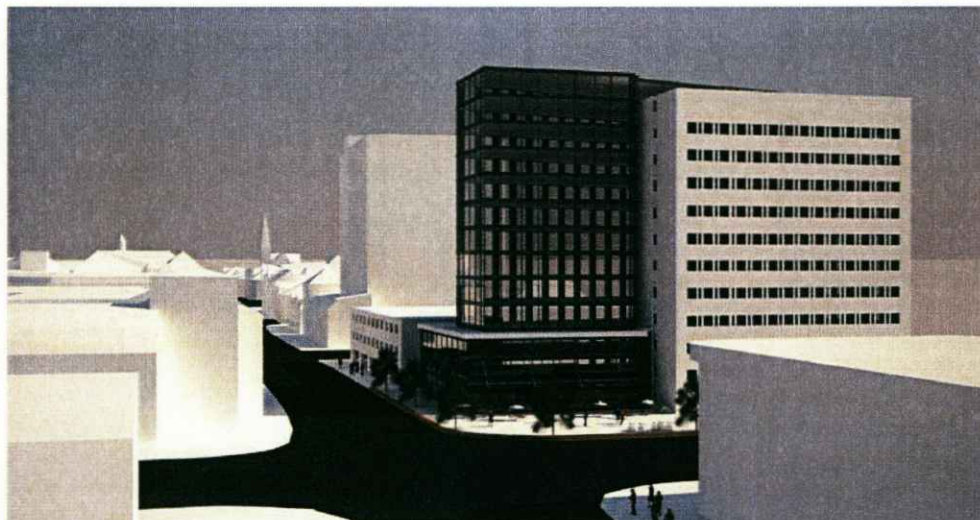
Tullmagasinet och Strandgatan med kv Magne i bakgrunden

Foto: Lena Tegnér/SHBK

Förslaget

Ny bebyggelse

Programförslaget redovisar ökad byggrätt inom kv Magne för kontor, affärslokaler och bostäder. Förslaget omfattar en högdelen i 13 våningar och en lågdelen i 3 våningar. Byggnaderna planeras i direkt anslutning till det befintliga Thulehuset. Förslaget innebär en nybyggnad av kontor/affärslokaler med ca 11 600 m². Ca 1200 m² yta rivs, varav 400 m² lokaler och 800 m² bostäder. Bostadsytan är tänkt att ersättas inom kvarteret. Det totala tillskottet i kvarteret blir ca 10 400 m².



Kvarteret Magne från Västra Esplanaden / Storgatan

Idéskiss: Sweco Architects

Placering

Thulehuset är en ikon i Umeå. Huset byggdes på 1960-talet och var det första höga huset i Umeå, och placeringen vid brofästet markerar stadens början. En addition bör förhålla sig respektfullt till det gamla, men samtidigt avspegla den samtid när det byggs. Tillbyggnaden placeras längs Thulehusets östfasad och vinklar sig ifrån Thulehuset som en respektfull gest mot det gamla samtidigt som detta också optimerar ljusinsläppen. Den viktiga söder, och västfasaden blir på detta sätt orörd och huset upplevs relativt intakt. Ett uppglasat trapphus förbinder de båda volymerna. Mot Storgatan rivs en del av den gamla lågdelen för att ge plats för det nya, 3-våningsskalan behålls dock mot storgatan där högdelen ligger indragen. Detta motiv återfinns också i grannkvarteret (Plaza). Entrén till kvarteret från storgatan flyttas österut och blir mer centrerad i kvarteret. Detta medför att den tidigare långsträckt fasaden mot storgatan bryts upp och på detta sätt blir gården också mer inbjudande.

Mark & gata

Platsen präglas idag av trafik och parkering. En viktig del i projektet är att skapa en inbjudande markmiljö i och runt kvarteret. En framtida omgestaltning av både Storgatan och Västra Esplanaden kommer att starkt bidra till detta. Innergården ägnas särskild omsorg till förmån för både boende och

kontorspersonal. Man kan även tänka sig att förbinda innergården med strandpromenaden genom en trappa.

Butiker inryms i gatuplanet, ev även i större omfattning än i dagsläget. Gaturummen utformas med omsorg om de gående och med hög ambitionsnivå vad gäller markbeläggning, trädplanteringar, belysning och skyltar. Husens bottenvåningar utformas så att de kommunicerar med gatumiljön och ger gatan liv.



Kvarteret Magne från älvssidan/ Tegsbron

Idéskiss: Sweco Architects

Gestaltning

Thulehuset har, med sin utmärkande placering och tidstypiska formspråk, blivit lite av ett landmärke vid infarten till Umeå centrala delar och var länge det enda högghuset i staden. Därför kommer gestaltningen av det nya tillskottet i kvarteret att bli en av huvudfrågorna i det fortsatta planarbetet. Hög- och bostadshuset i kvarteret har, i förslag till fördjupning av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna, pekats ut som enstaka värdefulla byggnader.

Gestaltningen är ännu i ett tidigt skede men den bärande idén är att tillbyggnaden skall präglas av ljus, lätthet och transparens. Thulehuset är en stram och relativt sluten byggnad, tillbyggnaden blir en kontrast till detta och speglar det nya Umeå med sin öppna och inbjudande karaktär.

Ett gestaltungsprogram kommer att tas fram i nästa planskede, samråd. Kommunens intention är att nya byggnader i riksintressets närhet ska föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värde. Principiellt intressanta frågeställningar kring gestaltningen är om Thulehuset även i fortsättningen ska få vara den dominanta huskroppen eller om det nya ska få ta för sig. Det kan handla om byggnadens höjd, volym, uttryck, placering i kvarteret, belysning, materialval och utformning av omgivande vistelseytor.

En ny detaljplan för kvarteret innebär också en möjlighet att ge den befintliga bebyggelsen ett bättre formellt skydd.

Skala

Den komplettering av kvarteret som prövas i programsamrådet knyter an till den skala som Thulehuset har. I angränsande kvarter finns också ett högre hus, Scandic Plaza, i tretton våningar. Dessa byggnader är i höjd och volym större än vad som är gängse i centrum men ligger samtidigt i de yttre delarna av centrumfyrkanten. I centrala Umeå prövas för närvarande flera detaljplaner där bebyggelsens skala och höjd skiljer sig från den traditionella jämna stadssiluetten.

Skuggbildning

Den nya högdelen inom kvarteret kommer att generera mer utbredda skuggor än idag på omgivande kvarter och gator. Den tänkta öppningen i fasaden längs Storgatan kommer däremot att ge möjlighet till mer ljusinfall i gatumiljön. Skuggbildning blir en viktig komponent vid den fortsatta gestaltningen av kvarteret och kommer att redovisas utförligt i det kommande planarbetet.

Trafik

På grund av läget i staden är kv Magne omgivet av intensiv stadstrafik. De största trafikmängderna i närområdet är på Västra Esplanaden (E4) med drygt 28 000 fordon/dygn (2004). Den tunga trafiken beräknas stå för 10 % av trafiken vid Västra Esplanaden/Nygatan. Storgatan trafikeras av drygt 8000 fordon/dygn (2004) och Strandgatan av ca 5 500 fordon/dygn (2009). På helgerna är trafikflödet generellt lägre. Se även miljöbedömningen.

En viktig förutsättning för trafiksituationen inom hela centrala Umeå är genomförandet av det s.k. Umeåprojektet som innebär att man flyttar vägarna E4 och E12 utanför stadskärnan. Ett nytt vägnät i form av en ringled blir en viktig del för att förbättra framkomlighet, luftkvalitet, stadsmiljö och trafiksäkerhet.

Angöring och parkering

Inom kvarteret Magne finns 134 parkeringsplatser, varav 72 i garage. Infart till garaget sker från Renmarksesplanaden samt Västra Strandgatan. Idag hyrs vissa av bilplatserna ut och 16 platser på parkeringsdäcket är avsedda för allmän parkering. Med den parkeringsnorm som anges i Umeå kommuns parkeringsstrategi från 2010 erfordras ytterligare ca 100 platser för att tillgodose framtida behov enligt programförslaget.

Parkeringsituationen ska lösas på ett hållbart sätt i enlighet med den nya parkeringsstrategi för Umeå som tagits fram. En viktig huvudinriktning är att omfördela en stor del av idag befintlig verksamhetsparkering i centrumfyrkanten till förmån för kunder, besökande och boende. Tomtmarksparkering ska på sikt inte finnas i markplan i centrum. Parkeringsbehovet kan lösas genom att befintliga ytor i kvarteret omfördelas samt genom grönt friköp enligt den nya parkeringsstrategin. Grönt friköp innebär att fastighetsägarna uppmuntras till att skapa förutsättningar för hållbara resmönster, genom att vidta andra åtgärder än att erbjuda bilparkering, som t ex bilpool, reducerat pris på kollektivtrafik och ge förutsättningar för cykelpendling.

Konsekvenser av förslaget

Miljöbedömning

En miljöbedömning enligt miljöbalken (MB) 6 kap 11 § ska göras för kommunala planer eller program som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningen avgränsas i det här fallet till aspekterna luftkvalitet och kulturmiljö där det, enligt genomförd behovsbedömning, föreligger risk för betydande miljöpåverkan. I programskedet benämns handlingen miljöbedömning eftersom planförslaget inte är så detaljerat beskrivet att en komplett miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kan upprättas.

Luftkvalitet

Planområdet ligger i anslutning till Västra Esplanaden. Mätningar av luftkvaliteten där visar på höga värden av främst kvävedioxid. Från 2003 och framåt har överskridanden av miljökvalitetsnormen av kvävedioxid uppmätts på Västra Esplanaden och mätningarna under 2009 visade på högre halter än föregående år.

Umeå kommun har arbetat fram ett åtgärdsprogram för att minska halterna av kvävedioxid i Umeå tätort. Åtgärder är föreslagna för att minska halterna så att miljökvalitetsnormen uppfylls, där ringleden utgör den åtgärd som kan komma att ha störst positiv inverkan på miljökvalitetsnormen för kvävedioxid. Den tunga trafiken står för ca 60 % av utsläppen utmed Västra Esplanaden. Om det är möjligt att minska den tunga trafiken genom att den flyttas ut från centrum skulle miljökvalitetsnormen för kvävedioxid kunna klaras (Umeå kommun, 2007).

Planprogrammets förslag innebär att antalet människor som vistas i området dagtid kommer att öka, vilket i sin tur genererar ett ökat antal personbilstransporter till och från kv Magne. Översiktligt har ökningen bedömts till 250-300 fordon per vardagsmedeldygn. Detta skulle utgöra en ökning av antalet transporter jämfört med nollalternativet i storleksordningen ca 1 % på Västra Esplanaden och ca 3 % på Storgatan. Ökningen av trafiken till följd av att planprogrammet genomförs bedöms totalt sett innebära ett procentuellt litet tillskott vad gäller utsläpp till luft från transporter. Dock finns en stor osäkerhet i bedömningarna av framtida trafiksituation. Såväl behovet av parkeringsplatser som det tillkommande antal transporter som planförslaget kan ge upphov till behöver studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Planprogrammets förslag bedöms inte påverka förutsättningarna för att nå miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet. Skillnaden mellan nollalternativet och planförslaget vad gäller trafikmängder (som är avgörande för luftmiljön med avseende på miljökvalitetsnormerna) är så liten att halterna av kvävedioxid inte bedöms påverkas. (Se även Miljöbedömning)

Stadsbild och kulturmiljö

En särskild kulturmiljöstudie har tagits fram där planprogrammets konsekvenser avseende stadsbild och kulturmiljö analyserats. Kulturmiljöstudien kommer i planskedet att inarbetas i den miljö-

konsekvensbeskrivning (MKB) som upprättas. Kv Magne ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, *Delar av centrala Umeå*, dock inte inom någon av de värdekärnor som pekats ut i riksintressebeskrivningen. Flera av värdekärnorna påverkas indirekt av planprogrammets förslag, genom att den nya bebyggelse som planprogrammet medger i kv Magne förändrar stadsbilden i och kring värdekärnorna. Konsekvenserna bedöms inte som så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår.

De värdekärnor som främst påverkas är *Stadens fasad mot älven* och *Storgatsmiljön Väst på stan*. Den höga byggnad som planprogrammet medger i kv Magne exponeras mot Storgatan sett västerifrån samt mot älven. Även från delar av värdekärnorna *Storgatsmiljön genom centrum* och *Västra kvarteren* kommer nybyggnaderna i kv Magne att bli synliga, men här finns en hel del skymmande bebyggelse i omgivande kvarter som gör att förändringarna inte blir lika tydliga.

I närheten av kv Magne finns flera byggnadsminnen. Den nya byggnaden påverkar upplevelsen av tre av dessa, "Smörasken" och "Färgare Höglanders gård" vid Storgatan samt Gamla Tullmagasinet på kajen. Den höga byggnad i kv Magne som planprogrammet redovisar bildar tillsammans med Thulehuset en stor volym som kan förminska det visuella intrycket av byggnadsminnena.

Den nya byggnad som tillkommer enligt planprogrammets förslag förändrar stadsbilden, men skillnaden jämfört med idag är begränsad vad gäller möjligheterna att tolka riksintressets värden och uppleva kulturmiljövärdena i befintlig bebyggelse. kv Magne har även idag en modern karaktär, med en hög byggnad (Thulehuset) som är synlig på långt håll. Skillnaden är att planprogrammets förslag ger en större, hög byggnadsvolym och att den moderna karaktären därmed förstärks. Thulehuset sågs vid den tid då det byggdes som en isolerad företeelse, men efter Plazahusets tillkomst är detta inte längre fallet i kv Magnes närområde. (Se vidare separat kulturmiljöstudie.)

Då flera högre hus är under planering i centrala stan, och några av dem utmed Storgatan, blir ett resonemang kring de kumulativa effekterna en viktig fråga i det fortsatta planarbetet. Hur kommer de höga byggnaderna att påverka stadsbilden och stadens fasad mot älven? En digital modell har tagits fram där förhållandet mellan dessa nya projekt kan studeras och vara ett verktyg till att illustrera det sammantagna intrycket.

Trafikbuller

Kvarteret exponeras främst av trafikbuller från fordonstrafiken på Storgatan, Strandgatan och på Västra Esplanaden/E4. Enligt den bullerkartering som genomfördes 2009 som visar på höga nivåer, framför allt maxnivåer, där Västra Esplanaden står för det mesta bullret. 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. Kvarteret är relativt slutet vilket ger förutsättningar att åstadkomma tyst sida. Projektet bedöms inte medföra bullerstörningar för andra kvarter.

Bullerfrågan kommer att behandlas utförligare i kommande samrådsskede då också bebyggelsens innehåll och utformning har konkretiserats.

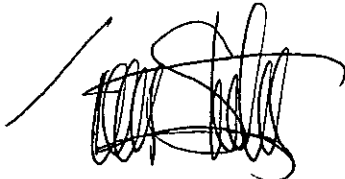
Samhällsbuller från nattliv, arrangemang och verksamheter

Planområdet ligger intill älvstrandsområdet som används som offentlig plats för olika evenemang och festivaler. Ljud vid dessa tillfällen kan upplevas som störande för boende inom kvarteret Magne.

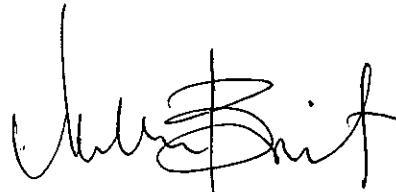
Medverkande

Magdalena Blomquist	SHBK detaljplanering (planprogram)
Åsa Hermansson	Sweco (miljöbedömning, kulturmiljöstudie)
Christoffer Andersson	Sweco (förslagsskisser)

SAMHÄLLBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Magdalena Blomquist
Planarkitekt



SAMRÅDSREDOGÖRELSE PROGRAM

Dnr PLA 10-43

Planprogram för kvarteret **Magne** inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd kring planprogrammet har hållits från 8 december 2010 till 7 januari 2011 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Stadsbild och kulturmiljö

Thulehuset med inramning av lägre byggnadsvolymer har med sin strama elegans varit ett landmärke vid entrén till Umeå. Då planprogrammet redovisar en mycket stor volym vill Länsstyrelsen framhålla vikten av hög arkitektonisk ambitionsnivå och en anpassning till den befintliga byggnaden, Thulehuset, så kompletteringen inte förtar helhetsintrycket av Thulehuset och entrén till staden.

Umeå har flera höghusprojekt på gång inom stadens centrum utmed Storgatan. Planhandlingarna bör föra ett resonemang beträffande den sammantagna påverkan dessa höga byggnader kommer att medföra på stadsbilden och staden. För att förstå sammanhanget och de kumulativa effekterna visuellt, vore det önskvärd att det i planhandlingarna utöver fotomontage även presenteras några utvalda illustrationer från den digitala modellen.

I avsnittet *Ny fördjupande översiktsplan för de centrala delarna* framförs att beskrivningarna av kulturmiljöfrågorna från fördjupningen för centrala stan 1998 är överspelade och att kulturmiljöavsnittet därför inte tar hänsyn till de mål och riktlinjer vad gäller riksintresset som anges i denna plan. Eftersom det är lätt att missförstå att det inte finns mål och riktlinjer att beakta anser Länsstyrelsen att texten bör omformuleras i planhandlingarna. Det bör framgå att den tar utgångspunkt i riksintressebeskrivningen *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20, En kulturmiljö av riksintresse* från år 2010. (eller lika texten som avsnittet från Kulturmiljöstudien.)

Friytor

Planbeskrivningen bör redovisa att uteplatser placeras, utformas och bullerskyddas så man så långt som möjligt erhåller utomhusriktvärden. För utomhusmiljö för bostäder är det viktigt med tillgång till tysta platser, så som balkonger och attraktiva gårdsmiljöer eller gröna närområden.

Hållbar utveckling

Planhandlingarna bör även beakta aspekter för att främja en hållbar utveckling och riskerna för människors hälsa.

Parkering och trafik

Planhandlingarna bör tydligt redovisa parkeringsbehovet och hur parkeringssituationen ska lösas. Tillkommande transporter som planförslaget ger upphov till bör studeras närmare samt sättas i relation till den totala trafiksituationen i centrala Umeå.

Buller

Det framgår av programmet att kvarteret utöver att exponeras av buller från trafiken även utsätts för störningar från arrangemang från älvstrandsområdet. Eventuella problem med bullret från älvstranden bör behandlas i kommande planhandlingar.

Föroreningar

Det har funnits och möjligen finns det verksamheter som kan ha förorenat marken i kv Magne, vilket bör belysas i kommande MKB. Enligt EBH-stödet finns en pågående verksamhet (bensinstation) som identifierats som riskklass 3. Vidare har PCB påträffats i fogar på byggnaden.

Miljö

Under avsnitt 6.3.2. i miljöbedömningen förs det ett resonemang om att det lilla ökade trafiktillskottet till kvarteret Magne får marginell betydelse ur ett luftkvalitetsperspektiv, d.v.s. den lilla ökningen i utsläpp trafiken ger har liten betydelse för att nå miljökvalitetsnormen för kvävedioxid. I ett enskilt fall såsom detta kan det vara rimligt att anta att påverkan blir liten. Umeå står dock inför en omfattande förändring av stadens centrum med syfte att förtäta stadskärnan och därmed göra gaturummet trängre. Dessutom planeras ombyggnader likt denna i andra närliggande kvarter, vilka också kommer bidra med "liten" påverkan. Den sammantagna effekten av dessa projekt försvårar sannolikt möjligheterna att på sikt klara miljökvalitetsnormen för kvävedioxid. När det gäller luftkvalitetsproblematiken bör miljöbedömning präglas mer av helhetssyn och att de kumulativa effekterna belysas i kommande MKB:n.

Sista stycket under avsnitt 6.3.2 är svårbegripligt.

Beträffande miljöbedömningen förväntar Länsstyrelsen sig att de förslag till ytterligare fördjupningar som föreslås i nästa planeringsskede sker och inarbetas i kommande detaljplans MKB.

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen anser att planprogrammet över kvarteret Magne är bra och belyser relativt väl de frågeställningar som kan finnas för ett sådant projekt. Dock hade det varit önskvärt om projektet med denna dignitet hade inväntat den fördjupade översiktsplanen för centrala stan, som är långt framskriden i planprocessen, så projektet kan ses och belysas i sitt sammanhang.

Kommentar

Syftet med planprogrammet har varit att i ett tidigt skede lyfta viktiga frågor som planen ska lösa. Många frågor har endast översiktligt redovisats i programmet men kommer att fördjupas i detaljplanen, som t ex utformningen av friytor, parkerings- och trafiksituationen, bullerfrågan samt ev föroreningar.

I samband med det kommande samrådsskedet kommer ett gestaltungsprogram att tas fram där bl a de kumulativa visuella effekterna utmed Storgatan ska belysas och fler illustrationer av projektet tas fram, bl a med hjälp av den tredimensionella digitala modellen över centrala stan. Texten angående mål och riktlinjer vad gäller riksintresset förtydligas i planhandlingen. Detaljplanens MKB kommer att innehålla ytterligare fördjupningar i enlighet med programmets förslag samt ett vidgat resonemang kring luftkvaliteten och de kumulativa effekterna.

Västerbottens museum påpekar att flera av riksintressets värdekärnor kommer att påverkas negativt, även om det inte skulle innebära någon "påtaglig skada". Vad som är påtaglig skada kan diskuteras men uppstår negativa effekter på riksintresset eller andra befintliga värden i stadsbilden är det givetvis inte önskvärt. Förslaget i sin nuvarande form är därför högst tveksamt.

Muséet delar programmets analys att förslaget inte ska bedömas isolerat utan som en del i den framtida utvecklingen av centrum, och att de kumulativa effekterna måste räknas in i bedömningen. Den föreslagna exploateringen skulle innebära en betydande förändring av stadsbilden och inte minst ytterligare förstärka skuggbildningen mot Storgatan.

Thulehusets tillgång för stadsbilden framhålls och att det har pekats ut, i förslag till ny fördjupad översiktsplan, som värdefull och bevarandevärd. Plazahusets tillkomst medförde att Thulehusets poäng som enda höghus och landmärke vid brofästet försvann men det motiverar inte ett nytt höghus alldeles intill. Utfästelsen i programmet att det nya höghuset ska utgöra "en kontrast till Thulehuset, samspela med och inte reducera dess värde" tror inte muséet kan uppfyllas. Som enskilt byggnadsverk är Thulehuset fortfarande intakt och att bygga samman det enligt programförslaget betraktar muséet som närmast ett helgerån. En påbyggnad av låghusdelen skulle inte få konsekvenser på samma sätt.

Kommentar

Den tillkommande bebyggelsens höjder, volymer, placering och uttryck kommer att bearbetas under det kommande planarbetet bl a med hjälp av den digitala modell som tagits fram. Den kan också ge en samlad bild av pågående större projekt i centrala stan. I detaljplanen kommer också förhållandet till och påverkan på omgivande kvarter, gaturum, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt riksintressets värdekärnor studeras vidare. Ett gestaltungsprogram kommer att tas fram i samrådsskedet.

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

Föreslaget planprogram ligger utanför flygbullerkurvan. Runt flygplatsen finns områden där höga byggnader och andra uppstickande föremål av flygsäkerhetsskäl inte får överstiga vissa höjdbegränsningar. Om kraven på byggnadshöjd inte uppfylls medför det begränsningar för flygtrafiken.

Kommentar

Byggnadshöjden regleras i detaljplanen och ska inte överstiga 52,4 m över havet (eller 52,68 m enligt RH2000).

Trafikverket framhåller att det är bra att behovet av parkeringsplatser och tillkommande antal transporter som planförslaget ger upphov till ska studeras närmare i det fortsatta planarbetet. I detta sammanhang är det viktigt att den trafik som planförslaget genererar sätts i relation till den totala trafiksituationen i centrala Umeå.

I likhet med Umeå City Airports yttrande har Trafikverket inget att erinra mot föreslaget planprogram så länge byggnadshöjder inte överstiger 52,4 meter över havet.

Kommentar

Behovet av parkeringsplatser och hur man löser det samt trafikrörelser som planförslaget alstrar kommer att studeras vidare i detaljplanen. En samordning kring den totala trafiksituationen i centrala Umeå och pågående projekt är under utarbetande. I övrigt se kommentar till Swedavias yttrande.

Näringslivs- och planeringsutskottet (NP) bedömer att planprogrammet på ett bra sätt redovisar de huvudsakliga frågeställningar som bör behandlas i den fortsatta planprocessen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att åstadkomma en gestaltning av hög kvalitet med hänsyn till stadsbild och kulturmiljöfrågor, tydligt illustrerade, och gärna belysa alternativa utformningar. NP framhåller att det parkeringsbehov som skapas i detaljplanen verkligen ska kunna tillgodoses på ett praktiskt och ekonomiskt genomförbart sätt inom ramarna för den totala parkeringskapaciteten i centrala stan, samt att kapaciteten kan säkerställas på lång sikt. Mot bakgrund av den inriktning mot ökad andel boende i centrala stan, som pågående översiktsplanarbete har, så borde man i detaljplanen överväga fler bostäder.

Kommentar

Att åstadkomma en god gestaltning av kvarteret Magne är en förutsättning och därför tas ett särskilt gestaltungsprogram fram i samband med detaljplanen. I nästa skede kan volymer och innehåll i kvarteret preciseras och därmed också parkeringsbehovet. I detaljplanen kommer fler bostäder inom kvarteret att prövas.

Umeva framhåller att anslutning av vatten och avlopp för tillkommande byggnad ska ske till fastighetens interna ledningar. På grund av byggnadens höjd kommer intern tryckstegring att krävas för att erhålla tillfredsställande vattentryck.

Kommentar

Synpunkten noteras.

Brandförsvaret och säkerhet har inget att erinra mot planprogrammets utformning ur brandskyddssynpunkt.

Byggnadskomplexet kommer dock att kräva en noggrann och kvalificerad brandskyddsprojektering i projekteringsskedet. Bl a kommer byggnadens höjd att förhindra brandförsvarets möjligheter att genomföra en utvändig släckinsats.

Umeå energi framhåller att det kommer att finnas behov av en ny transformatorstation i kv Magne då programförslaget innebär en ökad elbelastning. Kvarteret elförsörjs idag från en transformatorstation i kvarteret Vikingen. En ny transformatorstation bör helst placeras i markplan mot yttervägg för lättare åtkomst vid service och inspektion. Som alternativ kan stationen placeras i källarplan mot yttervägg under förutsättning att service och utrymningsvägar kan lösas på ett tillfredsställande sätt. Den nya transformatorstationen kommer, förutom att elförsörja kv Magne, även att innebära en förstärkning av det övriga distributionsnätet inom närområdet. Inriktningen i den nya översiktsplanen, med ökad tillväxt i de centrala stadsdelarna, kommer att ställa högre krav på utbyggnad och förtätning av bl a transformatorstationer.

Kommentar

Läge för en ny transformatorstation får arbetas in i planen i samråd med Umeå energi.

Gator och Parker påpekar att det är många nya exploateringar på gång inom centrumfyrkanten vilket innebär ett ökat parkeringsbehov. I många av de detaljplaner som tas fram i centrum föreslås parkeringsfrågan lösas genom friköp samt grönt friköp. Därför bör en sammanställning av alla friköp inom centrumfyrkanten tas fram. Det är en nödvändighet för att kunna hantera de separata planerna.

Inom Magne måste ca 100 parkeringsplatser tillskapas för att tillgodose framtida behov. Detta kan ske genom grönt friköp med det kräver att förutsättningarna finns för t ex bra cykelparkering samt att erforderlig plats tillskapas inom fastigheten. Behovet av såväl parkeringsplatser som tillkommande antal transporter behöver studeras närmare.

Kommentar

Se kommentar till Trafikverkets yttrande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framhåller att innan detaljplanering av kvarteret Magne påbörjas behöver det visas om det går att bygga ut kvarteret i den omfattning som föreslås utan att det påverkar kommunens möjligheter att klara miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid, särskilt på Storgatan. Detta bedöms vara en förutsättning för att en slutlig detaljplan enligt programförslagets riktlinjer ska kunna antas.

Tyst eller åtminstone ljuddämpad sida ska tillämpas för nya bostäder inklusive de som ersätter rivna lägenheter. Luftintag för bostäder och verksamheter behöver placeras med hänsyn till luftkvaliteten. Det är viktigt att barns, men även vuxnas, behov av friytor i anslutning beaktas i detaljplneskedet och att dessa ytor kan ordnas så att de ger en acceptabel ljud- och luftmiljö.

Kommentar

Detaljplanens MKB kommer att innehålla ytterligare fördjupningar i enlighet med programmets förslag samt ett vidgat resonemang kring luftkvaliteten och de kumulativa effekterna. I kommande skede när projektets innehåll och omfattning preciseras kan också konsekvenserna av förslaget och åtgärder göra det.

Fastighetsbolaget Tegelhörnan ställer sig i stort sätt positiv till upprättat förslag. Som fastighetsägare inom kv Njord ser de det som en självklarhet att skuggbildningen speciellt kommer att studeras i det framtida gestaltungsprogrammet. Byggnadens höjd och placering har även betydelse för framtida utveckling av fastigheterna inom kv Njord. De vill även i nästa skede ges möjlighet att komma med synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Byggnadernas höjd, volym och skuggbildning kommer att studeras i gestaltungsprogrammet. Det kommer att finnas möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget både under samrådsskedet och granskningskedet.

Christer Backman, fastighetsägare Njord 4, framhåller att husets sneda placering ger tillsammans med nuvarande höga byggnad ett alltför dominerande intryck i stadsbilden. Hushöjden bör reduceras. Den nuvarande gårdsmiljön i kv Njord är unik för centrala stan och nyttjas av hyresgästerna under de solbelysta månaderna på året. Backman påpekar att en byggnad av föreslagen höjd kommer i hög grad att minska den tid då gården är belyst och även minska solens positiva effekt för uppvärmningen av fastigheten.

Kommentar

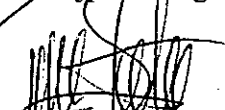
Se kommentar till Fastighetsbolaget Tegelhörnan ovan.

Ändringar efter programsamrådet

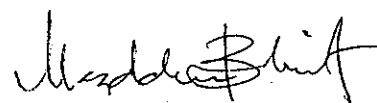
Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar i planprogrammet. Inkomna synpunkter beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, januari 2011

Detaljplanering



Tomás Strömberg
Planchef



Magdalena Blomquist
Planarkitekt

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR KV MAGNE
Umeå kommun, Västerbottens län



ANTAGANDEHANDLING AUGUSTI 2011, REV. NOVEMBER 2011

Sweco Architects AB

Uppdragsorganisation

Beställare	Fastighetsaktiebolaget Norrporten: Bengt Dahlberg och Thomas Johansson
Konsult	Åsa Hermansson, Sweco Architects, Falun (uppdragsansvarig) Petra Berggrund, Sweco Environment, Umeå (ansvarig trafik och luftkvalitet) Helena Troéng, Sweco Environment, Umeå (luftkvalitet) Leif Axenhamn, Sweco Environment, Göteborg (luftkvalitet) Lina Samuelsson, Sweco Infrastructure, Umeå (trafik)
Övriga medverkande	Magdalena Blomquist, Umeå kommun, samhällsbyggnadskontoret (detaljplan) Christoffer Andersson, Sweco Architects, Umeå (utformning byggnader)
Uppdragsnummer	Norrporten 17451, Sweco 3314072.000

Omslagsfoto: Utsikt från älvstranden vid Teg mot Kv Magne.

2 (52)

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING AUGUSTI 2011,
rev. november 2011
DETALJPLAN FÖR KV MAGNE

INNEHÅLL

Sammanfattning	4
1 Inledning	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Behovsbedömning samt avgränsning av MKB	8
1.3 Syfte med miljöbedömning och MKB	8
2 Lagar, mål och generella riktlinjer	9
2.1 Miljöbalken	9
2.2 Nationella, regionala samt lokala miljö kvalitetsmål	11
3 Planförhållanden och styrande kommunala dokument	12
3.1 Fördjupad översiktsplan	12
3.2 Detaljplaner	14
3.3 Åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i Umeå	14
3.4 Parkeringsstrategi och parkeringsnormer	14
4 Nulägesbeskrivning och framtidsprognoser	16
4.1 Planområdet och dess närområde	16
4.2 Trafiksituationen vid Kv Magne	18
4.3 Luftmiljö situationen i Umeå	20
4.4 Kulturmiljö värden inom planområdet samt i dess närhet	26
5 Behandlade alternativ	30
5.1 Nollalternativ	30
5.2 Planalternativ	30
6 Miljökonsekvenser avseende aspekter där risk bedöms finnas för betydande miljö påverkan	34
6.1 Luftkvalitet	34
6.2 Kulturmiljö	41
6.3 Konsekvenser under byggskedet	48
6.4 Påverkan på miljömål	49
7 Uppföljning av planen	51
8 Källor	51

SAMMANFATTNING

BAKGRUND, SYFTE OCH AVGRÄNSNINGAR

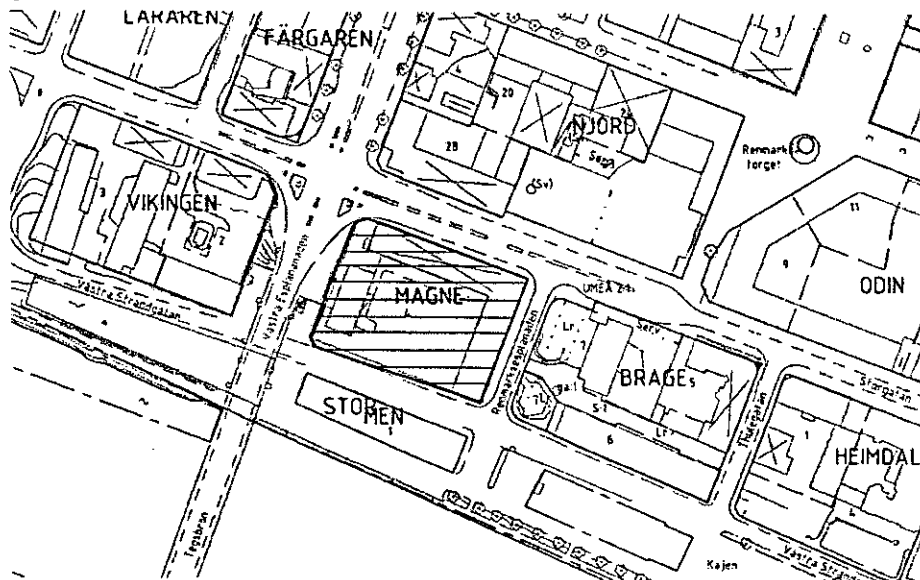
Denna miljökonsekvensbeskrivning är upprättad i samband med framtagandet av detaljplan för kvarteret Magne, Umeå kommun. Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till ökad byggrätt inom kvarteret för kontor, handel och bostäder. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet. Planförslaget medger en nybyggnad med högdal ungefär i samma höjd som Thulehuset samt en lågdal i 3 våningar intill det befintliga Thulehuset. Vidare medger planförslaget en påbyggnad med två våningar på den befintliga huskroppen mot Renmarksplanaden och del av huskroppen mot Storgatan samt på Thulehuset.

Miljökonsekvensbeskrivningens syfte är att bedöma den inverkan som detaljplanens genomförande kan komma att medföra på miljön, människors hälsa och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till de miljöaspekter där planförslaget bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan: **luftkvalitet samt kulturmiljö**. I planbeskrivningen tas ytterligare miljöaspekter upp.

PLANFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER

Luftföroreningar

Ett flertal detaljplaner inom centrum är under utarbetande. Genomförs samtliga dessa så kommer det att innebära en förtätning av staden, samtidigt som trafiken till och från centrum förväntas öka. Detta är faktorer som kan innebära att luftsituationen i vissa gaturum inte kan förväntas förbättras under den närmaste tiden.



Kv Magne med närmaste omgivning (planområdet rasterat).

4 (52)

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING AUGUSTI 2011,
rev. november 2011
DETALJPLAN FÖR KV MAGNE

Umeå kommun har i den fördjupande översiktsplanen (utställningshandling mars 2011)¹ redovisat att det finns stora risker att Umeå även under kommande tioårsperiod kommer att ha överskridanden av miljö kvalitetsnormerna vid hårt trafikerade och slutna gaturum.

Planförslaget innebär att antalet människor som vistas i området dagtid kommer att öka, vilket i sin tur genererar ett ökat antal personbilstransporter till och från Kv Magne. Översiktligt har ökningen bedömts till ca 400 fordon per vardagsmedeldygn. Detta skulle utgöra en ökning av antalet transporter jämfört med nollalternativet med i storleksordningen ca 1 % på Västra Esplanaden och ca 2 % på Storgatan. Ökningen av trafiken till följd av att planförslaget genomförs bedöms totalt sett innebära ett procentuellt sett mycket litet tillskott vad gäller utsläpp till luft från transporter.

Det tillskott till ökning av luftföroreningar i centrala Umeå som planförslaget för Kv Magne genererar jämfört med nollalternativet bedöms som mycket litet. De kumulativa effekterna, om samtliga aktuella planer genomförs, blir kortsiktigt sannolikt större. Genomförandet av detaljplanen för Kv Magne bedöms dock vara en del i ett långsiktigt arbete för att skapa möjligheter att på lång sikt klara gällande miljö kvalitetsnormer i centrala Umeå. Detta för att på sikt leda till strukturomvändningar som genererar en förbättrad luftkvalitet.

I den fördjupade översiktsplan för centrala Umeå (utställningshandling 2011) anges att nya bostäder och besöksintensiva objekt måste tillåtas byggas centralt där miljö kvalitetsnormerna idag överskrids för att på lång sikt förändra befintliga strukturer och genomföra åtgärder med långsiktig verkan.

Genom förtätning av staden skapas förutsättningar för en ökning av andelen cyklister och fotgängare. En kompakt och funktionsblandad stad ger ökad närhet till målpunkter samtidigt som transportbehovet minskar. Den föreslagna parkeringsstrategin förväntas minska antalet arbetsresor till centrala Umeå samtidigt som intelligenta transportsystem och mobilitetsåtgärder underlättar resenärernas val av hållbara transportalternativ.

Kulturmiljö

Kv Magne ligger inom en kulturmiljö av **riksintresse**, *Delar av centrala Umeå*, dock inte inom någon av de värdekärnor som pekas ut i riksintressebeskrivningen. Flera av värdekärnorna påverkas indirekt av planförslaget, genom att den nya bebyggelse som planförslaget medger i Kv Magne förändrar stadsbilden i och kring värdekärnorna. Konsekvenserna bedöms inte som så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår.

De **värdekärnor** som främst påverkas är *Stadens fasad mot älven* och *Storgatsmiljön Väst på stan*. Den höga byggnad i Kv Magne som planförslaget medger exponeras mot Storgatan sett västerifrån samt mot älven. Även från delar av värdekärnorna *Storgatsmiljön genom centrum* och *Västra kvarteren* kommer nya byggnader i Kv Magne att bli synliga, men här finns en hel del skymmande bebyggelse i omgivande kvarter som gör att förändringarna inte blir lika tydliga.

¹ Den fördjupade översiktsplanen antogs i augusti 2011, efter att denna MKB färdigställts. Se även avsnitt 3.1.

I närheten av Kv Magne finns flera **byggnadsminnen**. Ett genomförande av planförslaget påverkar upplevelsen av tre av dessa, "Smörasken" och "Färgare Höglanders gård" vid Storgatan samt *Gamla Tullmagasinet* på kajen. Den nya höga byggnad i Kv Magne som planförslaget medger bildar tillsammans med Thulehuset en stor volym som kan förminska det visuella intrycket av byggnadsminnena.

Thulehuset, som är ett välkänt landmärke i Umeå, redovisas i den nya fördjupade översiktsplanen som värdefull från kulturmiljösynpunkt. Thulehusets värden har beaktats i planförslaget dels genom en skyddsbestämmelse för byggnaden i sig och en varsamhetsbestämmelse för den förbindelselänk mellan befintlig och ny byggnad som planen medger, dels genom att ett avstånd säkras mellan Thulehuset och den nya högdelen.

Den nya bebyggelse som planförslaget medger förändrar stadsbilden, men skillnaden jämfört med idag är begränsad vad gäller möjligheterna att tolka riksintressets värden och uppleva kulturmiljövärdena i befintlig bebyggelse. Kv Magne har även idag en modern karaktär, med en hög byggnad (Thulehuset) som är synlig på långt håll. Skillnaden är att planförslaget ger en större, hög byggnadsvolym och att den moderna karaktären därmed förstärks. Thulehuset sågs vid den tid då det byggdes som en isolerad företeelse, men efter Plazahusets tillkomst är detta inte längre fallet i Kv Magnes närområde.

Utformningen av den nya bebyggelsen är av stor vikt för stadsbilden i centrala Umeå. Ett gestaltungsprogram för Kv Magne har tagits fram som en del av planarbetet.

UPPFÖLJNING AV PLANEN SAMT FORTSATT PLANERING FÖR ATT FÖRHINDRA NEGATIV MILJÖPÅVERKAN

Uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av detaljplaneförslaget bedöms medföra kommer vad gäller luftkvaliteten att ske genom de mätningar som Umeå kommun kontinuerligt utför på Västra Esplanaden. Möjligheterna att minska biltrafiken till planområdet, t.ex. genom att till lösa delar av parkeringsbehovet med grönt friköp, kommer att studeras vidare i den fortsatta planeringsprocessen.

Utformningen av den nya bebyggelse i Kv Magne som planförslaget möjliggör kommer att studeras vidare under den fortsatta planprocessen och framförallt, om planen antas, i bygghandlingsskedet. Det gestaltungsprogram som tagits fram under planarbetet ligger till grund för detta arbete. Gestaltungsprogrammet lyfter bl.a. fram den nya bebyggelsens förhållande till riksintresset och till stadsbilden i närområdet samt till Thulehuset och dess värden för kulturmiljö och stadsbild.

I planförslaget finns skyddsbestämmelser för Thulehuset och varsamhetsbestämmelser för anslutningen mellan Thulehuset och ny byggnad, som syftar till att säkra framtida hänsyn till stadsbilden och dess kulturmiljövärden. Dessa bestämmelser följs upp vid hantering av bygglov.

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Syftet med att upprätta ny detaljplan för Kv Magne är att ge möjlighet till ökad byggrätt inom kvarteret för kontor, handel och bostäder genom på- och tillbyggnad inom befintligt kvarter. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet. Planförslaget medger en ny byggnad med högdel ungefär i samma höjd som Thulehuset samt en lågdell i 3 våningar intill det befintliga Thulehuset. Vidare medger planförslaget en påbyggnad med två våningar på den befintliga huskroppen mot Renmarksplanen, del av huskroppen mot Storgatan samt på Thulehuset.

Förslaget innebär ett tillskott på ca 13 500 m² för kontor och handel samt ett tillskott på ca 600 m² för bostäder. Förslaget innebär rivning av delar av den befintliga byggnaden mot Storgatan.

Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats på grund av att planförslaget bedöms medföra betydande miljöpåverkan och utgör en del av planhandlingarna. MKB:n baseras, utöver själva planhandlingarna, på ett förslag till utformning av ny byggnad, som tagits fram under år 2010-2011.

En mer utförlig beskrivning av planförslaget finns i avsnitt 5.2.1 samt planbeskrivningen.



Planområdet utgörs av Kv Magne i Umeå (markerat med röd gräns).

1.2 BEHOVSBEDÖMNING SAMT AVGRÄNSNING AV MKB

I 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL) regleras när och hur en MKB för detaljplan ska göras. Om detaljplanen kan antas medföra **betydande miljöpåverkan** ska bestämmelserna om miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11-18 och 22 §§ miljöbalken följas.

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en **miljöbedömning** göras för kommunala planer eller program som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande till om planens/programmets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs först en s.k. **behovsbedömning**. Om behovsbedömningen visar på att de föreslagna förändringarna kan innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras och resultatet redovisas i form av en **miljökonsekvensbeskrivning**.

Umeå kommun upprättade en behovsbedömning för detaljplanen för Kv Magne i oktober 2010 och gjorde därvid bedömningen att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Länsstyrelsen Västerbotten delar kommunens bedömning, enligt länsstyrelsens beslut 2010-10-29. I kommunens behovsbedömning anges att risk för betydande miljöpåverkan föreligger avseende två aspekter:

- **Förorenad luft.** Miljökvalitetsnorm kan komma att överskridas.
- **Kulturmiljö.** Planen medför påverkan på en kulturmiljö av riksintresse.

MKB:n avgränsas därmed till dessa aspekter. Övriga miljöfrågor samt andra typer av konsekvenser tas upp i planbeskrivningen.

Detaljplaneområdet utgörs av kvarteret Magne. MKB:n omfattar ett större område, eftersom de förändringar planförslaget medför vad gäller luftföroreningar som kulturmiljö inte avgränsas enbart till planområdet. Ett s.k. utredningsområde för kulturmiljöfrågorna har avgränsats enligt karta på sidan 10. Vad gäller luftföroreningar har MKB:n avgränsats till Kv Magne samt närmast omgivande gaturum. Dock har, vad gäller kumulativa effekter för luftföroreningar, även övrig pågående planering inom centrala Umeå beaktats.

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vinner laga kraft. MKB:n avgränsas därför till att beskriva de förhållanden som kan förväntas råda cirka år 2020 om planen genomförs.

Detta förslag till avgränsning av MKB:n diskuterades vid ett tidigt samråd med Länsstyrelsen 2010-11-10. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

1.3 SYFTE MED MILJÖBEDÖMNING OCH MKB

I 6 kap. 3 § miljöbalken sägs:

"Syftet med en miljökonsekvensbeskrivning för en verksamhet eller åtgärd är att identifiera och beskriva de direkta och indirekta effekter som den planerade verksamheten eller åtgärden kan medföra dels på människor, djur, växter, mark, vatten, luft, klimat, landskap och kulturmiljö, dels på hushållningen med mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt, dels på annan hushållning med material, råvaror och energi. Vidare är syftet att möjliggöra en samlad bedömning av dessa effekter på människors hälsa och miljön."

En MKB till detaljplan ska beskriva konsekvenserna av nyttjandet av planens rättigheter, d.v.s. av medgiven mark- och vattenanvändning, maximal byggrätt och ingrepp genom exploateringsarbeten. MKB:n ska endast omfatta de miljöaspekter som bedöms kunna få betydande miljöpåverkan, enligt kommunens bedömning av detaljplanen.

2 LAGAR, MÅL OCH GENERELLA RIKTLINJER

2.1 MILJÖBALKEN

2.1.1 Miljökvalitetsnormer

I 5 kap miljöbalken finns bestämmelser om miljökvalitetsnormer. Bestämmelserna om miljökvalitetsnormer infördes i samband med miljöbalkens ikraftträdande den 1 januari 1999. En miljökvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljöskvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla, d.v.s. den högsta tillåtna halt av ett ämne som inte orsakar skador på människor eller miljö. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljöskvalitetsnormerna. Idag regleras normerna enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:477) som i sin tur är baserad på EU direktivet (2008/50/EG).

Detaljplanen för Kv Magne berörs av miljöskvalitetsnormer för luftkvalitet.² Nedan redovisas gällande miljöskvalitetsnormer som anges till skydd för människors hälsa enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Ämne	Medelvärdestid	Värde	Anmärkning
Kvävedioxid	1 timme	90 µg/m ³	Värdet får inte överskridas mer än 175 timmar per år
	1 dygn	60 µg/m ³	Värdet får inte överskridas mer än 7 dygn per år
	1 år	40 µg/m ³	Aritmetiskt medelvärde
Svaveldioxid	1 timme	200 µg/m ³	Värdet får inte överskridas mer än 175 timmar per år
	1 dygn	100 µg/m ³	Värdet får inte överskridas mer än 7 dygn per år
Kolmonoxid	8 timmar/1 dygn	10 mg/m ³	
Bly	1 år	0,5 µg/m ³	Aritmetiskt medelvärde
Bensen	1 år	5 µg/m ³	Aritmetiskt medelvärde
Partiklar (PM ₁₀)	1 dygn	50 µg/m ³	Värdet får inte överskridas mer än 35 gånger per år
	1 år	40 µg/m ³	Aritmetiskt medelvärde
Ozon	8 timmar/1 dygn	120 µg/m ³	

Miljöskvalitetsnormer för luftkvalitet

År 2013 ska miljöskvalitetsnormer för arsenik, kadmium, nickel samt bens(a)pyren vara uppfyllda. År 2015 ska miljöskvalitetsnorm för PM_{2,5} vara uppfylld.

² Miljöskvalitetsnormer finns även för vattenförekomster (SFS 2004:660), omgivningsbuller (SFS 2004:675) samt fisk- och musselvatten (SFS 2001:554). Dessa tas inte upp i MKB:n för Kv Magne, eftersom denna har avgränsats till att endast behandla luftkvalitet och kulturmiljö.

2.1.2 Riksintresse kulturmiljö

Kv Magne ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset benämns **Delar av Umeå centrum**. Avgränsning framgår av kartan nedan. I 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.
- Rutnätsplan 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. Två av dessa angränsar till Kv Magne: **Stadens fasad mot älven**, söder om kvarteret samt **Storgatmiljön genom centrum**, norr om kvarteret. Ytterligare två värdekärnor ligger nära Kv Magne: **Storgatmiljön Väst på stan** samt **Västra kvarteren**. Se vidare sid 26-27.



Riksintresset *Delar av Umeå centrum* (blå gräns på kartan), planområdet i Kv Magne (rött) samt utredningsområdet för kulturmiljöavsnittet i denna MKB (gråtonat).

2.2 NATIONELLA, REGIONALA SAMT LOKALA MILJÖKVALITETSMÅL

Riksdagen har fastställt 16 nationella miljö kvalitetsmål. Syftet är att skapa goda livsmiljöer för efterkommande generationer. Miljö kvalitetsmålen ska vara vägledande i samhällsplaneringen och samhällsbyggandet.

Länsstyrelsen i Västerbottens län tog år 2003 fram regionala miljömål för länet (beslut 15 september 2003.) Vissa revideringar av målen gjordes år 2008 och en uppdatering av målen är för närvarande aktuell. Lokala miljömål för Umeå antogs 2008-05-26 av kommunfullmäktige. Dessa utgör ett komplement till de nationella och regionala miljömålen.

De miljö kvalitetsmål som markerats med fetstil nedan bedöms vara relevanta för detaljplaneprogrammet.

- **Begränsad klimatpåverkan**
- **Frisk luft**
- **Bara naturlig försurning**
- **Giftfri miljö**
- Skyddande ozonskikt
- Säker strålmiljö
- **Ingen övergödning**
- **Levande sjöar och vattendrag**
- Grundvatten av god kvalitet
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Myllrande våtmarker
- Levande skogar
- Ett rikt odlingslandskap
- Storslagen fjällmiljö
- **God bebyggd miljö**
- **Ett rikt växt- och djurliv**

Planförslagets påverkan på de nationella miljö kvalitetsmål som bedömts som relevanta beskrivs i avsnitt 6.4.

3 PLANFÖRHÅLLANDEN OCH STYRANDE KOMMUNALA DOKUMENT

3.1 FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet omfattas av **fördjupad översiktsplan för Centrala Stan**, antagen 1998-05-25. En ny fördjupad översiktsplan, **Fördjupning för de centrala stadsdelarna**, är under framtagande och föreligger i skrivande stund som utställningshandling (mars 2011).³ MKB:n för detaljplanen för Kv Magne tar sin utgångspunkt i 1998 års plan, som fortfarande gäller, men har vad gäller trafik- och parkeringsfrågor beaktat även 2011 års utställningshandling.

Vad avser kulturmiljöfrågorna är de beskrivningar som görs i planen från 1998 överspelade, eftersom de bygger på en gammal riksintressebeskrivning. Kulturmiljökapitlet i MKB:n tar därför inte hänsyn till de mål och riktlinjer som anges i planen från 1998 vad gäller riksintresset, utan baseras på nu gällande riksintressebeskrivning.

En grundläggande målsättning enligt **1998 års fördjupade översiktsplan** är ”att både kunna utveckla och förnya bebyggelse och funktioner i Centrala Stan samtidigt som de positiva kvaliteterna i den gamla rutnätstaden beaktas. Utveckling ska ske, men med en helhetssyn där gammalt och nytt tillsammans bidrar till en spännande och upplevelserik stadsmiljö.”

Enligt **2011 års fördjupade översiktsplan** är det övergripande utvecklingsmålet för Umeå att nå 200 000 invånare senast år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås bl.a. koncentreras till stadens centrala delar. Översiktsplanen inleds med ett antal strategier för hållbar tillväxt, varav flera handlar om att minska bilberoendet.

3.1.1 Luftkvalitet, fördjupad översiktsplan

Beträffande **luftmiljön i Umeå** anger den fördjupade översiktsplanen från 1998 att omfattande åtgärder krävs för att minska trafikbelastningen i centrala stan och därmed kunna nå gränsvärdena för luftkvalitet under planperioden.

År 2006 föreskrev regeringen Umeå kommun att ta fram ett åtgärdsprogram för att förbättra luftmiljön. Orsaken var de höga nivåerna av luftföroreningar som påverkar människors hälsa negativt. Åtgärdsprogrammet beskrivs närmare i avsnitt 3.3.

Luftsituationen i centrala stadsdelarna är problematisk. Idag överskrids miljökvalitetsnormens gränsvärde för luft vad gäller kvävedioxid i centrala Umeå och miljökvalitetsnormens gränsvärde för partiklar tangeras. Situationen härrör, enligt den fördjupade översiktsplanen för 2011 (utställningshandling), från en kombination av stora trafikvolymerna, stängda gaturum och ofördelaktiga väderförhållanden vilket medför att föroreningarna inte späds ut i luftmassorna, så kallad inversion.

I utställningshandlingen redovisas en parkeringsstrategi, som syftar till att minska bilberoendet och öka andelen persontransporter med cykel och kollektivtrafik, vilket

³ Den fördjupade översiktsplanen antogs i augusti 2011, efter att denna MKB färdigställts.

skulle förbättra luftkvaliteten, se avsnitt 3.4. Enligt utställningshandlingen ger de stadsbyggnadsprinciper och den trafikstrategi som översiktsplanen presenterar en övergripande och långsiktig strategi för hur bilberoendet och transportbehovet ska minskas i Umeå.

I utställningshandlingen anges bl.a. att kombinationen av hållbara stadsbyggnadsprinciper och ett fortlöpande arbete med åtgärdsprogrammet är avgörande för att Umeå ska kunna nå uppsatta mål rörande stadens luftkvalitet och tillväxt.

Planer och bebyggelse ska prövas utifrån den fördjupade översiktsplanens strategier och riktlinjer. Bilsnål samhällsplanering måste kompletteras med en ny syn på biltrafikens prioritet i centrala Umeå och biltrafiken måste orienteras ut från stadskärnan. Det s.k. Umeåprojektet (se avsnitt 4.1 under rubrik *Pågående planering*) är en del av ett åtgärdsprogram som även måste omfatta beteendeförändringar, ombyggnader av trafiksystemet m.m.

I utställningshandlingen anges att översiktsplanen måste ange den långsiktiga planeringsinriktningen även om översiktsplanen innebär att samtliga miljö kvalitetsnormer inte klaras de kommande åren. Nya bostäder och besöksintensiva objekt måste tillåtas byggas centralt där normerna idag överskrids för att på lång sikt förändra befintliga strukturer och genomföra åtgärder med långsiktig verkan.

Alternativet att istället för förtätning centralt förlägga bostäder och besöksintensiva objekt utanför staden bedöms medföra ett betydligt ökat transportbehov samtidigt som nya bilalstrande strukturer skapas för lång tid.

Genom förtätning av staden skapas förutsättningar för en ökning av andelen cyklister och fotgängare. En kompakt och funktionsblandad stad ger ökad närhet till målpunkter samtidigt som transportbehovet minskas. Den föreslagna parkeringsstrategin förväntas minska antalet arbetsresor till centrala Umeå samtidigt som intelligenta transportsystem och mobilitetsåtgärder underlättar resenärernas val av hållbara transportalternativ.

Den inriktning som den fördjupade översiktsplanen (utställningshandlingen) har är att utbyggnaden av bostäder och verksamheter centralt i Umeå behöver kunna komma till stånd även om detta kortsiktigt inte kan möjliggöra förbättringar avseende luftmiljön. Detta för att på sikt leda till strukturomvandlingar som genererar en förbättrad luftkvalitet.

3.1.2 Kulturmiljö, fördjupad översiktsplan

Delar av centrala Umeå utgör en kulturmiljö av riksintresse. Beträffande kulturmiljön i Umeå anger 1998 års översiktsplan ett antal mål och riktlinjer, som bygger på en numera ersatt riksintressebeskrivning. Som underlag för kulturmiljöstudien till planförslaget används den aktuella riksintressebeskrivningen.

Den fördjupade översiktsplanen från 2011 (utställningshandling) anger bl.a. att förtätning är möjlig även inom riksintresseområdet, förutsatt att det görs på ett hänsynsfullt sätt där kvalitet och gestaltning får väga tungt.

3.2 DETALJPLANER

Gällande detaljplan för planområdet är stadsplan för kvarteren Vikingen, Loke, Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren från 1956.

Detaljplanen medger för Kv Magne (dåvarande Kv Loke) en användning för bostads-, handels och kontorsändamål, med byggnader i 3-4 våningar undantagandes höghusdelen mot Västra Esplanaden, samt överbyggd gård. Bebyggelsen utmed Strandgatan är avsedd för lager- och kontorsändamål. Thulehuset är 12 våningar och resterande befintlig bebyggelse 3 våningar mot Storgatan, 1 våning samt källare mot Västra Strandgatan respektive 3-4 våningar mot Renmarksplanen.

3.3 ÅTGÄRDSPROGRAM FÖR ATT UPPFYLLA MILJÖKVALITETSNORMEN FÖR KVÄVEDIOXID I UMEÅ

Umeå kommun har tagit fram ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i Umeå (2007). Av särskild vikt för detaljplanen för Kv Magne är följande åtgärdsförslag varav vissa redan är genomförda:

- Styrning/vägledning av den tunga trafiken (Trafikverket och kommunen ansvarar).
- Ombyggnads- eller nybyggnadsåtgärder på befintligt vägnät inom det s.k. Umeåprojektet (se även avsnitt 4.1, Trafikverket och kommunen ansvarar).
- Miljöanpassad utformning av Västra Esplanaden (Kommunen ansvarar).
- Inför miljözon i centrala Umeå (Kommunen ansvarar).
- Öka det lokala kollektivresandet med 25 % (Kommunen ansvarar).
- Information i radio till medborgare när det råder höga halter luftföroreningar (Kommunen ansvarar).
- Inrätta ett Mobility Management-kontor (Kommunen ansvarar) ⁴.
- Samdistribution av varutransporter i centrala Umeå (Näringslivet ansvarar).
- Utforma parkeringsstrategier med miljöhänsyn (Kommunen ansvarar).
- Öka andelen cyklande – revidering och genomförande av cykelprogram (Kommunen ansvarar).

3.4 PARKERINGSSTRATEGI OCH PARKERINGSNORMER

Umeå kommun har, i enlighet med det åtgärdsprogram som beskrivs ovan, tagit fram en parkeringsstrategi (Trivector Rapport 2010:18), som utgör utgångspunkt för denna miljöbedömning och även för fördjupad översiktsplan från 2011 (utställningshandling). Avsikten är att få en bättre luftkvalitet i Umeå genom minskat bilberoendet och ökad andel transporter med cykel och kollektivtrafik. Den föreslagna parkeringsstrategin bidrar till att arbetsresor med bil till centrala Umeå minskar.

I parkeringsstrategin ingår nya bilparkeringsnormer och cykelparkeringsnormer för bostäder respektive verksamheter i Umeå. Dessa ersätter de parkeringsnormer som anges i översiktsplanen från 1998. Kv Magne ligger inom Centrala Stan, som i parkeringsnormen benämns Zon A, där normen anger ett lägre antal parkeringsplatser än i mer

⁴ Mobility management (MM) är ett koncept för att främja hållbara transporter och påverka bilanvändningen genom att förändra resenärers attityder och beteenden.

perifera stadsdelar. Parkeringsnormens innebörd för nollalternativet anges i avsnitt 4.2.5, för planalternativet i avsnitt 5.2.2.

Utgångspunkten för parkeringsnormerna är att erbjuda boendeparkering till de boende som har bil, men vara mer restriktiv med arbetsplatsparkering. Bilparkeringsnormen utgår från en biltäthet och bilanvändning motsvarande dagens eller något lägre, medan cykelparkeringsnormen motsvarar en ökning av cykeltrafiken med 50 %. Såväl bil- som cykelparkeringsnormerna uttrycks i antal platser per 1 000 m² BTA vad gäller verksamheter respektive platser per lägenhet vad gäller boende (hänsyn tas här även till lägenhetstyp).

I parkeringsstrategin anges ett antal verktyg utöver parkeringsnormerna, bl.a. att tydliggöra zonindelning och avgiftsdifferentiering, använda friköp av parkering³, öka samutnyttjandet av parkeringsanläggningar samt skapa förutsättningar för infartsparkeringar nära kollektivtrafikstråk.

I den fördjupade översiktsplanen från 2011 används även begreppet "grönt friköp", som innebär att fastighetsägarna uppmuntras till att skapa förutsättningar för hållbara resmönster i nya fastigheter, genom att vidta andra åtgärder än att erbjuda bilparkering. Det kan röra sig om t.ex. inrättande av bilpool, att verka i fastigheten erbjuds reducerat pris på kollektivtrafikbiljetter, att goda förutsättningar skapas för cykelpendling till arbetet etc. I gengäld skriver kommunen ner parkeringsnormtalet.

³ Friköp av parkering innebär en möjlighet för fastighetsägare och byggherrar att köpa sig fri från ansvaret att anlägga parkering inom den egna fastigheten. Friköp förhindrar uppkomsten av små, förhållandevis ytkrävande, parkeringsanläggningar där dyr central mark kan användas på ett mer effektivt sätt. (Källa: Översiktsplan för Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Utställningshandling mars 2011).

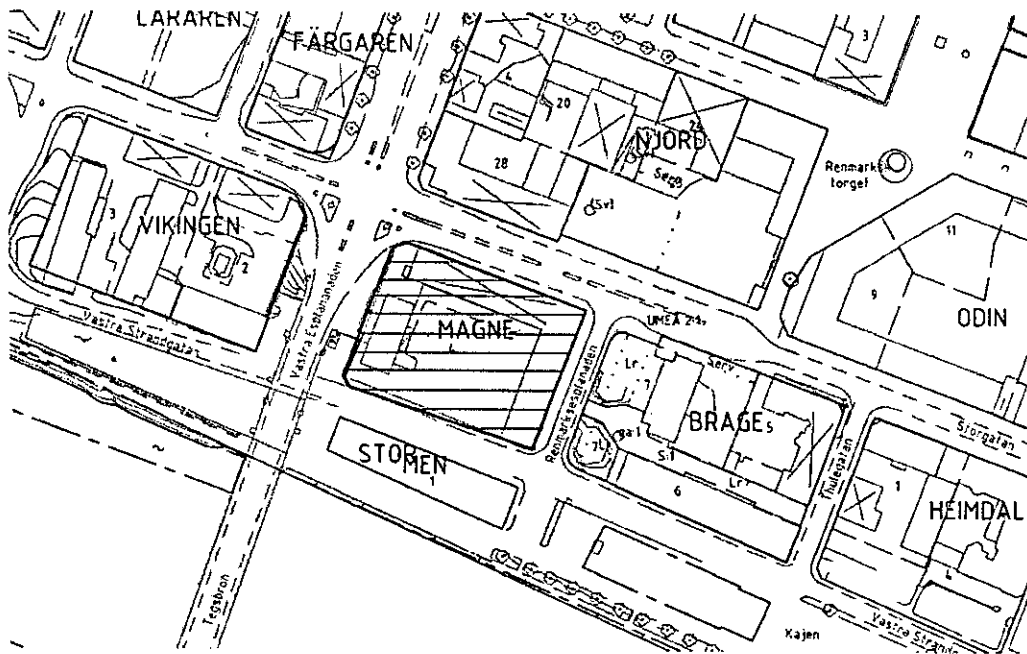
4 NULÄGESBESKRIVNING OCH FRAMTIDSPROGNOSER

4.1 PLANOMRÅDET OCH DESS NÄROMRÅDE

Planområdet utgörs av Kv Magne. Se foto på omslaget samt i avsnitt 1.1. Kvarteret är idag bebyggt med ett högt kontorshus, det s.k. Thulehuset, samt ett bostadshus i vinkel utmed Storgatan och Renmarksplanen i tre våningar med handel i bottenplan. Två suterrängvåningar mot Västra strandgatan inrymmer verksamheter och parkeringar. Gården är överbyggd, med garage och förråd i källarplan.

Kv Magnes läge i centrala Umeå samt kvarterets närmaste omgivning framgår av kartan nedan. Bebyggelsen i den aktuella delen av staden består huvudsakligen av 3- eller 4-våningshus, med stor andel handel och kontor men även inslag av bostäder, hotell, parkeringshus m.m.

Närmare beskrivning av Kv Magne och dess närområde finns i planbeskrivningen.



Kv Magne med närmaste omgivning. (Planområdet rasterat.)

Pågående planering etc

I det pågående arbetet med projektet "Staden mellan broarna" har en förstudie tagits fram för omdaning av kajområdet från Broparken till Kyrkparken. Projektet handlar om att utveckla kajområdet mellan Kyrkbron och Broparken i centrala Umeå till en attraktiv mötesplats för Umebor och besökare. Se planbeskrivningen.

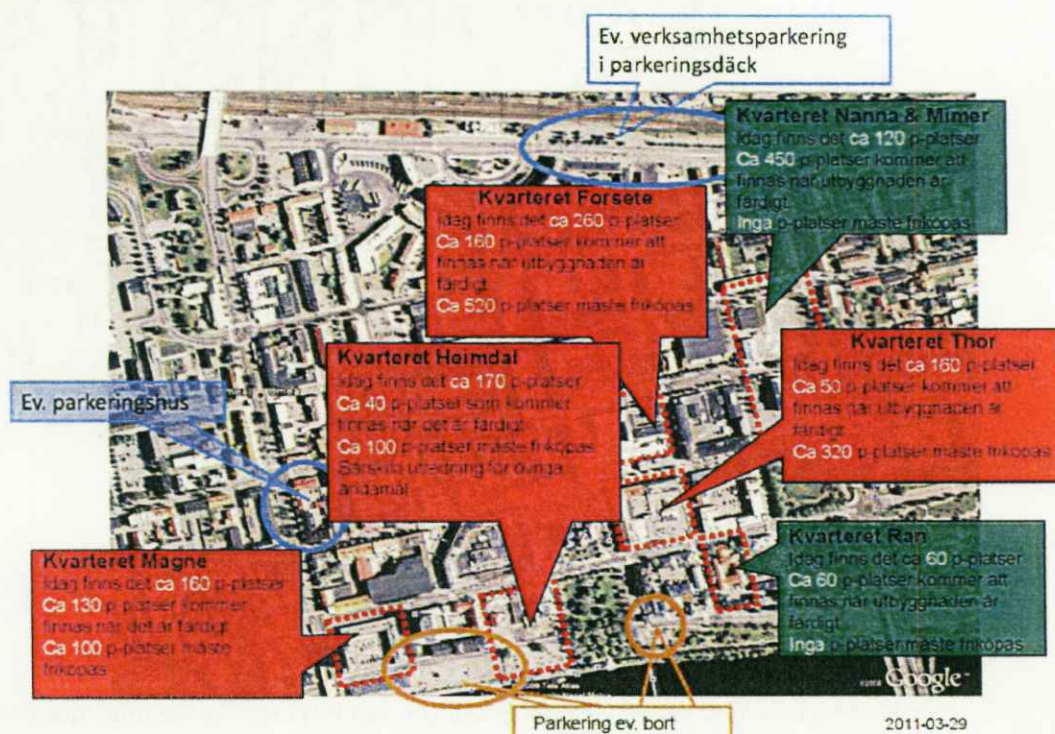
Flera detaljplaner är under framtagande i centrala Umeå. Se figur nedan, där en sammanställning gjorts av hur planerna påverkar behov av och tillgång till parkeringsplatser.

Detaljplan för **Kv Heimdal** medger nya byggnader för kultur och kommersiella ändamål, som kommer att påverka Kv Magne indirekt, främst genom förändringar i stadsbilden och ändrade trafikströmmar i närområdet. Omfattningen av dessa förändringar är f.n. oklar.

Detaljplan för **Kv Thor** syftar till att möjliggöra större tillbyggnader, som högst 13 våningar, och utökade ytor för hotell och bostäder.

Detaljplan för **Kv Forsete** syftar till att möjliggöra handel, hotell och konferenser, kontor och bostäder.

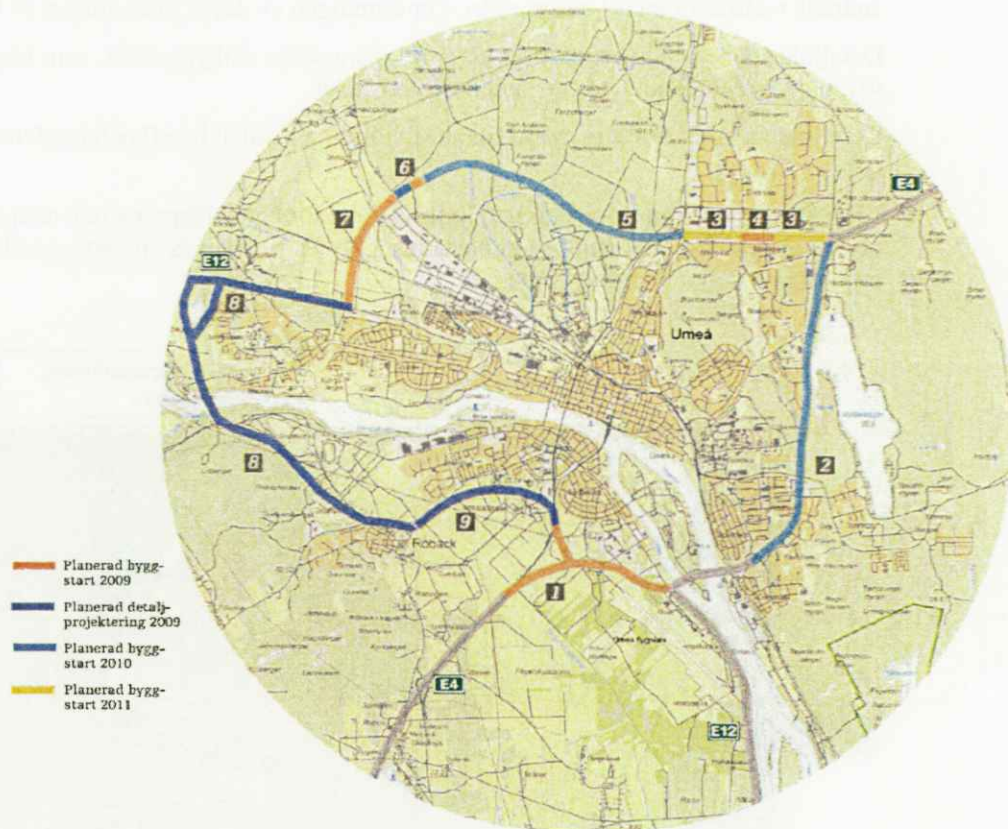
I **Kv Mimer och Nanna** pågår detaljplanearbete för badanläggning och andra centrumskapande aktiviteter samt bostäder. I **Kv Ran** planeras en påbyggnad på det befintliga hotellet med 3-4 våningar.



Sammanställning aktuella detaljplaner inom centrumfyrkanten samt därav följande förändrat behov av parkeringar (Umeå kommun, mars 2011).

I det s.k. **Umeåprojektet** har sedan 1980-talet olika alternativ studerats för att flytta vägarna E4 och E12 utanför stadskärnan. Den tunga trafiken orsakar både trafikproblem och dålig luft. Lösningen på problemen är en ny ringled. Umeå kommun och dåvarande Vägverket har enats om en gemensam satsning på en vägdragnings som håller på lång sikt

för en expanderande stad. Ett nytt vägnät i form av en ringled blir en viktig del för att förbättra framkomlighet, luftkvalitet, stadsmiljö och trafiksäkerhet. Se karta nedan. Trafikverket är huvudansvarigt för Umeåprojektet och finansieringen är klar. Planering och byggande sker i nära samverkan med kommunen.



Umeåprojektets olika etapper med tidplaner (Trafikverkets hemsida, 2010).

4.2 TRAFIKSITUATIONEN VID KV MAGNE

4.2.1 Vägar

Kv Magne avgränsas av Västra Esplanaden (väg E4) i västlig riktning, Storgatan i nordlig riktning, Västra Strandgatan i sydlig riktning och Renmarksesplanaden i östlig riktning. Infart till kvarteret sker från Storgatan. Infart till garage sker från Renmarksesplanaden respektive Västra Strandgatan.

4.2.2 Trafikmängder vid Kv Magne

Nuvarande trafikmängder (år 2004)

Trafikmängderna år 2004 enligt av Tyréns AB utförda trafikberäkningar framgår av tabell nedan. De största trafikmängderna i Kv Magnes närområde är de på Västra Esplanaden, väg E4. Den tunga trafiken beräknas stå för ca 10 % av trafiken vid Västra Esplanaden/Nygatan (Umeå kommun, 2007).

Umeå kommun har under 2009 utfört trafikmätningar av vardagsdygnstrafik vid Västra Strandgatan. Mätningarna visade ca 5 500 fordonstransporter per vardagsdygn (måndag-fredag vardagar). På helgerna är trafikflödet generellt lägre. Mätningarna från 2009 visar alltså på ökade trafikmängder jämfört med 2004.

Framtida trafikmängder

I föreliggande dokument redovisas de trafikberäkningar som Tyréns AB genomfört, på uppdrag av Vägverket Region Norr i samarbete med Umeå kommun, för Umeå för åren 2004 och 2020. I uppdraget ingick att analysera förväntade effekter av planerade förändringar i infrastrukturen (Tyréns AB, 2007).

För den framtida prognosen för år 2020 har samtliga kända exploateringar tagits med, vilket omfattat bostäder, handel och verksamheter. I tabell nedan redovisas beräknade trafikmängder vid vägarna kring Kv Magne. Den största delen av dygnstrafiken passerar centrum under morgon och em/kväll då människor är på väg till/från arbeten/skolor. Flödet under maxtimmen antas vara 10 % av dygnsflödet. (Sweco Infrastructure, 2011).

Väg/gata	Trafikmängder, årsmedelvardagsdygn	
	Bef. vägnät år 2004	Planerat vägnät år 2020 *
Västra Esplanaden (E4)	28 500	31 000
Storgatan	8 200	9 900
Västra Strandgatan	4 700	6 500
Renmarksplanaden	Uppgift saknas	

* Med Umeåprojektet genomfört. Se figur på föregående sida.

Trafikmängder (årsmedelvardagsdygnstrafik) på vägar i Umeå för befintligt vägnät år 2004 och planerat vägnät år 2020 (Tyréns AB, 2007).

Under åren 2004 till 2020 beräknas personbilstrafiken inom Umeå öka med totalt ca 10 % och lastbilstrafiken med ca 28 %. Utöver detta har en allmän trafikökning för resor inom Umeå kommun antagits till 0,7 % per år fram till år 2020 (Tyréns AB, 2007).

Sedan 1980-talet har Umeå kommun och Trafikverket (före detta Vägverket) arbetat med att flytta ut trafik från Umeå centrum, det s.k. Umeåprojektet. Målet är en ringled med utseende enligt figur i avsnitt 4.1. Den omledning av trafik som sker till följd av Umeåprojektets genomförande kommer att påverka trafiken på vägarna runt Kv Magne.

År 2020 förväntas trafiknätet vara högre belastat än i dagsläget. För planerat vägnät 2020 enligt tabell ovan (det s.k. kombinationsalternativet enligt Tyréns utredning) jämfört med ett alternativ där vissa förändringar görs (det s.k. nollplusalternativet 2020 enligt Tyréns

utredning) förväntas trafikmängden på Västra Esplanaden och Västra Strandgatan minska, medan trafiken på Storgatan förväntas öka (Tyréns, 2007).

En stor del av den tunga trafik som i nuläget trafikerar centrala Umeå har sina start- och målpunkter i Västerslätts- och Klockarbäckens industriområde (belägna i västra delarna av Umeå). Den trafiken är i nuläget hänvisad till E4:an för sina transporter. Ett fullföljande av Umeåprojektet skulle innebära att den tunga trafiken skulle minska till mindre än hälften av nuvarande flöde, till 1 100-1 200 bilar/vardagsdygn. Då trafiken är hänvisad till alternativa vägar går det även att genomföra reglerande åtgärder som skulle göra att den tunga trafiken i Umeå centrum minskar ytterligare (Umeå kommun 2007).

Sweco arbetar för närvarande på uppdrag av Trafikverket med att ta fram uppdaterade beräkningar för prognostiserade trafikmängderna i Umeå. Detta arbete förväntas vara klart under 2011.

4.2.3 Gång- och cykelvägar

Det finns inga gång- och cykelvägar inom eller i direkt anslutning till Kv Magne. Trottoarer finns dock längs Västra Esplanaden, Renmarksplanen, Storgatan samt en del av Västra Strandgatan.

4.2.4 Kollektivtrafik

Det finns inga busshållplatser i anslutning till Kv Magne. Vasaplan, som utgör en knutpunkt för Umeås lokaltrafik, ligger ca 500 m fågelvägen från Kv Magne.

4.2.5 Parkering

Inom Kv Magne finns idag 158 st parkeringsplatser, varav 96 st i garaget. Infart till garaget sker från Renmarksplanen samt Västra Strandgatan. Idag hyrs vissa bilplatser ut till nyttjare som inte har sin verksamhet inom Kv Magne och 16 platser på parkeringsdäcket är avsedda för allmän parkering (med biljettautomat). Parkeringsförbud råder inom kvarteret utom på anvisade platser. Med den parkeringsnorm som anges i kommunens parkeringsstrategi från 2010 erfordras ca 115 bilplatser för nuvarande verksamhet.

4.3 LUFTMILJÖSITUATIONEN I UMEÅ

4.3.1 Förutsättningar

Inom Umeå görs mätningar av luftkvaliteten i gaturum vid vissa platser i innerstaden, bl.a. längs Västra Esplanaden, ca 400 m från Kv Magne. Mätningar har även gjorts vid Storgatan bakom Åhlénshuset från juni 2004 till juni 2005 samt under senare år vid Storgatan 113, som dock ligger förhållandevis långt från Kv Magne. Mätningarna görs bl.a. i syfte att följa upp uppfyllande av miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

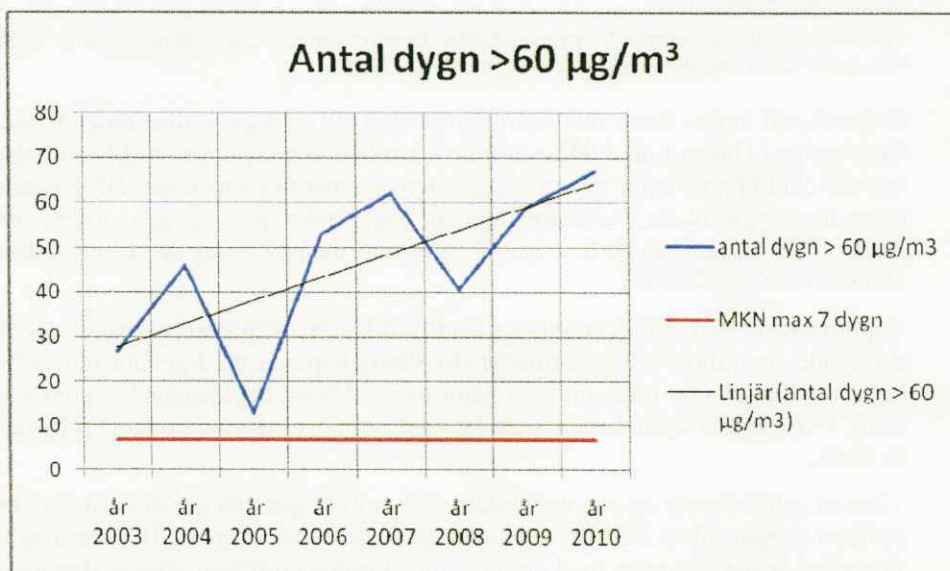
Luftsituationen i de centrala stadsdelarna är problematisk och förhöjda halter och överskridande av miljökvalitetsnormerna förekommer vid utsatta gatuavsnitt på vägarna Västra Esplanaden, Nygatan och Storgatan. Mätningar av luftföroreningar vid den mest utsatta vägen Västra Esplanaden/Nygatan visar att halterna av kvävedioxid överskrids. De senaste åren har dock halterna av partiklar som PM₁₀ indikerat på en mer positiv trend

med halter under miljö kvalitetsnormerna. I tabell nedan redovisas halterna av kvävedioxid från mätningarna vid Västra Esplanaden (Umeå Miljö- och hälsoskydd, 2010-02).

Västra Esplanaden	MKN	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Antal timmar över 90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	175	294	468	124	286	567	433	574	609
Antal timmar över 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	7	27	46	13	53	62	41	59	67
Årsmedelvärde	40	38	37	40	42	44	42	42	45

Mätningar av kvävedioxid vid Västra Esplanaden. (Umeå kommun, 2010)

De senaste åren har en trend på ökade halter förekommit troligt orsakad av en kombination med kall väderlek och vägbyggnationer (ev. ökad trafik) i samband med "Umeå-projektet". I figuren nedan presenteras antal dygnsvärden som överskrider 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Denna norm är som regel den svåraste att uppnå vad gäller normvärdena för NO_2 .



Antal dygn där halterna överskrider 60 μg kvävedioxid/ m^3 vid V. Esplanaden. (Umeå kommun, 2010).

I tabellen nedan redovisas en sammanställning av de halter som uppmätts vid Västra Esplanaden under 2008 samt gällande miljö kvalitetsnormer.

	Västra Esplanaden $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Miljö kvalitetsnorm
NO _x , årsmedel	125	-
NO ₂ årsmedel	41	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ 98%-il dygnsmedel	78	60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ , antal dygn >60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40	7 dygn
NO ₂ 98%-il timmedel	109	90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ , antal timmar >90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	393	175 timmar
PM ₁₀ 10, medel mätperioden	25	-
PM ₁₀ , 90%-il dygnsmedel	46	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM ₁₀ , antal dygn >50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	28	35 dygn
PM _{2,5} , medel mätperioden	10	-
Antal personbilar+MC/timme	879	-
Antal tunga fordon/timme	77	-

Sammanställning avseende föroreningshalter, överskridanden och trafikuppgifter år 2008. NO₂, NO_x (som NO₂) och partiklar anges i $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (IVL, 2009).

Kvävedioxid är den förorening som främst visat sig ge höga värden längs Västra Esplanaden i Umeå. Från 2003 och framåt har överskridanden av miljö kvalitetsnormen av kvävedioxid uppmätts på Västra Esplanaden och mätningarna under 2009 visade på högre halter än föregående år. Partikelmätningar, PM₁₀-fraktionen, har genomförts även under 2009 och visar på 33 dygn över miljö kvalitetsnormen på 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Umeå kommun, 2009-01-01-2009-12-31).

Vägtrafiken är den enskilt största källan till förhöjda luftföroreningshalter och överskridandet av miljö kvalitetsnormerna vid Västra Esplanaden. I genomsnitt 75 % av de kväveoxidhalter som förekommer i gaturummet Västra Esplanaden kommer från den trafik som går på vägen, resten är att betrakta som det urbana bidraget (ITM-rapport 188, år 2010).

Västra Esplanaden är en väg med relativt hög trafikintensitet där årsmedelvardagsdygns- trafikerna uppgår till ca 29 000 fordon per dygn (år 2004) varav ca 10 % är tung trafik. Storgatan är också en väg med problem med förhöjda luftföroreningshalter dock är trafikmängden mindre, ca 8 200 fordon per dygn. Enligt framtidsprognos för år 2020 utförda av Tyrens AB, år 2007 med "Umeåprojektet" genomfört kommer trafikmängden att öka till omkring 31 000 fordon per dygn på Västra Esplanaden motsvarande uppgifter för Storgatan är 9 900 fordon per dygn.

Under mätperioden 2004-2005 överskreds normvärdet 90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ för NO₂ som timmedelvärde totalt 91 timmar vid mätpunkten vid Åhlénshuset, vilket dock inte innebär ett överskridande av miljö kvalitetsnormen. (Se avsnitt 2.1.1.) Under samma mätperiod överskreds miljö kvalitetsnormen för NO₂ som dygnsmedelvärde på 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ totalt 10 dygn.

Vid mätpunkten på Storgatan 113 överskreds miljö kvalitetsnormen för NO₂ både som timmedelvärde och dygnsmedelvärde under mätperioden 2008-2009.

22 (52)

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING AUGUSTI 2011,
rev. november 2011
DETALJPLAN FÖR KV MAGNE

För att få en bättre uppfattning om vilka gator, utöver de som är uppmätta, som kan överskrida miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid så har kompletterande spridningsberäkningar utförts av Umeå kommun med modellen SIMAIR (verktyg för beräkning av luftkvalitet)⁶. Detta indikerar att ett stort antal gator kan ha minst 7 dygn med överskridanden av kvävedioxid. För timvärden anger modellberäkningarna att överskridande inte är lika omfattande och utbredda. Se kartor nedan.



Årsviis 98%-il av dygnsvärden för kvävedioxid i Umeå gatumiljö. (Umeå kommun 2007, beskuren)



Årsviis 98%-il av timvärden för kvävedioxid i Umeå gatumiljö. (Umeå kommun 2007, beskuren.)

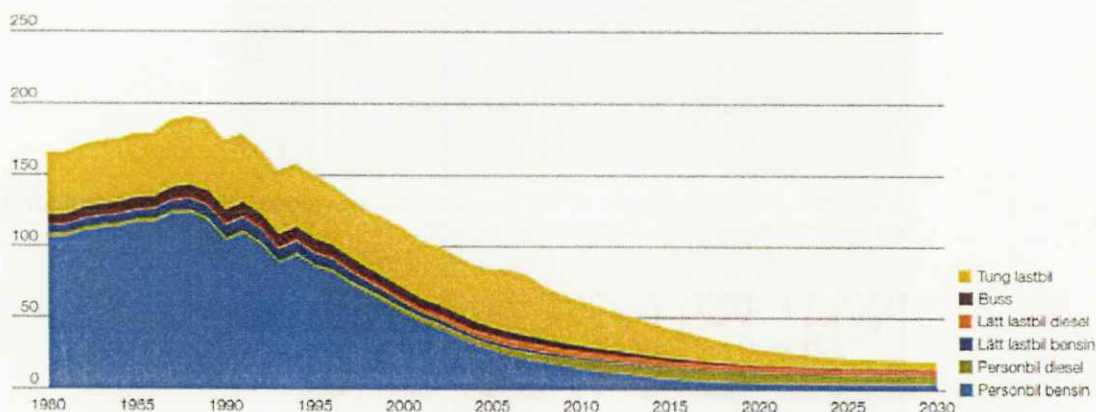
⁶ Enligt Umeå kommun är beräkningarna är till viss del missvisande och det råder en del osäkerheter kring modellen men den bör enligt kommunen kunna användas som ett hjälpmedel att beräkna effekter av olika förslag (Umeå kommun, 2007).

För att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid fastställde Länsstyrelsen i Västerbotten år 2009 ett åtgärdsprogram i syfte att minska halterna av kvävedioxid.

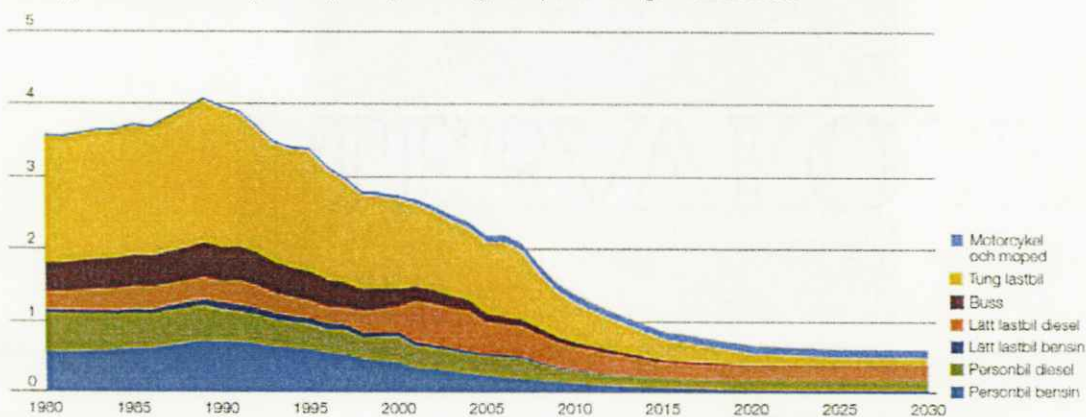
4.3.2 Prognostiserad luftsituation

Trafikverket har i sin resultatredovisning (Vägverket, 2009a) presenterat utsläppsdata för hela landet. Där framgår det att tydliga utsläppsminskningar av kväveoxider och partiklar från vägtransporter kommer att ske fram till år 2030, se diagram nedan. I dessa beräkningar ingår prognostiserade trafikökningar och förändrad fordonspark med förbättrade och minskade luftföroreningsutsläpp. En översiktlig uppskattning är att kväveoxidutsläppen kommer att minska med ca 50 % fram till år 2020, och att avgaspartikelutsläppen kommer att minska med ca 30 % beräknat från år 2010.

När det gäller partiklar som PM₁₀ är det sannolikt så att miljö kvalitetsnormen kan inrymmas vid Västra Esplanaden, de senaste årens mätningar indikerar också detta faktum. När det gäller normen för kvävedioxid är det mer komplext.



Utsläpp av kväveoxider (kiloton per år) från vägtransporter enligt Trafikverket.



Utsläpp av avgaspartiklar (kiloton per år) från vägtransporter enligt Trafikverket.

Trots att kväveoxidhalterna (NO_x) generellt har minskat kan motsvarande minskningar inte konstateras när det gäller kvävedioxidhalterna (NO₂). En bidragande orsak till detta är den ökade andelen av dieselpersonbilar som inneburet att det s.k. primärvavgasutsläppet av kvävedioxid har ökat. Dieseldrivna fordon har generellt en högre andel av kvävedioxid i sina avgaser jämfört med en bensindriven bil. Detta har sannolikt inneburet att avgaserna generellt från bilarna har en större andel av kvävedioxid idag som dessutom kommer att öka i framtiden. Enligt rapport från SMHI (Meteorologi nr 140/210) anges det att kvoten NO₂/NO_x år 2004 låg på 12,4 %, år 2010 ca 20 % och för år 2030 kommer den att ligga på ca 30 %. Detta leder till att det totala utsläppet av kvävedioxid från avgaserna kommer att öka fram till år 2015 för att därefter minska, trots att den totala mängden kväveoxider årligen kommer att minska.

Umeå kommun har arbetat fram ett åtgärdsprogram för att minska halterna av kvävedioxid i Umeå tätort. 17 åtgärder är föreslagna för att minska halterna för att uppfylla miljö kvalitetsnormen. Ringleden utgör den åtgärd som kan komma att ha störst positiv inverkan på miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid (Umeå kommun, 2007).

Som tidigare nämnts står den tunga trafiken utmed Västra Esplanaden för ca 60 % av utsläppen. Om det är möjligt att minska den tunga trafiken med hälften, till ca 1 250 fordon per dygn, så kommer, enligt SIMAIR-beräkningar 98-percentilen för dygn minska från 62 µg/m³ till 54 µg/m³ och för 98-percentilen för timme från 84 µg/m³ till 74 µg/m³. Detta visar att om den tunga trafiken kan flyttas ut från centrum skulle miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid kunna klaras (Umeå kommun, 2007).

Sweco arbetar på uppdrag av Trafikverket med att ta fram uppdaterade beräkningar för prognostiserade trafikmängderna i Umeå. Förändringar i förväntade trafikmängder kan komma att ändra prognoser för framtida luftsituation i Umeå.

4.4 KULTURMILJÖVÄRDEN INOM PLANOMRÅDET SAMT I DESS NÄRHET

4.4.1 Riksintresse

Planområdet ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, **Delar av Umeå centrum**. Se avsnitt 2.1.2. Nedan och på följande sidor återges ett sammandrag av länsstyrelsens riksintressebeskrivning för de värdekärnor inom riksintresseområdet som berörs, med fokus på de delar av värdekärnorna som ligger nära Kv Magne. Se även karta på sidan 29.

Referat av riksintressebeskrivning

Storgatasmiljön genom centrum. Storgatan är ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen sedan stadens grundande på 1600-talet. Med stadens första bro över älven 1863 blev Storgatan ännu mer ett affärsstråk. Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan från 6 till 18 meter. Det bestämdes att trähus fick byggas i högst två våningar och stenhus i tre våningar, vilket blev avgörande för stadens utseende. Från att tidigare ha dominerats av handelsgårdar blev Storgatan en del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med offentliga monumentalbyggnader och några förnäma bostadshus. Handelscentrum flyttades till Kungsgatan och Rådhusorget. Om Storgatans tid som handelscentrum minner den Reiniuska gården i kvarteret Heimdal, den enda bevarade huvudbyggnaden till en handelsgård från 1800-talet i Umeå. I grannkvarteret Brage ligger en senare handelsgård från 1916, den Wiknerska gården.

I den miljö med offentliga byggnader som Storgatan fick efter stadsbranden är Rådhuset, Stora hotellet, Sparbanken (Swedbank) och nuvarande Handelsbanken de fyra mest monumentala. Fasaderna bildar representativa fonder som förstärker Rådhusparkens roll som Umeås viktigaste grönyta. I hörnet mellan Rådhuset och Stora hotellet, dåtidens verkliga A-läge, står bankpalatset som uppfördes för Västerbottens läns sparbank. Rådhuset stod klart 1892.

Sammanfattningsvis utgörs den värdefulla bebyggelsen längs Storgatan genom centrum av handelsgårdar, offentliga byggnader och förnämare bostadshus, med tydlig koppling till Storgatans status som den viktigaste gatan i Umeå. Flertalet av byggnaderna är skyddade som byggnadsminnen eller genom q-märkning i detaljplan. Byggnaderna har ett ståndsmässigt yttre och är två till tre våningar höga. Till höjd och volym är de jämbördiga och underordnar sig endast stadskyrkans torn. Detta är ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön centrala Umeå.

Forts. på nästa sida

Referat av riksintressebeskrivning forts.

Storgatasmiljön Väst på stan – "gamla stan". Stadsplanen utvidgades 1864 till att innefatta västra delen av staden, från Renmarksplanen till och med Brogatan. I Brogatans förlängning söderut ligger stadens första bro över älven, byggd 1863. Med bron fick Kustlandsvägen mellan Stockholm och Torneå sin stadsnära anslutning till Storgatan. Här uppstod ett handelscentrum och Storgatan fick då en förnäm prägel och representativ fasad med byggnader i två våningar och öppenhet mot älven. Denna del av Storgatan var den enda som trädplanterades före stadsbranden. Slänten mot älven övergår vid Tegsbron till den stenkaj som är en viktig markör för stadens gamla hamnområde.

Området förtjänar att kallas "gamla stan". Det klarade sig undan stadsbranden och många av stadens äldsta byggnader har därför blivit bevarade här. Gamla folkskolelärarinneseminarier, senare Hovrätten för övre Norrland, är en pampig stenbyggnad värdigt placerad innanför parken mot Storgatan. Längst mot öster ligger ett hus i nyrenässansstil, uppfört för J. M. Högländer som drev tyg-, garn- och vadmalshandel och arbetade med färgning av tyger, ull och skinn - gården gav upphov till kvartersnamnet Färgaren. Den täta, trånga gårdsmiljön med det tillhörande gårdshuset från 1890 utgör tillsammans med huvudbyggnaden stadens enda bevarade hantverkargård. Mitt emot ligger "Smörasken", stadens första bankhus i sten och von Ahnska magasinet som vittnar om handelsepoken under 1800-talets senare del.

Bebyggelsen följer mönstret med offentliga byggnader i sten och mer privata bostadshus i trä med ljusa fasadpaneler. Inget av husen är högre än två våningar förutom von Ahnska magasinet.

Stadens fasad mot älven. Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Efter branden 1888 ville man göra stadens fasad mot älven mer representativ. En strandgata drogs närmast kajen och byggnaderna placerades utmed denna så att deras huvudfasader vette mot älven. Flera av byggnaderna fick ett och samma sockelmaterial, nämligen grovhuggen granit. Även muren vid Stora hotellets terrass byggdes i samma material.

De många enskilda handelsmagasinen från tiden före branden ersattes 1901 av en enda bolagsägd magasinsbyggnad i sten. Magasinet inrymde även lokaler för tullkammaren. Så sent som 1947 var fortfarande hamnverksamheten så livaktig och omfattande att staden behövde fler lokaler för den och hamnmagasinet byggdes. Hamnmagasinet och tullmagasinet är betydelsefulla komponenter i upplevelsen och förståelsen av Umeås kajområde.

När Stora hotellet uppfördes 1894 fick det ett optimalt läge för resande, mellan de två viktigaste transportstråken, Storgatan och älven.

De representativa offentliga byggnaderna i tegel och de förnäma bostadshusen huvudsakligen i trä berättar tydligt att Västra Strandgatan utgjorde en av Umeås mest exklusiva bostadsadresser efter branden. Utsikten mot älven var en tillgång, men tanken var också att husen skulle synas när man kom sjövägen till staden. Öppenheten är här ett viktigt karaktärsdrag. De flesta av husen skapades under en femtonårsperiod och även om de individuellt är olika så har de gemensamma nämnare i skala, material, kulörer och elegans, och bildar därför en fint sammanhållen miljö.

Västra kvarteren – småskalig trähusbebyggelse från sekelskiftet 1900. Delar av kvarteren Ymer, Audumbla och Njord omfattar en sammanhållen miljö med blandad småskalig trähusbebyggelse från tiden närmast efter branden. I kvarteret Njord finns två mycket tidstypiska trähus från 1900-talets början, som utgör en påminnelse om hur träbebyggelsen i centrala Umeå såg ut vid sekelskiftet 1900 och bildar en avslutning av centrum västerut på samma sätt som trähusen i kvarteret Höder, med sin likartade utformning, bildar en avslutning österut. I kvarteret Ymer finns Frälsningsarméns lokaler och Ordenshuset, som minnen från folkrörelseepokens tid i Umeå under början av 1900-talet. Frälsningsarméns hus, uppfört 1918 som biograf Svea, är unik, det finns bara ett fåtal biografier från filmens barndom bevarade i Norrland och detta är den äldsta. Mot Sveagatan finns två låga trähus från slutet av 1880-talet, de enda gathus i en våning som finns bevarade i Umeå centrum.

Källa: Länsstyrelsen Västerbotten, riksintressebeskrivning, april 2010.

4.4.2 Byggnader skyddade enligt kulturminneslagen

Inom Kv Magne finns inga byggnader som skyddas genom kulturminneslagen. De byggnadsminnen som finns inom utredningsområdet redovisas i tabell nedan. Se även karta på nästa sida.

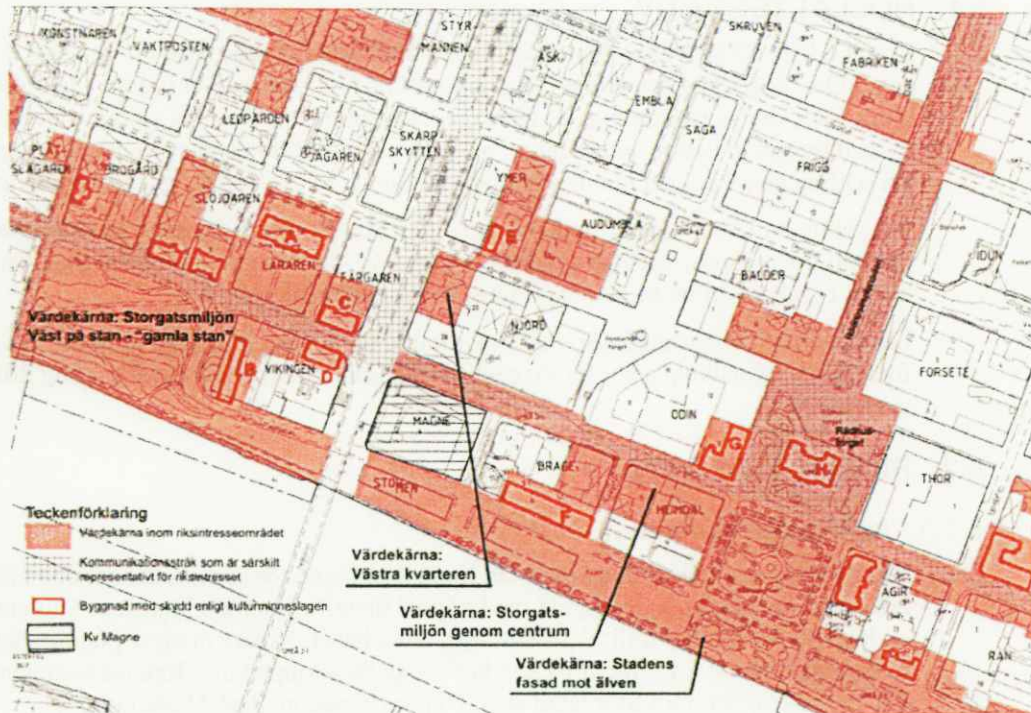
Beteckn	Byggnad	Värdebeskrivning
A	Läraren 1, Hovrätten för Övre Norrland, Storgatan 39	Urspr. folkskolelärareseminarium, invigt 1887. Sedan 1936 ämbetshus för Hovrätten för Övre Norrland. Två våningar, tegelstomme, putsad fasad.
B	Vikingen 3, Von Ahnska Magasinet, Storgatan 32	Ladugård byggd 1887 och magasinlänga byggd efter branden 1888. En till fyra våningar, timmerstomme utan panel.
C	Färgaren 1, "Färgare Höglanders gård", Storgatan 41	Bostads- och butikshus byggt 1882, som efter branden 1888 användes som bank. Två våningar, timmerstomme, träpanel.
D	Vikingen 2, "Smörasken", Storgatan 34	Ursprungligen bank, senare bibliotek, skola, kontor m.m. Byggt 1877, påbyggt 1892. Två våningar, tegelstomme, putsad fasad.
E	Ymer 2, Frälsningsarméns samlingslokal, Kungsgatan 47 B, C	Ursprungligen biograflokal, ritad av Nils Nordén. Byggnadsår 1918. Övertogs efter tre år av Frälsningsarmén, sedan dess samlingslokal. Två våningar, stensockel, trästomme, träfasad.
F	Brage 6, Gamla Tullmagasinet, Västra Strandgatan 9	Magasinshus med lokaler för tullkammaren, ritat av E O Mångberg. Byggnadslov 1901, ombyggt efter brand 1908. Två till tre våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad.
G	Odin 3, "Sparbankshuset", Storgatan 51 b / Västra Rådhusg. 5	Bankhus ritat av arkitekt Torben Grut, uppfört 1915-17. Tre våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad.
H	Umeå 6:2, Rådhuset, Rådhusorget	Uppfört 1890-92, ritat av stadsarkitekt Fredrik Olaus Lindström. Två våningar, tegelstomme, tegelfasad med detaljer i sandsten och puts.



Exempel på byggnadsminnenas karaktär och betydelse för stadsbilden. Överst von Ahnska magasinet (byggnad B på karta på nästa sida), därunder Smörasken (D), Frälsningsarmén (E) samt Gamla tullmagasinet (F).

4.4.3 Fornlämningar

Inom Kv Magne finns inga fornlämningar.⁷



Kulturmiljöer och byggnader av utpekade värde i planområdets närhet.

4.4.4 Övriga utpekade kulturmiljövärden

I den fördjupade översiktsplanen från 1998 har vissa byggnader markerats som "enstaka byggnader och miljöer med kulturhistoriskt värde". Inga sådana byggnader finns inom Kv Magne. I den nya fördjupade översiktsplanen (utställningshandling 2011) har ett betydligt större antal byggnader markerats som värdefulla, däribland två byggnader i Kv Magne: Thulehuset samt bostadshuset mot Storgatan/Renmarksplanen.

Thulehuset var mycket kontroversiellt när det byggdes år 1958. Inga andra höga hus stack på den tiden upp över centrala Umeås jämna taksilhuett. Med tiden har Thulehuset blivit allt mer accepterat, ett välkänt landmärke som med sitt strategiska läge invid Tegsbrons fäste signalerar var innerstaden börjar.

⁷ Centrala Umeå är skyddat som fornlämningsområde (Umeå 128:1), eftersom här finns kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden. Kv Magne ligger dock utanför fornlämningsområdet.

5 BEHANDLADE ALTERNATIV

5.1 NOLLALTERNATIV

Enligt 6 kap. 12 § miljöbalken ska ett s.k. nollalternativ beskrivas, d.v.s. miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Nollalternativet utgörs, utöver pågående mark- och vattenanvändning, av vad som kan komma att ske med stöd av nuvarande översiktsplan, gällande detaljplaner, bygglov och miljötillstånd samt den bebyggelseutveckling som bedöms kunna ske utan stöd av ny översiktsplan eller nya detaljplaner.

I det aktuella fallet innebär nollalternativet en situation år 2020 där trafiknätet har byggts om enligt Umeåprojektet (se avsnitt 4.1. och 4.2), men där nuvarande markanvändning i övrigt består såväl inom planområdet som inom dess närområde.

I nollalternativet har utgångspunkten varit den parkeringsstrategi som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna (utställningshandling 2011). Se avsnitt 3.4.

5.2 PLANALTERNATIV

5.2.1 Planförslagets innehåll

Planförslaget redovisar ökad byggrätt inom kv Magne för kontor, handel och bostäder. Förslaget medger en ny byggnad med högdelen ungefär i samma höjd som Thulehuset samt en lågdelen i 3 våningar intill det befintliga Thulehuset. Vidare medger planförslaget en påbyggnad med två våningar på den befintliga huskroppen mot Renmarksplanen och del av huskroppen mot Storgatan samt en påbyggnad med på Thulehuset.

En mer utförlig beskrivning finns i planbeskrivningen.

Enligt det utformningsförslag som tagits fram under planarbetet placeras högdelen i vinkel mot Thulehuset, för att ge ett ljusinsläpp mellan byggnadskropparna utan att ta upp för mycket av gården. Den går genom hela kvarteret. Nybyggnaden är i utformningsförslaget 12 våningar hög, medan Thulehuset byggs på med två våningar. På hörnet mot korsningen Storgatan/Västra Esplanaden avslutas den nya byggnaden med en 3-våningsdel. En del av det befintliga bostadshuset behöver rivas för att ge plats för den nya byggnaden.

Utformningsförslaget innebär ett tillskott på ca 13 500 m² för kontor och handel samt ett tillskott av bostäder på ca 600 m².

5.2.2 Förväntade förändringar av trafiken till följd av planförslaget

Trafiksituationen i centrala Umeå utgör en viktig förutsättning för miljöbedömningen, eftersom trafiken påverkar luftmiljön. Nedan redovisas därför förväntade förändringar avseende parkeringsplatser och trafikmängder för planförslaget.

Parkeringsplatser

Planförslaget innebär att nya byggnader tillkommer inom Kv Magne. Den huvudsakliga användningen bedöms bli kontor. Detta innebär att antalet människor som vistas i området dagtid kommer att öka, vilket i sin tur genererar ett ökat antal personbils-transporter till och från Kv Magne. Behovet av parkeringsplatser kommer att öka.

Trafikvägar till och från kv Magne förväntas inte förändras genom att planförslaget genomförs. Infarterna till garaget kan dock komma att enkelriktas. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller möjligheterna att till fots, med cykel eller kollektivtrafik nå kvarteret.

Med den parkeringsnorm som anges i Umeå kommuns parkeringsstrategi från 2010 erfordras ca 230 bilplatser i Kv Magne om planförslaget genomförs. (Baserat på ett förslag till nybyggnad och ombyggnad som tagits fram under planarbetet.) I dagsläget finns ca 160 parkeringsplatser fördelat på parkeringsdäck och i garage. Om det förslag till nybyggnad och ombyggnad som tagits fram under planarbetet genomförs inryms ca 130 parkeringsplatser inom kvarteret, alltså uppstår ett underskott på ca 100 parkeringsplatser.

Det finns en stor osäkerhet i bedömningarna av framtida trafiksituation. Bedömningen ovan baseras på ett parkeringsbehov enligt vad parkeringsnormen anger, men det går inte att i planskedet ange exakt hur behovet av bilplatser kommer att se ut år 2020 eller hur det kommer att lösas. Fastighetsägarens ambition är att lösa parkeringsfrågan genom att utnyttja befintliga ytor inom fastigheten samt genom s.k. gröna friköp, vilket är i överensstämmelse med kommunens parkeringsstrategi (se avsnitt 3.4.) Detta är dock inget som styrs i detaljplanen.

Behovet av parkeringsplatser kan bli såväl större än som mindre än vad parkeringsnormen anger. Om parkeringsbehovet inte tillgodoses inom Kv Magne eller med grönt friköp kommer trafikanter med målpunkter i kvarteret att parkera i närliggande kvarter, med därav följande tillkommande biltrafik. Umeå kommun arbetar med strategier för att minska biltrafiken i centrum, som syftar till att minska bilberoendet och som, om de genomförs, kommer att påverka resmönstren. Detta uttrycks bl.a. i den fördjupade översiktsplanen från 2011 (utställningshandling).

Trafikvägar

Trafikvägar till och från Kv Magne förväntas inte förändras genom att planförslaget genomförs. Infarterna till garaget kan dock komma att enkelriktas. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller möjligheterna att till fots, med cykel eller kollektivtrafik nå kvarteret.

Förväntade trafikmängder

Trafiksituationen i centrala Umeå utgör en viktig förutsättning för miljöbedömningen, eftersom trafiken påverkar luftmiljön. Se avsnitt 4.2 och 4.3.

Trafiktillväxten till följd av ett genomförande av planförslaget beror till stor del på vilken typ av verksamheter som kommer att finnas i kvarteret. En översiktlig bedömning har gjorts av den trafikstring som ett genomförande av planförslaget kan komma att ge upphov till, med utgångspunkt från ett förslag till nybyggnad och ombyggnad som tagits fram under planarbetet. Denna bedömning visar på en trafikökning med ca 400 fordon per vardagsmedeldygn. Noteras bör dock att bedömningen har osäkerheter, eftersom det i planskedet inte är klart hur byggnaderna kommer att användas.

Påverkan på vägnätet

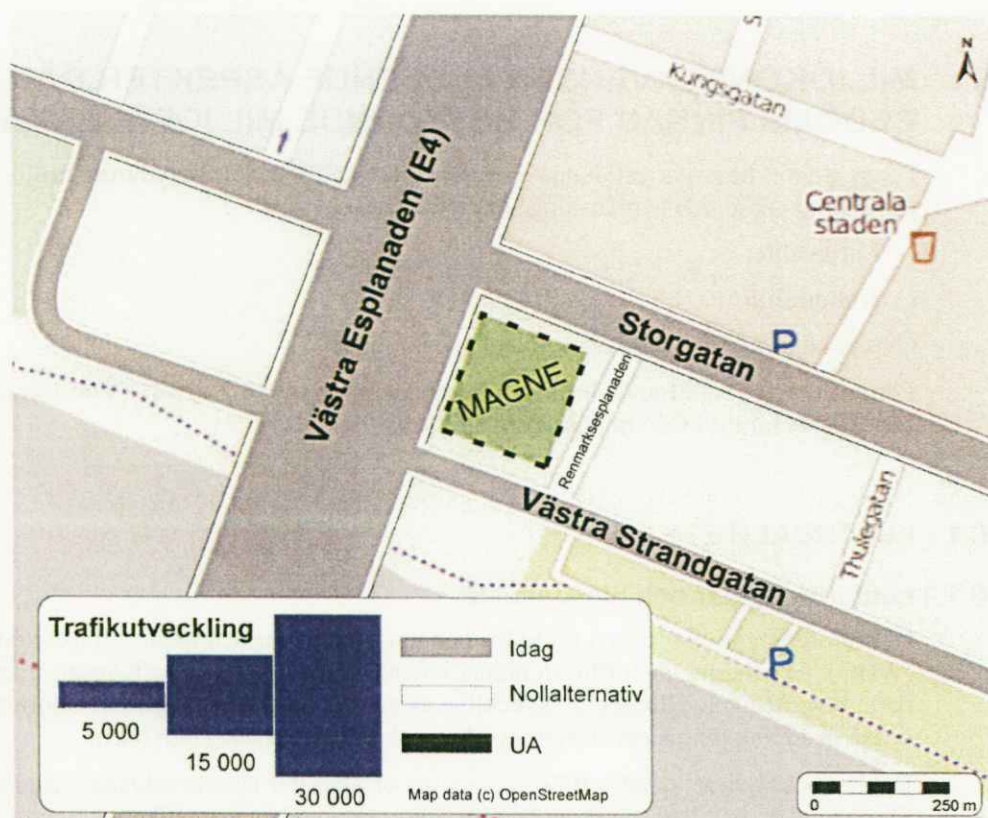
På kartbild på nästa sida visas bedömd trafikutveckling på vägnätet kring Kv Magne vid ett genomförande av planförslaget.

Största andelen av den tillkommande trafiken, 80 %, har antagits gå via Västra Esplanaden och Storgatan. Resterande 20 % har antagits gå via Västra Strandgatan och ut på det övriga vägnätet runt centrala Umeå.

Renmarksesplanaden förväntas få en ökad trafik till följd av planförslaget. För att närmare kunna bedöma konsekvenserna behövs aktuella trafikmängder för gatan vilket saknas.

Trafiken till och från garaget förväntas öka då antalet parkeringsplatser i garagets övre plan ökar från 12 till 50 platser (förutsatt att det förslag till ombyggnad som tagits fram under planarbetet genomförs).

Detaljplaneförslaget uppskattas medföra en ökning av trafiken med ca 1 % på Västra Esplanaden, med ca 3 % på Storgatan och med ca 1 % på Västra Strandgatan vid jämförelse med prognostiserade trafikmängder (årsmedelvardagsdygn) för planerat vägnät år 2020 enligt tabell under avsnitt 4.2.2 *Trafikmängder vid Kv Magne*. Påverkan på övriga vägar i centrala Umeå bedöms vara försumbar.



Förväntad trafikutveckling vid vägarna i närområdet till Kv Magne. Trafikmängder anges för årsmedelvardagsdygn. Grå: Befintligt vägnät år 2004, Vit: Planerat vägnät år 2020, nollalternativet. Svart: Planerat vägnät år 2020, med planförslaget för Kv Magne genomfört.

Under maxtimmen, en vardagseftermiddag kl 16-17, skulle trafiken öka med ca 30 fordon på Storgatan och Västra Esplanaden och ca 10 fordon på Västra Strandgatan vid ett genomförande av planförslaget. Trafikökningen bedöms inte påverka kapaciteten i korsningarna, mot bakgrund av att ökningen under maxtimmen alltså är liten.

Påverkan på övriga vägnätet i centrala Umeå kommer att bli mycket liten, då kv Magne ligger i direkt anslutning till Västra Esplanaden och denna gata med största sannolikhet kommer att användas för att ta sig till och från kvarteret.

6 MILJÖKONSEKVENSER AVSEENDE ASPEKTER DÄR RISK BEDÖMS FINNAS FÖR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

I detta avsnitt beskrivs miljökonsekvenserna av planförslagets **betydande miljö-
påverkan**, enligt den avgränsning som redovisas i avsnitt 1.2.

- Luftkvalitet
- Kulturmiljö

Övriga konsekvenser redovisas i planbeskrivningen.

Förutsättningar beträffande luftkvalitet framgår av avsnitt 4.2 och 4.3. Förutsättningar beträffande kulturmiljö framgår av avsnitt 4.4

6.1 LUFTKVALITET

6.1.1 Luftföroreningar och hälsoeffekter

Luftföroreningar ökar risken för hjärt- och lungsjukdomar och bidrar till ökad dödlighet (WHO). Exponering av luftföroreningar innebär en ökad risk för luftvägspåverkan hos barn, utveckling av allergi och utveckling av astma. Luftföroreningarna i tätorter innebär också ökad risk för cancer, fosterpåverkan och besvär (obehag och lukt).

Det har också visat sig att luftföroreningarna orsakar fler läkarbesök/sjukhusinläggningar för den del av befolkningen som är känsligare, exempelvis astmatiker och barn samt de som redan har en hjärt- och lungsjukdom.

Partiklar i omgivningsluften

Partiklar i omgivningsluften förekommer i olika storlekar och kan ha olika kemiska sammansättningar (exempelvis metaller, sulfat, nitrat, organiska föreningar och sot). I atmosfären kan partiklarna transporteras långt (mellan länder) innan de försvinner ur atmosfären genom omvandling eller deposition. Partiklar i omgivningsluften definieras oftast efter storleken där partiklarna är mindre än 10 µm respektive 2,5 µm (PM₁₀ resp. PM_{2,5}). Dessa partiklar är inandningsbara och kan därmed fastna i luftvägarna. Förbränningspartiklar har en typisk storlek på mellan 0,02 – 0,6 µm och innehåller exempelvis polyaromatiska föreningar (PAH), flyktiga ämnen och spårämnen.

För hälsan är det främst partiklar som PM_{2,5} som idag anses vara mest intressant. En viktig egenskap för denna partikelfraktion är att den kan tränga ned i lungorna till lungblåsorna (alveolerna) där syreutbytet sker. Därmed finns det en risk att partiklar som når ner till lungblåsorna kan spridas vidare via blodet i kroppen. Hur stor dos som luftvägarna exponeras för beror till stor del på hur snabbt partiklarna bortskaffas. Hos friska personer finns det mekanismer som kan rensa bort partiklarna i de nedre luftvägarna men bortskaffande av partiklarna som når ända ner till lungblåsorna tar i regel betydligt längre tid. Även partiklar som PM₁₀ bedöms påverka hälsan i betydande omfattning (US-EPA, WHO, EU, VMC).

Det finns indikationer på att antalet partiklar i omgivningsluften är ett mått som kan användas för att beskriva negativa effekter på hälsan. Ett forskningsarbete utfört i centrala Göteborg av Göteborgs Universitet visar att antalet partiklar större än 4 nm samvarierar relativt bra med halten av kvävedioxid (indikerar ca 300 miljoner ultrafina partiklar per $\mu\text{g NO}_2$). Fortsatt forskning pågår inom området.

Sambandet mellan risk och partikelhalt är normalt att betrakta som linjära, det finns med andra ord inga kända tröskleffekter utan alla minskningar av partiklar i omgivningsluften är betydelsefulla för hälsan.

Kvävedioxid i omgivningsluften

Utsläpp av kväveoxider och effekter av kvävedioxidhalter har i epidemiologiska studier visat samband med hälsoeffekter. Exempelvis finns det en mycket uppmärksam studie i Stockholms län (LUCAS-studien) som visar på ett tydligt samband mellan kvävedioxid och lungcancer. De som under åren 1955-1970 varit utsatta för typiska innerstadshalter av kvävedioxid, över 30 mikrogram per kubikmeter som årsmedelvärde, hade ca 50 % ökad risk för att 30 år senare få cancer (oavsett om man varit rökare eller ej). Studien visade att mängden kvävedioxid kan fungera som en markör/indikator för andra luftföroreningar, se även tidigare avsnittet om "Partiklar i omgivningsluften".

När det gäller experimentella studier har det visat sig att det krävs relativt höga halter av ren kvävedioxid, ca 2 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, för att framkalla luftvägseffekter (Barregård, VMC). Årsmedelvärde för kvävedioxid vid Västra Esplanaden ligger på drygt 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, dock kan korttidsvärden över en timme uppgå till >200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

6.1.2 Konsekvenser – nollalternativ

Nollalternativet innebär i ett långsiktigt perspektiv att de planerade trafikförändringarna i Umeå, med bl.a. ringleden, genomförs. Detta skulle enligt tidigare prognoser innebära att luftmiljön i Umeå innerstad förändras till det bättre framför allt genom att andelen tung trafik i innerstaden minskar. Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid har bedömts på sikt kunna uppfyllas i det fall den tunga trafiken flyttas ut från centrum och erforderliga åtgärder vidtas för att minska transporterna i centrala Umeå.

Umeå kommun har dock i fördjupad översiktsplan för Umeå (utställningshandling 2011) redovisat att risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna sannolikt föreligger för den närmaste framtiden.

6.1.3 Konsekvenser – detaljplaneförslag

Planförslaget innebär att antalet människor som vistas i området dagtid kommer att öka, vilket i sin tur genererar ett ökat behov av transporter till och från Kv Magne. Planförslaget har bedömts medföra i storleksordningen ca 400 tillkommande biltransporter per vardagsmedeldygn jämfört med nuläget. Denna trafik kommer att i huvudsak (80 %) fördelas på Västra Esplanaden och Storgatan.

Planförslaget uppskattas medföra en ökning av trafiken med ca 1 % på Västra Esplanaden, med ca 2 % Storgatan och med ca 1 % på Västra Strandgatan. Påverkan på övriga vägar i centrala Umeå anses vara försumbar.

En ökad trafikallstring med drygt 300 fordon fördelade på Västra Esplanaden och Storgatan där den prognostiserad fordonsmängden på Västra Esplanaden är ca 31 000 fordon per dygn är ett tillskott på ca 1 %. Dock är tillskottet från aktuell detaljplan att betrakta som mycket litet och sannolikt inte mätbart när det gäller förändrade halter av kvävedioxid och partiklar som PM₁₀.

Mot bakgrund av dagens luftföroreningsituation vid Västra Esplanaden och framtida prognoser vad gäller luftföroreningsutsläppen är risken dock stor för att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid kommer att överskridas år 2020. Det normvärde som bedöms vara det begränsade är 98-percentil för dygnsmedelvärdet. Spridningsberäkningar utförda av SMHI bekräftar denna bedömning (Meteorologi nr 140/2010).

Miljökvalitetsnormen för partiklar som PM₁₀ kommer sannolikt att kunna inrymmas år 2020 för samtliga platser i Umeå.

Detaljplaneförslaget för Kv Magne medger att en ny hög byggnad kan anläggas inom kvarteret samtidigt som befintliga byggnader kan byggas på. Delar av nuvarande byggnad mot Storgatan kan rivas och ersättas av ny fristående byggnad. Nuvarande byggnad mot Storgatan kan alltså komma att ersättas av två fristående byggnader med en öppning mellan.

Generellt gäller att trånga, dåligt ventilerade gaturum ger förutsättningar för förhöjda luftföroreningshalter. Ökade husvolymerna i anslutning till dessa gaturum kan medföra ytterligare förhöjda halter, samtidigt som höga huskroppar kan bidra till ökad turbulens. När höga halter av luftföroreningar inträffar i gaturum råder dock i allmänhet låga vindhastigheter och liten turbulens i luften.

Utveckling och planering för en bra grönstruktur i gaturummen och kvartersmarken kan ha en positiv effekt på luftkvaliteten. Under växtsäsongen kan växterna absorbera partiklar och fixera koldioxid. Växtlighet och dess betydelse har bl.a. studerats i Stockholm, främst vad gäller effekterna på partiklar (SLB 2, 2009) med både positiva och negativa effekter som resultat (dock med osäkra resultat).

I Umeå förekommer de högsta luftföroreningshalterna på vintern av NO₂ (december-mars) och för partiklar under våren (mars-april). Under dessa perioder är den positiva effekten av grönskande växter mycket begränsad. När det gäller de negativa effekterna så kan plantering av växtlighet i ett slutet gaturum, som t.ex. Västra Esplanaden eller Storgatan, i stället riskera att leda till försämrad luftblandning som i sin tur kan leda till högre halter av luftföroreningar längs gatan och helt motverka effekten av upptaget på växtligheten. En annan negativ effekt kan också vara ett eventuellt tillskott av pollen från växtligheten.

Däremot kan parker i städer generellt gynna ventilationen på ett positivt sätt ur luftföroreningssynpunkt, där parken skapar förutsättningar för områden med olika temperaturer, vilket gynnar vindhastigheten/ventilationen i staden.

Planförslaget bedöms inte påverka förutsättningarna för att nå miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet. Skillnaden mellan nollalternativet och planförslaget vad gäller trafikmängder (som är avgörande för luftmiljön med avseende på miljökvalitetsnormerna) är så liten att halterna av kvävedioxid inte bedöms påverkas.

Med de nya parkeringsnormerna för Umeå som utgångspunkt kommer tillkommande arbetsplatser inom Kv Magne att förses med parkeringsplatser i mindre utsträckning än de befintliga arbetsplatserna i kvarteret har idag, räknat per kvadratmeter kontorsyta. Detta ligger i linje med Umeå kommuns strävan efter att förbättra luftmiljösituationen. Det totala antalet parkeringsplatser för Kv Magnes behov ökar dock om planförslaget genomförs. Den trafikökning som genereras till följd av detta bedöms ligga i storleksordningen 250-300 tillkommande antal fordonsrörelser per årsmedelvardagsdygn.

I den fördjupande översiktsplanen (utställningshandling 2011) redovisas att de simuleringar som gjorts med luftberäkningsverktyget SIMAIR visar att Umeåprojektet tillsammans med en väl efterlevd miljözon för tung trafik tillsammans är centrala bidrag för att minska Umeås utsläpp i stadskärnan. Detta eftersom den tunga trafiken står för en betydande del av emissionerna. Ett genomförande av ringleden är avgörande för en förbättrad luftmiljö centralt samtidigt som det är avhängigt att miljöanpassning och fysisk ombyggnad av gator i centrala Umeå med trafikledskaraktär sker på ett effektivt vis och att det leder till en trafikavlastning ut till Umeås ringledsystem.

Dock finns, enligt den fördjupande översiktsplanen (utställningshandling 2011), stora risker att Umeå även under kommande tioårsperiod kommer att ha överskridanden av miljö kvalitetsnormerna vid hårt trafikerade och slutna gaturum. Orsaken anges främst vara biltrafik, gaturumsutformning och det kalla klimatet med ofta förekommande inversioner vintertid. Som exempel anges att ny bebyggelse vid de större trafikerade gatorna kan leda till att gaturummet sluts vilket riskerar att ge högre koncentrationer då ventilationen och luftblandningen försämras.

De negativa hälsoeffekter som luftföroreningarna har idag i centrala Umeå bedöms följaktligen komma att bestå under kommande tioårsperiod. Längre fram i tiden förväntas luftföroreningarna och därmed de negativa hälsoeffekterna minska. Planförslaget innehåller en planbestämmelse om att luftintag ska göras från gårdssidan (där luften är renare än på gatusidan), i syfte att säkra en så god kvalitet på inomhusluften som möjligt för bebyggelsen inom planområdet.

Gårdsmiljön

De beräkningsprogram som finns för luftföroreningar är framtagna för att hantera gatumuljör. Även mätningarna av luftkvaliteten i centrala Umeå avser gatumuljör. Luften kan förutsättas vara renare på gården i Kv Magne än längs omgivande gator, eftersom de föroreningar som uppstår i gaturummet minskar med avståndet till trafiken. Det går inte att med nuvarande underlag dra slutsatser om i vilken omfattning miljö kvalitetsnormerna överskrids även inne på gården, men en sannolik bedömning är att överskridanden sker mer sällan på gården än i gaturummet. Dock används gården idag till stor del som parkeringsplats, vilket ger upphov till föroreningar inne på gården. Ett genomförande av planförslaget innebär att parkeringsplatserna tas bort från gården, vilket ger en bättre luftmiljö på gården än med nollalternativet.

Byggnaderna som på tre sidor omsluter gården skärmar av en del av de föroreningar som finns i gatumuljör. Det gäller större partiklar, PM_{10} . Gaser och mindre partiklar ($<PM_{2,5}$) kan sprida sig lättare över och kring byggnader.

6.1.4 Kumulativa effekter övriga pågående planer

I centrala Umeå pågår för närvarande detaljplanering och annan planering för ett flertal kvarter, se avsnitt 4.1. Planerna syftar bl.a. till att skapa ytor för kontor, handel, hotell m.m. Ett genomförande av dessa planer kommer att innebära att staden förtätas samtidigt som trafiken till centrala Umeå ökar genom att fler målpunkter tillskapas i centrum. Umeå kommun arbetar fortlöpande med dessa frågor.

Nedan redovisas översiktligt förväntade konsekvenser vad gäller förändring av antalet transporter till följd av aktuella planer. Uppgifterna som redovisas är hämtade från MKB för respektive detaljplan och bygger i många fall på antaganden och stora osäkerheter.

Staden mellan broarna

Projektet "Staden mellan broarna" syftar till att utveckla kajområdet mellan Kyrkbron och Broparken i centrala Umeå till en attraktiv mötesplats för Umebor och besökare. Projektet innebär konkret att antalet parkeringsplatser inom området kommer att minska. Den direkta söktrafiken till området bedöms därför också minska vid ett genomförande av projektet. Sannolikheten är dock stor att söktrafiken istället riktas om till övriga befintliga parkeringsplatser inom närområdet. Det är med nuvarande underlag därför svårt att bedöma vilken effekt projektet får på de vägar som omger Kv Magne.

Kv Forsete

I MKB:n för detaljplanen för Kv Forsete bedöms personbilstrafiken i närområdet runt kvarteret minska med uppskattningsvis 320 bilar/dygn. Detta mot bakgrund av att 80 allmänna parkeringsplatser försvinner, och i med detta försvinner söktrafiken till/från parkeringarna.

Planförslaget medför ökade varutransporter. Totalt beräknas antalet transporter till kvarteret uppgå till 20-25 fordon per dygn.

Parkeringsnormen för centrum medför en brist på parkeringsplatser i kvarteret på 488 platser. Detta löses genom grönt friköp. 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.⁸

Kv Thor

Detaljplanen innebär att den allmänna parkeringen tas bort (110 platser). Efterfrågan på den allmänna parkeringsvolymen som försvinner från Thor kvarstår dock inom centrumfyrkanten, dvs det blir en ökning någon annanstans. Borttagandet av den allmänna parkeringen bedöms leda till en marginella minskning av trafiken. En viss ökning av trafiken (buss/taxi) kan samtidigt förväntas vid hotellets entré mot Storgatan. Varutransporter till det nya hotellet tillkommer. Sammantaget innebär planförslaget små förändringar av trafiken på Storgatan och Vasagatan.

⁸ MKB detaljplan för kv Forsete, Ramböll 2011-03-04

Det exakta antalet parkeringar som kommer att kvarstå i planen bestäms senare i bygglovshandlingarna. För att uppfylla parkeringsnormen krävs cirka 300 platser enligt gällande skissförslag. Det innebär att ytterligare 160 platser behöver friköpas. Var och när dessa friköpta parkeringar ska placeras är för närvarande inte känt. 160 friköpta platser som anläggs någon annanstans innebär med stor sannolikhet att negativa konsekvenser uppstår i närområdet till en sådan framtida lokalisering.⁹

Kv Heimdal

Eftersom huvuddelen av trafiken inte är kopplad till dagens Kv Heimdal förväntas de tidigare anförda trafikströmmarna längs Strandgatan och Storgatan i huvudsak kvarstå i samma storleksordning.

Planförslaget avlastar Strandgatan och främst korsningen Strandgatan/Västra Rådhusgatan med i storleksordningen 700 trafikrörelser då dessa är kopplade till de 90 platser kajparkering som ianspråkats. På grund av kvarterets huvudsakliga angöring via den i dag lågtrafikerade Västra Strandgatan kan den relativa ökningen där bli i storleksordningen 10 -15 %. Beträffande Storgatan medför planförslaget en mycket marginell, knappast mätbar förhöjd lokal trafikallsträng. Den beror av vilken väg varuleveranser och besökande till Heimdals parkeringar väljer. När andra omgivande faktorer vägs in i den sannolika utvecklingen innebär allmän trafikökning och borttagande av alla kajparkeringar att Storgatans trafik kan väntas öka. Ökningen kan möjligen komma att motsvara ett fåtal % av dagens trafikmängd.¹⁰

Konsekvenser av Staden mellan broarna och detaljplanerna för Kv Magne, Forsete, Thor och Heimdal

För samtliga detaljplaner kommer grönt friköp av parkeringsplatser att behöva tillämpas då det inom kvarteren ej är möjligt att lösa parkeringsbehoven. I projektet *Staden mellan broarna* minskas antalet parkeringsplatser. Detta förväntas att medföra ett högre tryck på kvarvarande parkeringar/parkeringshus som finns inom centrum fyrkanten, främst Parketten och Nanna. Trafikmängderna runt dessa parkeringar förväntas att öka i vilken omfattning går ej att avgöra utan en kunskap och rörelsemönstren i centrum. Dock är troligt att trafiken på både Storgatan samt Östra Kyrkogatan/Nygatan kommer att öka när söktrafiken till/från parkeringshusen ökar.

Detaljplanerna för Kv Thor, Heimdal och Magne är de tre detaljplaner som tillsammans kommer att påverka trafiken på Storgatan. Ökningen kommer troligen att motsvara ett fåtal procent av dagens trafikmängd.

Friköpanandet av parkeringsplatser innebär att möjligheterna att parkera inom kvarteret försämras. Tillgängligheten med bil blir något försämrad inom centrumfyrkanten. Detta kan påverka handeln i närområdet negativt med färre besökare.

Det går inte att exakt säga hur stor trafikökningen i centrum blir utifrån det underlagsmaterial som finns idag.

⁹ MKB detaljplan för kv Thor, Tyrens 2008-06-04

¹⁰ MKB detaljplan för Kv Heimdal, Ramböll mars 2011

De nya, höga byggnadsvolymer som planförslagen medger kan medföra förhöjda halter av luftföroreningar i trånga gaturum. För att kunna bedöma storleksordningen erfordras beräkningar, vilket inte är befogat att utföra i detta relativt tidiga planeringsskede.

Sammanfattande bedömning

Det är svårt att utifrån idag kända data från övriga pågående planer göra någon detaljerad bedömning av de kumulativa effekterna vad avser luftföroreningar. Ett flertal detaljplaner inom centrum är under utarbetande och genomförs dessa kommer de att innebära en förtätning av staden samtidigt som trafiken till och från centrum förväntas öka. Detta är faktorer som kan innebära att luftsituationen i vissa gaturum inte kan förväntas förbättras under den närmaste tiden.

Umeå kommun har i den fördjupande översiktsplanen (utställningshandling 2011) redovisat att det finns stora risker att Umeå även under kommande tioårsperiod kommer att ha överskridanden av miljökvalitetsnormerna vid hårt trafikerade och slutna gaturum. Hänsyn har tagits till kända pågående detaljplaner. Detta får antas som sannolikt vid genomförande av aktuella planer.

Dock anges i utställningshandlingen att nya bostäder och besöksintensiva objekt måste tillåtas byggas centralt där normerna idag överskrids för att på lång sikt förändra befintliga strukturer och genomföra åtgärder med långsiktig verkan.

Alternativet att istället för förtätning centralt förlägga bostäder och besöksintensiva objekt utanför staden bedöms medföra ett betydligt ökat transportbehov samtidigt som nya bilalstrande strukturer skapas för lång tid.

Genom förtätning av staden skapas förutsättningar för en ökning av andelen cyklister och fotgängare. En kompakt och funktionsblandad stad ger ökad närhet till målpunkter samtidigt som transportbehovet minskas. Den föreslagna parkeringsstrategin förväntas minska antalet arbetsresor till centrala Umeå samtidigt som intelligenta transportsystem och mobilitetsåtgärder underlättare resenärernas val av hållbara transportalternativ.

Den inriktning som den fördjupande översiktsplanen (utställningshandlingen) har är att utbyggnaden av bostäder och verksamheter centralt i Umeå behöver kunna komma till stånd även om detta kortsiktigt inte kan möjliggöra förbättringar avseende luftmiljön.

Det tillskott till ökning av luftföroreningar i centrala Umeå som planförslaget genererar jämfört med nollalternativet bedöms som mycket litet även om de kumulativa effekterna, om samtliga aktuella planer genomförs, sannolikt blir större kortsiktigt. Genomförandet av detaljplanen för Kv Magne bedöms dock vara en del i ett långsiktigt arbete för att skapa möjligheter att på lång sikt klara gällande miljökvalitetsnormer i centrala Umeå. Detta för att på sikt leda till strukturomvandlingar som genererar en förbättrad luftkvalitet.

6.2 KULTURMILJÖ

6.2.1 Konsekvenser – nollalternativ

Nollalternativet, d.v.s. en situation utan att planförslaget genomförs, innebär en markanvändning enligt gällande planer. I den aktuella delen av Centrala stan innebär det i princip att nuvarande situation behålls i Kv Magne och dess närområde. Dock medger gällande plan något högre bebyggelse inom Kv Magne än idag (ytterligare en våning mot Storgatan respektive ytterligare två våningar mot Västra Strandgatan).

6.2.2 Konsekvenser – detaljplaneförslag

Konsekvenser för riksintressets värdekärnor

Riksintresset "*Delar av centrala Umeå*" omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövärdena består i stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Planförslaget påverkar riksintresset genom att en ny, hög byggnad medges i Centrala Stan, att påbyggnad medges mot Storgatan med en våning mer än med nollalternativet medger samt att påbyggnad medges på Thulehuset med två våningar. Dock har Kv Magne redan idag en bebyggelse av modern karaktär och ingår inte i någon av riksintressets värdekärnor.

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 Magne som planförslaget möjliggör påverkar riksintressets **upplevelsevärden**. Konsekvenserna består i att stadsbilden förändras och därmed även möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden. Dessa konsekvenser bedöms dock inte vara så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår. Ett genomförande av planförslaget påverkar upplevelsen av de värdekärnor inom riksintresset som beskrivs i avsnitt 4.4.1. En närmare beskrivning görs nedan för var och en av värdekärnorna. Beskrivningen är inriktad på vad planen medger, inte på en exakt utformning av ny bebyggelse. I gestaltningsprogrammet analyseras utformningsfrågorna mer ingående och en möjlig utformning av ny byggnad samt påbyggnader redovisas.

Värdekärnan **Storgatasmiljön genom centrum** angränsar till Kv Magne, men bebyggelsen längs detta avsnitt av gatan är av modern karaktär och Storgatasmiljöns kulturhistoriska bebyggelsevärden påverkas därmed inte direkt. Inte heller funktionen som historisk kommunikationsled påverkas, eftersom planförslaget bevarar den nuvarande gatustrukturen. Den befintliga infarten från Storgatan in på Kv Magnes överbyggda gård kan komma att flyttas om planförslaget genomförs, men denna infart saknar historisk förankring. Öster om Kv Magne finns äldre trähusbebyggelse och paradbyggnader som nämns i riksintressebeskrivningen, men upplevelsen av dessa påverkas i liten grad av de förändringar i Kv Magne som planförslaget medger. Sett på långt håll, vid de värdefulla byggnaderna, skymms Kv Magne till stor del av Plazahuset och av björkrader längs Storgatan. Se foto på nästa sida.

På närmre håll blir såväl den nya högdelen som den påbyggnad med två våningar som planförslaget medger synliga. I planförslaget har de högre byggnadsdelarna dragits tillbaka från gatan, för att minska den nya bebyggelsens påverkan på Storgatans gaturum. Hushöjden närmast Storgatan anges till 3 våningar.



Vy mot Kv Magne sett österifrån, från värdekärnan "Storgatasmiljön genom centrum", med Stora hotellet t.v. och byggnadsminnet "Sparbankshuset" t.h. Thulehuset skymts av Plazahuset. Längst bort i bild syns trevåningshuset i Kv Magne, där även en nybyggnad enligt planförslaget kommer att synas.

Kv Magne är synligt från delar av värdekärnan **Storgatasmiljön Väst på stan**. Ett genomförande av planförslaget innebär att den nya högdelen blir synlig från denna värdekärna på långt håll, om än delvis dold av Thulehuset. På närmre håll blir även den nya trevåningsbyggnaden på hörnet mot Västra Esplanaden och påbyggnaden med två våningar på bostadshuset mot Storgatan synliga. Storgatan som kommunikationsled och paradgata har en välbevarad, äldre karaktär väster om Västra Esplanaden och möter här den del av Storgatan som har en helt modern karaktär. Planförslaget förändrar vyn, men förändrar däremot inte i någon större utsträckning möjligheterna att tolka kulturmiljövärdena i värdekärnan. Även i nuläget utgör Västra Esplanaden en stadsbildsmässig gräns mellan den äldre staden och den moderna, vilket speglas i värdekärnans avgränsning. (Se karta på sidan 29 samt foto på nästa sida.)

Upplevelsen av två av de byggnadsminnen som tas upp i riksintressebeskrivningen påverkas: "Smörasken" och "Färgare Högländers gård". Dessa byggnaders historiska roll i stadsbilden kan komma att upplevas som försvagad. (Se vidare *Konsekvenser för byggnadsminnena* nedan.)

Som anges ovan har hänsyn tagits i planförslaget till Storgatans gaturum genom att de högre byggnadsdelarna dragits tillbaka från gatan.



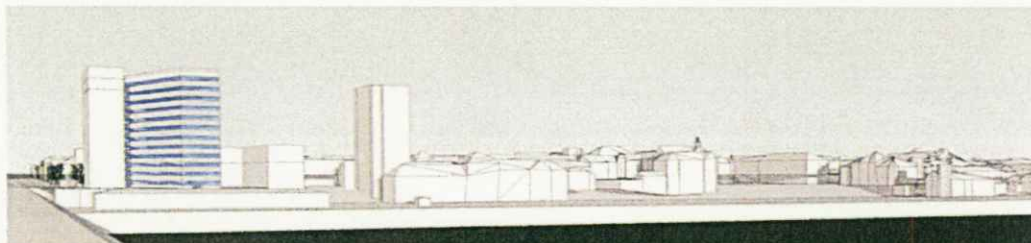
Vy mot kv Magne sett västerifrån, från värdekärnan "Storgatasmiljön Väst på stan". På ömse sidor om Storgatan syns byggnadsminnena "Färgare Höglanders gård" respektive "Smörasken". Bakom det senare syns Thulehuset. Även ny bebyggelse enligt vad planförslaget medger blir synlig härifrån.

Värdekärnan **Stadens fasad mot älven** påverkas indirekt av planförslaget, genom att den tillbyggnad som planförslaget medger förändrar älvfasaden. Planförslaget innebär en större hög byggnadsvolym än idag, men förändrar inte möjligheterna att uppleva riksinträssets värden, t.ex. att genom stadsbilden kunna tolka stadens framväxt eller uppleva kulturmiljövärdena i befintlig bebyggelse. Kv Magne har även idag en modern karaktär, med en hög byggnad som är synlig på långt håll och ännu en hög byggnad (Plazahuset) i närheten. Se foto nedan.

I planförslaget har högsta tillåtna byggnadshöjd för Thulehuset satts till samma som för den nya högdelen. Det innebär möjlighet att bygga på Thulehuset med två våningar.



Vy mot värdekärnan "Stadens fasad mot älven" och Kv Magne från Tegelbron. Thulehuset utgör ett välkänt landmärke. Om planförslaget genomförs tillkommer en ny 13-våningsbyggnad intill Thulehuset. Se illustration nedan.



Kv Magne med en ny byggnad samt påbyggnader på befintliga byggnader enligt vad planförslaget medger, sett från Tegelbron. Illustration: Sweco. (Ur gestaltungsprogrammet. Förslaget kommer att utvecklas vidare i kommande skeden. Byggnadens exakta utformning fastläggs inte i planskedet.)

Sett från värdekärnan **Västra kvarteren** är Kv Magne till stor del dolt av annan bebyggelse. I ett glapp mellan husen längs Kungsgatan, nära byggnadsminnet Frälsningsarmén, skymtar Thulehuset. Se foto nedan. Här kommer även den nya höga byggnad som planförslaget medger att synas. Upplevelsen av riksintresset bedöms inte påverkas alls vad gäller denna värdekärna, eftersom avståndet är så stort och eftersom Kv Magne även idag har en karaktär som avviker från värdekärnans bebyggelse. Upplevelsen av trähusbebyggelsen i relation till sin omgivning förändras därmed inte av planförslaget.



Vy mot Kv Magne sett från värdekärnan "Västra kvarteren". Byggnaden till höger i bild ligger inom värdekärnan. Mitt i bild skymtar Thulehuset. Den nya höga byggnad som planförslaget medger blir synlig intill Thulehuset.

Konsekvenser för riksintressets karaktärsdrag

I tabell 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.	Påverkas inte.	Berörs inte.
Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.	Påverkas inte.	Berörs inte.
Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.	Påverkas inte.	Berörs inte
Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.	Planförslaget medger en hög byggnad i kvarterets inre.	Motverkar.
Avstånd och luft mellan husen.	Kv Magne är idag kringbyggt på tre sidor och får med planförslaget genomfört en förtätad struktur med en ny byggnad på gården.	Motverkar i viss mån.
Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.	Påverkas inte.	Berörs inte.
Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.	Storgatans funktion som kommunikationsled bevaras. Kv Magne ligger vid ett avsnitt av Storgatan som har en helt modern karaktär. De förändringar som planförslaget medger blir synliga på håll från vissa gatuavsnitt som har en mer historisk prägel och kan i någon mån påverka upplevelsen av dessa.	Berörs i stort sett inte.
Breda, avskiljande esplanader.	Påverkas inte.	Berörs inte.
Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.	Påverkas inte.	Berörs inte.
Hamnstråk med sjöfartspräglade och representativa kvartersfasader mot älven samt gles och låg bebyggelse utmed kajen.	Planförslaget förändrar älvfasaden och påverkar därmed detta karaktärsdrag indirekt. Kv Magne får med planförslaget genomfört en starkare roll i stadsbilden, genom att nya volymer tillförs. Det kan eventuellt göra sjöfartsprägelns mindre tydlig.	Motverkar i viss mån

Konsekvenser för byggnadsminnena

Inget av byggnadsminnena inom utredningsområdet berörs direkt av planförslaget, men den nya byggnad som planförslaget medger förändrar stadsbilden, vilket kan påverka upplevelsen av byggnadsminnena i sitt sammanhang.

- **Hovrätten** (Byggnad A på karta sidan 29). Den nya höga byggnad som planförslaget medger blir synlig från närmiljön till hovrätten, bl.a. från gatan utanför samt från gården på framsidan. Möjligheten att uppleva byggnadsminnets kulturmiljövärden bedöms inte påverkas.
- Den nya höga byggnaden blir synlig bakom **von Ahnska magasinet**, (Byggnad B), sett från Broparken. Här syns redan idag Thulehuset. Den höga byggnadsvolymen blir större, men det gör ingen större skillnad vad gäller möjligheten att uppleva magasinsbyggnadens kulturmiljövärden.
- **"Färgare Höglanders gård"** (Byggnad C) och **"Smörasken"** (Byggnad D). Den nya byggnaden exponeras mot korsningen Västra esplanaden/Storgatan och blir här synlig i samma vy som byggnadsminnena. Även den nya 3-våningsdelen på hörnet och påbyggnaden med två våningar mot Storgatan. Se foto på sidan 43. Upplevelsen av byggnadsminnena förändras, genom att den höga byggnaden i Kv Magne får en större volym än Thulehuset har idag och därmed kan få byggnadsminnena att se mindre ut. Att den moderna karaktären i stadsbilden stärks kan göra det något svårare att uppfatta byggnadsminnenas närmiljö såsom gammal paradgata.
- **Frälsningsarméns samlingslokal** (Byggnad E). Thulehuset och den nya byggnad som planförslaget medger skymtar i ett glapp mellan husen längs Kungsgatan, nära byggnadsminnena. Se foto på sidan 44. Upplevelsen av byggnadsminnena bedöms inte påverkas, eftersom avståndet är så stort.
- **Gamla Tullmagasinet** (Byggnad F). Kv Magne ligger granne med Gamla Tullmagasinet. Den nya byggnaden samt den påbyggnad som planförslaget möjliggör på befintliga byggnader i kvarteret förändrar kvarterets utseende, och kan genom de förändrade volymförhållandena förminska intrycket av Tullmagasinet sett från älvsidan. Skillnaden mot nuläget är dock inte så stor, eftersom både Thulehuset och Plazahuset idag påverkar upplevelsen. Se foto och illustration på sid 43.
- **"Sparbankshuset"** (Byggnad G) ligger två kvarter från Kv Magne, som i vissa vinklar skymtar i samma vy som byggnadsminnena, men till stor del skymms av träd eller bebyggelse. Se foto på sid 40. Även den nya byggnad som planförslaget medger kommer att bli synlig i vissa vinklar, men avståndet är så stort att upplevelsen av byggnadsminnena inte bedöms påverkas.
- Kv Magne är synligt i samma vy som **Rådhuset** (Byggnad H), sett från Storgatan, men avståndet är så långt att upplevelsen av byggnadsminnena inte påverkas.

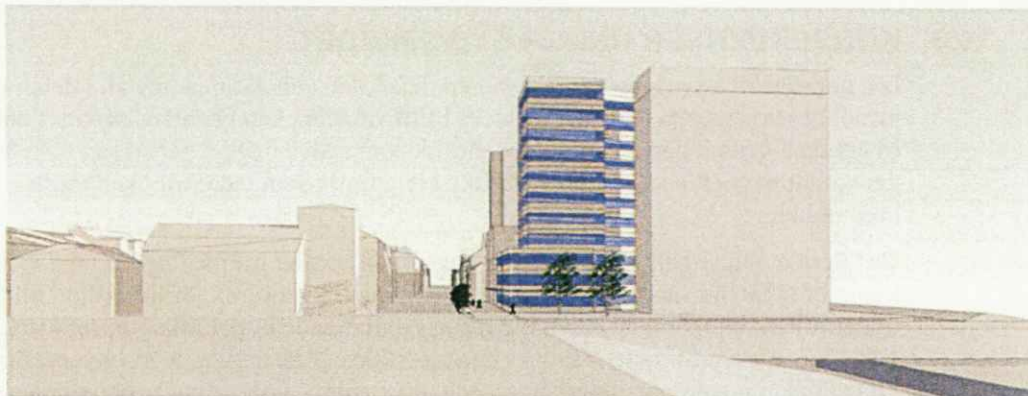
Konsekvenser för övriga utpekade kulturmiljövärden

I planförslaget får Thulehuset ett skydd genom beteckningen q och en skyddsbestämelse som anger att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär samt att ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga byggnaden.

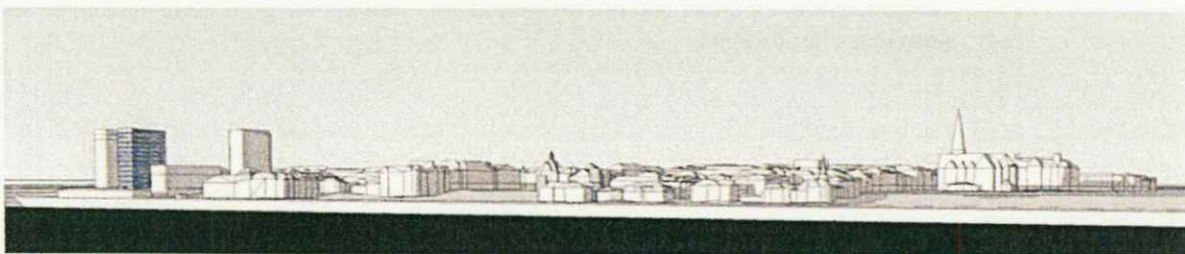
Thulehusets kulturhistoriska och arkitektoniska värden har även beaktats i planförslaget genom att ett avstånd säkras mellan Thulehuset och den nya högdelen samt genom att en varsamhetsbestämmelse anges för den förbindelselänk mellan befintlig och ny byggnad som planen medger.

I planförslaget har högsta tillåtna byggnadshöjd för Thulehuset satts till samma höjd som den nya högdelen, vilket innebär cirka två våningar högre än Thulehuset är idag.

Ett gestaltningsprogram samt ett förslag till utformning av ny byggnad har tagits fram som en del av planarbetet. Härvid har bl.a. studerats hur Thulehusets värden kan beaktas i förslaget till ny bebyggelse. I utformningsförslaget utgör Thulehuset och den nya högdelen två volymer, som på håll och från vissa vinklar kommer att upplevas som två delar av samma kropp. Exakt hur byggnadsdelarna samspelar och hur stadsbilden påverkas går inte att bedöma i planskedet.



Kv Magne med en ny byggnad samt påbyggnader på befintliga byggnader enligt vad planförslaget medger, sett västerifrån från Storgatan. Illustration: Sweco. (Förslaget till ny byggnad kommer att utvecklas vidare i kommande skeden. Byggnadens exakta utformning fastläggs inte i planskedet.)



Kv Magne med en ny byggnad samt påbyggnader på befintliga byggnader enligt vad planförslaget medger, sett från älven. Illustration: Sweco. Se även foto på sidan 43. (Ur gestaltningsprogrammet. Förslaget till ny byggnad kommer att utvecklas vidare i kommande skeden. Byggnadens exakta utformning fastläggs inte i planskedet.)

6.2.3 Kumulativa effekter

Flera detaljplaner som medger högre byggnader i centrala Umeå är under framtagande. Se avsnitt 4.1, under rubrik *Pågående planering*. Om samtliga dessa planer förs fram enligt nu föreliggande förslag (augusti 2011) kommer stadens silhuett mot älven att förändras kraftigt. Se illustration i planbeskrivningen. Förändringarna i Kv Magne är bara en del av detta, men en viktig del eftersom kvarteret är så väl exponerat mot älven.

Flera av de ovannämnda förändringarna gäller kvarter som vetter mot Storgatan. Om planerna för Kv Heimdal förverkligas tillkommer en ny, stor och hög byggnad så pass nära Kv Magne att upplevelsen av kulturmiljövärdena i Kv Magnes närområde påverkas. Det gäller såväl sett från älvsidan som sett från Storgatan, alltså viktiga delar av riksintresset. Vad gäller planerade nybyggnader i kvarteren Thor, Forsete och Ran är avståndet till Kv Magne så pass stort att man från Storgatan inte kommer att se någon av dem i samma vy som Kv Magne. Vid en promenad längs Storgatan kommer dock upplevelsen att förändras mer än genom varje enskild byggnad i sig, genom att betraktaren kommer att möta en följd av höga solitärbyggnader som avviker från den gamla stadens stil och profil.

6.3 KONSEKVENSER UNDER BYGGSKEDET

Det går inte att styra byggprocessen i en detaljplan och därmed inte att i detalj beskriva miljökonsekvenserna under byggtiden. Luftkvaliteten kan påverkas negativt under byggtiden, genom den tillkommande trafik som själva bygget genererar, men även genom att bygget medför störningar för övrig trafik som leder till ökad trafik i närområdet.

Om flera av de projekt som beskrivs i avsnitt 4.1 under rubrik *Pågående planering* kommer till stånd samtidigt kan de negativa konsekvenserna för luftmiljön till följd av byggtrafiken bli större än annars, p.g.a. att omfattande byggtrafik ger trafikstockningar och köer. Risken för detta behöver beaktas i fortsatt planering. Konsekvenserna går inte att bedöma i nuvarande planeringsskede, då planprocesserna pågår och tidplanerna för eventuell utbyggnad därmed är oklara.

Genom styrning under byggtiden och samordning med andra byggprojekt som berör centrumfyrcanten under samma tidsperiod som utbyggnaden i Kv Magne kan störningar undvikas eller mildras.

6.4 PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅL

Bedömningarna i detta avsnitt avser detaljplaneförslaget i sin helhet, inte bara de betydande miljöaspekterna.

I tabellen nedan redovisas en översiktlig bedömning av detaljplaneförslagets bidrag till uppfyllelse av de nationella, regionala samt lokala miljö kvalitetsmålen. Bedömningarna avser detaljplaneförslaget i sin helhet, inte bara de betydande miljöaspekterna.

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget:

- **bidra till uppfyllelsen** av miljö kvalitetsmålen *God bebyggd miljö*
- **inte motverka, men kortsiktigt inte heller bidra till uppfyllelsen** av miljö kvalitetsmålen *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning* samt *Ingen övergödning*.
- **inte påverka** förutsättningarna för att nå miljö kvalitetsmålen *Gifrfri miljö, Levande sjöar och vattendrag* samt *Ett rikt växt- och djurliv*
- **inte vara relevant** för miljö kvalitetsmålen *Skyddande ozonskikt, Säker strålmiljö, Grundvatten av god kvalitet, Hav i balans samt levande kust och skärgård, Myllrande våtmarker, Levande skogar, Ett rikt odlingslandskap* samt *Storslagen fjällmiljö*.

Miljö kvalitetsmål	Hur påverkas måluppfyllelsen?
Begränsad klimatpåverkan	Planförslaget bedöms inte direkt motverka uppfyllelsen av miljö kvalitetsmålet, men bedöms heller inte kortsiktigt bidra till måluppfyllelse. Planförslaget ligger i linje med de strategier för en hållbar tillväxt som anges i fördjupad översiktsplan för Umeå (2011), genom att staden förtätas och nya bostäder och arbetsplatser förläggs till stadskärnan, vilket ger hög tillgänglighet, korta avstånd till centralt belägna målpunkter i staden och god kollektivtrafikförsörjning. Därmed finns förutsättningar för att följa kommunens trafikstrategi, som syftar till minskade utsläpp från biltrafiken bl.a. genom att gynna gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Enligt den trafikanalys som gjorts under planarbetet medför dock ett genomförande av planförslaget en liten ökning av biltrafiken (ca 1% på Västra Esplanaden, ca 2 % på Storgatan och ca 1 % på Västra Strandgatan) och därigenom en liten ökning av utsläpp till luft från biltrafiken.
Frisk luft	Planförslaget bedöms inte direkt motverka uppfyllelsen av miljö kvalitetsmålet, men bedöms heller inte kortsiktigt bidra till måluppfyllelse. Se motivering ovan.
Bara naturlig försurning	Planförslaget bedöms inte direkt motverka uppfyllelsen av miljö kvalitetsmålet, men bedöms heller inte kortsiktigt bidra till måluppfyllelse. Se motivering ovan.

Miljö kvalitetsmål forts.	Hur påverkas måluppfyllelsen? forts.
Giftrfri miljö	Planförslaget påverkar inte förutsättningarna att nå målet. Inom planområdet finns ett område med förorenad mark, som dock är sanerad. Likaså är PCB inom fastigheten sanerad.
Skyddande ozonskikt	Ej relevant för planförslaget.
Säker strålmiljö	Ej relevant för planförslaget.
Ingen övergödning	Planförslaget bedöms inte direkt motverka uppfyllelsen av miljö kvalitetsmålet, men bedöms heller inte kortsiktigt bidra till måluppfyllelse. Se motivering vid <i>Begränsad klimatpåverkan</i> .
Levande sjöar och vattendrag	Planförslaget påverkar inte förutsättningarna att nå målet. Planförslaget bedöms inte medföra påverkan på recipienten Umeälven eller på grundvatten.
Grundvatten av god kvalitet	Ej relevant för planförslaget.
Hav i balans samt levande kust och skärgård	Ej relevant för planförslaget.
Myllrande våtmarker	Ej relevant för planförslaget.
Levande skogar	Ej relevant för planförslaget.
Ett rikt odlingslandskap	Ej relevant för planförslaget.
Storslagen fjällmiljö	Ej relevant för Umeå kommun.
God bebyggd miljö	Planförslaget bidrar till måluppfyllelsen. Det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö anger att "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. ... Byggnader och anläggningar ska tas tillvara och utvecklas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas." Det bör i ett generationsperspektiv, enligt regeringens bedömning, innebära bland annat att "det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap med särskilda värden värnas och utvecklas." Planförslaget strävar efter hänsyn till de kulturmiljö värden som finns i Kv Magnes omgivning, genom planbestämmelser som reglerar den nya byggnadens utformning och skyddsbestämmelser för Thulehuset. I Umeå kommuns lokala miljömål anges bl.a. att "Minst 50 % av nyttillkommande bebyggelse fram till år 2012 ska ske genom komplettering av befintlig bebyggelse och resterande del genom byggande i nyexploateringsområden" samt att motorfordons- trafikken mätt per invånare ska minska i Umeå tätort. Vidare anges vilka bullerriktvärden som ska tillämpas. Planförslaget innebär komplettering av befintlig bebyggelse, i linje med ett kommunalt målet. Motortrafikken bedöms öka något, vilket inte ligger i linje med ett mål. Planbestämmelser anges för bostäder ska lokaliseras med avseende på buller. De bullerriktvärden som anges i de kommunala miljömålen för kompletteringsbebyggelse bedöms kunna uppfyllas.

50 (52)

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
 ANTAGANDEHANDLING AUGUSTI 2011,
 rev. november 2011
 DETALJPLAN FÖR KV MAGNE

Miljökvalitetsmål forts.	Hur påverkas måloppfyllelsen? forts.
Ett rikt växt- och djurliv	Planförslaget påverkar inte förutsättningarna att nå målet. Livsmiljöer för djur och växter berörs i mycket liten utsträckning av planförslaget. Utemiljön i Kv Magne saknar idag växtlighet. Ett genomförande av planförslaget kan medföra en liten förbättring, eftersom en bostadsgård med vegetation avses tillskapas på innergårdens östra del, enligt gestaltungsprogrammet. Detta styrs dock inte i planförslaget.

7 UPPFÖLJNING AV PLANEN

Uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av detaljplaneförslaget bedöms medföra kommer vad gäller luftkvaliteten att ske genom de mätningar som Umeå kommun kontinuerligt utför på Västra Esplanaden.

I planförslaget finns skyddsbestämmelser för Thulehuset och varsamhetsbestämmelser för anslutningen mellan Thulehuset och ny byggnad, som syftar till att styra påverkan på stadsbilden och dess kulturmiljövärden. Dessa bestämmelser bör följas upp vid hantering av bygglov.

8 KÄLLOR

Umeå kommun

- Umeå Kv Magne. Behovsbedömning. Bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen. Dnr PLA 2010-43. Umeå kommun. Oktober 2010.
- Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Utställningshandling mars 2011.¹¹
- Luften i Umeå 2010-01-01 – 2010-12-31, Miljö- och hälsoskydd, Rapport 2010-02.
- Luften i Umeå. Sammanställning av mätningar vid Västra Esplanaden 2009-01-01–2009-12-31.
- Luften i Umeå. Sammanställning av mätningar vid Storgatan 113. 2008-11-03–2009-11-03.
- Luften i Umeå, Sammanställning av mätresultat 2005, Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd.
- Luften i Umeå. Sammanställning av mätresultat från bibliotekstaket 2009.
- Lokala miljömål för Umeå kommun, fastställda 2008-05-26
- Lokala folkhälsomål för Umeå kommun, fastställda 2008-05-26
- Åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i Umeå, godkänt av Umeå kommunfullmäktige 2007-08-27. Umeå kommun.
- Arkitekturguide Umeå. Umeå kommun. 2001.
- Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för Centrala stan. Antagen 1998-05-25.

¹¹ Den fördjupade översiktsplanen antogs i augusti 2011, efter att denna MKB färdigställts. Se även avsnitt 3.1.

- Ändrad tomtindelning inom Kv Loke i Umeå stad. Fastställd 30 augusti 1956.
- Stadsplan för kvarteren Vikingen, Loke, Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren, Umeå. Kgl Maj:ts beslut 9 mars 1956.

Länsstyrelsen

- Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse. Riksintressebeskrivning 2009. Länsstyrelsen Västerbotten. Januari 2010. Beslutad 2010-04-20.
- Miljötillståndet i Västerbotten. Uppföljning av de regionala miljömålen 2009. Meddelande 1 2010.
- Reviderad version av de regionala miljömålen. Länsstyrelsen Västerbottens län 2008.

Fastighetsaktiebolaget Norrporten / Sweco

- PM Trafikanalys Kv Magne, Sweco Infrastructure AB, 2011-03-31
- Underlag rörande funktioner som antal boende, antal arbetsplatser, antal parkeringsplatser etc. i Kv Magne med nuvarande respektive planerad ny bebyggelse. Fastighetsaktiebolaget Norrporten samt Sweco Architects, Umeå. 2010-2011.
- Kv Magne. Situationsplan samt illustrationer. Sweco Architects, Umeå. 2010-2011.
- Kv Magne. Relationshandlingar 2004-2010. Fastighetsaktiebolaget Norrporten.

Övriga

- Parkeringsstrategi och parkeringsnorm för Umeå. Trivector rapport 2010:18.
- Bebyggelseregistret, Riksantikvarieämbetets webbplats (byggnadsminnena), <http://www.bebyggelseregistret.raa.se>
- Mätningar av PM_{2,5} och PM₁₀ i Göteborg och Umeå under 2008. IVL Svenska Miljöinstitutet, 2009-09-28
- Trafikberäkningar 2006 – Umeå kommun. Tyréns AB 2007-06-29
- Fakta om Umeåprojektet från Trafikverkets hemsida, <http://www.trafikverket.se/umeaprojektet>
- Umeå trafik och samhällsekonomiska beräkningar 2006/2007. Sweco VBB. 2007-09-12

GESTALTNINGSPROGRAM KV MAGNE UMEÅ

Antagandehandling Augusti 2011



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1 Inledning
 - 1.1 Gestaltungsprogrammet
 - 1.2 Bakgrund
 - 1.3 Övergripande mål enligt översiktsplan
 - 1.4 Ny översiktsplan för centrala staden

- 2 Övergripande gestaltungsprinciper
 - 2.1 Byggnaderna i stadsbilden
 - 2.2 Byggnaderna i gaturummet
 - Storgatan
 - Västra Esplanaden
 - Strandgatan
 - Renmarksesplanaden
 - 2.3 Förhållande till riksintresset 10 (med stöd av kulturmiljöstudien)
 - 2.5 Byggnadsvolymer
 - Utformning mot Västra Esplanaden
 - Utformning mot Storgatan
 - Utformning mot Renmarksesplanaden
 - 2.6 Skuggbildning

- 3 Byggnadsutformning
 - 3.1 Byggelement
 - 3.2 Material och färgsättning
 - 3.3 Entreér
 - 3.4 Fönster
 - 3.5 Tak och påbyggnader
 - 3.6 Terrasser
 - 3.7 Reklam och skyltning
 - 3.8 Skywalks

- 4 Utemiljö
 - 4.1 Butikernas förhållande till gaturummet
 - 4.2 Skyltfönster och butiksentréer
 - 4.3 Uppfarter, parkering och lastintag
 - 4.4 Markbehandling och plantering
 - 4.5 Skärmtak och solskydd
 - 4.6 Reklam och skyltning
 - 4.7 Terrasser och gårdsmiljö
 - 4.8 Belysning

- 5 Sammanfattning
 - 5.1 Förslag till planbestämmelser
 - 5.2 Riktlinjer för gestaltning

Gestaltungsprogrammet har utarbetats i samråd med fastighetsägaren Norrporten genom Thomas Johansson och Umeå kommun, detaljplanering genom Magdalena Blomquist. Övriga medverkande från Umeå kommun har varit stadsarkitekt Olle Forsgren. Medverkat har också Sweco Architects genom arkitekt Christoffer Andersson.

1 INLEDNING

Kvarteret Magne ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, och enligt Miljöbalken 3 kap 6 §. 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. Där för har ett gestaltungsprogram tagits fram i samband med detaljplanen.

Gestaltungsprogrammet ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för fortsatt gestaltungsarbete, vid projektering och vid bygglovsprövning av byggnader och mark inom planområdet och omgivande gator.

1.1

programmet syftar till att säkra en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga planhandlingarna med beskrivningar och exempel på planbestämmelsernas inriktning. Programmet är en del av detaljplanen och har tagits fram för att föra ett resonemang kring utformningsfrågorna av detaljplanen. Programmet gäller i huvudsak ny bebyggelse men även förhållandet till stadsbild, gata, riksintresse och närliggande byggnadsminnen. Planens och gestaltungsprogrammets huvuduppgift är nya byggnaders utseende, volym och placering, men också att värna om de kulturmiljövärden som finns i omgivningen.



Thulehuset



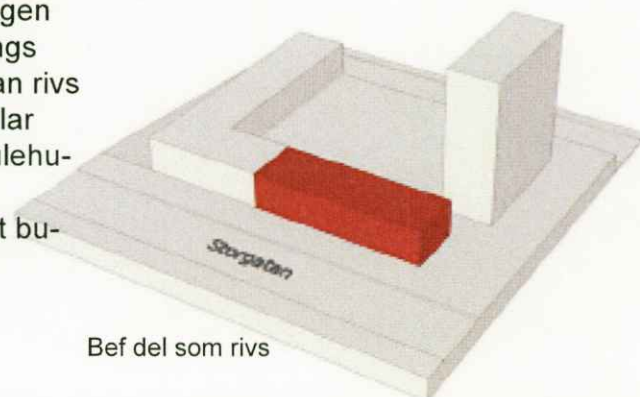
Kvarteret i sin omgivning vid Tegsbrons fäste

Byggnadernas utformning är under utveckling. Underlaget till de planer, volymstudier och illustrationer som redovisas i gestaltungsprogrammet visar byggnadsutformningen som den ser ut vid färdigställandet av samråds-handlingarna. Gestaltungsningen kommer fortsatt att utvecklas under planprocessen. Redovisat illustrationsmaterial kommer att justeras med projektutvecklingen och ska inte tolkas som exakta lösningar, t ex fasadutformning.

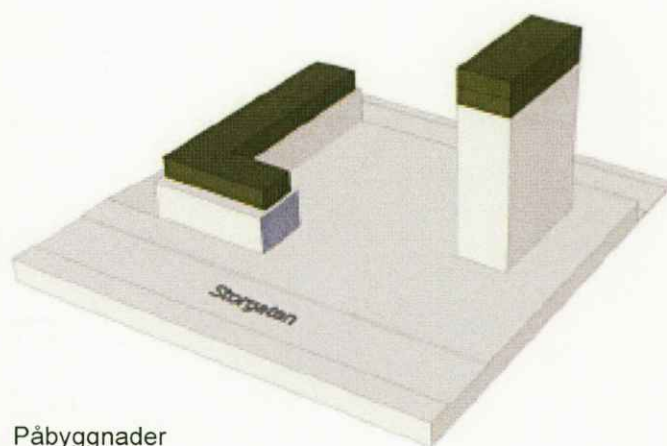
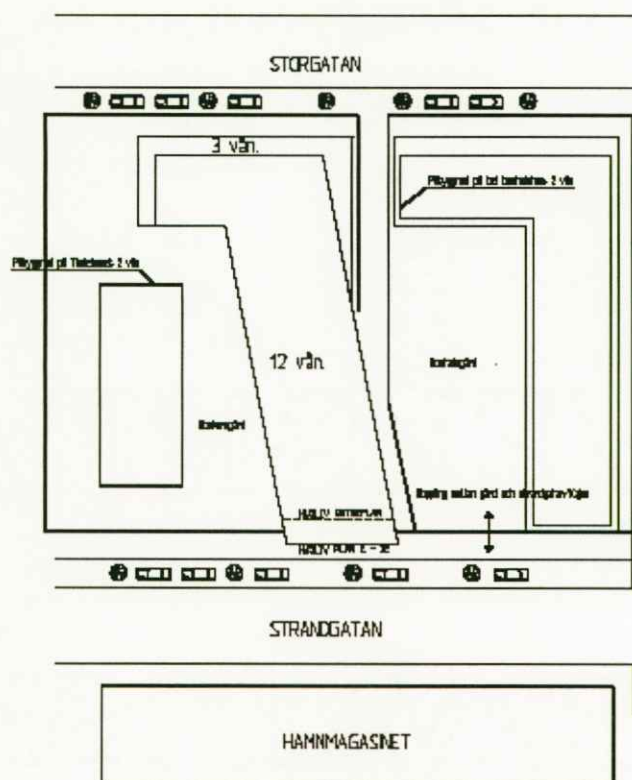
1.2

Kv Magne ligger placerat inom den sk centrumfyckanten och planområdet begränsas av Storgatan i norr, V esplanaden i väster, Strandgatan i söder och Renmarksesplanaden i öster. Detta dokument behandlar gestaltningen av en nybyggnad placerad på innergården samt längs Storgatan. En del av bef bebyggelse längs Storgatan rivs och ersätts av en ny byggnad. Dokumentet behandlar även en påbyggnad av både bostadsdelen och Thulehuset.

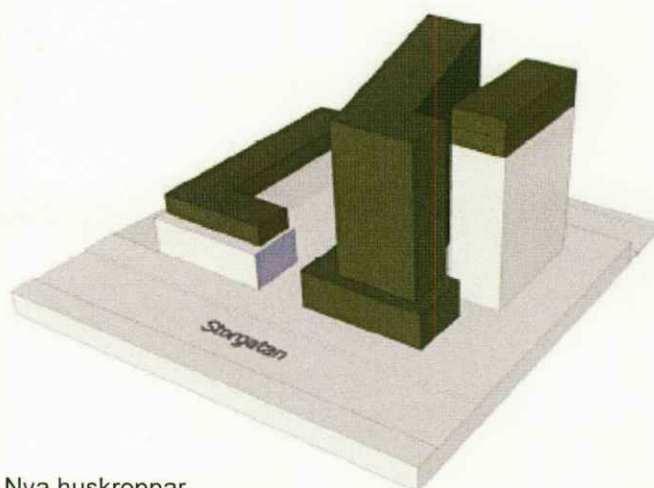
Den nya byggnaden planeras innehålla kontor samt butikslokaler i gatuplanet mot Storgatan.



Bef del som rivs



Påbyggnader



Nya huskroppar

1.3

ÖVERGRIPANDE MÅL ENLIGT ÖVERSIKTSPLAN

För planområdet gäller översiktsplan fördjupning för Centrala stan, antagen 1998. Översiktsplanens viktigaste målsättning är att centrala Umeå ska kunna både utvecklas och förnyas med bebyggelse och funktioner, samtidigt som stadsbildens positiva särdrag behålls. Utvecklingen ska ske med en helhetssyn där gammalt och nytt bidrar till en spännande och upplevelserik stadsmiljö. Detaljplanen och därmed också gestaltungsprogrammet har sin utgångspunkt i 1998 års fördjupade översiktsplan, som fortfarande gäller, men beaktar de mål och strategier som redovisas i den fördjupning av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna som nu är på väg att antas. (Augusti 2011)

1.4

NY ÖVERSIKTSPLAN FÖR CENTRALA STADEN

Det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Staden framtida tillväxt ska koncentreras till bl a stadens centrala delar. Fokus ligger 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 möjlighet till högre bebyggelse i centrumkvarteren, men inte på de offentliga rummens bekostnad. En tätare bebyggelse kräver stor omsorg om dess kvaliteter för att stadsrummen ska bli användbara, trivsamma och ha ett bra närlimat.

2 ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

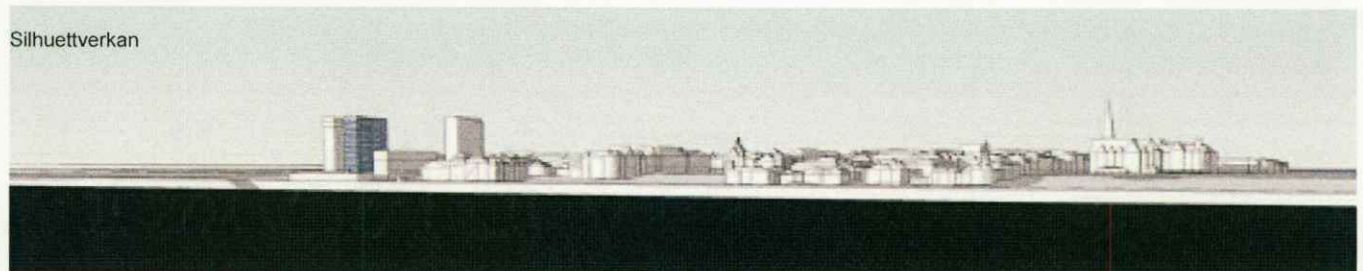
2.1

BYGGNADERNA I STADSBILDEN

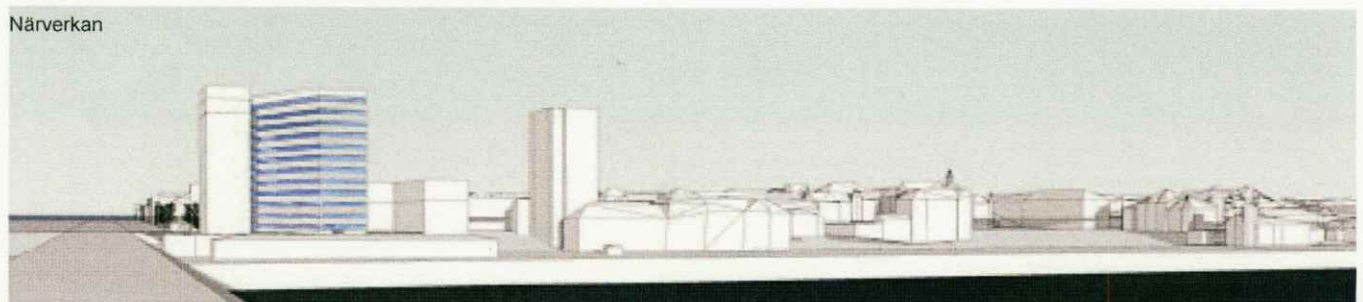
Här beskrivs de överordnade gestaltungsprinciperna för kv Magne. Gestaltningen syftar till att förankra den planerade byggnaden i sitt sammanhang och på samma gång ge den ett samtida arkitektoniskt uttryck. Thulehuset är en symboliskt viktig byggnad för Umeå. Huset var Umeå:s första höga hus och det markerar början på staden när man anländer över Tegsbron. Huset präglas av en stram elegans, typisk för sin tid men är samtidigt en "tung" sluten byggnad, då särskildt gavlarna. En addition i kvarteret är tänkt att kontrastera mot denna slutna volym och istället framstå som öppen, lätt och inbjudande. Högdelen på nybyggnaden bryter sig ur det rätvinkliga mönster som finns i kvarteret, dels för att optimera ljusinsläpp, dels för att visa vördnad för Thulehuset och dels för att skapa en spännande komposition med tydligt avläsbara årsringar inom kvarteret. Den nybyggda lågdelen hålls i 3 våningar och inrättas sig därmed i befintlig skala.

Den planerade byggnaden verkar visuellt på tre olika nivåer, silhuettverkan, närverkan och direktverkan. Byggnadens gestaltning bör präglas av att tydligt förhållningsätt på alla tre nivåer.

Silhuettverkan är det sätt på vilket byggnaden framstår på avstånd, med högdelen tydligt läsbar från t ex tegsbron. På denna nivå samspelar byggnaden med andra uppskjutande element i Umeås stadsbild, exempelvis Hotell Plaza.



Närverkan är den nivå där byggnaden framträder som en del av stadsmassan. Husets höga delar är nu läsbara och samspelar med omgivande kvarter och gatuperspektiv. På denna nivå samspelar byggnaden främst med omgivande kvarters, gatu- och torgrum.

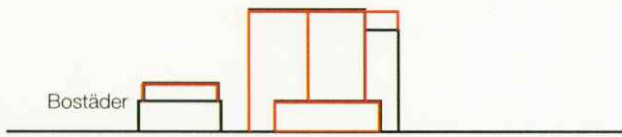
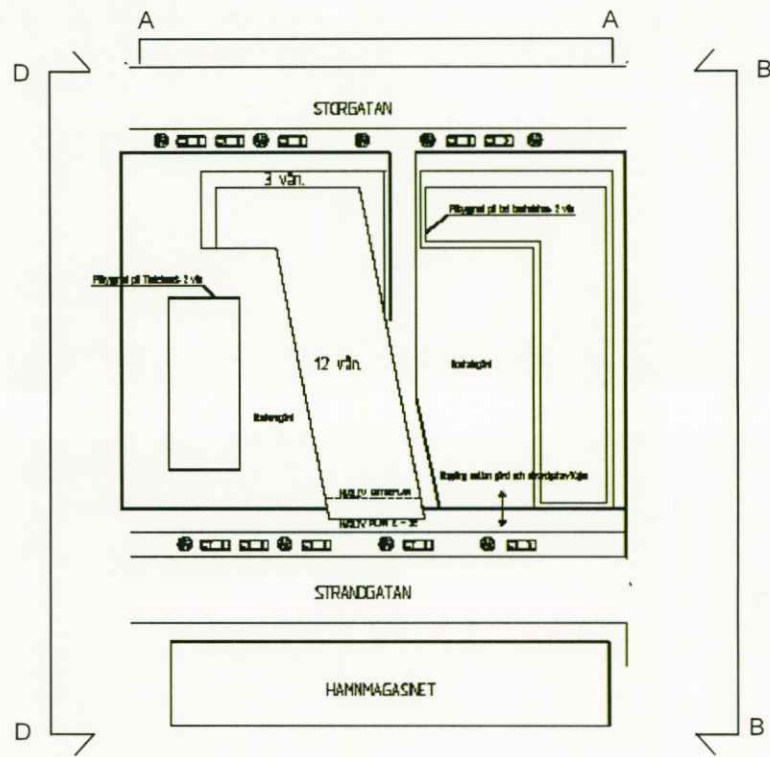


Direktverkan är den nivå där byggnaden framträder som en helhet, läsbar från gatunivå till sin högsta del. Samspillet med de byggnader som ligger i direkt anslutning till kvarteret är tydligast på denna nivå. Det är också nu som byggnaden har störst inverkan på det närliggande gaturummet.



Direktverkan

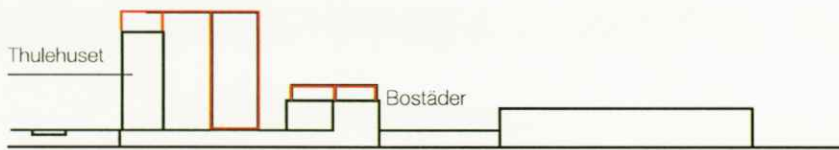
Sektioner



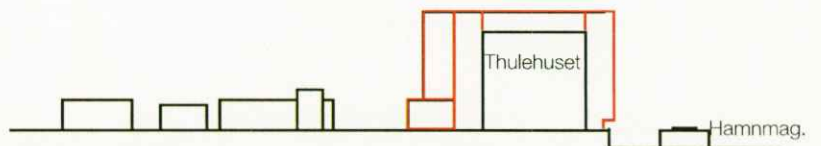
Sektion A - A



Sektion B - B



Sektion C - C



Sektion D - D

2.2 BYGGNADEN I GATURUMMET

Storgatan

Byggnaden anpassas till det gaturum som skapas i relation till befintliga byggnader på platsen. Anpassning till skala sker dels genom att den nybyggda lågdelen håller samma 3-våningsskala som tidigare byggnad, samt att den tänkta högdelen ligger indragen från fastighetsgränsen mot Storgatan. Detta motiv återfinns även i grannkvarteret (Hotell Plaza). I och med detta behålls karaktären och skalan längs Storgatan med låg bebyggelse. Den tänkta högdelen möter Storgatan med en relativt smal gavel, liknande både Thule huset och Plaza, detta för att släppa in så mycket ljus som möjligt till Storgatan, samt för att behålla riktningen i stadsmönstret.

Storgatans gaturum vid Kv Magne kommer även det att omgestaltas. Körbanorna kommer att minskas i bredd, och kantstensparkering och plantering planeras på samma sätt som vid kv Odin/Heimdal. Även trottoarerna kommer att breddas vilket gynnar butikerna i gatuplan.



Vy från Storgatan

V esplanaden

I och med V Esplanadens tänkta förändring kommer nya förutsättningar att skapas för gaturummet i hörnet Storgatan/V Esplanaden. En omsorgsfull behandling av denna yta tillsammans med ett publikt entréplan innehållande butiker och ev cafe/restaurang, aktiverar denna tidigare hårt ansatta miljö och har förutsättningar att bli en trivsam plats i staden.



Vy från V Esplanaden

Strandgatan

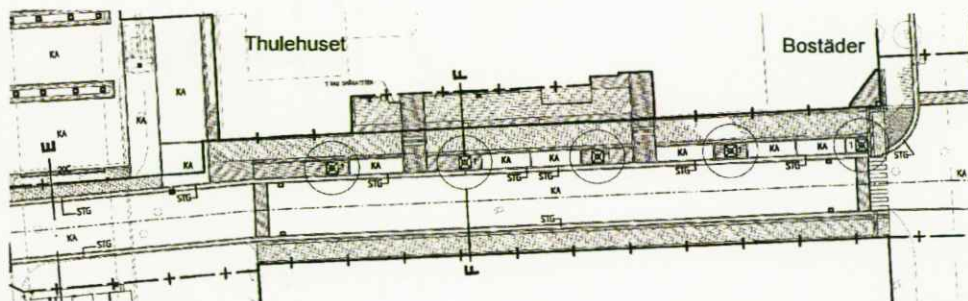
Byggnadens entréplan står indraget från suterrängvåningarnas framkant, medan övriga våningar sträcker sig fram utanför bef. fasadliv. Genom detta behåller man suterrängvåningarnas horisontalitet samt lättar upp intrycket av den nya volymen. Tillsammans med Strandgatans omdaning bidrar byggnaden till ett trevligare och livligare gaturum. En koppling mellan Strandgatan och bostadsgården skapar förutsättningar för rörelser som berikar såväl Strandgatan som kajområdet. Strandgatan vid kv Magne har möjlighet att bli ett aktivt och attraktivt gaturum i samspel med Hammagasinet. Även här planeras kantstensparkering och planteringar.

Renmarksesplanaden

Mot Renmarksesplanaden planeras en möjlig påbyggnad av bostadshuset med 2 våningar. En tänkt påbyggnad skall placeras indragen och kommer endast marginellt att påverka gaturummet.



Vy från Strandgatan mot väst



Planerad utformning av Strandgatan

2.3 FÖRHÅLLANDE TILL RIKSINTRESSET

Kvarteret Magne ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap § 6. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om en ny riksintressebeskrivning, där riksintressets innebörd har förtydligats genom en redovisning av dess värdekärnor. Kv Magne ligger i anslutning till två av de värdekärnor som pekas ut i riksintressebeskrivningen. Storgatan som avgränsar kvarteret mot norr är utpekad som ett kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresset, "Storgatmiljön genom centrum". En annan sådan värdekärna är hamnområdet från Strandgatan ner till kajen, "Stadens fasad mot älven".



Referensbild
- ex miljö V Esplanaden/Storgatan

2.4 BYGGNADSVOLYMER

Utformning mot V Esplanaden

Från V Esplanaden (från bron) kommer byggnaden tillsammans med Thulehuset att bilda entrén till Umeå, gavelmotivet skall utformas så att det harmonierar väl tillsammans med Thulehuset.



Referensbild
- "lätt", transparent byggnad

Utformning mot Storgatan

Mot Storgatan hålls lågdelen lägre för att anpassa sig till bef. bebyggelse samt att fortsatt säkerställa goda ljusförhållanden för gaturummet. Högdelen placeras indragen i samma linje som hotell plaza i intilliggande kvarter.

Utformning mot Renmarksesplanaden

Mot Renmarksesplanaden planeras en påbyggnad med bostäder i 2 våningar. Påbyggnaden utförs indragen som en "lätt" påbyggnad på den befintliga tegelvolymen.



Vy från Tegsbron, övriga höghus projekt som silhuetter

Thulehuset

Thulehuset innehåller i dagsläget kontor, verksamheter i bottenplan och en teknikvåning längst upp. Thulehusets värde som symbolbyggnad i staden är viktig. Redovisad påbyggnad tänks ansluta till befintlig byggnads arkitektoniska uttryck. En renovering av huset skulle kunna innebära att teknikdelarna flyttas till källarplanet vilket skulle öppna för en förädling/kontorisering av husets idag översta plan.

En eventuell renovering av Thulehuset kräver en särskild utredning och behandlas inte vidare i detta gestaltningsprogram.



Thulehuset - Befintligt



Thulehuset - Höjt två våningar

3 BYGGNADSUTFORMNING

Den nya kontorsbyggnaden utformas med högt ställda kvalitetskrav på gestaltning och utförande. Ambitionen är att åstadkomma en byggnad med tydlig identitet vilken är fast förankrad i den lokala kontexten och med ett framåtblickande uttryck. Den nya lågdelens butiksvåning ges ett robust uttryck med högre materialitet än resten av byggnaden och förankras på så sätt i gatumiljön. Högdelens gestaltas med en lätthet som kontrasterar mot Thulehusets slutna tunga volym.

3.1 BYGGNADSELEMENT

Byggnaden utformas med tydligt läsbara element: Sockeln med gatulivets publika innehåll, gatuhusets kroppliga, skalmässiga samspel med omgivande byggnader, och högdelens uppskjutande lätthet.

3.2 MATERIAL OCH FÄRGSÄTTNING

Byggnadens fasadmateriäl ska återspegla och relatera till de omgivande byggnadernas materialitet. Byggnaden skall ej vara identisk med omgivande byggnader utan vara en samtida tolkning av de befintliga byggnadernas material och kulörer. Fasaden planeras att huvudsakligen bestå av glas.

3.3 ENTRÉER

Entréer markeras tydligt i fasaden och ges ett välkomnande och gediget uttryck. Entréerna utförs med uppglasade partier i trä eller stål. Huvudentrén i nybyggnaden blir tydlig och ges dignitet därefter och ev. övriga entréer blir sekundära och ges motsvarande uttryck i fasaden. Thulehusets entré mot V. Esplanaden behåller sin status som tydlig huvudentré för denna byggnad.

3.4 FASADÖPPNINGAR

Val av fönsterutformning har en avgörande betydelse för den arkitektoniska karaktären. Med den nya högdelen i Kv Magne är ambitionen att skapa ett lätt uttryck, detta uppnås med en slät fasad utan djupa fönsternisher.

3.5 TAK OCH PÅBYGGNADER

Tak utförs utan taksprång och påbyggnader utförs indragna i förhållande till gatulivet. Taken utförs låglutande, lämplig beklädnad kan vara plåt eller papp. Större takinstallationer ryms under tak för att undvika uppskjutande delar.

3.6 TERRASSER

Eventuella takterrasser placeras väl indragna från fasadlivet för att inte upplevas vara en del av fasaden.

3.7 REKLAM OCH SKYLTING

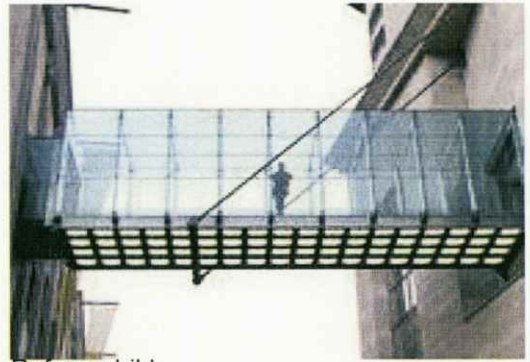
All reklam och skyltning bör samordnas i ett särskilt skyltprogram, vilket upprättas i samband med projekteringen, skyltning anpassas till fasadens utformning och skall utföras med hög kvalitet. Butiker med entré mot Storgatan placerar enskilda butiksskyltar inom gatuvåningens avgränsning på en samordnad definierad fasadyta. Skyltprogrammet ska säkerställa samordning, läsbarhet, och orientering.

3.8 SKYWALKS

Möjligheten finns att koppla vissa plan mellan Thulehuset och nybyggnaden. Dessa eventuella kopplingar utförs som glasade "skywalks".

4 UTEMILJÖ

Utemiljön är det som sammanbinder byggnaden med staden, och det som ger möjlighet för en samverkan mel-



Referensbild
-glasad skywalk



Referensbild
-gårdsmiljö



Referensbild
- solskydd bakom yttre glas

lan byggnadens verksamheter och stadens publika liv. Utemiljön är en lika avgörande del av gestaltungsarbetet som byggnaden, och stor omsorg krävs för att lösa funktionella behov samt för att skapa en attraktiv miljö.

4.1 BUTIKERNAS FÖRHÅLLANDE TILL GATURUMMET

Gatuplanet mot Storgatan bör domineras av butiker som med stora skyltfönster öppnar sig mot gatan och på så sätt skapar en samverkan med det publika livet.

4.2 SKYLTFÖNSTER OCH BUTIKSENTRÉER

Särskild omsorg bör ges till butiksentréerna för att säkerställa en attraktiv och inbjudande miljö längs Storgatan. Skyltfönster utförs så att maximal transparens uppnås mellan butik och gata.

4.3 UPPFARTER, PARKERING, LASTINTAG

Lastintag placeras med infart från Renmarksplanaden. Ev kan lastintag placeras på Strandgatan, dock bör i så fall särskild omsorg läggas på utformningen då detta i stor grad kan påverka gatumiljön. Lastintag placeras ej mot Storgatan.

4.4 MARKBEHANDLING OCH PLANTERING

Markbehandling av trottoar och långsgående parkeringar samt planteringar närmast fastigheten ska ske enligt utformningsförslag för Storgatan eller annan överenskommen handling.

4.5 SKÄRMTAK OCH MARKISER SOLSKYDD

Skärmtak ovan gatu/butiksvåningen bidrar till en intimare zon närmast skyltfönstrena vilket bidrar till att dela upp trottoaren i en zon för butikernas exponering, och en zon för förbipasserande. Skärmtak skall placeras med en minsta fri höjd om 3,2 meter ovan mark. Skärmtak skall utföras transparanta med en nätt infästning i fasaden. Solskydd integreras med fasadutformningen, t ex bakom ett skyddande yttre glas.

4.6 REKLAM OCH SKYLTNING

Skytning ska följa Umeå kommuns skyltpro-

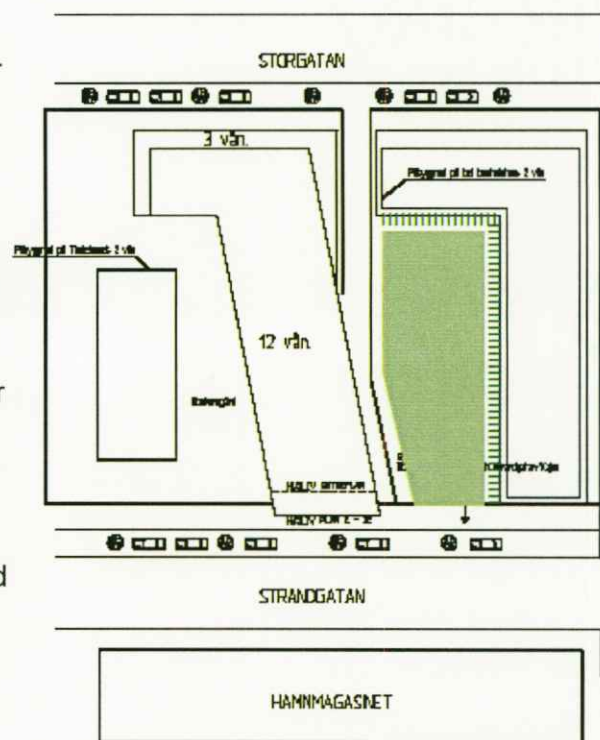


Referensbild
-gårdsmiljö

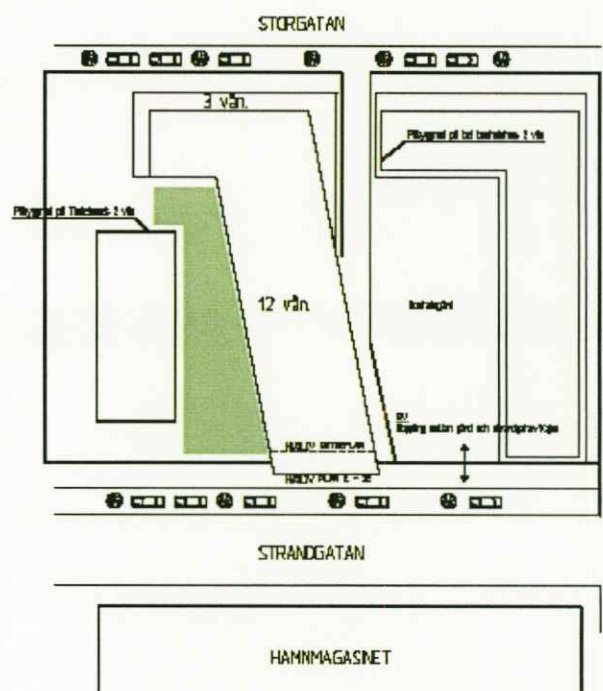
gram och anpassas till fasadens utformning. Fasadskyltar skall utföras med hög kvalitet.

4.7 TERRASSER OCH UTEMILJÖ

Kvarterets innergård domineras i dagsläget av parkeringsplatser. Med den nya högdelen kommer eftermiddagssolen för de boende att väsentligt förändras. En attraktiv bostadsgård tillsammans med enkel åtkomst till Strandvägen och kajen väger upp de förändrade solförhållandena. Gårdsmiljön utformas med en planteringszon närmast bostadshuset för att skapa en avskildhet för bostäderna. Planteringar på terrassbjälklaget kräver en upphöjning för tillräcklig jordmån, detta skapar naturliga sittplatser och gångar för att styra rörelserna. Gårdsmiljön utgör också en visuell tillgång för verksamheterna i kvarteret, detta medför dock ett behov för en del avskilda delar av gården där man kan befinna sig utan att känna sig betraktad. Bostadsgården utformas som en grön gård med inslag av hårdgjord yta, medan kontorsgården mellan Thulehuset och den nya högdelen utformas som en hårdgjord gård med inslag av grönska.



Bostadsgård



Kontorsgård

4.8 BELYSNING

Belysning anordnas på sådant sätt att en trygg och säker miljö uppnås. Gatubelysning utformas i enlighet med Umeå kommuns belysningsprogram. Även bostadsgården skall ges en god ljusmiljö.

5 SAMMANFATTNING

Gestaltningens syfte är att säkerställa en god utformning av byggnader och mark, med målet att skapa stadsmiljöer med kvalitet i Umeå stadskärna i samspel med de värdekärnor som lyfts fram i riksintresset. En kulturmiljöstudie har tagits fram för redovisning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Förslag till planbestämmelser

5.1 FÖRSLAG TILL PLANBESTÄMMELSER

Planförslaget och gestaltningen av den nya bebyggelsen inom kvarteret är fortfarande i ett inledande skede och förslag till preciserande planbestämmelser kommer att arbetas fram till färdigställande av utställningshandlingen. Planbestämmelserna kommer att formuleras med utgångspunkt från gestaltningens program, det vidareutvecklade byggnadsförslaget samt de synpunkter som kommer in under detaljplanens samråd. Programmet kommer att följas upp i detaljplanen med planbestämmelser som sedan blir formellt styrande för bygglovsprövningen.

Gestaltningens texter, illustrationer, planer och sektioner ska tolkas som en möjlig utformning som påvisar viktiga kvaliteter och ambitioner i genomförandet, inte specifikt detaljerade lösningar som kommer att genomföras.



Referensbild
-utomhusbelysning



Referensbild
-utomhusbelysning



Referensbild
-utomhusbelysning

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-03-26

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för MAGNE 4 inom centrala sta i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
MAGNE 4

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-03-06	TR	Tidigaste registreringsdatum
2012-01-30	BD	Beslutsdatum
2012-03-02	LK	Laga kraft
2022-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-03-26	PB	Inlagd i ACM