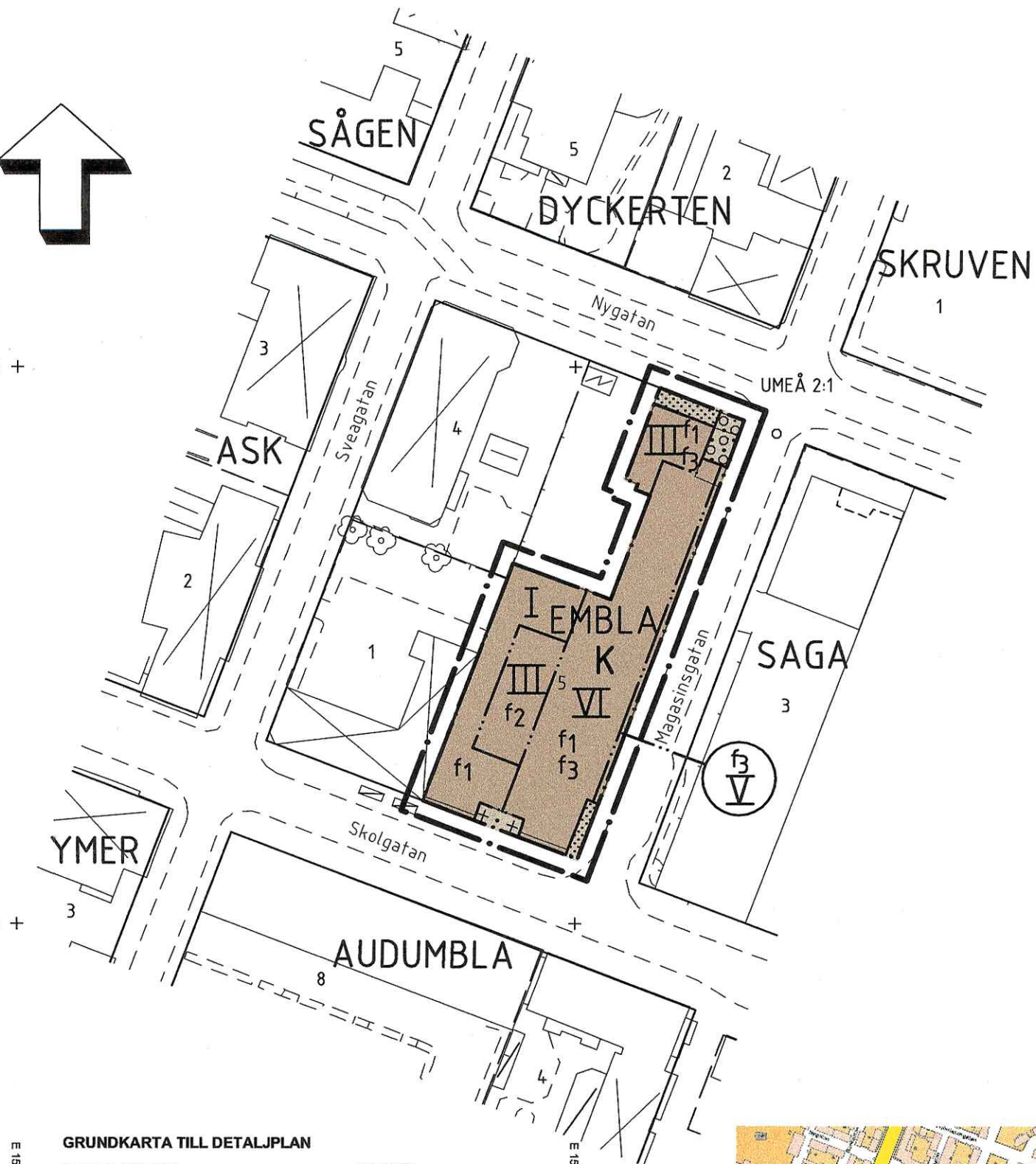


N 7080700 +

N 7080600 +



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Kontor

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast underbyggas
- Marken får överbyggas med skärmtak

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- f₁ Nya tegelpartier ska i kulör och utförande anpassas med befintligt tegel
- f₂ Tak ska utformas i glas
- f₃ Påbyggnad ska utföras i skivmaterial

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning för Embla 5, 2480K-K/911 upphör att gälla.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2012-04-13
Laga kraft 2012-05-11
Vidimeras *Inger Södermark*

Detaljplan för fastigheten
EMBLA 5 inom centrumfyrcanten
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering mars 2012

Tomas Strömberg
Planchef

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

2480K-P12/16

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2011-12-27
Reviderad

LAN 11-316

Auris Helmersson
Lantmätari

Mätning: MU
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lagesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering 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



ÖVERSIKTSKARTA

Skala 1:1000





Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 11-17
 Datum: 2012-05-11
 Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten EMBLA 5 inom Centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2012-04-13, § 75. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2012-05-11.

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

Inger Södermark

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering *postat 11/5 2012 / 185*
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret *mail*
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K-P12/16

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



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

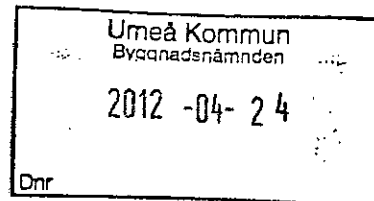
Datum
2012-04-20

1(1)

Ärendebeteckning
404-3335-2012
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna
EMBLA 5 inom Centrumfyrkanten i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2012-04-13 § 75 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
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

BN § 75

Detaljplan för fastigheten EMBLA 5 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat april 2012, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av existerande byggnad för kontorsändamål. Syftet är också att värna om de berörda stadsrummen och en varsam hantering av byggnadens karaktäristiska drag.

Samråd/Granskning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-01-31 – 2012-02-22 samt granskning under tiden 2012-02-28 – 2012-03-23. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad april 2012
Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2012
Planbeskrivning daterad mars 2012,
Samrådsredogörelse daterad mars 2012

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2012-04-13

Vårt diarienummer
PLA 11-17
Sid 2 (2)

BN § 75

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m fl.

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning

postat 18/4 2012 / 150
— " —



Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00–14.35, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande §§ 69-99 Ulrik Berg, (M) vice ordförande §§ 69-99 Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande §§ 69-99 Karin Svedlert (S) §§ 69-99 Ingemar Jangvad (S) §§ 69-99 Peder Westerberg (FP) §§ 69-99 Veronica Kerr (KD) §§ 69-97 Alireza Mosahafi (MP) §§ 69-99	
Tjänstgörande ersättare	Kurt Bergström (S) ersättare för Patrick Nygren (S) §§ 69-99 Emma Nilsson (S) ersättare för Mona Westman (S) §§ 69-99 Lennart Persson (C) ersättare för Eric Bergner (C) §§ 69-78 Igor Jonsson (M) ersättare för Eric Bergner (C) §§ 79-99 Rabih Ballout (KD) ersättare för Veronica Kerr (KD) §§ 98-99	
Övriga närvarande Ersättare	Bernt Lundström (S) §§ 69-99 Ola Borgström (S) §§ 69-99 Mattias Sehlstedt (V) §§ 69-99 Lennart Sandström (FP) §§ 69-99	
Tjänstemän	Se sida 2	
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2012-04-17	
Underskrifter	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 69-99

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2012-04-13
Anslaget har satts upp	2012-04-18
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov
Underskrift	Hannele Häkkinen

Anslaget tas ner 2012-05-10



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

2(2)

Sammanträdesdatum
2012-04-13

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00–14.35, Lunch 12.00-13.00
Tjänstemän	<p>Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning § 71 Erika Volpe, praktikant Fredrik Lönneborg, miljöinspektör § 70 Håkan Sjögren, ekonomichef § 71 Inger Södermark, kartingenjör Jonas Andersson, verksamhetschef § 98 Klas Hjelm, kompetensledare Maj-Lis Jakobsson, personalchef § 71 Margeretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov §§ 92-96 Marie Häggström, lantmäterichef § 72 Niklas Forsgren, informatör Olle Forsgren, stadsarkitekt §§ 73, 90-91 Sara Wård, miljöstrateg § 70 Tomas Strömberg, planchef §§ 71, 74-89, 99 Torbjörn Forsgren, kompetensledare</p>



Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

1 (2)

Diarienummer: PLA 11-17
 Datum: april 2012
 Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten EMBLA 5 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten EMBLA 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2012. Syftet med planen är skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av existerande byggnad för kontorsändamål. Syftet är också att värna om de berörda stadsrummen och en varsam hantering av byggnadens karaktäristiska drag.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-01-31 – 2012-02-22 samt granskning under tiden 2012-02-28 – 2012-03-23. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av existerande byggnad för kontorsändamål. Syftet är också att värna om de berörda stadsrummen och en varsam hantering av byggnadens karaktäristiska drag.

Länsstyrelsen har den 6 februari 2012 yttrat sig över samrådshandlingarna.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna utställningshandlingar ingen erinran.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar att bygga på befintlig byggnad mot Magasinsgatan för kontorsändamål. Sedan samrådsskedet har handlingarna utvecklats så att det nu är tydligt att det högre behovstalet för cykelparkeringar inom kvartersmark ska tillämpas.

Miljö- och hälsoskydd bedömer att förslaget är acceptabelt från miljö- och hälsosynpunkt.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

120328092315741

Antagandehandling
Utfåtande
 Normalt planförfarande

2 (2)
 Diarienummer: PLA 11-17
 Datum: april 2012

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

UMEVA

Vatten och avlopp
 Inga synpunkter.

Avfall och återvinning
 Inga ytterligare synpunkter.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

I samrådsyttrande (daterat 2012-02-22) påtalade Västerbottens museum att den höga byggnaden kommer att inverka på stadsbilden och i synnerhet ljusförhållandena mellan de smala kvarteren. Vi efterlyste därför en skuggstudie som visar effekterna på närmiljön vilket borde vara ett viktigt underlag innan beslut tas om en så stor förändring. Detta har inte alls kommenterats i samrådsredogörelsen.

När det gäller anpassning till befintlig byggnad (Försäkringskassan) vidhåller vi att byggnadens karaktärsdrag skulle kunna tas tillvara bättre men ser inte detta som någon avgörande fråga.

Kommentar

Detaljplanering beklagar att synpunkten om skuggstudien inte kommenterades i samrådsredogörelsen. I planarbetet har vi konstaterat att skuggorna naturligtvis ökar men inte på ett sådant sätt att det offentliga rummet påtagligt skadas. I huvudsak är det Magasinsgatan som påverkas på eftermiddagarna med skugga. Någon särskild skuggstudie har dock inte tagits fram. Övriga synpunkter kommenterades i samrådet.

SAMMANFATTNING

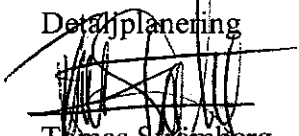
Kontoret föreslår byggnadsnämnden anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

UMEÅ KOMMUN april 2012

Detaljplanering


 Tomas Strömberg
 Planchef

Olle Forsgren
 Stadsarkitekt



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 11-17
Datum: mars 2012
Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten EMBLA 5 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av existerande byggnad för kontorsändamål. Syftet är också att värna om de berörda stadsrummen och en varsam hantering av byggnadens karaktäristiska drag.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Umeå Centrum. Planen avgränsas av Skolgatan, Magasinsgatan och Nygatan samt gården i väster. Området har en area på ca 1 900 m². Fastigheten är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Detaljplanering, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Utifrån genomgången finns det följande motiv till beslutet i sammanfattning: Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Planen medför påverkan av område av riksintresse för kulturmiljö.

Beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla under tiden 2011-10-19 tom. 2011-11-09.

Länsstyrelsen har 2011-10-31 tagit del av rubricerad behovsbedömning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 11-17

Datum: mars 2012

Länsstyrelsen vill fästa uppmärksamhet på nedanstående frågor i den fortsatta handläggningen:

Riksintresse/stadsbild

Länsstyrelsen anser att de kumulativa effekterna av ytterligare ett högt hus inom centrumfyrkanten ska analyseras och diskuteras i kommande planhandlingar. Detta utifrån centrumfyrkantens del i riksintresset av kulturmiljö samt centrumfyrkantens kommande stadsbild och silhuett med utgångspunkt från kända projekts högdelar/volym.

Luftkvalitet

Närheten till Nygatan gör detta kvarter känsligt ur luftkvalitetssynpunkt. Nygatan är historiskt en av de mest förorenade gatorna i Umeå. Mätningar som gjordes under 2003 visade på kraftiga överskridanden av MKN kvävedioxid för dygn och timme: Dygnsvärdet 60 µg/m³ överskreds under 56 dagar medan gränsen är 7 dagar. Timmesvärdet 90 µg/m³ överskreds under 779 timmar medan gränsen är 175 timmar. Mätningar längs Nygatan har enligt länsstyrelsens kännedom inte gjorts sedan dess och påståendet att MKN inte riskerar överskridas kan därför starkt ifrågasättas.

Buller

Nygatans trafik genererar höga bullervärden. Länsstyrelsen anser att kommande handlingar ska kompletteras med en bullerutredning som visar på lämpligheten att bygga lägenheter inom fastigheten och möjligheter att vidta åtgärder för att klara Boverkets riktvärden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Fördjupningen för de centrala stadsdelarna. Antagen av Kommunfullmäktige augusti 2011.

I övrigt gäller Detaljplanen 2480K-P92/27 för Embla 5, 2480K-P123/1989 för Embla 4.

Planområdet ligger inom Riksintresset för Centrala Umeå men utanför de utpekade värdekärnorna. Närmsta värdekärna av riksintresse finns i korsningen mellan Sveagatan och Kungsgatan. En byggnadsdel inom planområdet är utpekad som särskilt värdefull byggnad.

Ett planprogram pågår avseende resten av kvarteret och delar av kvarteret Audumbla.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet består av kvartersmark i den nordvästliga delen i centrumfyrkanten. Kvarteret ingår i en rutnätsstruktur med kvartersbebyggelse som karaktäriserar centrala Umeå. Kvarteret Embla består av tre fastigheter av vilka Embla 5 är störst. Kontorsbyggnaden är 3 våningar hög och täcker hela fastighetsgränsen mot Magasinsgatan. Byggnaden består av mörk tegel-

120328185401673

Planbeskrivning
Antagandehandling

3 (9)
 Diarienummer: PLA 11-17
 Datum: mars 2012

fasad och erhåller genom förskjutningar i byggnadsvolymen och platta tak med taksprång ett karaktäristiskt drag. Byggnaden används för närvarande som kontorslokaler för Försäkringskassan och utgör en kontrast till intilliggande byggnader framförallt Korskyrkan med dess vitputsade fasad efter Skolgatan. Båda byggnaderna har sina huvudentréer mot Skolgatan. Försäkringskassan huvudentré används dock inte utan för närvarande tar man sig in i byggnaden från sidosingångar från Magasinsgatan. Intilliggande fastighet Embla 4 innehåller ett mindre antal lägenheter och handel på bottenvåningen. Kvarteret ligger inom riksintresset för kulturmiljö.

Kvarteret är slutet mot Skolgatan och Magasinsgatan och öppningar mellan gaturum och kvarterets inre saknas. Kvarteret öppnar sig däremot mot Nygatan och Sveagatan. Dessa öppningar leder bl.a. biltrafiken till det inre av fastigheterna vars gårdar huvudsakligen är hårdgjorda och används för parkeringsändamål.

Det finns inga parker eller andra grönområden i den delen av centrumfyrtakanten och området ligger relativt sett långt bort från älven. Planområdet ligger nära Västra Esplanaden vilket gör att området berörs av både luftföroreningar och trafikbuller. Samtidigt är planområdet väl tillgänglig med tanke på dess läge vid Skolgatan (ett viktigt kollektivtrafikstråk) och Nygatan (ett viktigt gång- och cykelstråk).



Magasinsgatan från söder

120328185401673

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

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-17
Datum: mars 2012

Det offentliga rummet

En intaglig skala på bebyggelsen, solbelysta platser och torg samt god orienterbarhet inom staden påverkar möjligheterna till förtätning. Eftersom byggnaderna längs gatorna och torgen tillsammans bildar väggar i det offentliga rummet påverkas det offentliga rummet speciellt av hushöjden. Husens höjd påverkar stadsbilden mycket olika beroende på gestaltning och placering men höjden är inte den enda parametern för en lyckad förtätning av centrum. I den fördjupade översiktsplanen för de centrala staddelarna påtalas att man kan bejaka en högre hushöjd än den rådande, men inte på bekostnad av det offentliga rummets kvalitéer. En exploatering i de centrala stadsdelarna ger dessutom möjlighet till en nödvändig upprustning av det offentliga rummet genom medfinansiering från fastighetsägarna.

Med en högre exploatering får stadens offentliga rum större betydelse.

Skuggbildning

Någon skuggstudie har inte utförts.

Förändringar

Detaljplanen avser en påbyggnad av befintliga Försäkringskassan med kontor [K] med ytterligare tre våningar till totalt sex våningar [VI] varav den översta våningen dras in 1,5 meter från fasadliv. Påbyggnaden medger ytterligare 3000 m² kontorsyta som är tänkt för bl.a. Försäkringskassan och Arbetsförmedlingen. Huvudentré från Skolgatan och personalentréer från Magasinsgatan respektive gården. Planen tillåter att trapphus med hiss samt skärmtak kan uppföras i norra delen av kvarteret mot Magasinsgatan. Detaljplanen bekräftar också befintlig påbyggnad mot Nygatan i tre våningar. De nya fasaderna ska uppföras i skivmaterial och glas och de två första våningarna dras in ca 2 dm jämfört med befintlig tegelfasad. Detaljplanen tillåter att fyra burspråk kan uppföras dock inte längre ut än befintlig tegelfasad.



Embla 5 från sydost, påbyggnad med tre våningar till sex.

Gator och trafik

Kvarteret omgärdas av gator där Skolgatan är huvudstråk för kollektivtrafiken liksom Magasinsgatan. Nygatan är huvudcykelstråk för gång och cykeltrafiken och har särskild betydelse avseende förbindelsen till Väst på Stan via gång- och cykeltunneln under Västra Esplanaden som enda planskilda passage inom centrumfyrkanten. Längre bort österut, vid kv. Nanna, är Nygatan enbart en gång- och cykelväg vilket gör att gatans möjligheter som genomfartsled för biltrafiken blir mindre. Detta i sin tur förstärker Nygatans roll för gångtrafikanter och cyklister.

Kollektivtrafik

Planområdets läge vid huvudbusstråket Skolgatan och i anslutning till Vasaplan som är navet i kollektivtrafiken i Umeå gör planområdet mycket tillgängligt för kollektivtrafikresenärer. En busshållplats är belägen precis vid huvudentrén till Försäkringskassan i kv. Embla. Även Magasinsgatan utgör bussgata med en hållplats mitt emot kvarteret.

Parkering, varumottagning, utfarter

Idag har försäkringskassan sina entréer mot Skolgatan respektive Magasinsgatan samt inne på gården. Infarten till gården sker från Nygatan där också fastighetens parkeringar och inlastning är lokaliserad. Fastigheten har idag 24 egna parkeringsplatser. För tillkommande 3000 m² behöver ytterligare platser friköpas. Sammantaget behöver fastigheten ca 60 platser enligt gällande parkeringsnorm för kontor.

När det gäller cykelparkeringar är gällande parkeringsnorm för Umeå tätort 13 – 20 cykelplatser. Med tanke på det centrala läget ska det övre behovstallet gälla dvs 20 cykelplatser per 1000 m² BTA. Totalt ca 120 cykelplatser ska anordnas inom kvartersmark.

Angöring för taxi bör ske från Magasinsgatan

Grönt friköp för parkering

Planområdets läge inom centrumfyrkanten och dess närhet till kollektivtrafikstråket (Skolgatan) och viktiga stråk för gående och cyklister (Nygatan, Sveagatan och Kungsgatan) gör det angeläget att man använder sig av möjligheten att använda sig av Grönt friköp för parkeringsplatser. På det viset kan man undvika en utökning av biltrafiken som i sin tur gynnar gående och cyklister. Samtidigt undviker man att förstärka buller och luftföroreningar i området.

Grönt friköp innebär en reduktion av parkeringsnorm för arbetsplatsparkeringar om fastighetsägaren åtar sig att:

- Betala öronmärkta bidrag till kollektivtrafiken genom en fond som kan användas av verksamma i fastigheten för kollektivtrafikbiljetter till reducerat pris
- Ingå medlemskap i bilpool

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-17
Datum: mars 2012

- Uppföra omklädningsrum och uppvärmda parkeringsytor väl anpassade för cykelpendlare
- Ta fram resplan med hjälp av MM-resurser för fastigheten

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, luft överskrids i centrala Umeå efter bland annat Västra Esplanaden.

På Skolgatan beräknas kvävedioxidhalterna att överskrida den övre utvärderingströskeln för dygn- och timmedelvärdena. Timmedelvärdet uppgår i beräkningar 2011 till 77 µg/m³ och dygn till 55 µg/m³, årsmedelvärde beräknas till 17 µg/m³ på Skolgatan. Miljökvalitetsnormen bedöms dock inte överskridas

För partiklar PM10 har halterna beräknats till 15 µg/m³ årsmedelvärde och 28 µg/m³ dygnsmedelvärde. Ökad trafik och ev. mer slutet gaturum ger risk för ökade luftföroreningshalter.



Illustration från luftsimuleringskartan 2011.

Åtgärdsprogrammet för bättre luft antagen 2007, är inriktat på att minska utsläppen av kvävedioxider främst i de centrala delarna av Umeå. Den huvudsakliga källan till kvävedioxider i Umeå är fordonstrafiken, därför har åtgärderna i första hand inriktats på att minska fordonstrafiken och dess utsläpp samt att omfördela trafiken. Åtgärdsprogrammet är indelat i fyra områden.

- Åtgärder i gatu-/vägnät
- Åtgärder vid utsläppskällan
- Påverkan/styrning av trafikantbeteenden
- Markanvändnings- och planeringsåtgärder

120328185401673

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Totalt ingår 17 åtgärder i programmet av olika omfattning och karaktär och de allra flesta av åtgärderna är påbörjade. Ombyggnaden av det övergripande vägsystemet är exempel på en åtgärd, som fullt utbyggd, ger en stor avlastning av centrala Umeå. Den slutliga effekten för luftmiljön i centrala Umeå kan dock inte överblickas förrän alla åtgärder, exempelvis miljöanpassade åtgärder längs Västra Esplanaden och införande av miljözon, är genomförda.

Buller

Trafikbuller bland annat från Skolgatan, Magasinsgatan och Västra Esplanaden. Buller från Västra Esplanaden.

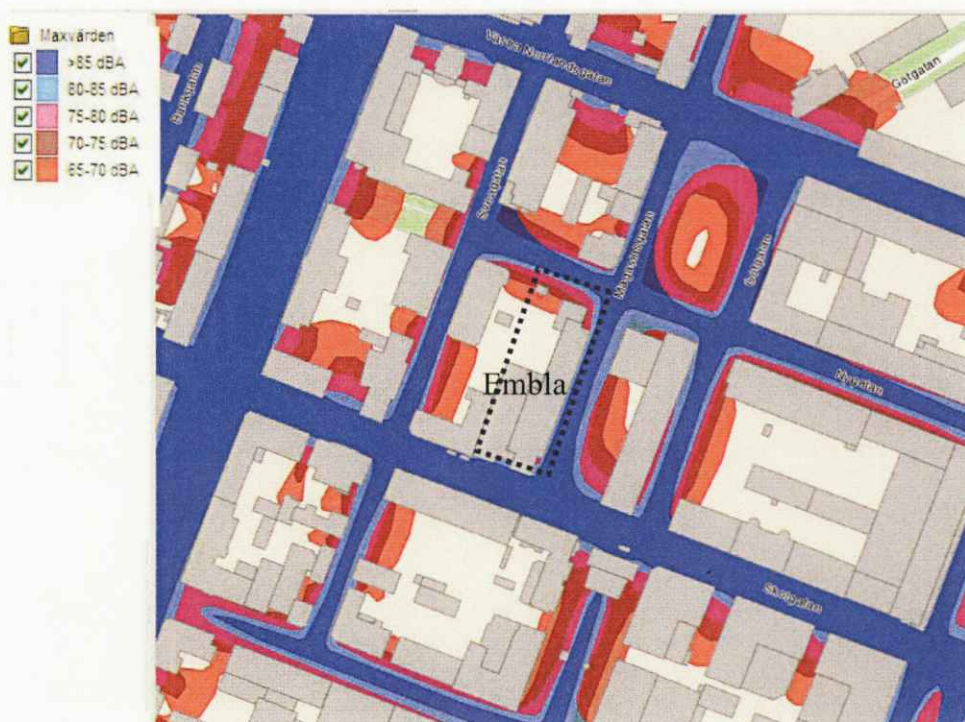


Illustration från bullerkartan 2009.

Elektromagnetiska fält

Inom fastigheten finns idag en transformatorstation som avses flyttas till källarplanet inom fastigheten. En bestämmelse för detta har införts. Den nya stationen kommer att förses med aluminiumplåt på insidan varför problem med magnetfält inte ska behöva uppstå.

Vattendirektivet

Planändringen bedöms inte påverka Umeälvens vattenstatus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ansluts till UMEVA:s ledningsnät. Hållbar dagvattenhantering bör övervägas, t.ex. gröna tak. Detta kan också inrymmas i det fortsatta planarbetet/programmet för hela kvarteret. För en eventuell reglering i 3D-fatigheter är det nödvändigt att vatten- och avloppsanläggningar inom befintlig fastighet regleras så att gemensamhetsanläggningar bildas för de delar som nyttjas av fler än en fastighet.

Avfall

Påbyggnad innebär ökade avfallsmängder inom befintlig fastighet. Noggrann planering för ökade avfallsflöden krävs. Vid ombyggnad av avfallsutrymmen gäller nybyggnadsstandard. Mått och anvisningar finns i NOA.

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

Byggnadsdelen mot Nygatan är utförd i ett senare skede än övriga huskroppen. Denna byggnadsdel är byggd över befintlig fjärrvärmeledning. I samband med planerade arbeten i kvarteret bör en ny ledning beredas plats i ny sträckning till den befintliga anslutningspunkten för fjärrvärme alternativt flytta anslutningspunkten.

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Byggteknik

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Genomförandetiden för detaljplanen ska utgå vid årsskiftet närmast efter att fem år passerat från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvarterersmark. I planområdet finns ingen allmän platsmark.

Planekonomiska frågor

Den berörda fastigheten är i privat ägo och alla planläggnings- och exploateringskostnader kommer att belasta fastighetsägaren. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

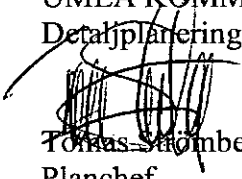
Planområdet är beläget centralt i Umeå. Den fastighet som berörs är i privat ägo. För att genomföra planen bedöms det inte finnas något behov av förändringar av befintlig fastighetsindelning. För parkeringar, vägar och övriga gemensamma ytor medför planen heller inga förändringar som förväntas medföra behov av fastighetsbildningsåtgärder.

För närvarande finns en fristående transformatorstation inom planområdet. Denna kommer att flyttas till källarplanet av en av byggnaderna. För att genomföra flytten kan ledningsrätt bli nödvändig.

Den i planen föreslagna exploateringen är i linje med den gällande fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

UMEÅ KOMMUN mars 2012

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef

Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-17
 Datum: Mars 2012
 Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten EMBLA 5 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten EMBLA 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2012. Syftet med planen är skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av existerande byggnad för kontorsändamål. Syftet är också att värna om de berörda stadsrummen och en varsam hantering av byggnadens karaktäristiska drag.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-01-31 – 2012-02-22**. 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.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av existerande byggnad för kontorsändamål. Syftet är också att värna om de berörda stadsrummen och en varsam hantering av byggnadens karaktäristiska drag.

Ärendet avses handläggas med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

LÄNSFÖRSÄKRINGAR VÄSTERBOTTEN

Länsförsäkringar Västerbotten har inget att erinra mot upprättat förslag till detaljplan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

UMEHEM 4

Umehem 4 har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

120227161903783

KORSKYRKAN – EMBLA 1

Korskyrka har genom Ivan Nilsson och Jan Kollberg sänt följande yttrande: I januari 2012 sände Korskyrkan in en ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Embla 1. Ansökan åtföljdes även avsiktsförklaring där ägarna av de intilliggande fastigheterna Embla 1 och Embla 4 & 5 (Korskyrkan Elimförsamlingen samt Umehem Fastigheter) uttryckte en önskan om att gemensamt utveckla kvarteret i syfte att finna bra lösningar för bägge parter. För att skapa förutsättningar för en optimal helhetslösning accepterade nämnda fastighetsägare att fastigheterna Embla 1 och Embla 4 & 5 skulle kunna ingå i samma planprocess.

När planprocessen för Embla 5 redan nu nått samrådsskedet, har förutsättningarna för en gemensam process förändrats. Fastighetsägarens önskan är dock fortfarande att Korskyrkan Elimförsamlingen och Umehem Fastigheter skall kunna bejaka varandras intressen och bidra till en helhetslösning för kvarteret som är attraktiv för bägge parter. Fastighetsägaren utgår ifrån att denna föreslagna detaljplan inte på något sätt begränsar möjligheten till ändrad detaljplan för vår fastighet, Embla 1. Korskyrkan Elimförsamlingen har därmed ej några invändningar mot förslaget till detaljplan för fastigheten Embla 5. I nästa steg förutsätter de en gemensam planprocess i enlighet med tidigare avsiktsförklaring med Umehem.

Kommentar

Byggnadsnämnden ställde sig positiv till att se över kvarteret i en gemensam planprocess som planeras inledas med ett planprogram där även delar av kvarteret Audumbla ingår. Det arbetet fortgår alltjämt där den sammantagna exploateringen får prövas för kvarteret. Anledning varför denna detaljplan bröts ut var att den tidplan som erfordrades för planprogrammet samt den fortsatta hanteringen av helheten inte överensstämde med behovet att gå fram fort för att säkra de nya arbetsplatserna i nuvarande försäkringskassan. Vad gäller begränsningar och/eller förändringar av byggrätterna för Embla 1 får den fortsatta planprocessen i det ärendet utvisa vilka rättigheter och begränsningar som kommer att gälla för fastigheten. Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

BOSTADEN AB

Bostaden AB har lämnat ett yttrande. Bostaden påtalar att de förutsätter att parkering för påbyggnad ordnas under jord eller på annat sätt så att våra fastigheter ej störs. I övrigt har vi inget att anmoda mot föreslagen planändring. Däremot önskar vi att fastighetsägaren/byggherren innan bygget påbörjas meddelar oss tidplan samt ger oss handlingar från skuggstudie så vi kan informera våra hyresgäster.

Kommentar

Parkering för detta ärende ska anordnas via friköp. När det gäller information till Bostaden och Bostadens hyresgäster förs frågeställningen vidare till sökande. Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum skriver i sitt yttrande att nuvarande byggnad (Försäkringskassan) uppfördes 1968 och ersatte då äldre trähusbebyggelse. Med sin slutna fasadmed mörkbrunt tegel kom den att skilja sig väsentligt från den tidigare omgivande bebyggelsen i kvarteret och i närområdet. Idag har även annan nyttillkommen bebyggelse i angränsande kvarter ändrat områdets karaktär men hushöjderna är överlag relativt låga. Västerbottens museum anser att den föreslagna påbyggnaden kommer att medföra en stor kontrast mot omgivningen, i synnerhet mot den gamla Korskyrkan. Någon annan kulturhistorisk bebyggelse påverkas knappast. Man anser att en lång och hög byggnad kommer att inverka på stadsbilden och inte minst ljuset mellan de smala kvarteren. Man menar att en skuggstudie hade varit bra.

Den befintliga byggnaden har inte utpekats i någon inventering eller bevarandeförslag men har, enligt museet, icke desto mindre en god arkitektur som behållits oförändrats sedan tillkomsttiden 1968. I planhandlingen anges också syftet att värna om "en varsam hantering av byggnadens särdrag". Detta är svårt att förstå, menar museet, då medföljande illustration visar en stor förändring av fasaden mot Magasinsgatan där påbyggnadens fasad har "halkat ned" även i den befintliga byggnaden. Museet frågar sig om detta är nödvändigt? Även om den inte är skyddad så bedömer museet att den har ett visst värde och helst bör behållas intakt, såvitt det är möjligt. Att påbyggnaden dras in anser museet vara däremot positivt.

Kommentar

Detaljplanekontoret har varit medveten om byggnadens särskilda karaktärsdrag och haft ambitionen att finna bestämmelser som både möjliggör och begränsar. Bland annat att nya tegelpartier ska i kulör och utförande anpassas till befintligt samt att påbyggnaden ska utföras i annat material. Detta för att säkerställa att den befintliga byggnadens karaktärsdrag ska framgå även efter ombyggnaden. Dock har vi bedömt att det inte är rimligt att gå så långt att begränsa de av museet påtalade förändringar gällande fönsterpartierna. Företagets arkitekt vill med denna väva samman det nya tillägget med den befintliga delen. Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

UMEA ENERGI

Befintlig transformatorstation i nordvästra hörnet på fastigheten Embla 5 kommer med sin nuvarande placering hindra en kommande exploatering av fastigheten och övriga delar av kvarteret. Transformatorstationen har i sitt nuvarande utförande ingen möjlighet att kunna ansluta mer belastning. Umeå Energi Elnät AB har tillsammans med fastighetsägaren undersökt andra alternativa placeringar av stationen där vi har kommit överens att bästa placeringen och utförandemässigt är en så kallad källarstation i hörnet av Magasinsgatan - Nygatan. Marken som i planförslaget får underbyggas måste förlängas norrut med ca 2 m för att kunna rymma den planerade transformatorstationen (se bifogad ritning).

I övrigt har Umeå Energi inget att erinra mot planförslaget

120227161903783

Umeå Kommun
DetaljplaneringPostadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.seKundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

4 (4)
 Diarienummer: PLA 11-17
 Datum: mars 2012

Kommentar

Detaljplanen justeras avseende utsträckningen av möjligheten att underbygga marken i det nordöstra hörnet.

UMEVA

UMEVA meddelar att de inte har några invändningar mot detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD**Parkering**

Planförslaget förutsätter friköp av parkeringsplatser utanför fastigheten. Miljö- och hälsoskydd ser det som en bra lösning och noterar att platsen är väl tillgänglig med såväl buss som cykel. Miljö- och hälsoskydd föreslår, i linje med skrivningar i fördjupningen av översiktsplan för centrala stadsdelarna och för att stimulera till arbetspendling med cykel, att antal cykelparkeringar enligt det övre behovstalet dvs totalt 120 platser inom kvartermark regleras i planbestämmelse eller genomförandebeskrivning.

Ljudisolering

Planbeskrivningen bör under rubriken Buller kompletteras med att fasaden på tillkommande delar av byggnaden ljudisoleras så att vägledande värde enligt AFS 2005:16, 40 dBA Leq, klaras. Med kompletteringar enligt ovan bedömer Miljö- och hälsoskydd att planförslaget är acceptabelt från miljö- och hälsosynpunkt och tillstyrker förslaget.

Kommentar

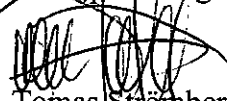
AFS 2005:16 avser Arbetsmiljöverkets föreskrifter om buller samt allmänna råd om tillämpningen av föreskrifterna avser i första hand risk för arbetstagnarna att exponeras för buller. Detaljplan förutsätter att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren säkerställer detta men någon särskild planbestämmelse erfordras inte. Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

KOMMUNSTYRELSENS NÄRINGS- OCH PLANERINGS-UTSKOTT

Kommunstyrelsens Närings- och Planeringsutskott beslutade 2012-02-21 att tillstyrka planen.

UMEÅ KOMMUN mars 2012

Detaljplanering


 Tomas Strömberg
 Planchef

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-06-20

Registrering av åtgärder:
Detaljplan Embla 5

Information:

Berörda fastigheter:
EMBLA 5

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-06-08	TR	Tidigaste registreringsdatum
2012-04-13	BD	Beslutsdatum
2012-05-11	LK	Laga kraft
2017-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-06-20	PB	Inlagd i ACM