

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 MARK OCH VATTEN

Allmän mark

- PARK₁** Parkmark som får underbyggas med garage för bostadsparkering

Kvartersmark

- B** Bostäder och där så prövas lämpligt, för handels- och hantverksändamål
- (BP)** Bostadsparkering under mark inom allmän plats

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med förråd eller skärmtak
- Marken får byggas över med planterbart bjälklag

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I - VI** Högsta antal våningar
- v_i** Vind får inte inredas, teknikutrymmen skall inkluderas i högsta antal våningar.
- f_i** Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen, se plankarta. (Ex. regelbunden rytmisk fönsterplacering)
- Högsta totalhöjd i meter

Ny bebyggelse ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Den tomtindelning som fastställdes 1962-02-28 (Akt nr 24-80K-1/1962) upphör att gälla för tomten nr 3 inom kv Plåtslagaren.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning med kulturmiljöstudie
 - genomförandebeskrivning

BESLUT

- Antagen KF 2010-03-29
- Godkänd BN 2010-01-27
- Vidimeras 150
- Laga kraft 2012-07-17
- Regeringens beslut 2011-11-24
- Länsstyrelsens beslut 2012-06-18

Detaljplan för fastigheterna PLÅTSLAGAREN 3 och UMEÅ 2:1

Väst på stan, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret september 2009
Reviderad i januari 2010

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Johan Hagland
Planeringsarkitekt
BH

2480K-P12/25

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

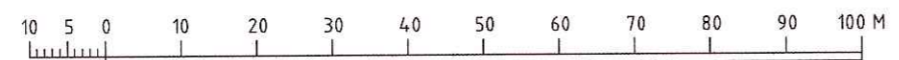
Upprättad 2009-09-11
Reviderad MOK 06-165

Lantmätare SHBK

- Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobehandling eller terraster mätning (innenst)
 - 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
Höjdförändring: Höjddata med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkart
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

Skala 1:1000





Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 06-20
 Datum: 2012-07-30
 Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheterna PLÅTSLAGAREN 3 och del av Umeå 2:1 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2010-03-29, § 27.

Länsstyrelsen upphävde Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen 2010-06-24.

Beslutet överklagades till Regeringen som, 2011-11-24, upphäver Länsstyrelsens beslut i den del det avser upphävande att anta planen. Regeringen överlämnar ärendet i den del som avser överklagandena av 5 sakägare till Länsstyrelsen för ny behandling.

Länsstyrelsen avslår sakägarnas överklaganden i beslut 2012-06-18. Det beslutet överklagades inte till Mark- och miljödomstolen.

Beslutet har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2012-07-17.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

Inger Södermark

Kopia till:

- Sökanden skickat 31/7 2012
- Länsstyrelsen, samhällsplanering mail 30/7 2012, brev 31/7
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret -"-
- Umeå kommun, Geografisk information -"-
- Umeå kommun, Bygglov -"-
- Umeå kommun, Fastighetsbildning -"-

185

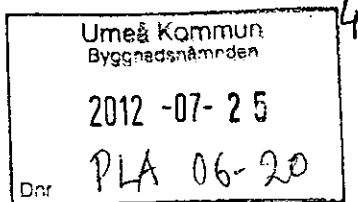
2480K-P12/25

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
Detaljplanering	Besöksadress Skolgatan 31A, 2 tr
Postadress 901 84 UMEÅ	Tel 090-16 13 61
Tel växel 090-16 10 00	Fax 090-16 13 68
E-post detaljplanering@umea.se	

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen
Västerbotten



Underrättelse

Datum
2012-07-23

Ärendebeteckning
403-8351-2011

Arkivbeteckning

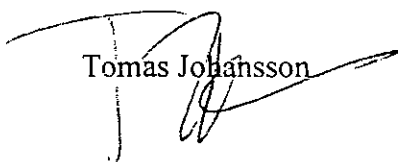
Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1, Umeå kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2010-03-29, § 27

Länsstyrelsens beslut 2012-06-18 att avslå överklagandena över beslutet att anta ovan nämnda plan har inte överklagats till Mark- och miljödomstolen inom tre veckor från delgivningsdagen.

Planen vann laga kraft 2012-07-17.

Originalhandlingarna kommer att återsändas till er under vecka 31.


Tomas Johansson

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun, 901 84 Umeå
Byggnadsnämnden i Umeå kommun, Bygglov, 901 84 Umeå
Näslunds fastigheter AB, Östra Brinkvägen 48, 903 21 Umeå
Samhällsplanering (MH)
TJ



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut
Datum
2012-03-01

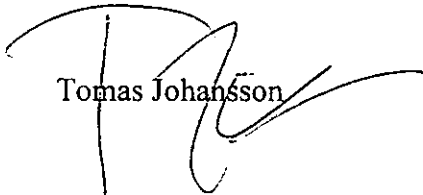
1(1)

Ärendebeteckning
403-8351-2011
Arkivbeteckning
Umeå Kommun
Styrelsen
2012-03-05
Dnr
06-20

Umeå kommun
att: Ulrika Sundin Bonnedahl
901 84 UMEÅ

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3
m.m, Umeå kommun**

Kommunen beviljas begärt anstånd till 2012-03-20 med att komma in med yttrande.


Tomas Johansson



Länsstyrelsen
Västerbotten

6 KOPILA

Beslut

Datum
2012-06-18

Ärendebeteckning
403-8351-2011

1(6)

Arkivbeteckning

Rek + mb

Enligt sändlista

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2012 -06- 27

Dnr

Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1 i Umeå, Umeå kommun (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena av Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 29 mars 2010, § 27, att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1

Länsstyrelsens motivering

Allmänt

Som framgår av bestämmelserna nedan ska de materiella reglerna i den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, (1987:10) tillämpas vid prövningen av detta ärende.

Inom fastigheten Plåtslagaren 3 medger gällande plan bostadsbebyggelse i upp till tre våningar med inredd vind. På fastigheten finns i dag bl. a. två flerbostadshus i tre våningar. Syftet med den nu aktuella detaljplanen är att komplettera med bostäder på fastigheten i en byggnad med tre våningar mot Brogatan och fyra respektive sex våningar inne i kvarteret. Bilparkering avses i huvudsak ske genom ett underjordiskt garage som planeras inom den egna fastigheten med nedfart från Brogatan. En mindre del av Västra kyrkogårdsparken överförs till kvartersmark och kommer att tas anspråk för garage/lägenhetsförråd.

Inledningsvis kan konstateras att planläggning är en kommunal angelägenhet och det innebär att kommunen genom sitt planmonopol har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av enskild intressent. De lämplighetsbedömningar som görs av kommunen bör därvid tillmätas stor vikt. Vid detaljplanläggning ska både enskilda och allmänna intressen beaktas. Vid överklaganden bör Länsstyrelsen inrikta sig på att pröva om planen är oacceptabel för de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst med avseende på enskilda intressen. Länsstyrelsens prövning vad gäller sådana allmänna intressen som klagandena åberopat bör begränsa sig till en prövning av om ett överklagat beslut ligger inom ramen för det handlingsutrymme ÄPBL ger kommunen. I kommentaren till ÄPBL, Didón m.fl. sid. 13:20 anges att den statliga tillsynen rörande riksintressen i

första hand utövas av Länsstyrelsen under samrådsförfarandet och vid prövning eller beslut enligt 12 kap. ÄPBL.

Dessutom gäller att Länsstyrelsen vid prövningen av beslut att anta detaljplaner enligt huvudregeln antingen ska fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Frågor om den närmare utformningen av bebyggelsen m.m. bedöms i bygglovsskedet.

Detaljplanens påverkan på riksintressen m.m. samt planens utformning

Planområdet är beläget inom det den enligt 3 kap. 6 § miljöbalken riksintressanta kulturmiljön centrala Umeå (AC 10). Länsstyrelsen har i beslut den 26 april 2010 enligt 12 kap ÄPBL beslutat att inte pröva kommunens beslut att anta den aktuella detaljplanen enligt 1 § i det nämnda kapitlet. Det bedömdes i vårt beslut att den bebyggelse som planen möjliggör kan medföra skada på riksintresset, men att denna skada är att anse som indirekt då planområdet inte ligger inom en av riksintressets definierade värdekärnor. Den samlade bedömningen var att skadan inte kan befaras bli påtaglig. Detta innebär att Länsstyrelsen som ett slutligt ställningstagande har funnit att den tillkommande bebyggelse som planen medger går att förena med en från allmän synpunkt acceptabel markanvändning enligt bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild. Vad klagandena nu anfört i dessa delar ger inte anledning till någon annan bedömning.

Kyrkogårdsparken mellan Västra kyrkogården och bebyggelsen inom kvarteret Plåtslagaren är av stort värde för rekreation och som friområde mellan bebyggelsen inom det nämnda kvarteret och kyrkogården. En relativt stor del av parkmarken kommer att underbyggas av ett garage för boendeparkering. Mot den bakgrunden anser Länsstyrelsen att det hade varit klagande med en planbestämmelse som reglerar garagets högsta nivå i förhållande till omgivande parkmark och en tydligare beskrivning av hur körytor och nedfartsramper till garaget ska anordnas. Detta på grund av kravet i 5 kap. 9 § ÄPBL att det tydligt ska framgå hur en detaljplan reglerar miljön. Länsstyrelsen anser dock med hänsyn till den, om än skissartade, redovisning av körytor till garaget med nedfartsramper som finns i planbeskrivningen och till vad Byggnadsnämnden i sitt nedan nämnda yttrande anfört att konsekvenserna av planens genomförande trots allt kan bedömas. Detta förutsätter att anslutningen mellan parkmarken ovan underjordsgaraget och den befintliga parken i realiteten blir så bra som nämnden gett uttryck för i sitt nämnda yttrande och att underjordsgaraget kan utföras så att in- och utfart mot Brogatan kan ske på ett trafiksäkert sätt. De oklarheter som i detaljplanen finns i nämnda avseenden utgör inte tillräckliga skäl att upphäva planen.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning, skuggeffekter och ev. olägenheter av ökad trafik

Länsstyrelsen accepterar kommunens bedömning att detaljplanen, som enligt vad regeringen uppgett i sitt nedan nämnda beslut är av begränsad omfattning och endast innebär en "i huvudsak en mindre utökning av byggrätten", inte motiverar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning. Den redogörelse för konsekvenserna av planens genomförande på lokal nivå som finns i planbeskrivningen får anses tillräckligt

uttömmande. Vad klagandena anfört i denna del ger därför inte anledning att upphäva kommunens beslut.

Den skuggstudie som utförts visar att klagandenas fastigheter inom den södra delen kvarteret Brogård endast i förhållandevis begränsad omfattning kommer att drabbas av ökad skuggbildning på grund av den planerade nybebyggelsen inom planområdet, och då främst under eftermiddagarna höst och vår. Likaså torde effekterna av den ökade trafiken på Brogatan och övriga närliggande gator på grund av den utökade byggrätt som detaljplanen medger bli marginell jämfört med den totala trafikbelastningen på de aktuella gatorna. I sammanhaget bör slutligen nämnas att man i en stadsmiljö måste räkna med förändringar och förtätningar av kringliggande bebyggelse som påverkar bl. a. den visuella miljön, skuggbildning och trafikmängder. Länsstyrelsen anser att de negativa effekterna av planen i dessa avseenden inte är större än att de får tålas.

Övriga grunder

Vad klagandena i övrigt anfört är enligt Länsstyrelsen mening inte heller av sådan beskaffenhet eller betydelse som utgör anledning att upphäva beslutet att anta detaljplanen.

Kommunens beslut ska därmed stå fast.

Överklagandena

Göran Modig, Marie-Louise Modig-Dackenberg, Lars Modig och Kristina Modig samt Bostadsrättsföreningen Brogård har överklagat beslutet att anta detaljplanen och får anses ha yrkat att Länsstyrelsen ska upphäva detsamma. Som skäl har uppgetts bl. a. följande.

Göran Modig m.fl.

Hänvisning har gjorts till tidigare yttranden till kommunen från 2007 och 2009. I det förstnämnda yttrandet har man under fem punkter motsatt sig planförslaget med hänsyn till att fastigheten redan i dag är hårt exploaterad utan lek- friytor, att biltrafiken kommer att öka och eftersom värdefull parkmark kommer att tas i anspråk. Vidare har anförts att fastigheten Brogård 1 kommer att skäras av från eftermiddagssol under större delen av året och att den exploatering som planen medger kommer att innebära ett ingrepp i riksintressant kulturmiljö som strider mot intentionerna i 3 kap. 6 § miljöbalken. I det senare yttrandet har nämnts bl.a. att den planerade in och utfarten till parkeringsgaraget på Brogatan kommer att bli ett buller- och miljömässigt problem på denna trånga gata. När det gäller beskrivningen av miljön har man i planförslaget helt underlåtit att behandla parkeringsgaraget. Dess omfattning har inte redovisats och ventilationsproblematiken har inte berörts. Det är mycket märkligt att kommunen inte ansett sig behöva göra en miljökonsekvensbeskrivning då planen på många sätt påverkar luft, buller och miljömässiga värden.

Härutöver har nämnts att detta är en av de få sammanhängande kulturmiljöerna i Umeå från tiden före stadsbranden 1888. Området är av riksintresse med en stor koncentration av byggnader som skyddas av kulturminneslagen. Den föreslagna nybyggnationen ligger mitt i riksintresseområdet. I väster ligger det gamla lasarettet från 1700-talet och Umeås gamla kyrkogård. I öster finns fyra kvarter med skyddsvärd bebyggelse. Ett höghus skulle resa sig som ett monument mitt i Umeås största kulturresevat och helt dominera detta. Att parkmark exploateras godtas inte och oro framförs över att den stora utgrävning som den underjordiska parkeringen innebär kommer att dränera området och äventyra hela kulturresevatets fortbestånd. De gamla husen är nästan uteslutande grundlagda på rustbäddar av trä och en grundvatensänkning medför att bäddarna ruttnar och att grunderna raseras. Hela processen förvärras av att grundläggningen av höghuset sannolikt kräver pålning. Utgrävningen av kyrkogårdsparken är inte heller oproblematisks eftersom ingen vet var alla begravts under århundradena. Man måste ha beredskap för hur ev. gravfynd ska hanteras, så att inte brott mot griftefriden omöjliggör byggandet av parkeringsanläggningen när bostadshuset redan är uppfört. Med hänsyn till vad som nämnts ovan och i tidigare yttranden bör planen arbetas om och anpassas till riksintressets syfte och till områdets skala och miljön.

Bostadsrättsföreningen Brogård

Byggnaden efter Brogatan bör vara en två-trevåningsbyggnad i trä. De föreslagna husen passar inte in i det mönster som gäller inom området med småskalig bebyggelse. Området är en av riksintressets absoluta värdekärnor. Av tradition hör och har gårdshus inte varit högre än byggnaden vid gatan. Rent estetiskt passar höghusen inte i miljön. Byggnationen strider mot översiktsplanens föreskrifter. Kyrkogårdsparken bör lämnas intakt. Parken och kyrkogården är en del i den historiska miljön. Att överföra del av parken till privat fastighetsägare kan bli ett prejudikat för kommande utnyttjande av parkmark. Trafiksituationen efter Storgatan och Brogatan gör att alla grönområden behöver vara kvar som lungor i stadsmiljön. Förslaget medför att biltrafiken kommer att öka. Förutom olycksrisker för cyklister kommer utsläpp från bilar som väntar för komma ut på Storgatan att öka. Detta kan boende efter Brogatan inte acceptera. Sammantaget vill föreningen inte att höghusen byggs samt att den lilla parken vid kyrkogården lämnas intakt.

Ärendets handläggning

Länsstyrelsen upphävde av formella skäl i beslut den 24 juni 2010 kommunens beslut att anta den aktuella detaljplanen. Umeå kommun och Näslund fastigheter AB överklagade beslutet. Regeringen beslutade den 24 november 2011 att upphäva Länsstyrelsens beslut i den del det avser upphävande av kommunens antagandebeslut och överlämnade ärendet hit för ny behandling rörande era överklaganden. Regeringen motiverade sitt beslut med att enbart de av Länsstyrelsen påtalade bristerna inte utgjorde skäl för att anse att kommunens beslut inte tillkommit i behörig ordning.

Länsstyrelsen har tagit upp ärendet till fortsatt handläggning och begärt in ett yttrande från Byggnadsnämnden. Nämnden har uppgett bl. a följande. Planen innehåller enligt nämndens mening inte otydligheter och saknar inte bestämmelser. Beträffande

parkens utformning är kommunen alltjämt fastighetsägare och huvudman för den kvarvarande allmänna platsmarken. Nämnden är därför förvissad om att det vid genomförandet av planen kommer att säkerställas att det blir en bra anslutning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Beträffande underjordsgaraget har anförts att vilplanets belägenhet jämte ramper framgår av planbeskrivningen. Även om inte alla måttuppgifter finns tydligt angivna anses att underlaget är tillräckligt för att bedöma detaljplanens konsekvenser och innebörd. Klagandena har härefter lämnats tillfälle att yttra sig. Något yttrande har inte inkommit.

Aktuella bestämmelser

Från den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag (2010:900). Enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter gälla för mål och ärenden som har påbörjats i första instans före den 2 maj 2011 och i ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I detta fall tillämpas den gamla plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Däremot ska enligt punkten 16 den nya lagen tillämpas då det gäller bestämmelserna om instansordning. Det innebär att Länsstyrelsens beslut i detta fall får överklagas hos mark- och miljödomstolen.

I 1 kap. 5 § ÄPBL, anges att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

Av 2 kap. 1 och 2 §§ ÄPBL följer att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges en sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken ska tillämpas. Planläggning ska, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl. a. bebyggelse och grönområden. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med bl. a. mark och vatten ska främjas.

Markområden samt fysisk miljö i övrigt som ha betydelse från allmän synpunkt med hänsyn bl. a. till deras kulturvärden ska enligt 3 kap. 6 § miljöbalken så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för bl. a. kulturmiljövården ska skyddas mot sådana åtgärder

Av 2 kap. 3 § ÄPBL följer att bl. a. bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet samt möjligheterna att ordna trafik och annan samhällsservice samt att förebygga luftföroreningar och bullerstörningar.

Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ ÄPBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Byggnader ska placeras

så att de eller deras avsedda användning bl. a. inte medför betydande olägenheter för omgivningen.

Enligt 5 kap. 2 § ÄPBL ska vid utformningen av en detaljplan skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I 3 kap. 9 § i det nämnda kapitlet anges att planhandlingarna ska utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön.

Enligt 13 kap 8 § ÄPBL gäller den myndighet som har att pröva ett överklagande om bl. a. antagande av en detaljplan ska antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

Håkan Törnström

Tomas Johansson

Bilaga

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt

Sändlista

Göran Modig, Marie-Louise Modig-Dackenberg, Lars Modig och Kristina Modig,
c/o Sören Burman, Nytorosgatan 3, 903 30 Umeå
Bostadsrättsföreningen Brogård, c/o Arne Sigurdh, Brogatan 2 A, 903 25 Umeå

Kopia till

Näslunds Fastigheter AB, Östra Brinkvägen 48, 903 21 Umeå
Umeå kommun, 901 84 Umeå

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, 901 84 Umeå
Samhällsplanering (MH)

TJ



Länsstyrelsen
Västerbotten

12

Remiss

Datum
2012-01-31

1(2)

Ärendebeteckning
403-8351-2011
Umeå Kommun
Arkivbeteckning Byggnadsnämnden

2012-02-01

Dnr 06-20

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1, Umeå kommun

Regeringen har upphävt Länsstyrelsens beslut 2010-06-24 att upphäva Kommunfullmäktiges beslut 2010-03-29 att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1 och överlämnat ärendet – i den del det avser överklagandena av Göran Modig, Marie-Louise Modig- Dackenberg, Lars Modig och Kristina Modig (Kv. Brogård 1) samt Bostadsrättsföreningen Brogård (Brogård 8) – till Länsstyrelsen för ny behandling. Denna prövning har inletts. Enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen (2010:900) ska äldre föreskrifter gälla i detta ärende.

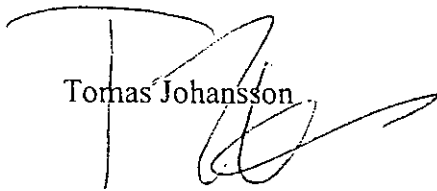
Klagandena har i sina skrivelser - utom annat – uppgett att den planerade nyexploateringen kommer att innebära ökad biltrafik på de trånga gatorna i området vilket medför miljöförsämringar och större olycksrisker. När det gäller beskrivningen av miljön har de vänt sig mot att man i detaljplanen helt underlåtit att behandla parkeringsgaraget och dess omfattning. De har också motsatt sig att in- och utfart till det aktuella underjordsgaraget anordnas på Brogatan med hänsyn till buller och miljömässiga problem. De har vidare tagit avstånd från att parkmark tas i anspråk och uttryckt oro bl. a. för vad den stora utgrävning som den underjordiska parkeringen innebär och befärrar att de gamla husen i området kommer att skadas.

Länsstyrelsen har i sitt tidigare beslut kommenterat problematiken med underjordsgaraget enligt följande. "Enligt planhandlingarna krävs det ca 40 bilplatser vid fullt utnyttjad exploatering. Dessa platser avses att tillgodoses genom ett underjordiskt garage under fastigheten och en del av parkmarken, med angränsning via Brogatan. Enligt den otydliga skiss som finns i planbeskrivningen tolkar Länsstyrelsen att garage-takbjälklagets högsta nivå, inklusive markfyllning, hamnar i nivå med de första våningsplanerna på de befintliga bostadshusen inom fastigheten. Detta innebär att marken kommer att höjas betydligt i jämförelse med nuvarande höjd. Planbestämmelser saknas som skulle reglera garagets nivå och som rättskraftigt anger vilka åtgärder som ska vidtas för att anpassa den del av grönområdet där garageanläggningen utförts till omgivande miljö sedan garaget färdigställts. Länsstyrelsen anser att planen i denna del är så otydligt utformad att konsekvenserna av dess genomförande på parkmark och omgivande bebyggelse inte närmare kan bedömas. Det kan därför ifrågasättas om kraven i 5 kap. 9 § PBL att en detaljplan ska utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön är uppfyllda". Innebörden av detta tydlighetskrav framgår av kommentaren till ÄPBL, Didón m.fl sid. 5:62 b.

Hur garaget anordnas är av stor betydelse för bl. a miljö och trafiksäkerhet i området.

Med hänsyn till vad klagandena anført och vad som i övrigt uppgetts ovan emotes förtydligande av den schematiska skiss över underjordsgaraget som visas i planbeskrivningen, vilket innebär dels en handling som visar garageplanet med ramp/-er och garageplatser och dels en sektion med marknivåer från (ev. vilplan mot) Brogatan och genom fastigheten och aktuell del av det parkområde som avses att tas i anspråk. Lutning/-ar på ramp/-er ska framgå. Handlingarna emotes i läsbar och mätbar skala.

Kompletteringen bör vara Länsstyrelsen tillhanda senast **2012-03-01**.


Tomas Johansson

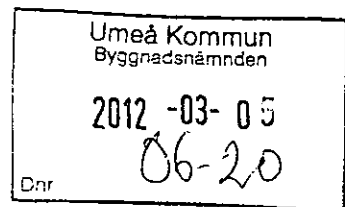
Kopia till

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, 901 84 Umeå
Samhällsplanering



14

2012-02-28



Länsstyrelsen i Västerbotten

901 86 UMEÅ

Ärende 403-8351-2011**Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren m.m.**

Umeå kommun har mottagit remiss från Länsstyrelsen avseende komplettering av ärendet. Byggnadsnämnden får härmed hemställa om anstånd med yttrande till den 20 mars då Byggnadsnämnden ska anta förslag till yttrande. Nämnden håller sammanträde den 14 mars.

Umeå som ovan

Ulrika Sundin Bonnedahl
Fastighets- och miljöjurist

Umeå Kommun

Postadress 901 84 Umeå
Besöksadress Skolgatan 31
Tel 090-16 15 33
e-post ulrika.sundin.bonnedahl@umea.se

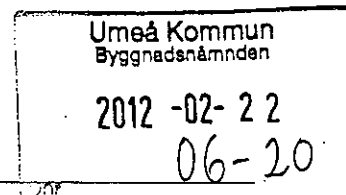
UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2012-02-15

Vårt diarienummer
PLA 06-20
Sid 1 (1)

BN § 39

PLÅTSLAGAREN 3 – Information



Fastighets- och miljöjurist Ulrika Sundin-Bonnedahl informerar om ärendet.

BESLUT

Byggnadsnämnden har inget ytterligare att anföra utan överlämnar till länsstyrelsen att avgöra ärendet.

Bakgrund

Regeringen upphäver länsstyrelsens beslut 2010-06-24 att upphäva kommunfullmäktiges beslut 2010-03-29 att anta detaljplan för fastigheterna Plåtstagaren 3 och del av Umeå 2:1 och överlämnar ärendet – i den del det avser överklagandena av 5 klaganden – till länsstyrelsen för ny behandling. Enligt remiss 2012-01-31 emotser länsstyrelsen förtydligande av vissa handlingar.

Justerare:

BN § 39 Plåtstagaren 3



Miljödepartementet

16
RA 06-20
Regeringsbeslut

I:1

2011-11-24

M2010/3252/Ma/P

STADSLEDNINGSKONTORET
KANSLIET
UMEÅ KOMMUN

2011-12-07

Dnr: 2007.518 Dpl: 214

Aktbil: Bil:

Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och Umeå 2:1, Väst på stan, Umeå kommun

1 bilaga

Handlingar återsänds

Regeringens beslut

Regeringen upphäver Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut den 24 juni 2010 i den del det avser upphävande av Umeå kommuns beslut den 29 mars 2010 att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och Umeå 2:1, Väst på stan, i kommunen.

Regeringen överlämnar ärendet i den del det avser överklagandena av Göran Modig, Marie-Louise Modig-Dackenberg, Lars Modig och Kristina Modig samt Bostadsrättsföreningen Brogård till Länsstyrelsen i Västerbottens län för ny behandling.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 29 mars 2010 att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och Umeå 2:1, Väst på stan, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats fattade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 24 juni 2010 det beslut som framgår av *bilagan*.

Umeå kommun och Näslunds Fastigheter AB har överklagat länsstyrelsens beslut.

Umeå kommun anför bl.a. följande. Kommunens bedömning när det gäller program är att det inte varit nödvändigt. Planärendet gäller en kompletterande bebyggelse på en redan bebyggd tomt. Det är inte frågan om någon ny markanvändning. Gällande plan medger redan bostadsbebyggelse. Den omgivningspåverkan som kan uppkomma skulle inte ha blivit utförligare belyst av ett planprogram. Redan i samrådet har

utförligt beskrivits och behandlats frågeställningar och konsekvenser i förhållande till gällande översiktsplan och den omgivande kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen. Det fanns redan från början med en särskild kulturmiljöbeskrivning som belyser påverkan på stadsbild och kulturmiljö. Även andra övergripande frågor som kan behöva hanteras i ett planärende som t.ex. trafikkonsekvenser, grönområden m.m. har redan från början tagits med i planhandlingarna. Kommunen kan inte se att ett planprogram skulle ha tillfört planärendet eller planprocessen någonting.

När det gäller frågan om det vid den andra utställningen skulle ha funnits med handlingar som visar vilka synpunkter som tidigare framförts anför kommunen att efter samrådsskedet upprättades en samrådsredogörelse med planförfattarens kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna. Denna handling fanns med i handlingarna när ärendet ställdes ut första gången i december 2008. Sakägarna har således i det skedet fått ta del av inkomna synpunkter och kommunens inställning till dessa och under utställningen kunnat bevaka sina intressen och framföra eventuella ytterligare synpunkter. Efter utställningen upprättades en sammanställning med utlåtande över de då inkomna synpunkterna samt vilka kommentarer och förslag till justeringar i planförslaget som dessa föranlett. Byggnadsnämnden beslöt utifrån detta att återremittera planförslaget för bearbetning. Efter gjorda justeringar ställdes planförslaget ut på nytt. Den andra utställningen sågs som en förlängning av utställningsfasen från den första utställningen varför något utställningsutlåtande inte redovisades. Efter den andra utställningen sammanställdes och kommenterades inkomna synpunkter. Det finns inget som tyder på att någon berörd sakägare skulle ha avstått från att bevaka sina intressen eller skulle fått svårigheter att försöka påverka kommunens beslut till följd av att synpunkter och kommentarer från första delen av utställningsförfarandet inte särredovisats efter den andra utställningen.

Näslunds Fastigheter AB anför bl.a. följande. Som fastighetsägare har de försökt att vara lyhörda inför de förändringar som kommunen föreslagit som ett resultat av inkomna synpunkter och invändningar under handläggningen. Denna har enligt bolagets mening varit omfattande med samråd och två utställningar.

Skälen för regeringens beslut

En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011 då plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för ärenden som avser överklagande av beslut i ett ärende som påbörjats före den 2 maj 2011. Den numera upphävda plan- och bygglagen, förkortad ÄPBL, ska därför tillämpas i detta ärende.

Regeringen prövar först frågan om detaljplanen skulle ha grundats på ett planprogram enligt 5 kap. 18 § ÄPBL. Bestämmelserna ger beslutsfattarna ett visst handlingsutrymme och bedömningen av kravet på

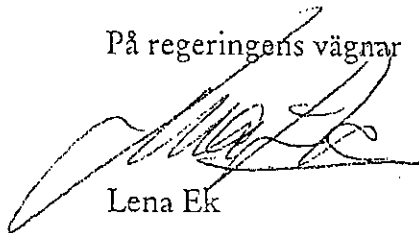
program bör enligt regeringens mening ske utifrån planeringssituationen i det enskilda fallet. Av handlingarna framgår att förevarande detaljplan omfattar en tomt, som enligt gällande detaljplan utgör kvartersmark för bostadsbyggelse. Nu aktuell plan innebär i huvudsak en mindre utökning av byggrätten. Mot bakgrund av detaljplanens begränsade omfattning och till hur samråds- och utställningsförfarandena gjorts finner regeringen att ett planprogram inte varit nödvändigt i detta fall.

Av handlingarna framgår att inkomna synpunkter under utställningstiden redovisats i ett utlåtande efter den andra utställningen. Vidare framgår att berörda sakägare och övriga som haft synpunkter fått ta del av utlåtandet innan planen antogs. Att ett utlåtande efter den första utställningen inte fogats till handlingarna vid den andra utställningen kan enligt regeringens mening inte haft sådan betydelse för berörda sakägares möjligheter att bevaka sin rätt att enbart denna omständighet utgör skäl att upphäva planbeslutet.

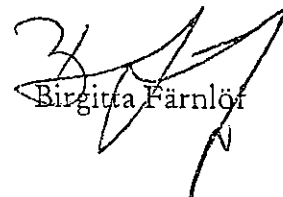
Regeringen finner att enbart de av länsstyrelsen påtalade bristerna inte utgör tillräckliga skäl för att anse att kommunens beslut inte tillkommit i laga ordning. Länsstyrelsens beslut bör därför upphävas i den del det avser upphävande av kommunens antagandebeslut.

Kommunens beslut att anta detaljplanen har bl.a. överklagats av Göran Modig, Marie-Louise Modig-Dackenberg, Lars Modig och Kristina Modig samt Bostadsrättsföreningen Brogård till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har dock inte prövat deras överklaganden. Eftersom det ankommer på länsstyrelsen att som första instans pröva överklaganden av ett beslut att anta en detaljplan bör överklagandena av Göran Modig, Marie-Louise Modig-Dackenberg, Lars Modig och Kristina Modig samt Bostadsrättsföreningen Brogård överlämnas till länsstyrelsen för ny behandling.

På regeringens vägnar



Lena Ek



Birgitta Färnlöf

Kopia till

Boverket

Umeå kommun, 901 84 UMEÅ

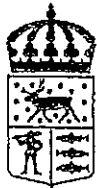
Näslunds Fastigheter AB, Östra Brinkvägen 48, 903 21 Umeå

Göran Modig, Marie-Louise Modig-Dackenberg, Lars Modig och

Kristina Modig, c/o Sören Burman, Nytorgsgatan 3, 903 30 Umeå

Bostadsrättsföreningen Brogård, c/o Arne Sigurds, Brogatan 2 A,

903 25 Umeå



Länsstyrelsen
Västerbotten

FOTOKOPIA

Beslut

Datum

2010-06-24

Ärendebeteckning

403-3190-2010

m.fl. enligt nedan

1(6)

Enligt sändlista

Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1 i Umeå, Umeå kommun
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen upphäver Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 29 mars 2010, § 27, att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1.

Överklagandena från Ullabritt Olsson, Jan Björnebrink och Göran Sandberg tas inte upp till prövning.

Länsstyrelsens motivering

Vilka har rätt att överklaga?

Enligt den nedan nämnda bestämmelsen i 22 § förvaltningslagen får beslut överklagas av den som beslutet angår. Enligt fast praxis vid tillämpningen av denna bestämmelse anses beslut avseende detaljplan angå den som bor eller äger fastighet inom eller i direkt anslutning till planområdet. Härutöver krävs enligt 13 kap 5 § PBL att den klagande ska ha framfört skriftliga synpunkter tidigare under planprocessen som inte blivit tillgodosedda.

Bostadsrättsföreningen Brogård och Göran Modig, delägare i fastigheten Brogård 1 har rätt att överklaga antagandebeslutet.

Göran Sandberg, med uppgiven bostadsort Myrbäck utanför Umeå, har såvitt framgår av handlingarna i ärendet inte framfört synpunkter tidigare under planprocessen. Klagomålen avser, såvitt dessa får förstås, inte beslutsförfarandet som sådant eller ändringar av planförslaget efter utställning. Han är redan av det skälet inte berättigad att överklaga. Det har dessutom inte heller framkommit något som visar att beslutet skulle angå honom i den mening som avses i 22 § förvaltningslagen. Ullabritt Olsson bor enligt egen uppgift i en annan del av Umeå och berörs inte heller av det överklagade beslutet på sådant sätt som krävs för att ha rätt att överklaga. Avståndet mellan Jan Björnebrinks bostad och planområdet uppgår till mer än 150 meter och det mellanliggande området utgörs av gator och bebyggda kvarter. På grund härav och då vad han anfört inte är av karaktär som påverkar hans personliga rättsställning har han inte rätt att överklaga. Med hänvisning till vad som vad som anförts kan Sandbergs, Björnebrinks och Ullabritt Olssons överklaganden inte tas upp till prövning.

Ärendets formella hantering

I överklagade beslut att bl. a. anta detaljplaner har Länsstyrelsen att på eget initiativ bedöma om ärendena handlagts i överensstämmelse med formkraven i PBL.

Inom fastigheten Plåtslagaren 3 finns i dagsläget två flerbostadshus i tre våningar med tegelfasad samt två garage/uthus med träfasad. Syftet med den antagna detaljplanen är att pröva de planmässiga förutsättningarna för komplettering med bostäder i en byggnad med tre våningar mot Brogatan och fyra respektive sex våningar inne i kvarteret. Bilparkering avses i huvudsak ske genom att ett underjordiskt garage anläggs under Västra kyrkogårdsparken med nedfart från Brogatan. En del av parken överförs till kvartersmark. Planområdets areal uppgår till ca 2 300 m².

Som anges i bestämmelserna nedan ska detaljplan grundas på ett program, om det inte är onödigt. Syftet med denna bestämmelse är att det i ett tidigt skede ska kunna ske en dialog mellan kommunen och dem som kan beröras. Effekten av detta förväntas bli att kommunens beslutsunderlag breddas och dels att sakägare m.fl. får möjlighet till insyn och påverkan innan planen fått ett konkret innehåll och ställningstagandena blivit låsta. Ett program ska ange utgångspunkter och mål för planarbetet. Det kan dock i vissa fall vara möjligt klara sig utan program även för planer som genomförs med ett ordinärt förfarande. Detta kan som anges i kommentaren till PBL, Didón m.fl. sid. 5:110 vara aktuellt om en översiktsplan kan ersätta programmet. Så kan vara fallet om översiktsplanen innehåller sådana riktlinjer för detaljplanearbetet att innebörd och konsekvenser tydligt kan utläsas. I dessa fall bör det dessutom krävas att översiktsplanen är aktuell samt att detaljplanen har stöd i översiktsplanen och är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Kommunen har själv bedömt att planförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen. Länsstyrelsen har i sitt yttrande över den föreslagna detaljplanen varit av samma mening och sammanfattningsvis anfört att förslaget inte visar hänsynstagande till stadsbild, park och kulturmiljö.

Länsstyrelsen anser mot bakgrund av ovan beskrivna förhållanden, även innefattande den planerade bostadsbebyggelsens omfattning, att det enligt nu gällande bestämmelser inte kan anses onödigt att upprätta ett planprogram i detta ärende. Det faktum att ett sådant program inte upprättats utgör en sådan brist i handläggningen som medför att det överklagade beslutet att anta detaljplanen ska upphävas. (jfr även Regeringsrättens dom RÅ 2007 ref 41 och regeringens avgörande 2009-04-08, dnr 2008-2887).

Vidare kan konstateras att planläggningen berör ett stort antal intressenter förutom markägare/markägarna inom planområdet. Ett syfte med planförfarandet är bl. a. att ge intressenterna inflytande i processen. Detta ska fördjupa den lokala demokratin och förbättra underlaget för planbesluten. I 5 kap. 26 och 27 §§ anges därför vilka handlingar som planförslaget under utställningstiden ska åtföljas av för att utställningen ska bli informativ och hur sakägare m.fl. ska få besked om hur deras synpunkter har behandlats. I detta fall har sakägarna m.fl. inte fått annat besked om hur deras synpunkter bedömts av kommunen än att samrådsredogörelsen från april 2007 bifogats den utställning av det första planförslaget som pågick under tiden 2008-12-

18 – 2009-01-17. Utlåtandet över yttranden som kom in under denna tid hölls inte tillgängligt för dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda och fanns inte heller med bland de handlingar som fanns utställda under den andra utställningsperioden 2009-10-09 – 2009-10-30. Detta förfarande kan ha haft betydelse för sakägarna med fleras möjligheter att bevaka sin rätt och utgör också en sådan brist i handläggningen som medför att planbeslutet inte kan godtas.

Eftersom Länsstyrelsen bedömt att beslutet att anta detaljplanen ska upphävas av de skäl som nämnts ovan saknas anledning att närmare behandla de sakskaäl som klagandena åberopat.

Övrigt

Det kan konstateras att Länsstyrelsen den 26 april 2010, dnr 402-2521-2010, beslutat att inte pröva kommunens antagandebeslut enligt bestämmelserna i 12 kap. PBL. Denna bedömning är begränsad till de särskilt angivna prövningsgrunderna i 1 § i detta kapitel. Beslutet har sammanfattningsvis motiverats av att skadan på riksintresset centrala Umeå (AC10) inte kan befaras bli påtaglig. Detta innebär att Länsstyrelsen funnit att den nu aktuella exploateringen inte är oförenlig bl. a. med en från allmän synpunkt lämplig användning enligt bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken och med hänsyn till behovet av skydd för planområdets höga kulturvärden. Beslutet kan enligt bestämmelserna i 13 kap. 4 § PBL inte överklagas. Länsstyrelsen skulle vid en sakprövning av vad klagandena i denna del anfört i detta överklagningsärende ha varit bunden av sitt nämnda ställningstagande.

Under planprocessen har invändningar framförts angående anordnandet av ett underjordsgarage enligt detaljplanen. Även om denna sak inte prövas i detta överklagningsärende ser Länsstyrelsen ändå skäl att kommentera denna fråga enligt följande. Enligt planhandlingarna krävs det ca 40 bilplatser vid fullt utnyttjad exploatering. Dessa platser avses att tillgodoses genom ett underjordiskt garage under fastigheten och en del av parkmarken, med angräning via Brogatan. Enligt den otydliga skiss som finns i planbeskrivningen tolkar Länsstyrelsen att garagetakbjälklagets högsta nivå, inklusive markfyllning, hamnar i nivå med de första våningsplanen på de befintliga bostadshusen inom fastigheten. Detta innebär att marken kommer att höjas betydligt i jämförelse med nuvarande höjd. Planbestämmelser saknas som skulle reglera garagets nivå och som rättskraftigt anger vilka åtgärder som ska vidtas för att anpassa den del av grönområdet där garageanläggningen utförts till omgivande miljö sedan garaget färdigställts. Länsstyrelsen anser att planen i denna del är så otydligt utformad att konsekvenserna av dess genomförande på parkmark och omgivande bebyggelse inte närmare kan bedömas. Det kan därför ifrågasättas om kraven i 5 kap. 9 § PBL att en detaljplan ska utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön är uppfyllda. Med hänsyn till komplexiteten i denna fråga vore det också motiverat att - som Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, enligt handlingarna tidigare övervägt (utlåtande april 2009) - genom etappindelning eller liknande, säkerställa att garaget byggs innan parkeringsytan tas i anspråk.

Överklagandena

Överklaganden ha anförts Göran Modig, delägare i fastigheten Brogård 1, Bostadsrättsföreningen Brogård, ägare av fastigheten Brogård 8, Ullabritt Olsson, bosatt på adressen Skogsbrynet 6 i Umeå, Jan Björnebrink, bosatt på adressen Ridhusgatan 23, Umeå samt Göran Sandberg, bosatt på adressen Myrbäck 40. De har yrkat att Länsstyrelsen ska upphäva antagandebeslutet. Som skäl har uppgetts bl.a. följande.

Göran Modig

Hänvisning har gjorts till tidigare yttranden som ingivits till kommunen och som bilagts överklagandet. Dessa yttranden, innefattande bl. a. synpunkter om oacceptabla skuggningseffekter på Brogård 1, ökat antal bilar i området m.m. återges inte närmare här men har beaktats vid Länsstyrelsens bedömning. Vid de omarbetningar som gjorts av planen har yttrandena inte beaktats. Detta är ett av de få sammanhängande kulturmiljöerna i Umeå från tiden före stadsbranden 1888. Området är av riksintresse med en stor koncentration av byggnader som skyddas av kulturminneslagen. Den föreslagna nybyggnationen ligger mitt i riksintresseområdet. Ett höghus skulle resa sig som ett monument mitt i Umeås största kulturresevat och helt dominera detta. Att parkmark exploatera godtas inte och oro framförs över att den stora utgrävning som den underjordiska parkeringen innebär kommer att dränera området och äventyra hela kulturresevatets fortbestånd. De gamla husen är nästan uteslutande grundlagda på rustbäddat av trä och en grundvattensänkning medför att bäddarna ruttnar och att grunderna raseras. Hela processen förvärras av att grundläggningen av höghuset sannolikt kräver pålning. Utgrävningen är inte heller oproblematisks eftersom ingen vet var alla begravts under århundradena. Man måste ha beredskap för hur ev. gravfynd ska hanteras, så att inte brott mot griftefriden möjliggör byggandet av parkeringsanläggningen när bostadshuset redan är uppfört. Med hänvisning till beskrivna förhållanden är det ansvarslöst att någon miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats. Med hänsyn till vad som nämnts ovan och i tidigare yttranden bör planen arbetas om och anpassas till riksintressets syfte, till områdets skala och miljön.

Bostadsrättsföreningen Brogård

Byggnaden efter Brogatan bör vara en två-trevåningsbyggnad i trä. De föreslagna husen passar inte in i det mönster som gäller inom området med småskalig bebyggelse. Av tradition bör och har gårdshus inte varit högre än byggnaden vid gatan. Byggnationen strider mot översiktsplanens föreskrifter. Kyrkogårdsparken bör lämnas intakt. Parken och kyrkogården är en del i den historiska miljön. Att överföra del av parken till privat fastighetsägare kan bli ett prejudikat för kommande utnyttjande av parkmark. Trafiksituationen efter Storgatan och Brogatan gör att alla grönområden behöver vara kvar som lungor i stadsmiljön. Förslaget medför att biltrafiken kommer att öka, vilket medför ökade olycksrisker för cyklister och ökade utsläpp. Detta kan boende efter Brogatan inte acceptera.

Göran Sandberg

Liknande argument anförts mot den planerade bebyggelsens skala och karaktär som

framförts i de ovan nämnda överklagandena. En enskild fastighetsägare förleds att planera mot gällande riktlinjer. Ärendet och beslutet har principiell betydelse då regler och riktlinjer som riksdagen och kommunfullmäktige beslutat om inte följs. Nya övergripande normer för stadsplaneringen etableras i strid med gällande översiktsplan. Han begär att kommunen på ett seriöst sätt planerar för en ny översiktsplan om man vill göra påtagliga förändringar av exploateringsgraden i kulturhistoriskt känsliga områden av riksintresse.

Ullabritt Olsson

Hon uppger att hon tidigare har bott på Plåtslagaren 4 och att hon engagerat sig trots att hon inte längre berörs av den antagna detaljplanen. Hennes argument mot detaljplanen sammanfaller med vissa av dem som nämnts i överklagandena ovan.

Jan Björnebrink

Han anser att detaljplanen skadar det närbelägna gamla lasarettområdet och dess medicinhistoriska föreningens verksamhet. Han menar också att det bör utredas om inte beslutet fattats i strid med kommunallagens jävsbestämmelser. I övrigt har anförts bl. a. att den planerade byggnationen kommer att medföra trafiksäkerhetsrisker.

Aktuella bestämmelser

Ett beslut får enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) överklagas av den som beslutet angår, om det gått honom emot och beslutet kan överklagas.

Av 13 kap. 5 § plan och bygglagen (1987:10), PBL, framgår vidare bl. a. att beslut att anta en detaljplan får överklagas endast av den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Om ett planförslag efter utställningen ändras till nackdel för någon, får han ändå överklaga beslutet. Bestämmelserna hindrar inte heller överklagande på den grunden att beslutet inte har tillkommit i laga ordning.

Detaljplanen ska enligt 5 kap. 18 § PBL grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. När planen upprättas ska bestämmelserna i 6 kap. 11 -18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas, om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Enligt 20 och 21 §§ i det nämnda kapitlet ska kommunen när program utarbetas och förslag till detaljplan upprättas samråda med vissa uppräknade myndigheter samt bereda sakägare m.fl. som berörs av programmet eller förslaget tillfälle till samråd. Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. De synpunkter som har framförts vid samråden samt kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna ska redovisas i en gemensam samrådsredogörelse.

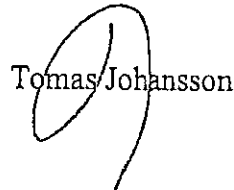
I 5 kap. 26 och 27 §§ PBL anges bl. a. följande. att planförslaget under utställningstiden ska åtföljas av 1. planbeskrivningen, 2. samrådsredogörelsen, 3. program för

planen, miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta och fastighetsbeteckning, om sådana handlingar har upprättats, 4. annat planeringsunderlag som kommunen anser vara av betydelse för en bedömning av förslaget. Om planförslaget avviker från översiktsplanen ska avvikelsen och skälen för denna redovisas i planbeskrivningen. Efter utställningstiden ska kommunen sammanställa de synpunkter som senast under utställningstiden har framförts skriftligen och redovisa sina förslag med anledning av dem i ett utlåtande som ska fogas till handlingarna i ärendet. Utlåtandet eller ett meddelande om var utlåtandet hålls tillgängligt ska för kännedom snarast möjligt sändas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ett stort antal personer ska underrättas får underrättelse i stället ske genom kungörelse.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Håkan Törnström



Tomas Johansson

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Sändlista

Göran Modig, ombud: Sören Burman, Nytorgsgatan 3, 903 30 Umeå
Bostadsrättsföreningen Brogård, att: Arne Sigurdh, Brogatan 2 A, 903 25 Umeå
Ullabritt Olsson, Skogsbrynet 6, 5 tr, 903 43 Umeå (delg. kvitto + hur man överklagar)
Jan Björnebrink, Ridhusgatan 23, 903 23 Umeå (delg. kvitto + hur man överklagar)
Göran Sandberg, Myrbäck 40, 905 88 Umeå (delg. kvitto + hur man överklagar)

Kopia till

Umeå kommun, Kommunstyrelsen, 901 84 Umeå (delg kvitto + hur man överklagar)
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, 901 84 Umeå
Näslunds fastigheter AB, Ö Brinkvägen 48, 903 21 Umeå
Samhällsplanering
TJ

Diarienummer: 403-3190-2010, 403-3191-2010, 303-3193-2010, 403-3195-2010,
403-3196-2010 och 403-3198-2010

Kopians överensstämmelse med
originaliet intygas:





2010-08-10

Dnr KS 518/2007

Kommunstyrelsens Näringslivs- och
planeringsutskott

Överklagande av länsstyrelsens i Västerbottens län beslut att upphäva antagande av detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1

Förslag till beslut

Planeringsutskottet beslutar

att föreslå kommunstyrelsen överklaga länsstyrelsens beslut med utveckling av grunderna för överklagandet i enlighet med tjänsteskrivelsen.

Tjänsteskrivelse / Förslag till överklagande

Länsstyrelsens i Västerbotten beslöt den 24 juni 2010, dnr 403-3190-2010, att upphäva kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 29 mars 2010 § 27 att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 samt del av Umeå 2:1 i Umeå kommun, Västerbottens län.

Umeå kommun, som fick del av beslutet den 8 juli 2010, har överklagat beslutet och fått anstånd med att utveckla grunderna för överklagandet till den sista augusti 2010.

Länsstyrelsens skäl för upphävande av beslutet är av formell karaktär och är följden av en av länsstyrelsen på eget initiativ vidtagen prövning av om ärendet handlagts i enlighet med plan- och bygglagens regler. Upphävandet är således inte någon direkt följd av vad de klagande har anfört som skäl för sina överklaganden.

Detta finner kommunen som ett anmärkningsvärt sätt att hantera ärendet, särskilt som länsstyrelsen något tidigare, den 26 april 2010, överprövat ärendet utifrån de grunder som länsstyrelsen har

2010-08-10

Dnr KS 518/2007

att bevaka, nämligen riksintressefrågan (och hälsa och säkerhet). I den prövningen har man funnit att planärendet inte medför någon påtaglig skada på riksintresse och att den antagna planen inte är oförenlig med de allmänna intressena i 3 kap miljöbalken och hänsynen till de omgivande höga kulturvärden som finns i området. D.v.s. de kärnfrågor som planärendet utförligt hanterat och som flertalet invändningar under planprocessen handlar om. I det sammanhanget, när länsstyrelsen prövade ärendet på eget initiativ, anförde man inga invändningar mot handläggningen.

Att länsstyrelsen sedan, när ärendet överklagas i sakfrågor av berörda sakägare, genomför en självpåtagen formaliagranskning i avseenden som ingen av de klagande påkallat känns märkligt. Det är svårt att frigöra sig från känslan att länsstyrelsen "passar på" att göra en ingående formaliaprövning och använda de brister man då kan hitta som skäl för ett upphävande, när de invändningar man haft i sak inte räckt till.

Invändningen mot att detaljplaneprogram skulle saknas ter sig därtill som överraskande då länsstyrelsen varken under samrådet eller de två utställningsfaserna har påtalat detta som någon brist. Om länsstyrelsen verkligen menar att detta skulle vara en så uppenbar och allvarlig brist i hanteringen att man därför på helt eget initiativ är beredd upphäva planens antagande måste man ställa sig frågan varför länsstyrelsen inte har påtalat detta tidigare? Om avsaknad av program skulle det vara en så uppenbar och allvarlig formaliabrist att länsstyrelsen helt på eget initiativ kan upphäva kommunens antagande måste ju slutsatsen bli att länsstyrelsen i så fall grovt misskött sin roll när man inte påtalat detta för kommunen i ett långt tidigare skede av planprocessen.

Kommunens bedömning när det gäller program är att det inte varit nödvändigt (d.v.s. "onödigt", som är den lagtekniska termen). Planärendet gäller ett starkt begränsat planområde, i princip en enstaka tomtplats (med en mindre utökning), och ett byggprojekt med förslag till kompletterande bebyggelse på en redan bebyggd tomt, en byggnad vars användning och omfattning är klart reglerad i planförslaget och inte är särskilt komplicerad att ta del av.

2010-08-10

Dnr KS 518/2007

Omfattningen är inte större än vad som i många andra sammanhang hanteras som en ren bygglovsfråga. Det är heller inte frågan om någon helt ny eller väsentlig ändring av markanvändningen. Den gällande detaljplanen medger redan bostadsbebyggelse. Den omgivningspåverkan som kan uppkomma skulle inte ha blivit utförligare belyst av ett planprogram. I planhandlingarna har därtill redan från början i samrådet utförligt beskrivits och behandlats de frågeställningar och konsekvenser i förhållande till gällande översiktsplan och den omgivande kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen som planförslaget innebär. Det fanns redan från början i samrådet med en särskild kulturmiljöbeskrivning som belyser påverkan på stadsbild och kulturmiljö. Även andra övergripande frågor som kan behöva hanteras i ett planärende som t.ex. trafikkonsekvenser, grönområden m.m har redan från början tagits upp i planhandlingarna.

Kommunen kan därför inte se att ett särskilt planprogram varit nödvändigt eller att det skulle ha tillfört planärendet eller planprocessen någonting som inte redan från början varit med.

De överklaganden som gjorts handlar ju inte heller om bristen på dialog, utan om de sakliga bedömningar som gjorts i ärendet. Det gäller hur mycket och på vilket sätt fastighetsägaren ska få bygga på sin tomt och hur det kan påverka stadsbild och kulturhistoriska riksintressen i Umeå.

Även om det uppenbart finns olika uppfattningar om detta är ärendet inte i sig så komplext att ett särskilt detaljplaneprogram skulle varit nödvändigt. Planprocessen har genomförts med stor öppenhet och lett till aktivt agerande från såväl berörda sakägare som en bred allmänhet. Få planärenden har blivit så offentligt diskuterade som detta. Det har varit samråd med berörda grannar och myndigheter. Planförslag har ställts ut för offentlig granskning i två omgångar. Ärendet har debatterats i media och vid offentliga möten. Det är behandlat politiskt i kommunens alla berörda nämnder och slutligen har planförslaget antagits av det demokratiskt mest representativa av alla dessa organ, nämligen kommunfullmäktige. Ingen med det minsta intresse för frågan kan



2010-08-10

Dnr KS 518/2007

gärna ha missat vad det handlar om och alla har haft möjligheter att framföra sina synpunkter och påverka kommunen innan antagandebeslutet.

Man kan därtill konstatera att riksdagen helt nyligen beslutat om en ny plan- och bygglag där kravet på program helt tas bort, vilket väl tydligt visar att lagstiftarna inte betraktar förekomsten av planprogram som avgörande.

När det gäller de åbeopade rättsfallen är det kommunens uppfattning att dessa avser betydligt mer omfattande och komplexa planeringssituationer än vad som gällt i detta fall, bl.a med helt ändrad markanvändning för ett större område.

Kommunen menar därför att avsaknaden av program inte är någon brist i planens handläggning och i vart fall inte utgör tillräckligt skäl för upphävande av kommunfullmäktiges antagande.

När det gäller frågan om det vid utställningen inte skulle ha funnits med handlingar som visar vilka synpunkter som tidigare framförts (samrådsredogörelse) och kommunens ställningstagande till dessa (utlåtande) vill kommunen anföra följande.

Efter samrådsskedet upprättades en samrådsredogörelse med planförfattarens kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna. Denna fanns med i handlingarna när ärendet ställdes ut första gången i december 2008. Sakägarna har således i det skedet fått ta del av inkomna synpunkter och kommunens inställning till dessa och under utställningen kunnat bevaka sina intressen och framföra eventuella ytterligare synpunkter.

Efter utställningen upprättades en sammanställning med utlåtande över då inkomna synpunkter. Ärendet gick till byggnadsnämnden för ställningstagande. Av handlingen framgick såväl vilka synpunkter som inkommit under utställningen som vilka kommentarer och förslag till justeringar i planförslaget som dessa föranlett.

Byggnadsnämnden beslöt utifrån detta att återremittera planförslaget för bearbetning. Denna bearbetning innebar vissa ytterligare justeringar som minskade planförslagets byggrätt med



2010-08-10

Dnr KS 518/2007

en lägre byggnadshöjd och med en minskad del som skulle tas i anspråk för garage under parkmark. Justeringarna gick således i den riktning, om än inte helt, som framförda invändningar avsåg.

Med dessa justeringar ställdes planförslaget ut på nytt. Av det utställda planförslaget och dess beskrivning framgick vilka justeringar som ytterligare gjorts efter den första utställningen. Eftersom den andra utställningen sågs mer eller mindre som en förlängning av utställningsfasen från den första utställningen så togs dock inte något separat utlåtande efter den första utställningen med vid den andra utställningen. I stället sammanställdes och kommenterades inkomna synpunkter efter den andra utställningen, i enlighet med 5 kap 27 § PBL.

Detta kan kanske strikt formellt betraktas som en brist i handläggningen. Kommunen vill dock göra gällande att denna måhända formella brist inte i praktiken försvårat för sakägare eller allmänhet att ta del av planförslaget eller dess innebörd eller att bevaka sin rätt.

För denna uppfattning talar t.ex. det faktum att samtliga av den andra utställningen berörda sakägare som vid den första utställningen framfört invändningar också agerade med invändningar under den andra utställningen. Det finns inget som tyder på att någon berörd sakägare skulle ha avstått från att bevaka sina intressen eller skulle fått svårigheter att försöka påverka kommunens beslut till följd av att synpunkter och kommentarer från första delen av utställningsförfarandet inte särredovisades vid den andra utställningen.

Samtliga inkomna synpunkter från samråd och utställningar och hur dessa har behandlats framgår av de handlingar som utgjort underlag för kommunens politiska prövning och antagande av detaljplanen. Såväl samrådsredogörelse med kommentarer som utlåtande efter utställningarna har funnits med. Den demokratiska prövningen och beslutsfattandet har således inte saknat något av detta som underlag.

Kommunen menar därför att även om viss formell brist har påtalats av länsstyrelsen i utställningshandlingarna så har detta inte medfört sådana konsekvenser för sakägarnas möjligheter att förstå



2010-08-10

Dnr KS 518/2007

planförslaget eller att bevaka sina intressen eller att framföra synpunkter på planförslaget att det skulle utgöra tillräckligt skäl för att upphäva kommunfullmäktiges antagande.

Yrkande

Umeå kommun yrkar

att regeringen upphäver länsstyrelsens beslut den 24 juni 2010, dnr 403-3190-2010, att upphäva kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 29 mars 2010 § 27 att anta detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 samt del av Umeå 2:1 i Umeå kommun, Västerbottens län,
att länsstyrelsens avvisande av överklaganden ligger fast, samt
att kvarstående överklaganden avslås.

I andra hand, ifall avsaknaden av utlåtande under den andra utställningen anses vara av så allvarlig art att antagandet inte kan godtas, yrkas att länsstyrelsens beslut ändras så att ärendet återförvisas till kommunen för förnyad handläggning från och med utställningsskedet.

STADSLEDNINGSKONTORET

Jan Björinge
Stadsdirektör

Lars-Göran Boström
Samhällsplanerare

Inger Södermark

Från: Lars-Göran Boström
Skickat: den 2 augusti 2010 09:18
Till: Tomas Strömberg; Olle Forsgren; Ulrika Sundin-Bonnedahl
Kopia: Inger Södermark; Isabella Forsgren; Björn Johansson
Ämne: SV: Kv Plåtstagaren - VIKTIGT o BRÅDSKANDE
Bifogade filer: Plåtstagaren överklagande kompletterad skrivelse.doc

Hej
 Bifogar ett utkast till överklagande.
 Tacksam för snabba synpunkter.
 L-G

Från: Lars-Göran Boström
Skickat: den 1 augusti 2010 14:02
Till: Tomas Strömberg; Olle Forsgren; Ulrika Sundin-Bonnedahl
Kopia: Inger Södermark; Isabella Forsgren
Ämne: SV: Kv Plåtstagaren - VIKTIGT o BRÅDSKANDE

Hej igen

En följdfråga: Är det någon som yttrat sig med invändningar under samrådet eller utställning 1 som inte yttrat sig under utställning 2?

D.v.s. skulle man kunna hävda att alla som haft invändningar under samråd och utställning 1 också har haft invändningar under utställning 2? I så fall kan man ju försöka hävda att avsaknaden av samrådsredogörelser och utlåtanden under utställning 2 inte haft någon betydelse. Men då bör man nog kunna visa att ingen har gått miste om någonting i planförslaget genom avsaknaden av samrådsredogörelse och utlåtande.

Mvh
 L-G

Från: Lars-Göran Boström
Skickat: den 1 augusti 2010 13:53
Till: Tomas Strömberg; Olle Forsgren; Ulrika Sundin-Bonnedahl
Kopia: Inger Södermark; Isabella Forsgren
Ämne: Kv Plåtstagaren - VIKTIGT o BRÅDSKANDE

Hej

På kommunledningens uppdrag håller jag på att författa ett överklagande av länsstyrelsens beslut att upphäva antagandet av Dp för kv Plåtstagaren.

Lst har ju upphävt antagandet dels därför att planprogram saknas och dels därför att samrådsredogörelse och utlåtande hur tidigare inkomna synpunkter behandlats inte fanns med vid utställning nr 2. (är det riktigt att det var så ??)

När det gäller avsaknaden av program tror jag man kan argumentera efter linjen att det inte bedömts nödvändigt och att avsaknaden av program inte påverkat planprocessen eftersom planområdet är begränsat till en enda tomtplats och att alla väsentliga frågeställningar som eventuellt skulle ha behandlats i ett program är utförligt behandlade i övriga planhandlingar och att i processen har alla getts goda möjligheter till den insyn och belysning av planens frågor som ett program syftar till. Dessutom bör vi lyfta fram att kravet på program numera tagits bort ur PBL varför det känns väldigt konstigt att nu lägga så stor vikt vid just den saken. Det är också ytterst märkligt att länsstyrelsen upphäver planen med det argumentet när man inte under samråd och två utställningsomgångar någon

gång pekat på just detta som en brist (i alla fall vad jag kan se av de handlingarna jag har tillgång till – har ni någon annan uppfattning?

Ändå skulle jag av er som ansvarat för planprocessen vilja veta hur ni resonerat när det inte gjorts något program?

När det gäller bristen i hanteringen av synpunkterna från samråd och utställning tycker jag det är betydligt besvärligare. Det är ju ett givet krav att samrådsredogörelse och det utlåtande där samrådssynpunkter behandlats/kommenterats ska finnas med vid utställning. Det är väl också en given rutin att så alltid sker. Är det därför verkligen riktigt som länsstyrelsen säger att det inte fanns med vid utställning nr 2? I så fall varför inte?

Ytterligare en fråga jag ställer mig är hur synpunktene från utställning 1 hanterats. Fanns de med och var de kommenterade i något utlåtande vid utställning nr 2? Om inte, varför inte?

Jag skulle således även behöva era kommentarer till frågan om bristen i utställningshandlingarna. Frågorna enligt ovan, eller andra kommentarer. Ser ni något som kan kompensera bristen i utställningshandlingarna??

Det är ju semestertider, och jag har själv semester till den 14/8, men detta måste hanteras i NP den 10/8 för att kunna tas i KS under augusti. Anstånd är begärt till den sista augusti. Kansliet/kommunjuristen menar att det inte räcker att behandla ett överklagande av NP. Så jag skriver på ärendet nu och måste in med något till stoppdag tisdag 2/8, eller senast onsdag 3/8. Jag måste därför be er lämna mig kommentarer så snart ni bara kan! (Jag är i stugan, men nåbar på mail. Inte så lätt att nå på tfn, lämna i så fall meddelande så ringer jag upp)

Mvh
Lasr-Göran



2010-04-30

Vårt diarienummer
PLA 06-20Länsstyrelsen
Västerbottens län

901 86 UMEÅ

PLÅTSLAGAREN 3**Överklagande av Kommunfullmäktiges beslut 2010-03-29, § 27**Ärendet avser: Nybyggnad av flerbostadshus i 3 och 7 våningar
Nybyggnad av flerbostadshus i 3, 5 och 8 våningar. (rev. förslag)**Sökande:** Näslund Fastigheter AB
Ö. Brinkvägen 48

903 21 UMEÅ

Överklagandeskrivelse inkom: 2010-04-20 ✓

Klagande: Ullabritt Olsson, Skogsbrynet 6, 5 tr, 903 43 Umeå ✓

Överklagandeskrivelse inkom: 2010-04-27 ✓

Klagande: Brf Brogård, /Arne Sigurdh, Brogatan 2A, 903 25 Umeå ✓

Överklagandeskrivelse inkom: 2010-04-28 ✓

Klagande: Göran Modig mfl ägare, Kungstensgatan 61, 113 29 Stockholm ✓
via ombud: Sören Burman, Nytorgsgatan 3, 903 30 Umeå ✓

Överklagandeskrivelse inkom: 2010-04-28 ✓

Klagande: Jan Björnebrink, Ridhusgatan 23, 903 23 Umeå ✓

Överklagandeskrivelse inkom: 2010-04-29 ✓

Klagande: Göran Sandberg, Myrbäck 40, 905 88 Umeå ✓

Överklagandeskrivelse inkom: 2010-04-29 ✓

Klagande: Jan Björnebrink, Ridhusgatan 23, 903 23 Umeå ✓ x 2 ✓

Överklagandeskrivelserna har inkommit i rätt tid och alla handlingar i ärendet överlämnas

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Inger Södermark

Inger Södermark

Telefon: 090-16 14 15

100427133354668.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Bygglov 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skoigatan 31 A	090-16 13 61 Kundtjänst	16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umea.se

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2010 -04- 25
Dnr 06-20

Umeå 2010-04-25

Till Byggnadsnämnden i Umeå kommun**Ärende:** Överklagande av detaljplan för kvarteret Plåtslagaren 3 i Umeå.

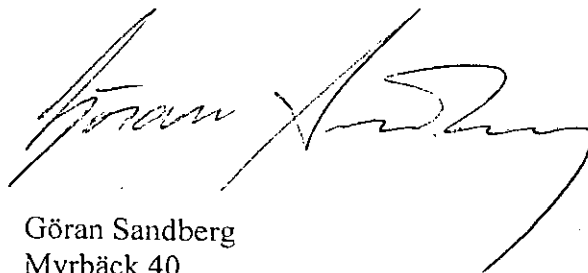
Diariennr. Pla 0620

Synpunkter och invändningar angående beslutad detaljplan.

- Detaljplanen bryter markant mot den kringliggande bebyggelsens skala och karaktär. Kompletterande bebyggelse har inte skett med omdöme och varsamhet
- Överföring av parkmark till privat fastighetsägare är tvivelaktigt, då detta med stor sannolikhet kommer att bli ett prejudikat.
- Förhållandevis höga byggnader skall inte placeras på kulturhistoriska känsliga platser, som är av riksintresse.
- Byggnadsnämnden förleder och uppmuntrar en enskild fastighetsägare att planera mot gällande riktlinjer.
- Ärendet och beslutet har principiell betydelse. då nämnden uppenbart vägrar att följa de regler som riksdagen och kommunfullmäktige beslutat om.
- Nämndens beslut verkar för en förändring av stadsbilden, där man försöker etablera nya övergripande normer för stadsplaneringen i strid med gällande översiktsplan.
- Nämndens beslut har åsidosatt såväl kommunmedborgare som länsstyrelse på ett i högsta grad odemokratiskt sätt.

Yrkande

- Att Byggnadsnämndens beslut upphävs.
- Att kommunen på ett seriöst sätt planerar för en ny översiktsplan om man vill göra påtagliga förändringar av exploateringsgraden i kulturhistoriskt känsliga områden av riksintresse.



Göran Sandberg
Myrbäck 40
905 88 Umeå

2010 -04- 20

Dnr

06-20

Överklagan Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1.

=====

Undertecknad klagande får hänvisa till mitt brev 30 Okt.2009 som bifogas i kopia an.byggandet på ovannämnda fastigheter inom ett kulturhistoriskt värdefullt område Väst på stan. Där ligger nu gamla bron -1863,trälasarettet från 1785,stenpaviljongen för kirurgi sedan 1897. Kyrkogården från 1813?1837? omedelbart intill området för den sk västra tullen i gamla tiden och det forna häktet. På lasaretsområdet ligger också en träpaviljong från mitten av 1800-talet : Just nu skövlas detta fina lasaretsområde av ett tillåtet nybygge mot älvbrinken /se in

sändare i dagens VK 28/4. Bifogas. Som medicinhistoriker ser jag förskräckt på hur man fått tillåtelse att begå våldtäkt på det gamla fina lasaretsområdet. Skam på torra land. Jag bifogar några amatör foton från älvsidan som v isar nybyggets styggelse. På södra älvsidan syns nu inte ens den gamla lasaretsbyggnaden, som alltid varit synlig från södra kustlandsvägen gående bla från Härnösand. Bifogar karta från 1857. Gamla bron hade då inte byggts. På detaljplanen för Plåtslagaren 3 haR BLA STADSARKIETKTEN OLLE FORSGREN SKRIVIT: NY BEBYGGELSE SKA! UTFORMAS MED HÄNSYN TILL KARAKTÄRSDRAG HOS BEBYGGELSE I OMGIVNINGEN. Låter närmast som ett hån när man tittar mot ."styggelsen" på norra älvsbrinken. Beklämmande och som en Errol i inlandet bruk' säga

SKÄMMES PÅ ER!!.

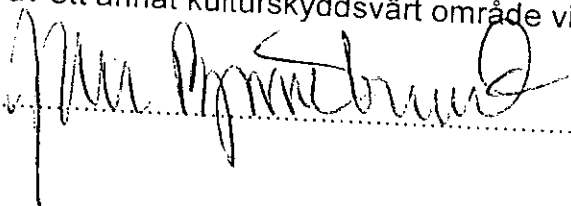
Vänliga kulturhistoriska Ume-hälsningar

Jan Björnebrink, medicinhistoriker

PS Dessutom tänker man riva i Broparken för 11 miljoner Det kan ju bli ett stort hål i det gamla sk Tjärhovet ! Skövling av ett annat kulturskyddsvärt område vid Plåtslagaren 3.

Umeå 28 april 2010.....

rhistoriska hälsningar



Bästa stadsbyggare!

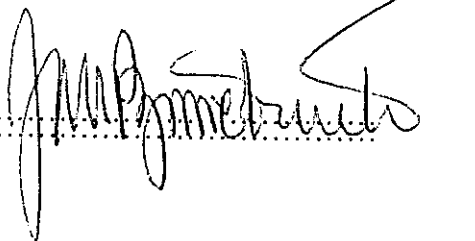
som styrelsemedlem i Västerbottens medicinhistoriska förening under många år anför besvär dels mot detaljplanen för kv. Plåtslagaren 3 som kommer att strida mot riksintresset för skyddsvärda kulturhistoriska miljöer dels mot en förändring av stadsbilden. /Inga höghus Väst på stan/ Där det nya "tornet" placeras inne på kvartergården blir detta synligt delvis inom utredningsområdet och kommer därmed att påverka upplevelsen av kultur/byggnadsminnena bla det gamla lasarettet från 1785/ett av de allra äldsta husen i Umeå/ vid den sk västra tullen och gamla bro-området med bla Tjärhovet nuv. Broparken. Gamla lasarettområdet med dess park skövlas nu på gamla jordmassor för att ge plats åt nuv. markägares moderna huskropp m en takvåning på 272 kvm enl VK 26 okt 2009 sid 8. Träd som fanns som del i parken mot älven på 80-talet är borta och de få träd av äldre datum mot älvssidan faller nog snart för åldersstreckket! David Wretlings kommun-staty syns idag /flyttad/ ängsligt blickande mot norr och "tornet" på ev. Plåtslagaren 3. Vad skall hända med min ursprungliga parkplats när jag blickade åt öster? Inga träd finns i norra tomtgränsen som skyddar mot detta bålverk eller mot ett kommande soprum i Västra Kyrkogårdsparken. Arma mig: Har alla landskaps/arkitekter tappat det kulturhistoriska förståndet? Medicinhistoria förstår man sig överhuvudtaget inte på. För oss som jobbar med att "sälja" medicinhistoria i länet så utgör det gamla lasarettet vårt "nav" kring vilket allt snurrar. Vår hjärtesak sedan 25 år tillbaka ,när vår förening bildades. Föreläsningar, konferenser inom ämnet utgår från lasarettet med 8 bäddar från 1785 och 2 celler för de "ursinniga". Vår existens hänger på det kulturhistoriska värdet som gamla lasarettområdet har jämte den fd lasarettskyrkogården/begravningsplatsen mitt emot. Alla patienter lyckades man med dåtida metoder inte bota! Dock blev begravningsstågets längd desto kortare- tvärs över landsvägen västerifrån På området låg också häktet, innan det byggdes 1861 borta vid fd Nytorget. Området har alltså för oss idalister ett högt skyddsvärde , vi som tycker att historia är en del av nutiden och särskilt då medicinhistorien . Låt oss ha kvar kulturen inom detta skyddsvärda område och förstör inte mera. Obs det tar 50 år för ett träd att växa upp igen till full storlek , att fälla ett stort träd med motorsågen tar idagsläget bara några minuter. Låt de döda vila ifrid och förstör inte Västra kyrkogårdens utseende. Det kanske rent av finns någon begravd utanför kyrkogårdsmuren mellan åren 1785 och 1813 / jag har en uppgift på att den kyrkogården stod klar 1837!?!/ Vissa begravdes i sk ovigtjord. Är detta kollat eller ska vi vänta på invasionen av grävskoporna? Under byggnadstiden

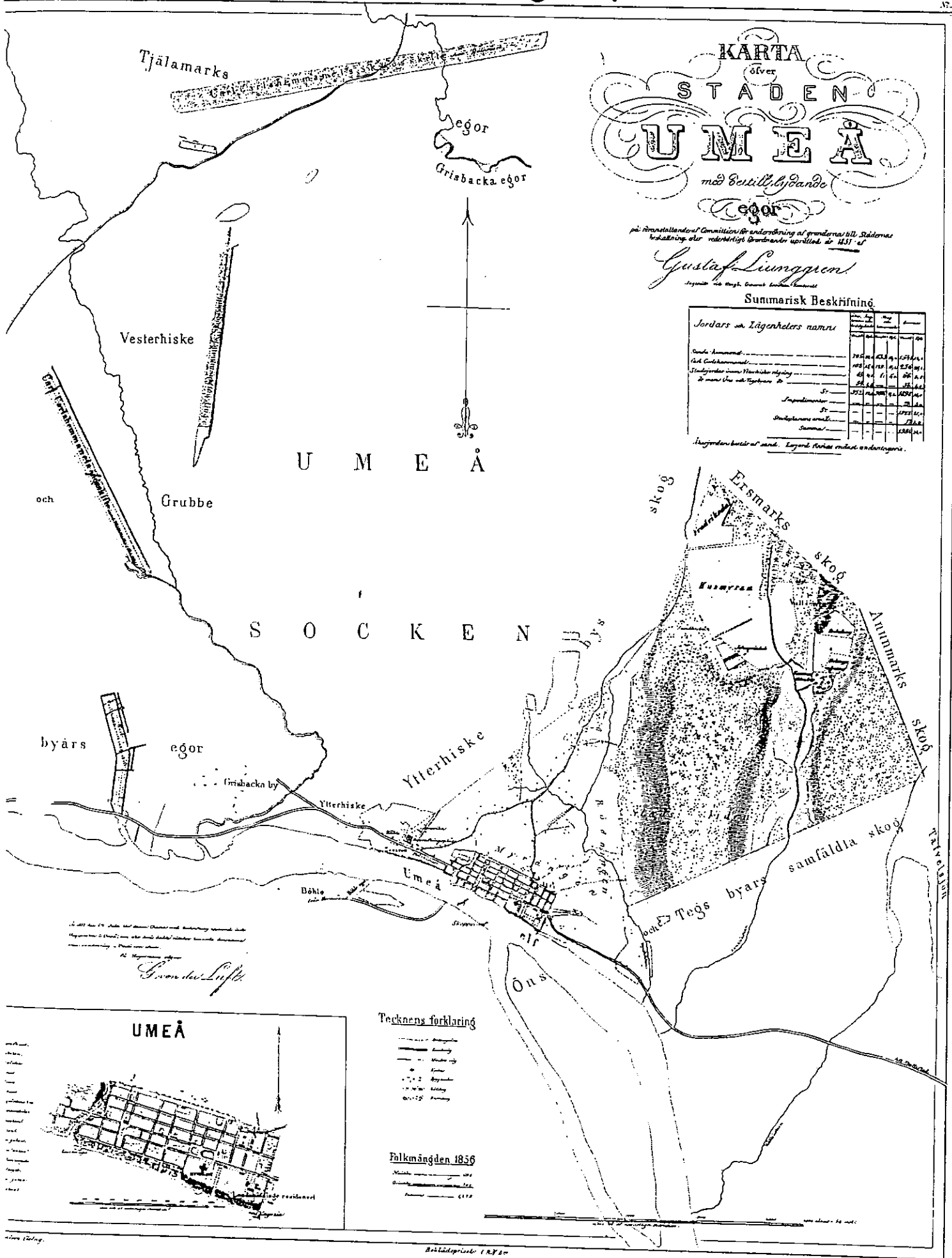
planeras ju Västra kyrkogårdsparken att stängas för allmänheten och bli en byggupplagsplats för BETONG. Finns inga kulturminnen på Holmlunds - tomten? Något lik i garderoben bör väl finnas.. Hur som helst en BETYDANDE miljöpåverkan kommer att uppstå , varför en sk MKB är absolut nödvändig! då stadsbyggaren i nuläget inte tar vederbörlig hänsyn till kulturmiljön inom detta bostadsområde med splittrad miljö med byggnader från olika tider. Rädda det som räddas kan undan förgängelsen! Det gäller nu eller aldrig. Leve den medicinska och kulturhistoriska skyddsvärda bebyggelsen i småskaligt format! STOPPA HÖGHUSBYGGET NU.

Umeå 30 oktober 2009 för Västerbottens medicinhistoriska förening

Jan Björnebrink-styrelsemedlem Ridhusgatan 23 903 23 Umeå

- barnfödd för 71 år sen på kvarteret Ymer 1 .OCH SETT UMEÅ
STADS BJÖRKAR AVLÖVAS OKT/NOV VARJE ÅR FÖR ATT SEN FÅ
MUSÖRON 22 MAJ. I sju månader bär björkarna inga löv frk.
landskapsarkitet ! Medicinhistoriska hälsningar
USELT KARTMATERIAL





KARTA
ÖFVER
STADEN
UMEÅ
med Beställbyrånde
ÖGOR

på förordnadt Commission för undersökning af grändernas tillståndens
beskrifning öfver vederhöligt förordnadt uppställd år 1857 af

Gustaf Siunggren
Ingenjör och Konstl. Öfverste i Ingenjörstjensten

Summarisk Beskrifning

Jordars och Lägerheters namn	Are	Medel	Skatt
Stads Användning	285 1/2	433	174 1/2
Land Användning	108 1/2	158	57 1/2
Stadsjordars (utan Markskick) utvidgning	49 1/2	1	26 1/2
St. medel Ume och Tegelbyråns St.	58 1/2	—	25 1/2
St.	151 1/2	2200	1029 1/2
Lagerbeton	St.	—	—
Stadsplanens område	—	—	1753 1/2
Sammanlagt	—	—	1753 1/2
Stadsplanens område	—	—	1753 1/2

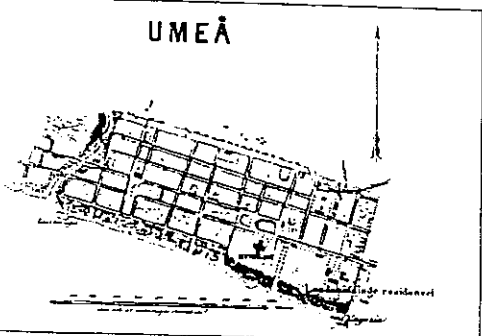
Stadsjordens bestånd af sand. Lägerbeton förskott vid undersökningen.

Tecknens förklaring

- Stadsplanens område
- Stadsplanens område
- Stadsplanens område
- Stadsplanens område
- Stadsplanens område
- Stadsplanens område
- Stadsplanens område
- Stadsplanens område
- Stadsplanens område
- Stadsplanens område

Folkmängden 1856

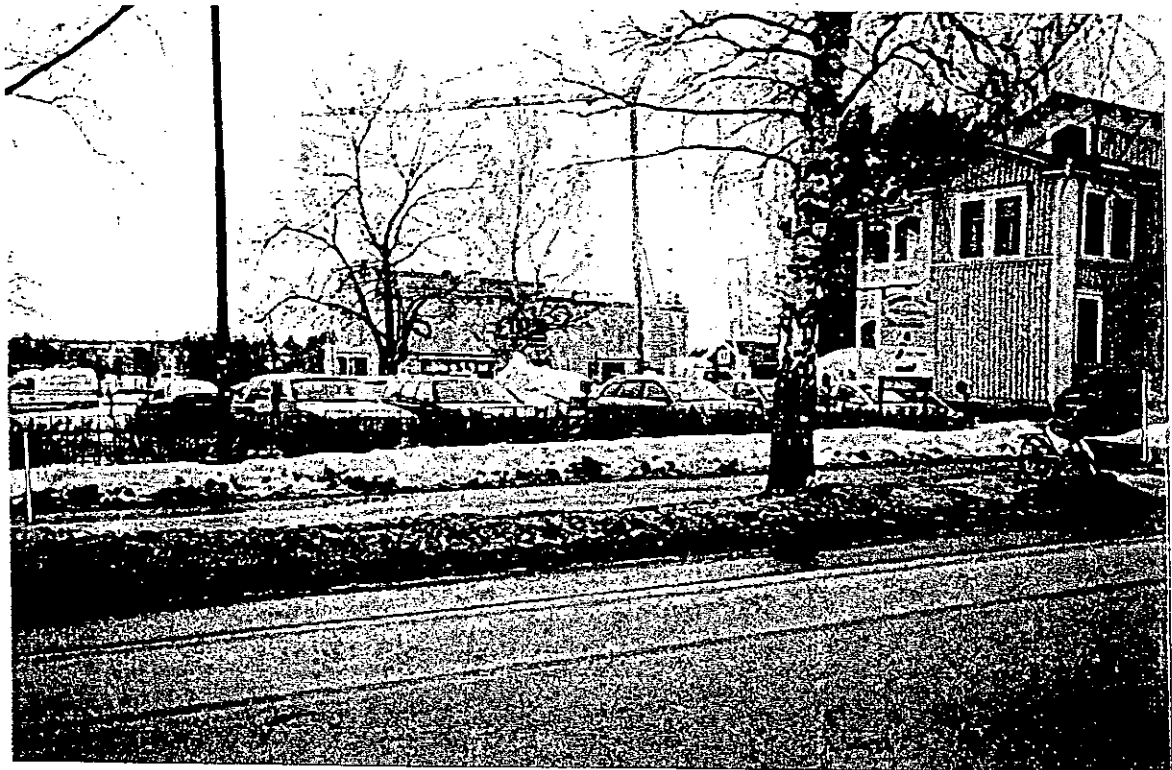
Stadsplanens område 1753 1/2
Stadsplanens område 1753 1/2
Stadsplanens område 1753 1/2



STYGGELSE!



VINTERN 2010

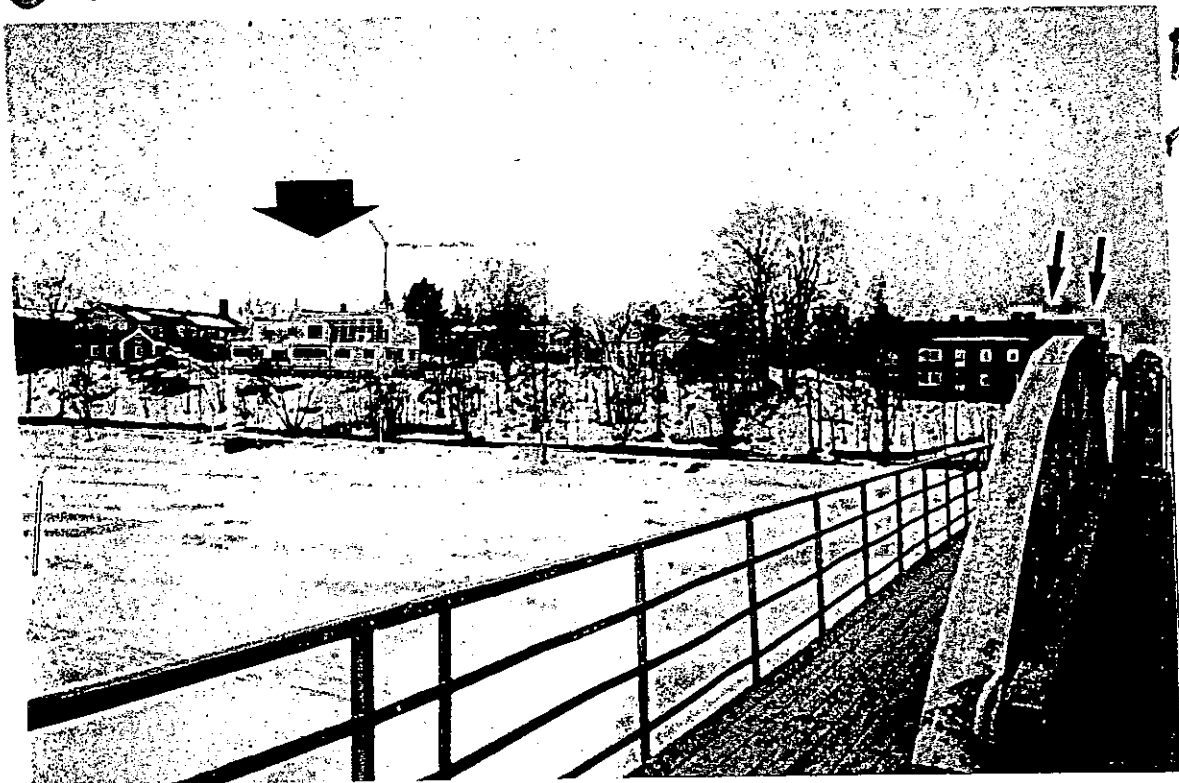


STORGATAN 28

STYGGELSE!

HOLMLUNDS

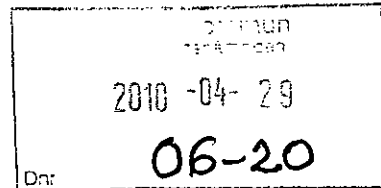
BLYANDI
TORN
BYGGE



VINTERN 2010



VART TOG GAMLA LASARETTET
FRÅN 1785 VÄGEN 2 SYNS JUINTE

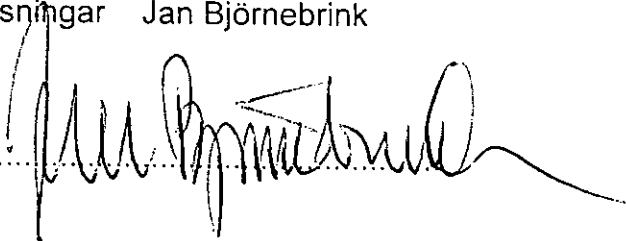


Överklagan Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1
 =====

Undertecknad överklagar Kommunfullmäktiges beslut enligt protokoll 2010 03 29 att anta detaljplanen för kvarteret Plåtslagaren mm. Enligt voteringslista har kommunalrådet Lennart Holmlund (s) deltagit i omröstningen och röstat själv ja. Är inte han sk delikatessjävig. Han bor därstädes och har ofta i uttalat sig i pressen om den nya detaljplanen. Senast i VK 30/3 2010 framhöll kommunalrådet att "Förslaget blir ett lyft för kvateret, där ligger stadens fulaste innergård nu". Är det vad Holmlund själv tycker eller tycker stadsarkitekten det också? Kackar inte Holmlund i egen sandlåda? Enligt Kommunlagen kap 5 20paragrafen står om fullmäktigeledamot att sådan får inte själv delta i handläggningen av ett ärende som rör ledamoten själv eller dennes närstående. I så fall blir han jävig. Plåtslagaren 3 projektet BERÖR verkligen Holmlund. Har han fått första tjing på takvåningen i tornet som skall byggas med utsikt mot Travbanan, Isladan och Gammliaavallen?? OM SÅ då blir han riktigt jävig. Jag yrkar att ärendet hänskjutes till stadsjuristen för bedömning alt. Förvaltningsrätten. Råder jäv måste beslutet rivas upp och ny omröstning verkställas med kommunalrådet Homlunds avstående.

Vänliga hälsningar Jan Björnebrink

Umeå 29 april 2010



Ska det inte vara lika i Umeås stadsplanering?

UMEÅS POLITIKER: HAR riskerar att tillintetgöra den lilla bit av Umeås arktitektis- nerstad med högre byggnader för ett maximalt utnyttjande av stans minimala centrum.

I grunden en tanke jag stöder om det inte sker på bekostnad av att gamla byggnader (med Varmbadhuset som ett exempel) rivs för att lämna plats åt moderna glaskomplex, och därmed

riskerar att tillintetgöra den lilla bit av Umeås arktitektiska historia som idag finns kvar.

JAG MÅSTE DOCK säga att jag blivit lite förbryllad på sista sedan fastighetsbolaget Lerstensens VD, Lars Sällström, börjat bygga sin gigantiska enfamiljsvilla med kontorsdel, bara några hundra meter bortanför den

så kallade "centrumdyrkan- ten". Detta borde ses som extra anmärkningsvärt med tanke på att Balticgruppens Kristian Olsson för bara några år sedan, även han byggde sig en egen enfamiljsvilla mitt i Umeås centrum, vägg i vägg med det gamla varmbadhuset.

MAN BÖRJAR ju ställa sig frågande till kommunens

ambitioner om förtätning av innerstaden när Umeås rika kastar sig över denna typ av hus, så pass centralt.

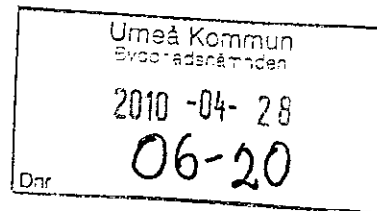
DET VORE minst sagt önskvärt av Umeås politiker i allmänhet och kommunalråd i synnerhet, om man visade att dessa ambitioner gäller även på bekostnad av rika investerarens möjlighet till centralt lyxboende. På sin

plats vore utifrån detta ett svar från politikererna vara på sin plats angående hur dessa byggen går hand i hand med de uttalade ambitioner som man säger sig ha med stadsplaneringen.

ÄNNU ETT frågetecken väcks i faktumet att träd och buskar, belägna mellan strandpromenaden och husen ovanför nu börjat plöjas bort

just nedanför i ex Lars Sällströms hus och därmed ger honom (mf) maximal utsikt över älven. Är detta verkligen förenligt med planeringen av strandpromenaden som ett vackert promenadstråk i allmänhet och strandskyddets regelverk i synnerhet? Allting verkar inte vara som sig bör när Umeås rika kastar sig över hus.

LIKA FÖR ALLA!



ÖVERKLAGANDE

2010-04-28

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Detaljplan för fastigheten Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1 inom

Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

Överklagande av fullmäktiges beslut av 2010-03-29 att antaga planen. DNR. PLA 06-20

Som stöd för vårt överklagande hänvisar vi till vårt yttrande av 2007-09-26 och vårt yttrande av 2009-10-26. De erinringar som framförts i dessa yttranden är fortfarande relevanta, då de omarbetningar planen genomgått på intet sätt tagit hänsyn till våra synpunkter.

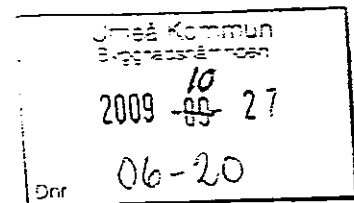
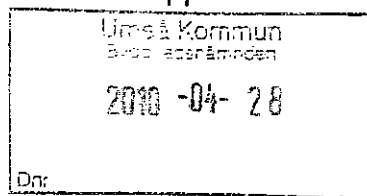
Vi vill återigen påpeka att detta är en av de få kvarvarande sammanhängande kulturmiljöerna i Umeå från tiden före stadsbranden 1888. Området är av riksintresse med en stor koncentration av byggnader som skyddas av kulturminneslagen.

Den nu föreslagna nybebyggelsen på kvarteret Plåtslagaren ligger inte som dess tillskyndare låter påskina utanför riksintresseområdet utan **mitt** i detta. I väster ligger det gamla lasarettet från slutet av 1700-talet och Umeås gamla kyrkogård och i öster fyra kvarter med skyddsvärd bebyggelse. Höghuset på kvarteret Plåtslagaren, kommer, om det uppförs, att resa sig som ett monument mitt i Umeås största kultureservat och helt dominera detta.

Vi tar också avstånd från att parkmark exploateras och oroas över att den stora utgrävning som den underjordiska parkeringen innebär kommer att dränera området och äventyra hela kultureservatets fortbestånd. De gamla husen är nästan uteslutande grundlagda på rustbäddar av trä och en grundvattensänkning medför att rustbäddarna ruttnar och att grunderna raseras. Hela processen förvärras av att grundläggningen av höghuset på kv. Plåtslagaren sannolikt kräver pålning.

Utgrävningen av kyrkogårdsparken är inte heller helt oproblematiserad, då ingen exakt vet var alla begravts under århundradena. Man måste ha en beredskap för hur man ska hantera eventuella gravfynd, så att inte brott mot griftefriden omöjliggör byggandet av parkeringsanläggningen, när bostadshuset redan är uppfört.

Umeå Kommun
Samhällsbyggnadskontoret
901 84 Umeå



Bilagja
2

Detaljplan för fastigheten **Plåtslagaren 3**, väst på stan, Umeå Kommun

Som ägare till fastigheten Kv. Brogård 1 har vi i samband med samrådsbehandlingen av detta ärende i september 2007 samt till ytterligare en detaljplan i januari 2009 inkommit med våra synpunkter och invändningar. Till den tredje detaljplanen i detta ärende, daterad september 2009, vill vi anföra följande synpunkter och invändningar som huvudsakligen är de samma som vi har anfört tidigare samt med en del tillägg och justeringar som konsekvens av detaljplanens förändringar.

- Vi finner det ytterst märkligt att Umeå Kommun genom Byggnadsnämnden framhärdat i att genomdriva denna detaljplanändring i ett område, som är klassat som Riksintresse på grund av ett stort antal byggnadsminnen och dessutom enligt nu gällande detaljplan förbjuder höghusbebyggelse i området. Det märkliga i denna hantering förstärks ytterligare när detaljplanen drivs vidare trots att alla relevanta remissinstanser kraftfullt tar avstånd från den föreslagna detaljplanen. Kommunens egna tjänstemän, Länsstyrelsen, Västerbottens Museum och boende alla säger NEJ till planen. Senast nu har även Kulturnämnden tagit avstånd från planen. Det enda motiv som är framfört är förtätning vilket i detta fall är tillförande av 17-21 lägenheter till Umeå kommun. Att med detta mycket marginella tillskott av lägenheter kunna motivera att man våldför sig på Umeås kanske viktigaste byggnadskulturmiljö är fullständigt obegripligt.
- Det övergripande intrycket av byggnadsnämnden agerande i detta ärende är att det präglas av ad hoc planering och en beslutsamhet att till varje pris genomdriva att höghusbebyggelse genomdrivs i detta känsliga område. I de tre utställda detaljplanerna har höghuset gått från 7 våningar för att sedan bli 8 våningar och i den senaste planen 6 våningar. Frågan inställer sig hur det i den ena planen kan vara optimalt med 8 våningar för att sedan i slutänden bli 6 våningar. Detaljplaner är viktiga dokument och bör inte användas som ett sätt att känna sig för hur de tas emot. Att detta är förvirrande visar sig också i utställningshandlingarna på sidan 6 under rubriken Byggnadsminnen. Där refereras det till att huskropparna fortfarande skall vara 8 resp. 5 våningar höga. Detta ger intrycket av att ärendet behandlas slarvigt.
- Fastigheten Plåtslagaren 3 är redan idag hårt exploaterad. Att ytterligare förtäta den med ett sexvåningshus anser vi vara utomordentligt olyckligt.

- För Brogård 1 innebär det föreslagna sexvåningshuset på Kv. Plåtslagaren att eftermiddagssolen helt avskärs under större delen av året och placerar bostaden i evig skugga, en miljöförsämring som är oacceptabel .
- En följd av exploateringsökningen är att antalet bilar i området ökar väsentligt. Kommunen har ambitiöst sökt begränsa biltrafiken på Brogatan och Kungsgatan till förmån för gående och cyklister. Ökad biltrafik på dessa trånga gator samt köbildning vid utfart till Storgatan medför en miljöförsämring för området som vi inte kan acceptera.
- Den planerade in och utfarten till parkeringsgaraget på Brogatan kommer ytterligare att bli ett buller- och miljömässigt problem med ett 80-tal in och utfarter på denna trånga gata. Vi motsätter oss placeringen av denna in och utfart.
- När det gäller beskrivningen av miljön har man i detaljplanen helt underlåtit att behandla parkeringsgaraget. Man har inte redovisat dess omfattning. Man har inte heller med ett ord berört hur man tänkt sig lösa ventilationsproblematiken. Det är självklart att ett underjordiskt garage av denna storlek måste ha en avancerad mekanisk ventilation. Detta innebär luftintag och framför allt utsläpp av avgasbemängd luft. Skall den ske genom skorstenar i parken? Nära befintliga hus? Denna fråga är för viktig för att förbises och den är direkt förknippad med detaljplanen och dess obefintliga miljökonsekvensbeskrivning.
- För att möjliggöra exploateringsökningen har man i detaljplane-förslaget överfört parkmark till kvartersmark. Man tillåter dessutom underbyggnad av en stor del av den återstående parken. Det medför en försämring för alla i närområdet då en av de få parkerna Väst på stan sannolikt helt fördärvas. Parkarealen per invånare i Centrala Umeå är redan idag bara 60 % av den inom tätorten. Vi finner därför detaljplane-förslagets privatiserande av parken helt oacceptabel.
- Området på Västra Kyrkogårdsplatsen där parkeringsgaraget skall anläggas har sedan mycket lång tid varit begravningsplats. Ingen vet med säkerhet var gränserna går. Det är därför av största vikt att förhållandena noggrant undersöks innan bygglov beviljas så att man undviker brott mot griftefriden
- Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och skyddas mot åtgärder som avses i miljöbalken 3:6. De karaktärsdrag som härvidlag framhävs som riksintressanta och som alltså skall skyddas är bl.a.

Bebyggelsens måttliga skala med anpassning till de äldre planmönstren.

Den jämna stadssiluetten i höjd.

Husens placering i tomtgräns mot gata.

Det framlagda planförslaget strider på alla punkter mot intentionerna i MB3:6. Varken den måttliga skalan, anpassningen till de äldre planmönstren, den jämna stadsbilden eller placeringen i tomtgräns mot gata tar förslagets sexvåningshus hänsyn till! Om man därtill lägger att det genom sitt läge fullständigt dominerar över och slår sönder en av de få sammanhängande kulturmiljöer Umeå har kvar, vore det oförlåtligt att förverkliga projektet. Som berörd granne motsätter vi oss förslaget till alla delar.

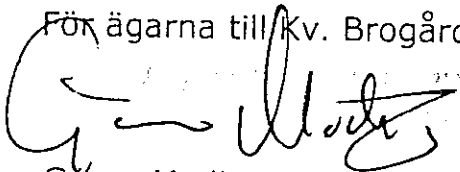
- I detaljplanen anser man sig inte behöva göra miljökonsekvensbeskrivningar. Vi finner detta mycket märkligt då planen har många miljömässiga påverkningar på luft, buller samt miljömässiga värden

Ambitionen hos Umeås förtroendevalda att tillskapa byggbar mark i innerstadsområdet får inte innebära att man förstör oskattbara värden. Umeå är utsedd till kulturhuvudstad. Med den ambitionen är det obegripligt att man släpper fram ett detaljplaneförslag som är så förödande fientligt mot kulturmiljön Väst på stan som detta.

Med stöd av ovan sagda motsätter vi oss bestämt framlagda detaljplaneförslag för fastigheterna Plåtslagaren 3, Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

2009-10-26

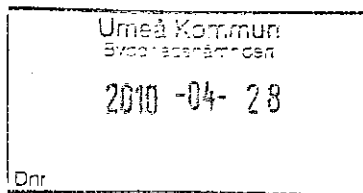
För ägarna till kv. Brogård 1



Göran Modig
Kungstensgatan 61
113 29 Stockholm

070-583 6996

goran.modig@comhem.se

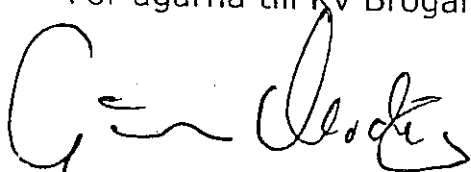


FULLMAKT

Som ägare till Kv Brogård 1 ger vi härmed Arkitekt Sören Burman, Umeå, fullmakt att som vårt ombud agera i överklagandet av detaljplanen för fastigheterna **Plåtslagaren 3** och **del av Umeå 2:1**, Umeå kommun.

Stockholm 2010-04-20

För ägarna till Kv Brogård 1



Göran Modig
Kungstensgatan 61
113 29 Stockholm

Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Umeå Kommun	
Byggnadsnämnden	
2010 -04- 27	
Dnr	06-20

Överklagan detaljplan Plåtslagaren 3 (Umeå Kommun diariernr PLA 06-20).

Vi har tagit del av detaljplanen för ovanstående projekt.
Bostadsrättsföreningen Brogård har nedanstående synpunkter.

Byggnaden efter Brogatan bör vara en två-trevåningsbyggnad i trä.

Vi är negativa till höghusen:

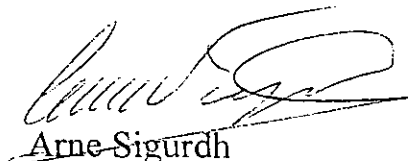
- Husen passar ej in i det mönster som gäller inom området med småskalig bebyggelse. Området väst på stan är ju en av riksintressets absoluta värdekärnor
- Av tradition bör och har gårdshus ej varit högre än byggnaden vid gatan
- Rent estetiskt passar höghusen ej in i miljön
- Byggnationen strider mot översiktsplanens föreskrifter

Kyrkogårdsparken bör lämnas intakt. Parken och kyrkogården är del i den historiska miljön. Att överföra del av parken till privat fastighetsägare kan bli ett prejudikat för kommande utnyttjande av parkmark. Detta får ej ske!
Trafiksituationen efter Storgatan och Brogatan gör att alla grönområden behöver vara kvar som lungor i stadsmiljön.

Brogatan har upprustats för att bli ett bra cykelstråk till och från Teg.
Trafiksituationen på Storgatan och Brogatan har starkt ökat efter byggandet av Umedalsområdet och senare Dragonfältet. Vissa tider är det bilköer för att komma ut på den starkt trafikerade Storgatan. Enligt förslaget kommer denna trafik att öka, förutom olycksrisk för cyklister kommer utsläpp från väntande bilar att öka. Detta kan vi boende efter Brogatan icke godta!

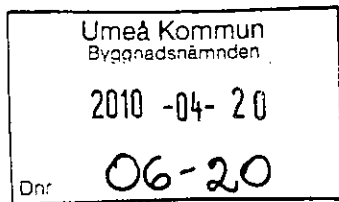
Sammanfattningsvis: Vi vill inte att höghusen byggs samt att den lilla parken vid Kyrkogården lämnas intakt.

Umeå 27 april 2010



Arne Sigurdh

Ordf. Bostadsrättsföreningen Brogård (Brogat 2A 90325 Umeå Tfn: 125086)



Umeå 20 april 2010

Byggnadsnämnden

90184 Umeå

Överklagande av detaljplan för fastigheten Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1, inom Väst på Stan i Umeå kommun. Dnr 06/20.

Jag har tidigare varit boende på Plåtslagaren 4 och yttrat mig vid alla tillfällen som möjlighet funnits. Även om jag inte längre berörs direkt så är mitt engagemang fortfarande starkt och jag protesterar mot

privatisering av delar av Kyrkogårdsparken för byggande av soprum, anläggande av friytor inom parkområdet anläggande av garageplatser under jord

byggande av höghus inom den förut högt exploaterade fastigheten

att man inte beaktar gällande översiktsplan och bevarar den skyddsvärda miljön

att man tillåter en ökad trafik i de förut hårt belastade gatukorsningarna av cyklister till skolor och arbetsplatser

med andra ord stoppa höghusbygget på Brogatan.



Ullabritt Olsson

Skogsbrynet 6 5tr

90343 Umeå

Tel 090-120207, 070-2849059

Med tanke på ovan nämnda rustbäddsproblematik och eventuella komplikationer med gravfynd är det ansvarslost att inte upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Vi hemställer med stöd av tidigare yttranden och ovan anförda invändningar att detaljplanen återförvisas till kommunen för en omarbetning som syftar till en anpassning till riksintressets syfte, till områdets skala och till miljön. I detta arbete måste en miljökonsekvensutredning ovillkorligen ligga till grund för planarbetet.

For ägarna till Kv. Brogård 1

Göran Modig
Marie-Louise Modig-Dackenberg
Lars Modig
Kristina Modig

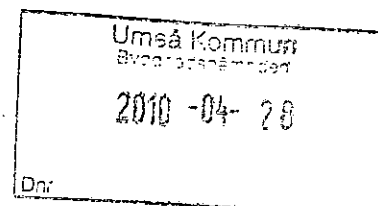


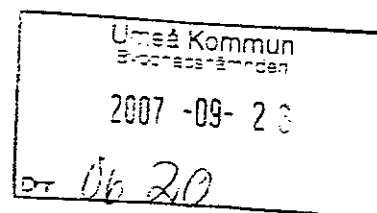
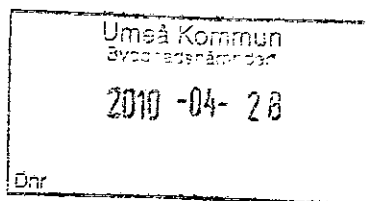
Sören Burman
Enligt bifogad fullmakt
Nytorgsgatan 3
90330 Umeå
Tfn. 090 126251

Bilaga 1, Yttrande, Detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och 4 m fl inom Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län (2007-09-26)

Bilaga 2, Detaljplan för fastigheten Plåtslagaren 3, Väst på stan, Umeå kommun (2009-10-27)

Bilaga 3, Fullmakt (2010-04-20)





YTTRANDE

Detaljplan för fastigheterna Plåtslagaren 3 och 4 m. fl. inom Väst på stan,
Umeå kommun, Västerbottens län.

Vi har som ägare till fastigheten Kv. Brogård 1 beretts tillfälle att yttra oss över rubricerade detaljplan och anför följande invändningar och synpunkter på planförslaget:

1. Exploateringen Fastigheten Plåtslagaren 3 är redan idag hårt exploaterad. Någon lek- och friyta finns inte. Att ytterligare förtäta den med ett sjuvåningshus anser vi vara utomordentligt olyckligt.
2. Biltrafiken En följd av exploateringsökningen är att antalet bilar i området ökar väsentligt. Kommunen har ambitiöst sökt begränsa biltrafiken på Brogatan och Kungsgatan till förmån för gående och cyklister. Ökad biltrafik på dessa trånga gator medför en miljöförsämring för området som vi inte kan acceptera.
3. Ianspråktagande av parkmark För att möjliggöra exploateringsökningen har man i detaljplaneförslaget överfört parkmark till kvartersmark. Man tillåter dessutom underbyggnad av en stor del av den återstående parken. Detta innebär ingen egentlig förbättring för de boende inom kv. Plåtslagaren då den tillgängliga lek- och friytan inte blir större. Det medför däremot en försämring för alla i närområdet då en av de få parkerna Väst på stan sannolikt helt fördärvas. Parkarealen per invånare i Centrala Umeå är redan idag bara 60 % av den inom tätorten. Vi finner därför detaljplaneförslagets privatiserande av parken helt oacceptabel.
4. Skuggning För Brogård 1 innebär det föreslagna sjuvåningshuset på Kv. Plåtslagaren att eftermiddagssolen helt avskärs under större delen av året och placerar bostaden i evig skugga, en miljöförsämring som vi aldrig kan acceptera.
5. Ingreppen i stadsmiljön Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och skyddas mot åtgärder som avses i miljöbalken 3:6. De karaktärsdrag som härvidlag framhåvs som riksintressanta och som alltså skall skyddas är bl.a.
 - Bebyggelsens måttliga skala med anpassning till de äldre planmönstren.
 - Den jämna stadssiluetten i höjd.
 - Husens placering i tomtgräns mot gata.

2007-09-28

Det framlagda planförslaget strider på alla punkter mot intentionerna i MB3:6. Varken den måttliga skalan, anpassningen till de äldre planmönstren, den jämna stadsbilden eller placeringen i tomtgräns mot gata tar förslaget sjuvåningshus hänsyn till! Om man därtill lägger att det genom sitt läge fullständigt dominerar över och slår sönder en av de få sammanhängande kulturmiljöer Umeå har kvar, vore det oförlåtligt att förverkliga projektet. Som berörd granne motsätter vi oss förslaget till alla delar.

Ambitionen hos Umeås förtroendevalda att tillskapa byggbar mark i innerstadsområdet får inte innebära att man förstör oskattbara värden. Umeå kandiderar till kulturhuvudstad. Med den ambitionen är det obegripligt att man släpper fram ett detaljplaneförslag som är så förödande fientligt mot kulturmiljön Väst på stan som detta.

Med stöd av ovan sagda motsätter vi oss bestämt framlagda detaljplaneförslag för fastigheterna Plåtslagaren 3 och 4 m. fl. Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

För ägarna till Kv. Brogård 1

Göran Modig
Marie-Louise Modig-Dackenberg
Lars Modig
Kristina Modig



Lännsstyrelsen
Västerbotten

53

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2010 -04- 27
Dnr 06-20

Beslut
Datum
2010-04-26

Ärendebeteckning
402-2521-2010
Arkivbeteckning

1(2)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Lännsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Plåtslagaren 3 och del av fastigheten Umeå 2:1, Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

Beslut

Lännsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) att inte pröva kommunens beslut för rubricerade detaljplan enligt 12 kap 1 § PBL.

Lännsstyrelsen bedömer att den bebyggelse detaljplanen möjliggör kan medföra skada på riksintresset centrala Umeå (AC 10). Skadan är att anse som indirekt då planområdet inte ligger inom en av riksintressets definierade värdekärnor. Lännsstyrelsens samlade bedömning är att skadan inte kan befäras bli påtaglig varför kommunens beslut att anta detaljplanen inte ska prövas enligt 12 kap 1 § PBL.

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har den 29 mars 2010, § 27, antagit rubricerad detaljplan.

Lännsstyrelsen har vid tidigare samråd 2007-09-28, 2009-01-30 och 2009-10-29 yttrat sig över detaljplanen. I yttrandena har lännsstyrelsen i huvudsak framfört synpunkter på att planförslaget inte visar hänsynstagande till stadsbild, park och kulturmiljö. Lännsstyrelsen har även efterfrågat övertygande utformningskrav på byggnaden mot Brogatan och det underjordiska garaget, som säkrar de önskade kvaliteterna och har rättsverkan.

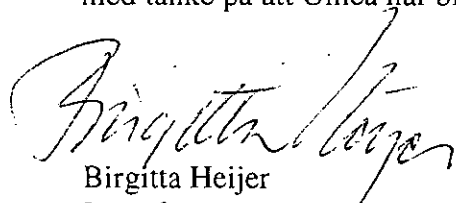
Lännsstyrelsen konstaterar att de kompletteringar av planhandlingarna som omnämns i kommunens utlåtande över lännsstyrelsens synpunkter på detaljplanen inte är utförda till fullo. Detta gäller bland annat:

- Att ny byggnadsdel mot Brogatan utförs med träfasad.
- En planbestämmelse som reglerar garagets högsta nivå till omgivande parkmark.

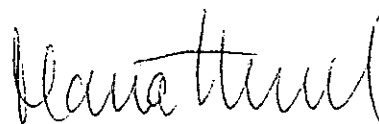
I utlåtandet nämns att kommunen finner det rimligt att komplettera planen med en planbestämmelse om att ny bebyggelse ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. För att en sådan bestämmelse ska få avsett resultat bör riktlinjer preciseras i planbeskrivningen och i planbestämmelsen hänvisa till planbeskrivningens preciseringar.

Möjligheterna att berika stadsmiljön med god arkitektur i samklang med omgivningarna finns och det går att förena utveckling med bevarande av de befintliga värdena i staden. Detta kräver dock långtgående krav på omsorg och anpassning beträffande utformning, skala och karaktär. Stadens attraktivitet skulle vinna på en högre kvalitativ ambitionsnivå i kommande detaljplaner.

Länsstyrelsen hade förväntat sig en detaljplan som ställer högre krav på arkitektonisk kvalitet i denna miljö än vad det nuvarande förslaget gör särskilt med tanke på att Umeå har blivit utsedd till kulturhuvudstad år 2014.



Birgitta Heijer
Länsråd



Maria Hessel
Planarkitekt

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(45)

Kommunfullmäktige

2010-03-29

Plats och tid

Kommunfullmäktiges sessionssal
klockan 09.00-12.15, 13.15-18.00Beslutande
ErsättareSe separat lista
Se separat lista

Övriga deltagande

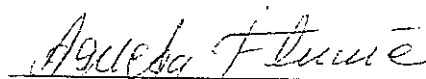
Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör
Jan Björinge, stadsdirektör
Olof Burström, ekonomidirektör
Carina Lidgren Heimersson, stadsjuristJusteringens
Tid och plats

Sekreterarens tjänsterum, stadshuset, 2010-04-06, klockan 15.00


Utses att justera

Åsa Ögren (S)

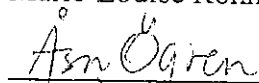
Anders Ågren (M)

Underskrifter
Sekreterare
Agneta FluméParagrafer
15-36

Ordförande


Marie-Louise Rönmark

Justerande


Åsa Ögren (S)
Anders Ågren (M)**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2010-03-29

Datum för anslags

uppsättande

2010-04-07

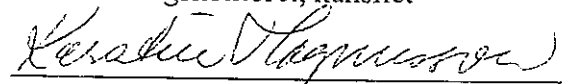
Datum för anslags

nedtagande 2010-04-29

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift


Kerstin Magnusson

och sökanden

Till Länsstyrelsen

2010-04-06

/Inger Söderman

NP § 34

KS § 27

KF § 27

2007.518

214

Detaljplan för Plåtslagaren m.m. - antagande

Byggnadsnämnden beslutade 2010-01-27

att revidera detaljplan

att godkänna den reviderade detaljplanen

att översända den till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2010-02-15 följande:

Bakgrund/utlåtande

Planförslaget avser att möjliggöra kompletteringsbebyggelse inom Plåtslagaren 3 med en byggnad som mot gatan är tre våningar och som indraget från gatulivet går upp i sex våningar. Parkering förläggs i garage under mark, delvis under parkmark mellan kvarteret och den närbelägna kyrkogården. Fastigheten förelås även tillföras en del av nuvarande parkmark för förråd och viss gårdsyta.

Planförslaget har under samråd och utställning mött starka och många invändningar från grannar, allmänhet, länsstyrelsen och Västerbottens museum. Även efter omarbetning där bl.a. byggnadshöjderna något justerats och garageinfarten flyttats mot Brogatan kvarstår efter förnyad utställning fortfarande många invändningar.

De kvarstående invändningarna gäller bl.a den föreslagna bebyggelsens höjd och exploateringsgrad, att man tar i anspråk parkmark för underjordiskt parkeringsgarage m.m. samt oro för negativa trafikkonsekvenser. Många invändningar gäller även att planförslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan och dess riktlinjer om anpassning till omgivande bebyggelses skala och höjd samt hänsyn till kulturhistoriskt riksintressanta bebyggelsemiljöer i planförslagets omgivning. Det framhålls bl.a. att det ur demokratisk synvinkel är fel att göra påtagliga förändringar av exploateringsgrad och hushöjder i kul-

Kommunfullmäktige

2010-03-29

turhistoriskt känsliga områden av riksintresse utan att det föregåtts av att ny översiktsplan antagits av kommunfullmäktige. Invändningarna finns närmare beskrivna och kommenterade i det särskilda *Utlåtande* som hör till planhandlingarna. Den fördjupade översiktsplanen är från 1998. En översyn pågår. Den politiska inriktningen för översynen innebär att värderingarna alltmer inriktas mot högre täthet i stadskärnan med en ökad acceptans för att också låta bebyggelse gå upp i höjd. Det är samtidigt viktigt att ställa höga krav på kvalitet när det gäller gestaltning, materialval och detaljutformning.

Planförslaget har också justerats något med sänkt våningsantal och med krav på hög kvalitet i arkitektonisk gestaltning. Då planförslaget berör översiktsplanens riktlinjer och riksintresseaspekter kan ärendet inte anses vara av mindre vikt eller sakna principiell betydelse. Planens antagande ska därför prövas av kommunfullmäktige. Näringslivs- och planeringsutskottet har under samrådsskedet tillstyrkt ärendet.

NP

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för kvarteret Plåtslagaren m.m.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Yrkanden

Anders Ågren (M) – Bifall till näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

Örjan Mikaelsson (V) – Planarbetet avbryts.

Propositionsordning som godkänns:

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag mot Örjan Mikaelssons yrkande. Kommunstyrelsen beslutar att bifalla näringslivs- och planeringsutskottets förslag. Votering begärs.

Kommunfullmäktige

2010-03-29

Voteringsproposition som godkänns:

Ja-röst för näringslivs- och planeringsutskottets förslag.
Nej-röst för Örjan Mikaelssons yrkande.

Omröstningsresultat

Med 12 ja-röster (Christer Paulsson, Anders Ågren, Marie-Louise Rönmark, Christer Lindvall, Eva Andersson, Peter Olofsson, Åsa Ögren, Nicklas Sandström, Sven-Olov Edvinsson, Katja Isacson, Anders Sellström, Nasser Mosleh) mot 1 nej-röst (Örjan Mikaelsson) och 2 ledamöter som är frånvarande beslutar kommunstyrelsen att bifalla näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för kvarteret Plåtslagaren m.m.

Reservation

Örjan Mikaelsson.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Åsa Ögren, Ingrid Eriksson, Lennart Degerliden, Lasse Jacobson, Sven-Olov Edvinsson, Britt-Marie Lövgren, Anders Sellström, Anders Ågren, Jan Hägglund, Lena Karlsson-Engman, Lennart Holmlund, Jonna Toftemyr Pedersen och Lasse Jacobson.

Yrkanden

Åsa Ögren (S), Sven-Olov Edvinsson (C), Anders Sellström (KD), Anders Ågren (M), Jonna Toftemyr Pedersen (MP) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige

2010-03-29

Ingrid Eriksson (RS), Lennart Degerliden (FP), Lasse Jacobson (V) – Avslag till förslaget.

Propositionsordning som godkänns:

Kommunstyrelsens förslag mot Ingrid Erikssons m fl avslagsyrkande. Kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag. Votering begärs.

Voteringsproposition

Ja-röst för kommunstyrelsens förslag

Nej-röst för Ingrid Erikssons m fl avslagsyrkande

Omröstningsresultat

Med 48 ja-röster mot 13 nej-röster och 4 ledamöter som är frånvarande beslutar kommunfullmäktige att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Voteringslista

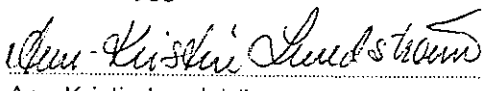
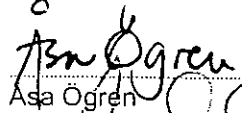
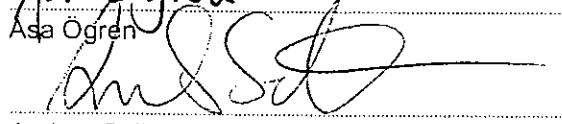
KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för kvarteret Plåtslagaren m.m.

Reservationer

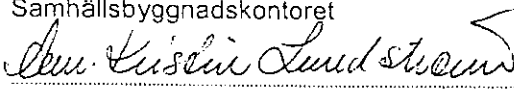
Rättvisepartiet socialisterna, Folkpartiet, Vänsterpartiet.

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, Lunch 12.00-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), v ordförande Ingemar Jangvad (s) Karin Svedlert (s) Kurt Bergström (s) Patrick Nygren (s) Igor Jonsson (m) Lennart Persson (c) Peder Westerberg (fp) Örjan Mikaelsson (v) Peter Eriksson (mp)	
Ersättare	Bernt Lundström (s) Sandra Mattsson (s) Emma Nilsson (s) Liv Granbom (m) Lennart Sandström (fp), till kl 13.30 Mattias Sehlstedt (v) Jonna Toftemyr Pedersen (mp)	
Övriga deltagande	Håkan Sjögren, ekonomichef, § 2 Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Ulrika Sundin Bonnedahl Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Tomas Strömberg, bitr stadsarkitekt detaljplanering Börje Nordström, lantmäterichef Maria Wetterlöv, informatör Niklas Forsgren, informatör Anna-Lena Hansson, planarkitekt Ingrid Lindforss, plantekniker	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2010-02-03	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justierare	 Anders Sellström

Paragrafer 1-23

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2010-01-27	
Datum för anslags uppsättande	2010-02-04	Datum för anslags nedtagande 2010-02-25
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	

prot. till K
o sätts an
3/2 2010

BN § 6

Detaljplan för del av fastigheterna Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1 inom Umeå kommun, Västerbottens län
(tidigare behandlat 2007-11-21 § 277, 2008-09-23 § 168, 2008-10-22 BN § 196, 2009-04-22 BN § 48 samt 2009-09-24 BN § 171)

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterad januari 2010, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att godkänna den reviderade detaljplanen
att översända den till kommunfullmäktige för antagande.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i september 2009 och reviderats i januari 2010.

Samråd har skett under tiden 6 september 2007 och 28 september 2007. En första utställning har skett under tiden 18 december 2008 och 17 januari 2009. Efter att ärendet återremitterats och omarbetats har en ny utställning skett under tiden 9 oktober 2009 och 30 oktober 2009. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Syftet är att pröva de planmässiga förutsättningarna för att möjliggöra en kompletterande bostadsbebyggelse på fastigheten Plåtslagaren 3 med tre våningar mot Brogatan och fyra respektive sex våningar inne i kvarteret. Bilparkering avses i huvudsak ske genom ett underjordiskt garage som planeras inom den egna fastigheten med nedfart från Brogatan. En mindre del av Västra Kyrkogårdsparken överförs till kvartersmark och kommer att tas i anspråk för garage/lägenhetsförråd.

Syftet är också att befintliga verksamheter inom fastigheten bekräftas.

Yrkande

Örjan Mikaelsson (v) och Peder Westerberg (fp) yrkar att planarbetet avbryts.

Åsa Ögren (s) yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

BN § 6

Proposition

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut:

1. Bifall till tjänsteskrivelsen
2. Bifall till yrkande om att avbryta planarbetet

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutat att godkänna den reviderade detaljplanen och översända den till kommunfullmäktige för antagande. Votering begärs.

Voteringsproposition

Ja-röst för bifall till tjänsteskrivelsen

Nej-röst för att avbryta planarbetet.

Omröstningsresultat

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

Följande röstar ja: Åsa Ögren (s), Patrick Nygren (s), Karin Svedlert (s), Ingemar Jangvad (s), Kurt Bergström (s), Igor Jonsson (m), Lennart Persson (c), Anders Sellström (kd) och Peter Eriksson (mp), följande röstar nej: Peder Westerberg (fp) och Örjan Mikaelsson (v).

Peder Westerberg och Örjan Mikaelsson reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i september 2009 och reviderats i januari 2010.

Samråd har skett under tiden 6 september 2007 och 28 september 2007. En första utställning har skett under tiden 18 december 2008 och 17 januari 2009. Efter att ärendet återremitterats och omarbetats har en ny utställning skett under tiden 9 oktober 2009 och 30 oktober 2009. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Syftet är att pröva de planmässiga förutsättningarna för att möjliggöra en kompletterande bostadsbebyggelse på fastigheten Plåtslagaren 3 med tre våningar mot Brogatan och fyra respektive sex våningar inne i kvarteret. Bilparkering avses i huvudsak ske genom ett underjordiskt garage som planeras inom den egna fastigheten med nedfart från Brogatan. En mindre del av Västra Kyrkogårdsparken överförs till kvartersmark och kommer att tas i anspråk för garage/lägenhetsförråd.

Syftet är också att befintliga verksamheter inom fastigheten bekräftas.

Skäl till beslut

Med utgångspunkt från byggnadsnämndens beslut 2008-09-23, 2008-10-22, 2009-04-22 och 2009-09-29 har ett omarbetat förslag ställts ut där såväl byggnadernas

BN § 6

volym har omarbetats som parkeringsgaraget placering inklusive infart ändrats. Byggnadsvolymer har omgestaltats på gårdssidan och brutits ned till tre, fyra respektive sex våningar. Byggnaden mot Brogatan har ändrats mellan samråd och utställning från två våningar till tre. Meningen med förändringen är att byggnaderna totalt sett skall bli lägre samt parkeringslösningen skall både omlokaliseras att omfatta kvartermark och infarten flyttas från Kungsgatan till Brogatan.

I det planförslag som nu ställts ut, efter byggnadsnämnden återremiss, har 137 yttranden inkommit. Av yttrandena är uppskattningsvis ett sjuttioal kopplade till ett uppdrag undertecknat av Lars Modig, i form av en annons i Västerbottens Kuriren. I uppdraget uppmanades umeborna att yttra sig antingen genom att klippa ur, signera och skicka in tidningsannonsen till kommunen eller att skicka ett mejl med en kortfattad text av typen "Stoppa bygget av höghus på Brogatan". Eftersom det inte är möjligt att identifiera exakt vilka mejl som härrör från uppdraget har typen av yttrande angivits i tabellen nedan enligt följande:

- 20 st "Unikt" = längre, individuellt formulerade yttranden,
- 36 st "Kort mejl+motiv" = två till femradiga, likartat formulerade yttranden, med angivande av motiv till ställningstagandet mot "höghusbygget".
- 53 st "Kort mejl" = en- eller tvåradiga likartat formulerade yttranden som innebär nej till "höghusbygget".
- 28 st "Uppdrag" = signerade urklipp ur tidningen.

De synpunkter som har inkommit under utställningstiden har behandlats i ett särskilt utlåtande, upprättat av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att planbestämmelsen gällande utformning justeras med:

"Ny bebyggelse ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet."

Plankartan ändras också avseende planbestämmelse för förrådsbyggnaden väster om befintlig bebyggelse.

Plankartan revideras också med hänsyn till inkomna synpunkter från sökande gällande tillgänglighet i garage/källare och samt konstruktionsförhållanden. Synpunkterna har lett till justerade användningsgränser för sexvåningsbyggnaden samt förråd/garage. Det underjordiska garaget yta har utökats under Västra Kyrkogårdsparken medan förråd och ianspråktagandet av allmän platsmark minskats. Trots detta kvarstår vissa invändningar som följer med en påtagligt högre exploatering än jämförbara kvarter i omgivningen, bl.a. konsekvenser för stadsbild och närboende.

Samhällsbyggnadskontoret gör dock bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kontoret föreslår att byggnadsnämnden godkänner planförslaget och översänder detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

BN § 6

Kvarstående synpunkter

Hänvisning till kungörelser i ortens dagstidningar.

Antagandehandlingarna är

- Utlåtande daterat januari 2010-01-12
- Plankarta med bestämmelse daterad september 2009 och reviderad januari 2010
- Planbeskrivning med kulturmiljöbeskrivning daterad september 2009 och reviderad januari 2010
- Genomförandebeskrivning daterad september 2009 och reviderad januari 2010
- Samrådsredogörelse daterad november 2007

Protokoll med handlingar sänt till Kommunfullmäktige

Skriftlig reservation från Örjan Mikaelsson (v)

Vänsterpartiet reserverar sig mot beslutet att godkänna detaljplanen.

Som skäl anför vi följande:

1. Översiktsplanen är ett viktigt dokument med stor tyngd, framtaget i demokratisk ordning och ska ses som en garant och trygghet för medborgarna att livsmiljön inte tillåts förändras till följd av tillfälligt uppkomna ideér. Översiktsplanen är visserligen mer än ett decennium gammal och vi har viss förståelse för att inte slaviskt följa densamma, men i just denna känsliga miljö är det särskilt viktigt att översiktsplanens intentioner följs.
2. Området har den bäst bevarade bebyggelsen efter branden 1888 och är därför ur riksintressesynpunkt särskilt känsligt. Den tänkta byggnationen i det aktuella kvarteret är dåligt anpassat till den gamla trähusbebyggelsen.
3. Vänsterpartiet är liksom andra partier i Umeå positivt inställt till förtätning av de centrala delarna av Umeå. Dock vänder vi oss emot tendensen att denna positiva inställning i sig kan komma att räkna som bärande argument för exploatering. Risken är uppenbar att denna förtättingsambition tränger undan annat viktigt hänsynstagande. Enligt vår uppfattning är den föreslagna byggnationen på Plåtslagaren 3 ett exempel på detta.
4. Den tänkta exploateringen av det aktuella kvarteret är så kraftigt tilltagen att den sannolikt skulle utgöra en olämplig boendemiljö oberoende var den var lokaliserad.
5. Ytterligare en aspekt som ligger exploateringen i fatet är intrånget i den intilliggande parken.



UTLÅTANDE

Dnr PLA 06-20

Detaljplan för fastigheterna **PLÅTSLAGAREN 3** och del av **Umeå 2:1** inom Väst på Stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

Syftet är efter omarbetning att pröva de planmässiga förutsättningarna för att komplettera med bostäder på fastigheten Plåtslagaren 3 i en byggnad med tre våningar mot Brogatan och fyra respektive sex våningar inne i kvarteret. Bilparkering avses i huvudsak ske genom ett underjordiskt garage som planeras inom den egna fastigheten med nerfart från Brogatan. En mindre del av Västra Kyrkogårdsparken överförs till kvartersmark och kommer att tas i anspråk för garage/lägenhetsförråd. Syftet är också att befintliga verksamheter inom kvarteret bekräftas.

Detaljplanen har varit utställd för andra gången under tiden 2009-10-09 –2009-10-30. Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadskontorets kundtjänst, Plan och bygg i Stadshuset. Under utställningsskedet har totalt 137 yttranden inkommit.

De synpunkter som inkom under samrådtiden finns sammanställda i en samrådsredogörelse, se bilaga i de kompletta planhandlingarna.

Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 2007-09-06 till 2007-09-28 och varit utställd, under tiden 2008-12-19 till 2009-01-17. De synpunkter som inkom under utställningstiden finns sammanställda i samrådsredogörelse daterad november 2007 och ett utlåtande daterat april 2009.

Byggnadsnämnden beslutade i april 2009 att återremittera detaljplaneförslaget till Samhällsbyggnadskontoret för omarbetning. Planförslaget har därefter omarbetats. Den maximalt tillåtna byggnadshöjden har sänkts från åtta till sex våningar. Planförslaget redovisar lösningar för parkeringsgarage och sophantering som gör att en mindre areal tas i anspråk inom Västra Kyrkogårdsparken än i det tidigare planförslaget. Planbestämmelserna rörande fasaden mot Brogatan har omarbetats för att bättre harmoniera med intilliggande fastigheter.

Under utställningsskedet har följande yttranden inkommit, totalt 137 st.

- Länsstyrelsen
- Västerbottens museum (3 yttranden)
- Brf Brogård
- Brf Merkantilen
- Näslund Fastigheter AB
- Västerbottens Medicinhistoriska förening
- Umeå Energi
- Umeå Vatten och Avfall UMEVA
- Kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd
- Privatpersoner (varav vissa är ägare till, eller boende i, grannfastigheter): totalt 126 yttranden från 154 personer

SAMMANFATTNING

Yttranden redovisas i sammandrag nedan. Ett sjuttiotal av yttrandena är mycket kortfattade och likartat formulerade, alternativt urklippade ur en tidning och signerade. För dessa anges nedan antalet yttranden och antalet personer, dock inte alla personnamn.

Ett stort antal privatpersoner har, med ett undantag, ställt sig negativ till planförslaget. Även berörda ägare till grannfastigheter, Länsstyrelse och Västerbottens museum är negativa till de förändringar som planförslaget medger. Länsstyrelsen menar att förslaget skall bearbetas ytterligare medan Västerbottens museum avstyrker planförslaget. Från berörda fastighetsägare (sakägare) kommer synpunkter på ökat antal bilar, skuggor, byggnadens höjd, för hög exploatering, ianspråktagande av parkmark, påverkan på stadssiluetten samt avsteg från gällande översiktsplan.

En sammanställning av de som inlämnat yttranden är bilagd detta utlåtande. Yttrandena i original finns tillgängliga hos kommunen.

INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen (Yttrandet bifogas i sin helhet)

Kulturmiljö av riksintresse. Länsstyrelsen ser positivt på att högsta antalet våningar reducerats något. Ur riksintressesynpunkt är området runt Kv Plåtslagaren viktigt då det har Umeås högsta koncentration av bevarad bebyggelse från tiden före stadsbranden 1888. Här finns också ett stort antal miljöer och byggnader som skyddas av kulturminneslagen. Kompletterande bebyggelse förutsätter arkitektur av hög kvalitet som förhöjer upplevelsen av området, vilket planförslaget inte tillgodoser.

Översiktsplanen. I planbeskrivningen anges att detaljplaneförslaget har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan, vilket Länsstyrelsen inte anser. Planförslaget överensstämmer inte med de krav på hänsyn till stadsbild, parker och kulturmiljö som redovisas i den fördjupade översiktsplanen och för riksintresset för kulturmiljö. Planbeskrivningen och kulturmiljöstudien utgår från riksintressebeskrivningen från 1989.

Planförslaget innebär även en omvandling av parkmark till kvartersmark utan stöd i gällande fördjupad översiktsplan.

Planförslagets utformning. I planbeskrivningen anges att planförslaget är relativt skonsamt ur miljö- och hushållningssynpunkt förutsatt att en noggrann detaljprojektering sker med hänsyn till kulturmiljön och med de utformningskrav som detaljplanen ställer. För att de detaljkrav och intentioner som uttalas i planbeskrivningen ska vara övertygande och ha en rättsverkan ska planbestämmelserna utformas så att de svarar mot relevant text i planbeskrivningen. Detta ger utöver att det säkrar kvaliteter även ett stöd i kommande bygglovprövning.

Parkmark. Planbestämmelserna och plankartan bör kompletteras med bestämmelser som säkerställer återplantering av parkmarken.

Underjordiskt garage. Det vore mycket önskvärt om planförslaget kompletterades med en sektion med utsatta marknivåer från Brogatan genom den del av parken där parkeringsgaraget ska ligga. Planbestämmelserna bör ange garagebjälklagets högsta nivå i förhållande till omgivande befintlig mark.

Byggnadsdel mot Brogatan. Enligt planbeskrivningen eftersträvas att utformning och skala av byggnadsdelen mot Brogatan ska anpassas till omkringliggande kulturhistoriska bebyggelse. Plankartan och planbestämmelserna bör kompletteras så att de svarar mot dessa intentioner.

Förrådsbyggnad. I planbeskrivningen är ett område angivet för förrådsbyggnad med avfallsutrymme. Plankartan medger dock bostäder på denna plats. Om bygrätten endast ska gälla för en förrådsbyggnad bör plankartan ange detta. Byggnaden medför intrång i parken och det är önskvärt att den utformas med hänsyn till parkmiljön samt att planbestämmelserna kompletteras med detta.

Sammanfattande kommentarer. Länsstyrelsen anser det angeläget att den befintliga kvartersfasaden mot Brogatan förbättras. Plåtslagaren 3 bör vara fullt möjligt att utveckla med en ny anpassad byggnad utmed Brogatan.

Intentionen bör vara att åstadkomma en byggnad som tål att visas upp som exempel på hur modern arkitektur kan tillföra kvaliteter och samverka med äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Det allmänna intresset av att tillgodose behovet av bostäder för stadens tillväxt kan inte uppväga förslagets negativa miljöeffekter och tillför inte kvaliteter i överensstämmelse med kraven på en hållbar utveckling och samspel med riksintresset.

Länsstyrelsen anser att planförslaget bör omarbetas så att:

- planbeskrivningen och planbestämmelserna stämmer överens
- parkmarkens befintliga kvaliteter säkras
- bebyggelsen gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och med större hänsyn till omgivande bebyggelse.

Kommentar:

Detaljplanen anger förutsättningar för att uppföra nya byggnader inom fastigheten. Utformningens ambitioner vad gäller utförande och arkitektonisk kvalitet kan i vissa avseenden detaljstyras med bestämmelser och/eller bestämmas vid givandet av bygglov. I båda fallen behövs riktlinjer i form av bestämmelser och/eller tydliga beskrivningar i planbeskrivningen. I detta fall har vi valt att reglera huvuddragen i bestämmelser och ge riktlinjer i planbeskrivningen. Ett sådant drag är varsamhetsbestämmelsen att ny byggnadsdel mot Brogatan utförs med träfasad och att den skall utformas med hänsyn till karaktärsdragen hos omgivande bebyggelse, exempelvis regelbunden rytmisk fönsterplacering. Vad gäller gårdsbebyggelsen finns inte denna varsamhetsbestämmelse. Kontoret finner det dock rimligt att komplettera detaljplanen med en bestämmelse om att ny bebyggelse ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet.

Vid utställningstiden gällde rikintressebeskrivningen från 1989.

Avseende Västra Kyrkogårdsparken anser kontoret att det framkommer tydligt att parken skall återplaneras. Kommunen har beräknat att ovanför garaget behövs en ca 80 cm tjock växtbädd för att bibehålla parkytan, vilket kommer att regleras i en lantmäteriförrättning. Kommunen kommer således genom avtal reglera att exploatören är skyldig att bekosta återställandet av marken efter det att garaget byggts. En särskild bestämmelse som reglerar detta anses därför inte vara erforderligt. Planförslaget kompletteras också med en principsektion av garaget under Västra Kyrkogårdsparken samt en bestämmelse som reglerar garagets högsta nivå till omgivande parkmark.

Vad gäller förrådsbyggnaden väster om nuvarande bebyggelse ändras plankartan.

Sammantaget anser kontoret att detaljplanen ger förutsättningar för att uppföra nya byggnader inom fastigheten med hög arkitektonisk kvalitet som både kan vara samtida och möta de krav på hänsyn som den omgivande bebyggelsen erfordrar.

Västerbottens museum

Avstyrker bestämt planförslaget, med hänvisning till tidigare inlämnade yttranden (förra utställningen 2009-01-16, i samrådsskedet 2007-09-28.)

De justeringar som tillkommit sedan förra utställningen innebär ingen direkt förbättring från kulturmiljösynpunkt. Tidigare uppfattning att förslaget bör förkastas kvarstår.

Hänvisar till synpunkter lämnade i yttrande 2009-01-16, som återges i sammandrag i det föreliggande yttrandet:

- Den höga byggnaden inne i kvarteret strider mot flera viktiga karaktärsdrag i riksintressebeskrivningen och den fördjupade Öpl 98, främst hänsyn till bebyggelsens måttliga skala och äldre planmönster.
- Läget mitt inne i en av Umeås äldsta bevarade miljöer är känsligt och nybyggnaden kommer att upplevas som ett intrång.
- Att hålla nere byggnadens höjd mot gatan kompenserar inte de negativa effekterna av ett höghus inne i kvarteret.
- Det underjordiska garaget innebär också ett intrång som är olyckligt i den idag lugna och promenadvänliga miljön. Biltrafiken ökar och parkytan decimeras.
- Planändringen har en principiell karaktär som först bör behandlas i den kommande fördjupade översiktsplanen.

Tillkommande synpunkter:

Att använda parkmark för att lösa parkeringsbehovet för en ökad exploatering av en privat fastighet vore olyckligt och borde principiellt undvikas. Att de befintliga carportslängorna vid Brogatan försvinner är en fördel, men att dra in mer trafik på Brogatan kan knappast förbättra miljön.

Ett 6-våningshus utgör ett alltför stort intrång i kvarteret och dess närmaste omgivning. I planbeskrivningen konstateras att "Det högre bostadshuset kommer att stå i skarp kontrast till den omgivande miljön" och att "Byggnaden bryter mot stadens silhuett." Det är inte enbart höjden som är avvikande utan även höghusets placering inne på gården, vilket också konstateras i planbeskrivningen. Detta motiveras med att man visat hänsyn till kulturmiljön genom att inte lägga höghuset mot gatan (!) en minst sagt märklig logik. Att höghuset inte skulle bli så framträdande från Brogatan är nog ett önsketänkande. Av fotomontaget i planhandlingen framgår att huset kommer att utgöra ett främmande och påträngande inslag i miljön.

Som motivering att genomföra planen, trots att den strider mot både översiktsplanen och riksintressebeskrivningen, anges "det allmänna intresset av kompletterande bostadsbebyggelse som kommunen uttryckt i översiktsplanen." Vi förstår att detta är ett angeläget mål, men i samma översiktsplan har kommunen också uttalat en avsikt att bevara Umeås kulturmiljövärden, i synnerhet de särskilt utpekade miljöerna.

Från museets sida ställer vi oss inte avvisande till höga hus om de byggs på lämpliga platser. Det här är inte rätt plats. Här finns stadens äldsta bebyggelse, som tillsammans med den gamla träbron, gamla lasarettområdet, kyrkogården och kyrkogårdsparken bildar en värdefull miljö. Det är småskaligheten som ger miljön sin karaktär och upplevelsevärden. Var rädda om den.

Kommentar: Otvivelaktigt är en sex våningar hög byggnad ett främmande inslag i den annars tämligen låga innergårdsbebyggelsen. Dock speglar inte heller rådande situation med flertalet innerkvarter fyllda av parkeringsplatser och låga garage en önskvärd innerstadsmiljö. Fastighetens nuvarande innergård är i praktiken en parkeringsplats från gata till fasad och kan knappast anses vara en lämplig inramning till Brogatans kulturmiljövärden. Tanken med gathuset är dock att förtätningen sker med en anpassning till den äldre bebyggelsen och att gaturummet ska förbli småskaligt. Kontoret anser att detaljplanens ambition att sluta Brogatan, gräva ned bilparkeringarna under markytan samt komplettera med nya bostäder och nya friytor omfattande minst 500 m² inom befintlig fastighet, jämfört med dagens ca 20–25 m², överväger de negativa intrången den högre byggnaden innebär.

I övrigt anses yttrandet besvarat i tidigare utlåtanden och samrådsredogörelse. Se även svar till Länsstyrelsens yttrande.

Brf Brogård (genom ordförande Arne Sigurdh)

Vi vill inte att höghusen byggs och vi vill att parken lämnas intakt.

Byggnaden efter Brogatan bör vara en två- eller trevåningsbyggnad i trä. Fyra- och sexvåningshus passar inte in i det mönster som gäller inom området med småskalig bebyggelse. Området Väst på stan är en av riksintressets absoluta värdekärnor. Av tradition bör och har gårdshus inte varit högre än byggnaden vid gatan. Höghuset passar inte in i miljön rent estetiskt.

Kyrkogårdsparken bör lämnas intakt. Parken och kyrkogården är en del i den historiska miljön. Att överföra del av parken till privat fastighetsägare kan bli ett prejudikat för kommande utnyttjande av parkmark och får inte ske. Trafiksituationen utefter Storgatan och Brogatan gör att alla grönområden behöver vara kvar som lungor i stadsmiljön.

Brogatan har upprustats för att bli ett bra cykelstråk till och från Teg. Trafiksituationen på Storgatan och Brogatan har starkt ökat efter byggandet av Umedalsfältet och Dragonfältet. Vissa tider är det bilköer för att komma ut på Storgatan. Enligt planförslaget kommer denna trafik att öka. Förutom olycksrisk för cyklister kommer utsläpp från väntande bilar att öka.

Kommentar:

En viss ökning av biltrafiken är rimlig att anta, men samtidigt gör centralt lokaliserade bostäder att andra färdssätt än bil kan nyttjas. Endast mindre byggnader kommer att läggas på delar av nuvarande parkytan och parken bedöms även fortsättningsvis fungera som park och rekreationsyta.

Brf Merkantilen (genom ordförande Håkan Nässlin)

Hänvisar till de dokument föreningen tidigare lämnat. Instämmer med den skrivelse ägarna till Kv Brogård 1 inkommit med.

I yttrande i januari 2009 motsatte sig Brf Merkantilen detaljplaneförslaget av följande skäl:

- Antalet bilar i området kommer att öka väsentligt och boendemiljön därför försämrats
- Parkmark ska inte överföras till kvartersmark
- Underbyggnad av del av parken innebär risk för att gravfriden störs.
- Minskning av Kyrkogårdsparkens areal kan leda till att den blir svår att utnyttja och biltrafik till och från det nya garaget kommer att störa besökarna i parken.
- Höghuset placerar bostadsrättsföreningens gårdsplan i skugga. Gårdsplanen används på sommaren av de boende. Skuggan drabbar även samtliga boende som har balkonger.
- Bostadsrättsföreningen delar den negativa kritik som framförts av berörda remissinstanser vad gäller ingreppet i stadsmiljön, med en unik samling äldre träbyggnader. Det föreslagna höghuset skulle bl.a. förstöra stadssiluetten och de äldre planmönstren.

Kommentar:

Den föreslagna högre byggnaden kommer att resultera i färre soltimmar på gården till fastigheten Plåtslagaren 4. Endast en marginell del av parken kommer att föras till kvartersmark och bedöms inte påverka parken som helhet. I övrigt anses yttrandet besvarat i tidigare utlåtanden och samrådsredogörelse.

Näslund Fastigheter AB (genom Staffan Näslund).

Den gångbara delen av rampen från Brogatan ner till källargaragen bör tas bort så att vi får bättre utrymme för lägenhetsförråden och bilplatserna.

Behovet av speciell gångbana i rampen är obefintligt, då det kommer att finnas tre hissar/trappor från garaget.

Kommentar:

Behovet av ett släpp mellan fastigheterna finns även för att säkerställa en rimlig skala på fasaden mot Brogatan och ett markerat släpp mellan fastigheterna. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Västerbottens Medicinhistoriska förening genom Jan Björnebrink

Detaljplanen kommer att strida mot riksintresset för kulturmiljön samt förändra stadsbilden. Det nya "tornet" kommer att påverka upplevelsen av kultur-/byggnadsminnena, bl.a. lasarettet från 1785, ett av de allra äldsta husen i Umeå. Gamla lasarettområdet med dess park skövlas nu på jordmassor för att ge plats åt nuvarande markägares moderna huskropp. Vad ska hända med utblickarna åt öster från parken? Inga träd finns i norra tomtgränsen som skyddar mot detta bålverk eller mot soprum i Västra Kyrkogårdsparken.

Medicinhistoriska föreningens verksamhet, med föreläsningar och konferenser, utgår från lasarettet. Föreningens existens hänger på det kulturhistoriska värde som det gamla lasarettområdet har, jämte den f.d. lasarettskyrkogården/begravningsplatsen mittemot. Låt oss ha kvar kulturen inom detta område och förstör den inte mera. Det tar 50 år för ett träd att växa upp igen till full storlek. Låt de döda vila i frid och förstör inte Västra kyrkogårdens utseende. Det kanske finns någon begravd utanför kyrkogårdsmuren? Är det kollat? Under byggnadstiden planeras ju Västra kyrkogårdsparken att stängas och bli byggupplagsplats för betong.

En betydande miljöpåverkan kommer att uppstå varför en s k MKB är absolut nödvändig, då stadsbyggaren i nuläget inte tar vederbörlig hänsyn till kulturmiljön inom detta bostadsområde med splittrad miljö och byggnader från olika tider. Stoppa höghusbygget nu!

Utlåtande: Yttrandet anses besvarat i tidigare utlåtanden och samrådsredogörelse.

Umeå Energi

Inget att erinra mot planförslaget.

Umeå Vatten och Avfall UMEVA

Ny bebyggelse enligt detaljplaneförslaget ger upphov till en större mängd hushållsavfall. God planering av avfallsutrymmen och transportvägar krävs. Anvisningar finns i NOA 07. Har inga synpunkter rörande vatten och avlopp.

Kommentar:

Yttrande föranleder ingen justering av planförslaget.

Kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd

Planförslaget bedöms kunna tillstyrkas ur miljö- och hälsoskyddssynvinkel.

Göran Modig (för ägarna till fastigheten Kv. Brogård 1)

Har tidigare framfört synpunkter i samrådsyttrande september 2007 samt yttrande över utställning januari 2009, vilka huvudsakligen kvarstår. De förändringar som gjorts i detaljplanen föranleder vissa tillägg och justeringar.

Finner det ytterst märkligt att Umeå kommun framhärdar i att genomföra detaljplaneändringen inom riksintresseområde med stort antal byggnadsminnen där gällande detaljplan inte tillåter höghus. Länsstyrelsen, Västerbottens Museum, boende samt kommunens egna tjänstemän säger nej. Det är obegripligt att ett tillskott av 17-21 lägenheter kan motivera att man våldför sig på Umeås kanske viktigaste byggnadskulturmiljö.

Antalet våningar har gått från 7 till 8 och sedan till 6. Hur kan det i planen vara optimalt först med 8 våningar och sedan med 6? Detaljplaner är viktiga dokument och bör inte användas som ett sätt att känna sig för hur de tas emot. Att detta är förvirrande visas även av att det i utställningshandlingarna på sidan 6 refereras till 8 resp. 5 våningar höga huskroppar.

Plåtslagaren 3 är redan idag hårt exploaterad. Ytterligare förtätning är utomordentligt olycklig.

För Brogård 1 innebär planförslaget att eftermiddagssolen helt avskärs under större delen av året och placerar bostaden i evig skugga, en miljöförsämring som vi aldrig kan acceptera.

Exploateringen innebär att antalet bilar i området ökar väsentligt. Kommunen har ambitiöst försökt begränsa biltrafiken på Brogatan och Kungsgatan till förmån för gående och cyklister. Ökad biltrafik på dessa trånga gator samt köbildning vid utfart till Storgatan medför en miljöförsämring för området som vi inte kan acceptera.

In- och utfarten till parkeringsgaraget på Brogatan kommer att bli ett buller- och miljömässigt problem med ett 80-tal in- och utfarter på denna trånga gata. Vi motsätter oss placeringen av denna in- och utfart.

Detaljplanen behandlar inte parkeringsgaragets omfattning eller ventilation. Ett underjordiskt garage av denna storlek måste ha avancerad mekanisk ventilation med luftintag och utsläpp av avgasbemängd luft. Ska det ske genom skorstenar i parken? Nära befintliga hus? Frågan är för viktig för att förbises och direkt förknippad med detaljplanen och dess obefintliga miljökonsekvensbeskrivning.

Enligt detaljplaneförslaget överförs parkmark till kvartersmark. Planförslaget tillåter dessutom underbyggnad av en stor del av den återstående parken. Det medför en försämring för alla i närområdet då en av de få parkerna i Väst på stan sannolikt fördärvas. Parkarealen per invånare i Centrala Umeå är redan idag bara 60 % av den inom tätorten. Vi finner därför detaljplaneförslagets privatiserande av parken helt oacceptabelt.

Området där parkeringsgaraget ska anläggas har sedan mycket lång tid varit begravningsplats. Ingen vet med säkerhet var gränserna går. Det är därför av

största vikt att förhållandena noggrant undersöks innan bygglov beviljas så att brott mot griftefriden undviks.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. De karaktärsdrag som framhävs som varande av riksintresse och som alltså ska skyddas är bl.a. bebyggelsens måttliga skala med anpassning till de äldre planmönstren, den jämna stadssiluetten i höjd samt husens placering i tomtgräns mot gata. Planförslaget strider på alla punkter mot dessa intentioner. Höghuset kommer att fullständigt dominera över och slå sönder en av de få sammanhängande kulturmiljöer Umeå har kvar. Det vore oförlåtligt att förverkliga projektet. Som berörd granne motsätter vi oss förslaget till alla delar.

Vi finner det mycket märkligt att man i planförslaget inte anser sig behöva göra miljökonsekvensbeskrivningar, då planen har miljömässig påverkan på luft, buller samt miljömässiga värden. Ambitionen att tillskapa byggbar mark i innerstadsområdet får inte innebära att man förstör oskattbara värden. Umeå är utsedd till kulturhuvudstad. Med den ambitionen är det obegripligt att man släpper fram ett förslag som är så förödande fientligt mot kulturmiljön Väst på stan som planförslaget är.

Utlåtande:

Vår bedömning är att ökning av biltrafiken är rimlig dock innebär det centrala läget att andra färdssätt än bil kan nyttjas för de boende. Detaljplanen behandlar garaget storlek och omfattning. Utfartens placering efter Brogatan bedömer vi som både rimlig och lyckad. Den miljöbedömning som gjorts är att detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt Miljöbalken 6 kap bedöms därför inte behöva genomföras. Vad gäller överförandet av parkmark (allmän plats) till kvartersmark är det byggnadsnämnden som får bedöma om detta är rimligt.

Yttrandet anses i övrigt vara besvarat i tidigare utlåtanden och samrådsredogörelse. Se även svar till Länsstyrelsens och Västerbottens museums yttrande.

Ullabritt Olsson

Protesterar mot:

- privatisering av delar av Kyrkogårdsparken
- byggande av höghus inom den redan förut högt exploaterade fastigheten
- att man inte beaktar gällande översiktsplan och bevarar den skyddsvärda miljön
- att man tillåter ökad trafik i de redan förut hårt belastade gatukorsningarna

Kommentar:

Se kommentar till tidigare yttranden.

Per-Ola Asplund

Nej till ytterligare bebyggelse på Kv Plåtslagaren 3. Trafikbelastningen på Brogatan skulle öka ytterligare med in- och utfarter för ett större antal fordon som gör det i det närmaste omöjligt att ta sig ut på Storgatan vid morgonrusning. Att ianspråkta parkmark för privata intressen strider väl mot alla lagliga begrepp.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande från Göran Modig.

Hans Åkerlind

En sänkning av byggnadshöjden med ett par våningar är ingen väsentlig ändring av förslaget. Alla de invändningar som kom fram i förra utställningen kvarstår. Förslaget strider mot riksintresse, översiktliga planer och inte minst lokal tradition och avstyrks därför.

I kampen städer emellan blir det unika alltmer betydelsefullt. Det unika i Umeå är absolut inte punktvisa höghus. Lägg därför ner hela förslaget.

Kommentar:

Se kommentar till tidigare yttranden.

Göran och Marta Carlsson

Har framfört allvarlig kritik mot planförslaget i debattartikel i Västerbottenskuriren samt i yttrande över utställningen i januari 2009. I den nu reviderade planen har en del av invändningarna beaktats: antalet våningar är minskat till 6, ingreppen i parken har reducerats och garagedriften har flyttats bort från Kungsgatan.

Dock strider planförslaget fortfarande mot översiktsplanen i alla avseenden.

I debattartikel i VK 24 oktober 2009 har Inge-Bert Täljedal övertygande klargjort att byggnadsnämndens positiva hållning är mycket anmärkningsvärd ur demokratisk synpunkt.

I Umeå återstår bara ett trähusområde från tiden före branden. Kommunen bör inte förskingra det kulturhistoriska värdet av stadsbilden genom att tränga in ännu ett högt hus, med den trafikökning det medför, framför ett av de äldsta och vackraste husen efter Brogatan.

Kommentar:

Se kommentarer till yttrandet från Västerbottens museum.

Robin Karlsson

Jag vill att Umeå ska få fler invånare. Vi behöver fler bostäder. Många, speciellt yngre, vill bo centralt. Det är dyrt att renovera nedgångna fastigheter och svårt att få hyresgäster att acceptera hyreshöjningar. Att bygga nya hus i Umeå är således ingen felsatsning. I detta fall måste man försaka delar av en allmänning och riva några fula skärmtak för att inrymma nya bostäder av attraktiv karaktär. Nya hus kan byggas med helt andra material och egenskaper än de gamla trähusen, vilket borgar för hållbara fastigheter ur perspektiv som miljö, ekonomi och livslängd.

Jag förstår inte varför det ska vara så svårt att acceptera nya energier och tankegångar. Det gamla och charmiga ska givetvis bevaras, men samtidigt måste man hitta vägar att attrahera invånare och nybyggare. Använd trä och glas, jobba med framtiden i stället för att hålla den tillbaka.

Säg ja till framtiden
Säg ja till en attraktiv och levande stad
Säg ja till miljövänliga bostäder med central placering.

Visa att vi vill mer. Visa att vi kan mer. Visa att Umeå inte är staden som är rädd för att greppa spaden.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

Jan Björnebrink

Umeå har de senaste 10 åren ökat rejält, t.ex. med Dragonfältet, Mariestrand, Mariehöjd, Lilljansområdet nära Universitetet, Tomtebo, Umedalen och Öbackaområdena. Snart startar Sandåkern. På Tegssidan finns "Manhattan", Ångbryggeriet och snart Bölesholmarna. Sedan kommer västra delen av Ön och Gamla Sofiehems IP. Är det inte dags att dämpa byggboomen? Varifrån ska alla inflyttningar komma?

Varför göra ingrepp i Öpl 98 och kompletteringsförtäta en liten ynka del av fastigheten Plåtslagaren 3, ett kvarter som är ovanligt smalt? Är det kanske dags för en ny öpl som har bredare vyer än kvarteren runt Umeå City? I värsta fall skull man kanske kunna bygga en klump på 4 våningar på innergården i stället för 4+6 våningar.

Trafiken kommer att öka markant, särskilt i korsningen Brogatan/Storgatan där idag 3 600 cyklister passerar dagligen. Är alla mopedister som ska till och från Dragonskolan inräknade? Från Sandåkern räknar planläggaren med att 6 500 fordon per dygn ska passera! Trafikflödet längs Brogatan (idag dubbelriktad) på en gatubredd av 5,40 m mellan kanststenarna kommer att korkas igen fullständigt med in- och utfart till underjordsgaraget på Plåtslagaren 3! Gatan måste enkelriktas mellan Kungsgatan och Storgatan, med infart norrifrån och utfart söderut. Gatubreddens möjliggör inte särskilt många stora lastbilar för gods till de butiker som finns idag och kanske utökas i framtiden. I nuläget finns en barnfotoateljé, en fotoaffär under inredning samt ett bokantikvariat. 40 bilar ska inrymmas i det underjordiska garaget. Därtill kommer handikapp-P ovan jord och besöks-P för t.ex. kunder till fotoateljén. Parkeringssekvationen håller inte. Vidare ska 100 smålägenheter byggas på Vaktposten 2, vilket medför att minst 50 bilar ska in och ut från Slöjdgatan som idag är enkelriktad norrut. Vidare är Kungsgatan Väst på stan enkelriktad västerut. Bussar kör i nuläget Skolgatan med hållplatser fram för Stadshuset. Detta går inte ihop. Tänk till, trafik- och planeringsutskottet!

Skrota hela projektet! Det retar bara upp medborgarna.

Kommentar:

Umeås befolkning ökar. Därmed behöver nya bostäder planeras i såväl befintliga stadsdelar som i nya. Bedömningen som görs är att gatusystemet Väst på stan klarar en ökad bostadsbebyggelse. Arbetet med en ny fördjupad översiktplan för Umeås centrala delar pågår. Se även kommentar till tidigare yttranden.

Inge-Bert Täljedal

Hänvisar till synpunkter i artikel i Västerbottenskuriren 2009-10-24. I artikeln sägs bl.a. följande:

- Bestämmelserna i öpl 98 innebär att nya hus i området ska ta hänsyn till byggnadstraditionen, ha en måttlig skala och vara anpassade till de äldre planmönstren samt att befintliga parker ska bevaras och att den jämna stadssilhuetten i höjd och husens placering i tomtgräns mot gata utgör riksintressanta karaktärsdrag. Vid Brogatan gränsar Kv Plåtslagaren 3 direkt mot en särskilt skyddsvärd zon enligt översiktsplanen. Byggnadsnämndens förslag går på tvärs mot riktlinjerna genom att tillåta en betydligt högre byggnad än det typiska för området, stilfrämmande placering av en kompakt byggnadsvolym på en innergård samt exploatering av en del av den känsliga parken intill gamla kyrkogården.
- I planbeskrivningen sägs att "Det högre huset kan motiveras av det allmänna intresset av kompletterande bostadsbebyggelse som kommunen uttryckt i översiktsplanen." Översiktsplanens innebörd är inte att behovet av kompletterande bebyggelse ursäktar ingrepp i den aktuella miljön, utan att kompletteringsbyggande ska ske "i områden med förhållandevis redan hög omgivande exploateringsgrad."
- Planförslaget är oklart på viktiga punkter. Beträffande exploateringen av parkmarken mot gamla kyrkogården framgår det inte om grönytan måste återställas till befintlig marknivå. Inte heller preciseras höjden på trevåningslängan mot Brogatan.
- Ärendet har varit kontroversiellt under lång tid, ställts ut tidigare och flera gånger behandlats av byggnadsnämnden. Det ligger nära till hands att byggnadsnämndens majoritet försöker etablera nya övergripande normer för stadsplaneringen i centrala stan. Det finns inget enskilt eller allmänt intresse i det aktuella ärendet som skulle kunna motivera avsteg från den gällande översiktsplanens allmänna principer.
- Bestämmelserna i plan- och bygglagen är utformade för att ge alla medborgare generösa möjligheter att i en bred process ta ställning till karaktären på hemortens långsiktiga utveckling. Det vore från demokratisk synvinkel fel av kommunen att frångå plan- och bygglagens intentioner om hur det övergripande planarbetet ska gå till. Om kommunen vill göra påtagliga förändringar av exploateringsgrad och hushöjder i kulturhistoriskt känsliga områden av riksintresse måste detta absolut föregås av en seriös beredning som utmynnar i att en ny översiktsplan antas av fullmäktige.

Tillkommande synpunkter i yttrandet:

Byggnadsnämndens majoritet menar sig grovt kunna negligera gällande översiktsplan därför att den är drygt tio år gammal och att det inte är byggnadsnämndens utan kommunstyrelsens sak att bereda en ny. Byggnadsnämnden skulle enligt egen uppfattning befinna sig i ett slags nödläge som berättigar nämnden att självsvåldigt agera i strid med av kommunfullmäktige antagna och gällande planer. Så principiöst får man inte resonera i en kommun. Avbryt de-

taljplaneärendet till dess en ny fördjupad översiktsplan för Centrala stan har fastställts av fullmäktige!

Kommentar:

Ärendet skall först godkännas i byggnadsnämnden för att sedan föras upp till kommunfullmäktige för antagande. I övrigt, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Christina och Bo Stecksén

Vi motsätter oss att kommunen tillåter ett sexvåningshus i den känsliga bebyggelsen väst på stan. Med all förståelse för behovet av förtätning ser vi ändå att ytterligt få miljöer i vår stad har dessa historiska kvaliteter. Det vore djupt olyckligt att belasta med detta sexvåningshus. Om Umeås politiker har något intresse av byggnadskultur, historia, och de gemensamma värden som finns i detta stoppar man detta bygge.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens och Västerbottens museums yttranden.

Katrin Lundgren

Jag gillar såväl höga som låga hus, moderna och gamla, spännande arkitektur och nytänk på många sätt och vis men det gäller att ha känsla för balans och harmoni när man bygger i ett redan etablerat område. Hotell Plaza är ett exempel på en byggnad som inte flyter in i omgivningen. Grunden på byggnaden följer den övriga bebyggelsen, men höjden förfular området. Folksamhuset har samma effekt.

Jag tycker inte att höghuset väst på stan ska byggas. Det är en trivsamt del av Umeå som har hittat sin stil.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens och Västerbottens museums yttranden.

Heather Reese

Jag vill registrera mitt missnöje med planerna på att bygga ett höghus i en kulturmiljö, men mest av allt att en (eller delar av en) offentlig park kommer att offras!! Byggnadsnämnden borde ha en plan för att bevara och stärka Umeås grönområden.

Offentliga parker och torg är en stor resurs och politiker borde inte ge bort dem så lätt som man gör i Umeå. Tänk om beträffande planerna för höghus, i detta fall och i andra kommande fall i Umeå. Bevara parker och grönområden. Gör Umeå till en trevlig stad nu och i framtiden.

Kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsens och Västerbottens museums yttranden.

87 kortfattade yttranden i form av mejl från privatpersoner

87 st yttrande i form av kortfattade mejl har inkommit, från totalt 108 personer. Flera av dessa yttranden har en koppling till ett uppdrag i Västerbottenskuriren,

se nedan. 52 st innehåller endast den formulering som föreslås i uppropet, "Stoppa bygget av höghus på Brogatan!". I 35 yttranden har ställningstagandet mot detaljplanen och bygget motiverats (vissa anger flera motiv):

- Ett nytt högt hus i Kv Plåtslagaren enligt detaljplaneförslaget försämrar kulturmiljö och stadsbild och visar inte tillbörlig hänsyn till den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden i närområdet, såsom riksintresset och byggnadsminnena. (23 yttranden)
- Lanspråktagandet av mark inom Kyrkogårdsparken enligt detaljplaneförslaget, idag parkmark, är oacceptabelt. Parken ska vara kvar i kommunal ägo och användas enbart som park. (10 yttranden)
- Detaljplaneförslaget strider mot översiktsplanen för Centrala stan (5 yttranden)
- Nej till underjordiskt garage enligt detaljplaneförslaget. (3 yttranden)
- Kvarteret Plåtslagaren är redan tillräckligt tätt bebyggt; detaljplaneförslaget ger ingen bra boendemiljö. (2 yttranden)

28 stycken yttranden i form av tidningsurklipp från privatpersoner

28 st yttrande i form av undertecknade tidningsurklipp har inkommit, från totalt 32 personer. (En person har även skickat in ett kort mejl). Dessa yttranden utgörs av ett upprop publicerat i Västerbottens Kuriren, undertecknat av Lars Modig. Genom att signera och skicka in urklippet ansluter man sig till uppropet, som lyder:

- Nej till höghus av betong i Umeås finaste trähusbebyggelse av riksintresse.
- Nej till att sälja parkmark till privata fastighetsägare som vill bygga soprum där.
- Nej till att bygga privata garage under stadens parkmark.

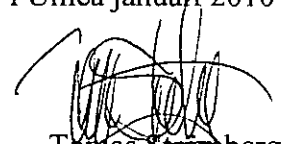
Kommentar:

Se kommentar till tidigare yttranden.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2010
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planarkitekt

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande daterat 2009-10-30.

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 06-20

Detaljplan för fastigheten **PLÅTSLAGAREN 3** och **UMEÅ 2:1**, Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med kulturmiljöstudie
- Genomförandebeskrivning.

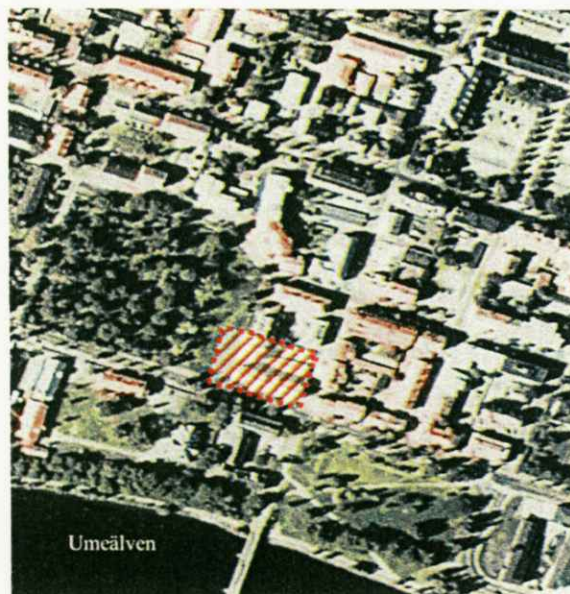
PLANENS SYFTE

Syftet är att pröva de planmässiga förutsättningarna för att komplettera med bostäder på fastigheten Plåtslagaren 3 i en byggnad med tre våningar mot Brogatan och fyra respektive sex våningar inne i kvarteret. Bilparkering avses i huvudsak ske genom ett underjordiskt garage som planeras inom den egna fastigheten med nerfart från Brogatan. En mindre del av Västra kyrkogårdsparken överförs till kvartersmark och kommer att tas i anspråk för garage/lägenhetsförråd.

Syftet är också att befintliga verksamheter inom kvarteret bekräftas.

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Umeå och omfattar fastigheterna Plåtslagaren 3 och en mindre del av Västra kyrkogårdsparken på fastigheten Umeå 2:1.



Flygfoto över Umeå, Lantmäteriet (Planområdet rasterat)

Området avgränsas av fastigheten Plåtslagaren 4 i norr, Brogatan i öster och Storgatan i söder. Väster om planområdet ligger Västra kyrkogårdsparken. Kyrkogårdsparken (Umeå 2:1) är i kommunal ägo och Plåtslagaren 3 är i enskild ägo. Planområdets areal uppgår till ca 2300 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

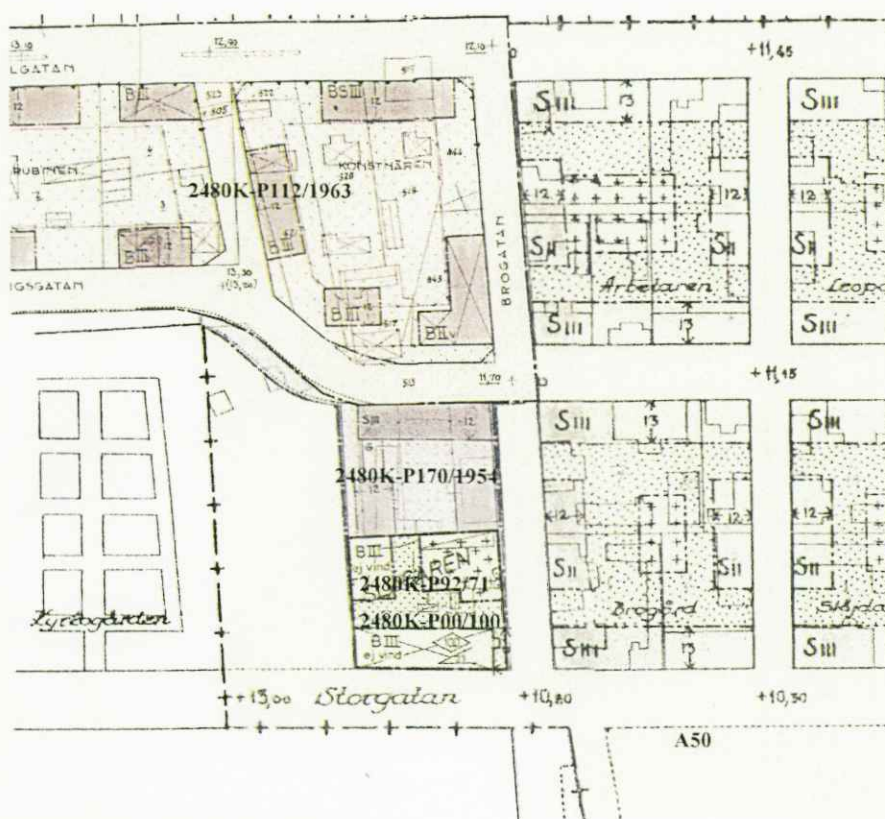
Detaljplaner

Inom planområdet gäller helt eller delvis följande planer:

- Stadsplan för kvarteren Muraren, Båtsmannen...., fastställd 1943-12-31 (A50), ljusgrön på översikt.
- Detaljplan för fastigheten Plåtslagaren 3, laga kraft 1992-07-17 (2480K-92/71). Ändrad genom tillägg (2480K-P00/100), laga kraft 2000-04-18, gul på översikt.

Dessutom gränsar planområdet till detaljplanerna:

- Stadsplan för kvarteret Konstnären och kvarteret Plåtslagaren, fastställd 1954-10-08 (2480K-P170/1954), blåviolett på översikt.
- Stadsplan för kvarteren Safiren, Rubinen och Konstnären (2480K-P112/1963), fastställd 1963-10-25, rosa på översikt.



Planöversikt, gällande detaljplaner.

Inom fastigheten Plåtslagaren 3 medger gällande detaljplan bostadsbebyggelse i upp till tre våningar med inredd vind.

Översiktliga planer

Planområdet ingår i fördjupning av översiktsplanen för Centrala stan, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Av översiktsplanen framgår bl.a. att inom området Väst på stan ska bostadsbyggande ha företräde före andra ändamål. Ny bebyggelse ska utformas med hänsynstagande till byggnadstraditionen. Brogatan och Kungsgatan ska utgöra övergripande cykelstråk. Parkeringsnormen för bostäder föreslås vara minst 9 platser/1000m² bruttoarea. Befintliga parker ska bevaras.

Planområdet ligger även inom riksintresseområde för kulturmiljövården och skyddas mot åtgärder som avses i miljöbalken 3 kap 6§. I översiktsplanen har kommunen tolkat riksintresset till följande karaktärsdrag:

- Bevarade delar av den enkla rutnätsplanen och andra spår från tidsskedet 1621-1864.
- 1864 års rutnätsplan med differentierat gatusystem, öppna platser och trädplanteringar. Idén om representativ fasad mot älven.
- 1889 års plan med samma planmönster, men med "försköningar": grönstråket vid kyrkan, fler esplanader, rådhusparken, monumentala placeringar av offentliga byggnader, förverkligande av älvsfasaden.
- 1889 års utvidgning mot järnvägen med axel mellan stationshus och rådhus, stjärnplatser, järnvägsallé och ytterligare parker.
- 1922 års utvidgning mot väster (Döbelns plan) och norr (gamla Haga) med gatunät anpassat till naturen och gamla vägar, trädgårdstomter samt platsbildningar med diagonalgator.
- Bebyggelsens måttliga skala med anpassning till de äldre planmönstren, den jämna stadssiluetten i höjd.
- Husens placering i tomtgräns mot gata.
- Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia.

Utöver detta finns en äldre bevarandeplan benämnd "Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeås centrala del, inventering och bevarandeförslag" från 1974. Inom fastigheten Plåtslagaren 4 finns en byggnad av CA Sandström från 1907 upptagen med "kulturhistoriskt värde".

Miljökonsekvensbeskrivning

Om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 6 kap 11-18 och 22 §§ MB.

Som en del av arbetet med denna detaljplan har därför en behovsbedömning upprättats. Den återfinns under rubriken "Behovsbedömning" längre fram i denna planbeskrivning.

Detaljplanen har enligt behovsbedömningen inte bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att någon miljöbedömning av planen därmed ej behöver göras och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte kommer att upprättas.

De allmänna konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas istället i denna planbeskrivning under rubriken "Detaljplanens tänkbara effekter". Utöver detta har en särskild kulturmiljöstudie upprättats som tydligare beskriver planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljö och stadsbild.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Efterfrågan på bostäder har under de senaste tio åren ökat kraftigt, särskilt i attraktiva centrumnära områden. I de centralaste delarna finns ett mycket uttalat behov som sammanfaller med kommunens ambitioner för stadskärnans utveckling. Ett ökat centralt bostadsbyggande är ett villkor för att vitalisera stadens mångfald och nå de av kommunen fastställda målen i översiktsplanen. Samtidigt redovisar översiktsplanen ambitioner att bibehålla särdragen i Umeås stadskarak-

tär. En prövning måste ske från översiktsplanens kvalitetsmål, men måste också kunna ske utifrån det enskilda fallets förutsättningar.

Omvandlingen till bostäder har stöd i översiktsplanen, ÖPL 98, där det omtalas att 50 % av den tillkommande bostadsbebyggelsen fram till år 2050 ska ske bl a genom kompletteringsbyggande som kan erbjuda attraktiva boendemiljöer i närhet av skola, kommunikationer och fritid.

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av ett sedan tidigare bebyggt stadskvarter i stadsdelen Väst på stan i centrala Umeå. Inom fastigheten Plåtslagaren 3 finns två flerbostadshus i tre våningar med röd respektive brun tegelfasad samt två garage/ut-hus med träfasad.



Äldre trähus på fastigheten Plåtslagaren 4, norr om planområdet, från 1907 ritat av CA Sandström, foto Umeå kommun.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

I kvarterets inre finns två mindre lövträd och små gräsytor. I övrigt är gårdarna hårdgjorda med asfalt och betongsten. Innergården för berörd fastighet är i huvudsak asfalterad med två carportlängor samt förråd på gården.

En mindre del av bostadshus efter Storgatan inom fastigheten Plåtslagaren 3 nyttjas för handel.

De närliggande kvarteren utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö (se även rubriken "Byggnadskultur och karaktärsdrag"), med bl.a. två av Umeås äldsta byggnader längs Brogatan öster om planområdet. Av dessa är Bagare Thillmans gård från 1871 även upptagen som byggnadsminne.

Väster om kvarteret ligger Västra kyrkogårdsparken. Enligt uppgift från länsmuseum fanns tidigare en repslagarbana på platsen.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena i kvarteret är delvis kända sedan tidigare byggprojekt. I centrala Umeå råder dock allmänt osäkra grundförhållanden och kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet. Området ligger inte inom riskområde för radonstrålning.

Bebyggelseområden

Detaljplanen föreslår att kompletteringsbebyggelse i form av ett nytt bostadshus i upp till sex våningar kan byggas inne i kvarteret på fastigheten Plåtslagaren 3. I det angränsande kvarteret Brogård finns två äldre mindre träbyggnader utmed Brogatan med ett uttalat kulturhistoriskt värde. Av stadsbildsskäl föreslås därför bebyggelsen utmed Brogatan få uppföras i högst tre våningar i syfte att inordna den nya bebyggelsen i stadsrummets historiska skala och volym. Dessutom bör den nya bebyggelsen även anpassas till den övriga befintliga bebyggelsen inom kvarteret och föreslås i norr och väster endast byggas i upp till fyra våningar.

Totalt beräknas det nya bostadshuset ha en bruttoarea på ca 1900 m² eller motsvarande ca 17-21 st lägenheter. Höjden på bostadshusen inom kvarteret regleras genom angivet våningsantal. Teknikutrymmen är inkluderade i högsta antalet våningar. Förhöjt väggliv är tillåtet med som mest 70 cm över vindsbjälklaget till skärningslinjen mellan fasad- och takplan. Vind får inte inredas i kvarterets inre (v₁). Den redovisade lösningen bedöms endast påverka stadsbilden i mindre omfattning. Byggnaden kommer inte att påverka stadssiluetten i samma omfattning som exempelvis Thulehuset och Plaza hotell.

Utöver det nytillkommande bostadshuset föreslås att befintliga verksamheter inom fastigheten legaliseras och att viss nyetablering även kan medges. Nya verksamheter ska prövas mot de eventuella störningar som kan uppstå för boende i närområdet, möjligheten att klara behov av parkeringsplatser och tillgänglighet.

För att anpassa den tillkommande bebyggelsen till den kulturhistoriska stadsmiljön har även en bestämmelse införts om att byggnaden utmed Brogatan ska utformas på ett sådant sätt att den ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen (f₁). I kommunens översiktsplan framgår att byggnadsdelar i kvarterets inre, som inte syns från gatan, undantagsvis kan göras något högre om de inte bryter kontinuiteten i stadssiluetten. Det högre huset kan motiveras av det allmänna intresset av kompletterande bostadsbebyggelse som kommunen uttryckt i översiktsplanen. I övrigt ska all ny bebyggelse gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet (f₂).

Bostadsparkering för såväl befintliga som tillkommande bostäder föreslås ske i ett underjordiskt garage med nerfart från Brogatan. Garaget kommer att uppföras delvis under nuvarande Västra kyrkogårdsparken. I och med anläggandet av garaget kommer nuvarande gårdsparkering inom kvarteret att kunna användas som friyta. En mindre byggrätt för sophantering och samtidigt trapphus till det nya garaget föreslås i sydvästra planområdet.

Övrig bebyggelse föreslås regleras till befintliga förhållanden.

Tillgänglighet

Nya byggnader och friytor ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Offentlig service och kommersiell service

Planområdet ligger inom stadsdelen Väst på stan, ca en km från Rådhusplanen och Umeås kommersiella centrum med bl.a. livsmedelsbutiker.

Närmaste grundskola Hedlundaskolan (F-6) ligger ca 600 meter väster om planområdet.

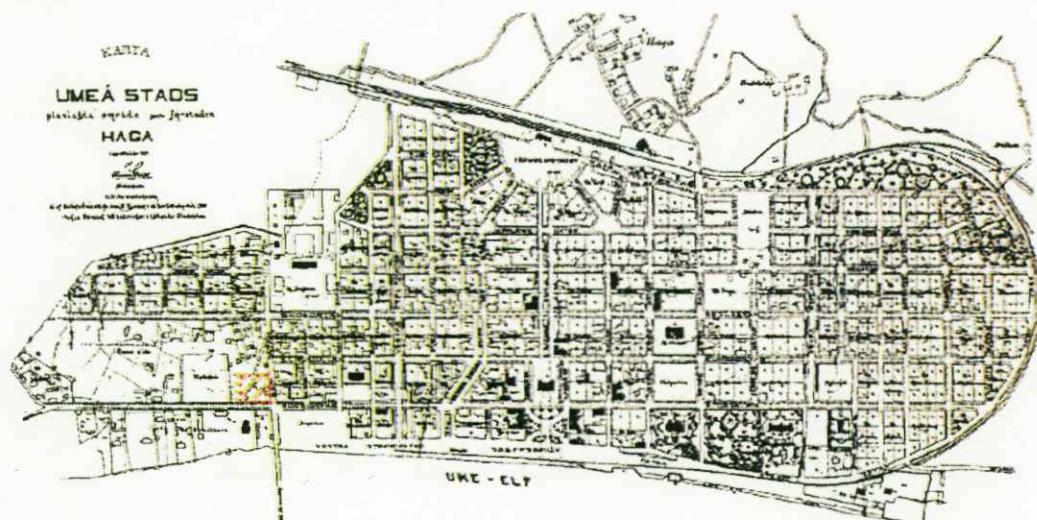
Byggnadskultur och karaktärsdrag

Planområdet ligger strax norr om den första bron byggd 1863 över Umeälven som utgjorde västlig entré till staden. Kvarteren kring bron var några av de få kvarter som undkom den stora stadsbranden 1888. Brogatan fick efter branden ett uppsving och kom under en period att kantas av tillfälliga stånd och handelsbodas. I kvarteret Brogård fanns också ett gästgiveri.

Björkallén längs Storgatan söder om planområdet fanns redan innan branden. Efter branden planterades i stor skala träd längs stadens trottoarkanter och Umeå blev "Björkarnas stad".

Den äldre bebyggelsen i området karaktäriseras av trähus i en eller två våningar med stensockel, klädda med locklistpaneler och breda, ofta vita, knutlådor och foder. Taken utgörs vanligtvis av plåttäckta omålade eller röda sadeltak.

Inom kvarteret Plåtslagaren finns också ett bostadshus i två våningar från 1907 med gul locklistpanel, vita snickerier och plåttäckt valmat tak. Av den senare bebyggelsen kan nämnas ett träfodrat bostadshus i tre våningar med rött valmat tegeltak ritat av Denis Sundberg från 1954.



Stadsplan från 1898, inom planområdet (rödrastrerad) syns enstaka mindre byggnader.

Friytor

Förhållandena på fastigheten Plåtslagaren 3 förbättras avsevärt då framförallt parkeringsfrågan får en ny lösning. Friytan kommer inom befintlig fastighet öka från ca 20-25 m² i dag till mer än 500 m². Gården ges nu möjligheter till planteringar och bullerskyddas via bebyggelsen vilket skapar en bättre närmiljö.

Detaljplanen innebär att kvartersmarken utvidgas mot Västra kyrkogårdsparken med utrymmet för förråd och soprum samt en del av den under mark föreslagna parkeringen. Ett villkor för denna lösning är att grönytan återställs på terrassbjälklaget till garaget med gräsplantering, buskar och mindre träd. För att klara återplantering krävs 20 cm dräneringslager och minst 60 cm växtbädd.

Detaljplanen har utformats med krav på utförande, kvalitet och tillgänglighet likvärdigt tidigare detaljplans "parkmark". Tillsammans med intilliggande befintligt parkområde uppfyller grönytan mer än väl de friytekrav som ställs för bostäder i kommunens översiktsplan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och busstrafik

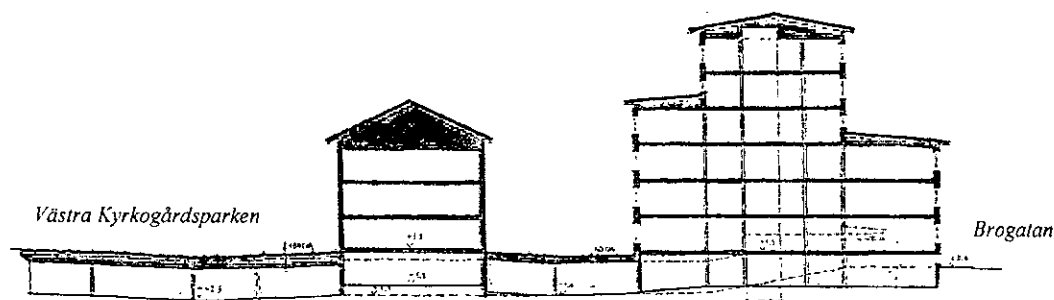
Storgatan tillhör stadens huvudnät och trafikerades av 9400 fordon (ÅMD-2005).

Brogatan ingår i gång- och cykelhuvudnätet och har en separat gång- och cykelbana. Delen mellan Gamla bron och Kungsgatan nyttjas av ca 3600 cyklister per dag.

Närmaste busshållplats ligger vid stadshuset ca 200 meter norr om planområdet.

Parkering

Planförslaget medger att kvarteret som mest kan bebyggas (befintligt och nyttillkommande) med drygt 4500 m² bostäder (BTA). Behovet av parkeringar varierar beroende på det totala antalet lägenheter, men för att uppfylla normen, vid maximalt bebyggande, behövs ca 40 bilplatser, vilket garaget planeras klara.



Sektion genom fastigheten

Teknisk försörjning

Kvarterets fastigheter är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät liksom till fjärrvärmenätet.

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder.

För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

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

Avfall

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering. Sophantering för fastigheten Plåtslagaren 3 sker vid en tillbyggnad på gaveln av bostadshuset mot Storgatan. Tömnings trafik till denna kan ske via fastigheten eller från Storgatan.

Administrativa frågor

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Behovsbedömning

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Detaljplanen omfattar inte sådan verksamhet som anges i MKB-förordningens bilaga 1 och som kräver tillstånd enligt miljöbalken (MB) 7 kap 28§. Planen omfattar heller inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3. Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för detaljplanen ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Områdets egenskaper

Planområdet är beläget i centrala Umeå och är sedan tidigare bebyggt. Marken utgörs huvudsakligen av morän och är i huvudsak plan.

Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge

- Planen medger uppförandet av ny bostadsbebyggelse med en mindre omfattning handel/hantverk. En mindre del befintlig parkmark kommer att ianspråkta för lägenhetsförråd och soprum. Verksamheterna inom planområdet (i huvudsak bostäder) medför en ökad trafik.

Detaljplanens tänkbara effekter

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer störningar att begränsas till främst en viss ökad trafik och mindre utsläpp till mark, luft och vatten. Utsläppen bedöms dock som små och lokala. De bedöms därmed inte överskrida gällande miljö kvalitetsnormer eller riktvärden.

Verksamheten inom planområdet innebär ett begränsat antal fasta arbetsplatser och därmed även begränsad vattenkonsumtion. Bygglov får inte ges förrän vattenförsörjningen till området är säkerställd.

Effekterna av en exploatering enligt detaljplanen bedöms bli begränsade till själva exploateringsområdet och dess omedelbara närhet.

Sammanfattning

Sammantaget blir effekterna sannolikt begränsade och bedöms inte kunna innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte behöva upprättas. Enligt beslut kan inte genomförandet av planen anses medföra betydande miljöpåverkan med följande motivering:

- Detaljplanen berör inte något natura 2000-område
- Detaljplanen anger inga förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter som anges i MKB-förordningens bilaga 1 eller bilaga 3.
- Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan då bedömningskriterierna i MKB-förordningens 4 bilaga beaktas.
- I och med att detaljplanen gäller ett projekt för sammanhållen bebyggelse berörs den av 5 kap 18§ plan- och bygglagen och antas kunna medföra en betydande miljöpåverkan. I detta fall bedöms planen ej medföra en betydande miljöpåverkan då den varken till användning, utformning eller om-

fattning medger några betydande förändringar från gällande plan och översiktsplan.

Eftersom ett genomförande av planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. Under rubriken "Detaljplanens tänkbara effekter" redogörs för vilka konsekvenser ett genomförande av planen i övrigt kan tänkas medföra.

En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att ett tre- till sexvåningar högt bostadshus inom ett tidigare bebyggt stadskvarter kan uppföras och att exploateringsgraden därigenom höjs.

Nedanstående rubriker bedöms som relevanta för att beskriva de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Stadsbild

Stadens siluett från avstånd kommer att påverkas av de tillkommande byggnaderna inom kvarteret Plåtslagaren. Uppfattningen av stad med småskalig bebyggelse förändras till en delvis högexploaterad större stad. Från Teg och gamla bron kommer det högre bostadshuset att ligga i blickfånget. Det högre huset kommer emellertid marginellt att påverka själva gaturummet utmed Brogatan. Den föreslagna nya byggnadskroppen utmed Brogatan kan delvis stärka småstadskaraktären i kvarteret.

Se även den särskilda kulturmiljöstudien – bilaga till planbeskrivningen.

Luft och vatten

Kommunalt vatten- och avlopp kommer att försörja området, vilket innebär en ökad förbrukning av vatten men en mycket liten påverkan på den omgivande miljön.

Den högre exploateringen innebär en ökning av utsläpp till luften från främst ökad trafik. Närheten till service gör emellertid att möjligheten att nyttja andra trafikslag ökar. Inga miljökvalitetsnormer förväntas överskridas eftersom exploateringen är relativt begränsad. Hänsyn till friskluftsintagets placering på nybyggnaden bör dock tas.

Rekreation

Planförslaget kommer att medföra att delar av Västra kyrkogårdsparken måste nyanläggas. Under byggtiden kommer inte parken att kunna nyttjas som rekreativ område.

Störning, buller och skuggning

Det nya området alstrar en ökad trafik på omgivande gator. Trafikbullernivån uppskattas öka marginellt. Befintliga byggnader tillsammans med den föreslagna utmed Brogatan skärmar den nästan helt kringbyggda gården från trafikbuller. Trafikökningen förväntas inte medföra att något gällande riktvärde för buller överskrids.

Sexvåningshuset kommer att skugga delar av kvarteren Brogård och Plåtslagaren under främst höst och vår.

En särskild skuggredovisning redovisas som bilaga.

Barnkonsekvenser

Detaljplanen resulterar i att kvarterens innergårdar kan hållas bilfria och det blir möjligt att anlägga trygga närlekplatser. Hedlundaskolan med idrottsplats finns på bekvämt avstånd och nås på separata gång- och cykelvägar.

Kulturmiljö

Detaljplanen medger en hög bebyggelse som är främmande i Umeås historiska låga tvåvåningsbebyggelse. Inom de närliggande kvarteren finns flertalet exempel på småskalig kulturhistorisk skyddsvärd bebyggelse. Det högre bostadshuset kommer att stå i skarp kontrast till den omgivande miljön, även om bebyggelsen inom själva kvarteret Plåtslagaren karakteriseras av en splittrad miljö med byggnader från olika tider och med varierande fasad och takmaterial. Se även Kulturmiljöstudie - bilaga till planbeskrivningen.

Slutsats av planens konsekvenser

Den föreslagna utbyggnaden bedöms, sett i relation till den täthet som föreslås med beaktande av det attraktiva läget nära service och i centrala Umeå, som förhållandevis skonsam ur miljö- och hushållningssynpunkt, förutsatt att en noggrann detaljprojektering sker med hänsyn till kulturmiljön och med de utformningskrav som detaljplanen ställer.

Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Detaljplanen har upprättats av planeringsarkitekt MSA Johan Hagland SWECO Architects på uppdrag av Umeå kommun. Inför antagandet har Tomas Strömberg ansvarat för handläggningen. Samråd har under planarbetets gång skett med bl.a. planarkitekt Tomas Strömberg och övriga berörda tjänstemän inom Umeå kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2009
Detaljplanering Reviderad januari 2010



Olle Forsgren
stadsarkitekt



Johan Hagland
planeringsarkitekt MSA

Bilagor:
Kulturmiljöstudie
Skuggredovisning

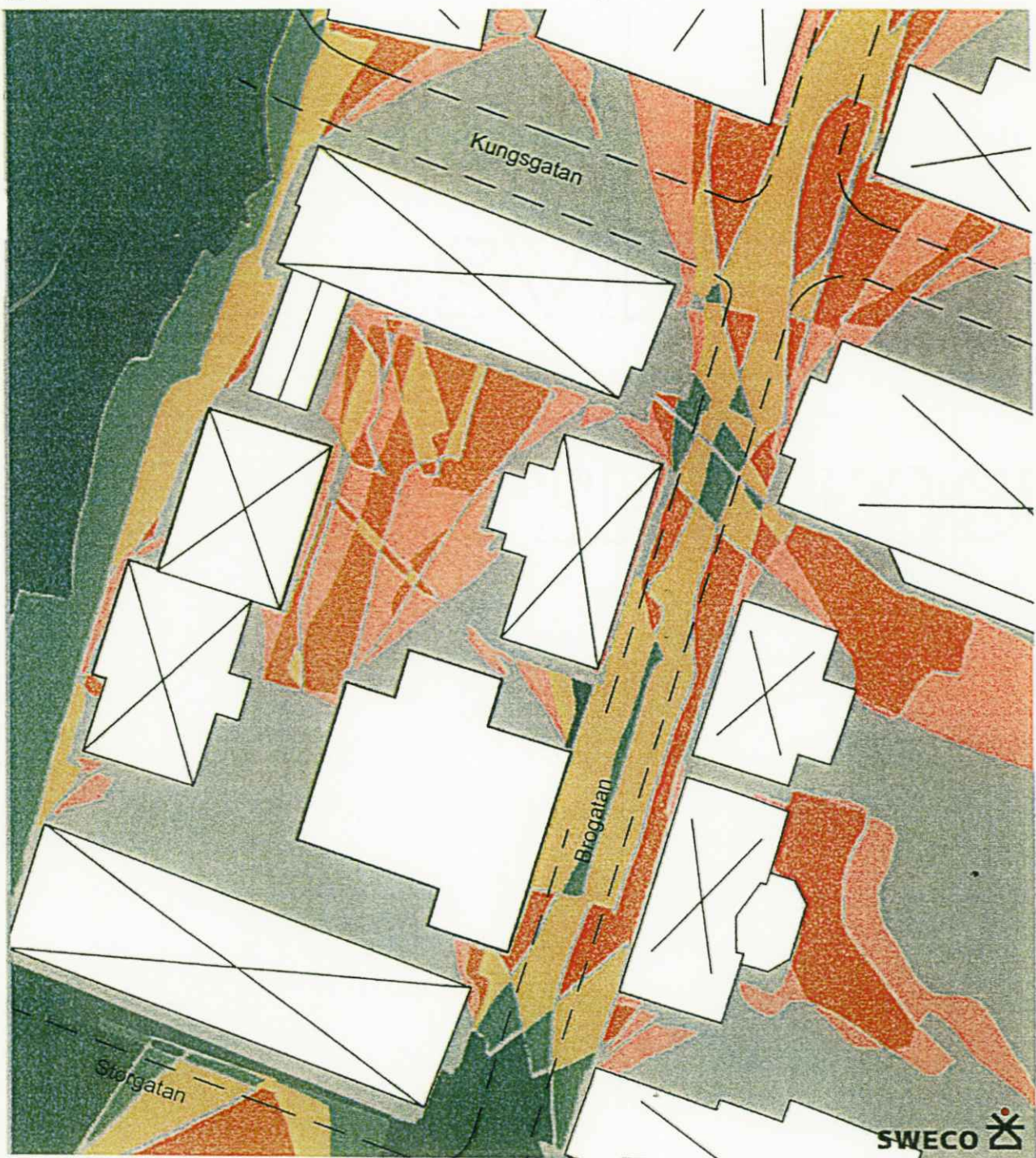


Nytt förslag

Solstudier

Kv Plåtslagaren

Höst/vårdagjämning





Planområdet, som utgörs av Kv Plåtslagaren samt delar av den angränsande Västra kyrkogårdsparken, är markerat med svart gräns.

BAKGRUND

Detaljplaneförslag för Kv Plåtslagaren 3 är under upprättande. Planområdet ligger i centrala Umeå och omfattar fastigheterna Plåtslagaren 3 samt en mindre del av Västra Kyrkogårdsparken på fastigheten Umeå 2:1. Se karta i planbeskrivningen. Syftet med planen är att pröva de planmässiga förutsättningarna för att komplettera med bostäder på fastigheten Plåtslagaren 3 i en ny byggnad med tre våningar mot Brogatan och fyra respektive sex våningar inne i kvarteret. Bilkörning avses lösas med ett underjordiskt garage inom den egna fastigheten, med nerfart från Brogatan. En mindre del av Västra Kyrkogårdsparken överförs till kvartersmark och kommer att tas i anspråk för garage/lägenhetsförråd.

Denna bilaga till planbeskrivningen avseende påverkan på kulturmiljö och stadsbild har upprättats som en följd av synpunkter på planförslaget från länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Avgränsning

Denna bilaga till planbeskrivningen omfattar endast planförslaget konsekvenser avseende kulturmiljö och stadsbild. Utredningsområdet för kompletteringen utgörs av planområdet med dess närmaste omgivningar och avgränsas österut av Västra Esplanaden, västerut av Smedsgatan, söderut av Umeälven samt norrut av Skolgatan. Orsaken till att kompletteringen behandlar ett större område än planområdet är att områden med höga kulturmiljö- och stadsbildsmässiga värden finns i anslutning till planområdet och att de åtgärder som planförslaget medger kan påverka dessa värden.

Metodik

I beskrivningen av planförslaget konsekvenser avseende kulturmiljö och stadsbild jämförs den utbyggnad som planförslaget maximalt medger med ett s.k. nollalternativ, som innebär en situation utan att planförslaget genomförs.

UTREDNINGSSOMRÅDETS KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

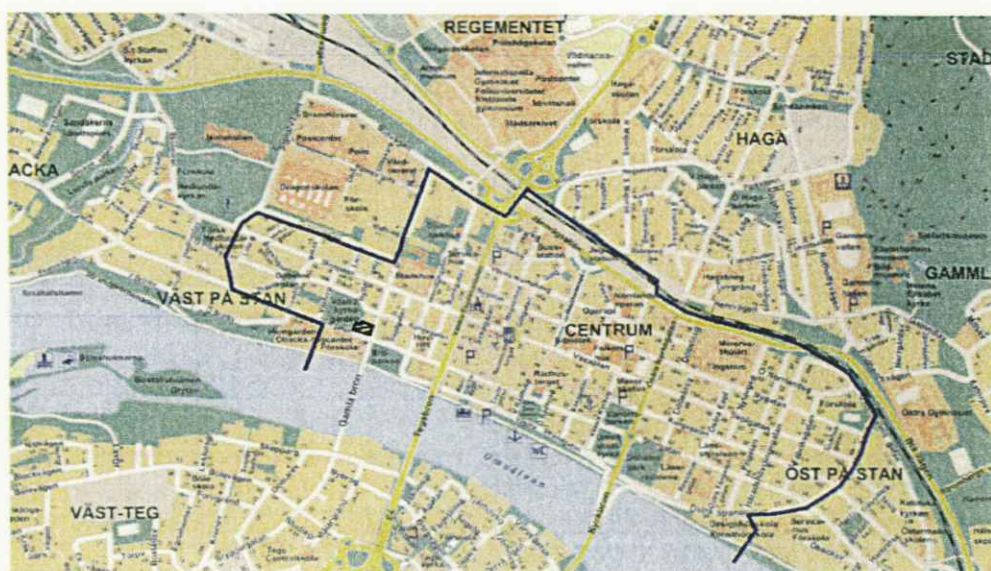
Umeås stadsbyggnadshistoria beskrivs översiktligt i planbeskrivningen.

Riksintresse kulturmiljö

Planområdet ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintresset benämns **Delar av Umeå centrum**. Avgränsningen framgår av kartan nedan, liksom planområdets läge inom riksintresset.

Motivering: Residensstad som speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och utvecklingen inom stadsbyggnadskonsten under 1800-talets andra del och 1900-talets början, med inslag av tydliga finska och kontinentala influenser. *Källa: RAÄ:s bebyggelseregister.*

Riksintressets värden: Umeå centrala delar med intressant stadsplanehistoria, grönska i form av björkalléer, esplanader, parker och trädgårdstomter samt välbevarade stadspartier och byggnader från och med 1800-talets andra hälft. Ny bebyggelse hållen i måttlig skala. *Källa: Riksintresseregister för Västerbottens län.*



Riksintresset Delar av Umeå centrum (blå gräns på kartan) samt planområdet i Kv Plåtstagaren (svart rastret område).

Byggnadsminnen

Följande byggnadsminnen finns inom utredningsområdet. Bokstavsbeteckningen syftar på karta på nästa sida.

Beteckn.	Byggnad	Värdebeskrivning
	A Brogård 1, byggnad nr 1, "Bagare Thillmans gård", Storgatan 31/Brogatan 2	Bostadshus från tidigt 1870-tal. En våning, timmerstomme, träpanel. En av de äldsta bevarade stadsgårdarna i Umeå.
	B Slöjdaren 3 (f.d. 1), "Gamla slöjdskolan", Storgatan 35/Slöjdgatan 2	Ursprungligen slöjdskola, sent 1870-tal. Två våningar, timmerstomme. Fasaden urspr. reveterad, försedd med träpanel på 1890-talet.
	C Slöjdaren 2, byggnad nr 1, "Löjtnant Grahns villa", Storgatan 37/Hovrättsgatan 1	Bostadshus från tidigt 1880-tal. En våning (samt inredd vind), timmerstomme, träpanel.
	D Läraren 1, Hovrätten för Övre Norrland, Storgatan 39	Urspr. folkskoleläraryrkesseminarium, invigt 1887. Sedan 1936 ämbetshus för Hovrätten för Övre Norrland. Två våningar, tegelstomme, putsad fasad.
	E Färgaren 1, "Färgare Höglanders gård", Storgatan 41/V Esplanaden 3	Bostads- och butikshus från tidigt 1880-tal, efter branden 1888 bank. Två våningar, timmerstomme, träpanel.
	F Vikingen 2 (f.d. 1), "Smörasken", Storgatan 34	Ursprungligen bank, senare bibliotek, skola, kontor m.m. Sent 1870-tal, påbyggt 1892. Två våningar, tegelstomme, putsad fasad.
	G Vikingen 3 (f.d. Köpmannen), "Von Ahnska magasinet", Storgatan 32	Ladugård och magasinlänga, sent 1880-tal. En till fyra våningar, timmerstomme utan panel.
	H Sandåkern 3, husnr 9001, "Träpaviljongen", Storgatan 28	Paviljong för mentalpatienter från 1866. En våning, timmerstomme, träpanel.
	I Sandåkern 3, husnr 5, "Gamla lasarettet"	Uppfört 1785, ett av landets äldsta bevarade lasarettshus. Ombyggt på 1860-talet. Två våningar, timmerstomme, träpanel.
	J Sandåkern 3, husnr 2, "Stenpaviljongen"	Paviljong från 1890-talet. En våning, tegelstomme, putsad fasad.

Exempel på byggnadsminnenas karaktär och betydelse för stadsbilden. Överst Bagare Thillmans gård (byggnad A på kartan), därunder Löjtnant Grahns villa (C) och Färgare Höglanders gård (E), nederst "Smörasken" (F).

Övriga utpekade kulturmiljövärden

Byggnader och miljöer. Utöver byggnadsminnena är ett tjugotal byggnader i utredningsområdet utpekade i den fördjupade översiktsplanen som skyddsvärda. Hela området närmast öster och söder om Kv Plåtslagaren redovisas i den fördjupade översiktsplanen som "skyddsvärd miljö". I kommunens arkitekturguide tas byggnadsminnena samt ytterligare ett par byggnader upp. Se karta på nästa sida.

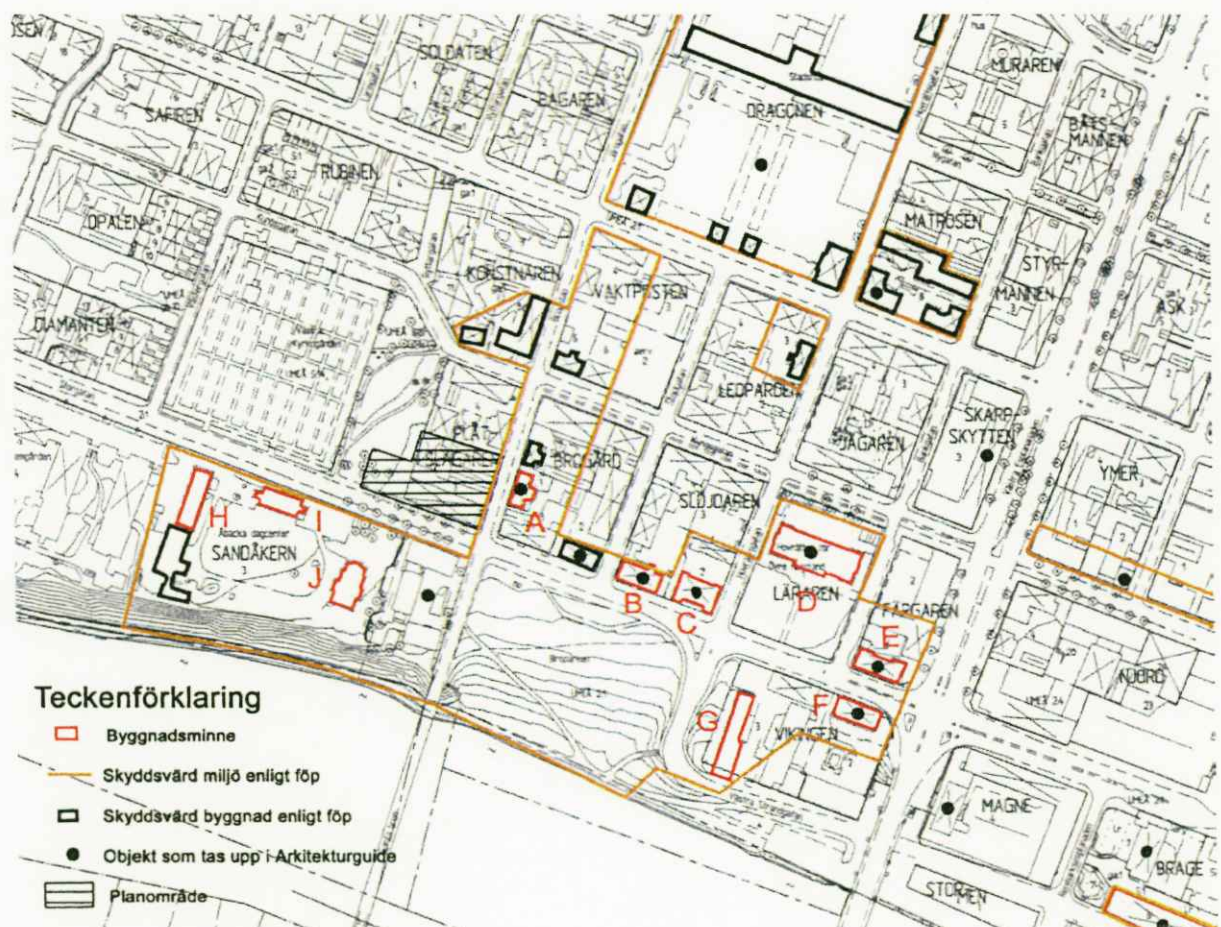
Dessutom har Västerbottens museum i samrådsyttrande över den fördjupade översiktsplanen pekat ut ytterligare ett tiotal byggnader och miljöer inom utredningsområdet som har ett kulturhistoriskt värde.

Broparken var det första området i Umeå som avsattes som offentlig park, i 1864 års stadsplan, men anlades först 1897. Parken utgörs idag av en mot älven sluttande gräsyta med stora, gamla träd, blomsterplanteringar m.m. Det kulturhistoriska värdet utgörs främst av områdets långa historia som allmän park. Tillsammans med omgivande bebyggelse utgör parken en av de äldsta bevarade delarna av Umeå. Dokumentation av parkens ursprungliga utformning saknas.

Västra kyrkogården blev Umeås officiella kyrkogård år 1815, då det bestämdes att kyrkogårdarna skulle flyttas ut från stadsbebyggelsen. Redan tidigare användes området som lasaretskyrkogård. Umeås första lasarett låg mitt emot kyrkogården vid Storgatan och är numera byggnadsminne. Idag har kyrkogården en lummig karaktär, med många högväxta, gamla träd.

Stadsbild

Bebyggelsen inom utredningsområdet i Väst på Stan (den del av staden där Kv Plåtslagaren är belägen) är i två till tre våningar. Undantagsvis förekommer äldre envåningshus. Nyare bebyggelse är vanligen i tre våningar, som i höjd ungefär motsvarar de äldre tvåvåningshusen. I den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan anges riktlinjer för hur ny bebyggelse ska anpassas till särdragen i Umeås stadsbild, se avsnitt "Mål och riktlinjer".



Kulturmiljöer och byggnader av utpekad värde i planområdets närhet.

Befintlig bebyggelse inom planområdet samt byggnadskultur och karaktärsdrag i till planområdet angränsande kvarter beskrivs i planbeskrivningen. Den del av Väst på stan där Kv Plåtslagaren ligger upplevs idag som homogen stadsbildsmässigt. De slutna fasaderna längs gatan, trädraderna och den nyare bebyggelsens anpassning till den äldre vad gäller taklinje, takvinklar, hushöjd, placering på tomten etc. ger ett harmoniskt intryck, med stark historisk prägel.

MÅL OCH RIKTLINJER

Hänsyn till riksintresset

I den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan anges riktlinjer för hur hänsyn ska tas till riksintresset Delar av Umeå centrum. Riktlinjerna baseras på länsstyrelsens värdebeskrivning för riksintresset. Se vidare *Planförslagets måluppfyllelse*.

Utformning av ny bebyggelse

I den fördjupade översiktsplanen sägs att "hänsyn ska tas till den befintliga byggnadstraditionen, så att önskvärd kontinuitet skapas" samt att ny bebyggelse i stadsdelarna Öst på Stan och Väst på Stan bör utformas med utgångspunkt i den stadsbildsanalys som ingår i den fördjupade översiktsplanen.

Bebyggelsens skala/höjd

I den fördjupade översiktsplanen sägs att utgångspunkten vid all nybebyggelse/förnyelse ska vara att nya byggnaders höjd anpassas till förhärskande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter. Byggnadsdelar i kvarters inre, som inte syns från gatan, kan undantagsvis, om det är motiverat av andra allmänna intressen, göras något högre om de inte bryter kontinuiteten i stadssilhuetten.

Bevarande av stadsmiljön

För skyddsvärda kulturhistoriska miljöer anger den fördjupade översiktsplanen att kraven på anpassning av ny bebyggelse till stadsbild, bebyggelsemönster samt omgivande bebyggelses skala och karaktär bör iaktas särskilt noga.

NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet, d.v.s. markanvändningen enligt gällande planer, innebär att bebyggelsen i den aktuella delen av Väst på stan består av 2- eller 3-våningshus, huvudsakligen bostäder. Inga större förändringar jämfört med nuläget är inplanerade.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget går ut på att möjliggöra kompletteringsbebyggelse i form av ett nytt bostadshus på fastigheten Plåtslagaren 3. Av stadsbildsskäl föreslås att byggnaden får ha högst tre våningar mot Brogatan, medan huskroppen inne i kvarteret får uppföras i sex respektive fyra våningar. Planförslaget anger även att den del av den nya byggnaden som vetter mot Brogatan ska utformas på ett sådant sätt att den ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen. Bestämmelserna syftar till att inordna den nya bebyggelsen i stadsrummets historiska skala och volym.

I planförslaget ingår även möjligheter att anlägga ett nytt parkeringsgarage, delvis under Västra kyrkogårdsparken. I planbeskrivningen anges att grönytan ska återställas på terrassbjälklaget till garaget, med gräs, buskar och mindre träd.

En mer utförlig beskrivning av planförslaget finns i planbeskrivningen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE AVSEENDE KULTURMILJÖN OCH STADSBILDEN

Riksintresset

Riksintresset omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövårderna består i stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Planförslaget påverkar riksintresset genom att en hög byggnad tillkommer i den äldre delen av stadsdelen Väst på Stan, där hittills principen om högst höjd tre våningars höjd gällt. Konsekvenserna för kulturmiljön består i att stadsbilden förändras och därmed även möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden. Tidigare har höga byggnader tillkommit inom riksintresset i Centrala Stan, där det dock finns mindre äldre bebyggelse kvar än i Väst på Stan.

Riksintressets värden minskar något, genom att den jämna stadssilhuetten bryts i ett område där en stor del av Umeås kvarvarande trähusbebyggelse från 1800-talet finns. Förutom de direkta effekterna i den berörda delen av stadsdelen innebär planförslaget risk för följeffekter, genom att bilda prejudikat inför kommande önskemål om höga byggnader i Väst på Stan.

Se även avsnitt "Planförslagets målpuppfyllelse", där planförslagets påverkan på de drag i riksintresset som anses särskilt skyddsvärda (enligt riksintressebeskrivningen och den fördjupade översiktsplanen) beskrivs.

Byggnadsminnena

Inget av byggnadsminnena inom utredningsområdet berörs direkt av planförslaget. Där den nya byggnaden blir synlig förändras stadsbilden, vilket påverkar upplevelsen av byggnadsminnena i sitt sammanhang. Åttavåningsdelen kontrasterar mot övrig bebyggelse och kan göra det svårare att tolka de kulturhistoriska värdena, som i nollalternativet understryks av att bebyggelsen i hela utredningsområdet har en karaktär som anpassats till byggnadsminnena.

Under rubrik *Stadsbild* nedan redovisas var den nya byggnaden kommer att bli synlig från omgivningen. Följande byggnadsminnen inom utredningsområdet ligger i områden där byggnaden kommer att synas:

- Brogård 1, byggnad nr 1, "Bagare Thillmans gård". (Byggnad A på karta sid 4). Den nya byggnaden ligger mittemot Bagare Thillmans gård, på andra sidan gatan, och kommer att ha både positiva och negativa effekter för upplevelsen av detta byggnadsminne. Brogatans gatubild förbättras genom planförslagets trevåningsdel, som placeras i gatuliv, i enlighet med det äldre stadsplanemönstret. Med nollalternativet utgörs denna del av Kv Plåtslagaren, som vetter direkt mot byggnadsminnet, av en hårdgjord yta med tvärställda garagelängor. Däremot är fem- och åttavåningsdelarna av den nya byggnaden negativa för upplevelsen av byggnadsminnet genom de avviker från traditionen vad gäller hushöjd.
- Slöjdaren 3, "Gamla slöjdskolan" (byggnad B på karta sid 4) samt Slöjdaren 2, byggnad nr 1, "Löjtnant Grahns villa" (byggnad C). Den nya byggnaden kommer att bli synlig från tvärgatorna Hovrättsgatan respektive Slöjdgatan, intill dessa byggnadsminnen, där gårdsmiljöerna ger utblickar västerut. Byggnaden kontrasterar mot övrig bebyggelse och kan göra det svårare att uppleva de kulturhistoriska värdena i helhetsmiljön.

- Läraren 1, Hovrätten för Övre Norrland. (Byggnad D på karta sid 4). Utblickarna västerut skymts i viss mån av omkringliggande bebyggelse och träd på hovrättstomten, men från vissa vinklar kommer den nya byggnaden att bli synlig över hustaken.
- Vikingen 3 (f.d. Köpmannen), "Von Ahnska magasinet" (Byggnad G på karta sid 4). Byggnaden kommer att bli synlig över hustaken väster om byggnadsminnet, men förändringen av stadsbilden är mindre tydlig här eftersom von Ahnska magasinet ligger i ett område som har utblickar mot Centrala stan med sin modernare bebyggelsekaraktär, bl.a. det höga Thulehuset.
- Sandåkern 3, "Träpaviljongen", "Gamla lasarettet" samt "Stenpaviljongen" (byggnaderna H, I och J på karta sid 4). Från vissa delar av denna miljö kommer byggnaden att synas över taklinjen längs Storgatan. Från andra delar skymts den åtminstone delvis av höga träd.

Skyddsvärd kulturmiljö

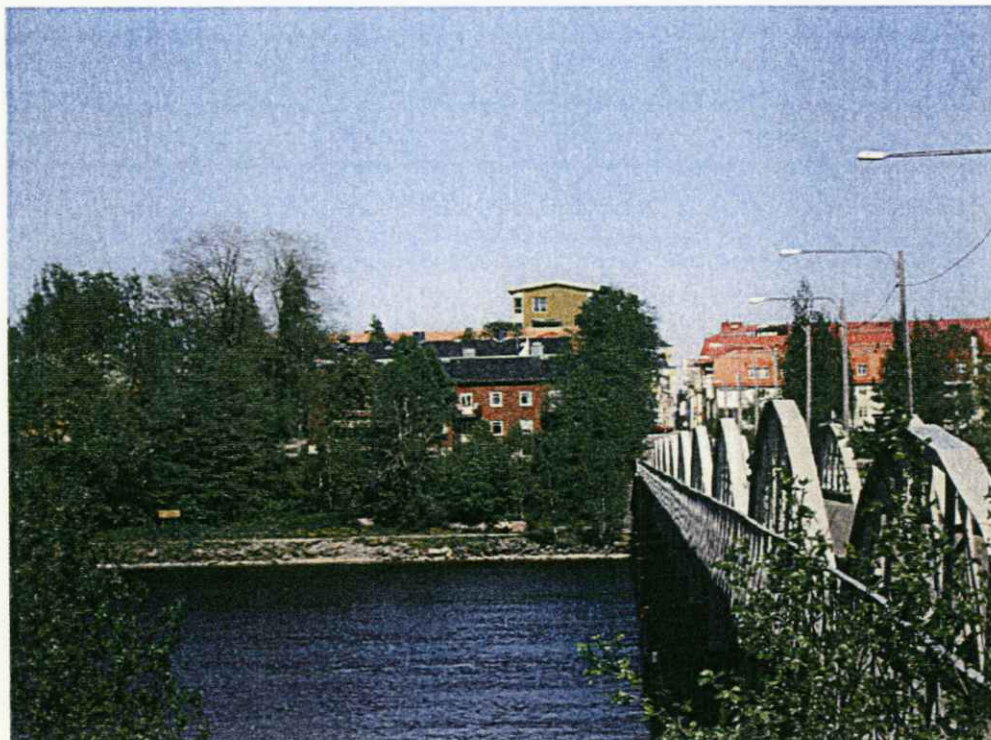
Området närmast öster och söder om Kv Plåtslagaren redovisas i den fördjupade översiktsplanen som "skyddsvärd miljö". En åttavåningsbyggnad i Kv Plåtslagaren blir synlig från delar av detta område (se sammanställning i avsnitt *Stadsbild* nedan). Den nya byggnaden blir ett nytt, kontrasterande inslag i den i övrigt homogena stadsbilden och kan göra det svårare att uppleva de historiska värdena i miljön som helhet.

Stadsbild

Vid fältbesök har en översiktlig genomgång gjorts av var i den omgivande stadsmiljön som den nya byggnad i Kv Plåtslagaren som planförslaget medger blir synlig från omgivningen. En sammanställning redovisas på nästa sida.

Där fyra- och sexvåningsdelarna av byggnaden blir synliga kommer de att kontrastera mot omgivande bebyggelse. Huruvida detta uppfattas som positivt eller negativt, vackert eller fult är i hög grad en individuell upplevelse, men sett till möjligheterna att uppleva kulturmiljövärdena är det negativt. På nära håll blir intrycket av bebyggelsen modernare och den historiska, sammanhållna karaktär som nollalternativets stadsbild har försvagas. På långt håll bryts den jämna stads-silhuetten som Umeås stadsplanerare länge värnat om.

Illustrationen på sidan 8 visar hur en ny byggnad i Kv Plåtslagaren, utformad enligt planförslagets bestämmelser, ter sig sedd från Gamla bron, en av de platser i staden där stadssilhuetten avtecknar sig som tydligast. Idag bryter flera höga byggnader i centrala stan denna silhuett, men däremot inga i stadsdelen Väst på Stan.



Vy från Gamla bron mot Väst på Stan, med en ny byggnad i Kv Plåtslagaren, utformad enligt ett förslag som tagits fram parallellt med utarbetandet av detaljplanen. Observera dock att detaljplanen inte styr byggnadens utformning i detalj, utan endast reglerar byggnadshöjd, placering på tomten etc.

Analys av synligheten hos en ny byggnad i Kv Plåtslagaren enligt detaljplane-förslaget, sett från längre håll

Från Åbacka dagcenter (Gamla lasarettet)	Från vissa delar av detta område kommer byggnaden att synas över taklinjen längs Storgatan. Från andra delar skymts den åtminstone delvis av höga träd i den tidigare lasarettsparken. (Se även beskrivning avs. Storgatan västerifrån.)
Från Västra kyrkogården	Sett från större delen av kyrkogården skymts den nya byggnaden av höga träd, åtminstone sommartid. Från kyrkogårdens östra del kommer byggnaden att avteckna sig över den i övrigt jämna stadsfronten i Kv Plåtslagaren.
Från Hovrättsgatan	Byggnaden kommer att synas där det är släpp i fasadlinjen mot Hovrättsgatan, bl.a. invid korsningen med Storgatan, där byggnadsminnen finns. Högre upp på Hovrättsgatan, närmare Kungsgatan, skymts byggnaden åtminstone sommartid av höga träd i Kv Slöjdaren.
Från Broparken	Byggnaden kommer att synas över Kv Plåtslagarens taklinje. Från större delen av parken ser man även Thulehuset och Plazahuset samt en del annan modern bebyggelse österut. Förändringen av utblickarna blir därmed inte lika stora här som i de delar av Väst på Stan som har en mer homogen omgivning.
Från Slöjdgatan	Vid kvarteret Brogård kommer byggnaden att bli synlig genom ett par öppningar i bebyggelsen. Där fasaderna är slutna längs Slöjdgatan skymmer de däremot det nya huset.
Från Tegsbron och Gamla bron	Den högsta delen av byggnaden kommer att synas över taklinjen mot älven.

Analys av synligheten hos en ny byggnad i Kv Plåtslagaren enligt detaljplane-förslaget, sett från nära håll.

Från Storgatan	Byggnaden kommer att sticka upp bakom 3-våningshusen i Kv Plåtslagaren. Sett österifrån skymms den delvis, åtminstone sommartid, av björkraderna längs Storgatan. Sett västerifrån förändras den idag jämnhöga stadsfronten som idag möter betraktaren och som är särskilt tydlig vid Västra kyrkogårdsparken.
Från Västra kyrkogårdsparken	På helt nära håll, invid husen, syns inte den höga delen av den nya byggnaden, eftersom den ligger inne på gården. Längre ut i parken kommer man att se den sticka upp ovanför taklinjen. I parkens övre del, mot Kungsgatan, finns en del höga träd som sett från vissa vinklar kommer att skymma den nya byggnaden.
Från Kungsgatan	Den höga delen av byggnaden kommer att synas väl västerifrån från det att man passerat Västra kyrkogården, och karaktären av jämnhög stadsfront som möter betraktaren här idag förändras. Sett från Kungsgatan vid kyrkogården skymms byggnaden åtminstone delvis av höga träd på kyrkogården och i norra delen av Västra kyrkogårdsparken. Österifrån skymms byggnaden av de slutna husfasaderna mot Kungsgatan, fram till att man är helt nära, vid Brogatan.
Från Brogatan	Fasaden mot gatan i Kv Plåtslagaren blir mer sluten, vilket är en förbättring. Bl.a. ansluter den därmed bättre mot byggnadsminnet i Kv Brogård. Men den höga byggnadsdelen blir synlig från gatan och innebär en förändring av bebyggelsekaraktären i området. Norrifrån, vid Kv Konstnären, skymms byggnaden delvis av ett stort tvåvåningshus (Lindebergs Grant Thornton).

PLANFÖRSLAGETS MÅLUPPFYLLELSE**Kulturmiljö**

I tabellen nedan anges hur planförslaget uppfyller de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen beträffande riksintresset *Delar av centrala Umeå*.

Riksintressets karaktärsdrag enligt fördjupad översiktsplan	Planförslagets innebörd	Slutsats
Bevarade delar av den enkla rutnätsplanen och andra spår från tidsskedet 1621-1864.	<i>Planområdet ligger utanför den del av staden som omfattas av planen.</i>	<i>Berörs inte</i>
1864 års rutnätsplan med differentierat gatusystem, öppna platser och trädplanteringar. Idén om representativ fasad mot älven.	<i>Planområdet ligger utanför den del av staden som omfattas av stadsplanen.</i>	<i>Berörs inte</i>
1889 års plan med samma planmönster, men med "försköningar": grönstråket vid kyrkan, fler esplanader, rådhusparken, monumentala placeringar av offentliga byggnader, förverkligande av älvfasaden.	<i>Planområdet ligger utanför den del av staden som omfattas av stadsplanen.</i>	<i>Berörs inte.</i>
1898 års utvidgning mot järnvägen med axel mellan stationshus och rådhus, stjärnplatser, järnvägsallé och ytterligare parker.	<i>Planområdet omfattas av stadsplanen men hade vid denna tid inte inlemrats i rutnätsstrukturen utan har kvartersindelats senare.</i>	<i>Samverkar.</i>
1922 års utvidgning mot väster (Döbelns plan) och norr (gamla Haga) med gatunät anpassat till naturen och gamla vägar, trädgårdstomter samt platsbildningar med diagonalgator.	<i>Planförslaget följer stadsplanen.</i>	<i>Samverkar</i>
Bebyggelsens måttliga skala med anpassning till de äldre planmönstren, den jämna stadssiluetten i höjd.	<i>Den nya byggnaden avviker från principen om jämn stadssilhuett.</i>	<i>Motverkar</i>
Husens placering i tomtgräns mot gata.	<i>Den nya byggnaden ligger i tomtgräns.</i>	<i>Samverkar</i>
Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia.	<i>All befintlig äldre bebyggelse inom kvarteret bevaras.</i>	<i>Samverkar</i>

Stadsbild

Planförslaget innehåller bestämmelser vad gäller placering av byggnadens högsta delar samt utformning av delen mot Brogatan som syftar till att anpassa byggnaden till särdragen i Umeås stadsbild. Härigenom följer planförslaget den stadsbildsanalys som enligt riktlinjerna i översiktsplanen ska utgöra utgångspunkt för ny bebyggelse i Väst på Stan.

Planförslaget bryter dock mot riktlinjerna om bebyggelsens skala/höjd genom att tillåta en byggnad i kvarterets inre som bryter stadssiluetten.

SLUTSATSER

Den nya byggnad som planförslaget medger bryter mot den fördjupade översiktsplanens riktlinjer och riksintressets värdebeskrivning, genom att avvika i höjd från omgivande bebyggelse. Att sexvåningsdelen placerats inne på gården, med en tre våningar hög del mot gatan, gör den höga byggnaden mindre synlig sedd från Brogatan än om den legat i gatulinjen. Placeringen på tomten är således väl vald. Den föreslagna hushöjden kan, enligt planförslaget, motiveras av det allmänna intresset av kompletterande bostadsbebyggelse som kommunen uttryckt i översiktsplanen.

En sammanlagd bedömning av möjligheterna att genomföra planförslaget beror på hur man värderar den homogena stadssilhuetten i förhållande till målet att utveckla och förnya bebyggelse och funktioner i Centrala Stan samt det bebyggelsestryck som finns. Det aktuella planförslaget har i görligaste mån anpassats till omgivningens höga kulturmiljövärden, dock med förutsättningen att en ny byggnad måste få fler än tre våningar. Den brännande frågan är om högre byggnader än tre våningar överhuvudtaget ska kunna komma till stånd i stadsdelen Väst på Stan.

Följande faktorer talar för att den nya byggnaden kan accepteras från stadsbilda- och kulturmiljösynpunkt.

- Kvarteret Plåtslagaren har idag en splittrad bebyggelsekaraktär, som om planförslaget genomförs blir tätare och därmed harmonierar bättre med den omgivande stadsstrukturen.
- Planförslaget medför att en sluten fasad skapas mot Brogatan i stället för den uppbrutna linje med låga garagebyggnader och breda öppningar in på gården som finns idag, vilket är en förbättring.
- Inga byggnadsminnen finns inom Kv Plåtslagaren.
- Placeringen inne i kvarteret gör den höga delen av byggnaden mindre synlig på nära håll än om den legat mot gatan.
- Andra höga byggnader finns redan inom riksintresset. Thulehuset och Plazahuset påverkar t.ex. älvfasaden betydligt mer än det nu aktuella förslaget.
- Med Kv Plåtslagaren avslutas den täta, äldre stadsbebyggelsen österut. Väster och söder om kvarteret vidtar ett större område med parkartad karaktär (bestående av kyrkogården med angränsande park samt Åbacka dagcenter med glest placerade byggnader i parkmiljö). Ytterligare västerut vidtar tät stadsbebyggelse av modernare karaktär. En hög byggnad som sticker upp kan utgöra en stadsbildsmässig signal om var den täta innerstaden börjar.

Följande faktorer talar mot att den nya byggnaden kan accepteras från stadsbilda- och kulturmiljösynpunkt.

- Byggnaden bryter stadens silhuett, vilket strider mot riktlinjer i översiktsplanen, som i sin tur bygger på värdebeskrivningen av riksintresset.
- Den föreslagna nya byggnaden är belägen i en del av Väst på Stan där kulturmiljövärdena är höga, även om det inte gäller just Kv Plåtslagaren. I de tre närmast angränsande kvarteren österut finns byggnadsminnen och västerut en kyrkogård med kulturmiljövärden. Området som angränsar till Kv Plåtslagaren österut och söderut utpekats i den fördjupade översiktsplanen som en skyddsvärd helhetsmiljö från bevarandesynpunkt. Den nya byggnaden kommer att bli synlig från stora delar av dessa miljöer och göra det svårare att genom stadsbilden tolka riksintressets värden.

- Det tillhör inte stadsbyggnadstraditionen i Umeå att bygga gårdshus som är högre än husen mot gatan. Stadens täta rutnätsstruktur medför att bostadsgårdarna är relativt trånga och därmed blir skuggiga och mörka om höga hus byggs inne i kvarteren. Kv Plåtslagaren är dessutom ett ovanligt smalt kvarter, där den föreslagna byggnaden tar förhållandevis stort utrymme i anspråk.
- Genom att tillåta en hög byggnad skapas ett prejudikat och sannolikheten ökar att flera byggnader högre än tre våningar tillkommer i Väst på Stan. Därmed skulle planförslaget leda till en utveckling som förändrar stadsbilden i Umeå i högre grad än den enstaka byggnad som planförslaget gäller.

UNDERLAG

- Översiktsplan Umeå kommun. 1998.
- Översiktsplan Umeå kommun, fördjupning för Centrala Stan, antagen 1998-05-25.
- Detaljplan för Plåtslagaren 3 och 4 m.fl., samrådshandling, juli 2007.
- Detaljplan för fastigheten Plåtslagaren 3, laga kraft 1992-07-17 (2480K-92/71). Ändrad genom tillägg (2480K-P00/100), laga kraft 2000-04-18.
- Stadsplan för kvarteren Muraren, Båtsmannen..., fastställd 1943-12-31 (A50)
- Stadsplan kv Konstnären och kv Plåtslagaren, fastställd 1954-10-08 (2480K-P170/1954).
- Stadsplan för kvarteren Safiren, Rubinen och Konstnären (2480K-P112/1963), fastställd 1963-10-25.
- Parker i Umeå och Vasa. Kvarkenrådet 2004. (utdrag)
- Arkitekturguide Umeå. Umeå kommun. 2001.
- Kulturhistorisk bebyggelseinventering. Del 1 – Umeå tätort. Västerbottens museum/Umeå kommun. 1997.
- Samrådsyttrande från Västerbottens museum över Översiktsplan för Umeå, fördjupningsdel centrala stan. Oktober 1996. (utdrag)
- Delar av Umeå centrum – kulturmiljö av riksintresse. Länsstyrelsen i Västerbottens län. 1989.
- Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeå centrala del. Inventering och bevarandeförslag. 1974. (utdrag)
- Umeå stads historia 1888-1972. (utdrag)
- Bebyggelseregistret, Riksantikvarieämbetes webbplats (betr. riksintresset samt byggnadsminnena), <http://www.bebyggelseregistret.raa.se>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Denna komplettering av planbeskrivningen har upprättats av landskapsarkitekt LAR/MSA Åsa Hermansson, på uppdrag av Umeå kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2009.

Detaljplanering



Olle Forsgren
stadsarkitekt



Åsa Hermansson
landskapsarkitekt LAR/MSA

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-20

Detaljplan för fastigheten **PLÅTSLAGAREN 3 mm**, Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att på fastigheten Plåtslagaren 3 möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse med tre våningar mot Brogatan och fyra respektive sex våningar inne på gården.

Parkering skall anordnas under mark inom angränsande grönområde.

Ett mindre område, knappt 300 m², utmed fastighetens västra sida skall tillföras Plåtslagaren 3 från Umeå 2:1. Därutöver skall för underjordiskt garage ett 3D-utrymme tillskapas åt Plåtslagaren 3, inom Umeå 2:1. Gällande tomtindelning från 1962, akt nr 2480K-1/1962, måste dock upphävas för att 3D-fastighetsbildning skall vara möjlig.

Om nu eller i framtiden ytterligare fastigheter skall ha del i den underjordiska parkeringsanläggningen skall denna inrättas som gemensamhetsanläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Lämpligt grundläggningssätt och behov av kompletterande grundundersökning får klaras ut vid byggsamråd.

Trafik och parkering

För att klara den förhållandevis höga exploateringen skall ett parkeringsgarage byggas under mark. Erforderligt antal parkeringsplatser i enlighet med gällande norm (9 platser/1000m²) skall utföras. Om möjligt bör garaget konstrueras så att det i framtiden kan utökas om behov skulle uppstå.

Det nya p-garaget skall angöras från Brogatan. Infarten/rampen ges en sådan utformning att trafiksäkerheten inte äventyras.

Parkområdet skall återställas efter garagets utbyggnad och ges en omsorgsfull utformning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-20

Bebyggelse

Friytan blir till följd av utbyggnaden lägre än gällande norm. Å andra sidan frigör det underjordiska garaget ytor som tidigare har tagits i anspråk för parkering. Friytan skall ges en omsorgsfull utformning med goda möjligheter till såväl lek som avskildhet. En hög kvalitet på gårdsrummet avser att kompensera för bristen på tillgängliga ytor.

VA och avfall mm

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till allmän VA-anläggning.

Sophämtning skall ske samordnat från sopbod som anläggs särskilt. Sopor skall kunna källsorteras. Möjligheter till kompostering bör finnas.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Näslunds Fastigheter AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2009

Detaljplanering

rev januari 2010



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 06-20

Detaljplan för fastigheterna **PLÅTSLAGAREN 3 och 4** inom Väst på Stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 6–28 september 2007 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott (NP), UMEVA, Umeå Energi AB, Västerbottens museum och berörda sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna. Information om pågående samråd har även satts upp i berörda trapphus.

Yttranden som inkommit under samrådstiden redovisas i sammandrag nedan. Till yttrandena ges en kommentar som underlag för byggnadsnämndens beslut efter avslutat samråd. Till samrådsredogörelsen fogas ett tjänsteutlåtande med ett förslag till ställningstagande.

Länsstyrelsen (*Yttrandet bifogas i sin helhet*)

En översyn av riksintresset för kulturmiljövården har påbörjats, vilket kan innebära en revidering av gränser och innehåll. Arbetet hittills har visat att den aktuella delen av Väst på stan är en av riksintressets absoluta värdekärnor.

En väl anpassad tvåvåningsbyggnad i trä med föreslagen placering längs Brogatan kan accepteras. Gårdshuset är ett främmande inslag och riskerar att påtagligt skada riksintresset.

Länsstyrelsen kan tvingas ta in detaljplanen för överprövning med stöd av 12 kap 1 § PBL.

Utfart från parkeringsgaraget bör utformas trafiksäkert. Boendemiljön är inte övertygande och utemiljön har begränsade upplevelsekvaiteter.

Kommentar: Kommunen har i sin fördjupning över tätorten definierat riksintresset för kulturmiljö i ett antal karaktärsdrag. Detaljplaneförslaget har anpassats till karaktärsdragen och försökt stärka gaturummet med en anpassning till den äldre bebyggelsen i skala och form.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP)
Ställer sig positiv till kompletteringsbebyggelse i kvarteret.

UMEVA (Umeå Vatten och Avfall AB)

Befintliga byggnader har vatten- och avloppsanslutning från Storgatan. Indragning av en ny va-servis kan ske från Brogatan genom att befintliga ledningar förlängs för att nå till planerad byggnad.

Västerbottens museum

Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens ambition att skapa nya bostäder i centralt läge.

Ett 7-våningar högt hus strider mot kommunens tolkning av riksintressets karaktärsdrag. Förslaget innebär inte en anpassning till äldre planmönster, en kraftig avvikelse från den jämna taksiluetten i höjd och avvikelse från det äldre mönstret med placering av högre hus mot gatan. Läns museet instämmer helt i de faktorer som talar mot den nya byggnationen och som anges i kulturmiljöstudien och som utgör bilaga till planbeskrivningen. Däremot anser läns museet att de faktorer som talar för en exploatering är mera tveksamma och i vilket fall inte uppväger de negativa effekterna på kulturvärdena.

Den lägre tvåvåningsbyggnaden utmed Brogatan kan inte kompensera den negativa effekt som hela exploateringen utgör. Bebyggelsen kring den gamla bron och Västra kyrkogården utgör en av få äldre stadsdelarna i Umeå.

Nedfarten till det föreslagna parkeringsgaraget kommer att tillföra mer biltrafik till ett av Umeås finaste och lugnaste parkavsnitt.

Kommunen bör invänta de översiktliga ställningstagandena i den pågående revideringen av översiktsplanen.

Kommentar: Att bygga högre hus än den förhärskande kommer att avvika från en jämn taksilhouette och därmed också mot de karaktärsdrag som utgör kommunens tolkning av riksintresset. Planförslaget är en anpassning till äldre planmönster genom att bebyggelsen utmed gatorna bibehålls intakt och därmed även gaturummet. Att bygga högre hus i kvarterets inre avviker emellertid från de historiska bebyggelsemönster inom kvarteren. (se även kommentar under länsstyrelsen)

Lennart Holmlund (Boende, Brogatan 3A)

Det är bra att det tillskapas nya bostäder och att carportarna på gården försvinner. Infart från Kungsgatan är tilltalande. Miljön efter Brogatan kommer att förbättras såväl estetiskt som trafiksäkerhetsmässigt. Sjuvåningshuset kan byggas ännu högre. Byggnadsutformningen bör dock gestaltas och illustreras tydligt.

Kommentar: Detaljplanen ger grundförutsättningarna för framtida bebyggelse. Den definitiva byggnadsutformningen bestäms först i bygglov.

Staffan Näslund (Plåtslagaren 3)

Sockelhöjden bör vara minst 1 meter över Brogatans högsta nivå. Bestämmelsen om takvinkel bör omformas så att den medger den taklutning som finns i underlaget till detaljplanen, så att det blir möjligt att inredda en vindsvåning. Texten i planbeskrivningen om att tillkommande våningsyta motsvarar 27st en- och tvårumslägenheter kan uppfattas som en låsning och bör utgå.

Kommentar: Sockelhöjden på byggnader utmed Brogatan är mycket riktigt idag höga och det är lämpligt att en planbestämmelse införs om en minsta sockelhöjd, vilket ytterligare kan förstärka äldre byggnadssätt. Bestämmelsen om takvinkel gäller endast för byggnaden utmed Brogatan, eftersom den byggnaden i högre utsträckning bör anpassas i skala och form till övrig bebyggelse, bör den kvarstå trots att den försvårar möjligheten att inredda vindsvåningen.

Texten i planbeskrivningen om antalet lägenheter är inte bindande för framtida bygglov utan endast en beskrivningen av en möjlig storlek på exploateringen.

Lerstenens Fastighets AB (genom Lars Sällström VD, Konstnären 8, 10 och 11)

En förtätning bör kunna lösas på ett lämpligare sätt. Lerstenen deltar gärna i diskussioner i andra alternativ.

Ett garage under nuvarande park är olämpligt och bör istället byggas inom Plåtslagaren. Tänkt angöring från Kungsgatan påverkar både parken och trafiksäkerheten på Kungsgatan negativt. Angöring bör istället ske från Brogatan.

Vem kommer att ansvara för parken? Vi motsätter oss att parken nyttjas i tänkt exploatering.

Kommentar: Detaljplanen syftar till att pröva en exploatering av kvarteret Plåtslagaren och utesluter inte att förtätningar sker även inom andra kvarter. Genomförandet av parkeringsgaraget kommer att ske med tredimensionell fastighetsbildning, vilket innebär att garaget kommer vara i enskild ägo medan parkytan även fortsättningsvis kommer att vara allmän plats och skötas av kommunen. Kommunen har beräknat att ovanför garaget behövs en ca 80 cm tjock växtbädd för att bibehålla parkytan, vilket kommer att regleras i en lantmäteriförrättning. Kommunen kommer även genom avtal reglera att exploatören är skyldig att bekosta återställandet av marken efter det att garaget byggts. Tyvärr kommer några träd, bl.a. en större gran, behövas fällas för att kunna genomföra garaget. Träd och planteringar kommer dock att återplanteras. Med undantag för själva uppfart och entré kommer därför parken att behållas. Angöring till parkeringsgaraget kommer att utföras med vilplan och vara trafiksäker. Angöring från Brogatan är olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Brf Brogård (genom ordförande Arne Sigurdh)

Vi är negativa till ett sjuvåningsgårdshus och föreslår en annan lokalisering. Huset passar inte in i den småskaliga bebyggelsen och vi accepterar endast tre våningar.

Huset kommer att skugga vår gård och utemiljö som används ofta, eftersom lägenheterna saknar balkonger.

Infarten till garaget är trafikfarlig.

En översyn av trafiken bör i alla händelser göras inom kvarteret.

Kommentar: Se kommentar under Länsstyrelsen och Västerbottens museum. Inverkan från skuggning och dess påverkan på kvarteret Brogård är enligt skuggstudierna relativt måttlig. Sommartid är skuggpåverkan liten, medan vid höst- och vårdagjämning kommer den ökade skuggeffekten att vara måttlig.

Sofie Nylén och Kazem Kamali (Konstnären 7)

Vi motsätter oss planförslaget i sin helhet.

Placeringen av sjuvåningshuset mitt bland vackra äldre byggnader m.m. strider mot all sans och förnuft. Områdets karaktär bör skyddas och bevaras. Boendemiljön kommer att försämrats, bl.a. genom mer skuggning och försämrad utsikt. Biltrafiken kommer att öka vilket ger en försämrad trafikmiljö.

Utfarten från parkeringsgaraget är olämpligt och ger bullerstörning och ökade avgaser.

Vår utsikt över parken kommer att förstöras. Del av Västra kyrkogårdsparken tas i anspråk för sophantering och kommer att minska parkens yta och påverka utseendet.

Kommentar: Se kommentar under Länsstyrelsen och Västerbottens museum.

Den indragna placeringen i kvarterets mitt ger påverkan på stadsbilden i stort, t.ex. kommer den synas på stadssiluetten. Tanken med gathuset är dock att förtätningen sker med en anpassning till den äldre bebyggelsen och att gaturummet ska förbli småskaligt. Den äldre bebyggelseskalan kan därför devis behållas, samtidigt som en utveckling i området tillåts.

En viss ökning av biltrafiken är rimlig att anta, men samtidigt gör centralt lokaliserade bostäder att andra färdssätt än bil kan nyttjas. Utsikten över parken från Konstnären 7 kommer att ytterst marginellt minska. Endast mindre byggnader kommer att läggas på delar av nuvarande parkytan och parken bedöms även fortsättningsvis fungera som park och rekreationsyta.

14 hyresgäster i fastigheten Plåtslagaren 4

Ett sjuvåningshus kommer ha konsekvenser för oss boende. Gårdskaraktären kommer att förändras, bl.a. kommer gården ligga i skugga och utblickar mot den äldre bebyggelsen, broparken och älven kommer att försvinna.

Vi har betänkligheter mot det föreslagna parkeringsgaraget. Parken kommer helt att förändra karaktär och tillkommande byggnader kommer att minska dess yta.

Uppgift saknas om antalet bilplatser i garaget.

Kommentar: Den föreslagna högre byggnaden kommer att resultera i färre soltimmar på gården till fastigheten Plåtslagaren 4. Parkeringsgaraget kommer att inrymma ca 60 bilplatser. Detta göra att de bilplatser och garage/carport som finns inom kvarteret kan flyttas till det föreslagna nya garaget. Utblickar mot den äldre bebyggelsen kommer att försvinna med föreslagen bebyggelse. Utblickarna försvinner dock även vid lägre byggnader.

Göran Modig, Lars Modig, Kristina Modig och Marie-Louise Modig-Dackenberg (Kv. Brogård 1)

Plåtslagaren 3 är redan hårt exploaterad och saknar idag lek- och friyta.

Exploateringen kommer att medföra ökad trafik med ökad miljöförsämring.

Den egentliga friytan blir inte större och parken fördärvas. Privatisering av parken är oacceptabel.

Det föreslagna huset kommer att placera vår fastighet i evig skugga. Planförslaget strider mot alla intentioner i riksintresset. Huset kommer att dominera över och slå sönder en av de få sammanhängande kulturmiljöer Umeå har. Am-

bitionen att tillskapa byggbar mark i innerstaden får inte innebära att man förstör oskattbara värden. Vi motsätter oss bestämt framlagda planförslag.

Kommentar: Se kommentar under Länsstyrelsen och Västerbottens museum.
Byggandet av garaget är tänkt att möjliggöra att viss friyta tillskapas inom kvarteret, då befintliga bilplatser kan flyttas. Endast en marginell del av parken kommer att föras till kvartersmark och bedöms inte påverka parken som helhet. Angående skuggning; se kommentar under Brf Brogård.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2007

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-08-24

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för PLÅTSLAGAREN 3 och del av UMEÅ 2:1

Information:

Berörda fastigheter:
PLÅTSLAGAREN 3

HÄNDELSE I ÄRENDET

2012-08-01	TR	Tidigaste registreringsdatum
2012-06-18	BD	Beslutsdatum
2012-07-17	LK	Laga kraft
2017-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-08-24	PB	Inlagd i ACM