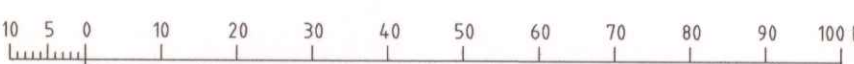


GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2011-01-19 LAN 11-15
 Reviderad
Aune Selmer
 Lanmätnär SHBK
 Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terraster mätning (innetan)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjddkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering år: 2000 på 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur säkerhetsynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft
- Tomtindelning för kvarteret Heimdal upphör i sin helhet
- Bygglövshandlingarna ska visa hur grundläggningen ska utföras utan att grundvattnet sänks under byggtiden och hur kajens konstruktion säkerställs.

Strandskydd upphävs inom markerat område

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - program
 - samrådsredogörelse, program
 - miljökonsekvensbeskrivning
 - kulturmiljöstudie
 - gestaltungsprogram
 - utlåtande

BESLUT

Godkänd BN 2011-06-15
 Antagen KF 2011-08-29
 Laga kraft 2012-01-04
 Vidimeras Inger Södermark
 Länsstyrelsens beslut 2011-10-04.
 Mark och miljödomstolens beslut 2011-12-05.

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 ALLMÄN PLATS

- Lokalgata
- Torg, kaj, allmän plats

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Centrumskapande verksamheter varav handel max 1500 m²BTA, varav hotell max 12000 m² BTA
- Centrumskapande verksamheter, samlingslokaler ej kontor och handel
- Handel och kontor
- Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRAD

- Från +26.15 meter ovan nollplanet t.o.m. +54.2 meter (RH 2000) får exploateringen maximalt vara 6.500 m² BTA.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, får underbyggas med centrumskapande verksamheter
- Marken får överbyggas med centrumskapande verksamheter. Fritt mått till mark ovan kvartersmark minst 3.0 m ovan lokalgata minst 5.0 m.
- Marken får överbyggas endast med transparenta tak och underbyggas av centrumskapande verksamheter

MARKENS ANORDNANDE

- Entrétorg
- Entré, viss inlastning från Thulegatan

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH 2000)
- Högsta antal våningar
- Vind får inredas

Utseende

- Entreér ska vara indragna från huslivet
- Fristående och transparent skärmtak får anordnas
- Infart till garage ska utföras indragna och integrerade i fasaden
- Terrassräcken ska utformas transparenta, integrerat med fasaden eller vara indragna så att den visuellt inte påverkar fasaden
- Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Varsamhet

- Varsamhet vid anslutning till Stora hotellet
- Värdefull miljö. Byggnaden och granitmuren med räcke i tomtragräns mot V. Strandgatan och V. Rådhusgatan får inte rivras. Ändring av byggnaden och muren får inte förvansa deras karaktär. Ny bebyggelse skall anpassas till den befintliga byggnaden.

Byggnadsteknik

- Lägsta grundläggningshöjd är 3.38 meter över nollplanet (RH 2000)
- Grundläggning under lägsta nivå får undantagsvis utföras om dessa utförs vattensäkert (ex. hissgröpar eller annat ändamål efter särskild prövning).
- Plats för transformatorstation ska ges i källarplan eller mot Strandgatan.
- Bygglövshandlingarna ska visa hur grundläggningen ska utföras utan att grundvattnet sänks, varken temporärt under byggtiden eller permanent för området, samt ska bygglövshandlingarna visa hur kajens konstruktion säkerställs.

Detaljplan för kvarteret
HEIMDAL och del av **UMEA 2:1**
 inom CENTRALA STAN i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering april 2011
 Reviderad juni 2011

 Tomas Strömberg
 Planchef

 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt
2480K-P12/9



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-46
Datum: 2012-01-16
Handläggare: Tomas Strömberg

**Detaljplan för kvarteret HEIMDAL och del av fastig-
heten UMEÅ 2:1 inom Centrala stan i Umeå kommun,
Västerbottens län**

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2011-08-29, § 132.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som beslutar 2011-10-04 att avvisa överklagningarna.

Det beslutet är överklagat hos Mark- och miljödomstolen som beslutar 2011-12-05 att avslå överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd som en klagande har begärt och därmed står Mark- och miljödomstolens dom fast.

Planen vann därmed **laga kraft 2012-01-04**, dvs. är giltig från och med det datumet.

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

Kopia till:

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

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

2480K-P1279

120116152003431.doc

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 0601

15
PROTOKOLL
2012-01-04
Föredragning i
Stockholm

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2012-01-10

Dnr 10-46

Sid 1 (2)

Arkbilaga 4	
STADSLEDNINGSKONTO	
Mål nr P 10809-11	
2012-01-09	
Dnr: 2011. 9	Dpl: 274
Aktbil:	Bil:

RÄTTEN

Hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Henrik Runeson samt tf hovrättsassessorn Malin Broman Lindfors, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Referenten

KLAGANDE

Jan Björnebrink
Ridhusgatan 23
903 23 Umeå

MOTPART

Umeå kommun
901 84 Umeå

SAKEN

Avvisat överklagande av beslut om antagande av detaljplan för kvarteret Heimdal i Umeå kommun; nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2011-12-06 i mål nr P 2955-11

Målet föredras och Mark- och miljööverdomstolen fattar följande

BESLUT (att meddelas 2012-01-05)

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om Mark- och miljööverdomstolen har meddelat prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska meddelas

- om det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- om det inte utan att prövningstillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller

Dok.Id 989885

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

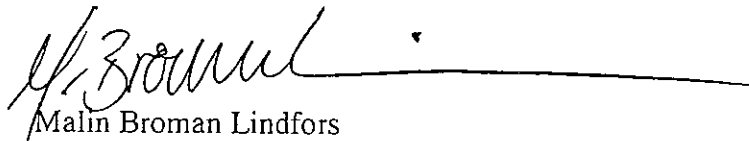
SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

– om det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom utredningen i målet och kommit fram till att det inte finns skäl att meddela prövningstillstånd i detta fall.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.



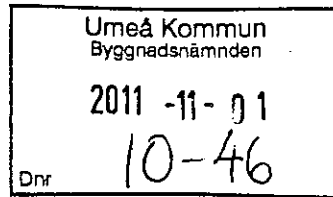
Malin Broman Lindfors

Protokollet uppvisat/





Länsstyrelsen
Västerbotten



Datum
2011-10-25

Ärendebeteckning
403-6881-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Mark- och miljödomstolen
Umeå tingsrätt
Box 138
901 04 UMEÅ

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för kvarteret Heimdal m.fl;
nu fråga om avvisning**

Överklagat beslut: Länsstyrelsens beslut 2011-10-04 (dnr 403-6032-2011 m.fl), att avvisa överklagandena av Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 29 augusti 2011 (§ 132) att anta detaljplan för kvarteret Heimdal i Centrala Umeå.

Överklagandet har kommit in i rätt tid och översänds tillsammans med överklagat beslut och övriga handlingar i ärendet.

Maria Törnblom



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2011-12-06
meddelad i
Umeå

Mål nr P 2955-11

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2011 -12- 07	
Dnr: 2011.09	Dpl: 214
Aktbil:	Bil:

KLAGANDE

Jan Björnebrink
Ridhusgatan 23
903 23 Umeå

MOTPART

Umeå kommun
901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 4 oktober 2011 i ärende nr
403-6239-2011

SAKEN

Talerätt för enskild person i fråga om överprövning av detaljplan, kvarteret Heimdal
m. fl., Umeå kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 152059

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

BAKGRUND

Umeå kommun (kommunfullmäktige) har i beslut den 29 augusti 2011 (§ 132) beslutat att anta en detaljplan för kvarteret Heimdal. I planbestämmelserna anges att strandskyddet upphävs inom markerat område.

I samband med att byggnadsnämnden den 15 juni 2011 beslutade att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige angav nämnden att nämnden upphävde strandskyddet inom markerat område.

Båda de nu angivna besluten har överklagats till länsstyrelsen av Jan Björnebrink. Länsstyrelsen avvisade överklagandet den 4 oktober 2011 på grund av bristande klagorätt. I beslutet anger länsstyrelsen i huvudsak följande. Jan Björnebrink har sin bostad på Ridhusgatan i en annan del av Umeå stad i förhållande till kvarteret Heimdal. Hans överklagande inriktar sig framför allt på att beslutet inte har tillkommit i laga ordning p.g.a. för kort utställningstid samt strandskydds- och säkerhetsaspekter. Vad Jan Björnebrink anfört i sitt överklagande visar inte att han som enskild är berörd av beslutet på sådant sätt att han har rätt att överklaga.

YRKANDEN M.M.

Jan Björnebrink har överklagat länsstyrelsens avvisningsbeslut och anfört i huvudsak följande. Han har inte för avsikt att överklaga detaljplanen in toto. Han har överklagat byggnadsnämndens beslut att upphäva strandskyddet. När det gäller allemansrätten och miljöbalkens bestämmelser gäller dessa alla medborgare som har intresse av att trygga förutsättningarna för det rörliga och fria friluftslivet för allmänheten. Han är behörig att klaga på beslutet eftersom han är en infödd Umeåbo med en uppväxttid i staden sedan slutet av 1930-talet. Var han i nuläget har sin bostad anser han vara irrelevant.

DOMSKÄL

Ett beslut att anta en detaljplan får enligt 13 kap. 3 § plan- och bygglagen (1987:10), som är tillämplig i detta mål, jämfört med 22 § förvaltningslagen (1986:223) överklagas av den som beslutet angår om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas.

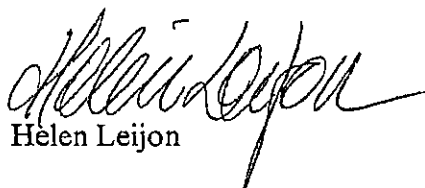
Jan Björnebrink har utformat sitt överklagande till länsstyrelsen som ett klagomål över såväl kommunfullmäktiges beslut den 29 augusti 2011, om antagande av detaljplan, som byggnadsnämndens beslut den 15 juni 2011, om att upphäva strandskyddet inom området.

Länsstyrelsen har behandlat överklagandet som ett klagomål endast över kommunfullmäktiges beslut. Då byggnadsnämnden saknar laglig möjlighet att besluta om upphävande av aktuellt strandskydd och då kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen innefattar ett beslut om att upphäva strandskyddet har detta varit ett riktigt förfarande.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att Jan Björnebrink inte har rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 427)

Överklagande senast den 27 december 2011.



Helen Leijon

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Helen Leijon. Föredragande har varit beredningsjuristen Magnus Norberg.



Hur man överklagar - dom i mål som har överklagats till mark- och miljödomstolen

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen. Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen inom tre veckor från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Mark- och miljööverdomstolen fordras att prövningstillstånd meddelas. Mark- och miljööverdomstolen lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast.

Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Till överklagandet ska bifogas lika många kopior av skrivelsen som det finns motparter i målet. Har inte klaganden bifogat tillräckligt antal kopior, framställs de kopior som behövs på klagandens bekostnad.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

PROTOKOLL
2011-12-05

Aktbilaga 5
Målnr P 2787-11

Umeå Kommun Byggnadsnämnden	Handläggning i parternas utelav
2011-12-06	
Dnr 10-46	

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2011-12-06	
Dnr:	
Aktbil:	

RÄTTEN

Rådmannen Helen Leijon

FÖREDRAGANDE TILLIKA PROTOKOLLFÖRARE

Beredningsjuristen Linda Lundmark

KLAGANDE

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, 894002-7934, Iréne Gustafson,
Fågelsångsvägen 7, 903 52 Umeå

MOTPART

Umeå kommun, 901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västerbottens läns beslut den 4 oktober 2011, diariernr 403-6032-2011

SAKEN

Ideell förenings överklagande av detaljplan för kvarteret Heimdal i centrala Umeå.;
nu fråga om avskrivning

Det antecknas att Föreningen Byggnadskultur i Umeå idag har återkallat sitt
överklagande.

Mark- och miljödomstolen meddelar följande

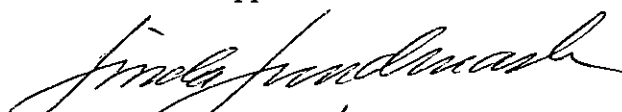

BESLUT

Mark- och miljödomstolen avskriver målet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 430)

Överklagande senast den 27 december 2011.

Protokollet uppvisat/


Linda Lundmark


Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00



Hur man överklagar - slutligt beslut i mål som har överklagats till mark- och miljödomstolen

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens beslut ska göra detta skriftligen. Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen. Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen inom tre veckor från beslutets datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i beslutet.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Mark- och miljööverdomstolen fordras att prövningstillstånd meddelas. Mark- och miljööverdomstolen lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast.

Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn samt datum för beslutet och målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens beslut som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Till överklagandet ska bifogas lika många kopior av skrivelsen som det finns motparter i målet. Har inte klaganden bifogat tillräckligt antal kopior, framställs de kopior som behövs på klagandens bekostnad.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av beslutet.



Länsstyrelsen
Västerbotten

KOPIA

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2011 -10- 06

Dnr 10-46

23

Beslut

Datum
2011-10-04

Rek + mb (14 dagar)

Enligt sändlista

1(4)

Ärendebeteckning
403-6032-2011
m.fl. enligt nedan

Arkivbeteckning

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2011 -10- 06	
Dnr: 2011. 9	Dpl: 214
Aktbil:	Bil:

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för kvarteret Heimdal m.fl;
Umeå kommun
(4 bilagor)**

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar överklagandena.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas, se bilaga.

Skälen för beslutet

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 29 augusti 2011 (§ 132) att anta detaljplan för kvarteret Heimdal i centrala Umeå har överklagats. Syftet med detaljplanen är att inom kvarteretsmark möjliggöra en byggnad för centrumskapande verksamheter, bl.a. lokaler för bibliotek, kultur samt för kommersiella ändamål, bl.a. hotell och handel. Syftet är också att säkerställa allmän plats i form av lokalgata, torg och öppet vatten. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet. Överklagandena framgår av bilagor.

Frågan om vem som har rätt att överklaga ett beslut om detaljplan regleras inte enbart i plan- och bygglagen utan följer också av 22 § förvaltningslagen samt för ideella föreningar av 16 kap 13 § miljöbalken. För att få överklaga ett beslut krävs det att beslutet angår en och har gått en emot och att beslutet kan överklagas. För att en ideell förening ska få överklaga ett beslut att anta en detaljplan krävs det bl.a. att föreningen har som huvudsakligt ändamål att tillvarata naturskydds- eller miljöskyddsintressen. Vidare krävs dessutom att den klagande senast under utställningstiden har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

De ideella föreningarna

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå och Arbetarpartiet är båda två ideella föreningar. I förarbetena (prop. 2009/10:184 s. 67) sägs om det dominerande syftet naturskydds- eller miljöskyddsintressen att det inte räcker med att organisationen har ett natur- eller miljöskyddssyfte inskrivet i sina stadgar eller liknande. Det är det huvudsakliga och verkliga ändamålet med organisationens verksamhet som är avgörande.

En organisation vars grundläggande syfte är att tillgodose sina medlemmars enskilda intresse, exempelvis fastighetsägarintressen, exploateringsintressen, ekonomiska eller politiska intressen, har inte talerätt enligt 16 kap. 13 § miljöbalken även om en sådan organisation också har till ändamål att främja natur- och miljöskydd. Av 1 § i Föreningens Byggnadskultur i Umeå stadgar framgår att föreningen ska verka aktivt för god byggnadskultur i Umeå. Dess strävan ska därvid inriktas inte bara på bevarande av värdefulla äldre byggnader och miljöer utan också på att studera, sprida kunskap och delta i diskussioner om den nutida och framtida bebyggelsen och stadsplaneringen. Av 3 § i Arbetarpartiets stadgar framgår att föreningens uppgift är att verka för socialismens utbredning. Detta kan sammanfattas i två, sinsemellan, jämbördiga strategiska uppgifter; dels avskaffande av klassamhället och införandet av ett samhälle baserat på gemensamt ägande och på en rättvis fördelning av frukterna av det gemensamma arbetet, dels kamp mot miljöförstöring och upprättandet av ett samhälle som även tillgodoser miljöns behov.

Länsstyrelsen anser med hänsyn till vad som sagts ovan att ingen av föreningarna kan anses uppfylla kravet att ha till huvudsakligt ändamål att tillvarata naturskydds- eller miljöskyddsintressen på det sätt som krävs för att ha rätt att överklaga som föreningar. Deras överklaganden ska därför avvisas.

Privatpersonen

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

Jan Björnebrink har sin bostad på Ridhusgatan i en annan del av Umeå stad i förhållande till kvarteret Heimdal. Hans överklagande inriktar sig framförallt på att beslutet inte har tillkommit i laga ordning pga. för kort utställningstid samt strandskydds- och säkerhetsaspekter. Länsstyrelsen anser att vad Jan Björnebrink framfört i sitt överklagande inte visar att han som enskild är berörd av beslutet på sådant sätt att han har rätt att överklaga. Hans överklagande ska därför avvisas.

Bestämmelser

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

Ett beslut att anta en detaljplan får enligt 13 kap. 3 § ÄPBL jämförd med 22 § förvaltningslagen överklagas av den som beslutet angår, om det har gått

honom emot och beslutet kan överklagas. När det gäller ett beslut om detaljplan måste den klagande dessutom enligt 13 kap. 5 § samma lag senast under utställningstiden ha framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

I 13 kap. 6 § samma lag sägs att en ideell förening som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken får överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan som

1. kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som bl.a. köpcentrum och hotellkomplex, eller
2. innebär att ett område inte längre ska omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

Av 16 kap. 13 § miljöbalken följer att rätten att överklaga detaljplaner har en sådan ideell förening eller en annan juridisk person som

1. har till huvudsakligt ändamål att tillvara naturskydds- eller miljöskyddsintressen
2. inte är vinstdrivande
3. har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år, och
4. har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd.

Diarienummer i ärendet:

403-6032-2011, 403-6239-2011, 403-6240-2011


Anna Stenmark


Maria Törnblom

Bilagor

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt
Byggnadsföreningens överklagande (403-6032-2011)
Arbetarpartiets överklagande (403-6240-2011)
Jan Björnebrinks överklagande (403-6239-2011)

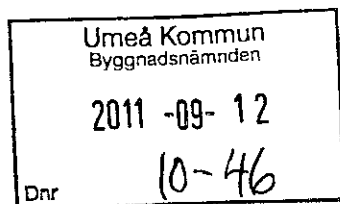
Sändlista

Föreningen Byggnadskultur i Umeå, c/o Iréne Gustafsson, Fågelsångsvägen
7, 903 52 Umeå
Arbetarpartiet, Box 7003, 907 02 Umeå
Jan Björnebrink, Ridhusgatan 23, 903 23 Umeå

Kopia utan bilagor till:
Kommunfullmäktige, 901 84 Umeå
Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå
Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, 901 84 Umeå
Balticgruppen AB, Box 489, 901 09 Umeå
Livsmiljö (Tomas J)
Samhällsutveckling (Peder S)



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut
Datum
2011-09-08

Ärendebeteckning
404-5653-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för kvarteret HEIMDAL och del av fastigheten UMEÅ 2:1 inom Centrala stan i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har 2011-08-29 § 132 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt



PROTOKOLL

Kommunfullmäktige

2011-08-29

Plats och tid Kommunfullmäktiges sessionssal, Stadsbiblioteket
klockan 09.00-12.00, 13.00-17.50

Beslutande Se separat lista
Ersättare Se separat lista

Övriga deltagande Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör
Jan Björinge, stadsdirektör
Carina Heimersson Lidgren, stadsjurist

Justeringens plats och tid Sekreterarens tjänsterum, stadshuset 2011-09-05 klockan 15.00

Utses att justera Christer Lindvall (S) Sven-Olov Edvinsson (C)

Underskrifter
Sekreterare

Paragrafer 122-144

Agneta Flumé

Ordförande

Marie-Louise Rönnmark

Justerande

Christer Lindvall

Sven-Olov Edvinsson

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2011-08-29

Datum för anslags uppsättande 2011-09-06 **Datum för anslags nedtagande** 2011-09-28

Förvaringsplats för protokollet Stadsledningskontoret, nämndskansliet

Underskrift

Kerstin Magnusson

KS § 84
KF § 132 2011.9 214

Detaljplan för kvarteret Heimdal – antagande

BESLUT

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för kvarteret Heimdal.

Reservation

Jan Hägglund (RSE)

ÄRENDEBESKRIVNING

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett större byggnadskomplex för en kombination av flertalet ändamål, bland annat handel, kontor, hotell samt s.k. centrumskapande verksamheter som generellt innefattar kulturinrättningar, samlingslokaler, restauranger eller sådan annan verksamhet som bör ligga centralt och vara lätt för många människor att nå. Detaljplanen omfattar även ett vattenområde samt allmän plats i form av kaj- och torgytor.

HANDLINGAR

Program, plankarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse programsamråd, samrådsredogörelse plansamråd, utlåtande antagandehandling, kulturmiljöstudie, gestaltungsprogram samt miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

BEREDNINGANSANSVARIG

Linnea Grahn, planeringsarkitekt
Isabella Forsgren, planeringschef

Vid kommunstyrelsens sammanträde förklaras paragrafen omedelbart justerad.

KOMMUNFULLMÄKTIGES BESLUTSORDNING

Följande yttrar sig:

Lennart Holmlund, Åsa Ögren, Alireza Mosahafi, Marie-Louise Rönmark, Örjan Mikaelsson, Britt-Marie Lövgren, Igor Jonsson, Eric Bergner, Veronica Kerr, Jan Hägglund, Lasse Jacobson, Nanny Ålander.

Yrkanden

Lennart Holmlund (S), Alireza Mosahafi (MP), Örjan Mikaelsson (V), Britt-Marie Lövgren (FP), Igor Jonsson (M), Eric Bergner (C), Veronica Kerr (KD) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jan Hägglund (RSE) – I första hand återremiss med följande motivering: Detaljplanen borde omarbetas för att bevara "stallet"-delen av Stora Hotellet. I andra hand avslag.

Propositionsordning som godkänns

Skall ärendet avgöra idag eller återremitteras. Kommunfullmäktige beslutar avgöra ärendet idag. Votering begärs.

Voteringsproposition

Ja-röst för avgöras idag

Nej-röst för återremiss

Omröstningsresultat

Med 63 ja-röster, 1 nej-röst och 1 ledamot som avstår från att rösta beslutar kommunfullmäktige att avgöra ärendet idag.

Kommunstyrelsens förslag mot Jan Hägglunds avslagsyrkande. Kommunfullmäktige beslutar bifalla kommunstyrelsens förslag.

Protokollsanteckning från Vänsterpartiet:

1. Till att börja med: Vänsterpartiet står bakom projekterande och byggande av det planerade Kulturhuset. Inte enbart utifrån en passiv position, utan (V) har genom att vara aktivt och pådrivande i beslutsprocessen verksamt dragit sitt strå till stacken.
2. Processen har av förklarliga skäl präglats av skyndsamhet och stress med tanke på 2014 och Kulturhuvudstadsåret.
3. Detta är säkert en förklaring till att en bit in i planläggningen uppmärksammades att delar av det q-märkta Stora Hotellet, nämligen stallbyggnaden, inte ingick i Kulturväven. För de flesta verkade detta komma som en överraskning.
4. I det läget borde naturligtvis prio 1 vara att seriöst pröva möjligheten att integrera stallet i Kulturväven i stället för att riva detsamma. (V) tror att detta skulle vara möjligt. Q-märkningen betyder att stallbyggnaden har ett konstaterat värde som en del av Stora Hotellet och därmed "Städens fasad mot

älven". I stället för en dränering av kulturella och historiska värden skulle en smakfull integrering bli ett värdefullt tillskott i Kulturväven och staden.

5. Vänsterpartiet står visserligen fast vid sin ursprungliga uppfattning, men i dagsläget vill vi inte följa upp vårt krav från Byggnadsnämnden om återremiss av ärendet. Vi anser det skulle bli alltför kostsamt och ytterligare anstränga det redan nu pressade tidschemat.

Protokollsanteckning från Centerpartiet:

Centerpartiet anser att det är ytterst olyckligt att kommunens interna processer missar på ett sådant sätt att vi tvingas hantera ett ärende som detaljplanen för Kv. Heimdal genom en extra kommunstyrelse och som extraärende på Kommunfullmäktige.

Det är inte rimligt att en byggnad som skall stå på paradplats de kommande 100 åren hanteras som ett extraärende.

Från Centerpartiets sida förutsätter vi att detta är sista gången administrationen bommas på detta sätt så ärenden av denna vikt måste hanteras i hast på slutet.

Vi väljer dock att inte yrka bordläggning av ärendet då detta är ett ärende som processats noggrant tidigare under processen.



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2011-06-15

Plats och tid Norrbyskärs Museum, kl. 10.00-12.30

Beslutande
Asa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg, (M) vice ordförande
Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande
Kurt Bergström (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Emma Nilsson (S)
Peder Westerberg (FP)
Eric Bergner (C)
Igor Jonsson (M)
Alireza Mosahafi (MP)

Ersättare
Maria Vängbo (S)
Bernt Lundström (S)
Eva Maaherra-Lövheim (C)
Peter Eriksson (MP)

Övriga deltagande
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bygglovschef
Tomas Strömberg, planchef
Stina Rydberg, jurist
Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Niklas Forsgren, informatör
Patrik Jansson, planarkitekt § 102

Utses att justera Ulrik Berg

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2011-06-21

Underskrifter Sekretärare

Hannele Häkkinen

Paragrafer 96-115

Ordförande

Asa Ögren

Justerare

Ulrik Berg

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2011-06-15

Datum för anslags uppsättande

2011-06-22

Datum för anslags nedtagande 2011-07-13

Förvaringsplats för protokollet

Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Hannele Häkkinen

BN § 101

Detaljplan för kvarteret HEIMDAL och del av fastigheten UMEÅ 2:1 inom centrala stan, Umeå Kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-06-01, bilaga. Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar att

1. godkänna den reviderade detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande
2. upphäva strandskyddet inom det markerade området

Örjan Mikaelsson (V) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Yrkanden

Örjan Mikaelsson (V) yrkar på återremiss för att omarbета detaljplanen. Västerpartiet menar att det q-märkta stallet tillhörande Stora Hotellet ska integreras i kulturväven.

Propositionsordning som godkänns:

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut:

1. Ärendet avgörs idag
2. Mikaelssons (V) yrkande om återremiss

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

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Ett förslag till detaljplan för fastigheten HEIMDAL har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2011. Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter att uppföra en byggnad för centrumskapande verksamheter, bl.a. för lokaler för bibliotek, kultur samt för kommersiella ändamål, bl.a. hotell och handel, inom kvartersmark. Syftet är också att säkerställa allmän plats i form av lokalgata, torg och öppet vatten. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet

BN § 101

Samråd/Utställning

Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för programsamråd under tiden 2010-12-20 t o m 2011-01-21, plansamråd under tiden 2011-03-15 – 2011-04-05 samt utställning under tiden 2011-04-28 – 2011-05-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Ett allmänt samrådsmöte har också hållits den 23 mars 2011.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att justera med bestämmelsen att byggnaden ska erhålla hög arkitektonisk kvalitet och justerade gränser avseende strandskydd. Planbeskrivningen kompletteras avseende exploateringsavtal och förorenad mark.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare

Övriga ej sakägare:

- Postat U1 25/8 2011 / 180
- Västerbottens museum ✓
 - Föreningen för byggnadskultur VV Irene Gustafsson + Göran Öberg
 - Jan Hägglund, ✓
 - Patrik Brännberg ✓
 - Jan Björnebrink ✓

Antagandehandlingarna är

Plankarta med planbestämmelser daterad april 2011, reviderad juni 2011
Planbeskrivning, daterad april 2011, reviderad juni 2011
Genomförandebeskrivning, daterad april 2011, reviderad juni 2011
Utlåtande daterad juni 2011
Miljökonsekvensbeskrivning daterad april 2011, reviderad juni 2011
Kulturmiljöstudie daterad april 2011, reviderad juni 2011
Gestaltningssprogram
Samrådsredogörelse plansamråd
Program
Samrådsredogörelse programsamråd

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2011-06-15

Vårt diarienummer
PLA 10-46
Sid 3 (3)

BN § 101

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll sänt till 2011-06-21

Sökanden

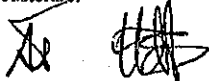
Länsstyrelsen

Sakägare m fl.

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning

Justerare:



BN § 101 Heindal och del av fastigheten Umeå 2_1



**Utlåtande
Antagandehandling**

1 (17)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: juni 2011
Handläggare: Tomas Strömberg

**Kvarteret HEIMDAL och del av fastigheten UMEÅ 2:1
inom centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten HEIMDAL har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2011. Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter att uppföra en byggnad för centrumskapande verksamheter, bl.a. för lokaler för bibliotek, kultur samt för kommersiella ändamål, bl.a. hotell och handel, inom kvartersmark. Syftet är också att säkerställa allmän plats i form av lokalgata, torg och öppet vatten. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för programsamråd under tiden 2010-12-20 t o m 2011-01-21, plansamråd under tiden 2011-03-15 – 2011-04-05 samt utställning under tiden 2011-04-28 – 2011-05-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Ett allmänt samrådsmöte har också hållits den 23 mars 2011.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan (hela yttrandet).

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter att uppföra en byggnad för centrumskapande verksamheter, bl.a. för lokaler för kultur samt för kommersiella ändamål, bl.a. handel och hotell, inom kvartersmark. Syftet är också att säkerställa allmän plats i form av lokalgata, torg och öppet vatten. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

Länsstyrelsen har den 19 januari 2011 yttrat sig över planprogrammet och 5 april 2011 över samrådshandlingarna.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Synpunkter av vikt

Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande angående gestaltungsprogrammet: Den mest dominerande byggnadskroppen blir, som tidigare nämnts, högdelen. Denna behandlas i endast en mening i programmet: "Den nya byggnaden får en oregelbunden form som ger ett skiftande uttryck samt ett skugg- och ljusspel i fasaden". Länsstyrelsen anser denna beskrivning av en

110530154329636

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

dominerande byggnad i en riksintressemiljö vara helt ofullständig. Länsstyrelsen förutsätter således att högdelen behandlas på ett mycket mer beskrivande sätt i kommande utställningshandlingar.

Länsstyrelsen konstaterar att utställningshandlingarna inte har kompletterats med ovanstående. Det noteras även att det medföljande getsaltningsprogrammet i denna utställningsutgåva är samma som under samrådet. Kommunen omnämner detta i samrådsredogörelsen med följande: Gestaltningsprogrammet har inte utvecklats sedan samrådet och biläggs utställningshandlingarna och vad gäller gestaltningsfrågorna har förutsättningarna för en komplettering av gestaltningsprogrammet inte funnits. Länsstyrelsen anser att detta är ett helt otillfredsställande förhållningssätt för ett projekt av denna dignitet. Länsstyrelsen förutsätter ånyo att kommande antagandehandlingar kompletteras med relevanta beskrivningar av projektets gestaltning och ett säkerställande via planbestämmelser, så att projektet bibehåller en sådan hög arkitektonisk nivå som har förevisats och därigenom inte äventyrar syftet med riksintresset av kulturmiljön.

Kommentar

Länsstyrelsen påpekar att beskrivningen av byggnadens gestaltning är ofullständig. Under planarbetet har gestaltningen och frågan om bestämmelser diskuterats vid ett flertal tillfällen men någon fullständig och heltäckande beskrivning har inte kunnat utföras. Detta har därmed lett till beskrivningens nivå. Trots att gestaltningsprogrammet inte helt utvecklats på ett tillfredsställande sätt har vissa betydelsefulla gestaltningsfrågor ändå säkerställts som bestämmelser; entréer ska vara indragna från husliv (byggnad på kajen), Fristående och transparanta skärmtak (entré från Storgatan), infart till garage ska utföras indragna och integrerade i fasad samt terrassräckens utformning. Utöver detta har en bestämmelse att byggnaden ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. I praktiken innebär det att vid bygglov ska fullständiga beskrivningar och handlingar uppvisa hur byggnaden slutligen gestaltas.

TRAFIKVERKET

Trafikverket inget att erinra mot föreslagen detaljplan så länge byggnadshöjder inte överstiger 52,4 meter över havet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planforslaget med följande synpunkt om hur det bör anpassas vidare för att begränsa miljöpåverkan från projektet:

Byggnadsnämnden behöver i plan-, rivnings- eller bygglovsskedet ställa krav på kompletterande provtagning av tungmetaller för att kontrollera och vid behov åtgärda markföroreningar från ett tidigare garveri innan ny bebyggelse uppfors på platsen. Provtagning bör göras i samband med kommande rivning av husen på västra delen av fastigheten.

Kommentar

Uppgiften förs vidare till planbeskrivningen .

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER

Gator och Parker påpekar i sitt yttrande att det finns en bristsituation som exkluderar behovet som genereras av en kommande exploatering av Heimdal. För att möta ett behov på 300 cykelparkeringar som anges i planbeskrivningen, föreslår Gator och Parker att man gör en översyn av gatu- och torgytorna som ligger inom planområdet. Behovsantalet medför ett ytanspråk på sammanlagt 375 kvadratmeter. (10 cykelparkeringar på 12,5 kvm vilket motsvarar 1 bilparkering).

Tyngdpunkten av cykelparkeringar bör ligga i nivå med kajområdet för att på ett naturligt sätt möta cykelflödet från Strandpromenaden. Även gatuområdena, förslagsvis Västra Rådhusgatan, kan studeras närmare i samma syfte för att möta flödet från centrum.

De 300 cykelparkeringar som enligt behovskalkylen ska anläggas utanför kvartersmark bör utformas så att de ger bra förutsättningar till att parkera cykeln på ett tillfredställande sätt. Detta i enlighet med de övergripande ambitionerna om att stimulera och öka cykelanvändandet i centrum och tätort.

Exempel på funktionshöjande faciliteter utifrån denna aspekt är väderskydd, uppvärmda markytor, anpassad belysning, möjlighet till att låsa fast cykeln i ram mm. Vid sidan av att med sådana åtgärder skapar praktiska parkeringsmöjligheter så genererar tillämpningarna även ordnings- och gestaltningsmässiga vinster.

Erforderliga cykelparkeringar för besökare utanför fastighetsmark bör bekostas av exploatören. Detta då de ej kan ombesörja tillkommande besöks-parkeringsbehov inom fastighetsmark.

Vad gäller angöring vid entréerna för personer med specifika transportbehov bör avståndet mellan entrédörr och bildörr bör minimeras.

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

Kommentar

Något exploateringsavtal har mellan sökande och kommunen har inte upprättats avseende detaljplanens påverkan utanför planområdet exempelvis anordnandet av cykelparkeringar, angöringar och andra kvalitetshöjande åtgärder som anses vara resultat av detaljplanen. Övriga frågor ligger inom de områden som Gator och Parker har rådighet över.

SAKÄGARE

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

ORGANISATIONER

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum har granskat planhandlingarna och finner att förslaget i huvudsak är detsamma som i samrådsskedet. Vi vidhåller därför vår tidigare uppfattning och kritiska synpunkter och menar att planen inte bör antas i sin nuvarande form.

Nybyggnaden

Planen medger en betydande ökad byggrätt i jämförelse med idag och nybyggnaden kommer till höjd och form att bryta kraftigt mot den rådande kvartersstrukturen. Detta menar vi inte borde få förekomma mitt i en riksintressemiljö. Den höga delen av nybyggnaden som placeras inne i kvarteret menar vi blir alldeles för hög och dominerande. Den blir dessutom, så som framgår av illustrationerna, så bred att den bakomliggande Reiniusska gården och partiet av Storgatan kommer att ligga i skugga stor delar av dagen.

Rivning av befintliga byggnader

En byggnad som sedan länge är q-märkt med rivningsförbud är Stora Hotellet där nu det gamla stallet/vagnslidret med planändringen förlorar sitt skydd. Det uppfördes som en del av Stora Hotellet, är sammanbyggt med detta och är byggt i samma stil och med samma material. Byggnaden är i genuint skick exteriört, så när som på att dörrarna förstörats något, förmodligen då hästdroskor byttes mot motordrivna sådana. Vad som har framkommit är att denna till synes oansenliga byggnad kanske är i det närmaste unik i landet då det knappast finns något samtida hotellbyggnad som är lika komplett bevarad som denna. Oansenligt kanske men med en viktig funktion i berättelsen om och förståelsen av hur livet levdes "förr i tiden". Då en rivning av stallet inte tycks nödvändig för planens genomförande förutsätter vi att det finns möjligheter att förhandla med fastighetsägaren om ett bevarande och att q-märkningen kvarstår även för stallet.

Ett genomförande av planen och den föreslagna nybyggnaden förutsätter också rivning av trähuset vid Thulegatan. På frågan om en flyttning är möj-

110530154329636

Umeå Kommun
 Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

lig har kommunen kommenterat i samrådsredogörelsen att det inte går att ställa sådana krav på gentemot fastighetsägaren. Detta borde kontrolleras. Huset är visserligen inte q-märkt i gällande plan men när nu detaljplanen ändå görs om med ökad byggrätt och en befintlig q-märkning tas bort - kan då inte en ny q-märkning införas med krav på att byggnaden bevaras på plats - eller flyttas?

Om det är vore möjligt vore väl ett sådant kraven ringa kompensation får den generösa byggrätt som införs?

Älvfasaden

Hur nybyggnaden kommer att upplevas nere vid kajen och från längre avstånd är ganska avgörande. Vi säger inte att byggnaden är ful eller får modem. Men den smälter inte heller in, eftersom det aldrig varit avsikten. Vi tycker det är olyckligt att man väljer en så dominerande byggnad i en känslig miljö.

Byggnaden kommer att skymma tullkammaren och tillåts även att ta får sig får mycket av kajplanen. Att kajen borde behålla sin sjöfartsanknytning har vi också tyckt skulle bidra till identitet. Det är synpunkter som framfördes under samrådet men som kommenterades med upplysningen att Umeå upphörde som sjöfartsstad redan får över 40 år sedan. Det var knappast någon nyhet men poängen var att lyfta fram stadens långa historia som sjöfarts- och hamnstad och att det skulle vara positivt ur ett kulturellt perspektiv. Det är för övrigt ytterligare ett av de särdrag som karakteriserar riksintresset, men som inte tycks få någon större aspekt.

Avslutningsvis, från museet motsätter vi oss inte en utveckling av kvarteret Heimdal där rivningstomterna varit obebyggda alldeles för länge. Även kajparkeringen borde ha tagits bort eller minskats för länge sedan. Att det äntligen händer saker på kajen är positivt, men, det ska inte ske på bekostnad av platsens befintliga kulturvärden.

- bevara stallet på stora hotellet, återställ q-märkningen
- inför ny q-märkning på träbyggnaden vid Thulegatan och krav på
- bevarande eller flyttning
- minska byggnadernas höjd och volymer
- behåll den visuella kontakten mellan alla de samtida byggnaderna längs
- Strandgatan Tullkammare -hotellet -elverket
- gärna nya förslag med anknytning till sjöfarten

Kommentar

Byggnaden kommer, som museet konstaterar, delvis bryta mot den rådande kvartersstrukturen vilket främst kan iakttas från älvssidan. Byggnadskropparna har successivt anpassats till den verksamhet som ska flyttas till kvarteret och därför såväl sökande som kommunen konstaterat att fyra byggnader behöver rivnas alternativt flyttas för att klara syftet med planläggningen. Byggnaden bedöms medföra ett nytt arkitektoniskt tillskott av hög kvalitet.

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

När det gäller stallbyggnaden konstaterar kontoret att byggnaden har genomgått stora förändringar sedan den uppfördes. Nya verksamheter som kök, garage och fläktrum för hela hotellet har tillkommit och delar har rivits. Dess kulturhistoriska värde som vittnesbörd över Umeås historia är dock oomtvistad. Kontoret bedömer dock att Stora hotellets historiska förankring ändå kommer fram i erforderlig utsträckning trots att stallet/vagnslidret rivs. I övrigt anses yttrandet besvarat i tidigare samrådsredogörelser.

FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR

Föreningen Byggnadskultur Umeå (nedan benämnd Föreningen) avstyrker på starkast möjliga sätt det nu framlagda förslaget till ny detaljplan för Kvarteret Heimdal, och del av fastigheten Umeå 2: 1 inom centrala stan i Umeå kommun. Detta för att förslaget:

- strider mot gällande fördjupad översiktsplan för Centrala stan, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25.
- medför stora negativa konsekvenser för stadsbilden då nybyggnaden tillåts bli alltför dominerande på den omkringliggande bebyggelsens be- kostnad.
- innebär allmänt en försvagad karaktär av den vid Rådhusparken och Storgatan enligt samtliga inventeringar som extra skyddsvärd utpekade kulturmiljön.
- innebär särskilt en fullständigt obefogad rivning även nu q-märkt bygg- nadsdel av det hittills välbevarade hotellet mitt i värdekärnan av riksint- tresset centrala Umeå.
- är oförenligt med Umeå kommuns lagstadgade skyldighet att bevara och skydda stadens kulturhistoriskt oersättliga bebyggelse för framtida gene- rationer.
- strider även mot intentionerna med den nya Plan- och bygglagens skärp- ning av varsamhetskravet med att bebyggelsemiljöer ska värnas som en helhet
- framstår överlag för hastigt genomarbetat för att i sin nuvarande form kunna antas, förrän det har omarbetats med större hänsyn till närmiljön.

Stora hotellet

I detaljplaneförslaget föreslås rivning av Stora hotellets låga del vänd ner mot älven, som ursprungligen fungerat som kombinerat vagnslider/stall (dock aldrig latrin). Byggnadsdelen (försättningsvis benämnd "vagnslidret") uppfördes vid samma tid som byggnadskomplexet i övrigt, och med samma material och stilfulla tegelornamentik. Enda skillnaden är att det pga. sin lägre höjd inte fått övervåningarnas gulputsade fasadfält. Det finns idag få kompletta stadshotell som har alla dess ursprungliga delar kvar, och som inte förvanskats genom ovarsamma ombyggnationer. (Det enda som saknas av Stora hotellet är raden av utedass, vars avlägsnande man till skillnad från vagnslidret kan hysa förståelse för). Frånsett att ett par dörrar och fönster modifierats har inga exteriöra förändringar skett sedan byggnadstiden. Stora hotellet i Umeå är följaktligen ett av få stadshotell från förra sekelskiftet som fortfarande ger en fullständig bild av hur denna då så viktiga byggnads- typ skulle framstå och användas.

110530154329636

Umeå Kommun
 Detaljplanering

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

Kundtjänst Plan och bygg

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

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Viktig för miljön

Den framförda åsikten att vagnslidret inte ska ses som en del av hotellet utan som något eget och oviktigt som kan tas bort, utan att påverka helhetsintrycket, är ologisk och strider mot arkitektens välgenomarbetade plan om symmetri i flyglarnas placering. Tvärtom är hotellets vagnslider en integrerad del i den konstnärliga kompositionen och dess helhetsverkan, såväl arkitektoniskt som kulturhistoriskt. Att delen är lägre och mer rustikt utformat är typiskt för sin tid och syftar till att understryka dess funktion. Ett avlägsnande av vagnslidret skulle förstöra Stora hotellets tydliga historiska förankring och bara lämna en rad hotellrum av pastischkaraktär. Södra fasaden, med den höga hotelldelen och lägre ekonomidelen, utgör dessutom en praktfull och omistlig del av Umeås karaktärsdrag i riksintresset som benämns "Stadens fasad mot älven".

Unik byggnadsdel

Som ursprungligt Vagnslider/stall är byggnaden unik för centrala Umeå, och i sig själv en raritet - även om den inte hade varit en del av Stora hotellet. De stall och vagnslider som var så självklara inslag i stadsbilden före bilismens genombrott har alla försvunnit. Att nu utplåna den enda kvarvarande påminnelsen om detta förr så betydelsefulla behov att även i staden inrymma alla de hästar, lika många som på landsbygden, som krävdes för dess överlevnad, är ett håll mot alla strävanden och deklARATIONER om att genom städernas byggnader låta åskådliggöra dess förflutna. Särskilt i ett så fall som detta där det inte bara gäller en enskild lokal märkvärdighet, utan en fysisk vittnesbörd om den oerhörda omvandling som det svenska samhället, och hela den industrialiserade världen, genomgått under 1900-talet. Allt tydligt åskådliggjort även liten pittoresk byggnad på 12x7 meter. Umeå centrums sista vagnslider.

Arkitekten

Av Viktor Åström (1863-1927) som kring förra sekelskiftet var en av Umeås främsta arkitekter kvarstår två byggnader i staden, av vilka Stora hotellet är den ena. Det vill säga nästan inget efter 1960- och 70-talens rivningar. Denne utpräglade Norrlandsarkitekt tycks ha drabbats särskilt hårt, även de byggnader som finns kvar på andra håll har råkat ut för vårdslösa ombyggnationer. Ett undantag är Stora hotellet vars exteriör inte genomgått någon väsentlig förändring, och följaktligen är extra viktig att bevara i sin helhet. För ett par årtionden sedan kunde man mycket väl utdöma en mindre lönsam del av ett byggnadskomplex utan hänsyn till den övergripande byggnadsmiljöns inverkan. Men det är ett omodernt, och ofattbart respektlöst förhållningssätt till den prisbelönade Viktor Åströms kanske bästa bevarade verk: Stora hotellet i Umeå. En initierad Viktor Åström-kännare har för bara några år sedan i en årsbok deklarerat "måtte Viktor Åströms byggnader få stå kvar länge, förvaltade med ett varsamt förhållningssätt och till glädje för alla som ser dem."

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

Bra lösningar måste finnas

Ur ett ekonomiskt perspektiv, som är det utpekade rivningsmotivet, måste det vara irrelevant om hotellets vagnslider byggs om eller ersätts även nybyggnad, sett till de belopp som det planerade nybyggnadsprojektet omsätter. Även om kostnaden för en ombyggnad skulle vara större än för en nybyggnad är det ju ekonomiskt obetydligt i sammanhanget. Och detta minimikrav på hänsyn bör man ställa på en så stor fastighetsexploatörs behandling av ett av Umeås mest kulturhistoriskt rika och framträdande kvarter.

Det ursprungliga vagnslidret har haft flera funktioner under sina snart 120 år, och det finns inget skäl att tro att den gedigna tegelbyggnaden inte tillfredsställande skulle kunna fylla nya behov. Det bör ju invändigt inte råda några begränsningar för hur byggnaden får användas, så länge exteriören förblir varsamt behandlad. Vagnslidret skulle t.ex. mycket väl kunna bilda en länk mellan det gamla och det nya i kvarteret, kanske genom att hysa en entré eller passage. För de världsberömda arkitekterna som ritat kulturväven måste det vara en lätt match att lösa.

Dessutom är vagnslidret stadsbildsmässigt välmotiverat. Eftersom nybygget inte kan gå nära inpå hotellets huvudkropp så bör det finnas en lägre byggnadsdel mellan - viktigt för att inte detta väl synliga kvarter ska framstå hoppyttat, illa planerat och för överexploaterat. Där fyller vagnslidret en viktig funktion som respektfull "buffert" till kulturhuset. Samtidigt som den binder ihop gammalt och nytt i kvarteret, och visar hur det senares expansion inte tillåts ske på det äldres bekostnad, med en vingklippning av hotellet.

Viktigt ställningstagande

Behovet av att rivningsförslaget stoppas med en tydlig markering att detta inte är godtagbart kan inte nog understrykas.

- 1) Ett rivningsbeslut rörande en del av ett byggnadskomplex motiverat med att den är oväsentlig för helheten, kan om några år följas även ny rivningsansökan för fler delar eller resten, motiverat med att byggnaden inte längre är komplett utan kraftigt förändrad, och följaktligen inte värd att bevara. Samma motiv kan också användas för att motivera vittgående förvanskningar av byggnaden. Kan rivning även q-märkt byggnad föreslås i dag, går det inte att säga vad som kan hända i ett framtida detaljplanearbete.
- 2) Det är svårt att från ett allmänintresse se något som helst rimligt skäl för en rivning av Stora hotellets vagnslider. En saklig granskning visar att det är fullständigt grundlöst, och endast ett okritiskt tillmötesgående av fastighetsägarens nybyggnadsplaner. Men då det inte finns något vederhäftigt belägg för att den historiska byggnadsdelen inte ska kunna nyttjas tillfredsställande även fortsättningsvis, står fastighetsägaren för ett särintresse som inte kan tillåtas vara vägledande.
- 3) Riksintresset Centrala Umeå urholkas om denna del av Stora hotellet får rivas, och att en sådan rivning också skulle allvarligt skada Umeås anseende som blivande kulturhuvudstad. Föreningen anser att en rivning inte

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

under några omständigheter kan medges för denna del av Stora hotellet. utan att vagnslidret bör kvarstå mellan hotellets huvuddel och nybygget.

Trähuset vid Thulegatan

Enligt förslaget ska två befintliga byggnader mot Storgatan och Rådhusparken (Reiniusska handelsgården och delar av Stora hotellet) behållas, medan den befintliga byggnaden vid Thulegatan och byggnaderna inne på gården till fastigheten Heimdal 1 ska rivas för att ge plats åt nybebyggelsen. Föreningen motsätter sig förslaget att riva det väl bevarade 1920talshuset längs Thulegatan, som bidrar till Umeås "trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur" (se länsstyrelsens övergripande karaktäristik av riksintresset Centrala Umeå i rapport 2010-0420). I förslaget till den nya fördjupade översiktsplanen (samrådshandling 2010) har dessutom trähuset mot Thulegatan markerats med blå prick som "särskilt värdefull enstaka byggnad". Som sådan kan den fortsätta att fylla sin funktion även på en annan plats, då det finns gott om områden i vår stad där denna skulle kunna placeras med betydligt bättre resultat än en nybyggnad av pastischkaraktär. Föreningen anser att om trähuset inte kan inkorporeras i nybyggnadsprojektet ska byggnadsnämnden kräva att byggnaden flyttas.

Den nya bebyggelsens utformning

Höjd och volymer

Den nya bebyggelsen föreslås få avvika i såväl skala som utformning och uppföras i 4 till 12-13 våningars höjd. Nya byggnader med höga höjder och stora volymer kommer att skapa obalans och förminska det visuella intrycket av Stora hotellet och Reiniusska gården och negativt påverka riksintressets upplevelsevärden. Såväl som att det på våra breddgrader kommer att innebära en avsevärd skuggning av omkringliggande fastigheter och offentliga platser. Eftersom en flytt av det välbevarade trähuset mot Thulegatan torde vara oundviklig, borde nybygget helst tillåtas svälla ut i den riktningen och ner mot det västra hörnet, för att tillskillnad från i det nuvarande förslaget skona Storgatans och Rådhusgatans bebyggelse så mycket som möjligt från påträngande nybyggnader. Föreningen efterlyser därför en mer måttfull och ytmässigt återhållen arkitektur, särskilt i kvarterets övre och östra del.

Enligt länsstyrelsens riksintressebeskrivning är två av riksintressets karaktärsdrag avstånd och luft mellan husen och en kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten. Det framlagda förslaget till nybyggnad motverkar båda dessa tidigare respekterade och skyddsvärda karaktärsdrag.

Avståndet mellan höghusdelen i den nya bebyggelsen och Reiniusska gården är i förslaget endast 3-5 meter. I den nya översiktsplanen som är under arbete sägs också att placering och utformning av nya byggnader inom riksintressets värdekärnor inte ska reducera befintliga byggnaders värde. Så är utan tvivel fallet i nuvarande förslag till detaljplan – där Reiniusska gårdens stadsmiljövärde inskränks med den alltför nära placeringen av höghusdelen.

110530154329636

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
<i>Detaljplanering</i>	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	E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

Föreningen efterlyser att Reiniuska gården tillåts behålla mer luft/större utrymme för att dess kvaliteter ska kunna upplevas.

Det tunna tegelhus vid Storgatan som idag fyller utrymmet mellan Stora hotellets överbyggda port och Reiniuska gården kan tveklöst rivas. Byggnaden saknar kulturell, historisk eller arkitektonisk betydelse. Det finns ur stadsbildssynpunkt inte heller något som säger att en nybyggnad inte kan uppföras på dess plats, förutsatt att den är av lägre höjd och indragen från fasadlinjen. Rent arkitektoniskt vore det naturligare att ingången till nybyggnaden gick genom hotellets befintliga port än att ha ytterligare en stor öppning intill. Det är att föredra framför att hotellets innergård täcks av skärmtak, vilket innebär en lika märklig som påtaglig förvanskning av hotellet, och borde kompensera för detta. Innergården, som är unik för Umeå, skulle då kunna rustas upp och återigen bli ett öppet lättåtkomligt, intressant rum för stadens människor, med en svunnen tid på den ena sidan och det moderna på den andra. Och det oavsett om man går in i kulturhuset genom vagnslidrets stora portar, eller direkt in i nybyggnaden intill. Föreningen föreslår att kulturhusets ingång bör ske genom Stora hotellets befintliga port och innergård, och att dess skärmtak slopas.

Material

Den nya byggnadens fasadmaterial bör till framträdande delar vara av trä. Detta för att bygga vidare på Umeås trästadstraditioner i skogslänet Västerbotten, men också av hållbarhets-/miljöskäl då det är det material som har minst ekologisk belastning. Ett uteslutande av trä som material skulle verka märkligt då Umeå verkar för användning av trä, t.ex. genom att delta i Trästad 2012.

Kommentar

Yttrandet innehåller en tydlig argumentation för ett bevarande av stallbyggnaden, trähuset efter Thulegaten och respektavstånd till Reiniuska huset samt påpekanden att det strider mot såväl befintlig översiktsplan för centrum som riksintresset liksom intentionerna i nya plan- och bygglagen. Därutöver anser föreningen att de nya byggnaderna behöver omarbetas för att kunna antas. Umeå kommun detaljplanering anser att detaljplanen, trots dess konsekvenser som belysts i både MKB och kulturmiljöstudie, är väl genomgången och behandlad enligt intentionerna i plan- och bygglagen samt intentionerna i den nya fördjupade översiktsplanen för Umeå centrala delar. I övrigt anses yttrandet besvarat i tidigare planeringsskeden. Se även svar till Västerbotten museum.

DAVID SPELBACKEN

Hotellets yta har ökats från 6 000 m² till 12 000 m² från samråd till utställning. Anledningen till detta bör klargöras.

Visionen är att kajområdet ska bli ett levande område där aktivitet kan pågå dygnet runt. Då ett hotell nu placeras i Kulturväven undrar jag om man undersökt den kommande ljudnivån. Finns det en risk att verksamheten utom-

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

hus nere vid kajen (t.ex. nämns konserter på sida 5 i planbeskrivningen) inte kan genomföras då hotellets gäster kan störas? Om så är fallet borde man nog tänka över hotellets placering i byggnaden eller visionen för kajområdet. Idén om utomhusaktiviteter står ju också i motsättningen till slutsatserna på sida 22 om Samhällsbuller. Det lär vara mycket få konserter som inte kan antas ha för höga ljudnivåer.

Hur klart är det vad som ska ligga var i byggnaden? Kommer det få plats någon kultur alls i C1 (jag antar att kontoren kommer ligga i C1 då inga kontor får ligga i C2)? Hur många kvadratmeter kultur kommer få plats i C1? När jag tittar på Snöhättas ritningar och läser planbeskrivningen får jag för mig att biblioteket måste ligga i kajdelen av huset då inget annat utrymme finns. Kommer handel och hotell vara det som ligger närmast gatan? Vad betyder det att ingen handel får finnas i C2? Betyder det t.ex. att inget café kommer finnas i C2?

Kommentar

Största tillåtna yta för hotell har höjts fränsamrådet till utställningen av det skälet att Stora hotellet inte varit medtagen under samrådet. Skälet var att en annan användning planerades vid det skedet. Detta korrigerades inför utställningen.

Vi har gjort bedömningen att hotellets gäster inte kommer att störas av utomhusbullret. Avseende buller från vägtrafik tillämpas Boverkets riktvärden på permanentus, fritidshus samt vård- och undervisningslokaler men inte för hotell. Detta gäller även annat omgivningsbuller.

Både C1 och C2 avser centrumskapande aktiviteter där hotell, mötesintensiva kontor och handel kan inrymmas men också andra aktiviteter som bibliotek etc. Den planerade mängden kultur kommer att kunna inrymmas (ca 15 000 kvm). Ytan sträcker sig över Strandgatan till kajdelen som har fått beteckning C2 – Samlingslokaler ej kontor och handel just för att trygga användningen till utåtriktade verksamheter. Detta utesluter t.ex. inte restauranger eller konferenslokaler. Sammantaget kan caféer och restauranger kan anordnas i kajbyggnaden.

JAN HÄGGLUND, PATRIK BRÄNNBERG MFL.

Undertecknade avstyrker det framlagda förslaget till detaljplan för kvarteret Heimdal och en del av fastigheten Umeå 2:1. Detta av två anledningar. Dels kommer planerna att öka trafiken i området vilket försämrar en luftmiljö där utsläppsnivåerna för kvävedioxid redan idag bryter mot MKN (miljökvalitetsnormen). I detaljplanen finns inga konkreta åtgärder för att minska trafiken/förbättra luftmiljön. Dels får detaljplanen negativa konsekvenser för stadsbilden och kulturmiljön runt Storgatan och vid kajområdet.

Om luftmiljön Miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid har under årtal överskridits längs Västra Esplanaden/E4 genom centrala Umeå (se tabell nedan). Och trenden är att överskridandena ökar. Enligt den omfat-

110530154329636

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
<i>Detaljplanering</i>	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	E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

tande LUCAS-studien finns det ett tydligt samband mellan höga halter av kvävedioxid och lungcancer. Detta understryker att det är livsviktigt att inte överskrida miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid. Enligt MKN får dygnsmedelvärdena för kvävedioxid överskridas maximalt 7 gånger per år. År 2010 överskreds MKN för kvävedioxid längs Västra Esplanaden hela 67 gånger – nästan 10 gånger mer än det tillåtna!

År antal dygn som MKN överskreds

2003 -	27
2004 -	46
2006 -	53
2007 -	62
2008 -	41
2009 -	59
2010 -	67

**antal dygn då halten kvävedioxidöverskred tillåtna 60 mikrogram/m³*

MKN för kvävedioxid överskrids även på andra platser runt om i Umeå.
 Några exempel:

- Nygatan (2003, 2004),
 - Storgatan i höjd med Åhlénshuset (2004-2005),
 - Östra kyrkogatan nära korsningen med Norrlandsgatan (2007-2008),
 - Storgatan i höjd med Statoil Öst på Stan (2008-2009).
- (vid ovanstående platser har mätningar skett endast vid enstaka år)

Trenden med ökande utsläpp längs V:a Esplanaden antyder att en liknande trend, av ökande utsläpp, även skett på andra platser. Detaljplanen för kvarteret Heimdal måste ses mot bakgrund av fler och större överskridanden av MKN. Enligt plan- och bygglagen är det inte tillåtet att medvetet planera för ett överskridande av MKN. I Miljökonsekvensbeskrivningen (sid 11) för detaljplanen över kvarteret Heimdal står följande "[vi] utgår ifrån, precis som mätningarna 2004-2005 visar, att miljökvalitetsnormen för NO² i nuläget överskrids på Storgatan avseende dygnsmedelvärde"

MKN för kvävedioxid antas alltså redan idag överskridas längs Storgatan – just i det område som kulturhuset och ett höghushotell och en saluhall planeras. Det är mycket olyckligt att inga mätningar gjorts sedan 2005.

I samrådshandling "Planprogram för kvarteret Heimdal" (sid 4) står "det finns anledning att anta att planen medför ökat överskridande av Miljökvalitetsnorm." Detta bekräftas sedan i Miljökonsekvensbeskrivningen där man (sid 24) konstaterar följande: "Tillsammans med den allmänna trafikökningen, på arbetsplatsparkering, eventuell överflytt från Strandgatan samt varuleveranser mm till Kv Heimdal, bedöms en ökning på Storgatan i storleksordningen ett fåtal procent relativt dagens trafikmängder (ÅDT/VDT) kunna uppstå". I Planbeskrivningen (sid 21) står dessutom att trenden i Sverige är att andelen dieselfordon ökar vilket "försvårar uppfyllandet av Miljökvalitetsnormen". Vi förutsätter att detta även gäller i Umeå.

110530154329636

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

Till detta ska läggas alla de andra byggnationer som planeras i centrala Umeå. I Planbeskrivningen (sid 16) redogörs för dessa nybyggnationers påverkan på behovet av nya parkeringsplatser. 330 nya parkeringsplatser kommer att anläggas i det nya äventyrsbadet. Men dessutom skapas behov av ytterligare 1020 parkeringsplatser i centrala Umeå.

Dessa skapas genom sk "friköp" – dvs. att fastighetsägaren betalar en avgift till UPAB som uppför parkeringen på något annat ställe än i direkt anslutning till fastigheten. Kommunen har reserverat mark för byggande av p-garage vid Järnvägstorget samt under Rådhusplanaden.

I detaljplanen finns ingen liknande beräkning kring de planerade byggnationernas sammanlagda effekt på trafikmängderna i centrala Umeå. Man kan bara gissa vad 1350 nya parkeringsplatser innebär i form av ökad trafikmängd och därmed ökade utsläpp. Bara i det planerade Äventyrsbadet har man tidigare räknat med ca 400 000 besökare per år för att badhuset ska vara lönsamt. (Dagens badhus drar ca 200 000 besökare per år). Vad detta innebär för den förväntade trafikmängden redogörs inte heller för i detaljplanen.

Biblioteket vid Vasaplan har idag 2500 besökare per dag eller 730 000 per år. Närheten till bussarna på Vasaplan gör det troligt att en stor andel av dagens besökare använder kollektivtrafik för att ta sig till biblioteket. Hur många av biblioteksbesökarna som går över från kollektivtrafik till personbil när biblioteket flyttar ner till kajen har inte belysts i detaljplanen för Kv Heimdal. Därmed har man heller inte någon bild av eventuellt ökade utsläpp.

Följande bild ges alltså av detaljplanen för Kv Heimdal:

- 1) MKN för kväveoxider överskrids redan idag på Storgatan
- 2) Den nationella trenden, med en allt större andel dieslbilar, gör att överskridandena av MKN riskerar att öka än mer
- 3) Den nya byggnationen, med ett kulturhus som kan komma att ha över 700 000 besökare per år, kommer att innebära en ökad trafik, vilket leder till ett ökat antal överskridanden av MKN. Till detta ska läggas höghushotell, saluhall, mm
- 4) Trots en lång rad nybyggnationer i centrala Umeå har man ingen samlad bild av vad dessa kommer att innebära för den redan dåliga luftmiljön
- 5) Inga konkreta åtgärder för att minska trafik och därmed utsläpp finns föreslagna i detaljplanen.

Mot denna bakgrund är det uppenbart att Umeå kommun, med berätt mod, planerar för att öka utsläppen av kvävedioxid - vilket i sig innebär ett lagbrott. (Detta kan komma att öka umebornas risk att drabbas av lungcancer).

Vi har en kommentar till Miljökonsekvensbeskrivningen som är utförd av företaget Ramboll. Beskrivningen bekräftar visserligen bilden av att trafiken

110530154329636

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

och därmed utsläppen vid Storgatan kommer att öka. Vi ställer oss dock frågande till hur Ramboll kommit fram till att ökningen av trafiken kommer att vara "mycket marginell". Detta mot bakgrund av det planerade innehållet i byggnationerna på Kv Heimdal. Kulturhuset kommer att innehålla ett Stadsbibliotek, som i dagsläget drar 730 000 besökare årligen. Till detta ska läggas övrig planerad kulturverksamhet samt ett höghushotell på minst åtta våningar, en ny saluhall och övrig planerad kommersiell verksamhet. Vi har svårt att se att dessa verksamheter, tillsammans, endast skulle generera en "mycket marginell" ökning av trafiken – speciellt när denna verksamhet ligger långt från lokaltrafikens knutpunkt på Vasaplan. Vi anser inte heller att Miljökonsekvensbeskrivningen förklarar varför dessa verksamheter endast skulle generera en "mycket marginell" ökning av trafiken. Vi ställer oss därför starkt kritiska till Rambolls slutsats om att "Planförslaget [inte] står i konflikt med åtgärdsprogrammet för NO²".

Om kulturmiljön

I planbeskrivning sägs följande om det påverkade områdets kulturmiljövärde: "Kvarteret Heimdal ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap § 6. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om ny riksintressebeskrivning, där riksintressets värdekärnor beskrivs. Där anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset: "Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia". En sådan värdekärna är hamnområdet från Strandgatan ner till kajen, "Stadens fasad mot älven". Storgatan som avgränsar kvarteret mot norr är utpekad som ett kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresset,

"Storgatmiljön genom centrum".

Planförslaget förändrar kraftigt stadsbilden i båda dessa "värdekärnor" – Storgatmiljön genom centrum samt Stadens fasad mot älven. Vi vill påpeka att det, i den nya byggnationens närhet, finns några av Umeås vackraste och mest identitetsskapande byggnader. Stora hotellet, Sparbanksbyggnaden, Tullkammaren, Rådhuset, Handelsbanken samt stadens första elverk, där Kafé Station idag har sina lokaler. Det är mycket olyckligt att två hus, en del av det q-märkta Stora Hotellet samt Trähuset vid Thulegatan, verkar bli föremål för rivning vid en eventuell byggnation.

Förändringen av stadsbilden ligger dels i höjden på byggnaden (54 m). Detta innebär att det visuella intrycket från husen runt omkring (Stora hotellet, Rådhuset och Sparbankshuset) kommer att förminska. En mer måttfull arkitektur skulle harmoniera bättre med kulturmiljön i området.

Dessutom kommer huset "Kulturväv" att sträcka sig ut på kajen och i praktiken "skära av" kajområdet på mitten. Mellan huset och älven lämnas en spalt på 12 meter. Det blir därmed betydligt svårare att uppleva kajområdets historiska funktion.

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

Detaljplanen innebär alltså ett stort ingrepp i både Storgatasmiljön genom centrum samt Stadens fasad mot älven. Vår slutsats blir därför att detaljplanen för kvarteret Heimdal innebär allt för stora ingrepp i stadens kulturmiljö och därmed måste omarbetas i grunden.

Kommentar

Kontorets bedömning är att den mycket marginella trafiktillskott planförslaget medför är mindre eller lika med kajparkeringens trafikstring, dvs. varuleveranser, bilburna besökare till kvarteret. Nettoalstringen blir alltså nära noll. Detta blir förstärkt av i synnerhet om vi även beaktar att hela kajparkeringen upphör.

Planförslaget avlastar Strandgatan och främst korsningen Strandgatan V. Rådhusgatan med i storleksordningen 700 trafikrörelser då dessa är kopplade till de 90 platser kajparkering som ianspråkats.

Beträffande Storgatan medför planförslaget en mycket marginell, knappast mätbar förhöjd lokal trafikstring. Den beror av vilken väg varuleveranser och besökande till Heimdals (olika angöringar) parkeringar väljer. Planförslagets nettotrafikalstring blir därför knappast mätbar, åtminstone inte med de metoder som används i dag. Däremot finns en risk att stadens omdaning/förtätning i övrigt tillsammans med allmänt pågående trafikökningen, ökar belastningen på Storgatan med ett fåtal procent. Denna ökning (centrumfykantens förtätning och den allmänna trafiktillväxten) torde över tid kunna upptäckas vid en serie planerade systematiska och upprepade mätningar.

Inte minst Den för centrala staden pågående översiktsplaneringen och även förverkligandet av åtgärdsprogrammet för NO² föreslår dock strategiska åtgärder vilka, om de genomförs, skapar förutsättningar för bättre stadsluft. Åtgärdsprogrammet anger inga specifika planeringsåtgärder eller restriktioner vid stadsförtätning och detaljplanering i synnerhet. Vi hänvisar också till SMHIs rapport (rapport nr 140/2010) där det anförs att huvudsakligen "kallt nordiskt klimat med ofta förekommande markinversioner vintertid" som huvudorsak till att risken för fortsatta överskridanden ännu en tid kvarstår i Umeå, alltså inte en onödigt stor trafikbelastning. De periodvis (vintertid) höga dygnsmedelvärdena är inte helt representativa för haltprofilen över året utan bör, med beaktande av hälsopåverkan, även ställas i relation till uppmätta årsmedelvärden då detta också är relevant ur ett haltexponeringsperspektiv. Normen för dygn är 60mikrogram /m³. Halten överskreds 3 dygn för mycket 2004-2005 längs Storgatan. Årsmedelhalten samma period uppmättes till 27 mikrogram /m³. Naturvårdsverket och miljönämnden ansåg att det som i MKB dock framställt som ett överskridandet av dygnsnorm inte formellt behövde anmälas till naturvårdsverket bla för att ett åtgärdsprogram redan var under framtagning och på grund av mätsekvensens datafångst och mätosäkerhet. Sedan 2004 har vidare utsläppskraven på nyregistrering av fordon, höjts avseende utsläpp av kvävedioxid. Som exempel har utsläppskraven avseende NOx på dieselmotorer mer än halverats i och med införlivandet av euroklass 5. Proportionen gamla - nya krav är från 5 till 2. Det är i sammanhanget inte rimligt att via så kallad objektiv skattning jämföra för-

110530154329636

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	E-post planobvagg@umea.se

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

hållandena längs V. Esplanaden/nuv. E4 med de på Storgatan. Den främsta orsaken till att de inte kan jämföras är de mycket olika karaktäristika som skiljer platserna åt bla. trafikmängd. Enligt den europeiska utsläppsmodellen ARTEMIS väntas vidare utsläppen (g/km) från lastbilar och bussar minska med ca 40 % från 2010 till 2020.

Avseende biblioteksbesökarnas resvanor med bil finns ingen känd resvaneundersökning. Till planområdet kommer dock befintliga verksamheter som ligger i centrum flyttas varav biblioteket är en. En omflyttning av verksamheterna inom centrum leder inte per automatik till ändrade resvanor och därmed till ökad trafik. Möjligen är det så att de som tidigare tagit bilen till biblioteket och parkerat i närheten, kan fortsätta att parkera i samma "närhet" men i stället för att gå till nuvarande bibliotek gå till detta kvarter. Även nära Heimdal befintliga bestånd finns att tillgå.

Friköp av 1350 platser innebär inte per automatik att det ska byggas 1350 trafikallstrande platser. Friköp innebär möjlighet till en koncentration av parkeringar till förutbestämda platser. Efter en inlärningsperiod kan denna koncentration/ utlokalisering av p-platser minimera söktrafik i centrumfyrkantens centrala delar. Friköp leder till ett högre nyttjande av platserna vilket innebär att man generellt bygger färre platser än de som är friköpta. Till sammans med åtgärdsprogrammet för bättre luftmiljö kvarstår kontorets bedömning att planförslaget inte står i konflikt med åtgärdsprogrammet för NO².

JAN BJÖRNEBRINK

Har inkommit med synpunkter på planerat byggprojekt inom kv. Heimdal och därmed registrera mig som framtida "överklagare" Han bifogar egna handskrivna kommentarer och synpunkter direkt i handlingarna. Viktigast för är att kvarteret inte överexploateras

Yttrandet rör i huvudsak byggnadens gestalt och volym, bevarandet av stallbyggnaden och kvarterets träbyggnad samt att högdelen är gestaltad i östvästlig riktning jämfört med Thulehusets och Plazas nord-sydliga form.

Därutöver lämnas ett flertal synpunkter på text och illustrationer av redigeringskaraktär.

Kommentar

Detaljplanen har handlagts i en process med olika intressenter och sakägare där volym och storlek prövats. Under planprocessen har också övriga byggnaders platser avvägts mot planen. Resultatet är en högdelen som har en östvästlig riktning jämfört med övriga intilliggande höga byggnader. Detta främst för att minska skuggbildningen på kvällstid mot Rådhusparken men också för att byggnaden ska ge ett smäckrare intryck från Storgatan. Övriga frågor har belysts i kommentarer till tidigare yttranden samt i tidigare samrådsredogörelser.

110530154329636

Umeå Kommun		Kundtjänst Plan och bygg		
<i>Detaljplanering</i>		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	Webbadress www.umea.se
E-post	detaljplanering@umea.se	E-post	planobygg@umea.se	Org nummer 212000-2627

Utlåtande
Antagandehandling
Normalt planförfarande

17 (17)
 Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: juni 2011

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras med att plankarta kompletteras med bestämmelse avseende att byggnaden ska erhålla hög arkitektonisk kvalitet och justerade gränser avseende strandskydd. Planbeskrivningen kompletteras avseende exploateringsavtal och förorenad mark.

Kontoret föreslår att byggnadsnämnden kan godkänna den reviderade detaljplanen och överlämna den till fullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare

Övriga ej sakägare:

- Västerbottens museum
- Föreningen för byggnadskultur
- Jan Hägglund,
- Patrik Brännberg
- Jan Björnebrink

UMEÅ KOMMUN juni 2011

Detaljplanering


 Tomas Stömberg
 Planchef

110530154329636

**Planbeskrivning
 Antagandehandling**

1 (27)
 Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: April 2011
 Rev juni 2011
 Handläggare: Tomas Strömberg

**Kvarteret HEIMDAL och del av fastigheten UMEÅ 2:1
 inom centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län**



Handlingar

Plankarta
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Utlåtande
 Samrådsredogörelse plansamråd
 Miljökonsekvensbeskrivning
 Kulturmiljöstudie
 Gestaltungsprogram (samrådshandling)
 Program
 Samrådsredogörelse programsamråd

Syfte

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter att uppföra en byggnad för centrumskapande verksamheter, bl.a. för lokaler för bibliotek, kultur samt för kommersiella ändamål, bl.a. hotell och handel, inom kvartersmark. Syftet är också att säkerställa allmän plats i form av lokalgata, torg och öppet vatten. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

110530154733322

Planbeskrivning
Antagandehandling

2 (27)

Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Processen

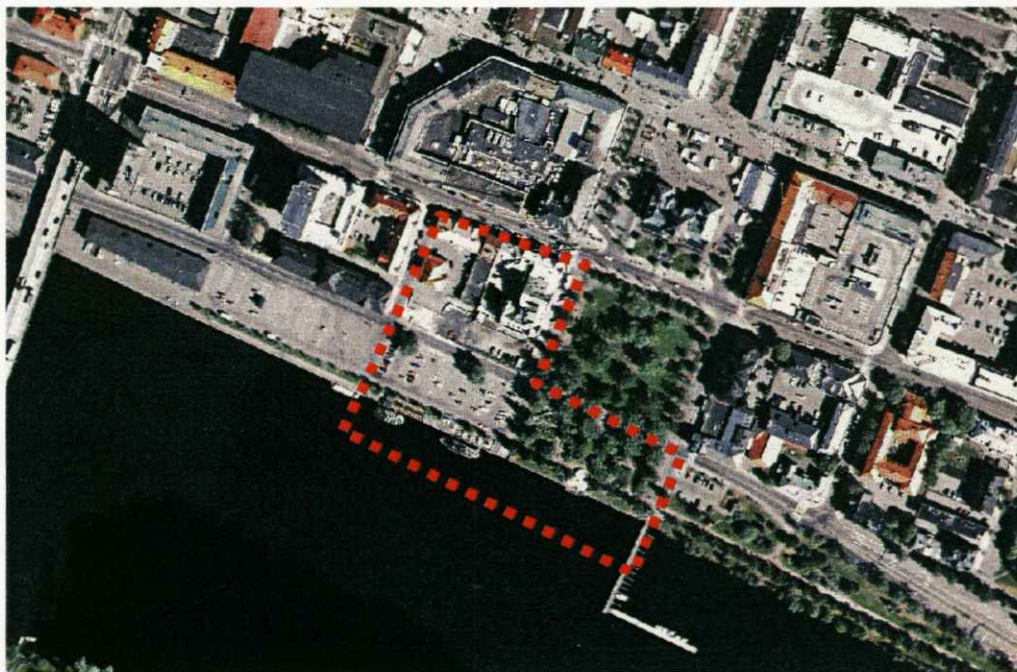
Under december 2010/januari 2011 var detaljplaneprogrammet ute på samråd. En samrådsredogörelse för programskedet togs fram. Den detaljplan som togs fram efter programskedet har varit ute på samråd mellan 15 mars 2011 och 5 april 2011. Ett godkännande av detaljplanen i byggnadsnämnden kan tidigast ske i juni 2011 och ett antagande i kommunfullmäktige kan tidigast ske i augusti 2011.



Planprocessens delmoment.

Plandata

Planområdet omfattar kvartersmark inom kv. Heimdal och allmän platsmark inom del av Umeå 2:1. Planområdet avgränsas av Storgatan i norr, Västra Rådhusgatan i öster och Thulegatan i väster samt älven i söder. Planområdet omfattar totalt ca 19 300 m² varav kvarteret Heimdal omfattar ca 5 600 m² stort. Kvarteret Heimdal är i privat ägo och är i privat ägo övrig mark ägs av Umeå kommun.



Planområdets avgränsning

Planbeskrivning
Antagandehandling

3 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Detaljplanen för kvarteret Heimdal tar sin utgångspunkt i 1998 års fördjupade översiktsplan som fortfarande är gällande, men i planprocessen har nytt förslag till fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna beaktats.

Ny fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna

Ny översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, är utställd under våren 2011. Det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås bl. a koncentreras till stadens centrala delar. I fördjupningen omfattar Umeås centrala delar förutom Centrala stan även Öst på stan och Väst på stan samt delar av Teg och Haga. Detta medför att de centrala stadsrummens användning och gestaltning kommer vara en huvudfråga för lång tid framåt, där olika perspektiv på dess uppgift, attraktivitet och olika delar ställs mot varandra. Fokus hamnar därför på de offentliga rummen, gatorna, platserna och parkerna, som har stor betydelse för stadens identitet och attraktivitet. Gestaltungsprinciperna för den nya täta staden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, men inte på de offentliga rummens bekostnad. En tät bebyggelse kräver stor omsorg om dess kvaliteter för att stadsrummen ska bli användbara, trivsamma och ha ett bra närklimat.

Detaljplaner

De detaljplaner som gäller för planområdet är:

- Plan för Umeå stad efter branden den 25 juni 1888, antagen av stadsfullmäktige 23 februari 1889.
- Ändring av stadsplanen för kvarteret Spelet samt del av hamnområdet inom Umeå stad, fastställd 30 januari 1948.
- Tomtindelning inom del av kvarteret Heimdal, upprättad 1956
- Stadsplan för kvarteren Vikingen, Loke, Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren upprättad maj 1956
- Detaljplan för kvarteret Heimdal 5, laga kraft 1993.

110530154733322

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

4 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Riksintresse och kulturmiljövård

Kvarteret Heimdal ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap § 6. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om ny riksintressebeskrivning, där riksintressets värdekärnor beskrivs. Där anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset: "Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia". En sådan värdekärna är hamnområdet från Strandgatan ner till kajen, "Stadens fasad mot älven". Storgatan som avgränsar kvarteret mot norr är utpekad som ett kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresset, "Storgatmiljön genom centrum".

Konsekvenserna för kulturmiljö och stadsbild behandlas i en särskild kulturmiljöstudie som biläggs programmet.

Behovsbedömning

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

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

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

Länsstyrelsen vill fästa uppmärksamheten på att ett kommande detaljplanearbete berör en fundamentalt betydelsebärande del av staden Umeå - de kvarter som utgör sinnebilden av Umeå och uppfattas som stadens hjärta och skäl. Man påtalar också att ett antal värdekärnor i riksintressebeskrivningen berörs:

- Storgatmiljön genom centrum, vilken förutom Storgatan även innefattar Rådhusparken med omgivande byggnader
- Stadens fasad mot älven

I direkt anslutning till kvarteret ligger byggnadsminnena Gamla Sparbanken och Tullmagasinet och inom närområdet även byggnadsminnena Rådhuset och Handelsbanken. Hur dessa och övriga kulturhistoriskt värdefulla byggnader påverkas bör behandlas i MKB:n.



Kv. Heimdal. Bild från Strandgatan, Stora hotellet, arkitekt Viktor Åström, 1894.
Foto: Lena Tegnér/SHBK.

Staden mellan broarna

Projektet "Staden mellan broarna" handlar om att utveckla kajområdet mellan Kyrkbron och Broparken i centrala Umeå till en attraktiv mötesplats för umebor och besökare. En förstudie har tagits fram som ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med Staden mellan broarna. Visionen innehåller flera delar, bland annat ett nytt hotell och ett kulturrens hus.



Illustration ur förstudie till Staden mellan broarna.

Hamnmagasinet har i projektet föreslagits bli navet i ett område som präglas av ung, skapande och deltagande kultur. Området mellan Hamnmagasinet och föreslagen ny byggnad är en viktig resurs för en utökad ungdomsverksamhet med möjlighet till större konserter och framträdanden utomhus. Kvarteret Heimdal omfattas av den del av kajområdet som benämns "liv och lust".

Planbeskrivning
Antagandehandling

6 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Förstudien föreslår här en flexibel yta för många och "livliga" aktiviteter på kajområdet nedanför Tullkammaren och Stora hotellet (kvarteren Brage och Heimdal).

Planområdet

Förutsättningar

Kvarteret ligger i anslutning till Rådhusparken, Storgatan och kajområdet. Inom kvarteret finns huvudsakligen verksamheter som hotell, restauranger, kontorsverksamhet, handel samt enstaka bostäder. Verksamheterna är i huvudsak knutna till Storgatan och Stora hotellet medan bostäder inryms i en mindre trevåningsbyggnad efter Storgatan. Nivåskillnaden mellan Storgatan och Strandgatan är ganska stor. Hotellets innergård innehåller även ett antal parkeringsplatser. Nedanför kvarteret ligger Umeälven och kajområdet med restaurangbåtar, uteservering och bilparkeringar.



Efter Storgatan finns också enstaka värdefulla hus. Här den s.k. Reiniusska gården ritad av C Fr Sandgren, 1892. Foto: Lena Tegnér/SHBK.

Storgatan, stadens ursprungliga entré- och genomfartsgata

Storgatan, stadens ursprungliga entré- och genomfartsgata, har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen från det att staden grundades på 1600-talet. Med den första bron över älven blev Storgatan ännu mer ett affärsstråk. Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan och handelscentrum flyttades successivt till Kungsgatan och det nya Rådhusorget. Storgatan blev istället del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med monumentala byggnader och några

110530154733322

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

7 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

förnåma bostadshus. Storgatsmiljön genom centrum är kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresset centrala Umeå.

110530154733322

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

8 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Kvarteren kring Rådhusparken kantas av flera byggnader av kulturhistoriskt intresse. Sparbanken, Rådhuset, Handelsbanken och gamla elverket. I kvarteret Heimdal återfinns Stora hotellet. Hotellet liksom stenvuren mot Västra Rådhusgatan och Strandgatan är skyddad sedan 1993 i detaljplan med bestämmelsen q – värdefull miljö. Under bestämmelsen står att byggnaden och granitmuren inte får rivras. Ändring av muren och byggnaden får inte förvanska deras karaktär. Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga byggnaden.

I den södra delen av kvarteret Heimdal ses rester från tidigare bebyggelse, bl.a. Umeås första teater som uppfördes 1907 och brann 1913. Stenvuren är delvis en rest från denna epok. Resterna från en modernare hotellbyggnad är också väl synliga. I anslutning till Thulegatan finns en restaurangbyggnad i ett plan inne på gården.



Efter Thulegatan återfinns denna träbyggnad från 1923 ritad av Lundquist & Laurell Arkitektkontor. Kv. Heimdal 1. Thulegatan 4. Foto: Lena Tegnér/SHBK.

Strandgatan och kajen

Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Före stadsbranden låg här sjöbodar och magasin för handelsvaror. Efter stadsbranden 1888 arbetade man med att göra stadens fasad mot älven mer representativ och anlade därför Strandgatan närmast kajen/hamnen. Handelsmagasinen ersattes med en magasinsbyggnad i sten – tullkammaren. Senare byggdes också hamnmagasinet. Tullmagasinet och hamnmagasinet är därför betydelsefulla byggnader i upplevelsen och förståelsen av Umeås kajområde.

110530154733322

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

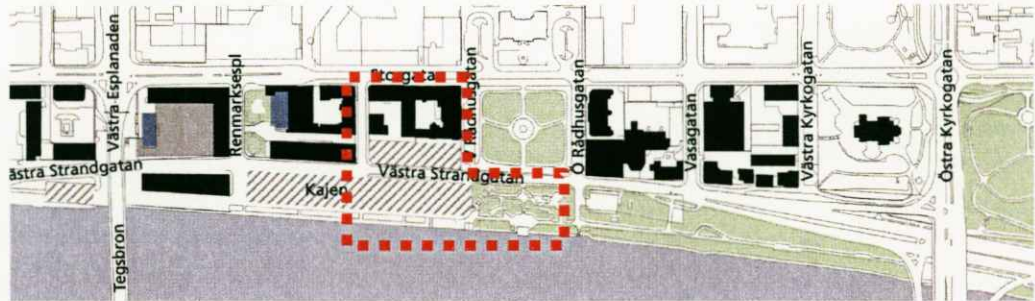


Illustration från förstudien "Staden mellan broarna": Planområdet mellan Thulegatan och Rådhusparken samt mellan Storgatan och Strandgatan med kajområdet.

Den nuvarande Västra Strandgatan skiljer centrum från vattnet och kajen. Gatan har smala trottoarer och få verksamheter med entré direkt mot Strandgatan. Strandgatans utformning och sträckning har diskuterats under lång tid och flera utredningar har lyft fram olika möjligheter till förändring.

I förstudien "Staden mellan broarna" föreslås att Västra Strandgatan fortsätter att vara öppen för genomfartstrafik. Gatan omvandlas till en stadsgata som både ger liv och tillgänglighet för verksamheter i området. Cyklister och fotgängares behov prioriteras framför biltrafikens. Trottoarerna breddas och biltrafiken flyttas närmare älven. Genom markåtgärder i gatan som håller farten nere. Vid stora evenemang ska det finnas möjlighet att helt stänga gatan för biltrafik.

Strandpromenaden

Strandpromenaden efter älven är ett självklart kommunikationsstråk som attraktion i Umeå. Kajområdet har fram till i dag nyttjats för parkering även om restaurangbåtarna och "Trädgård i norr" bidragit till en förändrad syn på området. Verksamheten i den föreslagna byggnaden på kajen har i visionen presenterats som utåtriktad med flera entréer. Utrymmet mellan kajkant och byggnad redovisas som förhållandevis litet.

Vision att skapa ett sammanhängande park och rekreationsområde längs älvsstranden och kajen är av hög prioritet. I "Staden mellan broarna" skriver man att "i centrum skall strandpromenaden utvecklas, bli mer tillgänglig och fyllas med fler aktiviteter. Längs den stenlagda kajen skapas ett generöst stråk för gående och cyklister. Murar delar upp områdets olika aktiviteter, tar upp nivåskillnader och ger sittmöjligheter."

I det fortsatta arbetet har beaktats hur föreslagna byggnad förhåller sig till den sammanhållna visionen som ges uttryck i "Staden mellan broarna", hur fotgängares och cyklister behov kan prioriteras framför biltrafikens utan att framkomligheten efter Strandgatan äventyras. Särskilt viktigt blir det att belysa hur kajområdets unika kvaliteter, med närhet till vatten, sol, grönska och vackra byggnader kan tas till vara. Planförslaget kan medföra att restaurangbåtarnas sommarserveringar och scener behöver flyttas till annan plats.

NY BEBYGGELSE

Planförslaget ska möjliggöra ett kulturmötenas hus; Kulturväv med bland annat bibliotek. Projektet har ursprung från projektet Staden mellan broarna och avser en ökad byggrätt inom kvarteret, över Strandgatan och ner till hamnplan och älven. I huvudsak avses befintliga byggnader mot Storgatan och Rådhusparken (Reiniuska handelsgården och Stora hotellet) att behållas medan de befintliga byggnaderna efter Thulegatan och inne på gårdarna i kvarteret avses rivras för att ge plats åt ny bebyggelse. Tänktt förslag omfattar en större fyra våningars byggnadskropp som uppförs på bakgården till Stora hotellet och mot Thulegatan och täcker stora delar av kvarteret. Byggnaden sträcker sig sedan ned över Strandgatan för att integreras till den byggnad som avses uppföras på kajområdet. Byggnaden omfattar även en högdel på västra sidan av kvarteret.

På kajområdet planeras byggnaden vara fyra våningar varav två sträcker sig över Strandgatan. Byggnadens form gör att entréer kan förläggas i de rum som bildas mellan Stora hotellet och den nya byggnaden.



Från Storgatan – kvarteret Heimdal till vänster i bild sett.

Illustration: Snöhetta.

Reinusska huset ges beteckning **HK** avsett för handel och kontor. Byggnaden är i två våningar med vind [**v₁**] kan inredas vilket säkerställs i detaljplanen. Byggnaden får även beteckning lilla **q**; värdefull miljö för dess höga arkitektoniska kvalitet vars värde bedöms öka med ny detaljplan och även betydelsen för upplevelsen av Storgatan.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Även Stora hotellets huvudbyggnad säkerställs i detaljplanen med bestämmelsen lilla q. En bestämmelse som följer från den tidigare detaljplanen. Dock påverkas den forna stallbyggnaden inne på Stora hotellets gård. Byggnaden föreslås förlora bestämmelsen lilla q och ersättas med en betydligt större byggrätt.



Gårdsbyggnad på kvarteret Heimdal från norr respektive söder.

Stora hotellet liksom den nya byggnaden inom kv. Heimdal får beteckningen C₁; inom Centrumskapande verksamheter vara handel maximalt 1500 m² och hotell maximalt 12 000 m². För att möjliggöra justeringar av högdelen placering har byggrätten för denna både förenklats och preciserats. Högdelen, som har en öst-västlig riktning, får högsta byggnadshöjd 52,4 meter från nollplanet (RH 2000). Från Storgatan blir byggnaden ca 43 meter hög. Ett exploateringsstal har tagits fram för högdelen från + 24 m (RH2000) tom + 54,3. Den omfattar 6500 m² BTA [e₁]. De övriga delarna får högsta byggnadshöjd 26,15 meter respektive 22,35 meter över nollplanet. Den högre byggnadshöjden övertiger Stora hotellets takfotshöjd med ca 2 meter. Den lägre delen sträcker sig även över Västra Strandgatan för att integreras i den byggnad som förläggs på kajen. Över Västra Strandgatan [Lokalgata] får byggnad uppföras med fritt mått från gatan om minst 5 meter. Lokalgata för överbyggas med Centrumskapande verksamheter.

Kajbyggnaden får beteckningen C₂; Centrumskapande verksamhet, samlingslokaler, ej kontor eller handel.

Området kring Reinusska huset och Stora hotellet beläggs med bebyggelseförbud för att säkerställa det entrérum som bildas genom rivningen av bostadsbyggnaden dem emellan. Dock kan ett lättare och transparent skärmtak uppföras närmas Storgatan för att annonsera entrén [f₁]. Delen mellan den nya byggnaden och Stora hotellet får uppföras i ett plan [I] och ska överbyggas med transparent tak. Taket ska anpassas till Stora hotellet [k]. Även vid uppförandet av den nya byggnaden ska varsamhet råda vid anslutning till Stora hotellet. Såväl prickad mark som ring-prickad mark får underbyggas av huvudändamålet Centrumskapande verksamhet.

Thulegatan, Västra Rådhusgatan samt övriga delar av Västra Strandgatan får beteckningen lokalgata. Kaj samt strandpromenad betecknas som Torg, ett

Planbeskrivning
Antagandehandling

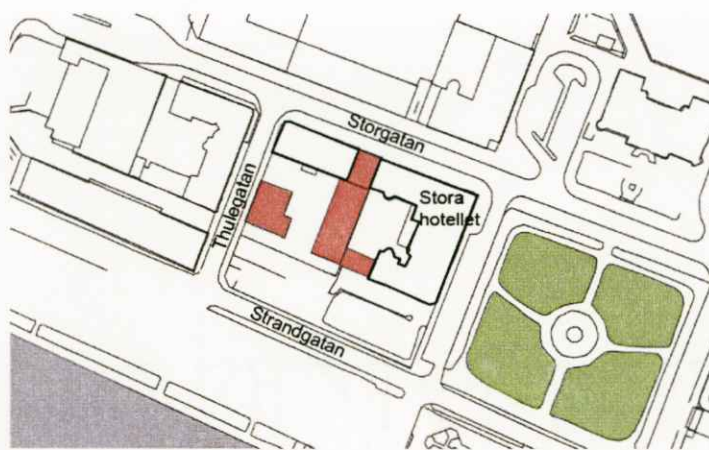
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

samlingsnamn för torg, kaj och allmän plats. Inom detta område kan såväl GC-trafik som de verksamheter med den gestaltning som föreslås i Förstudien Staden mellan broarna utföras.

Elförsörjningen föreslås förstärkas inom kvarteret med två nya transformatorstationer. En bestämmelse har satts för ändamålet.

Konsekvenser för byggnader i kvarteret

Förslaget till ny bebyggelse innebär konsekvenser för flera byggnader inom kvarteret. Fyra byggnader kan där förkomma att rivras och/eller flyttas



De med rött markerade byggnader påverkas av ny detaljplan.

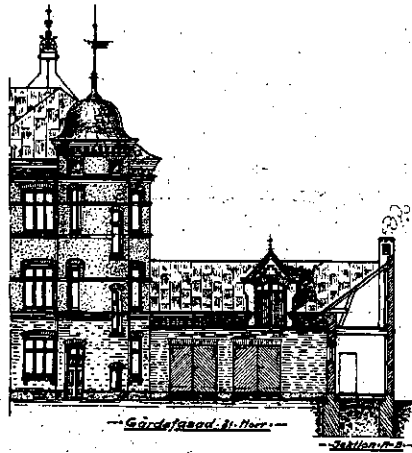
De byggnader som påverkas är:

- Byggnad mellan Stora hotellet och Reinusska huset efter Storgatan
- Trähus efter Thulegatan.
- Gårdsbyggnad på fastigheten Heimdal 1
- Den tiggare stallbyggnaden till Stora hotellet.

Konsekvenserna för respektive byggnad om planförslaget går igenom är rivning eller, som i fallet med trähuset efter Thulegatan, en eventuell flyttning. Det rivningsförbud som gäller Stora hotellets gårdsbyggnad upphävs om planen blir antagen och innebär följaktligen konsekvenser för upplevelsen av Stora hotellets historia. Byggnaden är dock både ombyggd interiört och exteriört i flera omgångar.

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

13 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011



Ritning från 1928 då byggnaden
ändrade användning från stall
och latrin till garage och tvätt.
Kommunens arkiv.

110530154733322

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

14 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Gestaltning

Som beskrivits fungerar Strandgatan tillsammans med kajparkeringarna som en barriär mellan staden och älven. I projektet "Staden mellan broarna" lyfts gestaltungsfrågan upp som central i hur man kan överbrygga barriären. Den nya byggnaden kommer också vara ett verktyg för att integrera stadslivet med kajområdet genom att byggnaden överbryggar gatan. När kajområdet tas i anspråk för bebyggelse påverkas såväl området av nya verksamheter som nya rumsbildningar.



Modellbild från älvssidan – kvarteret Heimdal till höger i bild sett. Längst bort Thulehuset. Modellstudie från Snöhetta.

Den nya byggnaden består av flera element och volymer som tillsammans bildar en byggnadskropp som från kv. Heimdals inre växer ut mot älvrummet. En lägre byggnadskropp exponeras och utgör fondmotiv för strandpromenaden och kajplanen. Två våningar överbygger Västra Strandgatan och växer med ytterligare en våning till basen för en högre byggnad i kvarterets inre. Varje våningsplan för lågdelen har sin egen form vilket gör att de både överbygger marken och ger en terrassering av byggnaden.



110530154733322

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Den nya byggnaden består av flera element och volymer som tillsammans bildar en byggnadskropp som från kv. Heimdals inre växer ut mot älvrummet. Modellstudie från Snöhetta. Byggnaden blir en solitär som från den strikta kvartersformen i centrum övergår till en livfull och kreativ karaktär, vilket även speglar byggnadens användning. Byggnaden med sitt publika innehåll ges en framträdande plats i staden och i stadsbilden.

Byggnaden integreras på gårdssidan med Stora hotellet genom att en ljusgård binder samman byggnaderna. I riktning från Rådhusorget på hörnet mot Storgatan tas en ny entré upp som i uttryck samspelar med övriga entréer på Stora hotellet. Reiniusska gården blir fristående men är även den en viktig del av kvarterets inramning. Källarvåning på Stora hotellet bildar fasad mot entréplats i sydöst, där även entré kan tas upp för användning av källarlokal.



Modellstudie från Rådhuset. Modellstudie från Snöhetta.

Den högre byggnadskroppen är indragen inom kvarteret och blir därmed mindre dominerande i omgivande stadsrum. Mot älvlandskapet ingår den nya byggnaden som ett nytt landmärke tillsammans med övriga (befintliga och planerade) högre byggnader efter Storgatan. Rådhuset har fortsatt med sin placering i axelmotivet sin självklara status i stadsbilden. Den nya byggnaden får en oregelbunden form som planeras ge ett skiftande uttryck.



110530154733322

Planbeskrivning
Antagandehandling

16 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Modellstudie av fasad. Modellstudie från Snöhetta.

Gestaltningssprogrammet bifogas i sin utformning från samrådet som bilaga. Några ytterligare preciseringar har inte tagits fram inför utställningen.



Modellstudie från älven. Illustration: Snöhetta.

Skuggbildning

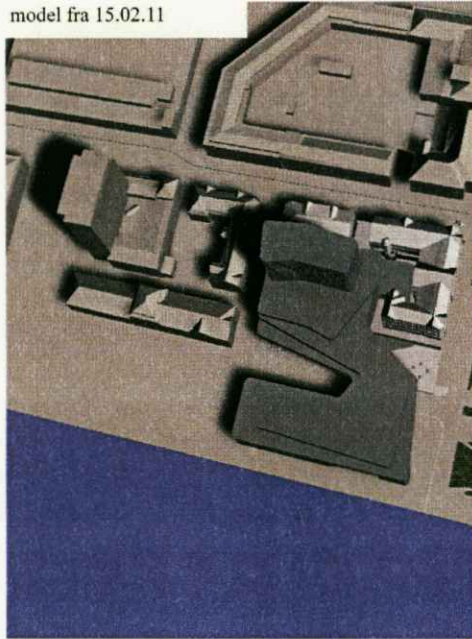
Den nya högdelen inom kvarteret kommer att generera mer utbredda skuggor än idag på omgivande kvarter och gator. Den tänkta öppningen i fasaden längs Storgatan kommer däremot att ge möjlighet till mer ljusinfall i gatumiljön. Skuggbildning blir en viktig komponent vid den fortsatta gestaltningen av kvarteret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

Högdelen placering och utformning skapar skuggor. De skuggstudier som utförts visar dock en måttlig utbredning sommar tid men självklart längre skuggor andra tider på året.

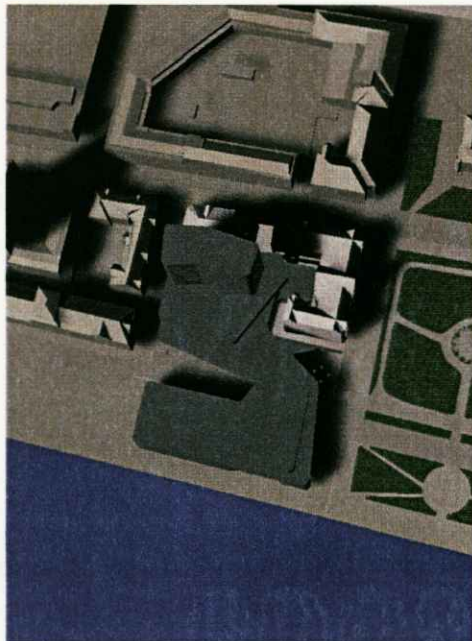
**Planbeskrivning
Antagandehandling**

17 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

model fra 15.02.11



Skuggor 23 juni kl 10.00 respektive 12.00. Illustration: Snöhetta.



Skuggor 23 juni kl 16.00 respektive 19.00.
Den öst-västligt riktade byggnaden ger både ett smäckrare intryck och smalare skugga från och över Rådhusparken än en nord-sydligt riktad högdal. Illustration: Snöhetta.

Trafik

Generell tillgänglighet

Kvarterets centrala belägenhet medför att tillgängligheten till gatunätet, kollektivtrafiksystemet och cykelnätet är god. Kvarteret angränsar till kajområdet med strandpromenaden vilket är ett frekvent nyttjat cykel- och gångstråk längs älven.

110530154733322

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Storgatan och Västra Strandgatan utgör två av tre öst-västliga genomgående trafikstråk för trafik i centrala stan. Längs Storgatan uppmättes år 2009 en årsmedeldygnstrafik om 6 000 fordon. Trafik under maxtimme uppgick till 567 fordon. Strandgatan hade under samma period en vardagsdygnstrafik på 5 500 fordon och en trafik under maxtimme på 885 fordon.

Parkering

Inom kvarteret Heimdal finns idag 76 parkeringsplatser, varav 9 avser hotellets gäster, dessa angörs via en port från Storgatan. Övriga angörs via Thulegatan respektive Västra Rådhusgatan. En större allmän parkeringsplats finns på kajen nedanför Heimdal med totalt 225 parkeringsplatser, varav cirka 90 inom planområdet. I parkeringshuset Parketten nordväst om Heimdal finns ytterligare 374 parkeringsplatser.

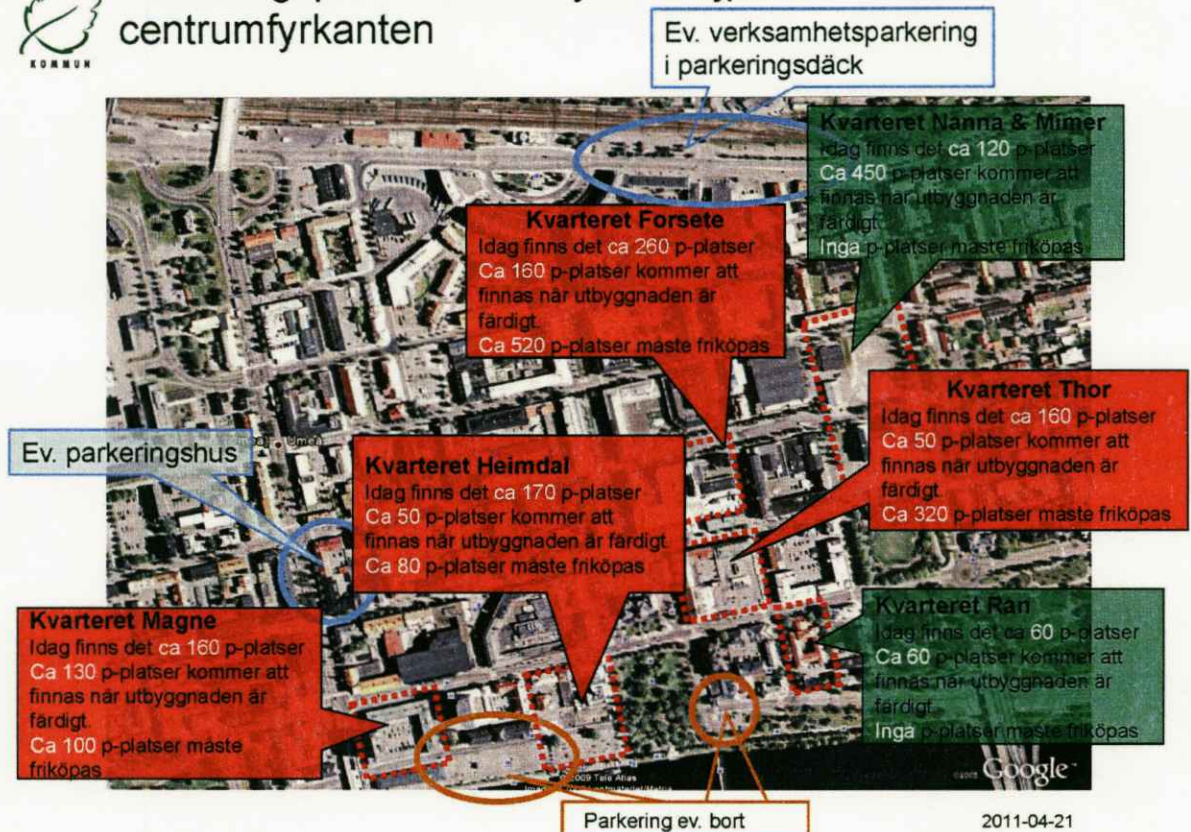
Parkeringsituationen ska lösas på ett hållbart sätt i enlighet med den nya parkeringsstrategi för Umeå som tagits fram, redovisade i den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna (utställningshandling 2011). En viktig huvudinriktning är att omfördela en stor del av idag befintlig verksamhetsparkering i centrumfyrkanten till förmån för kunder, besökande och boende. Tomtmarksparkering ska på sikt inte finnas i markplan i centrum.

Det stora antalet detaljplaner i centrum som både generera nytt parkeringsbehov och tar befintliga parkeringsplatser i anspråk leder till frågor om det kan täckas. En ögonblicksstudie av dessa detaljplaner ger att två av dessa projekt, kv. Ran och kv. Nanna/Mimer klarar sina behov i egen befintlig anläggning respektive genererar nya parkeringsplatser (se illustration). För övriga projekt, kv. Forsete och kv. Thor avses friköp utföras för de platser som inte klaras inom befintlig anläggning.

För kv. Heimdal kan ca 50 parkeringsplatser anordnas inom fastigheten. Övriga platser ska friköpas enligt den nya, dock inte antagna, fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Här antas dock att den kommer att gälla när denna detaljplan får laga kraft.



Parkeringspåverkan av nya detaljplaner inom centrumfyrcanten



Sammanställning av parkeringsbehov och tillkommande parkeringar inom centrum avseende pågående detaljplanering. Detaljplaner med underskott är markerade med rött och de med överskott och/eller klarar sina behov inom kvarteret har markerats med grönt.

Planbeskrivning
Antagandehandling

20 (27)
 Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: April 2011
 Rev juni 2011

De parkeringar som detaljplanen genererar är:
 för handel (ca 1500 kvm); 30 parkeringsplatser
 för hotell (ca 12 000 kvm); 32 platser
 för kontor (ca 600 kvm);
 för restaurang (ca 1400 kvm); 20 platser.

Av dessa kan parkeringar för hotell skapas på egna fastigheten men resterande mängd ska friköpas enligt intentionerna i den fördjupade översiktplanen.

Kulturverksamhet

För parkeringar till nuvarande bibliotek har resonemanget i huvudsak utgått från att parkeringsplatserna verksamheten genererar kan tillskapas i redan befintliga anläggningar. Detta då verksamheten i huvudsak bedrivs på andra tider än andra besöksintensiva verksamheter i centrum. För de som arbetar i biblioteket bedömdes att parkeringsplatserna antingen kunde anläggas inom fastigheten eller alternativt friköpas men någon särskild norm för detta togs inte fram.

För kulturverksamheten inom kv Heimdal kan ett liknande resonemang föras. Det centrumnära läget innebär att många väljer andra fortskaffningsmedel än bil. Man kan också förutsätta att de närliggande allmänna parkeringsplatserna samnyttjas (t.ex. för kontor, arbetsplatser och besökande) vid olika tider på dygnet. Närmast ligger parkeringshuset Parketten med ca 375 parkeringsplatser.

Därför har kontoret valt i sitt resonemang att särskilja den administrativa delen av kulturverksamheten och besöksverksamheten. Den administrativa delen av kulturverksamheten upptar ca 1600 m² enligt nuvarande planering. Detta medför att verksamheten behöver friköpa 16 parkeringsplatser för detta ändamål med kommande parkeringsnorm (10 platser per 1000 m² kontor).

För de kulturella verksamheterna som ska bedrivas har vi tagit hänsyn till att de delvis bedrivs på andra tider än andra besöksintensiva verksamheter dagtid samt också lockar besökare som antingen redan befinner sig i centrala Umeå (arbetar i centrum) och/eller transporterat sig dit med för ett annat besöksskäl. Därför kan man anta att många nyttjar befintliga parkeringsanläggningar för bil. Många väljer också att ta sig till biblioteket med andra fortskaffningsmedel än bil; t.ex. med kollektivtrafik och cykel. Den tid besöket vara varierar också, från studenter som tillbringar lång tid vid någon läseplats till de som endast lämnar tillbaka en bok. Evenemang kan locka många vid ett enskilt tillfälle men dessa försiggår, som många andra arrangemang, normalt under helg- eller kvällstid. Man kan därför inte med självklarhet bedöma parkeringsbehovet för verksamheten.

110530154733322

Umeå Kommun
 Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31 A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: April 2011
 Rev juni 2011

Med hänsyn till att de verksamheter som planeras i den nya byggnaden i huvudsak flyttas från andra kvarter inom de centrala stadsdelarna samt att resvanor och samnyttjande, enligt det inledande resonemanget allttjämt är giltigt, bedömer vi att tillräcklig mängd parkeringsplatser redan finns frigjorda för denna typ av kulturverksamhet. Ytterligare platser bedöms därmed inte friköpas för ändamålet.

Cykelparkering

Den nya översiktsplanen anger;

- för kontor; 13-20 platser per 1000 m²;
- för handel; 20 platser per 1000 m²;
- för hotell; 4-5 platser per 1000 m² och
- för restaurang; 10 – 20 platser per 1000 m².

För bibliotek anges behovstalet 0,2 – 0,6 platser per besökare enligt nytt förslag till översiktsplan.

Med den beräknad yta per verksamhet bör för de fyra beskrivna kategorierna 130 cykelplatser anordnas. 100 cykelplatser motsvara ca 10 parkeringsplatser för bil vilket rimligen borde kunna anordnas väderskyddat, t.ex. i byggnadens källare.

För bibliotek och kultur bygger behovstalen på antalet besökare. Ca 3000 besökare per dag och 0,2 i behovstal ger 600 platser. Enligt tidigare resonemang borde dock behovet redan vid nuvarande plats vara lika stort vilket dock inte avspeglas på plats. Det finns färre platser utanför biblioteket och samnyttjandet av cykelparkeringar är frekvent och förståeligt med hänsyn till både variation av besökslängd och evenemangens art.

Om man baserar behovet från ett maximalt ett nyttjande kan man anta att vid ett och samma tillfälle kan ca 1000 personer befinna sig i byggnaden. Ett rimligt antagande är att ca 20 % - 30 % använder cykel (här har en jämförelse gjorts med antalet cykelplatser som finns utanför Norrlandsoperan och Folkets hus). Detta ger ett behov av ca 200 – 300 cykelplatser. Man kan också anta att ett antal cyklister nyttjar andra cykelplatser som finns i omgivningen t.ex. på Renmarkstorget eller vid Rådhuset. Detta resonemang leder till att det bör vara rimligt med ca 200 cykelplatser som nyanläggs vid kulturhuset och att behovet/utbudet av platser vid närliggande platser t.ex. Renmarkstorget eller vid Rådhuset bör ses över.

Angöring

Plats för angöring kan anordnas efter Storgatan vid entrén och vid entrén vid Strandgatan. Här är det också lämpligt att parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas. Ca 50 – 100 parkeringsplatser kantstensparkerings kommer att anordnas efter Västra Strandgatan österut.

Planbeskrivning
Antagandehandling

22 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

VATTENOMRÅDE

Strandskydd

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

Ett angeläget intresse kan vara åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturanläggningar eller anpassning av miljön för bättre tillgänglighet.

Som särskilt skäl att området behöver tas i anspråk anges att området behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18c-d § punkt 5).

Vattendirektiv

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

MARKFÖRORENINGAR

Senast i plan-, rivnings- eller bygglovsskedet behöver krav ställas på kompletterande provtagning av tungmetaller för att kontrollera och vid behov åtgärda markföroreningar från ett tidigare garveri. Detta innan ny bebyggelse uppförs på platsen. Provtagning bör också göras i samband med kommande rivning av husen på västra delen av fastigheten.

ARKEOLOGI

Planområdets norra del ligger inom en **fornlämning**, Umeå 128:1. Inom området kan förväntas kulturlager från 1600-1700-tals-staden. Ett genomförande av planförslaget innebär schakt inom fornlämningen, vilket kräver tillstånd från länsstyrelsen. Länsstyrelsen avser besluta om arkeologisk undersökning.

Åtgärder som berör skyddad stenmur ska föregås av samråd med Länsstyrelsen.

110530154733322

Konsekvenser av förslagets genomförande

Stadsbild och kulturmiljö

En särskild kulturmiljöstudie har tagits fram där planprogrammets konsekvenser avseende stadsbild och kulturmiljö analyserats. Riksintresset "Delar av centrala Umeå" omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövärdena består i stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Planförslaget påverkar riksintresset genom att en ny, hög byggnad medges i Centrala stan.

Kv Heimdal ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, **Delar av centrala Umeå**. Två av riksintressets värdekärnor berörs direkt av planförslaget: **Storgatasmiljön genom centrum**, där norra delen av planområdet ingår och **Stadens fasad mot älven**, där södra delen av planområdet ingår. Detaljplaneförslaget medger en ny profilbyggnad, ett kulturmötenas hus, som kan komma att kraftigt förändra stadsbilden inom dessa värdekärnor. Den nya byggnaden tar upp en stor del av kvarteret Heimdal samt av kajen nedanför. Den består av en lägre byggnadskropp som exponeras mot strandpromenaden och en högre del i kvarterets inre. Den lägre byggnadsvolymen kan, om högsta totalhöjd nyttjas, bli något högre än gällande byggnadshöjd på Stora hotellet och den högre ungefär lika hög som Hotell Plaza.

Stora hotellet och Reiniusska gården, som båda har höga kulturmiljövärden och omnämns i riksintressebeskrivningen, får ett bevarandeskydd i planförslaget. Dock medges rivning av en f.d. stallbyggnad som hör till Stora hotellet.

I det förslag till utformning av ny byggnad som ligger till grund för planförslaget har anpassningar gjorts till omgivningen, bl.a. till Storgatans stadsbild. Den nya byggnaden exponeras mot kajen, men inte mot Storgatan. Den höga byggnadsdelen ligger indragen i kvarteret, för att inte upplevas som alltför dominerande sett från omgivningen. Huvuddelen av den nya byggnaden är lägre än Stora hotellet, vilket gör att hotellet även efter en utbyggnad enligt planförslaget kommer att framstå i stadsbilden som en betydelsefull byggnad.

Den nya byggnad som planförslaget medger förändrar möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden. Det finns risk för att kulturmiljövärdena i Kv Heimdal och dess närmiljö blir svårare att uppleva, genom att den nya byggnaden skiljer sig i volym och höjd från den befintliga bebyggelsen. Konsekvenserna bedöms dock inte som så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår.

Behandlas utförligare i bilagd kulturmiljöstudie.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Trafik och parkering

Trafik och parkering utgör grundorsaken till den mest betydande miljöpåverkan. Utformning av projektet Staden mellan broarna får stor inverkan på antalet parkeringsplatser i näromgivningen. Grundförutsättningen är dock att huvuddelen av parkeringsplatserna kommer att försvinna.

Dagens trafikströmmar längs Strandgatan och Storgatan bedöms kvarstå i samma storleksordning som i dag. Den planerade verksamheten kan förväntas utgöra en målpunkt för besökare som är såväl bilburna som anländer med andra trafikslag. Någon särskild parkeringsnorm för kulturverksamhet finns inte i dag och verksamheter bygger på att besökare kan nyttja byggnaden under en stor del av dygnet alla dagar i veckan. Troligen har en del av besökarna till kulturverksamheten i kvarteret centrum som primär målpunkt varför trafikbelastningen kan blir komplicerad att kvantifiera i anslutning till planområdet.

Planförslagets ianspråktagande av kajområdet omfattar ca 90 allmänna parkeringsplatser Enligt en preliminär beräkning utifrån nyckeltalen i Umeås nya parkeringsnorm fordrar tillkommande byggrätter enligt planförslaget att ytterligare 80-90 parkeringsplatser för bil behöver anordnas. Inom kv. Heimdalen kan ett 50-tal p-platser anordnas, vilket medför att ca 120-130 p-platser behöver friköpas.

Ca 130 platser för cykel kommer att behöva anordnas inom det nya kvarteret med avseende på kontor, hotell, restaurang och handel enligt förslag på cykelparkeringsnorm, vilket bör kunna anordnas inom kvarteret. Med hänsyn tagen till samnyttjande av cykelplatser och ett antagande om att högst 1000 besökare befinner sig i byggnaden vid ett och samma tillfälle är det rimligt att i storleksordningen 200 cykelplatser behöver nyanläggas vid kulturhuset.

Behandlas utförligare under avsnitt 5.1 i MKB.

Luft

Ingen avgörande skillnad relativt i dag kan rimligen förväntas innan år 2020 avseende överskridanden av dygnsmedelvärden för NO₂ eftersom dessa, förutom befintlig trafikmängd, i mycket stor omfattning beror på hur vinterns låga temperatur faller ut samt därmed förekomsten av stabil skiktning. Trenden i Sverige är dessutom att andelen dieselfordon ökar och vilket troligen motverkar eller åtminstone försvårar uppfyllandet av miljökvalitetsnormen även i Umeå.

Den för centrala staden pågående översiktsplaneringen och förverkligandet av åtgärdsprogrammet för NO₂ föreslår dock strategiska åtgärder vilka, om de genomförs, skapar förutsättningar för bättre stadsluft. Åtgärderna kräver en långtida omställning på systemnivå varför de inte bedöms kunna ge några avgörande verkningar före år 2020. Möjligen kommer små successiva förbättringar innan 2020 att kunna urskiljas längs Västra Esplanaden när ringled och Kolbäcksleden/E4 färdigställts och kan avlasta centrum.

Planbeskrivning
Antagandehandling

25 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Samhällsbuller

Planförslaget bedöms i dess nuvarande utformning inte innebära någon särskilt bullrande verksamhet. De "kulturevenemang" i form av musik, teater eller annat som kan förväntas generera höga ljudnivåer förläggs inomhus. Planförslaget innehåller inga bostäder.

Behandlas utförligare under avsnitt 5.3 i MKB.

Risk och säkerhet

Bebyggelse i närheten till vattnet kan innebära riskhändelser vid extrema vattennivåer i älven. I den fördjupade översiktsplanen för älvlandskapet framgår att ett 100-årsflöde innebär att vattennivån vid Tegsbron stiger till nivå + 2,37m enligt höjdsystem RH 2000. Ett normalflöde vid ett typiskt vårförfall är ca 2000 m³/sek. Flödet styrs i stor utsträckning av regleringen vid Stornorrfors kraftstation men med tanke på att så kallade 100-årsflödet inträffade både 1993 och 1995 finns skäl att beakta de rekommendationer som anförs i den fördjupade översiktsplanen för älvlandskapet. En bestämmelse avseende lägsta grundläggningshöjd är satt i detaljplanen.

Behandlas utförligare under avsnitt 5.4 i MKB.

Planen möjliggör inga verksamheter vilka kan orsaka varaktiga risk- och säkerhetsaspekter vad gäller plötsliga utsläpp, explosion och särskild risk för brand i centrala staden. Ett genomförande av planen kan dock generera varaktig risk för sättningar i omgivningen om inte hänsyn beaktas under projektering och byggtid.

Detta beskrivs närmare i avsnitt 5.5 och 5.6 i MKB.

Konsekvenser under byggtid

Vid en exploatering enligt planförslaget är det troligt att en mark- och rivningsentreprenad inledningsvis kommer att utföras. Typisk påverkan från sådana arbeten är buller från bl.a. hydraulhammare och käftkross (rivning av konstruktioner). I byggskede kan buller från pålning, spontslagning, maskiner och transporter samt risk för damning uppstå. Eftersom en exploatering enligt planförslaget väntas ske i en etapp kan det av säkerhetsskäl bli motiverat med en tillfällig avstängning av Strandgatan.

Behandlas utförligare under avsnitt 5.5 i MKB.

Markföroreningar

Enligt den MIFO-fas 1 undersökning som upprättades bedömdes risken för miljöpåverkan som liten. Eftersom miljöfarlig verksamhet bedrivits i förvisso tillsynes liten omfattning men under en lång tid (ca 60 år) och att marken består av fyllnadsmassor kan föroreningar som är av betydelse finnas i marken. Bland annat anges, utöver tidigare nämnda, även kvicksilver, krom och cyanider som möjliga kemikalier kopplade till den, dock osäkra delen (garveri), av beskriven verksamhet. Dessa ämnen har en hög farlighet för människors hälsa och för miljön men har inte påvisats i grundvattnet.

Behandlas utförligare under avsnitt 5.6 i MKB inkl. bifogad undersökning.

110530154733322

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Geoteknik mark och vatten

Befintliga kringliggande byggnader och anläggningar är på grund av dess ålder och konstruktion, känsliga för störningar som markvibrationer och förändringar av grundvattennivån vilket pålning, spontning och grunddränering kan innebära. Avsänkningar av grundvattennivåer bör därför inte ske annat än möjligen kontrollerat och tillfälligt under byggtiden och då under övervakning av fackpersoner. Permanenta sänkningar och tillfälliga vibrationer kan medföra sättningar i närliggande fastigheter. Vid Tullkammaren ev. m.fl. kan grundvattenavsänkning riskera att orsaka skador på rustbäddar, d.v.s. orsaka rötangrepp i virket vilket i sämsta fall kan initiera sättningar i byggnaden både på lång och kort sikt.

En bestämmelse på plankartan är satt för att reglera att någon tillfällig eller permanent grundvattensänkning inte är tillåten.

Behandlas utförligare under avsnitt 5.7 i MKB.

Särskild arkeologisk undersökning

Planområdets norra del ligger inom en **fornlämning**, Umeå 128:1, som utgörs av kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden. Ett genomförande av planförslaget innebär schakt inom fornlämningen, vilket kräver tillstånd från länsstyrelsen. Länsstyrelsen avser besluta om arkeologisk undersökning.

Miljömål

De miljömål som helt eller delvis berörs av detaljplanen för Heimdal är nedanstående:

- Frisk luft
- Giftfri miljö
- God bebyggd miljö

Behandlas utförligare under avsnitt 6.1 i MKB.

Skyddsåtgärder inarbetade i planhandlingen

I planhandlingen framställs en beskrivning av risker för sättningar och påverkan på omgivande bebyggelse orsakade av tillfällig eller permanent grundvattensänkning. Se även beskrivningen i avsnitten 2.5 och 5.7 i MKB. Skyddsåtgärd och försiktighetsmått har inarbetats i planhandlingarna och regleras med särskild planbestämmelse.

Detta innebär att uppföljning av skyddsåtgärder sker vid bygglovsansökan samt löpande under projektets byggske.

Planbeskrivning
Antagandehandling

27 (27)
Diarienummer: PLA 10-46
Datum: April 2011
Rev juni 2011

Byggteknik

Elförsörjningen bedöms förstärkas inom kvarteret med två nya transformatorstationer. Vidare utredningar behövs för att bestämma placering. För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas att byggmaterial väljs som ger sunda byggnader och minimal miljöpåverkan.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät och till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

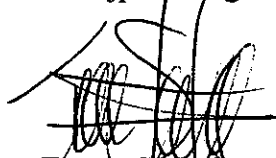
Medverkande

Tomas Strömberg
Åsa Hermansson
Gustav Edvinsson

SHBK detaljplanering (planprogram)
Sweco (miljöbedömning, kulturmiljöstudie)
Ramböll, Umeå (Miljöbedömning)

SAMHÄLLBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2011
Reviderad juni 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef

Olle Forsgren
Stadsarkitekt



ATNTAGANDEHANDLING

1 (3)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-46

Detaljplan för kvarteret **HEIMDAL m fl** inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge möjlighet att uppföra en byggnad för centrumskapande verksamheter som i stort omfattar hela kvarteret Heimdal och sträcker sig vidare ned på kajområdet över Västra strandgatan som bibehålles men får överbyggas. Vidare syftar planen till att säkerställa allmän plats och vattenområde samt vissa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom planområdet.

Heimdal 4 skall tillföras mark från Umeå 2:1 och Heimdal 1. Dessutom måste ett 3D-utrymme tillskapas inom Umeå 2:1.

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

För att möjliggöra fastighetsbildning måste gällande tomtindelning, fastställd 1943-10-01, upphävas.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggningssätt mm

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

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

Alla schaktnings- och grundläggningsarbeten skall utföras med stor hänsyn till omgivande byggnader.

Ny bebyggelse

Som en del i detaljplanarbetet har ett gestaltungsprogram tagits fram. Programmetts syfte är i huvudsak att förtydliga planhandlingarna med konkreta beskrivningar och ge exempel på planbestämmelsernas inriktning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Dnr PLA 09-07

Den byggnadskropp som enligt planförslaget skall uppföras, hänger samman över nästan hela kvarteret. Strandgatan får överbyggas men måste ges en fri höjd om minst 5 meter.

Gator, trafik och allmänna platser

Gångytor, körytor och parkområden skall ges en utformning som betonar områdets helhet och funktion som stads- och kulturcentrum samtidigt som allmänhetens tillgänglighet till kajområdet inte får åsidosättas.

Passagen genom den överbyggda Strandgatan skall utformas med stor hänsyn till trafiksäkerheten och dessutom ges en sådan utformning att den upplevs som trygg med avseende på personlig säkerhet.

Kajområdet är av väsentlig betydelse för stadslivet och rörligheten i centrum. En säkerställning av promenadstråket mot den yttersta kajkanten kan innebära att området måste stabiliseras. Åtgärder som leder till förändringar av kajens förankringsfunktioner skall i förväg redovisas och godkännas av Umeå kommun, Gator och Parker. Kajområdet måste även studeras utifrån konflikten mellan människor i rörelse och entréer för verksamheter utmed kajen.

Alla kostnader för förändring och ombyggnad av allmän plats skall bäras av exploateringsföretaget.

Parkering och transporter

De nya lokalerna ges flera entréer. Varuleveranser mm skall göras via en garageinfart på Thulegatan. Vissa typer av transporter måste dock sannolikt göras direkt till lokalerna på kajen, varför både tillgänglighet och vändmöjligheter måste finnas i Västra Rådhusgatans förlängning.

Endast ett begränsat antal parkeringsplatser kommer att tillskapas i det nya garaget samtidigt som de planerade verksamheterna genererar ett relativt stort behov av parkeringsplatser. P-platser för hotellverksamheten torde kunna tillgodoses inom fastigheten i övrigt behöver p-platser friköpas. I enlighet med nuvarande norm och beräkningar bedöms 66 p-platser behöva friköpas. Vad gäller kulturverksamheten torde de mest publikdragande verksamheterna äga rum på tider då efterfrågan på p-platser för andra ändamål är lägre. Parkeringsbehovet vid sådana tillfällen bör alltså kunna tillgodoses på allmänna parkeringar runt om i staden.

Vatten och avlopp mm

Berörda fastigheter är anslutna till allmän VA-anläggning, liksom till fjärrvärme såväl som fjärrkyla.

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

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

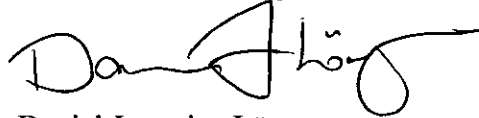
Fastighetsägaren i samverkan med kommunen svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Balticgruppen. Exploateringsavtal har ej tecknats.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Dnr PLA 09-07

UMEÅ KOMMUN april 2011

reviderad juni 2011



Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: 2010-05-28
 Handläggare: Tomas Strömberg

Kvarteret HEIMDAL och del av fastigheten Umeå 2:1 inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för kvarteret HEIMDAL har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2011. Syftet med planen är att skapa möjligheter att uppföra en byggnad för centrumskapande verksamheter, bl.a. för lokaler för bibliotek och kultur samt för kommersiella ändamål, bl.a. hotell och handel, inom kvartersmark. Syftet är också att säkerställa allmän plats i form av lokalgata, torg och öppet vatten. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd från 15 mars till 5 april 2011 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Ett allmänt samrådsmöte har också hållits den 23 mars 2011.

LÄNSSTYRELSEN

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Synpunkter av vikt

Kulturmiljö

Detaljplanens intentioner innebär en drastisk förändring av bebyggelsestrukturen i centrala Umeå. Riksintresset är sammanfattat i ett antal övergripande karaktärsdrag (riksintressebeskrivningen sidan 7). Förändringen står inte i samklang med dessa. Övre delen av kv. Heimdalen är därutöver markerad som en särskild värdekärna i riksintressebeskrivningen. Av denna framgår att helhetsutformningen och faktorer som placering, volym, höjd, material och kulörer är av särskild betydelse i sådana områden. Riksintresset bör tillgodoses genom att lämpliga planbestämmelser upprättas så att de kulturhistoriska värdena skyddas och vidmakthålls samt att beskrivningen av värdekärnorna är avsedda att utgöra lämpliga förhållningssätt vid förändringar och att höga hänsynskrav krävs.

De föreslagna planbestämmelserna kan sägas skydda befintliga värden i kvarteret vilket är mycket bra. Ett undantag är trähuset vid Thulegatan där nybyggnad medges. I detta fall är det ur kulturmiljösynpunkt angeläget att Umeå kommun verkar för att den befintliga byggnaden flyttas till annan lämplig plats.

110421112719311

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

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

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-46

Datum: 2011-04-28

Gestaltningens programms illustrationer visar med tydlighet att den planerade högdelen blir ett mycket framträdande inslag i kvarteret. En slutsats av detta är att riksintresset bättre skulle tillgodoses genom en minskning av byggrätten för högdelen inne i kvarteret.

Beskrivningarna till riksintressets värdekärnor är avsedda att tjäna som utgångspunkter vid gestaltning av kompletterande bebyggelse och nybebyggelse i stadens historiska miljöer. Detta är generellt ett viktigt förhållningssätt inom riksintresset. I detta fall har förslaget istället arbetats fram som en kontrast till befintlig bebyggelse. Här handlar det om att skapa ett nytt kulturhus, en ny symbolbyggnad för staden. Denna avsikt gör att det i fallet Heimdal kan vara motiverat att frångå den generella principen för komplettering inom riksintressets värdekärnor.

Gestaltningens programmet

Till samrådshandlingarna är det knutet ett gestaltningens program som har som syfte att "ange en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga detaljplanehandlingarna med konkreta beskrivningar av byggnads- och markgestaltningen". Eftersom projektet är beläget inom en kulturmiljö av riksintresse där två värdekärnor berörs direkt av förslaget: *Storgatasmiljön genom centrum* och *Stadens fasad mot älven*, anser länsstyrelsen det vällovt men också nödvändigt med ett sådant program.

Gestaltningens programmet innehåller förtjänstfullt ett antal illustrativa modellbilder och sektioner. Stor del av programmet behandlar projektets volymer men saknar däremot en mer utförligare beskrivning av kvalitetsnivån, exempelvis material, färgval etc. Förvisso är det omnämnt i programmet att gestaltningen kommer att utvecklas under planprocessen, men eftersom projektet är beläget inom ett riksintresseområde så vore det önskvärt med ett mer utförligt gestaltningens program redan under samrådet.

Den mest dominerande byggnadskroppen blir, som tidigare nämnts, högdelen. Denna behandlas i endast en mening i programmet: "Den nya byggnaden får en oregelbunden form som ger ett skiftande uttryck samt ett skugg- och ljusspel i fasaden". Länsstyrelsen anser denna beskrivning av en dominerande byggnad i en riksintressemiljö vara helt ofullständig. Länsstyrelsen förutsätter således att högdelen behandlas på ett mycket mer beskrivande sätt i kommande utställningshandlingar.

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

Länsstyrelsen utgår ifrån att kommande utställningshandlingar kompletteras med relevanta beskrivningar av projektets gestaltning och ett säkerställande via planbestämmelser, så att projektet bibehåller en sådan hög arkitektonisk nivå som har förevisats och därigenom inte äventyrar syftet med riksintresset av kulturmiljön.

11042112719311

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-46

Datum: 2011-04-28

Miljö

Umeå kommun påtalar själva att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid och partikelnormens dygnsmedelvärde kan komma att överskridas och att de inte ser någon förbättring fram till 2020. I dagsläget ligger man nära gränsen för att överskrida MKN för partiklar på Storgatan vid Heimdal. Förutom problemet med höga halter av NO₂ finns alltså ett problem med höga partikelhalter. Detta bör motivera till särskilda åtgärder för att försöka minimera sökandetrafik och varutransporter längs detta stråk.

Kommentar

Det åligger fastighetsägaren att vidta sådana åtgärder att trähuset efter Thulegatan kan bevaras. Det är inte en planfråga i detta ärende.

En minskning av byggrätten för högdelen har inte diskuterats. Däremot har högdelens plats diskuterats och under processen har läget justerats till den som planförslaget visar. De lägre byggnadernas höjd har också justerats uppåt med hänsyn till förändringar i sektion och plan samt möjlighet att integrera vissa tekniska utrymmen i byggnaden såsom hisstorn. Partiet inne på kvarteret Heimdal ligger dock under rådande takfotshöjd på Stora hotellet och bedöms inte påverka såväl riksintresse som byggnaden. Byggnaden på kaj har också justerats uppåt men även här bedöms justeringen inte påverka riksintresset eller medföra någon påtaglig förändring i omgivningspåverkan. Läget och förhållandet till omgivningen har studerats med hänsyn till omgivningen, skugga och konstruktion.

Gestaltningssprogrammet har inte utvecklats sedan samrådet och biläggs utställningshandlingen. Anledningen är att relevanta bestämmelser inte har kunnat utvecklas. I planbeskrivningen har valda delar av gestaltningssprogrammet arbetas in och handlingen kompletterats med nya illustrationer som visar utformningen i dess nuvarande status.

Vad gäller halter av NO² och partiklar fortsätter arbetet att beskriva lämpliga åtgärder. I övrigt hänvisas till Umeå kommuns åtgärdsprogram.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Närings- och planeringsutskottet beslutade att tillstyrka planförslaget för kv Heimdal m.m. med kommentar enligt tjänsteskrivelsen.

Planförslaget är väl genomarbetat och bedöms på ett bra sätt belysa de väsentliga frågeställningar som behöver hanteras i sammanhanget. Med utgångspunkt i den nya översiktsplanen för Centrala Stan, som för närvarande är föremål för utställning, i det arbete som bedrivs under begreppet "staden mellan broarna" samt utifrån det detaljplaneprogram som tidigare upprättats bedöms att detaljplaneförslaget är väl förenligt med dessa tidigare och parallellt pågående processer.

Planförslaget är komplext och behandlar många olika aspekter på stadsplanering. En del av dessa behandlas i skilda handlingar, där man var för sig

110421112719311

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-46

Datum: 2011-04-28

(och i allmänhet på bra sätt) behandlar sina egna frågeställningar, i Miljökonsekvensbeskrivning, Gestaltningprogram och Kulturmiljöstudie. I alla dessa handlingar finns såväl beskrivande delar som vissa bedömningar och slutsatser samt förslag till åtgärder och/eller planbestämmelser. Det gör planförslaget något svåröverskådligt, och det förekommer en hel del upp- och nedgångar. Det är inte heller helt enkelt att utläsa vad som i en samlad bedömning egentligen är resultatet av alla dessa separata delhandlingar. Det vore därför välgörande om man i planbeskrivningen tydligare kunde summera ihop vilka bedömningar, slutsatser och åtgärdsförslag från delutredningarna som faktiskt ger avtryck i själva planförslaget och dess bestämmelser, tex. att gestaltningprogrammet ges stöd i planbestämmelserna.

Under programsamrådet efterfrågade utskottet bra illustrationer av den tillkommande bebyggelsens gestaltning eftersom det handlar om en byggnad som kommer att sätta stark prägel på stadens utseende och karaktär för mycket lång tid framöver. Av samrådshandlingarna framgår att gestaltningsfrågorna fortfarande är under bearbetning. Även om illustrationerna nu är fler och mer utförliga än under programskedet så har de fortfarande karaktär av volymstudier och det återstår fortfarande att visa en del aspekter, t.ex. vilka typer av fasadmateriell som avses användas. De volymstudier som nu redovisas är i sig bra, men de bör kompletteras innan utställningsskede.

Även parkeringsfrågorna kan behöva preciseras mer. De är nu relativt väl belysta, men t.ex. saknas fortfarande någon slutsats av den rimlighetsbedömning av parkeringsbehovet för centrumskapande aktiviteter som man resonerar om i planbeskrivningen. Även om projektets genomförande avses ske i ett bolag där kommunen är delägare bör exploateringsavtal träffas för att reglera ansvars- och kostnadsfördelning mellan bolaget och kommunen, bl.a. när det gäller de åtgärder som bolaget förutsätts genomföra och bekosta på allmän plats.

Planförslaget har sådan omfattning och allmänt intresse att beslut om antagande inte ryms inom byggnadsnämndens delegation. Planens antagande behöver således prövas av kommunfullmäktige.

Kommentar

Konsekvenserna av omgivningspåverkan av planförslaget kan utläsas av sista avsnittet i planbeskrivningen, Konsekvenser av förslaget. I övrigt är planförslaget, som beskrivits i yttrandet, mycket komplext och en väl avvägd summering svår att uppnå.

Vad gäller gestaltningsfrågorna har förutsättningarna för en komplettering av gestaltningprogrammet inte funnits. Därmed kvarstår gestaltningprogrammet från samrådet kvar och bifogas handlingarna. I övrigt, se svar till Länsstyrelsens yttrande.

Parkeringsfrågorna har kompletterats.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-46

Datum: 2011-04-28

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Planförslaget tillstyrks med följande kommentarer och behov av komplettering:

- Kontorsytan i kvarteret bör begränsas enligt intentionerna i enlighet med gällande översiktsplan och föreslagen fördjupning av översiktsplanen för centrala Stan.
- Det behövs ett stort antal parkeringsplatser för cykel i närheten av kvarteret.
- Skrivningar om undersökning och vid behov sanering av förorenad mark innan bygglovsskedet behöver göras bindande, förslagsvis i form av en planbestämmelse. Sanering är anmälningspliktig enligt miljöbalken.

Kommentar

Någon bestämmelse som begränsar kontorsytan kommer inte att införas. Vi bedömer att det inte skulle vara verkningsfullt med denna begränsning. Den administrativa delen av biblioteks- och kulturdelen omfattar ca 1600 m² vars användning mycket väl kan inrymmas i planbestämmelsen C₁. För denna andel kontor har parkeringsbehovet bedömts till sexton platser. Övrig kontorsverksamhet inryms i respektive verksamhet. Ett parkeringstal har tagits fram för biblioteks- och kulturverksamheten. Bedömningen är dock att dessa parkeringsplatser redan finns frigjorda i och med att verksamheterna tillretts plats och flyttas inom centrumfyrkanten. För Reiniuska huset har parkeringsberäkningen justerats.

Antalet cykelparkeringar har justerats efter en särskild utredning avseende biblioteks- och kulturverksamheten. Se utförligare beskrivning i planbeskrivningen.

Ingen bestämmelse har införts avseende förorenad mark. Kontoret har bedömt att detta inte är erforderligt och kontrollen utan bestämmelse är tillräcklig.

UMEÅ ENERGI

Leveranspunkter för befintlig fjärrvärmeleverans samt ev. tillkommande fjärrvärme- och fjärrkyla placeras in i anslutning till ytterväggar mot gata.

Yttrande på planprogram daterat 2011-01-17 ej korrekt återgivet i samråds-handlingen, flöjande skall inarbetas:

"Byggnader inom kvarteret Heimdal 1 och Heimdal 4 är idag anslutna till fjärrvärmenätet från Storgatan via fördelningsledning belägen genom hotellets körbara portal och hotellets innergård, se bifogad kartskiss. Ev. komplettering av byggnader och ev. igenbyggnad av portal innebär att fjärrvärmeledningar och/eller anslutningspunkter behöver flyttas. Detta skall bekostas av exploatören. I övrigt inget att erinra. "

När det gäller elförsörjning kan man konstatera att planförfattaren även här strukit stor del av vår text om man jämför med det vårt förra yttrande under

110421112719311

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-46

Datum: 2011-04-28

programsamrådet sidan 4 och det som nu står på två rader i samrådshandlingen på sidan 20.

Umeå Energi anser att planförfattaren ej kan stryka bort så mycket av vår text. Vårt budskap tappar i tyngd när så mycket av innehållet stryks. Umeå Energi kräver därför att hela vår text från programsamrådet ska finnas med i samrådshandlingen.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Hela Umeå Energis yttrande är infogat i samrådsredogörelsen. I övrigt ingen ändring av planhandlingarna. Planbestämmelsen för transformatorstationen har justerats att gälla hela källarvåningen.

UMEVA

Synpunkterna från UMEVA på programsamråd har inarbetats i samrådshandlingen. Under avsnittet närhet till vattnet har en höjdangivelse vid 100-årsflöde i Umeälven angetts i höjdsystem RH 00. Det måste väl avses RH 2000? I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Handlingen justerad.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan så länge byggnadshöjder inte överstiger 52,4 meter över havet.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum vidhåller de synpunkter som tidigare framförts i yttrande 2011-01-24 över planprogrammet.

Museet har i yttrande över planprogrammet inte motsatt sig en utveckling av kvarteret Heimdal, särskilt dess nedre del med nuvarande rivningstomter, eller kajområdet som sedan årtionden har använts som en föga tilltalande parkeringsyta - men vi hade hoppats att detta skulle kunnat ske i större samklang med befintliga kulturhistoriska värden.

De vill att följande punkter beaktas i kommande utställningshandling:

- ett mindre pompöst förslag som inte tar för sig både på höjden och bredden på bekostnad av kulturmiljön
- en tydligare markering vad gäller förslagets påverkan på "fasaden mot älven" som är en även av riksintressets värdekärnor
- för att bevara trähuset vid Thulegatan bör det ställas som villkor att byggnaden ska flyttas
- utöka undersökningsområdet för den arkeologiska undersökningen till hela planområdet

Samrådsredogörelse

7 (12)

Diarienummer: PLA 10-46

Datum: 2011-04-28

- hänsyn till omgivande bebyggelses grundläggning, framför allt till Tullkammaren vars grundläggning består av rustbädd, måste säkerställas

Kommentar

Synpunkterna har i huvudsak besvarats i samrådsredogörelsen från programsamrådet.

Att i en detaljplan ställa villkor att en byggnad ska flyttas till annan plats är inte möjligt.

Vad gäller storleken för den arkeologiska undersökningen så säkerställs den av berörd myndighet, Länsstyrelsen.

En bestämmelse har tagits fram som villkorar att vare sig någon tillfällig eller permanent grundvattensänkning är tillåten.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER

I yttrandet från Umeå Kommun, Gator och parker framkom följande önskemål:

- Samlingsnamnet Torg i planbestämmelsen bör även innefatta gång- och cykelbana. Om detta ej görs bör det i alla fall tydligt framgå i planbeskrivningen.
- Genomföra en trafikutredning som belyser vad besöks-trafiken kan generera för typ av flöden och tydliggöra behovet av parkeringar.
- För tydlighetens skull, hålla isär cykelparkering och bilparkering i planbeskrivningen
- Formulera mer definitiva termer för cykelparkering. 600-1700 cykelparkeringsplatser är för diffust.
- Placera entréer för personer med speciella transportbehov i nivå med Storgatan och med Västra Strandgatan.
- Utforma cykelparkeringar inom kvartersmark så att de inte förhindrar framkomligheten vid entréerna
- Om åtgärder görs som förändrar kajens förankringsfunktioner skall beräkningar och ritningar upprättas för godkännande av Umeå kommun. Alla kostnader för detta ska bekostas av exploitören.
- Utredda hur framtiden kan och bör se ut för de två befintliga båtarna med servering vid kajen

Kommentar

Innehållet i beteckningen Torg beskrivs tydligare i planbeskrivningen. Den inrymmer såväl cykelstråk som annan verksamhet för allmänt ändamål. Bestämmelsen tillåter att passagen används som det gång- och cykelstråk som strandpromenaden är.

Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare fördjupad beskrivning av parkeringsbehovet och cykelparkeringsförhållandet.

Entréförhållandena beskrivs tydligare och en bestämmelse har lagts till som säkerställer att entréerna ska vara indragna från byggnadslivet vid kajen.

110421112719311

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31 A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-46

Datum: 2011-04-28

Vad gäller cykelparkeringar kommer den absoluta merparten att placeras på allmän platsmark. För de anställdas behov behöver cykelparkeringar beredas plats i källare.

Vad gäller förankring av kajen förs dialog mellan kommun och fastighetsägare. Planhandlingarna har kompletterats med en bestämmelse avseende detta.

En utredning av båtarnas lokalisering ligger utanför detaljplanen.

SWEDBANK

Swedbank kräver med hänvisning till att deras fastighet är av staten förklarad som byggnadsminne och skyddas av kulturminneslagen och därmed har ett starkt bevarandeskydd och i egenskap av fastighetsägare och sakägare, att följande krav ska införas i detaljplaneinstruktionerna så de blir förpliktiggande i följande bygglovsprocess.

Aktuella exploatörer/fastighetsägare av Kv. Heimdal, skall åläggas att:

- utföra/bekosta vibrationsmätningar och sprickinventeringar före, under och under en längre tid efter dessa byggnadsarbeten (inkl. arbeten i gata). Kontrollprogrammen skall utformas/utföras i nära samråd med WSP Umeå och länsstyrelsen/fastighetsägaren.
- om fastigheten är grundlagd på s.k. rustbädd, skall gälla ett förbud mot grundvattensänkningar (även tillfälliga). Skulle den fortsatta utredning/sökandet visa sig att byggnaden är grundlagd med en annan teknisk metod, som tål tillfälliga grundvatten kan detta krav att förändras/upphävas.
- om deras fastighet skadas/drabbas av ytterligare sättningar/ sprickor eller på annat sätt görs helt eller delvis obrukbar för nuvarande ändamål skall exploatörerna/fastighetsägarna, åläggas ett strikt ansvar för dessa skador. Alla eventuella åtgärder i syfte att undanröja uppkomna skador/förebyggande förstärkningsåtgärder, etc. skall utföras efter samråd med/och efter beslut av Länsstyrelse och oss, i varje enskild åtgärd.

Skulle ovan "redovisade skall krav" inte beaktas i slutgiltiga förslaget till aktuell detaljplan eller i det kommunala beslutet i detaljplanfrågan, förbehåller sig banken med hänvisning till det statliga bevarandeskyddet av aktuell byggnad, överväga att begära en överprövning (upphävandet av detaljplanen) i högre instans, med avseende på frågan om tillräckliga skyddsåtgärder är föreskrivna i det kommunala planbeslutet, för att det statliga bevarandet beslutet kan uppfyllas. Samråd kommer att ske med tillsynsmyndigheten (Länsstyrelsen) i detta skede.

Kommentar

Exploatören av kommande arbeten inom kv. Heimdal ska vidta de relevanta skyddsåtgärder som kan anses nödvändiga för att förebygga skada på angränsande fastigheter. Detta förhållande regleras i annan lagstiftning och

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-46

Datum: 2011-04-28

inte i detaljplanen. En bestämmelse som reglerar grundvattenssänkning har införts i detaljplanen för att förtydliga ansvaret vad gäller påverkan på annan fastighet samt de närbelägna kulturhistoriskt intressanta byggnaderna inom kvarteret.

FÖRENINGEN BYGGNADSKULTUR I UMEÅ, (EJ SAKÄGARE)

Föreningen Byggnadskultur i Umeå avstyrker det nu framlagda förslaget. Vi menar att förslaget strider mot gällande fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 och att det innebär negativa konsekvenser för stadsbilden.

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå motsätter sig förslaget att riva det väl bevarade 1920-talshuset längs Thulegatan. Byggnaden är i och för sig inte belagd med rivningsförbud och den anses inte vara en omistlig del i riksintressemiljön, men mot bakgrund av att byggnaden är den enda i sitt slag i Umeå och att trähusbeståndet är kraftigt decimerat sedan tidigare. Enligt de underskrivna Aalborgåtagandena ska kommunen "se till att vårt urbana kulturarv bevaras, upprustas och används/återanvänds på lämpligt sätt".

Den nya bebyggelsen föreslås få avvika i såväl skala som utformning och uppföras i 4 till 12-13 våningars höjd. Nya byggnader med höga höjder och stora volymer kommer att skapa obalans och förminska det visuella intrycket av Stadshotellet och Reiniuska gården och negativt påverka riksintressets upplevelsevärden. Vi efterlyser därför en mera måttfull arkitektur.

Det framlagda förslaget till ny byggnad motverkar riksintressets karaktärsdrag avstånd och luft mellan husen och en kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna. Avståndet mellan höghusdelen i den nya bebyggelsen och Reiniuska gården är i förslaget endast 3-5 meter. Reiniuska gårdens värde reduceras med nuvarande placeringen av höghusdelen. Reiniuska gården kräver mer luft/större utrymme för att dess kvaliteter ska kunna upplevas.

Vi tycker att den nya byggnadens fasadmaterial, helt eller delvis, ska vara i trä. Detta för att bygga vidare på Umeås trästadstraditioner i skogslänet Västerbotten, men också av hållbarhets-/miljösäl.

Kommentar

Synpunkterna har i huvudsak besvarats i samrådsredogörelsen från programsamrådet.

Kontoret anser att genom att stärka bevarandet av Reiniuska huset samt integrera Stora hotellet i en ny sammanhållen helhet kan omvandlingen av kvarteret vara mycket väl motiverad och överensstämmande med Ålborgåtagandena.

Vad gäller höjd och skala bedöms de vara anpassade till riksintresset.

I övrigt, se även svar till yttrande från Västerbottens museum.

110421112719311

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se**Kundtjänst Plan och bygg**Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-46

Datum: 2011-04-28

INGRID FJELLSTRÖM (EJ SAKÄGARE)

Tycker inte att man skall flytta biblioteket till det nya s.k. kulturhuset, istället tycker hon att man skall satsa på att bygga ut det nuvarande biblioteket. Hennes argument är att biblioteket blivit en etablerad plats för umeborna dit man lätt kommer - nära som det är Vasaplan med alla bussar.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

IRÉNE GUSTAFSON (EJ SAKÄGARE)

Tycker valet av fasadmateriäl är viktigt, där anknytningen till Umeå som en stad med träbyggnadstraditioner (och i skogslänet Västerbotten) är intressant. Hon tycker även att det ska vara mer luft kring Reiniusska gården (det snedställda hotellalternativet är bättre) och att rustbäddarna i kringliggande äldre hus inte får äventyras.

Kommentar

Se svar till Föreningen Byggnadskultur i Umeå.

ANDERS NORDSTRÖM, HISTORISKA HUS I NORR AB (EJ SAKÄGARE)

Påpekar att det finns sättningssskador i Odin 3 samt att det finns en källa som låg vid Sjögatan bakom nuvarande Stora Hotellet. Förhållandet bör beaktas.

Kommentar

Synpunkten är lämnad till sökande för hantering. Se även kommentar till yttrande från Swedbank.

ROBERT JANSSON (EJ SAKÄGARE)

Tveksam till förfarandet kring "kulturväven" - allt har gått så fort. Han anser att bygget, såsom det nu utformas, inte på något sätt harmoniserar med den nuvarande stadsbilden. Avvägningen mellan modern arkitektur och historiskt arv finns inte. För övrigt så anser han att biblioteket bör förbli på sin plats.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

JOHAN BAGGE (EJ SAKÄGARE)

Han anser att det är viktigt att fortsättningsvis att gå kunna ta sig fram till fots längs älvkanten vid det aktuella området. Han hoppas att framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter ytterligare kan förbättras i samband med det nya bygget. I dagsläget är det ett "avbrott" i höjd med restaurangbåtarna där gångvägen leder rakt ut på parkeringen. Det vore förslagsvis bra om separat och gång- och cykelbana upprättas för att minska risken för olyckor.

Kommentar

Se svar till yttrande från Umeå kommun, Gator och parker.

Samrådsredogörelse

11 (12)
 Diarienummer: PLA 10-46
 Datum: 2011-04-28

GÖRAN BERGQVIST (EJ SAKÄGARE)

Planerna innebär att det blir ytterligare svårare att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet.

Kommentar

Bedömningen är att detaljplanen inte medför en långsiktig försämring att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet

SYNPUNKTER FRÅN ALLMÄNT SAMRÅDSMÖTE

De framlagda synpunkterna kan sammanfattas enligt punkter nedan:
 Synpunkter/frågor att ta med från det allmänna samrådsmötet 2011-03-23 är att nedanstående punkter bör utvecklas till utställningen.

- beskrivningen avseende bestämmelserna; C – andel kontor m.m. bör utvecklas.
- Utveckla beskrivningen av byggnader som rivs/flyttas.
- Utveckla gestaltningsprogrammet avseende fasadmaterial
- Säkerställ indragningen av entrén vid kajen i detaljplanekartan.
- I möjligast mån redovisa ytor för projektet; max exploatering i kvarteret kan vara en delaspekt
- Grundvattensänkning – påverkan och/eller bestämmelse
- Påverkan av högdelen på Reiniusska huset – kan detta förbättras
- Hemsidans läge
- Utveckla MKB avseende
 - Sannolik utveckling – besöksnäring 2014
 - Utsläppsscenarioer
- Viktigt med val av fasadmaterial, där anknytningen till Umeå som en stad med träbyggnadstraditioner (och i skogslänet Västerbotten) är intressant.
- Mer luft kring Reiniusska gården (jag tycker det snedställda hotellalternativet är bättre).
- Rustbäddarna i kringliggande äldre hus får inte äventyras.

SAMMANFATTNING**Ändringar efter samråd**

Planhandlingarna har ändrats enligt nedanstående:

Planbeskrivningar och MKB har kompletterats avseende parkering, byggnader som rivs alternativt kan flyttas.

Plankartan kompletteras med bestämmelse avseende grundvattensänkning och dragstag under kajen samt att entréer och infart till garage ska vara indragna på byggnaden på kajen. Även villkor för eventuell grundläggning för ytor under lägsta grundläggningshöjd har tagits fram.

110421112719311

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

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

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

12 (12)

Diarienummer: PLA 10-46

Datum: 2011-04-28

Efter samråd med sökande har plankartan också justerats avseende byggnadernas höjd och läge. Plankartan har förenklats avseende de olika våningarnas utbredning. Ett exploateringsstal har satts för byggnadens högd. Andel hotell har utökats till maximalt 12 000 m² samt möjlighet till ett öppet, lätt och transparent entrétak mot Storgatan.

Exploateringsgraden av byggnadens högd har bestämts.

UMEÅ KOMMUN april 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef

11042112719311

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

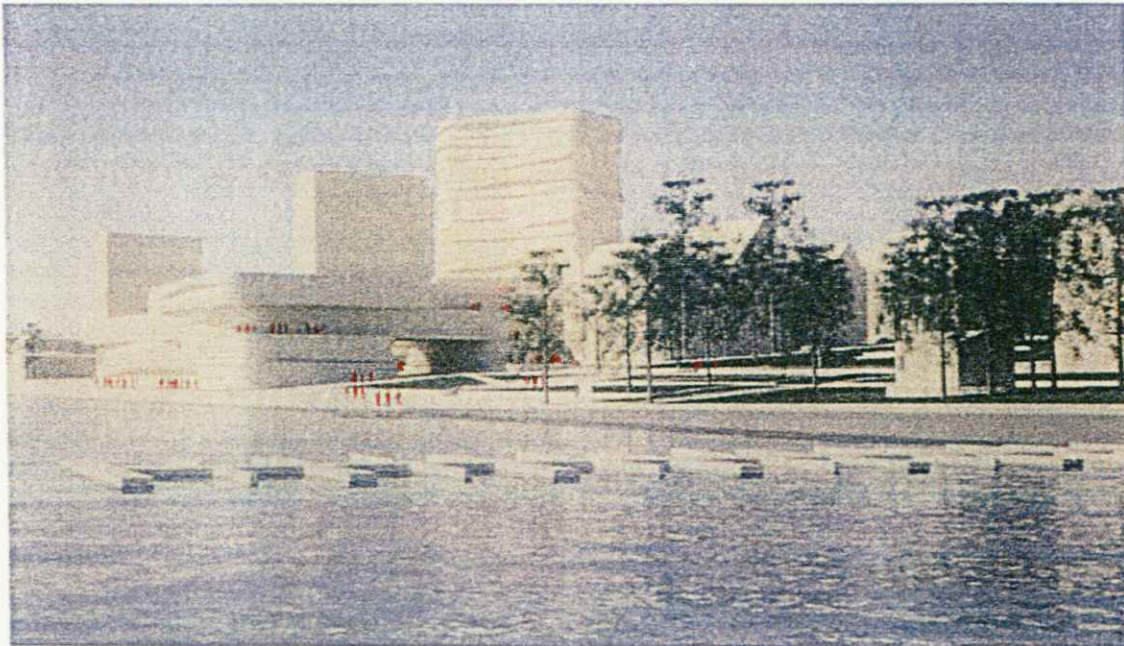
Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Miljökonsekvensbeskrivning



Detaljplan

för kvarteret Heimdal och del av
fastigheten Umeå 2:1, Umeå kommun

MKB, Antagandehandling

april 2011, reviderad juni 2011



Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan

för kvarteret Heimdal och del av fastigheten Umeå 2:1 inom centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

Datum	april 2011, reviderad juni 2011
Uppdragsnummer	61851041943
<u>Utgåva/Status</u>	<u>Revisionshistorik</u>
dec 2010	MKB-koncept, Miljöbedömning planprogram
mars 2011	Miljökonsekvensbeskrivning koncept, samrådshandling
april 2011	Miljökonsekvensbeskrivning utställningshandling
Juni 2011	Miljökonsekvensbeskrivning, antagandehandling

Gustav Edvinsson
Uppdragsledare

Mats Burström
Granskare (internt)

Innehållsförteckning

1.	Inledning	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Syfte med detaljplanen	2
1.3	Planförslaget	2
1.4	Ändamålet med miljökonsekvensbeskrivningen.....	3
1.5	Ställningstaganden	3
1.6	Avgränsningar	4
2.	Nulägesbeskrivning	5
2.1	Kvarteret Heimdal	5
2.1.1	Bebyggelse	5
2.1.2	Verksamheter	5
2.1.3	Omgivning	5
2.2	Fordonstrafik	5
2.3	Parkering	6
2.4	Luftkvalitet.....	7
2.4.1	Mätningar kvävedioxid	8
2.4.2	Mätningar partiklar	11
2.5	Geoteknik och mark.....	13
2.5.1	Mark och grundläggning	13
2.6	Förorenad mark	14
2.6.1	MIFO fas 1, planprogram	14
2.6.2	MIFO fas 2, plansamråd.....	14
2.7	Tillgänglighet.....	15
2.8	Samhällsbuller.....	15
2.8.1	Trafikbuller.....	15
2.8.2	Buller från verksamheter	16
3.	Planeringsförutsättningar	17
3.1	Staden mellan broarna	17
3.2	Gällande detaljplaner för kvarteret	18
3.3	Relevant pågående detaljplanering	18
3.4	Översiktsplan med fördjupning	18
3.5	Åtgärdsprogram kvävedioxid i Umeå.....	19
3.6	Parkeringsstrategi för Umeå Stad.....	19
3.7	Riksintressen och strandskydd.....	20
4.	Alternativbeskrivning	21

4.1	Nollalternativet	21
4.2	Planförslaget Heimdal	21
5.	Förväntad miljöpåverkan	22
5.1	Trafik och parkering	22
5.1.1	Parkering	22
5.1.2	Cykelparkering.....	23
5.1.3	Trafik	23
5.2	Luft.....	25
5.2.1	Något om miljöns sannolika utveckling.....	25
5.2.2	Gaturummet längs Storgatan	26
5.3	Samhällsbuller	27
5.4	Risk och säkerhet	27
5.4.1	Närhet till vatten	27
5.4.2	Risken för olyckor.....	28
5.5	Konsekvenser under byggtid	28
5.5.1	Kumulativa synergieffekter	28
5.6	Markföroreningar.....	29
5.7	Geoteknik mark och vatten	30
5.8	Strandskydd	31
6.	Miljömål.....	32
6.1	Miljömålen	32
6.1.1	Frisk luft	33
6.1.2	Giftfri miljö.....	33
6.1.3	God bebyggd miljö	34
7.	Skyddsåtgärder inarbetade i planhandlingen.....	35
8.	Sammanvägd bedömning.....	35
9.	Källor.....	37

Bilagor

- **Bilaga 1** Inventering av förorenade områden enligt Mifo fas 1, Kv Heimdal, Umeå kommun, inklusive bilagor
- **Bilaga 2** Lägesrapport – undersökning av eventuella föroreningar i jord och grundvatten på kvarteret Heimdal, inklusive bilagor

1. Inledning

1.1 Bakgrund

I november 2007 fattades ett beslut i Umeå kommuns näringslivs- och planeringsutskott (kommunstyrelsen) om att gå vidare med projektet Staden mellan broarna vilket handlar om att utveckla kajområdet mellan Kyrkbron och Broparken. I enlighet med beslutet tillsattes en projektgrupp vars uppgift var att driva projektet framåt. Projektet beskrivs närmare i **avsnitt 3.1**. Ett av direktiven för projektgruppen var att samverka skulle ske med fastighetsägare och andra intressenter på ett sätt som skulle generera mervärden för området och för staden. Arbetet skulle redovisas innan sommaren 2008.

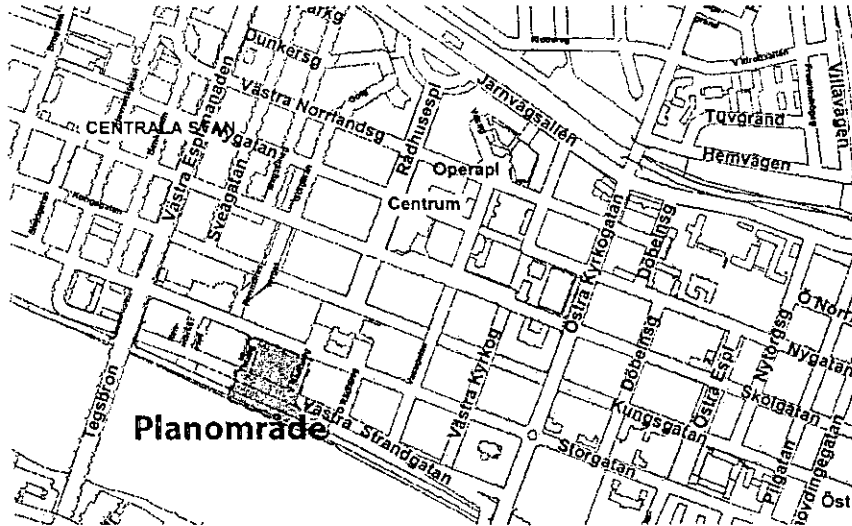
Efter att projektgruppens arbete presenterats i juni 2008 fattades ett nytt inriktningsbeslut efter sommaren. Beslutet innebar att projektgruppen fick i uppdrag att i samarbete med berörda fastighetsägare och övriga intressenter ta fram ett fördjupat förslag som skulle utgöra grunden för kommande detaljplaner och en etappvis omvandling av aktuellt område. I samband med detta beslut angavs även två tänkbara lägen för ett "Kulturens hus". Utredda lokaliseringalternativ för kulturens hus illustreras i **figur 1.1** och de som i ovan nämnda beslut benämns som "tänkbara", är lokalisering B och C.



Figur 1.1 Alternativa placeringar av ett Kulturens centrum

Källa: http://www.umea.se/images/18_40b4bae811ad401e2e18000117098/KulturcentrumL.jpg

Både alternativ B och C är beläget inom det område som nu är föremål för detaljplanering. Rubricerat planförslag är därför en fortsättning av det arbete som bedrivits inom projektet Staden mellan broarna.



Figur 1.2 Orienteringskarta med planområdet. Bakgrundskarta © Umeå kommun.

1.2

Syfte med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter att uppföra en byggnad för centrumskapande verksamheter, bl.a. för lokaler för kultur samt för kommersiella ändamål, bl.a. handel och hotell, inom kvartersmark. Syftet är också att säkerställa allmän plats i form av lokalgata, torg och öppet vatten. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet. Planens användningssätt är preliminärt fördelade enligt följande (ökning av ytor):

Centrumskapande verksamhet inkl restauranger ca 17 000 m²
 Kommersiella ytor Handel ca 1400 m²
 Hotell ca 12 000 m²

1.3

Planförslaget

Planförslaget möjliggör en ökad byggrätt med dels en höghusdel och dels en större byggrätt vilken i princip kan komma att ianspråkta huvuddelen av kvarteret samt delar av ytorna i kvarterets förlängning ner mot hamnplan och älven. På hamnplan anges byggnadshöjden till fyra våningar. Planförslaget ska möjliggöra ett kulturens hus enligt lokaliseringsalternativ C i projektet Staden mellan broarna. Se vidare illustrationen i **avsnitt 3.1**. V Strandgatan föreslås överdäckas i planen i syfte att bibehålla gatans funktion för fordonstrafik för att undvika ytterligare belastning av Storgatan mfl.

1.4 **Ändamålet med miljökonsekvensbeskrivningen**

Planförslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan enligt byggnadsnämndens behovsbedömning. Miljöbedömning skall därför inledas varefter en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekterna i planen så att en hållbar utveckling främjas samt att bidra med öppenhet och transparens i miljöfrågor inför alla hållpunkter i planprocessen. Miljökonsekvensbeskrivningen skall utgöra en del av beslutsunderlagen i planärendet.

Innan omfattningen och detaljeringsgraden i miljökonsekvensbeskrivningen (detta dokument) slutligen bestäms skall den kommun eller myndighet som upprättar planen samråda med Länsstyrelsen och andra som berörs av planen. MKB skall även redovisa "rimliga alternativ" med hänsyn till planens eller programmets syfte och geografiska räckvidd.

De främsta skälen till att planen medför betydande miljöpåverkan är de hälsopåverkande faktorerna vilka råder vid kvarteret i dag. Mest betydande är den generellt dåliga luftkvaliteten inom centrumfyrkanten och därtill kopplade överskridanden av miljökvalitetsnorm för NO₂. Bland annat anfördes följande påverkansfaktorer som betydande i den inledande behovsbedömningen:

- Planförslagets och luftkvalitetens påverkan på människors hälsa samt därtill planens förenlighet med åtgärdsprogram för NO₂. (Planförslagets förhållande till överskridande av miljökvalitetsnorm för NO₂)
- Rekreation och framkomlighet (eg bevarandet av fri passage längst stranden)
- Trafik och parkering (som orsak till luft och buller)
- Kulturmiljö och stadsbild

I pågående miljöbedömning och i MKB har även översiktlig beskrivning av kvarterets geotekniska och geohydrologiska förhållanden lyfts in med tanke på dess koppling till påverkan på omgivande bebyggelse inom riksintresse för kulturmiljö. I övrigt följer miljökonsekvensbeskrivningen vad som anges i miljöbalken 6 kap §§ 12, 13 om innehåll i miljökonsekvensbeskrivning.

1.5 **Ställningstaganden**

Planförslaget Heimdal har som anförts i **avsnitt 1.1** en tydlig koppling till och ett ursprung från projektet Staden mellan broarna. Projektet är väl förankrat i kommunens övergripande planering av staden. Den sannolika utvecklingen i kvarteret Heimdals närmaste omgivning och inom kvarteret, präglas därför i högre grad av detta projekt och staden mellan broarna, än de detaljplaner och stadsplanedokument vilka gäller för kajområdet och kv Heimdal i dag.

Den ännu ej antagna fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna (utställningshandling) ger den för närvarande bästa övergripande bilden av centrala stadens mest troliga utveckling inom den tidsrymd då även nya kvarteret Heimdal mfl består. Även pågående detaljplanering utgör en del av den sannolika utvecklingen. Den nya fördjupade översiktsplanen var ute på samråd under sommaren 2010 och ställdes ut 7 mars 2011. Den beskrivs närmare i **avsnitt 3.3**.

Vi väljer att till största delen utgå ifrån innehållet i den fördjupade översiktsplanen i våra bedömningar och resonemang relaterade till miljöns sannolika utveckling. Planen föreslår nämligen ett antal långsiktiga åtgärder och viljeriktningar främst rörande biltrafik och parkering vilka på sikt anges kunna förändra förutsättningarna för den miljöpåverkan som genereras av trafik. Den nya FÖPen har kompletterats och ställs ut i mars 2011.

1.6

Avgränsningar

Eftersom planförslaget för kv Heimdal inte uppenbart påverkar någon ursprunglig naturmiljö så utgår dessa delar ut miljöbedömningen. Djurliv och biologisk mångfald är också faktorer för vilka förutsättningarna inte förändras nämnvärt om planförslaget genomförs varför vi utelämnar dessa aspekter ur MKB. Den eventuella belastning som planförslaget kan medföra på angränsande grönytor och stadens biologiska mångfald bedöms inte vidare eftersom ytorna utgörs av det gröna anlagda och underhållna offentliga rummet och därmed snarare i första hand blir en gestaltungsfråga. Tidsperspektivet i denna MKB avgränsas till den utveckling som kan tänkas ske inom högst 30 år.

Kulturmiljöfrågor avhandlas huvudsakligen i en särskild kulturmiljöstudie fristående från denna MKB. Miljöbalkens krav på MKB-innehåll avseende kulturmiljö blir tillgodosett genom kulturmiljöstudien eftersom studien likt denna MKB är en del av pågående miljöbedömning av planförslaget. I studien avhandlas planförslagets påverkan på riksintresset Umeå i dess nya lydelse.

2. Nulägesbeskrivning

2.1 Kvarteret Heimdal

2.1.1 Bebyggelse

Bebyggelsen i kvarteret består av hus med 3-4 våningar. På innergården finns en restaurangbyggnad i ett plan. Stora Hotellet är en tegelbyggnad i vinkel vid hörnet V Rådhusgatan - Storgatan. I den södra delen av Kv Heimdal förekommer synliga kvarlämnade anläggningsdelar från tidigare bebyggelse. Nedanför kvarteret ligger Umeälven och kajområdet med restaurangbåtar, uteservering och bilparkeringar.

2.1.2 Verksamheter

Inom kvarteret bedrivs verksamhet i form av hotell, 5 olika restauranger, pub med nattklubb, kontorsverksamhet, handel och enstaka bostäder. Kvarteret innehåller även ett antal parkeringsplatser.

2.1.3 Omgivning

Kvarteret omges av en stadspark i öster, Strandgatan och kajområdet i söder, storskalig handel (MVG Galleria) i norr, hotell och småskalig handel (skoaffär etc) och kulturverksamhet (Tullkammaren) i väster. Vid kaj finns 2 restaurangbåtar med uteserveringar förlagda längs kajkanten. Mark och kajplatserna för båtarnas verksamheter upplåts genom korta arrendeavtal.

2.2 Fordonstrafik

Kvarteret Heimdal ligger mellan Storgatan och Strandgatan vilka utgör två av tre öst – västliga trafikstråk för trafik genom hela centrala stan. Längs Storgatan uppmättes år 2009 en årsmedeldygnstrafik om 6 000 fordon. Trafik under maxtimme uppgick 567 fordon. Strandgatan hade under samma period en vardagsdygnstrafik på 5 500 fordon och en trafik under maxtimme på 885 fordon. Det finns också mindre, ej uppmätta trafikströmmar i nord-sydlig riktning mellan Storgatan och Strandgatan på Renmarksplanaden, Thulegatan samt Östra och Västra Rådhusgatan.

Större målpunkter för trafikströmmarna längs Storgatan och Strandgatan är parkeringshuset Parketten, beläget nordväst om kvarteret Heimdal och parkeringsanläggningen på Kajen. I övrigt består trafiken huvudsakligen av genomfartstrafik och översilningstrafik till centrala stan. Biltrafiken till och från arbetsplatsparkeringar står under högflödestimmar för de största trafikvolymerna. Vid vissa rusningstider kan kö bildas från Västra Esplanaden (E4) och österut längs Storgatan.

En mätning från 2008 uppvisar en årsmedeldygnstrafik på Tegsbron (E4) på 27 400 fordon och på Kyrkbron på 14 300 fordon.

2.3

Parkering

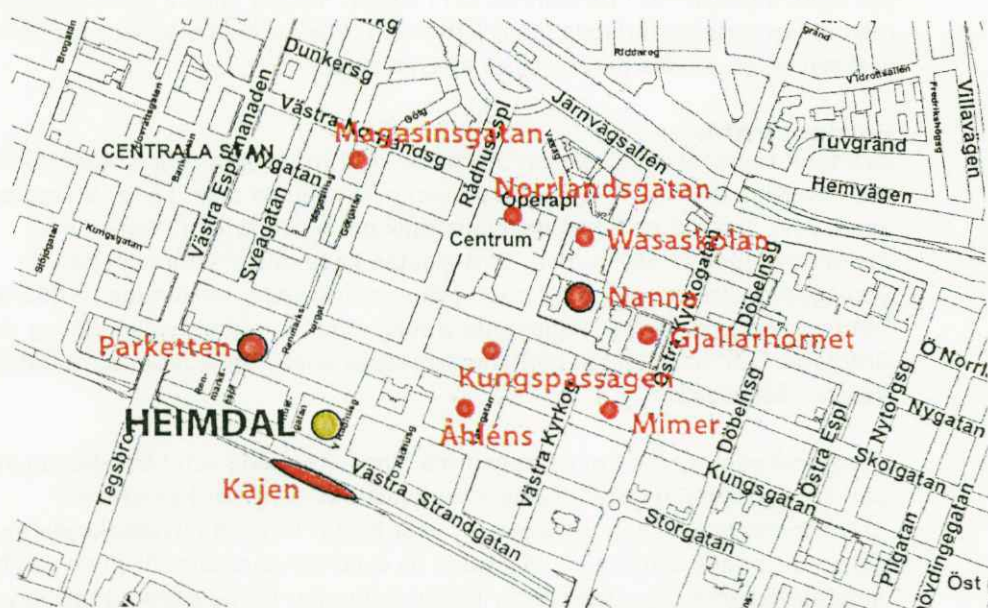
Inom kvarteret Heimdal finns idag 76 p-platser, varav 9 avser hotellets gäster, dessa angörs via en port från Storgatan. Övriga angörs via Thulegatan respektive V Rådhusgatan. En större allmän parkeringsplats finns på Kajen nedanför Heimdal med totalt 225 p-platser. I parkeringshuset Parketten nordväst om Heimdal finns ytterligare 374 p-platser.

På något större avstånd från Heimdal finns ytterligare parkeringsanläggningar;

- P-huset Nanna 489 p-platser
- Dragonen 115 p-platser
- Vasaskolan 52 p-platser
- Mimerskolan 120 p-platser.
- Gjallarhornet 100 p-platser (vintertid)

Övriga större allmänna p-platser som kan nämnas är;

- Norrlandsgatan 22 med 58 p-platser
- Kungspassagens tak 98 p-platser
- Åhlénstaket 110 p-platser
- Magasinsgatan 93 p-platser



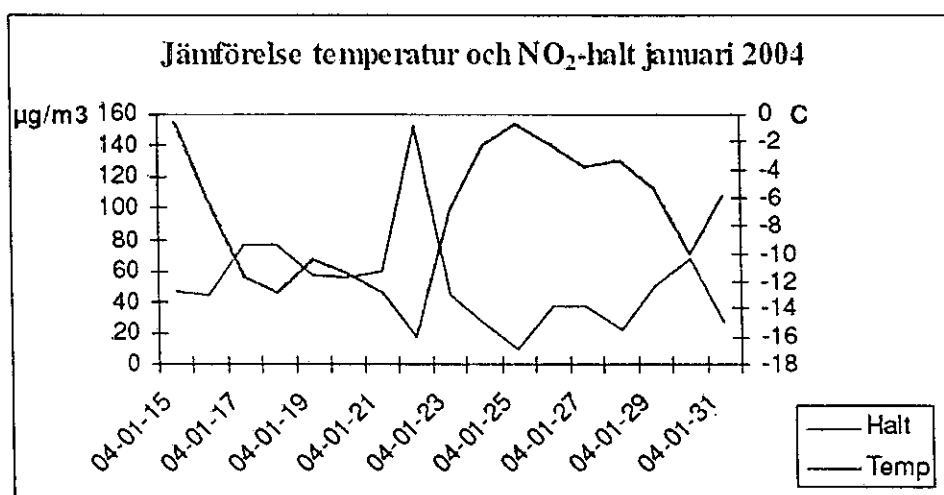
Figur 2.1 Tillgängliga större parkeringsanläggningar i centrala Umeå. (Bakgrundskarta © Umeå kommun)

Samtliga parkeringsplatser ligger inom acceptabelt gångavstånd till Kv Heimdal. Det finns utöver det som redovisas i **figur 2.1** även gatuparkeringar längs med närliggande lokalgator. Den maximalt tillåtna parkeringstiden är för dessa parkeringar anpassade för korta ärenden.

2.4 Luftkvalitet

Umeå stads luftkvalitet beror till mycket stor del på de meteorologiska förhållandena som råder i denna del av Sverige. Markinversion eller stabil skiktning¹ orsakar under kalla perioder att luften i princip står stilla varpå utsläppta föroreningar ansamlas i den närmaste luftvolymen. SMHI förutspår i sin rapport 140/2010 att markinversion som fenomen förhindrar Umeås uppfyllande av miljö kvalitetsnorm för NO₂ innan år 2020.

Korrelationen mellan temperatur och till exempel halten kvävedioxid i luften är mycket tydlig. I **figur 2.2** redovisas ett sådant samband baserat på en serie data från en belastad plats längs Nygatan i Umeå. Figuren är ett utsnitt ur Umeå kommuns egen miljöövervakningsrapport från 2004 mfl.



Figur 2.2 Jämförelse av medeltemperatur och NO₂- halt under januari 2004.

Sedan luftmätningarna startade är det främst halterna NO₂ som visat sig vara den mest kritiska faktorn i Umeås luft relativt dagens miljö kvalitetsnormer. Dvs det har varit svårast att innehålla normen för NO₂. Det är därför kontrollprogrammet vilket beskrivs i **avsnitt 3.4** har upprättats. I Umeå är det bara föroreningarna NO₂ och partiklar (PM 10) som har visat halter över den så kallade övre utvärderingströskeln² i miljö kvalitetsnormen. Det är därför enbart dessa föroreningar som övervakas kontinuerligt.

¹ Stabil skiktning innebär att temperaturen avtar med mindre än 1°C / 100m, oftast i dessa sammanhang i vertikalled. Vid markinversion ökar temperaturen med höjden. Luftomblandningen och turbulensen blir därför låg varför utsläppen ansamlas i de nästan stillastående luftpaketen nära marken.

² Övre utvärderingströskeln (ÖUT) är en halt vid vilken lagstiftaren ställer krav på kontinuerlig övervakning (mätning) ev kompletterade med spridningsberäkningar.

NO₂ är näst koldioxid den vanligaste indikatorparametern för avgasutsläpp från förbränningsmotorer varför förhöjda halter NO₂ även innebär närvaro av andra trafikrelaterade ämnen som just partiklar samt flyktiga organiska kolväten, kolmonoxid, bensen mfl. NO₂ kan därför användas som en markör för hur föroreningar i stadsrum påverkar hälsan hos befolkningen.

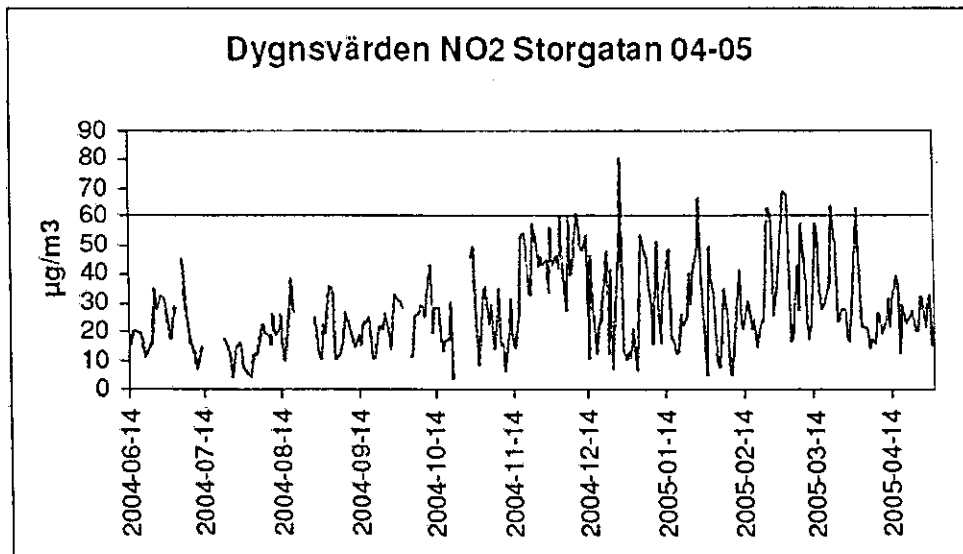
I den nyligen publicerade Luftguiden (Naturvårdsverket 2011) anges att: *"En ökning av NO₂-halten, som markör för tätortens luftföroreningar, med 10 µg/m³ ger en ökad förtida dödlighet på 12-14 procent vilket motsvarar ca 3 000 tidigarelagda dödsfall årligen för Sverige totalt."*

De enskilda föroreningarnas hälsoeffekter kan i vissa fall vara svåra att särskilja och kvantifiera eftersom avgasexponering innefattar flera ämnen. Däremot har det i en lång rad studier påvisats att NO₂ kan orsaka inflammatoriska effekter på luftvägarna och att långtidsexponering hos främst barn och astmatiker kan leda till nedsatt lungfunktion och ökat behov av medicinering för astma.

I litteraturen framställs annars generellt partiklar som den förorening som anses medföra störst hälsopåverkan i Svenska tätorter. Partiklarna i luften kommer från många olika ursprung varför de kan ha mycket varierande egenskaper och storlek. Förenklat består de minsta, ultrafina partiklarna ofta av avgaspartiklar medan de största partiklarna har sitt ursprung i mineraliskt, metalliskt, och organiskt material vars uppkomst är vägslitage och annan damning. Däremellan finns en fraktion av partiklar oftast mindre än 1-2 µm vilka sällan har ett lokalt ursprung. Denna fraktion kan bestå av åldrade sotpartiklar samt sulfat- och nitratpartiklar från utsläpp i den regionala bakgrunden. Hälsoeffekterna från de olika partiklarna beror av deras storlek och sammansättning. Exponering kan emellertid medföra, inflammation och ökad retbarhet och känslighet i luftvägarna för sådant man normalt inte är känslig för. Ökad känslighet och allergiastma kan exempelvis härledas till att avgaspartiklar kan sätta igång en ökad bildning av en viss typ av antikroppar (IgE).

2.4.1 Mätningar kvävedioxid

Det finns inga nyligen utförda mätningar vid Kv Heimdal, läs inom 3 år. Närmaste mätning utfördes i gaturummet längs Storgatan mellan Vasagatan och Östra Rådhusgatan (dvs. nära Heimdal). Datafångsten blev 93 % och omfattar perioden juni 2004 – juni 2005. **Figur 2.3** redovisar uppmätta dygnsmedelvärden under perioden. Det röda strecket illustrerar miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärde (98-percentil).



Figur 2.3 Utsnitt ur lufrapport 2005, uppmätta dygnsmedelvärden Storgatan. Miljökvalitetsnormen för dygn anges med 98-percentil vilket då avser de två procent av en serie mätresultat som har de högsta värdena. Dygnsnormer 98-percentil kan därför anses överskridna först när dygnsmedelvärden över $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ noterats under fler än 7 dygn vilket är 2 % av 365 dygn. Samma princip gäller när MKN för timmedelvärden, vars haltgräns är $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$, överskrids i mer än 175 timmar.

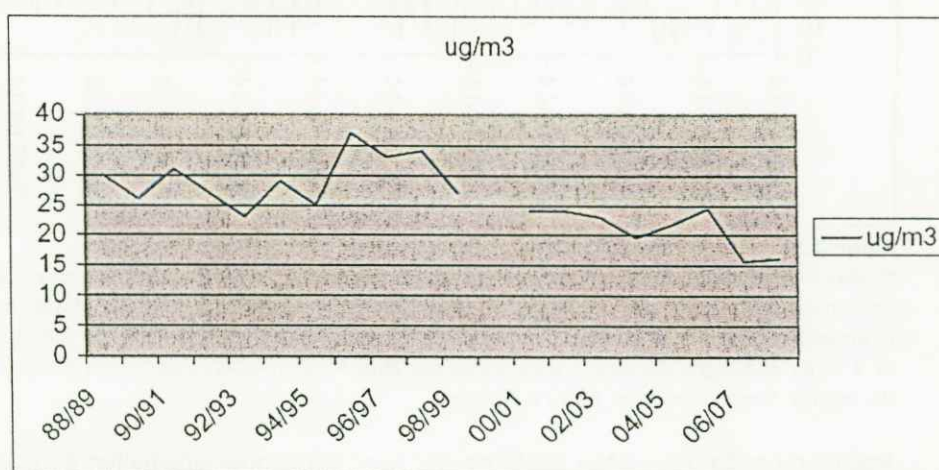
Resultatet enligt rapporten 2005, ger vid hand att dygnsmedelhalten $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ överskreds under 10 dygn. Detta innebär att normen för dygnsmedelvärde överskreds under 3 dygn fler än tillåtet. Årsmedelvärdet under hela mätperioden var $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket ska jämföras med motsvarande miljökvalitetsnorm om $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Av lufrapporten framgår även att medelvärden för timme överskred halten $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$ under totalt 91 timmar vilket skall jämföras med att normen överskrids efter 175 timmar. Mätserien indikerar därför inget överskridande av miljökvalitetsnorm vare sig avseende årsmedelvärde eller timmedelvärde.

Längs Västra Esplanaden har under åren 2003 – 2009 överskridanden av miljökvalitetsnormer för NO_2 konstaterats varje år. Under år 2009 på vintern registrerades 9 timmar med medelhalter över $225 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och 59 dygn med medelhalter över $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Årsmedelhalten 2009 var $42 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Längs Västra Esplanaden är alltså miljökvalitetsnormerna avseende års-, dygns- och timmedelvärde uppenbart överträdna.

Urbana bakgrundshalter övervakas vid en station på stadsbibliotekets tak vid Vasaplan. Datafångsten från stationen har varit god sedan 2003 varför resultaten ger en trovärdig bild över den faktiska urbana bakgrunden. Bakgrundshalter eller "takhalter" kan dock variera något på olika platser i centrala stan beroende på avstånd till utsläppsstråk. Ett exempel på utsläppsstråk är Västra Esplanadens närbidrag till de omgivande bakgrundshalterna. Under 2009 drabbades stationen

på bibliotekets tak av driftstörningar varför datafångsten endast blev 34 % på årsbasis.

I **figur 2.4** redovisas, på bibliotekets tak uppmätta medelvärden för vinterhalvår mellan 1988 – 2008. Statistiken i **figur 2.4** är angiven för vinterhalvår eftersom de högsta och som regel styrande dygnshalterna kan noteras under denna period. "Vinterhalter" blir även ofta styrande i avgöranden om miljökvalitetsnormer överskrids eller inte samt vid bedömningar om luftens farlighet för människors hälsa.



Figur 2.4 Vinterhalvårets bakgrundshalter av NO₂ på bibliotekstaket, åren 1988- 2008.

Mätningarna visar en svag trend vilken betraktad över hela perioden går mot lägre halter i den urbana bakgrunden. Under samma period har trafiken dock totalt sett ökat. Vintern 00/01 var datafångsten inte tillräcklig hög, därav glappet i kurvan.

Kommentar

Att normen för dygn överskreds med $10-7 = 3$ dygn på Storgatan kan betraktas som att det ligger inom felmarginalen för mätosäkerhet vilket tillsammans med upprättandet av kontrollprogram för NO₂ motiverat att kommunen inte anmält överskridandet till Naturvårdsverket. Felmarginalerna kopplade till mätosäkerhet är dock beaktade när accepterade mätmetoder för normen har bestämts varför vi i detta sammanhang utgår från resultatet som det redovisas i rapporten. Vidare är datafångsten 93% förhållandevis god samtidigt som mätbortfallen förekommer under perioder med vanligen lägre halter.

Med tanke på vinterhalvårets avgörande inverkan på hur haltsituationen utvecklas, se **figur 2.2**, gör vi därför bedömningen att det fortfarande mycket troligt föreligger en uppenbar risk för kontinuerliga överskridanden längs Storgatan. Vi hämtar utöver vad som framgår i **figur 2.2** även stöd i att haltprofilen över året på samtliga luftmätningar i Umeå stad sedan åtminstone 2003, visat att de högsta halterna NO₂ i princip utan undantag, inträffar under



perioden december till slutet av mars. Detta gäller i gaturum likväl som i den urbana bakgrunden.

Vinterfenomenet stabil skiktning avgör haltsituationen i högre utsträckning än upp till 10 % upp och nergångar i lokal NO₂-emission. Därav utgår vi ifrån, precis som mätningarna 2004-2005 visar, att miljö kvalitetsnormen för NO₂ i nuläget överskrids på Storgatan avseende dygnsmedelvärde. Inga indikationer föreligger att normen 40 µg/m³ för årsmedelvärde överskrids eller riskerar att överskridas med tanke på att årsmedelvärde 42 µg/m³ föreligger vid Västra Esplanaden (E4) med mer än 4 ggr så mycket trafik.

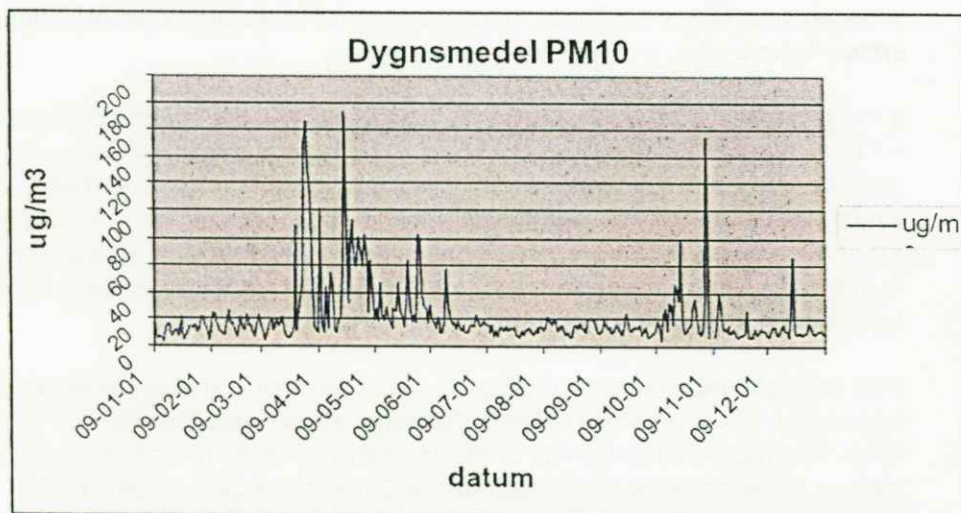
Med utgångspunkt från gaturummets liknande karaktär och platsens liknande egenskaper antar vi genom objektiv skattning³ att liknande förhållanden råder längs Storgatan vid Kv Heimdal 2009. Uppmätt trafikflöde längs Storgatan var i samma storleksordning 2004/2005 som år 2009. Alltså gäller ovanstående beskrivning även där. I Storgatans förlängning mot Västra Esplanaden torde halterna vara påverkade med utgångspunkt från den högre trafikbelastning som föreligger där.

Strandgatan i höjd med KV Heimdal har väsentligt öppnare gaturum och jämfört med luftberäkningarna på Storgatan 2004-2005 ca 30 % lägre trafik varför överskridanden av miljö kvalitetsnorm är mindre troliga vid detta parti.

2.4.2 Mätningar partiklar

Inga mätningar av partiklar har utförts i anslutning till kvarteret Heimdal. Under höst och främst vår kan förhöjda halter partiklar noteras i Umeå på grund av vägslitage från förhöjd användning av dubbdäck vid barmark och i samband med gatornas upptorkning innan sandupptaget (upptag av halkbekämpningsmaterial och sopning av gator). Detta illustreras tydligt i **figur 2.5** som visar mätresultatet från Västra Esplanaden 2009.

³ Bedömningsmetod av luftkvaliteten genom jämförelse med liknande plats. (NFS 2010:8)



Figur 2.5 Dygnsmedelvärden PM 10 år 2009, mätstation: Västra Esplanaden (utsnitt ur 2009 års luftrapport).

Årsmedelvärdet var 2009 $22,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jämfört med normen som är 40. Dygnsmedelvärdet 90 percentil var $44,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$, antalet dygn över $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ var 33 st jämfört med normen som tillåter 35, det är nära alltså. Av diagrammet går att utläsa att ca 7 dygn hade höga halter över $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Inga överskridanden av miljö kvalitetsnorm har konstaterats längs Västra Esplanaden sedan 2006. Halterna överskrider dock den så kallade övre utvärderingströskeln varför mätningarna måste ske fortlöpande. Åren 2006 till 2009 har årsmedelvärdet för PM10 varierat mellan $28,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2006) till $22,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2009). Trafikbelastningen uppgick 2009 till ca 27 000 fordonsrörelser /dygn.

Vid en jämförelse av trafikmängden mellan V Esplanaden och Storgatan ser vi att Storgatan trafikeras av 4,5 ggr mindre trafik. I SMHI rapport nr 140/2010 framgår att hälften av halten PM10 på V Esplanaden har lokalt ursprung från trafik och hälften härstammar från den urbana och regionala bakgrunden. Detta korrelerar även väl med publicerade halter från partikelmätningar av den urbana bakgrunden på bibliotekets tak. Med hjälp av den sk nomogrammetoden⁴ kan vi grovt beräkna förväntade halter PM10 längs Storgatan. När vi använder oss av 2010 års emissionsfaktorer⁵ enligt modellen och en korrelationsfaktor 1,95 för dygnsmedelvärde så ger modellen ett årsmedel (PM10) på Storgatan om ca $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och ett dygnsmedelvärde (90 percentil) på ca $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Halterna PM10

⁴ Beräkningsmetod för en grov uppskattning av föroreningshalter i vägar och gaturums närhet. (SMHI 2004)

⁵ Utsläppsfaktorer som påverkar halter genom fordonsparkens sammansättning enligt scenarion baserade på utsläppskrav och när det gäller PM10 även uppvirvling (resuspension) av partiklar.

bedöms utifrån beräkningsmetoden ligga under miljö kvalitetsnorm. Vid enstaka extremdygn, läs 10-15 st, vår och höst bedöms dock halter mellan 50-100 µg/m³ inte vara osannolika med tanke på påverkan av dubbdäck tillsammans med uppvirvling av damm torra blåsiga dagar.

2.5 Geoteknik och mark

Det följande beskrivning baseras delvis på följande geotekniska underlag:

- Kv Loke (Orrje&Co, 1958-05-27)
- Kv Heimdal nr 4 (VIAK, 1963-12-03)
- Tullkammaren (J&W, 1976-04-05)
- Kv Brage (Markgruppen AB, 1989-09-12)

Kv. Heimdal ligger i släntområdet mellan stadskärnans plan och Umeälven, mellan Storgatan i norr och Västra Strandgatan i söder. Området sluttar mot söder. Släntfoten följer i princip Västra Strandgatan och fortsatt söderut, fram till kajkant vid älven, är markytan i stort sett plan. Området utgör del av Umeälvens sedimentområde, karakteriserad av finjords sediment på morän. I ytan överlagras finjorden av en sandkappa och/eller tidigare fyllning. Grundvattennivån ligger i stora drag ca 4-6 m under marknivån vid Storgatan, 2-4 m under Västra Strandgatan.

2.5.1 Mark och grundläggning

Längs Thulegatan finns två äldre träbyggnader som delvis är utförda med källare. Där källare saknas är grunden utförd som kryppgrund. Källarväggar och grundmurar består av sten. I kvarterets östra del finns Stora Hotellet som har hel källarvåning och är grundlagd på sulor/plintar eventuellt underbyggd och förstärkt med rustbädd⁶. I den direkta omgivningen till kv Heimdal finns äldre bebyggelse med liknande grundläggning varav med säkerhet "Tullkammaren" i kv väster om Heimdal är förlagd på rustbädd.

Grundläggning från äldre, delvis riven bebyggelse, finns kvar i södra halvan av kv Heimdal; t.ex. parkeringsdäck, äldre betongplattor och igenfyllda källarutrymmen samt flera murar/stödmurar. Den mest synliga muren torde vara gamla teaterns terrass i kvarterets sydöstra hörn. Eventuellt finns även dold grundläggning kvar under markytan, t.ex. rustbäddar, stödpålar, mm bland annat från byggnaden Strand Hotell, som hade gavel mot Västra Strandgatan.

⁶ Äldre typ av grundläggningsmetod vid grundläggning på svag och ofta vattenrik undergrund. Består av korslagd plank/timmerstockar kompletterat med grenar, brädor och ev träpålar. Virket skyddas mot rötangrepp genom markens anaeroba miljö.



2.6 Förorenad mark

2.6.1 MIFO fas 1, planprogram

Inom kvarteret finns en fastighet (Heimdal 1:1) registrerad i Naturvårdsverkets MIFO⁷-databas. Fastigheten anges där som ett potentiellt förorenat område eftersom däckverkstad med gummitillverkning/ regummering har bedrivits. Med anledning av föreliggande planförslag har en inledande MIFO fas 1 utförts av ENVIX NORD AB inför planens programskede se **bilaga 1**. Av den framgår att gummiverkstad med regummering har bedrivits åren ca 1940 – 1995 samt att det innan dess möjligen förekommit någon typ av garveri i mindre omfattning. Det refereras till ett "uthus" vilket i början av 1940-talet hade nyttjats för garveri men som revs för att ge plats för verkstaden. I uthuset återfanns säckar med salt och bland annat inälvor.

Verkstaden var belägen i byggnaden vilken för närvarande inrymmer restaurang på kvarterets innergård. Försäljningslokalen (däck och fälg) låg i ett hus längs Storgatan.

I MIFO-rapporten (FAS 1) framgår följande om den potentiella föroreningsbilden:

"Potentiella föroreningar från gummitillverkning bedöms, enligt Naturvårdsverkets förteckning över branschtypiska föroreningar, bl.a. vara metaller, PAH, aromater, cyanider och lösningsmedel. Huvudsaklig miljöbelastning/potentiellt förorenande ämne som härrör från garverier är krom, då kromsalter (kromsulfat) använts som garvämne vid sidan av vegetabilisk garvning (bark). I Naturvårdsverkets branschförteckning omnämns även kvicksilver och hydrokarboner som potentiella föroreningar."

Det anförs även att oljeföroreningar kan ha uppstått under verkstadens verksamhetstid. Eftersom inga uppgifter om faktisk gummitillverkning förekommer, utan enbart regummering och försäljning samt mot bakgrund av verksamhetens omfattning bedöms dock föroreningsrisken som liten.

I MIFO-rapporten (FAS 1) rekommenderas att en översiktlig mark- och grundvattenundersökning skall utföras innan schaktning av massor i området påbörjas.

2.6.2 MIFO fas 2, plansamråd

Inför att detaljplanen ställs ut för samråd har en kompletterande miljöteknisk bedömning motsvarande MIFO fas 2 utförts av ENVIX Nord AB. Undersökningen utfördes med hjälp av borrhandsvagn utrustad med skruvborr. Jordprov togs från fyra provpunkter. Grundvattenprov togs från två av dessa provpunkter. Av en preliminär lägesrapport inför utarbetandet av en komplett MIFO fas 2 bedömning,

⁷ MIFO = Metodik för Inventering av Förorenade Områden. Fas 1 är en preliminärt orienterande studie med riskklassning av objektet baserad tillgänglig information.



framgår att provresultaten inte indikerar att området är allvarligt förorenat. Se **bilaga 2**. Någon riktad provtagning var inte möjlig nära den utpekade garveriverksamheten.

Av lägesrapporten framgår vidare att *"En viss beredskap bör hållas för kompletterande provtagning i samband med kommande rivning av husen på västra delen av fastigheten. Då bör provtagning och analys främst inriktas på krom och andra metaller närmare där garveriverksamhet bedrivits. Tidigare verksamhet i form av gummiverkstad verkar ej ha givit upphov till någon betydande förorening av petroleumämnen."*

2.7 Tillgänglighet

Kvarterets centrala belägenhet medför att tillgängligheten till kollektivtrafik, parkering och cykelparkering är god. Kvarteret angränsar till kajområdet med strandpromenaden vilket är ett frekvent nyttjat cykel- och gångstråk längs älven. För närvarande utgörs strandpromenaden förbi Heimdal av asfalt och parkering då uteserveringar är förlagda på gångytan längs själva kajen.

Trottoarerna runt kvarteret består av fasade betongplattor med taktila / estetiska markeringar av smågatsten vid infarter och korsningar. Trottoaren avgränsas mot gata med kantsten eller natursten. Plattbeläggningen har sättningar vilka varierar mellan 0-5 cm. Bitvis är plattorna spruckna. Gatstenspartierna har försetts med körytor av slät marksten vilket underlättar vid passage med rullstol, permobil, barnvagn, resväska etc. Vid gångvägarna mot omgivande kvarter har trottoarens kantsten försänkts något alternativt så har korsande vägbana försetts med upphöjt övergångsställe vilket underlättar framkomligheten. V Rådhusgatan och Thulegatan har inga viloplan.

2.8 Samhällsbuller

Ljudlandskapet i anslutning till kvarteret karaktäriseras av de ljud vilka normalt genereras i tätorten. Generellt dominerar ett bakgrundsbuller främst orsakat av den omkringliggande vägtrafiken och dess olika intensitet. Närtrafiken i omedelbar anslutning till kvarteret kan uppfattas bestå av ett flöde av individuella ljudhändelser vars egenskaper främst beror av fordonstyp och körsätt. Ljudlandskapet varierar väsentligt över dygnet på samma sätt som variationen i det stadsliv och den trafik som karaktäriserar området.

2.8.1 Trafikbuller

Kvarteret exponeras främst av buller från trafiken längs de två huvudstråk vilka anförs i **avsnitt 2.2** nämligen Storgatan och Strandgatan. Enligt kommunens översiktliga bullerkarta så är beräknade nivåer längs dessa gator i princip lika som övriga öst-västliga gator inom centrumfyrcanten. Enligt bullerkartan exponeras byggnaderna på innergården inom Kv Heimdal inte för några betydande ekvivalenta ljudnivåer då kvarterets bebyggelse fungerar som avskärmning. Tyst



eller åtminstone ljuddämpad sida föreligger (ca 45-50 dB A). Kvarteret exponeras inte för något betydande flygbuller inkl helikopterbuller.

Kvarterets fasad mot Storgatan angränsar däremot ett stängt gaturum inom vilket ekvivalenta ljudnivåer mellan 65-70 dB (A) kan förväntas på 2 m höjd med utgångspunkt från bullerkartan. Samma del av kvarteret exponeras även för de högsta maximala ljudnivåerna. Enligt bullerkartan kan maximala nivåer över 85 dB (A) förväntas. Inom denna del av kvarteret finns kvarterets enda bostäder, i plan 2 och 3.

Kommentar: Bullerkartan är en översiktlig och delvis väl så grov beräkning av förväntade bullernivåer i hela Umeå kommun. Den ger alltså en översiktlig bild som inte i alla detaljer är helt rättvisande. Den visar däremot att Storgatan är en typiskt vältrafikerad stadsgata med betydande bullernivåer. Vid tidigare planläggning på liknande platser längs Storgatan har dock något lägre nivåer redovisats än de som framgår på bullerkartan. Det vi refererar till är detaljplanen för kv Thor vilken också är belägen längs Storgatan.

Trafikbullret från Tegsbron/E4 kan vid högflödestimmar upplevas som ett förhöjt bakgrundsbuller från strandpromenaden i höjd med kv Heimdal.

2.8.2 Buller från verksamheter

I kvarteret finns en restaurang tillika pub och nattklubb. Vid kajen sydväst om kvarteret ligger två restaurangbåtar vars verksamhet ökar i omfattning under sommarhalvåret. Då anläggs uteserveringar längs kajen och även mindre utomhusscener för livebandspelningar. Ljudet från spelningarna breder ut sig främst över och längs kajen och Umeälven.

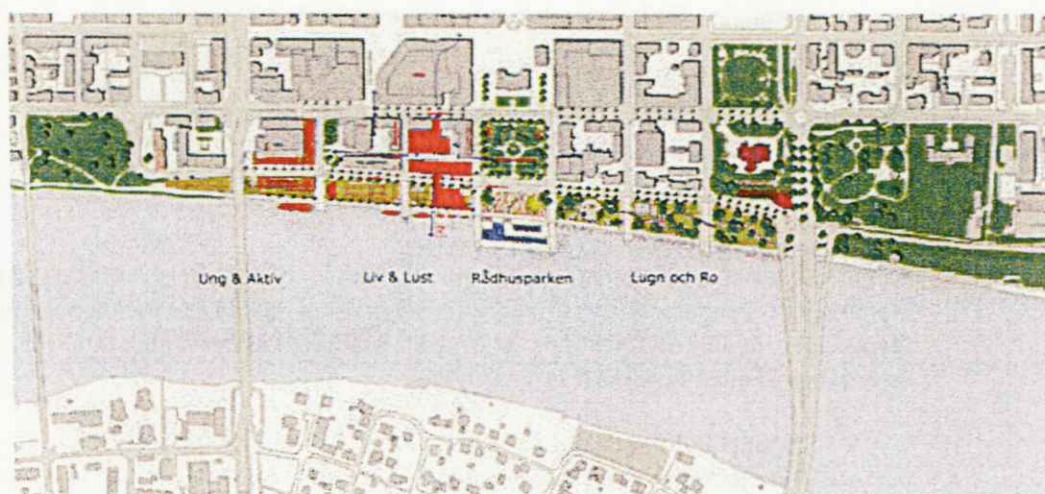
Kajen används även som arrangemangsplats för större konserter och festivalliknande arrangemang. Vid sådana evenemang och vid spelningar på restaurangbåtarna utgör publikens exponering av höga ljudnivåer den mest väsentliga påverkan på människors hälsa.

Mellan åren 2005 – 2009 har ett fåtal klagomål på höga ljudnivåer inkommit till miljö och hälsa vid Umeå kommun vilka är tillsynsmyndighet. Klagomålen gäller främst att musikens höga ljudnivå stör boende på Tegssidan (andra sidan älven). Bland annat anförs även att frekvensen av arrangemang/spelningar totalt sett är för hög.

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Staden mellan broarna

Projektet "Staden mellan broarna" handlar om att utveckla kajområdet mellan Kyrkbron och Broparken i centrala Umeå till en attraktiv mötesplats för umebor och besökare. **Figur 3.1** illustrerar ett av alternativen där "kulturens centrum lokaliserats" i kvarteret Heimdals förlängning ner mot älven, alltså det som i projektet kallas som alternativ C. Lokaliseringen nämns i **avsnitt 1.1** som en av två tänkbara.



Figur 3.1 Illustration av alternativ C där en del av Kulturens centrum förläggs på hamnplanen.

Källa: http://umea.se/images/18_40b4bae811ad401e2e18000135031/KulturcentrumCL.jpg

Enligt beskrivningen vilken förelåg på Umeå kommuns hemsida den 2010-11-01 är målsättningarna följande med projektet Staden mellan broarna:

- Vända staden mot älven
- Skapa mötesplatser, aktiviteter och upplevelser
- Sammanhängande stråk
- Skapa mångfald av aktiviteter
- Samverka med fastighetsägare
- Skapa ett Kulturens centrum
- Etappvis utveckling
- Öppen dialog

Den nyligen anlagda skateparken vid Tegsbrons norra brofäste är en del av projektet och stadsstrandens funktionella och estetiska omdaning.



3.2 Gällande detaljplaner för kvarteret

För kvarteret gäller idag följande detaljplaner och andra styrande handlingar:

- Plan för Umeå stad efter branden den 25 juni 1888, antagen av stadsfullmäktige 23 februari 1889.
- Ändring av stadsplanen för kvarteret Spelet samt del av hamnområdet inom Umeå stad, fastställd 30 januari 1948.
- Tomtindelning inom del av kvarteret Heimdal, upprättad 1956
- Stadsplan för kvarteren Vikingen, Loke, Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren upprättad maj 1956.
- Detaljplan för kvarteret Heimdal 5, laga kraft 1993.

Förslaget till ny detaljplan ersätter kvarterets gällande detaljplaner och ianspråkta även mark mellan Strandgatan och kajen.

3.3 Relevant pågående detaljplanering

I centrala Umeå pågår planering för ett antal större projekt vars nya byggnader kommer att förändra centrumfyrkantens skyline i de fall de blir verklighet. Högre byggnader medför en förtätning av centrala staden med fler målpunkter för människor. Följande projekt är väsentliga:

- Detaljplan för kvarteret Thor
- Detaljplan för kvarteret Magne
- Detaljplan för kvarteret Forsete
- Detaljplan för kvarteret Nanna/Miner
- Detaljplan för kvarteret Höder
- Detaljplan för kvarteret Ran

3.4 Översiktsplan med fördjupning

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25. Under sommaren 2010 genomfördes samråd för en ny fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna, kallas nya FÖPen. Den nya FÖPen kommer att ersätta den nu gällande varför vi, som anføres i **avsnitt 1.5**, låter de för miljön väsentliga delarna i den nya FÖPen väga tungt när framtida utveckling skall beaktas.

Den nya FÖPen visar, trots att den inte är antagen, den mest troliga utvecklingen av Umeå stad. Vi antar denna utgångspunkt trots att flertalet av de detaljplaneärenden vilka anføres i **avsnitt 3.3** inklusive kv Heimdal inte illustrerats eller beretts särskild plats i nya FÖPen.

Den nya FÖPens viktigaste målsättning är att centrala staden både ska kunna utvecklas och förnyas med bebyggelse för blandad användning, sk "mixed use",

samtidigt som stadsbildens identitet skall bibehållas. I grunden till nya FÖPen ligger också Aalborgåtagandena genom vilket Umeå kommun förbundit sig att nyttja stadsplanering och stadsbyggnad som verktyg för att skapa en hållbar utveckling och en god plattform för miljö- och hälsofrågor. Åtagandena avspeglas delvis i de strategier och program om trafik, parkering och luftkvalitet vilka återges i den nya FÖPen. Om dessa blir verklighet enligt de viljeriktningar som anförs kommer de att påverka miljöns utveckling.

3.5 Åtgärdsprogram kvävedioxid i Umeå

Som ett resultat av att det konstaterats att miljö kvalitetsnormen för NO₂ överskrids har Umeå kommun upprättat ett åtgärdsprogram antaget 2007 för att på sikt kunna minska halterna NO₂ på aktuella platser. Programmet fastslogs av Länsstyrelsen i juni 2009 och anger åtgärder och strategier för att minska utsläppen av NO₂ i Umeå. Det krävs både kort- och långsiktiga åtgärder för att minimera förekomsten av luftföroreningar och riskerna för människors hälsa. Omprövning av programmet skall ske vid behov dock minst vart sjätte år. Skäl för omprövning kan bland annat vara att genomförda åtgärder inte fått avsedd effekt eller att nya väsentliga förutsättningar eller kunskaper tillkommit.

Programmet är av övergripande karaktär och innefattar bland annat redan planerade stora infrastrukturprojekt som ringled och resecentrum etc. Inga åtgärder förutom möjligtvis införandet av miljözoner och åtgärder för ökat kollektivtrafikresande tar därför konkret bäring på aktuellt planområde. Åtgärdsprogrammets ambitioner har i huvudsak integrerats i den nya fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

3.6 Parkeringsstrategi för Umeå Stad

En av åtgärderna i kommunens åtgärdsprogram som nämns i föregående avsnitt är att ta fram ny parkeringsstrategi med fokus på centrumfyrcanten. Arbetet med ny parkeringsstrategi sker inom ramen för den nya fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Den nya parkeringsstrategins huvudinriktning innebär bland annat att det i första hand ska beredas parkeringsplatser för boende och besökare istället för arbetande och verksamma. Detta innebär att antalet arbetsplatsrelaterade bilresor till stadskärnan på sikt ska minska genom att minimera antalet arbetsparkeringar. Arbetsplatsparkeringar ska i stället möjliggöras utanför stadskärnan med möjlighet att därifrån åka kollektivtrafik, cykla eller gå till sin arbetsplats. Fördjupningen pekar ut några strategiska lägen för lokalisering av framtida parkeringsanläggningar, vid Nanna/Mimer, samt vid järnvägen väster om ÖK och väster om befintlig E4. I den nya FÖPens samrådshandling från juli 2010 anfördes följande:

"Att minska arbetsplatsresorna med bil till centrala Umeå är en nödvändighet för att minska trafikflödena i högtrafiktimmarna morgon och eftermiddag, timmar då Umeå har som sämst luftkvalitet. Samtidigt utgör det en möjlighet att öka stadskärnans tillgänglighet när parkeringsutrymme kan överföras till besökande."



Denna huvudprincip kompletteras med att eftersträva samlade och samnyttjade parkeringsplatser med koordinerade parkeringsledningssystem. Parkeringsledningssystem kan ge trafikanterna snabbare information om var lediga platser finns och på så sätt minimera söktrafik.

I ovan nämnda samrådshandling angavs följande nyckeltal för ny parkeringsnorm i Umeå:

P-platser per 1000 m² BTA

Kontor 10 (varav 1 besökande)
 Handel 22 (varav 18 besökande)
 Restaurang 20 (varav 17 besökande)
 Hotell 5 (varav 4 besökande)

Cykel p-norm föreslås innebära

Bostadshus 2,5 platser per lgh
 Kontor 13-20 platser per 1000 m² BTA
 Hotell 5 platser per 1000 m² BTA
 Restaurang 20 platser per 1000 m² BTA
 Bibliotek/idrott/nöje 0,2-0,6 platser per besökare.

3.7 Riksintressen och strandskydd

Riksintresset för kulturmiljö beskrivs i upprättad kulturmiljöstudie. Umeälven omfattas av riksintresse för yrkesfiske. Strandskyddet är tidigare upphävt inom planområdet. Sedan 1 juli 2010 skall dock strandskyddet prövas på nytt vid varje ny planläggning inom strandskyddets 100 m zon.



4. Alternativbeskrivning

4.1 Nollalternativet

Nollalternativet innebär att föreliggande detaljplan inte antas. Förverkligandet av projektet Staden mellan Broarna hamnar ställs då inför att det som kallats Kulturens hus måste lokaliseras på annan plats.

Att kvarteret förblir som det ser ut i dag är på sikt mindre troligt främst med tanke på dess koppling till Staden mellan Broarna men även med utgångspunkt från kvarterets centrala och relativt attraktiva belägenhet.

Den nya FÖPens intentioner kommer, i dess slutliga former, att realiseras oavsett alternativ. Miljöpåverkan motsvarar inledningsvis förutsättningarna vilka beskrivs i nuläget och förändras i nollalternativet takt med den nya översiktsplanens följdverkningar samt omkringliggande stadsutveckling mm.

Den betydande miljöpåverkan vilken orsakas av dålig luft beror främst på faktorer som trafikmängd och stabil skiktning varför någon väsentlig skillnad mellan alternativen är svår att urskilja. Detta beror även på nollalternativets förhållandevis osäkra händelseförlopp avseende alternativ exploatering av Kv Heimdal.

4.2 Planförslaget Heimdal

I **avsnitten 1.1 till 1.3** beskrivs planförslagets bakgrund, syfte och huvuddrag, se även detaljplanen. I **avsnitt 5** beskrivs planförslagets miljöpåverkan och miljöns sannolika utveckling om planförslaget blir verklighet.



5. Förväntad miljöpåverkan

I detta avsnitt beskrivs särdragen av den för planförslaget mest relevanta miljöpåverkan. Som redan anförts så består den betydande miljöpåverkan av den påverkan planförslaget kan orsaka på omgivningen men även den påverkan som omgivningen orsakar på planförslaget.

5.1 Trafik och parkering

Trafik och parkering utgör grundorsaken till den mest betydande miljöpåverkan i denna miljöbedömning. Därför väljer vi att så långt det är möjligt i detta skede att beskriva planförslagets möjliga påverkan på trafik- och parkeringssituationen i inledningen av detta avsnitt.

5.1.1 Parkering

Planförslagets ianspråktagande av kajområdet omfattar ca 90 allmänna parkeringsplatser. Enligt en preliminär beräkning utifrån nyckeltalen i Umeås nya parkeringsnorm fordrar tillkommande byggrätter enligt planförslaget att ytterligare 80-90 parkeringsplatser för bil behöver anordnas. Inom kv. Heimdal kan ett 50-tal p-platser anordnas, vilket medför att ca 120-130 p-platser behöver friköpas.

Det saknas nyckeltal för centrumskapande verksamhet. Det kan dock beroende på vilken typ av kulturverksamhet som blir aktuell, genereras en belastning på det allmänna parkeringsbeståndet i närområdet främst kvällstid men även dagtid och helger. Med hänsyn till att verksamheterna som planeras i den nya byggnaden i huvudsak flyttas från andra kvarter inom de centrala stadsdelarna samt att resvanor och samnyttjande, enligt nuvarande verksamheter alltjämt är giltigt, görs bedömningen att tillräcklig mängd parkeringsplatser redan finns frigjorda för denna typ av kulturverksamhet inom centrumfyrkanten. Ytterligare platser behöver inte friköpas. För den administrativa delen av kulturverksamheten görs dock bedömningen att ca 16 p-platser kommer att behöva friköpas.

Friköpen skapar ekonomiskt underlag bland annat för genomförandet av den parkeringsstrategi vilken presenteras i nya FÖPen. Främst avses den långsiktiga del vilken innebär att parkeringsplatser bör samlokaliseras i utkanten av centrumfyrkanten. Med färre parkeringar i centrum och då i synnerhet arbetsparkeringar torde synbara effekter på sikt kunna noteras främst vad gäller minskning av centrumgatornas trafikmängder under högflödestimmar.

5.1.2 Cykelparkering

Ca 130 platser för cykel kommer att behöva anordnas inom det nya kvarteret med avseende på kontor, hotell, restaurang och handel enligt förslag på cykelparkeringsnorm, vilket bör kunna anordnas inom kvarteret. För centrumskapande användningssätt i planen kan antalet cykelparkeringar bli omfattande.

Den föreslagna cykelparkeringsnormen för bibliotek anger ett behovstal på 0,2-0,6 platser per besökare, vilket för 3000 besökare per dag medför ett parkeringsbehov på ca 600 p-platser (behovstal 0,2). Med hänsyn tagen till samnyttjande av cykelplatser och ett antagande om att högst 1000 besökare befinner sig i byggnaden vid ett och samma tillfälle är det rimligt att i storleksordningen 200 cykelplatser behöver nyanläggas vid kulturhuset.

5.1.3 Trafik

Eftersom huvuddelen av trafiken inte är kopplade till dagens Kv Heimdal förväntas de tidigare anförda trafikströmmarna längs Strandgatan och Storgatan i huvudsak kvarstå i samma storleksordning. De 90-tal p-platserna på kajen vilka tas i anspråk av planförslaget har en ungefärlig genomsnittlig omsättning på 4 bilar per dygn enligt UPAB. Detta motsvarar en trafikvolym på 720 trafikrörelser/dygn. I och med att denna parkeringskapacitet försvinner minskas kajens betydelse som målpunkt, vilket kan antas medföra förändringar i trafikmönstret kring Heimdal. Detta kan minska belastningen på både Strandgatan och Storgatan på sikt genom att parkeringssökande bilister väljer alternativa platser och områden för parkering (ex Stadshuset, Nanna, Norrlandsgatan etc). Det kan även antas att viss trafik i samband med detta flyttas över från Strandgatan till Storgatan, på grund av de gatuparkeringar som finns där inklusive Parketten.

Eftersom projektet staden mellan broarna är en del av den sannolika utvecklingen i närområdet så kan dessa mekanismer förstärkas på liknande sätt när ytterligare ca 130 platser lyfts från kajen. Hela kajparkeringen totalt genererar i dag ca 1800 trafikrörelser/dygn fördelat på två in/utfarter.

Umeå kommun har i sitt arbete med den fördjupade översiktsplanen (FÖPen) identifierat parkeringsreservat för framtida parkeringsanläggningar. Närtida satsningar finns i denna kartläggning längre österut längs Strandgatan (ett fåtal gatuplatser), Gjallarhornet samt vid Järnvägsallén/Östra kyrkogatan. Det är troligt att en del av den söktrafik som belastar Heimdals närområde inklusive kajen (700 -1800 trafikrörelser) kommer att flyttas till dessa områden. I brist på kunskap om lokalt resvanemönster är det mycket svårt att exakt beskriva var kajparkeringens på sikt upphörande trafikallsträng kommer att avlasta respektive belasta.

Heimdal som målpunkt kan generera ett parkeringsbehov som vid vissa tidpunkter inte kan lösas inom kvarteret varvid andra parkeringar vilka redovisas i **avsnitt 2.3** kan nyttjas. Troligen har större delen av besökarna till Heimdals nya handel snarare "stan" som primär målpunkt än själva Heimdal varför trafikbelastningen



relativt denna kategori besökare blir svår att kvantifiera i anslutning till planområdet.

Beroende på omfattningen av den kulturverksamhet som planen möjliggör kan det genereras tillfälligt ökad trafik under vissa kortare perioder främst kvällstid men även dagtid och helger. Denna tillfälliga trafikbelastning sammanfaller oftast inte i tid med de högflödestimmar som arbetspendling orsakar. Tillsammans med den allmänna trafikökningen, arbetsplatsparkering, eventuell överflytt från Strandgatan samt varuleveranser mm till Kv Heimdal, bedöms en ökning på Storgatan i storleksordningen ett fåtal procent relativt dagens trafikmängder (ÅDT/VDT) kunna uppstå. Störst andel kan relateras till den allmänna trafikökningen och kajomdaningen som helhet medan förändringen som är direkt kopplat till enbart planförslaget blir mycket marginell. Eftersom en av angränsningsplatserna till kvarteret förlagts längs V Rådhusgatan vilken har väsentligt mindre trafik (ÅDT 500), så uppskattas den relativa förändringen där bli omkring 10-15 %. Korsningen V Rådhusgatan Strandgatan avlastas när den trafikbelastning som tidigare var kopplad till kajparkeringens infart upphör helt. Eftersom planområdet har flera entréer kan viss trafikangöring till kulturväven och kvarteret även komma att ske via nuvarande hamnplan och Thulegatan.

Kommentar

Vi vill sammanfatta detta men vill först betona att centrumfyrkantens trafiksituation i stor utsträckning påverkas av den relativa omdaning som sker i och med bland annat de projekt som anförs i **avsnitt 3.3**. Det som också kan få en väsentlig betydelse för trafikprognosen är huruvida den framväxande parkeringsstrategin (**avsnitt 3.6**) i nya FÖPen kan bli förverkligad. Även justering av biljettpriiser för parkering har visat sig få betydande genomslag på trafikmönster.

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



5.2 Luft

5.2.1 Något om miljöns sannolika utveckling

Ingen avgörande skillnad relativt i dag kan rimligen förväntas innan år 2020 avseende överskridanden av dygnsmedelvärden för NO₂ eftersom dessa, förutom befintlig trafikmängd, i mycket stor omfattning beror på hur vinterns låga temperatur faller ut samt därmed förekomsten av stabil skiktning. Trenden i Sverige är dessutom att andelen dieselfordon ökar och därmed även primäremissioner av NO₂ vilket troligen motverkar eller åtminstone försvårar uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen även i Umeå.

SMHI drar i sin rapport nr 140/2010 slutsatsen att risk för överskridanden av MKN för 98-percentil dygnsmedelvärde kvarstår för Umeå medan utsikten för andra svenska gaturum är goda. Förbättringarna för andra svenska gaturum relateras i huvudsak till högre europeiska emissionskrav för förbränningsmotorer. Detta kan också ligga bakom den svagt nedåtgående trend för vinterhalvårsmedel NO₂ som konstateras i Umeås urbana bakgrund (**Figur 2.4**). I SMHIs rapport anföras huvudsakligen "kallt nordiskt klimat med ofta förekommande markinversioner vintertid" som huvudorsak till att risken för fortsatta överskridanden ännu en tid kvarstår i Umeå.

Till detta skall läggas att riksdagens skatteutskott i ett pressmeddelande 17/2 2011 meddelade att de vill att regeringen ser över möjligheten att minska skatteskillnaderna mellan den sk "europadieseln" (EN590) och Sveriges diesel miljöklass 1 (MK1) vilken för närvarande åtnjuter 40 öre/l i skattelättnad på grund av bättre miljöprestanda. Michael G:son Löw, Vd, Preem tillsammans med Svante Axelsson, generalsekreterare, SNF, kritiserar i en debattartikel i dagens industri (2011-03-07) skatteutskottets förslag. De hävdar att den svenska dieseln MK1, genererar 10 % lägre utsläpp av kväveoxider, 30 % lägre partikelutsläpp och hela 40-90 % lägre utsläpp av PAH⁸ jämfört med europadieseln EN590 och menar att skattelättnaden på diesel MK1 därför har fortsatt hög relevans när det gäller att begränsa hälsoeffekterna från trafik. De stödjer sitt resonemang på en samlingsstudie, utförd av forskningsinstitutet AVL på uppdrag av Trafikverket, av alla aktuella tester med de båda dieselsorterna.

Den för centrala staden pågående översiktsplaneringen och förverkligandet av åtgärdsprogrammet för NO₂ föreslår dock strategiska åtgärder vilka, om de genomförs, skapar förutsättningar för bättre stadsluft. Åtgärderna kräver en långtida omställning på systemnivå varför de inte bedöms kunna ge några avgörande verkningar före år 2020. Möjligen kommer små successiva förbättringar innan 2020 att kunna urskiljas längs Västra Esplanaden när ringled och Kolbäcksleden/E4 färdigställts och kan avlasta.

⁸ Polycykliska aromatiska kolväten, ämnesgrupp som har misstänkt mutagena eller cancerframkallande egenskaper.



5.2.2 Gaturummet längs Storgatan

Enligt resonemanget som anförs i **avsnitt 2.4** kan miljö kvalitetsnormen NO₂ i Storgatans gaturum norr om Kv Heimdal anses vara överskriden om än med enbart ett fåtal dygn. Dagens partikelhalter PM10 har en marginal till miljö kvalitetsnormen och den övre utvärderingströskeln varför ingen kontinuerlig mätning av sådana gaturum behöver ske. Gaturummet är stängt dvs. omges av byggnader på båda sidorna om gatan vilket generellt innebär sämre luftomblandningsförutsättningar och möjligen högre halter på sådana gator än i mer öppna gaturum.

De mycket marginella trafikökningar, relaterade till planförslaget, vilka anförs i **avsnitt 5.1.2** bedöms inte vara av tillräckligt stor omfattning för att den i beräkningsmodeller eller vid mätning ska kunna orsaka fler dygnsöverskridanden av miljö kvalitetsnorm för NO₂ eller signifikanta skillnader i års- eller dygnsmedelhalter för PM10. Det är i huvudsak andra mekanismer som styr. En osäkerhetsanalys baserad på ett scenario med antagen trafikökning på Storgatan med 2000 fordon skulle enligt nomogrammetoden medföra lokala halter PM10 på 37 µg/m³ i dygnsmedelvärde, vilket är under gällande miljö kvalitetsnorm.

Planförslaget möjliggör en ökad bygghöjd inom kv Heimdal. Den ökade byggnadshöjden är däremot indragen bakom befintliga byggnader längs Storgatan och omfattas av en höghusdel belägen i princip mitt emellan Strandgatan och Storgatan. Detta tillsammans med att befintliga byggnader inte förändras i höjd innebär att volymen på och omblandningsförutsättningarna i gaturummets luftpaket i princip förändras obefintligt. Kvarterets nya byggnadshöjder förväntas därför inte medföra ökad instängning av gaturummet i en sådan omfattning att ytterligare dygnsöverskridanden eller andra överskridanden av miljö kvalitetsnormen för NO₂ riskeras.

Generellt kan höga byggnader vid vissa väderförutsättningar med vind generera ökad turbulens och förändrade vindriktningar vilket kan öka luftomblandningen även i marknivå. Effekterna från ett enstaka punkthus som högdelen i planförslaget Heimdal är mycket svåra att kvantifiera men anses däremot bidra med mycket marginella skillnader i gaturummets luftomblandning över tid. Effektens påverkan på halterna i gaturummet bedöms därför som i princip obetydliga och kan därför inte anges som en haltminskande faktor. Detta främst eftersom det vid sådan väderlek med vind även förekommer marknära luft rörelser/vind som i högre utsträckning påverkar halten i gaturummet. Bland annat bedöms öppningen mot Stadsparken och den korta Thulegatan utgöra en viktigare funktion för gatans utspädning. Fenomenet från höga byggnader uppstår inte när det skulle behövas som mest, nämligen när stabil skiktning/ markinversion råder och halterna längs Storgatan på grund av detta är som högst.

Planförslagets överdäckning av Strandgatan förändrar inte platsens egenskaper och förutsättningar på ett sådant sätt att halterna förväntas öka relativt dagsläget.



5.3 Samhällsbuller

Planförslaget möjliggör i dess nuvarande lydelse ingen särskilt bullrande verksamhet. De "kulturevenemang" i form av musik, teater eller annat som kan förväntas generera höga ljudnivåer förläggs huvudsakligen inomhus. Planförslaget innehåller inga bostäder och medför att restaurangbåtarnas sommarserveringar och scener troligen måste flyttas till annan plats. Den trafikförändring planförslaget innebär inga mätbara och i synnerhet hörbara skillnader från vägtrafikbuller kunna förväntas beroende på exploateringen enligt planförslaget.

5.4 Risk och säkerhet

Planen möjliggör inga verksamheter vilka kan orsaka varaktiga risk- och säkerhetsaspekter vad gäller plötsliga utsläpp, explosion och särskild risk för brand i centrala staden. Ett genomförande av planen kan dock generera varaktig risk för sättningar i omgivningen om inte hänsyn beaktas under projektering och byggtid. Detta beskrivs närmare i **avsnitt 5.5 och 5.6**.

5.4.1 Närhet till vatten

Bebyggelse i närheten till vattnet kan innebära riskhändelser vid extrema vattennivåer i älven. I den fördjupade översiktsplanen för älvlandskapet framgår att ett 100-årsflöde⁹ i Umeälven motsvarar ca 2800 m³/sek. Ett sådant flöde innebär att vattennivån vid Tegsbron stiger till nivå + 2,37 m enligt höjdsystem RH 2000. Planförslagets nuvarande lägsta grundläggningshöjd är +3,5 (RH2000). Ett normalflöde vid ett typiskt vårförfall är ca 2000 m³/sek. Flödet styrs i stor utsträckning av regleringen vid Stornorrfors kraftstation men med tanke på att så kallade 100-årsflödet inträffade både 1993 och 1995 finns skäl att beakta de rekommendationer som anförs i den fördjupade översiktsplanen för älvlandskapet.

Eftersom planförslaget inte medger bostäder närmast älven och eftersom ett möjligt händelseförlopp vid extrema vattennivåer som regel inte är plötsligt så kan risken avgränsas till möjliga skador på egendom, väg och VA infrastruktur.

Planförslaget tillåter bebyggelse ca 10 m från kajens kant. Strandpromenadens "fria passage" kopplat till avsteg från strandskyddet skall inrymmas mellan byggnad och vatten. Passagen bör på ett säkert sätt kunna trafikeras av cyklisterna och gångtrafikanter för att huvudändamålet med strandpromenaden och syftet med fri passage ska kunna upprätthållas, mopeder kan inte uteslutas.

Följande kriterier kan skapa goda förutsättningar för den fria passagen:

- god sikt
- utrymmen att mötas
- tillräckligt manövreringsutrymme
- skyddsanordningar mot vatten,
- anpassad (eventuell) passage ut från byggnad mot älven

⁹ Ett 100-årsflöde uppkommer med en sannolikhet om 63% under en 100-årsperiod.



Passagens gestaltning och slutliga utformning kommer att samordnas med projektet staden mellan broarna och kommer att erhålla sin slutliga utformning inom ramen för det projektet. Planförslaget innehåller därför inga bestämmelser om passagens gestaltning och utformning.

5.4.2 Risken för olyckor

Syftet med planförslaget och mer tydligt ambitionen med projektet Staden mellan broarna är skapa mötesplatser och "vända staden mot vattnet". På sikt är detta en trolig utveckling vilken medför att antalet människor i rörelse mellan centrum och kajen och längs strandpromenaden kan förväntas öka. Eftersom V Strandgatans funktion som lokalgata bibehålls i planförslaget samtidigt som antalet korsande människor väntas öka de flesta tiderna på dygnet så ökar även risken för kollisioner och påkörning även om trafiken minskar något. Risken föreligger dels inom den del av planområdet där Strandgatan kan komma att överdäckas men även utanför planområdet. Olycksrisken blir inte större än på andra liknande korsade gator eftersom utgångspunkten är att gatornas utformning anpassas efter platsens förhållanden.

5.5 Konsekvenser under byggtid

Vid en exploatering enligt planförslaget är det troligt att en mark- och rivningsentreprenad inledningsvis kommer att utföras. Typisk påverkan från sådana arbeten är buller från bla hydraulhammare och käftkross (rivning av konstruktioner). I byggskede kan buller från pålning, spontslagning, maskiner och transporter samt risk för damning uppstå. Eftersom en exploatering enligt planförslaget väntas ske i en etapp kan det av säkerhetsskäl bli motiverat med en tillfällig avstängning av Strandgatan likt den som förevarit vid konstnärligt Campus. För att möjliggöra en etablering för entreprenörer kommer sannolikt delar av kajplanen att behöva lanspråkta för materiel materialupplag och andra etableringsytor. En eventuell stängning av Strandgatan under byggtiden kan orsaka att trafik temporärt flyttas till Storgatan. Påverkan på omgivningen är tillfällig men kan upplevas störande.

Beroende på planens och byggnadernas slutliga utformning kan behov av spontning, pålning och djupa schakter uppstå vilket utöver buller även genererar markvibrationer. Se vidare **avsnitt 5.7** om geoteknik mark och djup schakt.

5.5.1 Kumulativa synergieffekter

Det finns en praktisk möjlighet att exploateringen av kv Heimdal, Kv Magne, Kv Tor, Kv Höder, Kv Nanna/Mimer, Kv Ran och Kv Forsete kan komma att ske inom samma tidsperiod. Om detta sker blir de totala effekterna avseende buller, luftkvalitet och trafikstörningar svåra att överblicka på grund av de olika byggverksamheternas möjliga påverkan. Byggherrar har regler att följa för att minimera risk för olägenhet för människors hälsa och för miljön. De har även att beakta regelverket för arbetsmiljö vilket bland annat kräver tillräckliga etableringsytor och en adekvat hantering av trafik i anslutning till bygg- och

anläggningsarbetet. Ett exempel är trafikordningsplaner med trafikavstängning och andra åtgärder. Det finns i detta scenario en risk att de enskilda entreprenörernas trafikordningsplaner under byggtiden sammantaget kan bidra till en onödigt belastande trafiksituation i centrala staden i synnerhet under rusningstider. Det är därför viktigt att huvudmännen för väg och gata i den mån det behövs kan agera proaktivt i syfte att förebygga trafikproblem genom att styra och samordna entreprenörers trafikplanering inte bara i rum utan kanske även i tid.

De främsta skälen är att en eventuell övergripande samordning kan fordras är riskerna för sammantaget minskad tillgänglighet, framkomlighet och osmidiga trafiksituationer inom centrumfyrkanten. Vaghuvudmännen har möjlighet att vidta eller låta vidta åtgärder utanför entreprenörernas rådrum.

Situationen bör utvärderas vidare i senare skeden när mer information finns tillgänglig om byggprojektens tidplaner.

5.6 Markföroreningar

Enligt den MIFO-fas 1 undersökning, *se bilaga 1*, som upprättades bedömdes risken för miljöpåverkan som liten. Resultaten i den kompletterande undersökningen, *se bilaga 2* indikerar att området inte är allvarligt förorenat men visar dock på förhöjda halter barium i en provpunkt samt en påverkan av alifatfraktionen C16-C35 djupare i samma borrhål. Enligt båda undersökningarna rekommenderas att området undersöks vidare och övervakas i samband med att schaktning påbörjas.

Kommentar

Eftersom miljöfarlig verksamhet bedrivits i förvisso tillsynes liten omfattning men under en lång tid (ca 60 år) och att marken består av fyllnadsmassor kan föroreningar som är av betydelse finnas i marken. Bland annat anges, utöver tidigare nämnda, även kvicksilver, krom och cyanider som möjliga kemikalier kopplade till den, dock osäkra delen (garveri), av beskriven verksamhet. Dessa ämnen har en hög farlighet för människors hälsa och för miljön men har inte påvisats i grundvattnet.

I de fall när föroreningar har konstaterats bör ett underlag för detaljplanering innehålla information om föroreningarnas art omfattning och läge för att markens lämplighet/beskaffenhet samt dess möjliga påverkan på hälsa och miljö ska kunna redovisas. För närvarande indikerar hittills utförda undersökningar att en eventuell förorening torde vara av lokal utbredning och i mindre omfattning vilket medför låg risk för påverkan på miljön och människors hälsa. I MKB hänvisas därför till bilagda utredningsunderlag.



Med endast ett fåtal prover samt och förekomst av fyllnadsmassor kan det dock vara svårt att få en helt korrekt bild av föroreningen varför det inte är osannolikt att föroreningar påträffas under entreprenaden. Med utgångspunkt från det som framställs i **bilaga 1 och 2** samt en normal skyddsnivå i byggbranschen, bedöms dock eventuella föroreningar som kan upptäckas vid planens genomförande vara hanterbara. En skyddsåtgärd vid konstaterade föroreningar är dock, precis som anges i **bilagorna**, att under byggtiden låta en miljökontrollant utföra besiktning/provtagning av massor och schakter för att förebygga underlätta en miljömässigt korrekt hantering. De halter alifater som påvisats ligger inom spannet för vad som kan förväntas i stadsmiljö. Eventuell hantering av förorenade massor är vidare anmälningspliktig enligt miljöbalken vilket innebär ett strikt ansvar för fastighetsägare och byggherre att anmäla till samt hålla tillsynsmyndigheten underrättad om förorening påträffas.

5.7 Geoteknik mark och vatten

Befintliga kringliggande byggnader och anläggningar vilka beskrivs i **avsnitt 2.5** är på grund av dess ålder och konstruktion, känsliga för störningar som markvibrationer och förändringar av grundvattennivån vilket pålning, spontning och grunddränering kan innebära.

Avsänkningar av grundvattennivåer bör därför inte ske annat än möjligen kontrollerat och tillfälligt under byggtiden och då under övervakning av fackpersoner. Permanenta sänkningar och tillfälliga vibrationer kan medföra sättningar i närliggande fastigheter. Vid Tullkammaren ev m.fl. kan grundvattenavsänkning riskera att orsaka skador på rustbäddar, d.v.s. orsaka rötangrepp i virket vilket i sämsta fall kan initiera sättningar i byggnaden både på lång och kort sikt.

Teknik och kunskapsläget på marknaden får sägas vara gott för att hantera denna typ av påverkan innan och under byggskedet varför riskerna inte kan anses betydande när problematiken nu åskådliggjorts i detaljplanens beskrivning. Risker för befintliga byggnader bör dock beaktas fortlöpande i den fortsatta planeringen och projekteringen för att säkerställa att erforderliga försiktighetsmått vidtas i samband med planens genomförande. Som skydd för omgivande bebyggelse avseende grundvattensänkning kan vattentät spont komma att utföras under byggtiden kompletterat med bestående konstruktioner som vattentät odränerad grundläggning under grundvattennivån. Det finns även andra metoder som våtschakt och våtgjutning som delvis kan tillämpas. Främst inom ett stråk väster om Rådhusplanen och parallellt med denna indikerar en jämförelse av ett fåtal avlästa grundvattennivåer åren 1980 och 2009 en troligen trend med avtagande grundvattennivåer. Detta visar att sättningsprocesser i äldre bebyggelse på grund av sjunkande grundvattennivåer redan kan ha påbörjats.

Inom kvarteret förekommer utöver det synliga även kvarlämnade anläggningsdelar i form av stödmurar, grundfragment och eventuellt andra



konstruktioner under mark. Detta kan försvåra inledande mararbeten och schakter. Om exploatören väljer att nyttja detaljplanens maximala grundläggningsdjup fordras en ansevärd jordschakt med tunga transporter som följd.

5.8

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i tidigare beslut. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas inom zonen måste strandskyddet prövas på nytt vilket framgår av planbeskrivningen.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Planförslaget möjliggör och illustrerar en fri passage mellan framtida husliv och kajkanten i form av allmän plats. Detta innebär att ytan längs kajen där i dag råder uteservering, blir tillgänglig och kan anpassas enligt intentionerna i Staden mellan broarna där bland annat en obruten strandpromenad ingår.

Hur allmän den fria passagen upplevs beror förutom på dess bredd till stor del på utformning och gestaltning. Dess utformning bör anpassas till förväntad användning och nära omgivning för att anses utgöra fri passage.

Som framgått i avgränsningen av MKB så innehåller inte området några speciella naturvärden och någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms därför inte uppstå.

6. Miljömål

6.1 Miljömålen

Miljömålsstrukturen har förändrats år 2010 enligt beslut från regering och riksdag och består nu av tre nivåer. Det övergripande målet för miljöpolitiken, det så kallade generationsmålet, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Den andra nivån är den som består av de 16 miljö kvalitetsmålen vilka i Umeå och Västerbotten har lokala och regionala motsvarigheter. De 16 miljö kvalitetsmålen har tidigare bestått av delmål vilka skall slutrapporteras av Naturvårdsverket under 2011 för att därefter upphöra att gälla.

Istället skall nya strategier inom viktiga prioriterade områden preciseras genom så kallade etappmål. Etappmålen utgör den tredje nivån i miljömålsstrukturen och skall arbetas fram av en nyligen tillsatt miljömålsberedning bestående av parlamentariskt tillsatta ledamöter, sakkunniga och branschexperter. Detta arbete pågår och skall resultera i konkreta beskrivningar av vilken samhällsomvandling som fordras för att vi ska kunna nå generationsmålet och de 16 miljö kvalitetsmålen. I det senaste delbetänkandet från miljömålsberedningen (SOU 2011:34) lämnar beredningen förslag till deras fortsatta arbete men även förslag till flera etappmål inom områdena; *Luftföroreningar, Farliga ämnen, Avfall och Biologiskt mångfald*.

De 16 miljömålen vilka kommer att gälla även fortsättningsvis och som anger inriktningen för miljömålsberedningens arbete illustreras nedan.





De miljömål som helt eller delvis berörs av detaljplanen för Heimdal är nedanstående:

- Frisk luft
- Giftfri miljö
- God bebyggd miljö

6.1.1 Frisk luft

Planförslaget innebär att centralt belägna parkeringsplatser försvinner vilket kan bidra till att på sikt minska eller åtminstone hejda den allmänna ökningen av trafikallsträng i stadskärnans aktuella del. Kajområdet får därvid minskade lokala utsläpp vilket i denna avgränsade del av planen verkar för måluppfyllelse i det lilla.

Planförslaget väntas även medföra att trafiken kan öka längs Storgatan, om än i en mycket liten grad relativt dagens trafiksituation. Skillnaderna i trafikvolym är så små (ett fåtal procent) att beräkningar eller mätningar av luftkvaliteten inte väntas kunna påvisa någon varaktig haltförändring orsakad av den nya detaljplanen. De trender, mellanårsvariationer och dygnsvariationer av föroreningshalter vilka föreligger enligt nulägesbeskrivningen förändras därmed inte på grund av detaljplanen. Planförslaget står därför inte i synbar konflikt med miljömålet när det gäller Storgatan.

Genomförandet av den nya parkeringsstrategin ligger, åtminstone vad gäller centrumfyrkanten, i linje med miljömålet genom att utlokalisera arbetsparkeringar från centrumfyrkanten där luftkvaliteten är belastad. Detaljplanens relation till parkeringsstrategin är att eventuella friköp kan frigöra medel vilka kan understödja genomförandet av den systemomställning parkeringsstrategin innebär. Om gröna friköp i stället tillämpas på samma sätt kan en möjlighet vara att stimulera teknisksprång för bussflottan eller andra åtgärder till exempel inom ramen för åtgärdsprogrammet för kvävedioxid. Hur gröna friköp skall och kan tillämpas i enskilda fall är oklart.

Pågående förstärkning av stadskärnan med alla nu föreliggande projekt ökar centrumets dragningskraft som målpunkt. Heimdal har en del i detta. Tillgängligheten för besökare till centrum är hög genom rimliga gångavstånd till kollektivtrafik samt mellan centrumets olika besöksstråk. Detta kan å ena sidan förskjuta resvanor mot mer kollektivt åkande medan det å andra sidan på kort sikt kan tendera att öka söktrafiken runt befintliga parkeringsbestånd.

6.1.2 Giftfri miljö

I detaljplanens slutliga form är det den möjliga markföroreningen som har bäring på miljömålet eftersom planen inte innehåller verksamheter som kan orsaka utsläpp av farliga ämnen. Enligt hittillsvarande underlag utgör den möjliga föroreningen inte en sådan allvarlig förorening som nämns i det nationella delmålet om förorenade områden. Antingen visar det sig (i motsats till slutsatsen i **bilaga 2**) att det finns föroreningar av betydelse, eller så upptäcks ingen eller

obetydlig förorening som undersökningarna visat. Om det vid genomförandet av planen visar sig förekomma mer föroreningar än vad som framställts som troligt i **bilaga 2** så saneras dessa föroreningar tidigare än vad som vore fallet utan exploatering. Eftersom vi måste förutsätta en korrekt hantering i ett sådant scenario med föroreningar så bidrar detaljplanen i ett sådant fall med måluppfyllelse för en giftfri miljö.

6.1.3 God bebyggd miljö

Umeå kommuns lokala miljömål God bebyggd miljö består av fem målområden; *bebyggelse, grönstruktur, transporter, buller samt avfall.*

När det gäller bebyggelse skall 50 % av nyttillkommande bebyggelse ske genom komplettering av befintlig bebyggelse. Planförslaget är en förtätning och komplettering av befintlig bebyggelse. Ett av syftena med planförslaget är att säkerställa allmän plats i form av lokalgata, torg och öppet vatten. Ytterligare ett syfte är att säkerställa vissa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet.

Det lokala delmålet för transporter är att minska trafiken i tätorten samt öka resor med kollektivtrafiken, cykel och till fots så att andelen är 55% fram till 2014 (och 65% fram till 2022). I den mån planförslaget kan sägas öka centrala stadens och kvarterets attraktionskraft kan också kundunderlaget för lokalbussarna väntas öka. Som anføres i **avsnitt 6.1.2** kan även pågående centrumutveckling inkl den tillväxt den genererar på kort sikt öka den allmänna trafiksträngen varav Heimdal står för en förhållandevis liten del med utgångspunkt från planens innehåll och läge.

Planförslaget innebär att centralt belägna parkeringar försvinner, vilket ytterligare bidrar till att minska andelen bilresor till planområdet med viss omnejd. Trafiken kan i stället komma att belasta befintliga parkeringsbestånd och andra trafikstråk. Med utgångspunkt från att förtätning och principen "nära till allt" skapar underlag för kollektivtrafiken och miljövänliga färdsätt så ligger detaljplanen i linje med miljömålet tillsammans med övriga förtätningar av centrum. Miljöbedömningen hittills indikerar därför att planförslaget på lång sikt ger förutsättningar för ett modernt transportbeteende som ligger i linje med delmålet för transporter. Dels genom god tillgänglighet till kollektivtrafiken och dels genom att stadsförtätning och centrumutveckling understödjer principen "nära till allt". På kort sikt är måluppfyllelsen otydlig då beteendeförändringar avseende resvanor i allmänhet tar tid.

När det gäller buller är delmålet att exponering över riksdagens beslutade riktvärden skall minska samt att sk. tyst sida skall tillämpas vid kompletteringsbebyggelse. Planförslaget möjliggör ingen särskilt bullrande verksamhet och innehåller heller inte bostäder. De trafikförändringar som väntas uppstå av planförslagets genomförande medför varken mätbara eller hörbara skillnader i trafikbuller. Planförslaget bedöms inte motverka miljömålet.

När det gäller delmålet om avfall finns det i planen ingen indikering på att avfallsfrågan hanterats i planen utöver det vanliga. Planen lämnar förutsättningar för brukare och fastighetsägare att bidra med måluppfyllelse eftersom ytor för avfallshantering beaktats. Det är den kommande verksamheten som avgör hur väl delmålet för avfall kan uppfyllas.

7. Skyddsåtgärder inarbetade i planhandlingen

I planhandlingen framställs en beskrivning av risker för sättningar och påverkan på omgivande bebyggelse orsakade av tillfällig eller permanent grundvattensänkning. Se även beskrivningen i avsnitten 2.5 och 5.7 i MKB. Skyddsåtgärd och försiktighetsmått har inarbetats i planhandlingarna och regleras med särskild planbestämmelse.

Detta innebär att uppföljning av skyddsåtgärder sker vid bygglovsansökan samt löpande under projektets byggskede.

8. Sammanvägd bedömning

I den hittillsvarande miljöbedömningen framgår att platsen främst mot Storgatan periodvis vintertid har halter NO_2 som överskrider eller riskerar att överskrida miljökvalitetsnorm. Partikelhalterna PM_{10} ligger under miljökvalitetsnorm enligt en beräkning utifrån nomogrammetoden. Planförslaget medför inga förändringar av faktorer som kan påverka luftkvaliteten i en särskilt stor utsträckning. Till exempel planläggs inga väsentliga förändringar i gaturummets (Storgatans) rumsliga volym varför gatans omblandningsegenskaper avseende luft vintertid förblir i princip samma som i nuläget. När stabil skiktning/markinversion råder under vintertid fortsätter därför mängden av NO_x och NO_2 -emissioner kopplat till trafik att vara det enda reglerbara faktorn som styr halterna i gaturummet. Planens trafikallsträng bedöms vara mycket marginell så när som på Thulegatan där ett litet antal transporter motsvarar en relativ ökning som kan bli 10-15%. Det föreligger alltså inga tydliga skäl att anta att planen kan alstra den trafik som fordras för att orsaka ökade överskridanden av miljökvalitetsnorm eller haltökningar som kan väntas medföra ökade hälsorisker.

Oaktat detta så föreligger, precis som i centrum i övrigt, fortsatt risk för höga halter NO_2 i gaturummet vilket om man väger in den allmänna trafikökningen och centrumfyrcantens omdaning fordrar fortsatt noggrann uppmärksamhet. Under arbetets gång har trafikprognosen för centrum i allmänhet varit det svåraste att skatta och beskriva på grund av det stora antalet osäkerheter som inverkar.

Den sannolika utvecklingen pekar dock sammantaget de närmaste åren på en ökande trafik längs Storgatan med ett fåtal procent. Teknikutvecklingen för



fordonsframdrift tillsammans med ett systematiskt implementerande av parkeringsstrategin är de två troligaste faktorerna vilka på sikt kan generera förändringsmönster som medför en successivt förbättrad situation avseende NO₂ åtminstone efter år 2020 och framåt.

Utifrån det nollalternativ som framställts kan ingen väsentlig skillnad anges relativt planförslaget eftersom dess utveckling och händelseförlopp är ytterst osäkert men troligen består av någon liknande exploatering som planförslaget Heimdal med tanke på kvarterets koppling till Staden mellan broarna och dess centrala attraktiva belägenhet.

Mot bakgrund av upplysningsskyldigheten och anmälningsplikten i miljöbalken tillsammans med resultaten från utförda markundersökningar, är det inte motiverat med en planbestämmelse om föroreningar. Den kompletterande miljögeotekniska undersökningen av kv Heimdal indikerar att fastigheten inte är allvarligt förorenad varför det inte heller kan anses orimligt att eventuella föroreningar kan hanteras på ett miljömässigt korrekt och rationellt sätt under planens genomförande utan att orsaka oskäligen extrakostnader.

Risk för skador på befintliga byggnader bör beaktas fortlöpande i den fortsatta planeringen och projekteringen för att säkerställa att erforderliga försiktighetsmått vidtas i samband med planens genomförande. Eftersom problematiken nu åskådliggjorts i detaljplanens beskrivningar kan dels riskerna för sättningar minimeras under planens genomförande och dels nödvändiga skyddsåtgärder kontrolleras i bygglovsförfarandet.

Sammantaget bedöms därför planens syfte och ändamål och utformning vara förenligt med miljöbalken. Den betydande miljöpåverkan som hittills anförts i behovsbedömning, miljöbedömning har visat sig vara hanterbar eller vid en närmare analys, inte längre betydande. Planförslaget står inte i konflikt med åtgärdsprogrammet för NO₂.



9. Källor

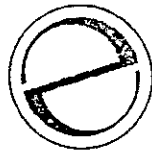
- Åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i Umeå, antagen av Umeå kommunfullmäktige den 27 augusti 2007.
- Plan för Umeå stad efter branden den 25 juni 1888, antagen av stadsfullmäktige 23 februari 1889.
- Ändring av stadsplanen för kvarteret Spelet samt del av hamnområdet inom Umeå stad, fastställd 30 januari 1948.
- Tomtindelning inom del av kvarteret Heimdal, upprättad 1956
- Stadsplan för kvarteren Vikingen, Loke, Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren upprättad maj 1956.
- Detaljplan för kvarteret Heimdal 5, laga kraft 1993.
- Planbeskrivning för kvarteret Heimdal och del av fastigheten Umeå 2:1 inom centrala stan, Umeå kommun.
- INGEMANSSON 2009, Kartläggning av omgivningsbuller och tysta områden i Umeå kommun 2008.
- Stadsledningskontoret, Beslut om inriktning mål för parkeringsstrategi 100311 rev 20100325.
- SHBK/ Miljö- och hälsa 2006-2009, Luftrapporter, <http://www.umea.se/umeakommun/byggaboochmiljo/bullerochluftkvalitet/luftfororeningarochluftmatning/luftrapporter.4.11c777ee11597fb9ad7800025010.htm>
- Översiktsplan för Umeå kommun, Fördjupning för de centrala delarna. Samrådshandling juli 2010.
- Dagens och framtidens luftkvalitet i Sverige, Meteorologi 140/2010, SMHI 2010.
- Luftguiden, Naturvårdsverket 2011
- Boverkets Allmänna råd 2008:1
- Naturvårdsverket 2011, Luftguiden, Handbok om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.
- SMHI Meteorologi 2001 rev 2004, Nomogram för uppskattning av halter av PM₁₀ och NO₂, Valentin L. Foltescu, Lars Gidehagen och Gunnar Omstedt.
- Yrkes- och Miljömedicinska kliniken, Universitetssjukhuset i Lund, Exponering för partiklar och NO₂ i Skåne, omfattning och miljömedicinsk bedömning, Hans Welinder, Anna Axmon, Susanna Gustafsson, Håkan Tinnerberg
- Geotekniskt underlag Kv Loke (Orrje&Co, 1958-05-27)
- Geotekniskt underlag Kv Heimdal nr 4 (VIK, 1963-12-03)
- Geotekniskt underlag Tuilkammaren (J&W, 1976-04-05)
- Geotekniskt underlag Kv Brage (Markgruppen AB, 1989-09-12)
- Naturvårdsverkets MIFO-databas

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

Medverkande:

Gustav Edvinsson, Miljöutredare

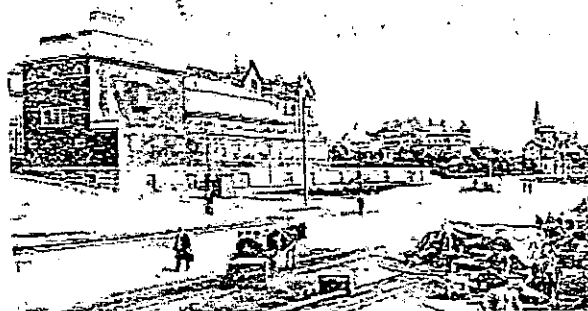
Mats Burström, Samhällsplanerare



ENVIX

WWW.ENVIX.SE

Inventering av
förorenade områden
enligt Mifo fas 1,
Kv Heimdal,
Umeå kommun



Vykort över Teatern i Umeå (Västerbottens fotoarkiv)

Anna Persson

UMEÅ 2010-10-26
Projektnummer 21023

Innehållsförteckning

Inledning.....	1
Administrativa uppgifter	2
Bakgrund	2
Områdesbeskrivning.....	2
Inventering	3
Intervjuer	3
Uppgifter från senaste verksamhetsutövare, David Bergstedt, Platschef Vianor AB.....	3
Gunnar Jonsson, tidigare ägare.....	3
Stig Johansson, tidigare ägare	3
Lars Flodström, ansvarig stadsvandring i Umeå	3
Uppgifter från Västerbottens museum.....	4
Bedömning.....	5
Förslag till översiktlig markundersökning	5
Bilaga 1 Utdrag ur MIFO-databasen	
Bilaga 2 Kompletterade MIFO-blanketter	

Inledning

Naturvårdsverket har utarbetat en Metodik för Inventering av Förorenade Områden (MIFO), Naturvårdsverkets rapport 4918 (Naturvårdsverket, 2002). Metodiken indelas i fas 1 och fas 2. Fas 1 är en orienterande studie med riskklassning av objektet. Fas 2 innefattar upprättande av kartmaterial, provtagningsplan, provtagning och analyser som resulterar i en ny riskklassning. I fas 1 ställs hypoteser upp om förväntade föroreningar på området, föroreningarnas utbredning och eventuell exponering på människa och miljö. Med stöd av insamlade uppgifter bedöms den potentiella risken för människors hälsa och miljön inom det förorenade eller misstänkt förorenade området.

Den aktuella fas 1 studien, gällande fastigheten Heimdal 1:1, innefattar objekts- och branschidentifiering baserad på uppgiftsinsamling via intervjuer, arkiv- och kartstudier och platsbesök. Dessa uppgifter sammanställdes i blankett A (administrativa uppgifter) och B (verksamhets-, områdes- och omgivningsbeskrivning). Fas 1 utarbetades från information ur branschkartläggningen (BKL), rapport 4393. Syftet med BKL var att identifiera de viktigaste branscherna och de allvarligaste efterhandlingsobjekten.

Administrativa uppgifter

Fastighetsbeteckning	Heimdal 1
Adress	Storgatan 44
Kommun	Umeå kommun
Län	Västerbottens län
Nuvarande verksamhet	Restaurang, kontor, handel
Fastighetsägare	Balticgruppen AB
Areal	Cirka 7 200 m ²

Bakgrund

Fastigheten Heimdal 1 finns upptagen i Naturvårdsverkets MIFO-databas som ett potentiellt förorenat område. En däckfirma med regummering har funnits på fastigheten (Norrlands ringcentral). Objektet ligger i preliminär riskklass 3 enligt BKL (gummiproduktion). Enligt databasen anges att verksamheten upphörde 1971-1972 och ingår numera i Vianor AB (bilaga 1, Utdrag ur MIFO-databasen).

Områdesbeskrivning

Kvarteret Heimdal ligger centralt beläget i Umeå stad vid Umeälvens strand. Kvarteret gränsar i norr mot Storgatan och i söder mot Västra Strandgatan. I öster ligger Rådhusparken och i väster avgränsas kvarteret mot Thulegatan. Markytan sluttar kraftigt mot älven och består av hårdgjorda ytor. Det verksamheter som idag bedrivs inom området är restaurang, handel och kontor.

Området ska inom snart framtid exploateras. Samtliga byggnader (undantaget Stora hotellet och träbyggnaden i nordväst) ska rivas. Planerad markanvändning är handel och kontor.

Enligt jordartskartan 20K UMEÅ/20L HOLMÖN utgörs objektets mark av finsand (älv sediment) och artificiell markutfyllnad.



Figur 1 Vy över kvarteret Heimdal sett från Umeälv

Inventering

För att komplettera de uppgifter som finns i MIFO-databasen har bland annat arkivstudier och intervjuer utförts med senaste verksamhetsutövare och tidigare ägare.

Vid Umeå kommuns stadsarkiv finns ingen historik kring kvarteret Heimdal.

En sammanställning av utförda telefonintervjuer (2010-10-13 och 2010-10-19, Flodström) följer nedan.

Intervjuer

Uppgifter från senaste verksamhetsutövare, David Bergstedt, Platschef Vianor AB.

Däckfirman Norrlands ringcentral köptes upp av Vianor AB. David var inte verksam vid den tiden utan hänvisar till tidigare ägare Gunnar Jonsson.

Gunnar Jonsson, tidigare ägare

Under sent 1970-tal köpte Gunnar Jonsson däckfirman (belägen i nuvarande restaurangbyggnaden). Verksamheten omfattade försäljning av däck och fälgar, regummering samt ett däcklager utomhus. Inga kända giftiga kemikalier har använts i verksamheten och Jonsson anser inte att det är troligt att verksamheten medfört några föroreningar på platsen. Vid mitten på 90-talet flyttade verksamheten till nya lokaler på Västerslätt.

Jonsson uppger att en frisörsalong funnits i byggnaden under en tid. Uppgifter om övriga verksamheter i kvarteret som kan tänkas ha medfört någon miljöpåverkan har inte framkommit. Regummering ska ha skett på 50-talet, hänvisning görs till tidigare ägare Stig Johansson.

Stig Johansson, tidigare ägare

I början på 40-talet köpte Stig Johanssons far fastigheten (ägare före det Hellberg?). Det uthus som fanns beläget på gården revs för att göra plats åt verkstaden. Uthuset hade nyttjats av ett garveri och innehöll bl.a. salt och inälvor vid utstädning. En matservering ska ha funnits belägen i en av lägenheterna i huset, verksamheten ska dock ha upphört innan Stig Johanssons far köpte fastigheten. Omkring 1949 byggdes verkstad och tegelhus upp. Verksamheten bestod i däckförsäljning och regummering. 1976, i samband med att Stigs far dog, tog han över verksamheten.

Fastigheten har, under familjen Johanssons verksamhetstid, inhyst verkstad, Stora hotellet samt Strand hotell (rivet).

När Johansson under 80-talet ville måla om fasaden blev han erbjuden att K-märka byggnaden. De bestämmelser detta medförde (bl.a. att byggnaden skulle målas gul) gjorde att han avstod från K-märkning. I dag, då rivning av byggnaden diskuteras, ångrar han det beslutet. ---

Lars Flodström, ansvarig stadsvandring i Umeå

Träbyggnaden mot Storgatan byggdes under tidigt 1890-tal och är den sista handelsgården (Reinius) som finns kvar i Umeå efter branden. I huset mot Thulegatan fanns/finns bostäder, kontor och lager. Den del av fastigheten som idag är restaurang nyttjades som stall och ladugård. På det obebyggda området ner emot älven (kvarterets sydöstra hörn) uppfördes en teater 1907 som brann ner 1913. På 1960-talet uppfördes Strand hotell, detta har under 1990-talet rivits.

Flodström känner inte till att något garveri har funnits i kvarteret. Denna typ av verksamhet för med sig olägenheter i form av starka lukter och brukar inte vara belägna inne i stadskärnor.



Nummer	Lokal (nuvarande/tidigare)
1	Handel/Handelsgård
2	Handel/ Däckfirma, garveri?
3	Stora hotellet
4	Kontor, bostäder/ kontor, lager, bostäder
5	Restaurang/verkstad
6	/Teater
7	/Terrass

Uppgifter från Västerbottens museum

I museets arkiv finns inga uppgifter om något garveri inom kvarteret Heimdal. I boken Umeå stads historia omnämns N.A. Rydmans garveri. Industrin var verksam i Umeå 1888, lokaliseringen är dock okänd. (Häll, M., byggnadsantikvarie, 2010-10-25)

Bedömning

Verksamheter som kan ha förorenat marken har bedrivits på fastigheten. Utifrån de uppgifter som framkommit i telefonintervjuerna kan, förutom regummering, även garvning förekommit på fastigheten.

Potentiella föroreningar från gummitillverkning bedöms, enligt Naturvårdsverkets förteckning över branschtypiska föroreningar, bl.a. vara metaller, PAH, aromater, cyanider och lösningsmedel. Huvudsaklig miljöbelastning/potentiellt förorenande ämne som härrör från garverier är krom, då kromsalter (kromsulfat) använts som garvämne vid sidan av vegetabilisk garvning (bark). I Naturvårdsverkets branschförteckning omnämns även kvicksilver och hydrokarboner som potentiella föroreningar.

Då inga uppgifter framkommit om gummitillverkning på fastigheten utan enbart försäljning av däck och fälgar samt regummering bedöms risken för miljöpåverkan som liten. Verkstadens omfattning är oklar, sannolikt kan oljeföroreningar ha uppstått under verksamhetstiden. Information som framkommit kring eventuell garvningsverksamhet är mycket osäker. Uppgifter om förvaring av salter i rivet uthus indikerar att kromsulfat använts.

För att verifiera eller dementera misstänkta föroreningars förekomst bör en översiktlig markundersökning utföras. Kompletterade MIFO-blanketter återfinns i bilaga 2.

Förslag till översiktlig markundersökning

Då förorenad mark kan förekomma på fastigheten är det av stor vikt att området undersöks innan schaktning av massor i området påbörjas. En översiktlig mark- och grundvattenundersökning rekommenderas. Detta för att om möjligt friklassa området inför planerad markexploatering/entreprenad. Påvisas föroreningar kan en sanering bli aktuell.

Förslagsvis upprättas en provtagningsplan. Underlaget bör inledningsvis kompletteras med gamla flygbilder över området vilka kan indikera var uthuset varit beläget. Undersökningen bör bestå av fyra mark- och grundvattenprov som analyseras med avseende på metaller, oljor samt PAH (eventuellt även lösningsmedel). När befintliga byggnader rivits bör provtagningen lokaliseras kring den f.d. verkstadsbyggnaden (numera restaurangen) samt i anslutning till rivet uthus. Undersökningens resultat kommer att ge viktig information inför kommande markarbeten.

Blankett A Administrativa uppgifter

Sid 1(1)

Objekt Norrlands Ringcentral		Upprättad Eva Knehta	2005-08-16
ID nr F2480-0456	Kommun Umeå	Senast reviderad	

Inventeringens namn Inventering av förorenade områden i Västerbotten

Dossiernummer

Preliminär riskklassning enligt BKL 3

Inventeringsfas enl. MIFO 1

Bransch Gummiproduktion

Branschkod enligt SNI

Anteckningar för bransch

Identifiering, riskklass 3 enligt branschlista. Nerlagd verksamhet. Identifierad via Umeå kommun (kommunfråga). Regummering. Slutade 1971-1972. 1963 års telefonkatalog ger Storgatan 44. Finns angiven i 1950 telefonkatalog på Nygatan 27 (hade de regummering då?).

Län (namn, kod) Västerbottens län 24

Kommun (namn, kod) Umeå 2480

Topografiska kartan

Ekonomiska (gula) kartan

Fastighetens koordinater (rikets nät) X: 7087372 Y: 1719223 Z: 10

Fastighetsbeteckning (enl. CFD) Heimdal 1:1 (och Siv 1 ?)

Byggnader och anläggningar
nuvarande och tidigare, översiktligt

Objektets adress Storgatan 44 (och Nygatan 27)

Anläggningsägare Namn

Adress

Postnr

Postort

Tidigare anläggningsägare

Nuvarande fastighetsägare om annan
anläggning med adress

Kontaktpersoner med adress hos
 tillsynsmyndighet el. dyl.

Fastighetens storlek (m²)

Finns tidigare utredningar
Om ja, ange vilka

Finns andra källor (kartor, foton etc)
Om ja, ange vilka samt var de finns

Fixpunkter (placering)

Finns brunnar/undersökningsrör
Om ja, ange läge, skick och typ

Blankett B Verksamhets-, områdes- & omgivningsbeskrivning

Sid 1(2)

Objekt Norrlands Ringcentral		Upprättad Anna Pallin	2008-11-10
ID nr F2480-0456	Kommun Umeå	Senast reviderad	

Fältbesök (namn, datum)

Fältbesök (namn, datum)

Verksamhetsbeskrivning

Anläggningens status Nedlagd efter 1969

Anläggningsområdets tillgänglighet

Verksamhetsålder (ungefärligt antal år)

Driftstart (år)

Driftslut (år) 1971-72

Antal miljöstörande verksamheter

Produktion (produkt och mängd, om möjligt årligt för produkterna)

Beskrivning nuvarande processer (översiktligt)

Beskrivning tidigare processer (översiktligt)

Avloppsvatten från processerna nuvarande hantering

Avloppsvatten från processerna tidigare hantering

Processerna hanterade kemikalier

Restprodukter från processerna mellanlagring (forekomst och typ)

Efterbehandlingsåtgärder genomförda

Typ av genomförda åtgärder

Efterbehandlingsåtgärder planerade typ av plan-åtgärder

Konflikter

Området och omgivningen

Markanvändning på objektet

Markanvändning inom påverkansområdet

Avstånd från objekt till bostadsbebyggelse (m)

Synliga vegetationsskador inom objektet

Synliga vegetationsskador inom påverkansområdet

Dominerande markförhållande inom området

Blankett B Verksamhets-, områdes- & omgivningsbeskrivning

Sid 2(2)

Topografi: lutning (%)

Typ av närcipient

Närcipient (hamn)

Avstånd från förorening till
närcipient (m)

Huvudavrinningsområde enligt SMHI

Byggnader och anläggningarByggnader, även rivna (ålder och
skick)**Förorenade markområden****Förorenat grundvatten****Förorenade sediment****Deponier****Dagvatten**

Dagvattendränning (typ)

Dagvattenrecipient (typ)

Övrigt

Övrigt

Norrlands ringcentral i Umeå heter numera (eller ingår i?) Vianor AB som är beläget på Spårvägen 1 i Umeå. Mycket oklart på vilka platser verksamheten bedrivits mellan 1972 (årtal för driftslut enligt ovan) och idag.

Norrlands ringcentral utpekas även som verksamhetsutövare på MIFO-objekt F2482-0342 "Öbergs tryckeri" på Trädgårdsgatan 19 i Skellefteå - Vianor AB är idag verksamt även i Skellefteå men på Hammarvägen 3. //AP 081110

Blankett A ADMINISTRATIVA UPPGIFTER

Markera osäkert dataunderlag med (?)

Inventeringens namn: Kv Heimdal	Inventeringsfas (1 eller 2 enligt MIFO):1
Objekt: Norrlands ringcentral	Upprättad (namn, datum):
Id nr:	Reviderad (namn, datum):Anna Persson 2010-10-20
Preliminär riskklassning enligt BKL 3	Reviderad (namn, datum):

Bransch	Gummiproduktion (?) Garveri (?)		
Branschkod enligt SNI Ifylles automatiskt vid datalagring			
Län (namn, kod)	Västerbottens län, 24		
Kommun (namn, kod)	Umeå, 2480		
Topografiska kartan Ifylles automatiskt vid datalagring			
Ekonomiska- Gula kartan Ifylles automatiskt vid datalagring			
Fastighetens koordinater, objektets, tomtens, huvudbyggn centrumpunkt (rikets nät sex siffror)	X= 7087372 nord	Y= 1719223 ost	Z= 10 höjd
Fastighetsbeteckning (enl CFD)	Heimdal 1:1		
Byggnader och anläggningar (nuvarande, tidigare översiktligt)	Hotell, restaurang, kontor, däckverkstad, teater, garveri(?)		
Objektets adress	Storgatan 44		
Anläggningsägare eller motsvarande med adress	Balticgruppen AB		
Nuvarande fastighetsägare om annan än anläggningsägare med adress			
Kontaktpersoner med adress hos tillsynsmyndighet el dyl			
Fastighetens storlek (m ²)			
Befintliga undersökningar/gjorda utredningar	Yttranden över grundförhållanden (1964)		
Andra källor (kartor, flygbilder, foton e t c) uppgift om var de finns	Äldre fotografier hos Västerbottens museum		
Fixpunkter (placering)			
Brunnar/Undersökningsrör inom industri- eller påverkansområdet, läge skick och typ (undersökningsrör i metall, plast, grävd brunn, borrad brunn, saknas)			

Blankett B VERKSAMHETS-, OMRÅDES- OCH OMGIVNINGSBESKRIVNING

Markera osäkert dataunderlag med (?)

Objekt: (ifylles automatiskt från blankett A) Norrlands ringcentral	Upprättad (namn, datum):
Id Nr: (ifylles automatiskt från blankett A)	Fältbesök (namn, datum) Anna Persson, 2010-10-19
	Fältbesök (namn, datum)

Verksamhetsbeskrivning

Anläggningens status (i drift, nedlagd före 1969, nedlagd efter 1969, ingen tidigare känd verksamhet)	Nedlagd efter 1969
Anläggningsområdets tillgänglighet (inhägnat, öppet)	Öppet
Verksamhetstid: (ungefärligt antal år)	60 (?)
Driftstart och driftslut (år)	1940(?) - 1995
Antal miljöstörande verksamhetsår	60 (?)
Produktion (produkt och mängd, om möjligt årtal för produkterna)	Okänt
Processbeskrivning, nuvarande översiktligt	
Processbeskrivning, tidigare, översiktligt	Garveri (?), regummering
Avloppsvatten från processerna, nuvarande hantering (sluten till eget reningsverk, till kommunalt reningsverk, orenat till namngiven recipient)	Till recipient (?)
Avloppsvatten från processvatten tidigare hantering (alternativ som ovan)	
I processerna hanterade kemikalier	Okänt
Restprodukter från processerna, mellanlagring (förekomst och typ)	Salter i uthus(?)
Efterbehandlingsåtgärder, genomförda (typ av åtgärd t ex eventuell yttäckning, inneslutning):	
Efterbehandlingsåtgärder, planerade (alternativ som ovan):	
Konflikter (vattenförsörjning, omkringboende, jordbruk, skogsbruk, vattenbruk, friluftsliv, kulturminnen, förestående ägarbyte, annat ange vilket) Om flera konflikter är kända anges samtliga	

Området och omgivningen

Markanvändning på objektet (industrimark, jordbruksmark, tätort/bebyggelse, skogsmark, parkmark, övrig)	Tätort/bebyggelse
Markanvändning inom påverkansområdet (alternativ som ovan)	Tätort/bebyggelse
Avstånd från objekt till bostadsbebyggelse (0-50)	0-50m

m, 50-200 m, 200-500 m, 500-1000 m, >1000 m):	
Synliga vegetationsskador inom objektet (ja, nej)	Nej
Synliga vegetationsskador inom påverkansområdet (ja, nej)	Nej
Markförhållanden dominerande inom området (täta -, normaltäta -, genomsläppliga jordarter, fyllnadsmassor, berg, övrigt):	Samtliga ytor hårdgjorda (1-2 m genomsläppliga jordarter underlagras av täta jordarter)
Topografi, lutning (%)	Lutning mot älven, 10
Typ av närrecipient (grundvatten, dike, bäck, älv, sjö, hav)	Älv
Närrecipient, namn och avstånd från föroeningen (enligt topografiska, ekonomiska kartan):	Umeälven
Huvudavrinningsområde enligt SMHI	Umeälven, 28

Byggnader och anläggningar

Byggnader även rivna (ålder och skick):	Huvuddel kvarvarande byggnader från 1800-, 1900- och 1940talet
---	--

Förorenade markområden

Lokalisering av förorenad mark			
Volym förorenade massor (m ³)			
Utbredning av föroening, yta, (m ²)			
Koordinater på förorenade markområdet, rikets nät sex siffror	X= nord	Y= ost	Z= höjd
Föroeningar:			

Förorenat grundvatten

Lokalisering av förorenat grundvatten			
Volym förorenat grundvatten (m ³)			
Utbredning av föroeningen, yta, (m ²)			
Koordinater på det förorenade grundvattenmagasinet (rikets nät sex siffror)	X= nord	Y= ost	Z= höjd
Föroeningar			

Förorenade sediment

Lokalisering av förorenat sediment			
Volym förorenade sediment (m ³)			
Utbredning av föroeningen, yta, (m ²)			
Koordinater på det förorenade sedimentet, rikets nät sex siffror	X= nord	Y= ost	Z= höjd

Föroreningar:	
---------------	--

Dagvatten och Deponier

Dagvattendränning (typ, slutet -, öppet system, okänt): (till grundvatten, dike, bäck eller älv, sjö eller hav, torvmark övrigt):			
Deponi (inom objektet, utanför objektet, saknas, övrigt):			
Typ av deponi (aktiv, öppen, under uppbyggnad, nedlagd, använd som fyllning):			
Innehåll i deponin,			
Läckage från deponin (till recipient, grundvatten, inget):			
Deponins koordinater (rikets nät sex siffror):	X= nord	Y= ost	Z= höjd

Övrigt (t ex sättningar, innehåll i utfyllnader, täckta jordhögar, lastningsområden, tankar, områden där det har brunnit, igenfyllda vattensamlingar):

Blankett E: SAMLAD RISKBEDÖMNING

Objekt: Norrlands ringcentral	Upprättad (namn, datum): Anna Persson, 2010-10-20
Id nr:	Reviderad (namn, datum):
Verksamhet/bransch: Regummering, garveri (?)	

Markera osäkert dataunderlag med (?)

Föroreningarnas farlighet (F)

Skriv ämne/ämnesgrupp i aktuell ruta.

Låg	Måttlig	Hög	Mycket hög
		Kromsalter, lösningsmedel	Cr, Hg, CN, PAH

Föroreningsnivå (N)

Visar vilka medier som är förorenade i dag. Från underlagsblankett föroreningsnivå. Skriv ämne/ämnesgrupp i aktuell ruta.

Medium	Liten	Måttlig	Stor	Mycket stor
Byggn/anlägg				
Märk				
Grundvatten				
Ytvatten				
Sediment				

Spridningsförutsättningar

Från underlagsblankett spridningsförutsättningar. Sätt X eller skriv ämne/ämnesgrupp i aktuell ruta.

Medium	Små	Måttliga	Stora	Mycket stora
Från byggn/ anlägg	X			
Till byggnader	X			
I märk o grundvatten			X (?)	
Till ytvatten			X (?)	
I ytvatten				X
I sediment			X	

Känslighet/skyddsvärde (KoS)

Markera K för känslighet och S för skyddsvärde i aktuell ruta.

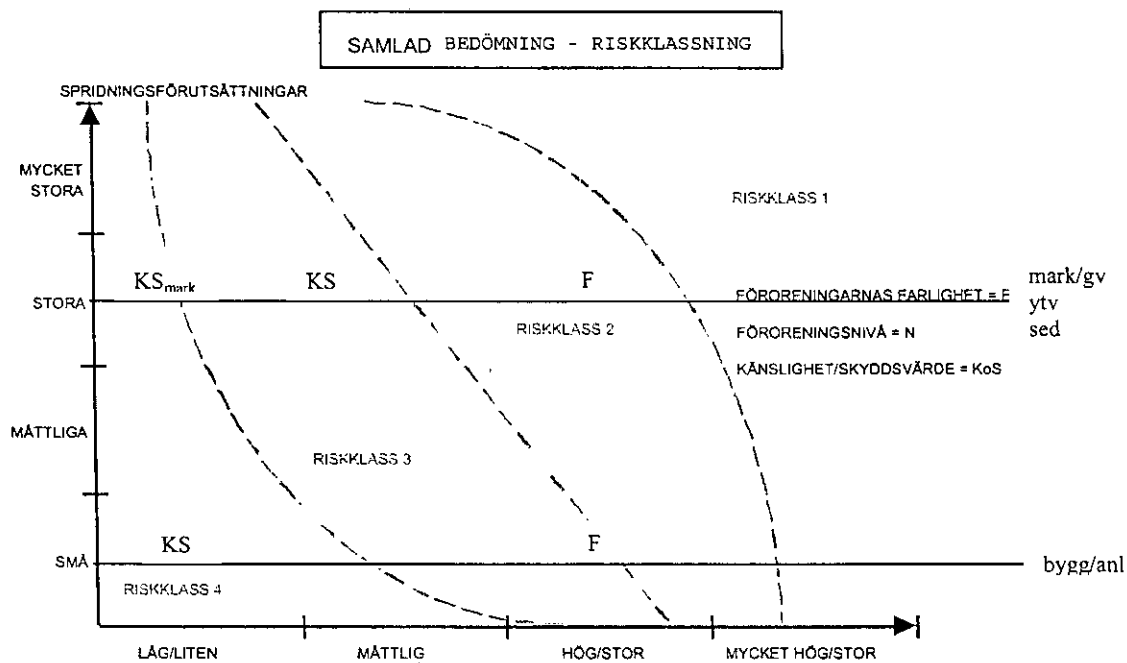
	Liten	Måttlig	Stor	Mycket stor
Byggn/anlägg	X			
Märk o grundvatten	X			

Ytvatten o sediment		X		
---------------------	--	---	--	--

Bedömningen av K/S baseras på markanvändningen:tätort.....

vilken är (sätt kryss) pågående markanvändning, framtida markanvändning enligt detaljplan, framtida markanvändning enligt översiktsplan.

Kort beskrivning av exponeringssituationerna: området är centralt beläget i staden. Ingen naturlig flora. Inget grundvattenuttag nu eller i framtiden.



Inventerarens intryck:

- Objektet förs till riskklass 1 "mycket stor risk"
 (sätt kryss) riskklass 2 "stor risk"
 riskklass 3 "måttlig risk"
 riskklass 4 "liten risk"

Motivering: Det finns stora osäkerheter kring kemikaliehantering på objektet. Uppgifter som verifierar hantering av giftiga kemikalier har inte framkommit i inventeringen.

Andra prioriteringsgrunder:

- exponering av föroreningar sker i dag, på följande sätt

Länkar

- Det finns andra förorenade områden som hotar samma recipient. Tätort, fd industrier längs Umeälven.....

- Det finns andra förorenade områden som har sitt ursprung i samma verksamhet. Det är



ENVIX

WWW.ENVIX.SE

Lägesrapport - undersökning av eventuella föroreningar i jord och grundvatten på kvarteret Heimdal.

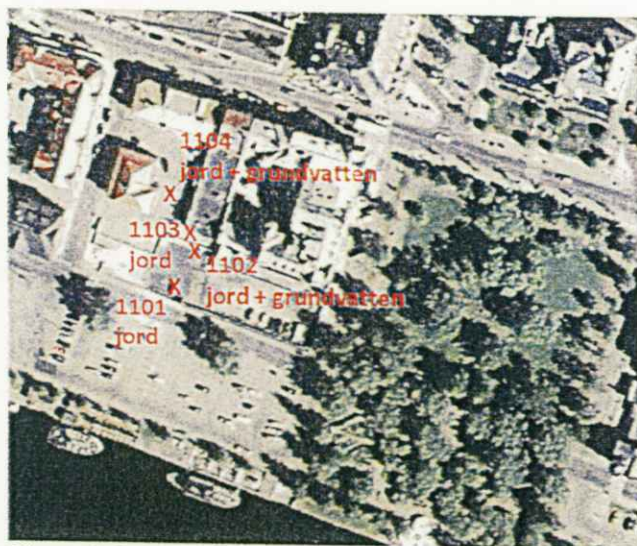
Bakgrund

Fastigheten Heimdal 1 finns upptagen i Naturvårdsverkets MIFO-databas som ett potentiellt förorenat område. En däckfirma med regummering har funnits på fastigheten (Norrlands ringcentral). Objektet ligger i preliminär riskklass 3 enligt BKL (gummiproduktion). Enligt databasen anges att verksamheten upphörde 1971-1972 och ingår numera i Vianor AB (bilaga 1, Utdrag ur MIFO-databasen).

Områdesbeskrivning

Kvarteret Heimdal ligger centralt beläget i Umeå stad vid Umeälvens strand. Kvarteret gränsar i norr mot Storgatan och i söder mot Västra Strandgatan. I öster ligger Rådhusparken och i väster avgränsas kvarteret mot Thulegatan. Markytan sluttar kraftigt mot älven och består av hårdgjorda ytor. Inför kommande exploatering genomförs en miljöteknisk undersökning och bedömning motsvarande MIFO fas 2 Heimdal 1. Provtagning genomfördes 7-8/2 2011 och en kort redogörelse görs härmed över resultaten från undersökning på basis av hittills inkomna resultat. En fullständig MIFO 2 bedömning väntas bli klar inom ca 2 veckor.

I totalt fyra provpunkter har jordprover uttagits och i två av dessa installerades grundvattenrör för provtagning av grundvatten. Provpunkternas ungefärliga läge visas i **Figur 1**.



Figur 1. Provpunkter 7-8/2 2011 Kv Heimdal.



ENVIX

WWW.ENVIX.SE

Kemisk analys

Kemiska analyser genomfördes av ackrediterat laboratorium, ALS Scandinavia AB. Kemiska analyser har utförts med avseende på metaller och oljeföreningar. Analysrapporter i original bifogas.

Resultat

Metaller

I tabell 1 redovisas uppmätta halter metaller i jordprover från Heimdal 1. Uppmätta halter har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket 2009, rapport 5976).

Tabell 1. Halter av grundämnen i jordprover från Heimdal 1, Umeå.

Parameter	1101	1102	1102	1103a	1103b	1104	1104	KM*	MKM*
Provtagningsdjup (m)	0,4-1,0	1,0-1,5	1,5-2,0	1,0-2,8	1,0-2,8	0,2-1,0	3,6-4,0		
As	6,69	10,1	6,86	3,2	5,34	<3	7,54	10	25
Ba	535	478	74,7	18,8	18,1	47,8	43,2	200	300
Be	0,168	0,181	0,338	0,242	0,214	0,185	0,366		
Cd	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	0,117	<0.1	0,5	15
Co	11,3	8,67	5,12	2,67	2,54	2,46	6,09	15	35
Cr	56,1	50,6	21,5	8,94	9,4	24,7	18,2	80	150
Cu	27,2	19,1	12,3	4,22	4,96	11,4	9,08	80	200
Fe	34600	28400	15100	7190	7040	9370	12600		
Li	20,2	16,8	13,5	9,02	8,59	8,68	14,6		
Mn	313	288	210	85,6	89,2	203	127		
Mo	1,33	0,532	<0.4	<0.4	<0.4	7,58	<0.4	40	100
Ni	22,2	18,2	12,2	6,68	6,71	8,3	13,2	40	120
P	3120	2560	825	384	386	476	614		
Pb	7,08	13,2	14,4	3,81	4,69	73,3	5,3	50	400
Sr	14,6	15,4	13,5	4,08	4,09	6,65	7,11		
V	47,6	39,5	19,7	8,85	9,38	13,5	16,9	100	200
Zn	121	97,9	74,9	49,1	46,6	95,6	67,5	250	500
Hg	<1	<1	<1	<1	<1	<1	<1	0,25	2,5

* Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, rapport 5976, KM = känslig markanvändning och MKM = mindre känslig markanvändning.

Låga halter tungmetaller uppmättes i allmänhet i proverna med få undantag. Undantaget var barium över MKM i 1101 och 1102, över KM för bly i 1102 och arsenik i 1104. I samtliga fall rör det sig om något förhöjda halter i de övre



ENVIX

WWW.ENVIX.SE

jordlagrens fyllnadsmaterial (se **Tabell 1**). Trots överskridna riktvärden bedöms föroreningen som ringa och kommer sannolikt ej begränsa fortsatt användning av jordarna som fyllnadsmaterial inom området.

I **Tabell 2** redovisas uppmätta halter av grundämnen i grundvatten

Tabell 2. Halter av grundämnen i grundvatten i provpunkter 1102 och 1104 jämfört med Naturvårdsverket indelning av tillstånd vid bedömning av miljökvalitet av grundvatten (Naturvårdsverket 1999, rapport 4918.

Parameter	enhet	1102 GV	1104 GV	Bedömning av tillstånd (NV 1999)			
				Mindre allvarligt	Måttligt allvarligt	Allvarligt	Mycket allvarligt
Ca	mg/l	99,2	21,1				
Fe	mg/l	0,101	8,49				
K	mg/l	33,4	35,9				
Mg	mg/l	17,2	14,9				
Na	mg/l	142	64				
Al	µg/l	8,14	159				
As	µg/l	3,32	17,9	<50	50-150	150-500	>500
Ba	µg/l	25,7	23,1				
Cd	µg/l	<0.05	<0.05	<5	5-15	15-50	>50
Co	µg/l	1,69	1,32				
Cr	µg/l	4,72	3,69	<50	50-150	150-500	>500
Cu	µg/l	<1	2,79	<2000	2000-6000	6000-20000	>20000
Hg	µg/l	<0.02	<0.02	<1	1-3	3-10	>10
Mn	µg/l	976	501				
Ni	µg/l	4,44	9,86	<50	50-150	150-500	>500
Pb	µg/l	<0.2	0,598	<10	10-30	30-100	>100
Zn	µg/l	4,85	22,9				

För de tungmetaller bedömningsgrunder finns framtagna, var i samtliga fall halterna i grundvatten lägre än en nivå för vad som bedöms som mindre allvarligt. För barium saknas riktvärden, men den uppmätta nivån betraktas ej som förhöjd enligt erfarenhet från andra mätningar. Barium kommenteras specifikt då förhöjd halt påträffades i jord provpunkt 1102. Således verkar den förhöjda halten barium i jord inte bidra till att laka ur till grundvattnet i betydande omfattning. Både provpunkt 1101 och 1102 som ligger på parkeringsytor har tidigare utgjort bottenplan på ett hus som rivits. I betong är det känt att bl.a. barium kan förekomma i förhöjda nivåer och möjligen kan gammal betong vara ursprunget till den förhöjda bariumnivån i jorden i detta område.



ENVIX

WWW.ENVIX.SE

Olja

I varken jord- eller grundvattenprover uttagna på Heimdal 1 påträffades oljeföroreningar i betydande nivåer. Samtliga analyser var under eller i nivå med detektionsgränsen för analysmetoden, eller innehöll mycket låga halter av petroleum ämnen.

I **Tabell 3** redovisas resultaten från oljeanalyser av jordprover från Heimdal 1 jämförda med Naturvårdsverket generella riktvärden för förorenad mark.

Tabell 3. Uppmätta halter petroleumämnen jämfört med Naturvårdsverket generella riktvärden för förorenad mark

Parameter	1101	1102	1102	1103a	1103b	1104	KM*	MKM*
Provtagningsdjup (m)	0,4-1,0	1,0-1,5	1,5-2,0	1,0-2,8	1,0-2,8	3,6-4,0		
alifater >C8-C10	<10	<10	<10	<10	<10	<10	20	120
alifater >C10-C12	<20	<20	<20	<20	<20	<20	100	500
alifater >C12-C16	<20	<20	<20	<20	<20	<20	100	500
alifater >C16-C35	<20	<20	20	<20	<20	<20	100	1000
aromater >C8-C10	<0.480	<0.480	<0.480	<0.480	<0.480	<0.480	10	50
aromater >C10-C16	<1.24	<1.24	<1.24	<1.24	<1.24	<1.24	3	15
aromater >C16-C35	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0	10	30
PAH, summa L	<0.150	<0.150	<0.150	<0.150	<0.150	<0.150	3	20
PAH, summa M	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	3	15
PAH, summa H	<0.320	<0.320	<0.320	<0.320	<0.320	<0.320	1	3

* KM = känslig markanvändning, MKM = mindre känslig markanvändning (industrimark).

I **Tabell 4** redovisas uppmätta halter av petroleumämnen i grundvatten från provpunkterna 1102 och 1104.

Tabell 4. Halter av utvalda petroleumämnen i grundvatten vid Heimdal 1.

Parameter	enhet	1102 GV	1104 GV	Riktvärden (Kemakta 2006)	
				Ångor i byggnader	Spridning till ytvatten
alifater >C8-C10	µg/l	<10	<10	100 ¹⁾	3000 ¹⁾
alifater >C10-C12	µg/l	<10	<10	100 ¹⁾	3000 ¹⁾
alifater >C12-C16	µg/l	<10	<10	²⁾	5000 ³⁾
alifater >C16-C35	µg/l	<10	10	²⁾	5000 ³⁾
aromater >C8-C10	µg/l	0.44	<0.30	800	3000
aromater >C10-C16	µg/l	0.632	<0.775	2000	1000
PAH, summa 16	µg/l	0.041	<0.080		
PAH cancerogena	µg/l	<0.035	<0.035	200	5
PAH, summa övriga	µg/l	0.041	<0.045	1500	100

¹⁾ Riktvärdet avser summa alifater >C5-C12, ²⁾ Exponeringsvägen är inte relevant för ämnet ifråga. ³⁾ Riktvärdet avser summa alifater >C12-C35



ENVIK

WWW.ENVIK.SE

I jord påträffades en halt av 20 mg/kg TS av tyngre alifater C16-C35. 20 mg/kg TS är en detekterbar, men mycket låg halt som är 5 gånger under riktvärdet för känslig markanvändning t.ex. skola eller dagis.

Kemaktas riktvärden (Kemakta 2006) för grundvatten vid bensinstationer har använts vid jämförelse mot uppmätta halter i grundvattenrör 1102 och 1104. Två olika exponeringsvägar har bedömts som relevant i aktuellt fall nämligen exponering via ångor i byggnad samt spridning till närliggande ytvatten p.g.a. närheten till Umeälven. I bägge fallen är de detekterbara halterna av petroleumämnen mycket långt under dessa riktvärden och utgör således ingen risk i sammanhanget. Uppmätta halter, detekterbara halter av petroleumämnen ligger mellan 500 - 2500 gånger under sina respektive riktvärden.

Slutsatser

De erhållna resultaten indikerar att området inte är allvarligt förorenat. Borrning har genomförts ner till naturlig mark där sulfidhaltig silt tar vid under fyllnadsjorden vilken består av sand och grus i hela området. Prover som valts ut för kemiska analys har valts för att täcka in alla djup av fyllnadsmaterial över området samt även det skikt av jord som står i kontakt med grundvatten.

Föroreningar av liten omfattning har påträffats i översta lagret av fyllnadsjord både vid den nedre parkeringsytan (1101 och 1102) samt på den övre ytan utanför Eastern Palace restaurang. Föroreningarna bedöms som begränsade både avseende halter och utbredning på fastigheten och kommer inte föranleda att objektet klassificeras som klass 2 eller klass 1. Det troliga är att objektet hamnar i klass 3 i kommande MIFO fas klassificering d.v.s. som branschkartläggningen placerar objektet enligt av känd historisk verksamhet på platsen. P.g.a. lokalisering av källare och var ledningar på fastigheten gick kunde inte prov uttas särskilt nära den tidigare utpekade garveriverksamheten där kromsalter utgör en potentiell föroreningskälla. En viss beredskap bör hållas för kompletterande provtagning i samband med kommande rivning av husen på västra delen av fastigheten. Då bör provtagning och analys främst inriktas på krom och andra metaller närmare där garveriverksamhet bedrivits. Tidigare verksamhet i form av gummiverkstad verkar ej ha givit upphov till någon betydande förorening av petroleumämnen.

Vidare har under skruvborrningsprovtagning inte några fynd av t.ex. gamla trärester eller dylikt påträffats som möjligen kunde utgöra ett kulturhistoriskt intresse. Inga rustgrunder eller andra spår av gamla hus eller verksamheter har påträffats under provtagningsarbetena.



Envix Nord AB

Daniel Ragnvaldsson
Uppdragsledare

Referenser

Naturvårdsverket 1999. Metodik för inventering av förorenade områden, rapport 4918.

Naturvårdsverket, 2009, Riktvärden för förorenad mark. Modellbeskrivning och vägledning. Rapport 5976.

Kemakta konsult AB 2006, rapport 2005:31, Riktvärden för ämnen i grundvatten vid bensinstationer

Rapport

Sida 1 (4)



T1101847

2PDOWEPFHAG



Projekt grundvatten
Bestnr 21102
Registrerad 2011-02-17
Utfärdad 2011-02-28

EnvixNord AB
Daniel Ragnvaldsson

Kylgränd 6B
906 20 Umeå

Analys av vatten

Er beteckning	1102 GV					
Labnummer	O10363366					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
Ca	99.2	11.9	mg/l	1	E	AKR
Fe	0.101	0.021	mg/l	1	H	AKR
K	33.4	4.2	mg/l	1	E	AKR
Mg	17.2	2.1	mg/l	1	E	AKR
Na	142	17	mg/l	1	E	AKR
Al	8.14	5.90	µg/l	1	H	AKR
As	3.32	1.11	µg/l	1	H	AKR
Ba	25.7	5.0	µg/l	1	H	AKR
Cd	<0.05		µg/l	1	H	AKR
Co	1.69	0.36	µg/l	1	H	AKR
Cr	4.72	1.01	µg/l	1	H	AKR
Cu	<1		µg/l	1	H	AKR
Hg	<0.02		µg/l	1	F	AKR
Mn	976	206	µg/l	1	H	AKR
Ni	4.44	1.21	µg/l	1	H	AKR
Pb	<0.2		µg/l	1	H	AKR
Zn	4.85	1.94	µg/l	1	H	AKR
provberedning*	ja			2	1	INRO
alifater >C8-C10	<10		µg/l	3	1	INRO
alifater >C10-C12	<10		µg/l	3	1	INRO
alifater >C12-C16	<10		µg/l	3	1	INRO
alifater >C16-C35	<10		µg/l	3	1	INRO
aromater >C8-C10	0.44	0.13	µg/l	3	1	INRO
aromater >C10-C16	0.632	0.190	µg/l	3	1	INRO
naftalen	0.022	0.006	µg/l	3	1	INRO
acenaftilen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
acenaften	<0.010		µg/l	3	1	INRO
fluoren	<0.010		µg/l	3	1	INRO
fenantren	0.019	0.006	µg/l	3	1	INRO
antracen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
fluoranten	<0.010		µg/l	3	1	INRO
pyren	<0.010		µg/l	3	1	INRO
bens(a)antracen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
krysen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
bens(b)fluoranten	<0.010		µg/l	3	1	INRO
bens(k)fluoranten	<0.010		µg/l	3	1	INRO
bens(a)pyren	<0.010		µg/l	3	1	INRO
dibenso(ah)antracen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
benso(ghi)perylene	<0.010		µg/l	3	1	INRO
indeno(123cd)pyren	<0.010		µg/l	3	1	INRO
PAH, summa 16*	0.041		µg/l	3	1	INRO
PAH cancerogena*	<0.035		µg/l	3	1	INRO
PAH, summa övriga*	0.041		µg/l	3	1	INRO

Rapport

Sida 2 (4)



T1101847

2PDOWEPFHAG



Er beteckning	1104 GV					
Labnummer	O10363367					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
Ca	21.1	2.5	mg/l	1	E	AKR
Fe	8.49	1.76	mg/l	1	H	AKR
K	35.9	4.4	mg/l	1	E	AKR
Mg	14.9	1.8	mg/l	1	E	AKR
Na	64.0	7.7	mg/l	1	E	AKR
Al	159	32	µg/l	1	H	AKR
As	17.9	5.1	µg/l	1	H	AKR
Ba	23.1	4.5	µg/l	1	H	AKR
Cd	<0.05		µg/l	1	H	AKR
Co	1.32	0.32	µg/l	1	H	AKR
Cr	3.69	0.78	µg/l	1	H	AKR
Cu	2.79	0.66	µg/l	1	H	AKR
Hg	<0.02		µg/l	1	F	AKR
Mn	501	102	µg/l	1	H	AKR
Ni	9.86	2.05	µg/l	1	H	AKR
Pb	0.598	0.144	µg/l	1	H	AKR
Zn	22.9	8.1	µg/l	1	H	AKR
provberedning*	ja			2	1	INRO
alifater >C8-C10	<10		µg/l	3	1	INRO
alifater >C10-C12	<10		µg/l	3	1	INRO
alifater >C12-C16	<10		µg/l	3	1	INRO
alifater >C16-C35	10	3	µg/l	3	1	INRO
aromater >C8-C10	<0.30		µg/l	3	1	INRO
aromater >C10-C16	<0.775		µg/l	3	1	INRO
naftalen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
acenaftylen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
acenaften	<0.010		µg/l	3	1	INRO
fluoren	<0.010		µg/l	3	1	INRO
fenantren	<0.010		µg/l	3	1	INRO
antracen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
fluoranten	<0.010		µg/l	3	1	INRO
pyren	<0.010		µg/l	3	1	INRO
bens(a)antracen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
krysen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
bens(b)fluoranten	<0.010		µg/l	3	1	INRO
bens(k)fluoranten	<0.010		µg/l	3	1	INRO
bens(a)pyren	<0.010		µg/l	3	1	INRO
dibenso(ah)antracen	<0.010		µg/l	3	1	INRO
benso(ghi)perylene	<0.010		µg/l	3	1	INRO
indeno(123cd)pyren	<0.010		µg/l	3	1	INRO
PAH, summa 16*	<0.080		µg/l	3	1	INRO
PAH cancerogena*	<0.035		µg/l	3	1	INRO
PAH, summa övriga*	<0.045		µg/l	3	1	INRO

Rapport

Sida 3 (4)



T1101847

2PDOWEPFHAG



* efter parameternamn indikerar icke ackrediterad analys.

Metod
<p>1 Bestämning av metaller utan föregående uppslutning. Provet har surgjorts med 1 ml salpetersyra (Suprapur) per 100 ml. Detta gäller dock ej prov som varit surgjort vid ankomst till laboratoriet. Analys har skett enligt EPA-metoder (modifierade) 200.7 (ICP-AES) och 200.8 (ICP-SFMS). Analys av Hg med AFS har skett enligt SS-EN 13506 (modifierad).</p> <p>Vid analys av W har provet ej surgjorts. Vid analys av Se har provet uppslutits med HCl i autoklav. För analys av Ag har provet konserverats med HCl. Om S har analyserats så har provet först stabiliserats med H₂O₂.</p>
2 Provbereidning.
<p>3 Paket OV-21H. Bestämning av alifatfraktioner och aromafraktioner. Bestämning av polycykliska aromatiska kolväten, PAH, cancerogena och övriga.</p> <p>Mätning utförs med GC-MS.</p> <p>2010-07-01: Metoden är reviderad map aromafraktionerna enligt version 2009/2010 ur spimfabs kvalitets manual. Summeringarna är inte ackrediterade.</p>

	Godkännare
AKR	Anna-Karin Revell
INRO	Ingalill Rosén

Utf
<p>E Mätningen utförd med ICP-AES För mätningen svarar ALS Scandinavia AB, Aurorum 10, 977 75 Luleå, som är av SWEDAC ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 2030).</p>
<p>F Mätningen utförd med AFS För mätningen svarar ALS Scandinavia AB, Aurorum 10, 977 75 Luleå, som är av SWEDAC ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 2030).</p>
<p>H Mätningen utförd med ICP-SFMS För mätningen svarar ALS Scandinavia AB, Aurorum 10, 977 75 Luleå, som är av SWEDAC ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 2030).</p>
<p>1 För mätningen svarar ALS Laboratory Group, Na Harfê 9/336, 190 00, Prag 9, Tjeckien, som är av det tjeckiska ackrediteringsorganet CAI ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 1163). CAI är signatär till ett MLA inom EA, samma MLA som SWEDAC är signatär till. Laboratorierna finns lokaliserade i: Prag, Na Harfê 9/336, 190 00, Praha 9, Ceska Lipa, Bendlova 1687/7, 470 03 Ceska Lipa, Pardubice, V Raji 906, 530 02 Pardubice.</p> <p>Kontakta ALS Täby för ytterligare information.</p>

¹ Utförande teknisk enhet (inom ALS Scandinavia) eller anlitat laboratorium (underleverantör).

ALS Scandinavia AB
Box 511
183 25 Täby
Sweden

Webb: www.alsglobal.se
E-post: info.ta@alsglobal.com
Tel: + 46 8 52 77 5200
Fax: + 46 8 768 3423

Dokumentet är godkänt och digitalt
signerat av

Rapport

Sida 4 (4)



T1101847

2PDOWEPFHAG



Mätosäkerheten anges som en utvidgad osäkerhet (enligt definitionen i "Guide to the Expression of Uncertainty in Measurement", ISO, Geneva, Switzerland 1993) beräknad med täckningsfaktor lika med 2 vilket ger en konfidensnivå på ungefär 95%.

Mätosäkerhet från underleverantör anges oftast som en utvidgad osäkerhet beräknad med täckningsfaktor 2. För ytterligare information kontakta laboratoriet.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten gäller endast det identifierade, mottagna och provade materialet. Beträffande laboratoriets ansvar i samband med uppdrag, se aktuell produktkatalog eller vår webbplats www.alsglobal.se

Den digitalt signerade PDF filen representerar originalrapporten. Alla utskrifter från denna är att betrakta som kopior.

Rapport

Sida 1 (10)



T1101848

2P4EAX82IQ8



Projekt
Bestnr 21102
Registrerad 2011-02-17
Utfärdad 2011-02-25

EnvixNord AB
Daniel Ragnvaldsson

Kylgränd 6B
906 20 Umeå

Analys av fast prov

Er beteckning	1101 0,4-1,0m						
Labnummer	O10363368						
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign	
TS 105°C	91.4		%	1	1	STGR	
As	6.69	4.36	mg/kg TS	1	E	STGR	
Ba	535	81	mg/kg TS	1	E	STGR	
Be	0.168	0.036	mg/kg TS	1	E	STGR	
Cd	<0.1		mg/kg TS	1	E	STGR	
Co	11.3	3.5	mg/kg TS	1	E	STGR	
Cr	56.1	13.9	mg/kg TS	1	E	STGR	
Cu	27.2	5.8	mg/kg TS	1	E	STGR	
Fe	34600	5970	mg/kg TS	1	E	STGR	
Li	20.2	3.2	mg/kg TS	1	E	STGR	
Mn	313	53	mg/kg TS	1	E	STGR	
Mo	1.33	0.48	mg/kg TS	1	E	STGR	
Ni	22.2	5.1	mg/kg TS	1	E	STGR	
P	3120	538	mg/kg TS	1	E	STGR	
Pb	7.08	1.67	mg/kg TS	1	E	STGR	
Sr	14.6	2.6	mg/kg TS	1	E	STGR	
V	47.6	10.4	mg/kg TS	1	E	STGR	
Zn	121	20	mg/kg TS	1	E	STGR	
Hg	<1		mg/kg TS	1	E	STGR	
TS 105°C	89.7	4.48	%	2	2	MB	
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	2	MB	
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	2	MB	
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	2	MB	
alifater >C16-C35	<20		mg/kg TS	2	2	MB	
aromater >C8-C10	<0.480		mg/kg TS	2	2	MB	
aromater >C10-C16	<1.24		mg/kg TS	2	2	MB	
metylpyrener/metylfluorantener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB	
metylkrysen/metylbens(a)antracener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB	
aromater >C16-C35	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB	
naftalen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB	
acenaftalen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB	
acenaften	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB	
fluoren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB	
fenantren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB	
antracen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB	
fluoranten	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB	
pyren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB	
bens(a)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB	
krysen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB	
bens(b)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB	
bens(k)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB	
bens(a)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB	
dibens(ah)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB	

Rapport

Sida 2 (10)



T1101848

2P4EAX82IQ8



Er beteckning	1101 0,4-1,0m					
Labnummer	O10363368					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (\pm)	Enhet	Metod	Utf	Sign
benso(ghi)perylen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
indeno(123cd)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa 16	<0.720		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa cancerogena	<0.280		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa övriga	<0.440		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa L	<0.150		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa M	<0.25		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa H	<0.320		mg/kg TS	2	2	MB

Rapport

Sida 3 (10)



T1101848

2P4EAX82IQ8



Er beteckning	1102 1,0-1,5m					
Labnummer	O10363369					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS 105°C	91.7		%	1	1	STGR
As	10.1	6.9	mg/kg TS	1	E	STGR
Ba	478	73	mg/kg TS	1	E	STGR
Be	0.181	0.037	mg/kg TS	1	E	STGR
Cd	<0.1		mg/kg TS	1	E	STGR
Co	8.67	2.71	mg/kg TS	1	E	STGR
Cr	50.6	12.5	mg/kg TS	1	E	STGR
Cu	19.1	4.1	mg/kg TS	1	E	STGR
Fe	28400	4900	mg/kg TS	1	E	STGR
Li	16.8	2.6	mg/kg TS	1	E	STGR
Mn	288	49	mg/kg TS	1	E	STGR
Mo	0.532	0.366	mg/kg TS	1	E	STGR
Ni	18.2	4.2	mg/kg TS	1	E	STGR
P	2560	442	mg/kg TS	1	E	STGR
Pb	13.2	3.1	mg/kg TS	1	E	STGR
Sr	15.4	2.7	mg/kg TS	1	E	STGR
V	39.5	8.6	mg/kg TS	1	E	STGR
Zn	97.9	16.3	mg/kg TS	1	E	STGR
Hg	<1		mg/kg TS	1	E	STGR
TS 105°C	92.6	4.63	%	2	2	MB
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C16-C35	<20		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C8-C10	<0.480		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C10-C16	<1.24		mg/kg TS	2	2	MB
metylpirener/metylfluorantener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
metylkryser/metylbens(a)antracener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C16-C35	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
naftalen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
acenaftilen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
acenaften	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fluoren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fenantren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
antracen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fluoranten	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
pyren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
bens(a)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
krysen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(b)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(k)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(a)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
dibens(ah)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
benso(ghi)perylene	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
indeno(123cd)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa 16	<0.720		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa cancerogena	<0.280		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa övriga	<0.440		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa L	<0.150		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa M	<0.25		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa H	<0.320		mg/kg TS	2	2	MB

Rapport

Sida 4 (10)



T1101848

2P4EAX82IQ8



Er beteckning	1102 1,5-2,0m					
Labnummer	O10363370					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS 105°C	83.0		%	1	1	STGR
As	6.86	4.44	mg/kg TS	1	E	STGR
Ba	74.7	11.4	mg/kg TS	1	E	STGR
Be	0.338	0.066	mg/kg TS	1	E	STGR
Cd	<0.1		mg/kg TS	1	E	STGR
Co	5.12	1.60	mg/kg TS	1	E	STGR
Cr	21.5	5.3	mg/kg TS	1	E	STGR
Cu	12.3	2.6	mg/kg TS	1	E	STGR
Fe	15100	2600	mg/kg TS	1	E	STGR
Li	13.5	2.1	mg/kg TS	1	E	STGR
Mn	210	36	mg/kg TS	1	E	STGR
Mo	<0.4		mg/kg TS	1	E	STGR
Ni	12.2	2.8	mg/kg TS	1	E	STGR
P	825	142	mg/kg TS	1	E	STGR
Pb	14.4	3.5	mg/kg TS	1	E	STGR
Sr	13.5	2.4	mg/kg TS	1	E	STGR
V	19.7	4.3	mg/kg TS	1	E	STGR
Zn	74.9	12.4	mg/kg TS	1	E	STGR
Hg	<1		mg/kg TS	1	E	STGR
TS 105°C	78.5	3.92	%	2	2	MB
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C16-C35	20	4	mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C8-C10	<0.480		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C10-C16	<1.24		mg/kg TS	2	2	MB
metylpirener/metylfiorantener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
metylkryserer/metylbens(a)antracener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C16-C35	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
naftalen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
acenaftylen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
acenaften	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fluoren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fenantren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
antracen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fluoranten	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
pyren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
bens(a)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
krysen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(b)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(k)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(a)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
dibens(ah)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
benso(ghi)perylene	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
indeno(123cd)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa 16	<0.720		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa cancerogena	<0.280		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa övriga	<0.440		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa L	<0.150		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa M	<0.25		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa H	<0.320		mg/kg TS	2	2	MB

Rapport

Sida 5 (10)



T1101848

2P4EAX82IQ8



Er beteckning	1103 1,0-2,8m a					
Labnummer	O10363371					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS 105°C	95.5		%	1	1	STGR
As	3.20	3.69	mg/kg TS	1	E	STGR
Ba	18.8	2.9	mg/kg TS	1	E	STGR
Be	0.242	0.048	mg/kg TS	1	E	STGR
Cd	<0.1		mg/kg TS	1	E	STGR
Co	2.67	0.84	mg/kg TS	1	E	STGR
Cr	8.94	2.25	mg/kg TS	1	E	STGR
Cu	4.22	0.96	mg/kg TS	1	E	STGR
Fe	7190	1240	mg/kg TS	1	E	STGR
Li	9.02	1.42	mg/kg TS	1	E	STGR
Mn	85.6	14.6	mg/kg TS	1	E	STGR
Mo	<0.4		mg/kg TS	1	E	STGR
Ni	6.68	1.54	mg/kg TS	1	E	STGR
P	384	66	mg/kg TS	1	E	STGR
Pb	3.81	1.45	mg/kg TS	1	E	STGR
Sr	4.08	0.72	mg/kg TS	1	E	STGR
V	8.85	1.93	mg/kg TS	1	E	STGR
Zn	49.1	8.2	mg/kg TS	1	E	STGR
Hg	<1		mg/kg TS	1	E	STGR
TS 105°C	96.0	4.80	%	2	2	MB
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C16-C35	<20		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C8-C10	<0.480		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C10-C16	<1.24		mg/kg TS	2	2	MB
metylpyrener/metylfluorantener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
metylkrysen/metylbens(a)antracener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C16-C35	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
naftalen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
acenaftylen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
acenaften	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fluoren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fenantren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
antracen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fluoranten	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
pyren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
bens(a)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
krysen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(b)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(k)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(a)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
dibens(ah)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
benso(ghi)perylene	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
indeno(123cd)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa 16	<0.720		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa cancerogena	<0.280		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa övriga	<0.440		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa L	<0.150		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa M	<0.25		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa H	<0.320		mg/kg TS	2	2	MB

Rapport

Sida 6 (10)



T1101848

2P4EAX82IQ8



Er beteckning	1103 1,0-2,8m b					
Labnummer	O10363372					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS_105°C	95.0		%	1	1	STGR
As	5.34	7.54	mg/kg TS	1	E	STGR
Ba	18.1	2.8	mg/kg TS	1	E	STGR
Be	0.214	0.043	mg/kg TS	1	E	STGR
Cd	<0.1		mg/kg TS	1	E	STGR
Co	2.54	0.80	mg/kg TS	1	E	STGR
Cr	9.40	2.34	mg/kg TS	1	E	STGR
Cu	4.96	1.11	mg/kg TS	1	E	STGR
Fe	7040	1210	mg/kg TS	1	E	STGR
Li	8.59	1.35	mg/kg TS	1	E	STGR
Mn	89.2	15.2	mg/kg TS	1	E	STGR
Mo	<0.4		mg/kg TS	1	E	STGR
Ni	6.71	1.59	mg/kg TS	1	E	STGR
P	386	67	mg/kg TS	1	E	STGR
Pb	4.69	1.22	mg/kg TS	1	E	STGR
Sr	4.09	0.72	mg/kg TS	1	E	STGR
V	9.38	2.05	mg/kg TS	1	E	STGR
Zn	46.6	7.7	mg/kg TS	1	E	STGR
Hg	<1		mg/kg TS	1	E	STGR
TS_105°C	94.1	4.70	%	2	2	MB
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C16-C35	<20		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C8-C10	<0.480		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C10-C16	<1.24		mg/kg TS	2	2	MB
metylpyrener/metylfluorantener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
metylkrysoener/metylbens(a)antracener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C16-C35	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
naftalen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
acenaftylen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
acenaften	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fluoren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fenantren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
antracen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fluoranten	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
pyren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
bens(a)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
krysen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(b)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(k)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(a)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
dibens(ah)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
benso(ghi)perylene	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
indeno(123cd)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa 16	<0.720		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa cancerogena	<0.280		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa övriga	<0.440		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa L	<0.150		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa M	<0.25		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa H	<0.320		mg/kg TS	2	2	MB

Rapport

Sida 7 (10)



T1101848

2P4EAX82IQ8



Er beteckning	1104 0,2-1,0m					
Labnummer	O10363373					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS_105°C	94.5		%	1	1	STGR
As	<3		mg/kg TS	1	E	STGR
Ba	47.8	7.3	mg/kg TS	1	E	STGR
Be	0.185	0.037	mg/kg TS	1	E	STGR
Cd	0.117	0.108	mg/kg TS	1	E	STGR
Co	2.46	0.77	mg/kg TS	1	E	STGR
Cr	24.7	6.1	mg/kg TS	1	E	STGR
Cu	11.4	2.4	mg/kg TS	1	E	STGR
Fe	9370	1620	mg/kg TS	1	E	STGR
Li	8.68	1.37	mg/kg TS	1	E	STGR
Mn	203	35	mg/kg TS	1	E	STGR
Mo	7.58	1.80	mg/kg TS	1	E	STGR
Ni	8.30	1.92	mg/kg TS	1	E	STGR
P	476	82	mg/kg TS	1	E	STGR
Pb	73.3	16.6	mg/kg TS	1	E	STGR
Sr	6.65	1.17	mg/kg TS	1	E	STGR
V	13.5	2.9	mg/kg TS	1	E	STGR
Zn	95.6	15.9	mg/kg TS	1	E	STGR
Hg	<1		mg/kg TS	1	E	STGR

Rapport

Sida 8 (10)



T1101848

2P4EAX82IQ8



Er beteckning	1104 3,6-4,0m					
Labnummer	O10363374					
Parameter	Resultat	Osäkerhet (±)	Enhet	Metod	Utf	Sign
TS 105°C	77.9		%	1	1	STGR
As	7.54	4.50	mg/kg TS	1	E	STGR
Ba	43.2	6.6	mg/kg TS	1	E	STGR
Be	0.366	0.072	mg/kg TS	1	E	STGR
Cd	<0.1		mg/kg TS	1	E	STGR
Co	6.09	1.91	mg/kg TS	1	E	STGR
Cr	18.2	4.5	mg/kg TS	1	E	STGR
Cu	9.08	1.96	mg/kg TS	1	E	STGR
Fe	12600	2170	mg/kg TS	1	E	STGR
Li	14.6	2.3	mg/kg TS	1	E	STGR
Mn	127	22	mg/kg TS	1	E	STGR
Mo	<0.4		mg/kg TS	1	E	STGR
Ni	13.2	3.0	mg/kg TS	1	E	STGR
P	614	106	mg/kg TS	1	E	STGR
Pb	5.30	1.31	mg/kg TS	1	E	STGR
Sr	7.11	1.25	mg/kg TS	1	E	STGR
V	16.9	3.7	mg/kg TS	1	E	STGR
Zn	67.5	11.2	mg/kg TS	1	E	STGR
Hg	<1		mg/kg TS	1	E	STGR
TS 105°C	77.9	3.90	%	2	2	MB
alifater >C8-C10	<10		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C10-C12	<20		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C12-C16	<20		mg/kg TS	2	2	MB
alifater >C16-C35	<20		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C8-C10	<0.480		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C10-C16	<1.24		mg/kg TS	2	2	MB
metylpyrener/metylfluorantener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
metylkryssener/metylbens(a)antracener	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
aromater >C16-C35	<1.0		mg/kg TS	2	2	MB
naftalen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
acenaftylen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
acenaften	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fluoren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fenantren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
antracen	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
fluoranten	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
pyren	<0.100		mg/kg TS	2	2	MB
bens(a)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
krysen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(b)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(k)fluoranten	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
bens(a)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
dibens(ah)antracen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
benso(ghi)perylen	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
indeno(123cd)pyren	<0.080		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa 16	<0.720		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa cancerogena	<0.280		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa övriga	<0.440		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa L	<0.150		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa M	<0.25		mg/kg TS	2	2	MB
PAH, summa H	<0.320		mg/kg TS	2	2	MB

Rapport

Sida 9 (10)



T1101848

2P4EAX82IQ8



* efter parameternamn indikerar icke ackrediterad analys.

	Metod
1	<p>Bestämning av metaller.</p> <p>Provet har torkats vid 105°C enligt SS 028113. Analysprovet har torkats vid 50°C och elementhalterna TS-korrigerats. Upplösning har skett med autoklav eller mikrovågsugn i slutna teflonbehållare.</p> <p>Analysprovet har siktats genom en 2 mm siktduk.</p> <p>Analys har skett enligt EPA – metoder (modifierade) 200.7 (ICP-AES) och 200.8 (ICP-MS).</p>
2	<p>Paket OJ-21H.</p> <p>Bestämning av alifatfraktioner och aromatfraktioner, >C8-C10, >C10-C16 och >C16-C35*.</p> <p>Bestämning av polycykliska aromatiska kolväten, PAH, cancerogena och övriga.</p> <p>* summa metylpyrener/metylfluorantener och summa metylkrysener/metylbens(a)antracener.</p> <p>Mätning utförs med GC-MS.</p> <p>PAH cancerogena utgörs av benso(a)antracen, krysen, benso(b)fluoranten, benso(k)fluoranten, benso(a)pyren, dibenso(ah)antracen och indeno(123cd)pyren.</p> <p>Bestämning av polycykliska aromatiska kolväten; summa PAH L, summa PAH M och summa PAH H.</p> <p>Summa PAH L: naftalen, acenaften och acenaftülen.</p> <p>Summa PAH M: fluoren, fenantren, antracen, fluoranten och pyren</p> <p>Summa PAH H: benso(a)antracen, krysen, benso(b)fluoranten, benso(k)fluoranten, benso(a)pyren, indeno(1,2,3-c,d)pyren, dibenso(a,h)antracen och benso(g,h,i)perylene)</p> <p>Enligt nya direktiv från Naturvårdsverket oktober 2008.</p> <p>Summeringarna är inte ackrediterade.</p>

	Godkännare
MB	Maria Bigner
STGR	Sture Grågg

	Utförande teknisk enhet (inom ALS Scandinavia) eller anlitat laboratorium (underleverantör).
E	Mätningen utförd med ICP-AES För mätningen svarar ALS Scandinavia AB, Aurorum 10, 977 75 Luleå, som är av SWEDAC ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 2030).
1	För mätningen svarar ALS Scandinavia AB, Aurorum 10, 977 75 Luleå, som är av SWEDAC ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 2030).
2	För mätningen svarar ALS Laboratory Group, Na Harfê 9/336, 190 00, Prag 9, Tjeckien, som är av det tjeckiska ackrediteringsorganet CAI ackrediterat laboratorium (Reg.nr. 1163). CAI är signatär till ett MLA inom EA, samma MLA som SWEDAC är signatär till. Laboratorierna finns lokaliserade i; Prag, Na Harfê 9/336, 190 00, Praha 9, Ceska Lipa, Bendlova 1687/7, 470 03 Ceska Lipa, Pardubice, V Raji 906, 530 02 Pardubice. Kontakta ALS Täby för ytterligare information.

¹ Utförande teknisk enhet (inom ALS Scandinavia) eller anlitat laboratorium (underleverantör).

ALS Scandinavia AB
Box 511
183 25 Täby
Sweden

Webb: www.alsglobal.se
E-post: info.ta@alsglobal.com
Tel: + 46 8 52 77 5200
Fax: + 46 8 768 3423

Dokumentet är godkänt och digitalt
signerat av

Rapport

Sida 10 (10)



T1101848

2P4EAX82IQ8



Mätosäkerheten anges som en utvidgad osäkerhet (enligt definitionen i "Guide to the Expression of Uncertainty in Measurement", ISO, Geneva, Switzerland 1993) beräknad med täckningsfaktor lika med 2 vilket ger en konfidensnivå på ungefär 95%.

Mätosäkerhet från underleverantör anges oftast som en utvidgad osäkerhet beräknad med täckningsfaktor 2. För ytterligare information kontakta laboratoriet.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten gäller endast det identifierade, mottagna och provade materialet. Beträffande laboratoriets ansvar i samband med uppdrag, se aktuell produktkatalog eller vår webbplats www.alsglobal.se

Den digitalt signerade PDF filen representerar originalrapporten. Alla utskrifter från denna är att betrakta som kopior.

GESTALTNINGSPROGRAM

KV. HEIMDAL OCH DEL AV FAST. UMEÅ 2:1
UMEÅ KOMMUN



ANTAGANDEHANDLING

white

Gestaltningssprogrammet har utarbetats i samråd med fastighetsägaren Balticgruppen AB genom Björn Johansson och med Umeå kommun Detaljplanering genom Tomas Strömberg. Dokumentet har sammanställts av White arkitekter AB, genom planeringsarkitekt Gunnar Stomrud och arkitekt Erik Nygren, med Lennart Sjögren som ansvarig arkitekt.



white

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

4.....	INLEDNING
	GESTALTNINGSPROGRAMMET
	DETALJPLANEN
	FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN
6.....	GESTALTNINGSPRINCIPER
	BYGGNADEN I STADSBILDEN
	GATU-, PARK- OCH KAJMILJÖER
	VÄRDEFULL BYGGNADSMILJÖ
8.....	BYGGNADSUTFORMNING
	BYGGNADSELEMENT/VOLYMER
	SAMPEL MED ÄLDRE BEBYGGELSE
	HÖG BYGGNAD
10.....	YTTRE MILJÖ
	STADENS GATOR OCH PLATSER
	ENTRÉPLATSER & INFARTER
	BYGGNADENS TERRASSER
12.....	SAMMANFATTNING
	FÖRSLAG TILL PLANBESTÄMMELSER

Underlaget till de planer, volymstudier och illustrationer som redovisas i gestaltningsprogrammet visar byggnadsutformningen som den såg ut vid färdigställandet av samrådshandlingarna i mars 2011. Byggnationen är under utveckling och redovisad utformning i illustrationsmaterial kommer att justeras utifrån projektutvecklingen och ska inte tolkas som exakta lösningar, t ex för fasadutformning eller utbredning av våningsplanen.



Kv. Heimdal och kajplanen (del av fast. Umeå 2:1), sett från väster.



Översiktsbild över Umeå centrum med planområdet markerat

INLEDNING



Kv. Heimdal med Stora hotellet sett från Storgatan västerut.



Kv. Heimdal med stenvuren och Stora hotellet sett från Västra Strandgatan.



Kv. Heimdal med Reiniuska gården sett från Storgatan österut.

Här beskrivs syftet med gestaltningsprogrammet och den aktuella detaljplanen samt övergripande mål enligt förslaget till ny översiktsplan.

GESTALTNINGSPROGRAMMET

Gestaltningsprogrammets syfte är att ange en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga detaljplanehandlingarna med konkreta beskrivningar av byggnads- och markgestaltningen. Programmet beskriver i huvudsak ny bebyggelse men även förhållandet till befintlig bebyggelse inom kvarteret och påverkan på stadsbilden och gaturummen. Detaljplanens och gestaltningsprogrammets huvuduppgift är att definiera tillkommande byggnadskroppars utseende, volym och placering, men även att värna de kulturmiljövärden som finns i Umeås stadskärna.

Detta program ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för fortsatt gestaltningsarbete, vid projektering och vid bygglovsprövning av byggnader och mark inom planområdet och omgivande gator. **Utifrån bl.a. detta program har förslag till planbestämmelser tagits fram och införts på plankartan.**

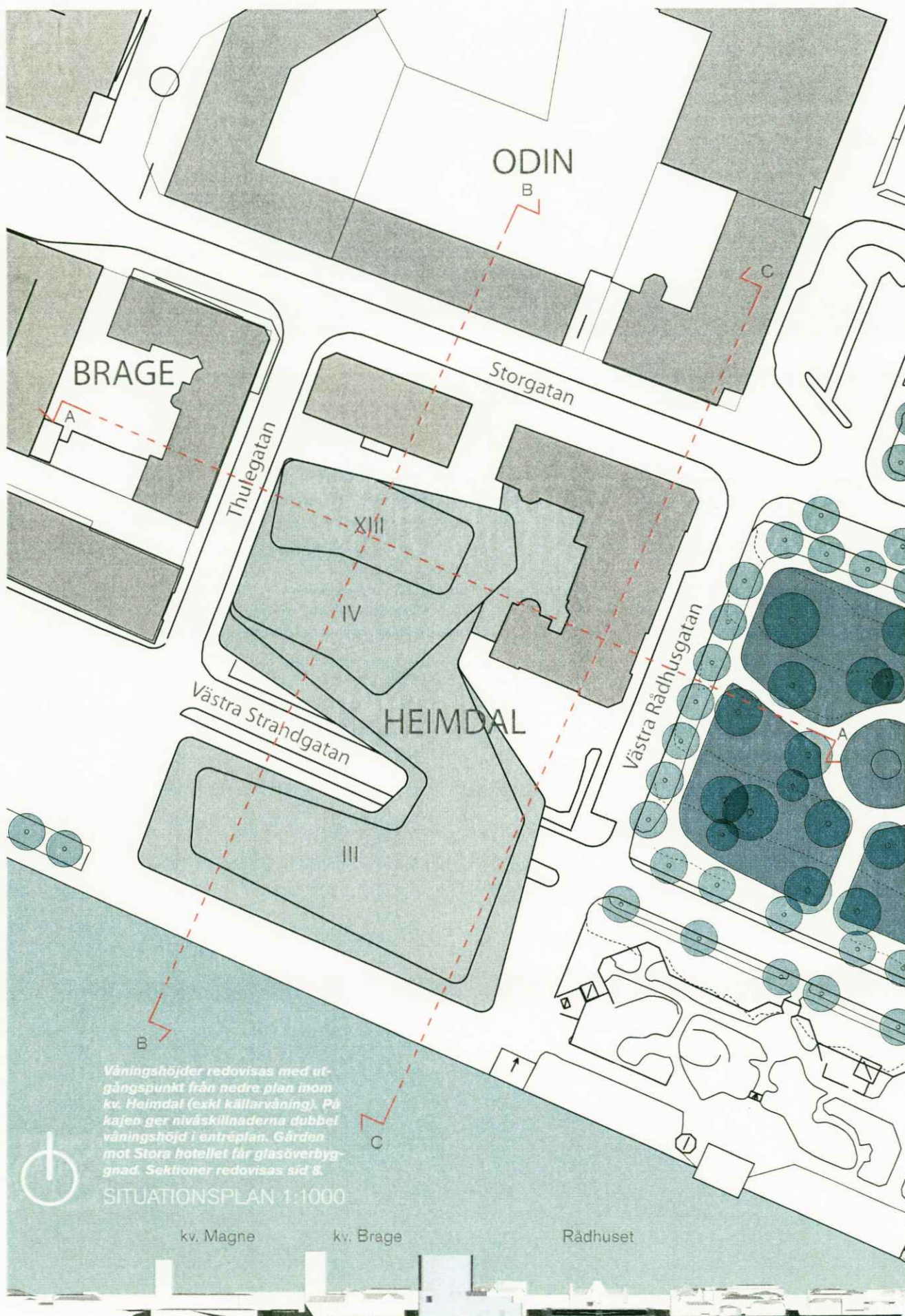
DETALJPLANEN

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till ökad byggrätt inom kv. Heimdal och del av fast. Umeå 2:1 i centrala Umeå. Den nya byggrätten omfattar lokaler för kultur och kommersiella ändamål, bl.a. handel och hotell. Planförslaget ska möjliggöra ett kulturmötenas hus, "Kulturväv". Projektet har sitt ursprung i förstudien "Staden mellan broarna".

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN

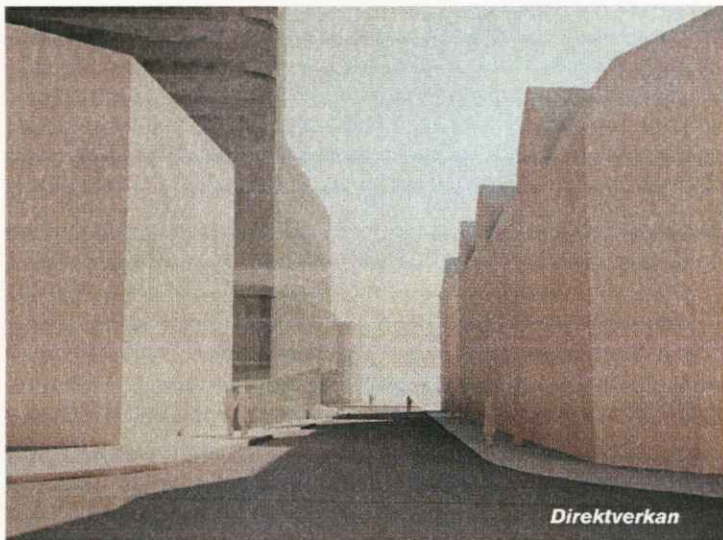
Den fördjupning för de centrala stadsdelarna som **stälts** ut våren 2011, tar sin utgångspunkt i de övergripande målen om hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Stadens framtida tillväxt ska koncentreras till bl.a. stadens centrala delar. Fokus är på de offentliga rummen, gatorna, platserna och parkerna, som har stor betydelse för stadens identitet och attraktivitet.

Gestaltningsprinciperna för den nya tätastaden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, dock får det inte ske på de offentliga rummens bekostnad. En tätare bebyggelse kräver stor omsorg om dessa kvaliteter för att stadsrummen ska bli användbara, trivsamma och ha bra närlimant.

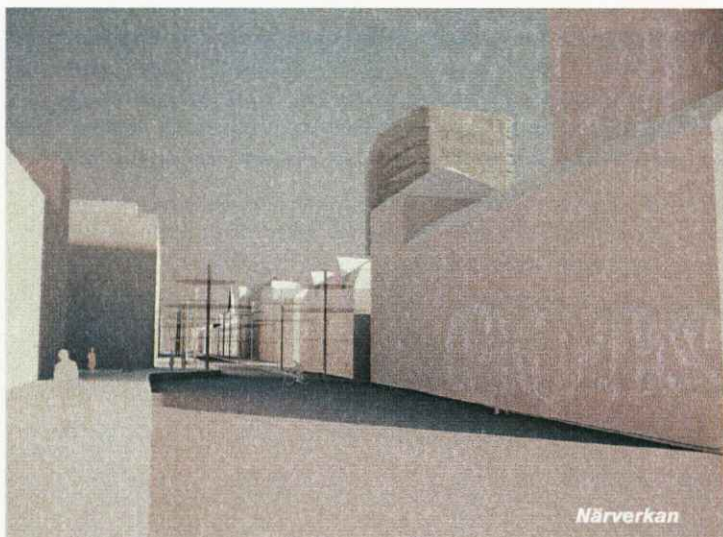


Umeå skyline med kv. Heimdal i mitten. Höga byggnader inom kv. Magne och kv. Brage till vänster samt Rådhuset och Rådhusparken till höger. Situationsplan ovan med föreslagen ny bebyggelse inom kv. Heimdal och på kajplanen. Sektioner redovisas på sid 8.

GESTALTNINGSPRINCIPER



Byggnationen sett från Storgatan mot Thulegatan och med älven i fonden.



Byggnationen sett från Storgatan österut med kv. Brage i förgrunden.



Byggnationen sett från Ume älv med Rådhusparken i förgrunden.

Här beskrivs de överordnade gestaltungsprinciperna för planförslaget. Redovisad gestaltning syftar till att utveckla byggnationen i samklang med den centrala stadens karaktär och värden.

BYGGNADEN I STADSBILDEN

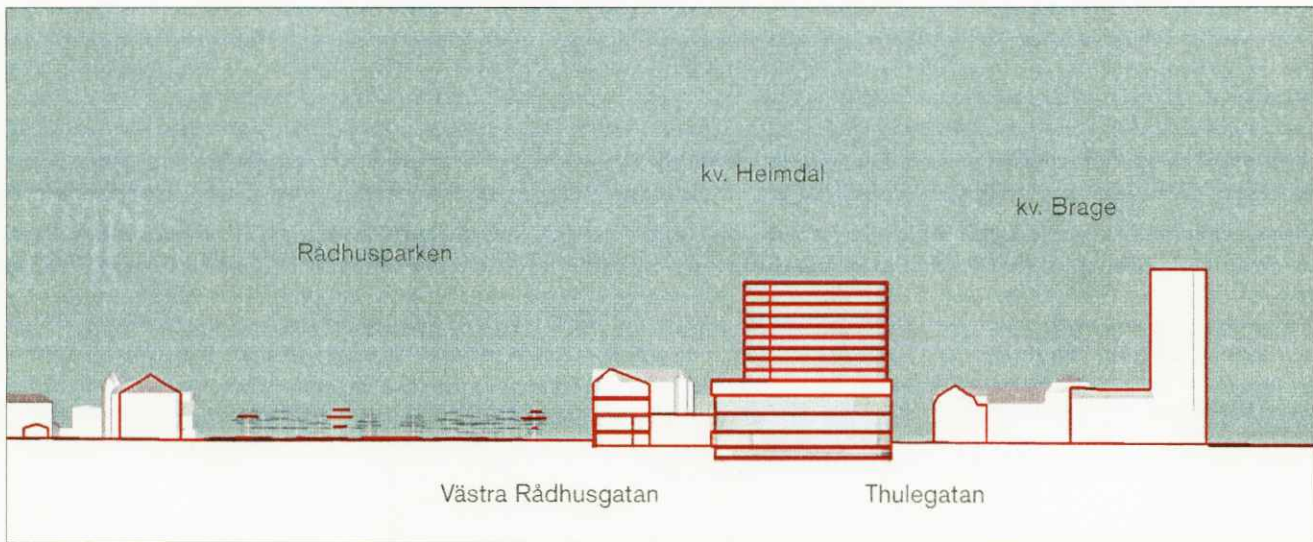
Byggnationen verkar visuellt på tre nivåer i upplevelsen av stadsbilden. På avstånd framträder den högre byggnadskroppen tillsammans med övriga höga byggnader mot älvlandskapet (silhuettverkan). För kajen och strandpromenaden kommer lägre byggnadsdelar att utgöra fond och avgränsning av stadsrummen (närverkan). Nya och gamla byggnadskroppar bildar en tydligare avgränsning av gaturummen för omgivande gator (direktverkan). Den högre byggnadskroppen, placerad i kvarterets inre, träder även fram i perspektiv bakom gatufasaderna (närverkan).

GATU-, PARK- OCH KAJMILJÖER

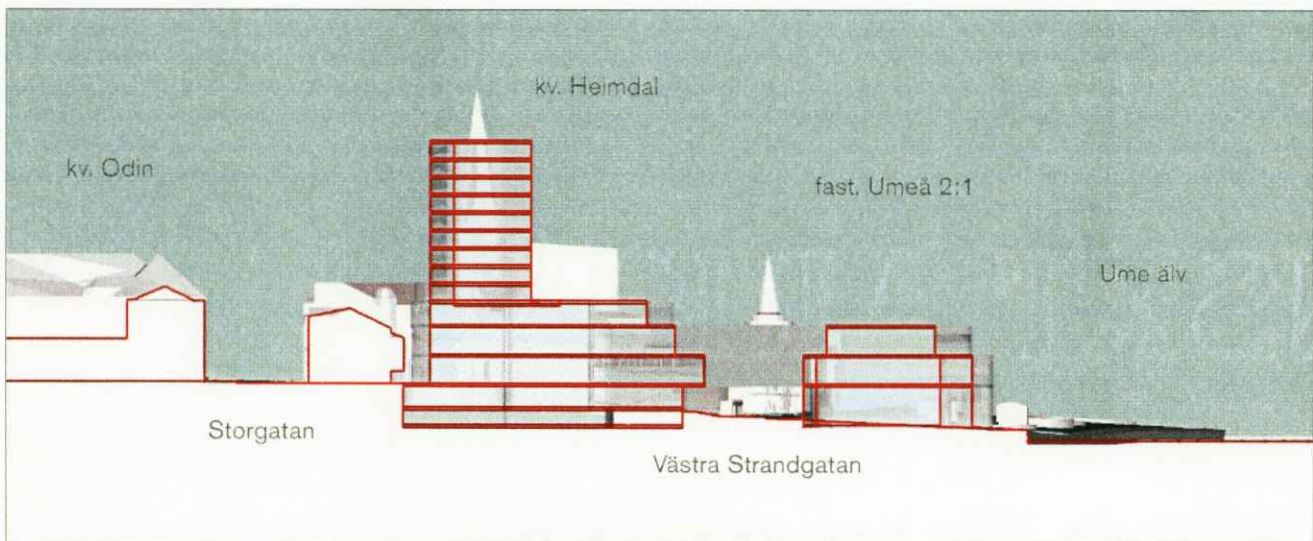
Storgatan är ombyggd till stadsgata, med trädplantering och parkering och med upphöjda övergångsställen för låga hastigheter. Den nya byggnaden överbryggas Västra Strandgatan som blir ett entrérum till byggnadens publika lokaler. En plats för angräning utformas där passerande fordon får samsas med cykelparkering och människor på väg till någon av entréerna. Inom projektet "Staden mellan broarna" planeras en omdaning av Västra Strandgatan från genomfartsgata till lågfartsgata med generösa trottoarer längs husfasader. Kajstråket i söderläge rustas upp för en attraktiv strandpromenad. Entréplats och uteserveringar aktiverar mötet med älven. Kajplanen mot väster blir en öppen yta som även kan användas för evenemang. Mot öster möter Rådhusparken, där en upprustning planeras av parkmiljön mot älven som del av strandpromenaden.

VÄRDEFULL BYGGNADSMILJÖ

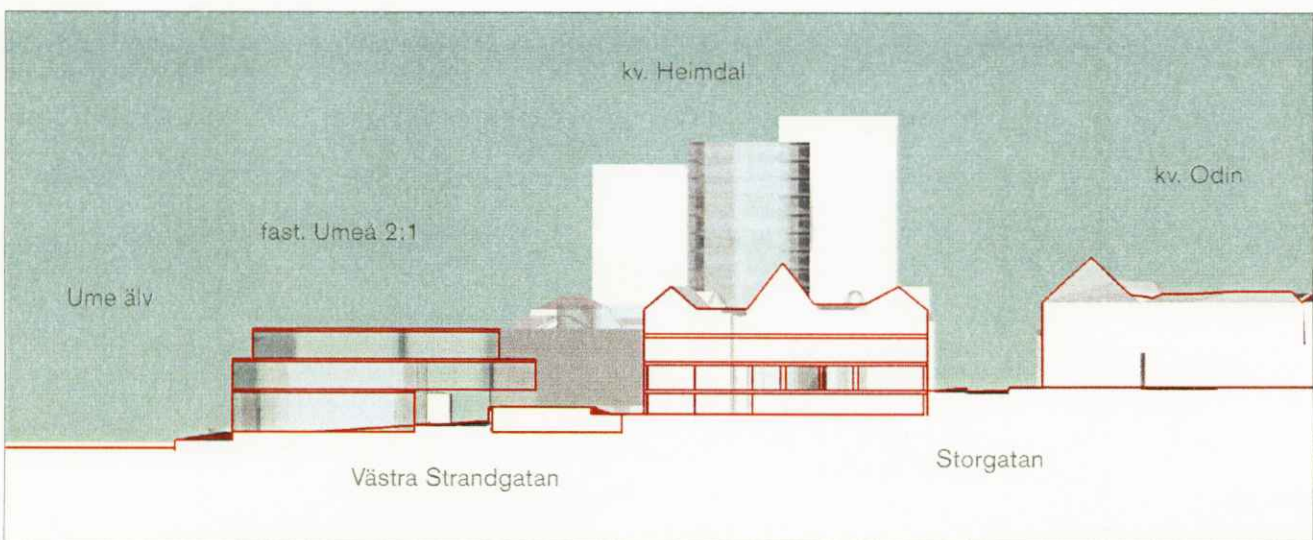
Byggnader av stort kulturhistoriskt värde är en del av kvarteret. Stora hotellet och Reiniusska gården utgör gatufasad mot Storgatan. Stenmuren mot Västra Strandgatan integreras i gestaltningen. Den nya byggnadskroppen drar sig undan från axelmotivet mot älven med Rådhuset och Rådhusparken. Fortsatt är Stora hotellet den framträdande byggnaden i detta värdefulla stadsparti. Byggnationen blir vår tids tillägg till stadens "fasad mot älven".



Sektion mot söder som skär genom Stora hotellet (byggnad mot Västra Rådhusgatan) och den högre byggnadskroppen.
Sektion A-A 1:2000. Sektionshänvisning på sid 6. Röd linje markerar sektionssnittet.



Sektion mot öster som skär genom Reiniusska gården och både högre och lägre byggnadskropp. Tornbyggnad kv. Ägir samt kyrkan i bakgrunden.
Sektion B-B 1:1000. Sektionshänvisning på sid 6. Röd linje markerar sektionssnittet.

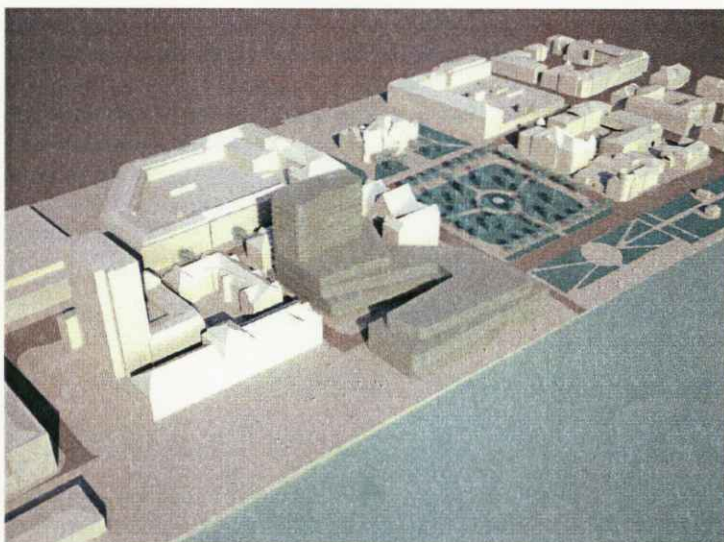


Sektion mot väster som skär genom Stora hotellet och den lägre byggnadskroppen. Högre byggnader (Heimdals, Brage och Magne) i bakgrunden.
Sektion C-C 1:1000. Sektionshänvisning på sid 6. Röd linje markerar sektionssnittet.

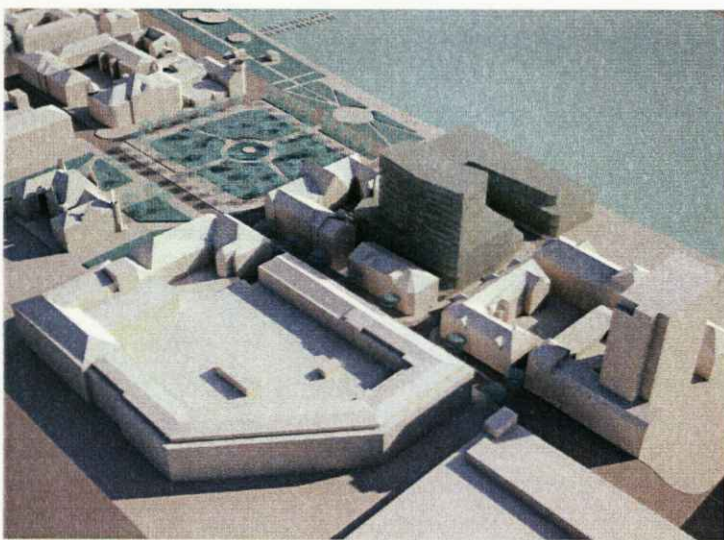
BYGGNADSUTFORMNING



Byggnadskroppen växer ut på kajen och bildar fondmotiv för strandpromenaden.
Snebild med byggnationen sett från sydöst.



Den nya byggnadskroppen ger en platsbildning för kajtan nedanför Tullkammaren.
Snebild med byggnationen sett från sydväst.



Den nya byggnadskroppen inordnas i den historiska kvartersstrukturen i centrum.
Snebild med byggnationen sett från nordväst.

Byggnaden kommer att utföras med högt ställda kvalitetskrav på gestaltning och utförande. Ambitionen är att åstadkomma en märkesbyggnad för vår tid, med en tydlig identitet.

BYGGNADSELEMENT/VOLYMER

Byggnationen består av flera element och volymer som tillsammans bildar en organisk byggnadskropp som från kv. Heimdals inre växer ut mot älvrummet. En lägre byggnadskropp exponeras och utgör fondmotiv för strandpromenaden och kajplanen. Två våningar överbygger Västra Strandgatan och växer med ytterligare en våning till basen för en högre byggnad i kvarterets inre. Varje våningsplan för lågdelen har sin egen form vilket gör att de både överbygger marken och ger en terrassering av byggnaden. Fasader utformas med ett böljande fasadmateriäl i form av "fjäll" som tillsammans med vågformig fönstersättning förstärker byggnadens organiska form.

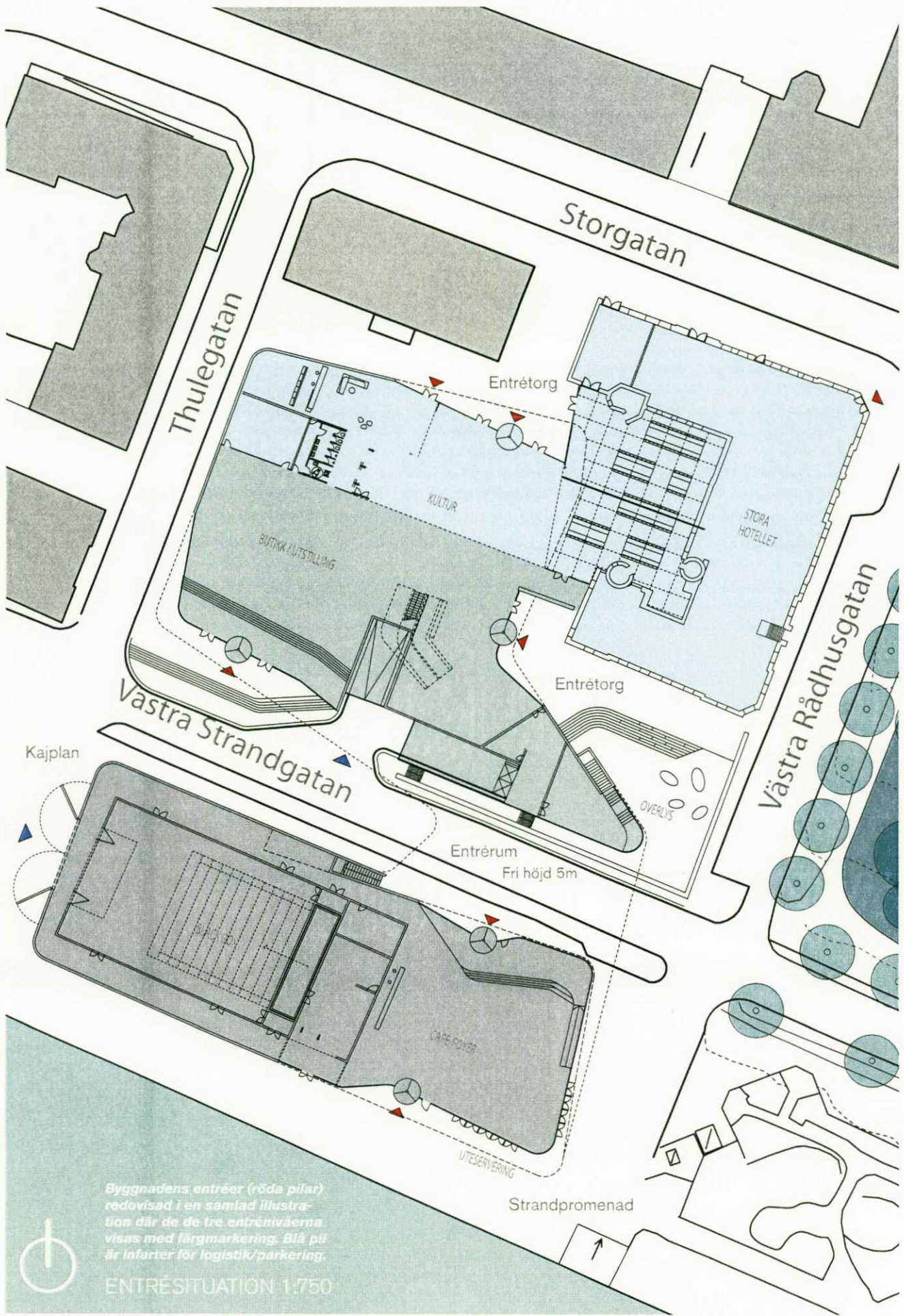
Byggnaden blir en solitär som från den strikta kvartersformen i centrum övergår till en livfull och kreativ karaktär, vilket även speglar byggnadens användning. Byggnaden med sitt publika innehåll ges en framträdande plats i staden och i stadsbilden.

SAMSPEL MED ÄLDRE BEBYGGELSE

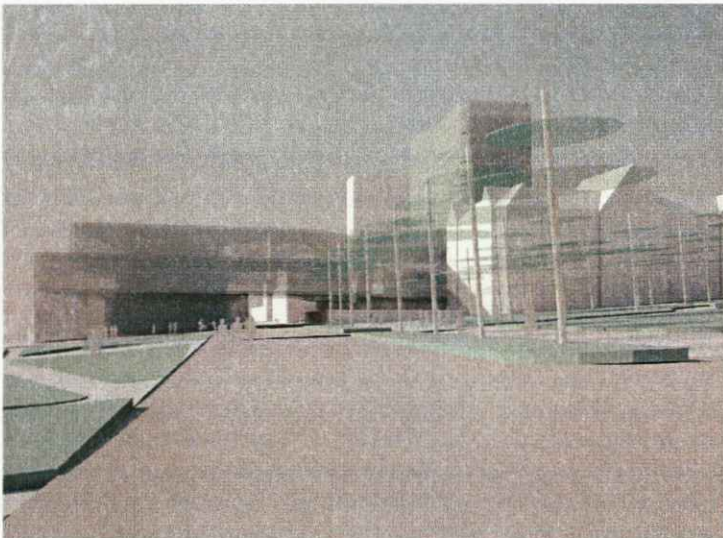
Byggnaden integreras på gårdssidan med Stora hotellet genom att en ljusgård binder samman byggnaderna. I riktning från Rådhusorget på hörnet mot Storgatan tas en ny entré upp som i uttryck samspelar med övriga entréer på Stora hotellet. Reiniusska gården blir fristående men är även den en viktig del av kvarterets inramning. Källarvåning på Stora hotellet bildar fasad mot entréplats i sydöst, där även entré kan tas upp för användning av källarlokal.

HÖG BYGGNAD

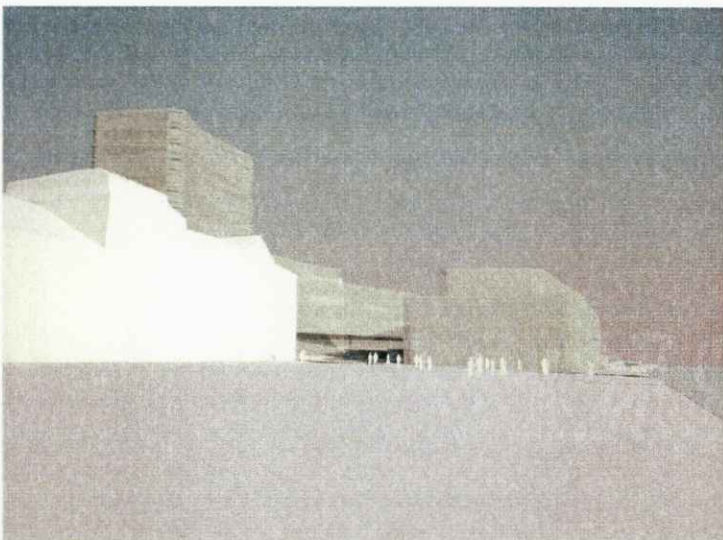
Den högre byggnadskroppen är indragen inom kvarteret och blir därmed mindre dominerande i omgivande stadsrum. I stadsfronten mot älvslandskapet samspelar den med övriga (befintliga och planerade) högre byggnader efter Storgatan. Rådhuset har fortsatt med sin placering i axelmotivet sin självklara status i stadsbilden. Den nya byggnaden får en oregelbunden form som ger ett skiftande uttryck samt ett skugg- och ljusspel i fasaden.



YTTRE MILJÖ



Byggnationen sett från Rådhusparken / Västra Strandgatan.



Byggnationen sett från kajplanen i väster.



Byggnationen sett från Rådhusparken / Storgatan.

Utformning av hög kvalitet för den yttre miljön är en viktig del i gestaltningen där byggnader och omgivande mark ska samspela.

STADENS GATOR OCH PLATSER

Byggnaden behöver interagera med omgivande offentliga gatu-, kaj- och parkrum för att bli den publika byggnad som avses. Detta förutsätter en byggnation som i princip enbart har "framsidor". Angöring sker huvudsakligen från Västra Strandgatan som blir ett integrerat entrérum med byggnaden. Thulegatan får ny gatufasad som förstärker fondmotivet mot älven. Kajplanen i väster planeras få ny markbeläggning och kan användas vid större evenemang. Kajstråket omsluter byggnaden, med skyddade sollägen mot älven. Utformning av kajytan och Västra Strandgatan samordnas med projektet "Staden mellan broarna". Uteserveringar kan tillåtas på den allmänna kajytan.

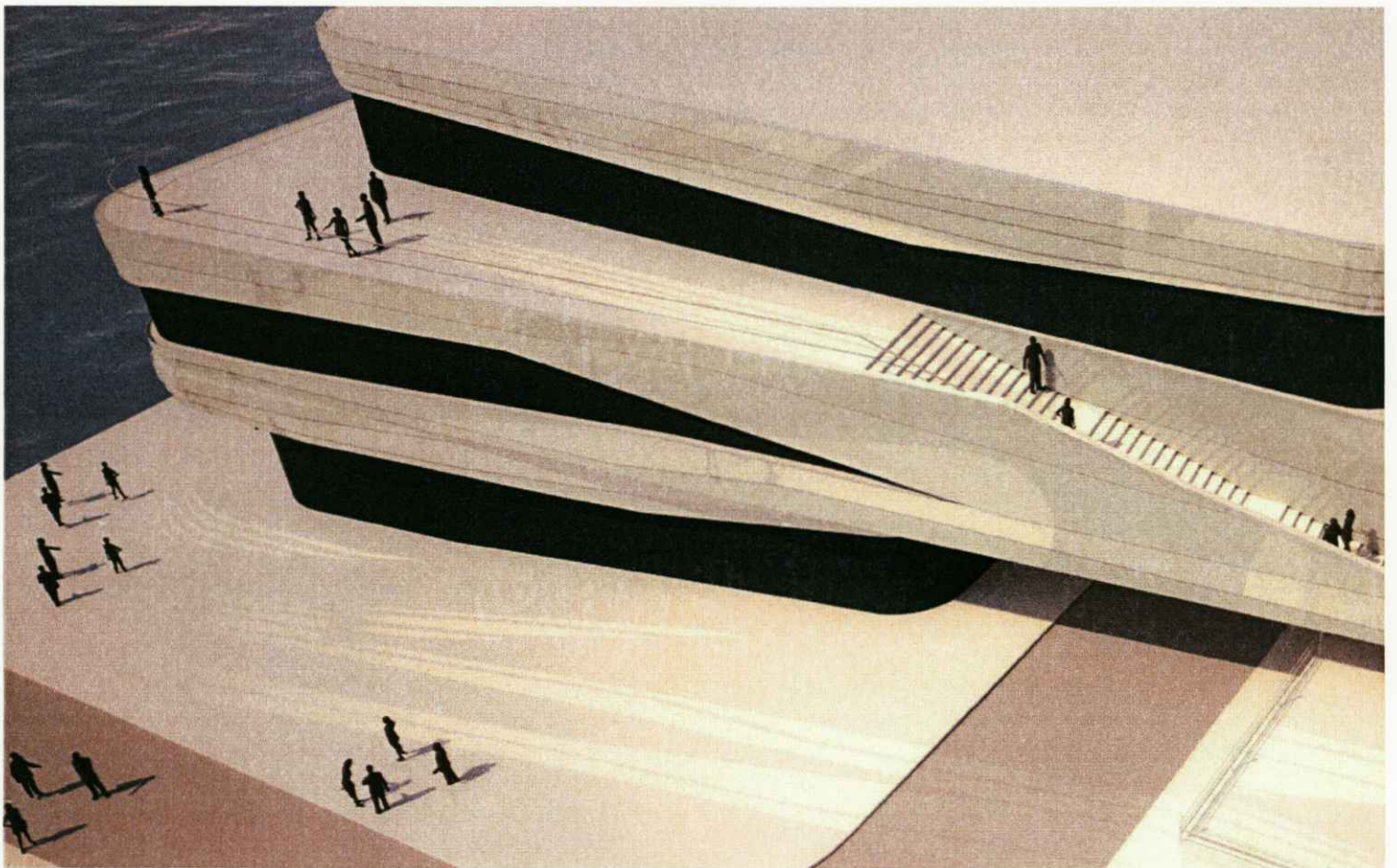
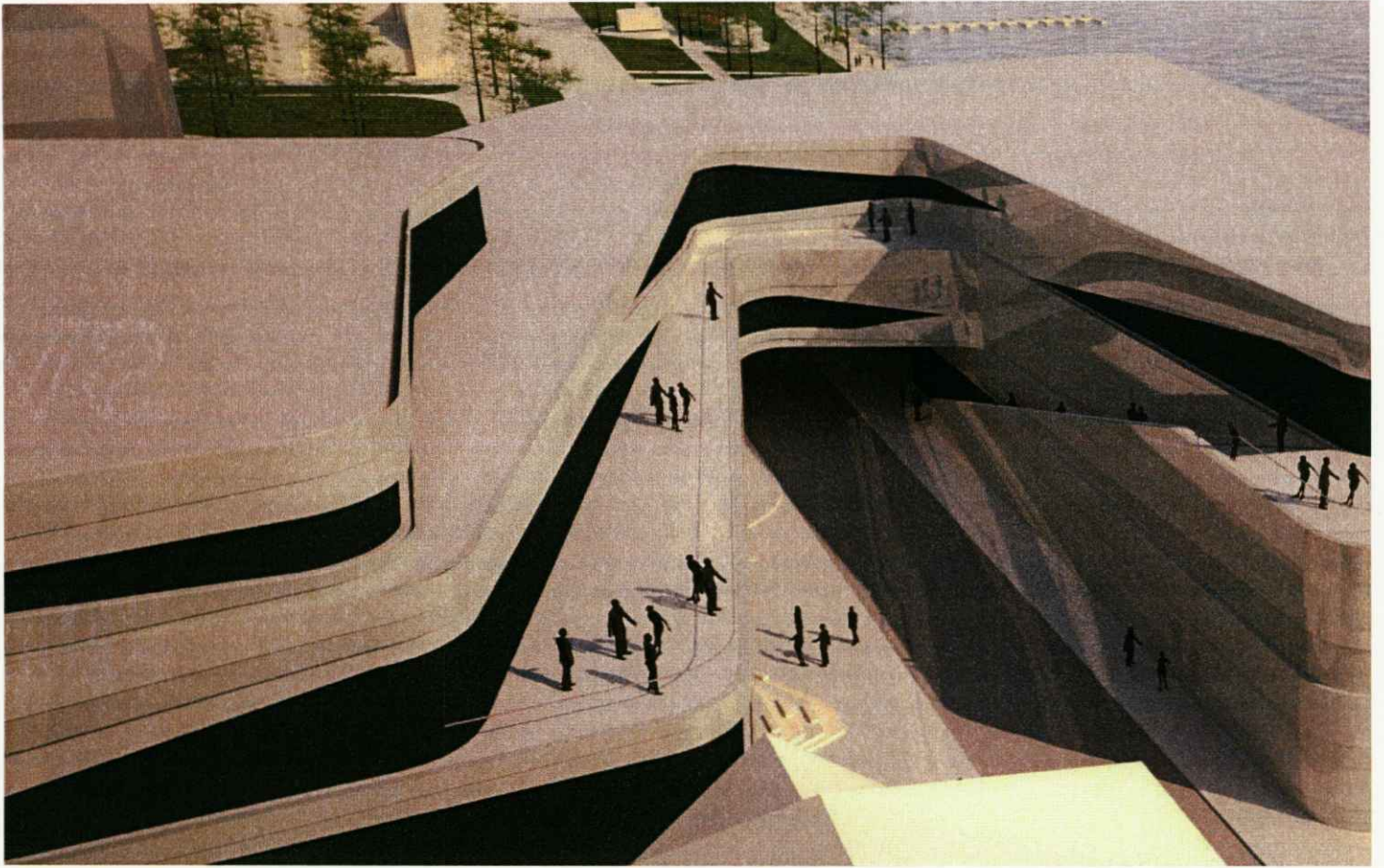
ENTRÉPLATSER & INFARTER

Nivåskillnader medför att entréer finns på tre olika våningar, med stora ytor inom byggnaden för kommunikation. Ytor som samtidigt kan användas för utställningar, serveringar m.m. med förutsättningar till öppna uppglasade ytor som samspelar med omgivande stadsrum.

Stenmuren avgränsar gaturummen och används för att hantera nivåskillnader. Muren ger en generös entréplats från öster. Mot väster uppförs ny stödmur för entréplats. Trappor och ramper förbinder de olika nivåerna runt byggnaden. Tegelbyggnad mot Storgatan rivs för att skapa entréplats från norr. Entréerna dras generellt in från gator och kajstråk för att skapa mötesplatser och för att bjuda in omgivande stadsrum. Infart för parkering och byggnadens försörjning sker från Västra Strandgatan och integreras i byggnadens organiska form.

BYGGNADENS TERRASSER

Byggnadens samspel med omgivande stadsrum förstärks av byggnadens terrassering som ger möjligheter till uteplatser som följer byggnadens sidor på flera våningar. Den offentliga stadsmiljön "klättrar upp" på byggnaden. Platser för uteserveringar kan tillskapas i fria sollägen med utsikten över älven och bidra till ett nytt tredimensionellt offentligt liv för kajen och strandpromenaden.

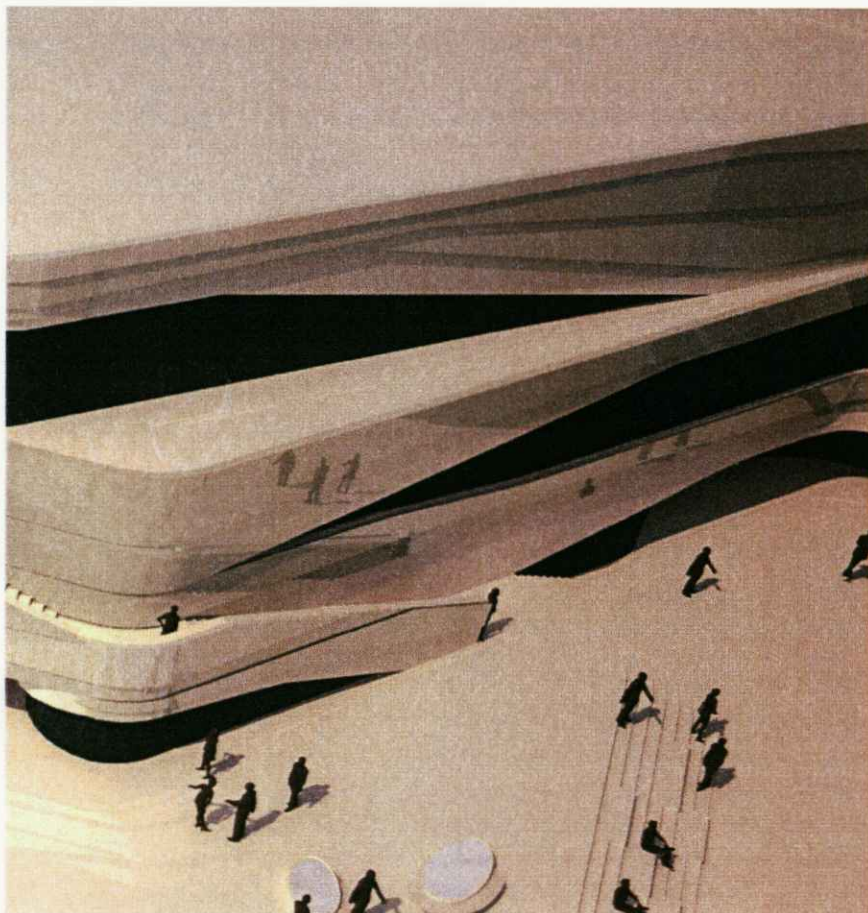
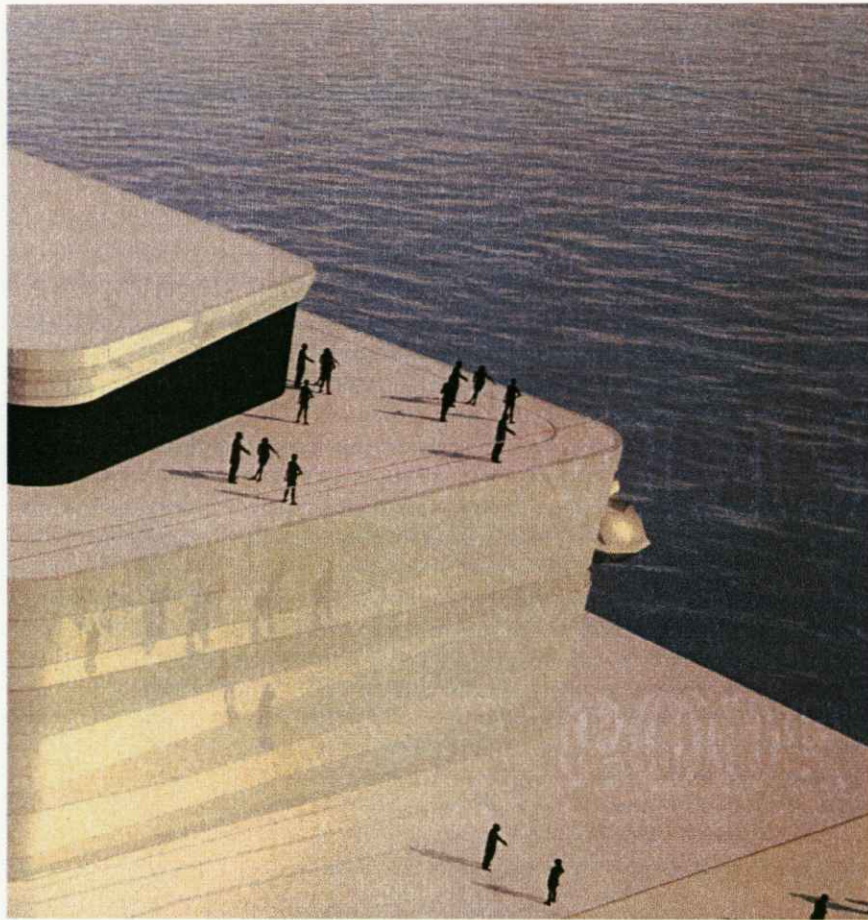


SAMMANFATTNING

Gestaltningens syfte är att redovisa ambitioner för en god utformning av byggnader och mark, med fokus på att skapa kvalitativa stadsmiljöer i Umeås stadskärna. Kommunens ställningstaganden till byggnationen redovisas i den till planen hörande planbeskrivningen. Kulturmiljöstudie har tagits fram för redovisning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

FÖRSLAG TILL PLANBESTÄMMELSER

Förslag till planbestämmelser arbetades fram till utställningsskedet och fördes in på plankartan. Utgångspunkt vid formuleringen av planbestämmelser har varit detta gestaltningsprogram, det vidareutvecklade byggnadsförslaget samt synpunkter inkomna under samrådet av detaljplanen. Planbestämmelserna är formellt styrande för bygglovsprövningen. Gestaltningens texter, illustrationer, planer och sektioner ska tolkas som en möjlig utformning som påvisar viktiga kvaliteter och ambitioner i genomförandet, inte specifikt detaljerade lösningar som kommer att genomföras.



Två illustrationer som visar pågående arbete med fasadgestaltningen liksom byggnadens terrassering med utvändiga trappor som når takplanen (gestaltningen bearbetas i fortsatt projektutveckling).



KULTURMILJÖSTUDIE

Detaljplan för kvarteret **HEIMDAL** och del av fastigheten **Umeå 2:1** inom Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län



Flygbild över aktuell del av Umeå. Aktuellt planområde är markerat med röd gräns.

SLUTSATSER

Detaljplanearbete pågår för kvarteret Heimdal m.fl. i Centrala Stan i Umeå. Denna kulturmiljöstudie baseras, utöver själva planhandlingarna, på ett förslag till utformning av ny byggnad, som tagits fram under år 2010-2011.

Kv Heimdal ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, **Delar av centrala Umeå**. Två av riksintressets värdekärnor berörs direkt av planförslaget: **Storgatasmiljön genom centrum**, där norra delen av planområdet ingår och **Stadens fasad mot älven**, där södra delen av planområdet ingår. Planförslaget medger en ny profilbyggnad, ett kulturmötenas hus, som kan komma att kraftigt förändra stadsbilden inom dessa värdekärnor. Den nya byggnaden tar upp en stor del av kvarteret Heimdal samt av kajen nedanför. Den består av en lägre byggnadskropp som exponeras mot strandpromenaden och en högdal i kvarterets inre. Den lägre byggnadsvolymen kan, om högsta tillåtna totalhöjd enligt planförslaget nyttjas, bli något högre än Stora hotellet. Högdalens högsta tillåtna totalhöjd motsvarar högsta höjden på Hotell Plaza i grannkvarteret.

Stora hotellet och Reiniuska gården, som båda har höga kulturmiljövärden och omnämns i riksintressebeskrivningen, får ett bevarandeskydd i planförslaget. Dock medges rivning av en f.d. stallbyggnad som hör till Stora hotellet.

Den nya byggnad som planförslaget medger förändrar möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden. Det finns risk för att kulturmiljövärdena i Kv Heimdal och dess närmiljö blir svårare att uppleva, genom att den nya byggnaden skiljer sig i volym och höjd från den befintliga bebyggelsen. Konsekvenserna bedöms dock inte som så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår. Hänsyn har tagits till riksintresset vid utformning av byggnaden bl.a. genom att den höga byggnadsdelen förlagts i kvarterets inre, i syfte att göra den mindre synlig från Storgatan och att åstadkomma ett samspel med övriga befintliga och planerade höga byggnader vid Storgatan. Det utformningsförslag som tagits fram under planarbetet visar en profilbyggnad med hög arkitektonisk kvalitet, som står väl i paritet med de äldre paradbyggnaderna inom den aktuella delen av riksintresseområdet.

I närheten av Kv Heimdal finns flera **byggnadsminnen**. Planförslaget kan påverka upplevelsen av tre av dessa: Gamla Tullmagasinet, Sparbankshuset och i någon mån Rådhuset. En ny byggnad med stor volym och hög höjd kan förminska det visuella intrycket av byggnadsminnena. Kajens bredd minskar från dagens cirka 40 meter till cirka 12 meter. Dess historiska funktion kan därmed bli svårare att uppleva, vilket även kan påverka förståelsen för Tullmagasinets historia.

Planområdets norra del ligger inom en **fornlämning**, Umeå 128:1, som utgörs av kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden. Ett genomförande av planförslaget innebär schakt inom fornlämningen, vilket kräver tillstånd från länsstyrelsen. Länsstyrelsen avser besluta om arkeologisk undersökning.

Planförslaget innehåller skyddsbestämmelser för två **kulturhistoriskt värdefulla byggnader** i kvarteret, vilka är av värde för stadsbilden (Stora hotellet och Reiniusska gården). Skyddsbestämmelserna innebär att dessa byggnader inte får rivras eller förvanskas, vilket även gäller granitmuren med räcke nedanför Stora hotellet. Dock medges rivning av en f.d. stallbyggnad som hör till hotellet. Den nya byggnaden kommer att påverka upplevelsen av de äldre byggnaderna.

Planförslaget medger en stor, ny byggnad i Kv Heimdal, som kraftigt förändrar **stadsbilden**. Stadsbildsmässigt ger planförslaget möjligheter att åstadkomma ett nytt, modernt landmärke av samma dignitet och betydelse som de äldre byggnadsminnena och att tillföra älvstråket nya funktioner och ett vitaliserat stadsliv. Placeringen, volymen och utformningen av den nya byggnaden är av stor vikt för stadsbilden i centrala Umeå. Ett gestaltningsprogram har tagits fram, men den nya byggnadens exakta utformning, materialval etc. styrs inte i detaljplanen. I planbestämmelse anges att byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

BAKGRUND

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

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter att uppföra en byggnad för centrumskapande verksamheter, bl.a. lokaler för bibliotek, kultur samt kommersiella ändamål såsom handel och hotell, inom kvartersmark. Syftet är också att säkerställa allmän plats i form av lokalgata, torg och öppet vatten. Ytterligare ett syfte är att säkerställa värdefulla byggnadsmiljöer inom planområdet. Planförslaget ska möjliggöra ett kulturmötenas hus, Kulturväv. Projektet har ursprung i projektet "Staden mellan broarna" och avser en ökad byggrätt inom kvarteret, över Västra Strandgatan och ner till hamnplan och älven.

Planområdet omfattar kvarteret Heimdal samt kajen nedanför, inklusive nuvarande "Trädgård i norr". Se flygbild på sidan 1.

Avgränsning, utredningsområde

Kulturmiljöstudien omfattar endast planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljön och de stadsbildaaspekter som har koppling till kulturmiljön. Det s.k. utredningsområde som kulturmiljöstudien omfattar utgörs av planområdet med dess närmaste omgivningar. Se karta på sidan 5. Utredningsområdet avgränsas österut av Vasagatan, västerut av Västra Esplanaden, söderut av Umeälven samt norrut av Skolgatan. Orsaken till att utredningsområdet är större än planområdet är att höga kulturmiljö- och stadsbildsmässiga värden finns i nära anslutning till planområdet och att de aktuella förändringarna i kvarteret Heimdal kan påverka dessa värden.

Utgångspunkter, planeringsunderlag

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

Umeå kommuns gällande fördjupade översiktsplan för Centrala Stan är från 1998. En ny fördjupad översiktsplan är under framtagande och föreligger i skrivande stund som utställningshandling. 1998 års plan har såsom gällande plan utgjort utgångspunkt för utarbetande av planförslaget. Vad avser kulturmiljöfrågorna är dock de beskrivningar som görs i planen från 1998 överspelade, eftersom de bygger på en gammal riksintressebeskrivning. Denna kulturmiljöstudie tar därför sin utgångspunkt i den nya riksintressebeskrivningen från år 2010.

Pågående planarbete i närområdet

I det pågående arbetet med "Staden mellan broarna" har en förstudie tagits fram för omdaning av kajområdet från Broparken till Kyrkparken. Se beskrivning i planbeskrivningen.

Ny detaljplan är under framtagande för **Kv Magne**, ett kvarter väster om Kv Heimdal. I detaljplaneförslaget, som för närvarande är i samrådsskedet, studeras nya byggnader för kontor, handel och bostäder, främst i form av en ny höghusdel intill det befintliga Thulehuset vid Tegsbrons fäste. Planen påverkar Kv Heimdal indirekt, genom förändringar i stadsbilden och ändrade trafikströmmar i närområdet. Omfattningen av dessa förändringar är f.n. oklar.

Nya detaljplaner är även under framtagande för **Kv Thor** och **Kv Forsete**, som också ligger nära Kv Heimdal, på andra sidan Rådhusstorget. Båda dessa planer syftar till att möjliggöra större tillbyggnader, som högst 13 våningar, och utökade ytor för hotell och bostäder (Kv Thor) respektive handel, hotell och konferenser, kontor och bostäder (Kv Forsete). I **Kv Ran**, två kvarter öster om Kv Heimdal, planeras en påbyggnad på det befintliga hotellet med 3-4 våningar.

UTREDNINGSSOMRÅDETS KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Stadsbild

Kv Heimdal är beläget mitt i det Umeå som växte fram efter stadsbranden 1888. Kvarteret ligger vid Rådhusstorgets sydvästra hörn, intill Rådhusparken, och har sin södra fasad mot älven. Bebyggelsen i kvarteret är av blandad karaktär. Stadsbildsmässigt domineras kvarteret av Stora hotellet, vars karaktäristiska fasad exponeras mot Storgatan, Rådhusparken, Västra Rådhusgatan och älven. Vid Storgatan ligger även den likaså dominerande Reiniuska gården, en pampig äldre

tvåvåningsbyggnad i trä. Mellan hotellet och handelsgården finns en modern fyrvåningsbyggnad med tegelfasad. Vid Thulegatan ligger en träbyggnad i två - våningar från 1920-talet. En stor del av kvarterets inre utgörs av en uppbyggd terrass, där det finns ytterligare några byggnader, bl.a. en restaurang. Dessa byggnader är dock inte så synliga från omgivande gator. Södra delen av kvarteret används för parkeringar, som nedanför Stora hotellet avslutas av en hög, välarbetad stenmur mot Västra Strandgatan och kajen. Där stenvuren slutar avlöses den av betongmurar med en råare, mer sliten karaktär. Infart till parkeringarna sker från Thulegatan och Västra Rådhusgatan.

Utredningsområdet (Kv Heimdal med dess närmaste omgivning) är en del av den täta rutnätsstaden och har en blandad ålder och karaktär, med såväl moderna kontors- och affärsbyggnader från andra hälften av nittonhundratalet som trähusbebyggelse och paradbyggnader från tiden kring förra sekelskiftet. Kv Heimdal ligger helt nära Rådhuset, som tillsammans med det ståtliga Rådhusorget utgör centrala Umeås fokuspunkt. Ny bebyggelse inom utredningsområdet har anpassats till den äldre bl.a. vad gäller höjden – de moderna tre- och fyrvåningsbyggnaderna motsvarar i höjd ungefär de äldre tvåvåningshusen, som vanligen har hög sockel eller vindsvåning.

Befintlig bebyggelse inom planområdet beskrivs närmare i planbeskrivningen.

Riksintresse kulturmiljö

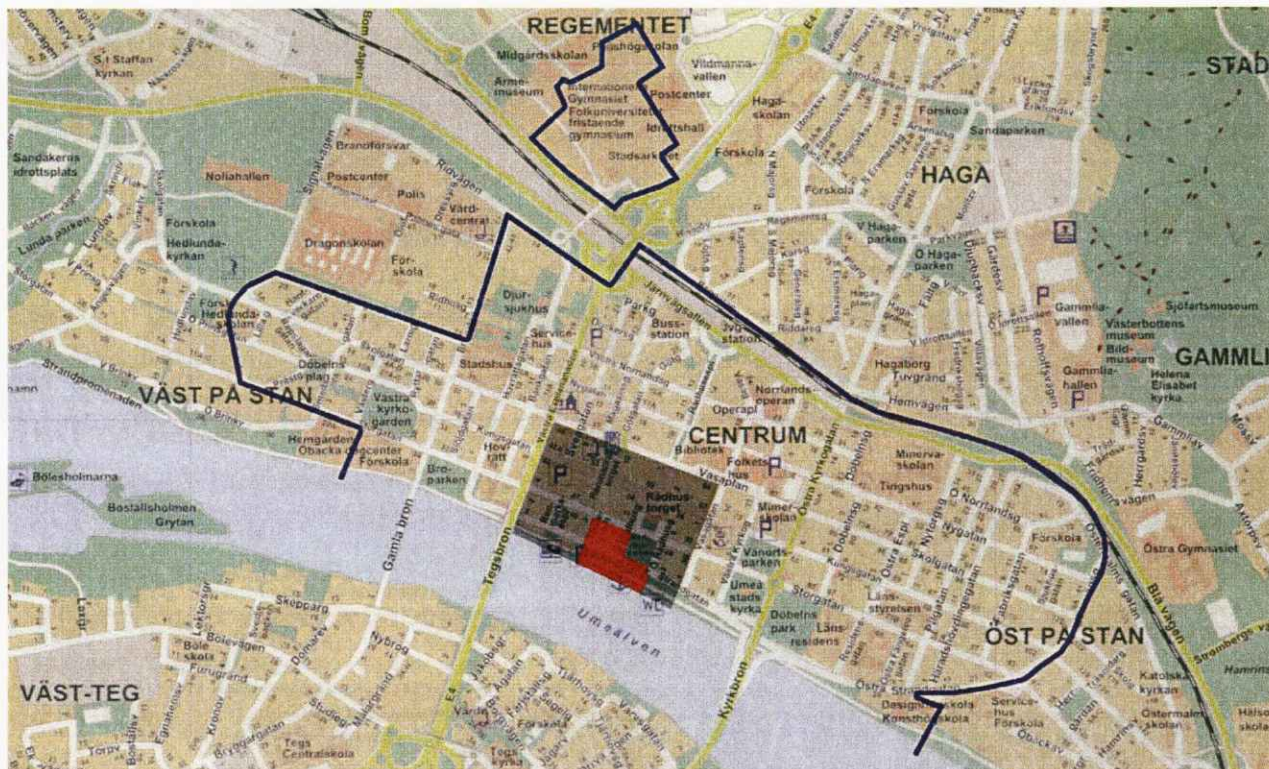
Planområdet ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintresset benämns **Delar av Umeå centrum**. Se karta på nästa sida. Länsstyrelsen Västerbotten har tagit fram en ny riksintressebeskrivning, där riksintresseområdets värdekärnor redovisas och beskrivs. I denna anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset:

Riksintressets innebörd är den gamla staden Umeå och de karaktärsdrag som finns kvar från perioden från 1780-talet och fram till omkring 1940-talet. Karaktärsdragen är:

- Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.
- Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
- Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.
- Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.
- Avstånd och luft mellan husen.
- Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.
- Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.
- Breda, avskiljande esplanader.
- Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.
- Hamnstråk med sjöfartspräglade och representativa kvartersfasader mot älven samt gles och låg bebyggelse utmed kajen.

Källa: Länsstyrelsen Västerbotten, riksintressebeskrivning, april 2010.

I riksintressebeskrivningen redovisas s.k. värdekärnor inom riksintresseområdet. Två av dessa berörs direkt av detaljplanen för Kv Heimdal. Se karta på sidan 7. Norra delen av kvarteret ingår i värdekärnan **Storgatasmiljön genom centrum**. Södra delen av kvarteret samt kajen nedanför ligger inom värdekärnan **Stadens fasad mot älven**. I anslutning till Kv Heimdal ligger ytterligare en värdekärna, **Rådhusplanaden**.



Riksintresset Delar av Umeå centrum (blå gräns på kartan), aktuellt planområde (rött) samt utredningsområdet för denna kulturmiljöstudie (gråtonat).

Nedan och på nästa sida återges ett sammandrag av länsstyrelsens värdebeskrivning, med fokus på de delar av värdekärnorna som ligger inom och nära Kv Heimdal.

Referat av riksintressebeskrivning

Storgatasmiljön genom centrum. Storgatan har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken genom Umeå. Här passerade Kustlandsvägen sedan stadens grundande på 1600-talet. Med stadens första bro över älven 1863 blev Storgatan ännu mer ett affärsstråk. Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan. Det bestämdes att trähus fick byggas i högst två våningar och stenhus i tre våningar, vilket blev avgörande för stadens utseende. Från att tidigare ha dominerats av handelsgårdar blev Storgatan en del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med offentliga monumentalbyggnader och några förnäma bostadshus. Handelscentrum flyttades till Kungsgatan och det nya Rådhuset.

Om Storgatans tid som handelscentrum minner den Reiniusska gården i kvarteret Heimdal, den enda bevarade huvudbyggnaden till en handelsgård från 1800-talet i Umeå. Dess rikt dekorerade panel, som ritats av Carl Fridolf Sandgren, är ett mycket tydligt exempel på hur arkitekturdetaljer och utsmyckningar lånades från den samtida stenhusarkitekturen i större städer, vilken i sin tur influerats av den kontinentala arkitekturen. På detta sätt kom klassiska europeiska stilideal att omformas till Umeås träarkitektur framför allt under 1890-talet. I grannkvarteret Brage ligger en senare handelsgård från 1916, den Wiknerska gården.

I den miljö med offentliga byggnader som Storgatan fick efter stadsbranden är Rådhuset, Stora hotellet, Sparbanken (Swedbank) och nuvarande Handelsbanken de fyra mest monumentala, alla placerade i anslutning till Rådhusparken. Fasaderna bildar representativa fonder som förstärker Rådhusparkens självklara roll som Umeås viktigaste grönyta. Rådhuset tronar på andra sidan Storgatan i parkens översta del. På sidorna omfattas parken av Stora hotellet och Handelsbanken, exponerade i sina hela längder. I hörnet mellan Rådhuset och Stora hotellet, dåtidens verkliga A-läge, står bankpalatset som uppfördes för Västerbottens läns sparbank.

Fortsättning på nästa sida.

Referat av riksintressebeskrivning forts.

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

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

De många enskilda handelsmagasinen från tiden före branden ersattes 1901 av en enda bolagsägd magasinsbyggnad i sten – ett gott exempel på det sena 1800-talets förkärlek för monumentala anläggningar och idag en symbol för den forna sjöfartsstaden Umeå.

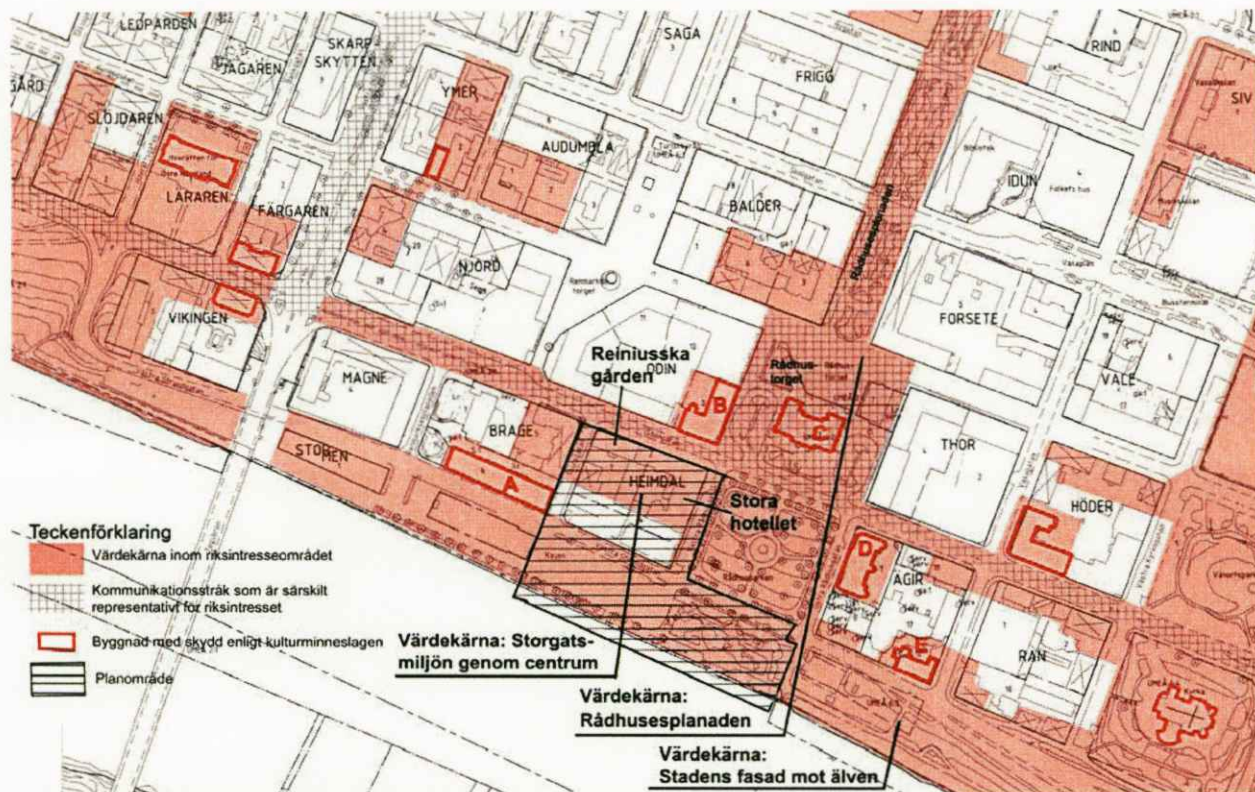
När Stora hotellet uppfördes 1894 fick det ett optimalt läge för resande, mellan de två viktigaste transportstråken, Storgatan och älven. Hotellets centrala läge och utmärkande kontrastrika färgbehandling ger byggnaden stor betydelse för stadsbilden och stadens fasad mot älven. Att byggherren var Umeå sjömanshus, en slags fackförening och försäkringskassa för sjöfolket, kan också vara en del av förklaringen till placeringen vid älven. Den största delen av byggnaden upptogs inte av rum för resande utan av lokaler för sjömanshuset samt nöjeslokaler, och hotellet blev snabbt det dominerande nöjescentrat och platsen för stadens officiella högtidligheter. Den närmast explosionsartade framväxten av stadshotell i Sverige runt sekelskiftet 1900 förklaras delvis av järnvägens utbyggnad och ökat resande, men en väl så viktig förklaring var även det framväxande borgerskapets nya umgängesvanor och krav på en ståndsmässigare ram för det offentliga livet. Stora hotellets centrala läge i staden och utmärkande kontrastrika färgbehandling ger byggnaden stor betydelse för stadsbilden och stadens fasad mot älven. Trots tillbyggnader och inre ombyggnader är hotellet fortfarande utvändigt välbevarat och utgör ett tydligt uttryck för den expansion och de förändrade sociala mönster som påverkade sekelskiftets Umeå.

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

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

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






Källa: Länsstyrelsen Västerbotten, riksintressebeskrivning, april 2010.



Kulturmiljöer och byggnader av utpekad värde i planområdets närhet.

Byggnader skyddade enligt kulturminneslagen

Inom Kv Heimdal finns inga byggnader som skyddas genom kulturminneslagen. Byggnadsminnen inom utredningsområdet, se tabell nedan samt karta ovan.

Beteckn.	Byggnad	Värdebeskrivning
	A Brage 6, Gamla Tullmagasinet, Västra Strandgatan 9	Magasinshus med lokaler för tullkammaren, ritat av E O Mångberg. Byggnadslov 1901, ombyggt efter brand 1908. Två till tre våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad.
	B Odin 3, Sparbankshuset Storgatan 51 b / Västra Rådhusgatan 5	Bankhus ritat av arkitekt Torben Grut, uppfört 1915-17. Tre våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad.
	C Umeå 6:2, Rådhuset, Rådhusorget	Uppfört 1890-92, ritat av stadsarkitekt Fredrik Olaus Lindström. Två våningar, tegelstomme, tegelfasad med detaljer i sandsten och puts.
	D Ägir 7, Handelsbanken, Storgatan 48 / Östra Rådhusgatan 4	Bankhus med tjänstebostäder, ritat av arkitekt Ernst Stenhammar. Uppfört 1894. Två våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad med detaljer i natursten.
	E Ägir 12, Aschanska villan, Vasagatan 1 / Västra Strandg. 15	Bostadshus (nu restaurang). Ritat av arkitekt Ragnar Östberg, uppfört 1906. En våning samt inredd vind. Stensockel, trästomme, träpanel.

Exempel på byggnadsminnenas karaktär och betydelse för stadsbilden. Överst Gamla tullmagasinet (byggnad A på karta), därunder Sparbankshuset (B) och Rådhuset (C).

Fornlämningar

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

Övriga utpekade kulturmiljövärden

Stora hotellet från 1894, en tegelbyggnad ritad av Viktor Åström, med fasad i tegel och puts, är ett karaktärsstarkt inslag i stadens fasad mot älven. Se även referat av riksintressebeskrivning, sidan 6. Stora hotellet har bevarandeskydd i gällande detaljplan (q). I planbestämmelserna sägs följande: "Byggnaden och gränsmuren med räcke i tomtgränsen mot Västra Strandgatan och Västra Rådhusgatan får inte rivras. Ändring av byggnaden och muren får inte förvanska deras karaktär. Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga byggnaden."

Reiniuska gården är en träbyggnad i två våningar från 1892, ritad av Carl Fridolf Sandgren. Umeås enda bevarade huvudbyggnad till en handelsgård från 1800-talet. Se referat av riksintressebeskrivningen, sidan 5.

I den fördjupade översiktsplanen från 1998, där bebyggelsens kulturmiljövärden sammanställts, har Reiniuska gården markerats som "hus av byggnadsminnesklass" och dess gård som "enstaka byggnader och miljöer med kulturhistoriskt värde". Stora hotellet anges som "byggnad som har bevarandeskydd i detaljplan efter 1984". I den nya fördjupade översiktsplanen (utställningshandling 2011) har ett betydligt större antal byggnader markerats som värdefulla. I Kv Heimdal gäller det förutom Reiniuska gården och Stora hotellet även träbyggnaden mot Thulegatan, som är från 1923.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget är avsett att möjliggöra ett kulturmötenas hus; Kulturväv. Projektet har ursprung från projektet "Staden mellan broarna" och avser en ökad byggrätt inom kvarteret, över Västra Strandgatan och ner till hamnplan. Av den befintliga bebyggelsen i kvarteret avses Stora hotellet och Reiniuska gården bevaras.

Planförslaget omfattar den del av kajen där "Trädgård i norr" ligger. Detta område planläggs som torg och planeras få en mer öppen karaktär än idag.

Till grund för planförslaget ligger ett förslag till utformning av ny byggnad (Snøhetta 2010-2011). Bedömningarna i denna kulturmiljöstudie baseras, utöver planhandlingarna, på detta utformningsförslag. Nybyggnaden omfattar en högdal på 52,4 m över nollplanet samt lägre delar i 26,15 respektive 22,35 m över nollplanet. Högdelen motsvarar högsta höjden på Hotell Plaza i grannkvarteret. De lägre delarnas högsta tillåtna byggnadshöjd överstiger Stora hotellets takfotshöjd med cirka 2 meter. Västra Strandgatan byggs över (en lokalgata går genom den nya byggnaden). En del av den nya byggnaden placeras på kajen.

Se även planbeskrivningen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE AVSEENDE KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Konsekvenser för riksintresset

Riksintresset "*Delar av centrala Umeå*" omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövärdena består i stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Planförslaget påverkar riksintresset genom att en stor och hög byggnad medges i den del av staden läge som alltsedan tiden efter branden utgjort Umeås absoluta kärna.

Vid bedömning av kulturmiljövärden brukar begreppen kunskapsvärde, upplevelsevärde samt bruksvärde användas. Kunskapsvärdet är kulturmiljöns informationsinnehåll. Upplevelsevärdet innefattar visuella, upplevelsemässiga och identitetsskapande värden. Bruksvärdet beror på hur kulturmiljön används idag och hur det kan användas framöver. De förändringar i Kv Heimdal som planförslaget möjliggör påverkar främst riksintressets **upplevelsevärden**. Konsekvenserna består i att stadsbilden förändras och därmed även möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden. Dessa konsekvenser bedöms dock inte vara så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår.

Även riksintressets **kunskapsvärden** kan i någon mån påverkas, genom schakter och rivningar inom riksintressets värdekärnor. I gengäld ger de arkeologiska undersökningar som kommer att göras p.g.a. intrång i fornlämning möjligheter till inhämtande av ny kunskap om riksintresset.

Planområdets norra del ligger inom värdekärnan **Storgatasmiljön genom centrum** och södra delen inom värdekärnan **Stadens fasad mot älven**. Två byggnader i Kv Heimdal nämns i värdebeskrivningen: Reiniusska gården samt Stora hotellet. Båda får bevarandeskydd genom planbestämmelse i planförslaget. Planförslaget medger en stor, ny byggnad bakom dessa två, med en entré från Storgatan mellan dem. Nybyggnaden tar upp större delen av Kv Heimdal samt även en stor del av kajen nedanför. Den höga byggnadsdelen är indragen från Storgatan. Se illustrationer på nästa sida.

Storgatans gatumiljö och intrycket av såväl Stora hotellet som Reiniusska gården påverkas av den nya byggnadens stora volym. Kajens bredd minskar och den nya byggnaden bryter det relativt öppna stråk som kajområdet idag utgör. Det finns en risk för att kulturmiljövärdena blir svårare att uppleva. Värdekärnan **Rådhus-esplanaden** påverkas i mindre grad av förslaget, eftersom den nya byggnaden till stor del ligger skymd sett härifrån.

Det utformningsförslag som tagits fram under planarbetet visar en profilbyggnad med hög arkitektonisk kvalitet, som står väl i paritet med de äldre paradbyggnaderna inom den aktuella delen av riksintresseområdet. Hänsyn har tagits till riksintresset vid utformning av byggnaden, genom att Stora hotellet och Reiniusska gården (som tas upp i riksintressebeskrivningen) får bilda fasad mot Storgatan och att den nya höga byggnadsdelen dragits tillbaka. Byggnadens exakta utformning, materialval etc. styrs dock inte i detaljplanen. I det gestaltningsprogram som har tagits fram till detaljplanen beskrivs gestaltningen av byggnader och mark inom planområdet samt de nya byggnadernas förhållande till befintlig bebyggelse.



Storgatan i riktning österut. Till vänster nuvarande situation, med Reiniuska gården i Kv Heimdal mitt i bild och Stora hotellet längre bort. Den gröna träbyggnaden är Wiknerska gården i Kv Brage. Till höger en framtida situation med en ny byggnad enligt det utformningsförslag som ligger till grund för planförslaget. Foto samt illustration: Snøhetta, 2010.¹



Utsikt från Tegsbron, med Kv Heimdal ungefär mitt i bild, där Stora hotellet syns. Till vänster nuvarande situation, till höger en framtida situation med en ny byggnad enligt det utformningsförslag som ligger till grund för planförslaget. Tegelbyggnaden mitt i bild är Gamla Tullmagasinet. Foto samt illustration: Snøhetta, 2010.¹



Storgatan i riktning västerut. Till vänster nuvarande situation, till höger en framtida situation med en ny byggnad enligt det utformningsförslag som ligger till grund för planförslaget. Till vänster i bild syns Stora hotellet, till höger Sparbankshuset (bakom träden) och Rådhuset. Foto samt illustration: Snøhetta, 2010.¹

¹ Den nya byggnadens utformning har ändrats något efter att illustrationen togs fram. Byggnaden planeras, med undantag av höghusdelen, bli några våningar högre än vad bilderna ovan visar.

I tabell nedan kommenteras planförslagets konsekvenser vad gäller riksintressets karaktärsdrag.

Riksintressets karaktärsdrag enl. riksintressebeskrivning	Planförslagets innebörd	Slutsats
Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar som är väl synliga i stadsmiljön.	Planförslaget medger tillskapandet av en ny offentlig paradbyggnad, med framträdande placering i stadsmiljön och en hög arkitektonisk kvalitet. De stadsbyggnadsmässiga ambitionerna är höga, liksom de var då de äldre paradbyggnaderna tillkom. Den nya byggnaden påverkar inte nämnvärt upplevelsen av de äldre förvaltnings-, utbildnings- eller regementsbyggnaderna.	<i>Samverkar i viss mån.</i>
Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.	I Kv Heimdal finns ett trähus från 1800-talet, Reiniusska gården, som i planförslaget får bevarandeskydd genom en planbestämmelse. Dock behöver ett trähus från 1920-talet rivas eller flyttas om planförslaget genomförs.	<i>Samverkar delvis.</i>
Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.	Planförslaget medger tillskapandet av en ny offentlig paradbyggnad, som kan komplettera de äldre. Den nya byggnadens storlek och höjd kan dock påverka upplevelsen av äldre offentliga byggnader, som har en annan skala.	<i>Motverkar i viss mån.</i>
Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartermittnen.	De byggnader som planförslaget medger tar i princip hela kvarteret i anspråk, samt en del av kajen och medger en ny, hög byggnadsdel i kvarterets inre.	<i>Motverkar.</i>
Avstånd och luft mellan husen.	De byggnader som planförslaget medger tar i princip hela kvarteret i anspråk, samt en del av kajen. Dock bevaras gatustrukturen.	<i>Motverkar i viss mån.</i>
Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.	Den nya byggnad som planförslaget medger bryter siktlinjen längs Västra Strandgatan.	<i>Motverkar i viss mån.</i>
Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.	Storgatans funktion bevaras, liksom Kv Heimdals fasad mot Storgatan, där Stora hotellet och Reiniusska gården får bevarandeskydd i detaljplanen. Dock kan den nya höga byggnadsdelen påverka intrycket av Storgatan, sett på nära håll.	<i>Samverkar delvis.</i>
Breda, avskiljande esplanader.	Påverkas inte.	<i>Berörs inte.</i>
Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.	Påverkas inte.	<i>Berörs inte.</i>
Hamnstråk med sjöfartspräglade och representativa kvartersfasader mot älven samt gles och låg bebyggelse utmed kajen.	Den nya byggnaden kan, om det utformningsförslag som ligger till grund för planförslaget realiserar, bli ett representativt tillskott till älvasfasaden från vår tid. Dock försvagas den gamla hamnkaraktären genom att en stor del av kajen nedanför Kv Heimdal tas i anspråk.	<i>Samverkar delvis.</i>

Konsekvenser för byggnadsminnena

Inget av byggnadsminnena inom utredningsområdet berörs direkt av planförslaget, men förändringarna av stadsbilden kan påverka upplevelsen av byggnadsminnena i sitt sammanhang.

- **Gamla Tullmagasinet** (Byggnad A på karta sidan 7). Den nya byggnaden ligger intill Tullmagasinet och tar en stor del av kajen i anspråk, vilket gör att det stadsbildsmässiga sammanhanget förändras. Idag utgör kajen vid Tullmagasinet ett öppet stråk, med enstaka byggnader som har en historisk anknytning till hamnverksamheten. Med planförslaget kommer kajens bredd att minska kraftigt vid den nya byggnaden, från dagens cirka 40 meter till cirka 12 meter. Kajens historiska funktion kan bli svårare att uppleva, vilket även kan påverka förståelsen för Tullmagasinets historia. Se illustration på sidan 10. Vid schakt för den nya byggnaden i Kv Heimdal behöver stor hänsyn tas till Gamla Tullmagasinets grundläggning.
- **Sparbankshuset** (Byggnad B) är det byggnadsminne som ligger närmast Kv Heimdal och där förändringen därmed kan bli mest märkbar. En stor byggnadsvolym enligt vad som studeras i planförslaget, kan göra att Sparbankshuset upplevs som mer underordnat än idag i stadsbilden. Se illustration på sidan 10.
- **Rådhuset** (Byggnad C). Den nya höga byggnadsdelen blir synlig i samma vy som Rådhuset, sett österifrån och kan i någon mån förändra upplevelsen av Rådhuset. Avståndet mellan Rådhuset och den planerade nybyggnaden är cirka 100 meter. En modern karaktär och inslag av hög bebyggelse finns redan i denna vy, i form av Plazahuset. Se illustration på sidan 10.
- **Handelsbanken** (Byggnad D) ligger tvärsöver Rådhusparken sett från Kv Heimdal. Den nya byggnad som studeras i planförslaget blir endast i begränsad omfattning synlig i samma vy som byggnadsminnet och påverkar inte upplevelsen av byggnadsminnet nämnvärt.
- **Aschanska villan** (Byggnad E) ligger två kvarter från Kv Heimdal, vid en del av Västra Strandgatan där sikten västerut, mot Kv Heimdal, till stor del är skymd av bebyggelse och höga träd. Uplevelsen av byggnadsminnet bedöms inte påverkas nämnvärt av planförslaget.

Konsekvenser för fornlämningar

Schakt inom norra delen av kv Heimdal, som utgör fornlämning (äldre stadslager), kan medföra att fornlämningen skadas. Arkeologisk undersökning kommer att göras, varvid dokumentation sker. Det innebär att lämningens kunskapsvärde snarare ökar än minskar.

Konsekvenser för övrig skyddsvärd kulturmiljö

Stora hotellet har bevarandeskydd i gällande detaljplan och får ett likadant formulerat skydd i det aktuella planförslaget. Dock medges rivning av en f.d. stallbyggnad som hör till hotellet. Stallbyggnaden ligger inne på gården, men är synlig söderifrån. Se foto på nästa sida samt beskrivning i planbeskrivningen.

Enligt det förslag till utformning av ny byggnad som planförslaget baseras på kommer stallbyggnaden att rivas. Detta innebär en viss förlust av kulturhistoriska värden, men gårdsmiljön är redan förut kraftigt förändrad och stallbyggnaden i sig har inte lika höga kulturmiljövärden som hotellbyggnaden. Indirekt påverkas även upplevelsen av hotellbyggnaden, genom att den nya byggnaden ändrar hotellets volymmässiga relation till resten av kvarteret. Stora hotellet får en mindre

dominerande roll i stadsbilden än idag sett söderifrån men behåller sin dominans sett norrifrån. (Se vidare nedan under *Konsekvenser för stadsbilden*.)



Kv Heimdals fasad mot Västra Strandgatan. Den f.d. stallbyggnaden är den röda tegelbyggnaden mellan hotellet och restaurangen Eastern Palace.

Reiniusska gården får ett förbättrat skydd i planförslaget, genom att det får samma skyddsbestämmelser som hotellet.

Planförslaget medger att **trähuset vid Thulegatan**, som i den nya fördjupade översiktsplanen (utställningshandling 2011) markerats som värdefullt, rivs. Huset representerar ett av de drag i riksintresset som tas upp i riksintressebeskrivningen, nämligen trästadskaraktären. Länsstyrelsen har under programsamrådet lämnat synpunkten att Umeå kommun bör verka för att byggnaden, i samråd med fastighetsägaren, flyttas i stället för att rivras.

Konsekvenser för stadsbilden

Stadsbildsmässigt ger planförslaget möjligheter att åstadkomma ett nytt landmärke i centrala Umeå, en profilbyggnad av samma dignitet och betydelse som de äldre byggnadsminnena, som kan tillföra älvfasaden nya funktioner och nytt liv. Ett gestaltungsprogram har tagits fram till detaljplanen. I planbestämmelse anges att byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Utöver detaljplanen för Kv Heimdal är flera detaljplaner som medger höga hus i centrala staden under framtagande. Se *Pågående planarbete i närområdet*, sidan 3. Om samtliga dessa förs fram enligt nu föreliggande förslag (april 2011) kommer stadens silhuett att förändras kraftigt. Förändringarna i Kv Heimdal är bara en del av detta, men en viktig del, eftersom den nybyggnad som planförslaget möjliggör kan få karaktären av profilbyggnad, exponerad mot både älven och Rådhusparken.

Flera av de ovan nämnda förändringarna gäller kvarter som vetter mot Storgatan eller är synliga från Storgatan där gaturummet öppnar sig kring Rådhuset. Vid en promenad längs Storgatan kommer stadsbilden att förändras mer än genom varje enskild byggnad i sig. Beträktaren kommer att möta en följd av höga solitärbyggnader som avviker från den gamla stadens karaktär och profil.

I det förslag till utformning av ny byggnad som ligger till grund för planförslaget har anpassningar gjorts till omgivningen, bl.a. till Storgatans stadsbild. Den nya byggnaden exponeras mot kajen, men inte mot Storgatan. Den höga byggnadsdelen ligger indragen i kvarteret, för att inte upplevas som alltför dominerande sett från omgivningen.

En översiktlig genomgång har gjorts av var en ny byggnad i Kv Heimdal enligt vad planförslaget medger blir synlig från omgivningen. En sammanställning redovisas i tabeller på följande sidor.

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

Tegsbron, Kyrkbron, älvstranden i Teg	De största förändringen av stadsbilden sett på långt håll sker sett söderifrån, där stadens front mot älven förändras genom den nya byggnadens stora volym och exponerade läge ute på kajen. Även stadssilhouetten förändras, genom att högdelen av den nya byggnaden kommer att sticka upp över en del av Centrala Stan där silhouetten idag med undantag för Plazahuset är jämn. (Se före-efterbilder på sidan 10.)
Västra Strandgatan och kajen	Den nya byggnaden tar en stor del av kajen i anspråk och överbryggar Västra Strandgatan. Den blir därmed synlig på långt håll, särskilt västerifrån, där kajen idag utgör en öppen yta och Västra Strandgatan saknar träd. Sett österifrån skymms sikten idag delvis av parken Trädgård i norr och trädraderna längs Västra Strandgatan vid Rådhusparken. I projektet "Staden mellan broarna" föreslås en omdaning av kajområdet, med bl.a. trädrader och tydliga stråk för biltrafik respektive gång- och cykeltrafik. Den nya byggnaden kommer att exponeras mer sett österifrån och något mindre sett västerifrån än med dagens utformning av kajen.
Storgatan	Kv Heimdal är synligt från Storgatan österifrån, där gaturummet öppnar sig kring Rådhuset. Stora hotellet ligger exponerat på kvarterets hörn och den nya byggnaden har utformats så att hotellet fortfarande ska dominera vyn. Den nya högdelen kommer att bli synlig över kvarterets fasad mot Storgatan, men har dragits in i kvarterets inre så att den volymmässigt samspelar med Plazahuset. (Se före-efterbilder på sidan 10.) Sett från Storgatan västerifrån på längre håll kommer den nya byggnaden inte att synas, eftersom den är indragen från Storgatan och högdelen skymms av Plazahuset (längre västerut även av Thulehuset).
Rådhus-torget	Sett norrifrån, från Rådhusorget, skymms större delen av den nya byggnaden av Rådhuset, annan bebyggelse och befintliga träd. Den monumentala karaktär som Rådhuset är avsett att ha i stadsbilden påverkas därmed inte.

Analys av synligheten hos en påbyggnad på hotellet i Kv Ran enligt planförslaget, sett på nära håll

Kajen vid Kv Heimdal	Den nya byggnaden ligger i ett exponerat läge på kajen och kommer att utgöra ett landmärke. Den utgör en del i visionen om att skapa mer aktiviteter längs kajen och förutsättningar finns för att skapa en mer attraktiv miljö än idag. Hur den offentliga miljön kommer att utformas i området kring byggnaden klargörs inte i detaljplaneskedet. Den allmänt tillgängliga delen av kajen nedanför Kv Heimdal blir betydligt smalare än idag. Utformningen av denna zon är viktig för att förändringen inte ska upplevas som en inskränkning. Se även gestaltungsprogrammet och planbeskrivningen.
Västra Strandgatan	Byggnaden kommer att sätta en ny prägel på Västra Strandgatan eftersom den lägre byggnadsdelen spänner över gatan. Detta kan vara till fördel för den stadsmiljö på kajområdet, inriktad på gående och cyklister, som planförslaget och projektet "Staden mellan broarna" syftar till att stärka. Gatan får, närmast byggnaden, en karaktär av entréområde.

Analys av synligheten hos en påbyggnad på hotellet i Kv Ran enligt planförslaget, sett på nära håll forts.

Storgatan	Den nya byggnaden är indragen i kvarteret, för att påverka kvarterets fasad mot Storgatan så litet som möjligt och låta Stora hotellet och Reiniuska gården dominera stadsbilden här. Den höga byggnadsdelen blir synlig från gatans norra sida. (Se före-efterbilder på sidan 10.)
Platsen mellan Rådhuset och Storgatan	Sett från nordväst, från platsen mellan Rådhuset och Storgatan kommer den nya byggnadens högdelen att bli synlig. Den större, lägre delen, nedanför Stora hotellet och ut på kajen, döljs delvis av stora träd vid Rådhuset och i Rådhusparken samt av att marken faller undan mot kajen, men kommer i kraft av sin stora volym att märkbart förändra stadsbilden. Med den utformning av nya byggnaden som planförslaget baseras på kan förändringen bli positiv, genom att en ny profilbyggnad tillkommer i ett av Centrala stadens finaste lägen. Idag har det aktuella planområdets södra del ett innehåll och en utformning som inte motsvarar platsens dignitet.

UNDERLAG

- Gestaltungsprogram Kv Heimdal och del av fast. Umeå 2:1. Samrådshandling mars 2011. White arkitekter AB.
- Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Utställningshandling mars 2011.
- Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse. Riksintressebeskrivning 2009. Länsstyrelsen Västerbotten. Januari 2010. Beslutad 2010-04-20.
- Kv Heimdal. Behovsbedömning. Bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen. Dnr PLA 2010-46. Umeå kommun. Odaterad.
- Kulturveven i Umeå. Presentation augusti 2010 samt illustrationer december 2010. Snøhetta.
- Arkitekturguide Umeå. Umeå kommun. 2001.
- Bebyggelseregistret, Riksantikvarieämbetets webbplats (byggnadsminnena), <http://www.bebyggelseregistret.raa.se>
- Detaljplan för fastigheten Heimdal 5 inom centrum i Umeå kommun, Västerbottens län. Laga kraft 1993-02-12.
- Stadsplan för kvarteren Vikingen, Loke, Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren, Umeå. Kgl Maj:ts beslut 9 mars 1956.
- Tomtindelning inom del av kvarteret Heimdal, 1956.
- Stadsplan för Kv Spelet samt del av hamnområdet, Umeå. Kungl Maj:ts beslut 13 januari 1948.
- Plan för Umeå stad. Kungl. Maj:ts beslut 12 april 1889.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2011, rev. juni 2011

Detaljplanering

Thomas Strömberg
Planchef

Åsa Hermansson
Landskapsarkitekt LAR/MSA

PLANPROGRAM

Dnr PLA 10-46

Kvarteret Heimdal och del av fastigheten Umeå 2:1 inom centrala stan Umeå kommun, Västerbottens län



Handlingar

Planprogram

Miljöbedömning (separat handling)

Kulturmiljöstudie (separat handling)

Planprogram

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

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

Syfte

Planprogrammets syfte är att pröva möjligheten till ökad byggrätt inom kvarteret Heimdal och del av fastigheten Umeå 2:1 i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för lokaler för kultur och kommersiella ändamål, bl.a. handel och hotell. Vi vill i programsamrådet pröva exploateringens inriktning och omfattning, byggnadernas volymer och placering. Vi vill också belysa konsekvenserna för kvarterets kulturmiljö, omgivningens påverkan på föreslagna exploatering samt förslaget påverkan på miljön.

Processen

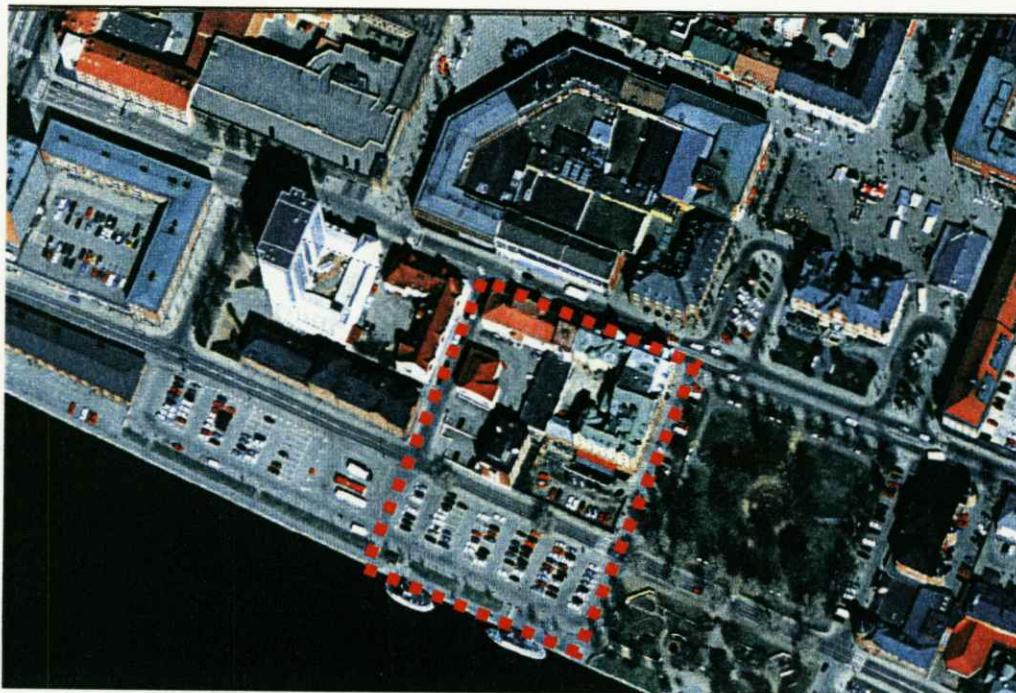
Programmet är tänkt att gå ut på samråd under december 2010/ januari 2011. Den detaljplan som tas fram efter programskedet beräknas gå ut på samråd tidigast i februari 2011 och ställas ut tidigast i maj 2011. Ett godkännande av detaljplanen i kommunfullmäktige kan tidigast ske i augusti 2011.



Planprocessens delmoment.

Plandata

Planprogrammet omfattar kvartersmark inom kv. Heimdal och del av Umeå 2:1. Planområdet avgränsas av Storgatan i norr, Västra Rådhusgatan i öster och Thulegatan i väster samt älven i söder. Kvarteret Heimdal är ca 5600 m² stort och ägs av en privat ägare. Kajområdet är ca 2000 m² stort och ägs av Umeå kommun. Planområdet omfattar även delar av Strandgatan.



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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Detaljplan ska föregås av ett program när den strider mot gällande översiktsplan, som i det här fallet. Gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25, anger att fler nya kontor inte bör tillkomma i centrala stan samt att hänsyn skall tas till byggnadstraditionen med en låg och jämn stadssilhuett.

Planprogrammet för kvarteret Heimdal tar sin utgångspunkt i 1998 års fördjupade översiktsplan, som fortfarande gäller, men har till vissa delar beaktat även 2010 års samrådsförslag då det har förankrats politiskt och kommit en bit i planprocessen.

Ny fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna

Ny översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, har varit utställd för samråd under hösten 2010. Det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås bl. a koncentreras till stadens centrala delar. I fördjupningen omfattar Umeås centrala delar förutom Centrala stan även Öst på stan och Väst på stan samt delar av Teg och Haga. Detta medför att de centrala stadsrummens användning och gestaltning kommer vara en huvudfråga för lång tid framåt, där olika perspektiv på dess uppgift, attraktivitet och olika delar ställs mot varandra. Fokus hamnar därför på de offentliga rummen, gatorna, platserna och parkerna, som har stor betydelse för stadens identitet och attraktivitet. Gestaltungsprinciperna för den nya täta staden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, men inte på de offentliga rummens bekostnad. En tät bebyggelse kräver stor omsorg om dess kvaliteter för att stadsrummen ska bli användbara, trivsamma och ha ett bra närmiljö.

Detaljplaner

De detaljplaner som gäller för kvarteret är:

- Tomtindelning inom del av kvarteret Heimdal, upprättad 1956
- Stadsplan för kvarteren Vikingen, Loke, Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren upprättad maj 1956
- Detaljplan för kvarteret Heimdal 5, laga kraft 1993.

Riksintresse och kulturmiljövård

Kvarteret Heimdal ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap § 6. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om ny riksintressebeskrivning, där riksintressets värdekärnor beskrivs. Där anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset: "Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia". En sådan värdekärna är hamnområdet från Strandgatan ner till kajen, "Stadens fasad mot älven". Storgatan som avgränsar kvarteret mot norr är utpekad som ett kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresset, "Storgatasmiljön genom centrum".

Konsekvenserna för kulturmiljö och stadsbild behandlas i en särskild kulturmiljöstudie som biläggs programmet.

Behovsbedömning

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

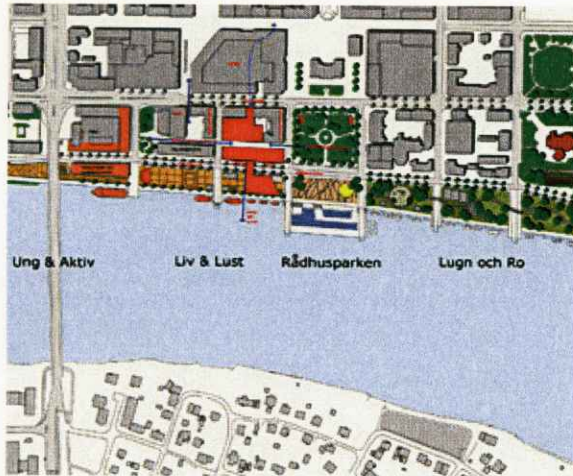
Behovsbedömningen grundas på en genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det för faktorerna luftkvalitet och kulturmiljö anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Det finns anledning att anta att planen medför ökat överskridande av miljökvalitetsnorm.



Kv. Heimdal. Bild från Strandgatan, Stora hotellet, arkitekt Viktor Åström, 1894.
Foto: Lena Tegnér/SHBK.

Staden mellan broarna

Projektet "Staden mellan broarna" handlar om att utveckla kajområdet mellan Kyrkbron och Broparken i centrala Umeå till en attraktiv mötesplats för umebor och besökare. En förstudie har tagits fram som ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med Staden mellan broarna. Visionen innehåller flera delar, bland annat ett nytt hotell och ett kulturens hus.



Hamnmagasinet har i projektet föreslagits bli navet i ett område som präglas av ung, skapande och deltagande kultur. Området mellan Hamnmagasinet och föreslagna ny byggnad är en viktig resurs för en utökad ungdomsverksamhet med möjlighet till större konserter och framträdanden utomhus.

Illustration ur förstudie till Staden mellan broarna.

Kvarteret Heimdal omfattas av den del av kajområdet som benämns "liv och lust". Förstudien föreslår här en flexibel yta för många och "livliga" aktiviteter på kajområdet nedanför Tullkammaren och Stora hotellet (kvarteren Brage och Heimdal).

Kvarteret Magne

Ny detaljplan är under framtagande för kvarteret Magne, två kvarter väster om planområdet. Detaljplanen för kvarteret Magne är tänkt att innehålla nya byggnader för kontor och handel samt viss del bostäder. Det som studeras är bl.a. en ny byggnad i 13 våningar i anslutning till Thulehuset. En ny detaljplan som kommer att påverka kvarteret Heimdal indirekt, främst genom förändringar i stadsbilden och förändrade trafikströmmar samt ökat parkeringsbehov i närområdet. Omfattningen av dessa förändringar är för närvarande oklar.

Kvarteret Ran

Detaljplanen avser påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Ran 7. Planförslaget innebär att befintlig hotellbyggnad kan byggas till med tre till fyra våningar över befintligt hotell inklusive atriumgård.

Kvarteret Thor

Inom kvarteret Thor pågår ett detaljplanearbete som i utställningsskedet innebär en exploatering på omkring 16 000 m² bruttoarea med bl.a. hotell och viss del bostäder. Påbyggnaden omfattar byggnader från fyra till tretton våningar.

Programområdet

Förutsättningar

Kvarteret ligger i anslutning till Rådhusparken och Storgatan. I kvarteret finns huvudsakligen verksamheter som hotell, restauranger, kontorsverksamhet, handel samt enstaka bostäder. Verksamheterna är i huvudsak knutna till Storgatan och Stora hotellet medan bostäder inryms i en mindre trevåningsbyggnad efter Storgatan. Nivåskillnaden mellan Storgatan och Strandgatan är ganska stor. Hotellets innergård innehåller även ett antal parkeringsplatser. Nedanför kvarteret ligger Umeälven och kajområdet med restaurangbåtar, uteservering och bilparkeringar.



Efter Storgatan finns också enstaka värdefulla hus. Här den s.k. Reiniusska gården ritad av C Fr Sandgren, 1892. Foto: Lena Tegnér/SHBK.

Storgatan, stadens ursprungliga entré- och genomfartsgata

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

Kvarteren kring Rådhusparken kantas av flera byggnader av kulturhistoriskt intresse. Sparbanken, Rådhuset, Handelsbanken och gamla elverket. I kvarteret Heimdal återfinns Stora hotellet. Hotellet liksom stenvuren mot Västra Rådhusgatan och Strandgatan är skyddad sedan 1993 i detaljplan med bestämmelsen q – värdefull miljö. Under bestämmelsen står att byggnaden och granitmuren inte får rivas. Ändring av muren och byggnaden får inte förvanska deras karaktär. Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga byggnaden.

I den södra delen av kvarteret Heimdal ses rester från tidigare bebyggelse, bl.a. Umeås första teater som uppfördes 1907 och brann 1913. Stenvuren är delvis en rest från denna epok. Resterna från en modernare hotellbyggnad är också väl synliga. I anslutning till Thulegatan finns en restaurangbyggnad i ett plan inne på gården.



Efter Thulegatan återfinns denna träbyggnad från 1923 ritad av Lundquist & Laurell Arkitektkontor. Kv. Heimdal 1. Thulegatan 4. Foto: Lena Tegnér/SHBK.

Strandgatan och kajen

Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Före stadsbranden låg här sjöbodrar och magasin för handelsvaror. Efter stadsbranden 1888 arbetade man med att göra stadens fasad mot älven mer representativ och anlade därför Strandgatan närmast kajen/hamnen. Handelsmagasinen ersattes med en magasinsbyggnad i sten – tullkammaren. Senare byggdes också hamnmagasinet. Tullmagasinet och hamnmagasinet är därför betydelsefulla byggnader i upplevelsen och förståelsen av Umeås kajområde.

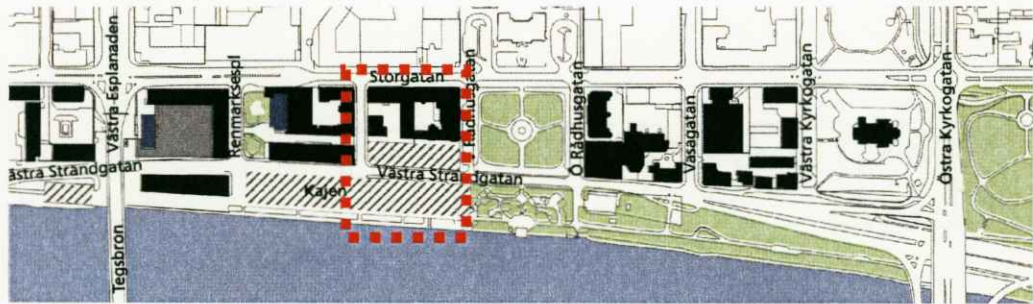
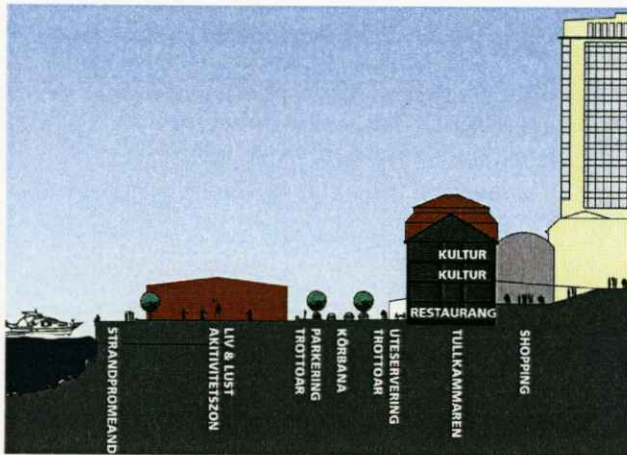


Illustration förstudien "Staden mellan broarna": Programområdet mellan Thulegatan och Rådhusparken samt mellan Storgatan och Strandgatan med kajområdet.

Den nuvarande Strandgatan skiljer centrum från vattnet och kajen. Gatan har smala trottoarer och få verksamheter med entré direkt mot Strandgatan. Strandgatans utformning och sträckning har diskuterats under lång tid och flera utredningar har lyft fram olika möjligheter till förändring.

I förstudien "Staden mellan broarna" föreslås att Strandgatan fortsätter att vara öppen för genomfartstrafik. Gatan omvandlas till en stadsgata som både ger liv och tillgänglighet för verksamheter i området. Cyklister och fotgängares behov prioriteras framför biltrafikens. Trottoarerna breddas och biltrafiken flyttas närmare älven. Genom markåtgärder i gatan som håller farten nere. Vid stora evenemang ska det finnas möjlighet att helt stänga gatan för biltrafik.



Sektion från förstudien "Staden mellan broarna" Strandgatan med kajområdet.

Ny bebyggelse

Planförslaget ska möjliggöra ett kulturmötenas hus; Kulturväv. Projektet har ursprung från projektet Staden mellan broarna och avser en ökad byggrätt inom kvarteret, över Strandgatan och ner till hamnplan och älven. I huvudsak avses befintliga byggnader mot Storgatan och Rådhusparken (Reiniusska handelsgården och Stora hotellet) att behållas medan de befintliga byggnaderna efter Thulegatan och inne på gården till fastigheten Heimdal 1 avses rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Tänkt förslag omfattar en större fyra våningars byggnadskropp som uppförs på bakgården till Stora hotellet och mot Thulegatan och täcker stora delar av kvarteret. Byggnaden sträcker sig sedan ned över Strandgatan för att integreras till den byggnad som avses uppföras på kajområdet. Byggnaden omfattar även en högdel på västra sidan av kvarteret. På kajområdet anges byggnadshöjden till fyra våningar varav två sträcker sig över Strandgatan. Byggnadens form gör att entréer kan förläggas i de rum som bildas mellan Stora hotellet och den nya byggnaden.



Från Storgatan – kvarteret Heimdal till vänster i bild sett.

Illustration: Snöhetta.

Skala

I dag består kvarteret av byggnader i två och tre våningar. Den nya bebyggelsen kommer att avvika i såväl skala som utformning och uppförs i fyra till 12–13 våningars höjd.

I angränsande kvarter finns även högre hus i 13 våningar. Dessa byggnader är i höjd och volym större än vad som är gängse i centrum men ligger samtidigt i de yttre delarna av centrumfyrcanten. I centrala Umeå prövas för närvarande flera detaljplaner där bebyggelsens skala och höjd skiljer sig från den traditionella.

Gestaltning

Som tidigare beskrivits fungerar Strandgatan tillsammans med kajparkeringarna som en barriär mellan staden och älven. I projektet "Staden mellan broarna" lyfts gestaltungsfrågan upp som central i hur man kan överbrygga barriären. Den nya byggnaden kommer också vara ett verktyg för att integrera stadslivet med kajområdet genom att byggnaden överbryggar gatan. När kajområdet tas i anspråk för bebyggelse påverkas såväl området av nya verksamheter som nya rumsbildningar. Därför blir det i senare skeden särskilt viktigt att studera förutsättningar för att gestalta mellanrummen; Tullkammaren – ny byggnad, den nya platsbildningen som skapas mellan Tullkammaren, Hamnmagasinet och den nya byggnaden samt förhållandet till älven. En del av detta ligger utanför planområdet men blir en konsekvens av att kajområdet tas i anspråk för bebyggelse.

Andra särskilt viktiga aspekter att studera är:

- Hur ny bebyggelse och husens bottenvåningar utformas så att de kommunicerar med marknivån och ger gaturummen liv.
- Hur den nya bebyggelsen ges en placering och utformning som förstärker gaturummens och befintliga byggnaders värden.
- Hur den nya byggnaden kan utformas så att den både tar hänsyn till befintliga byggnaders värde och samtidigt uttrycker sin egenart.
- Hur de kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnaderna utmed Storgatan kan integreras med den nya bebyggelsen, bevaras och underhållas.

Ett gestaltungsprogram kommer därför behöva tas fram under senare skeden i planprocessen.

Strandpromenaden

Strandpromenaden efter älven är ett självklart kommunikationsstråk som attraktion i Umeå. Kajområdet har fram till i dag nyttjats för parkering även om restaurangbåtarna och "Trädgård i norr" bidragit till en förändrad syn på området. Verksamheten i den föreslagna byggnaden på kajen har i visionen presenterats som utåtriktad med flera entréer. Utrymmet mellan kajkant och byggnad redovisas som förhållandevis litet. I det fortsatta arbetet behöver därför entréförhållanden studeras liksom Strandpromenadens breddbehov vid passagen av planområdet.

Vision att skapa ett sammanhängande park och rekreationsområde längs älvsstranden och kajen är av hög prioritet. I "Staden mellan broarna" skriver man att "i centrum skall strandpromenaden utvecklas, bli mer tillgänglig och fyllas med fler aktiviteter. Längs den stenlagda kajen skapas ett generöst stråk för gående och cyklister. Murar delar upp områdets olika aktiviteter, tar upp nivåskillnader och ger sittmöjligheter."

I det fortsatta arbetet är det viktigt att beakta den sammanhållna visionen som ges uttryck i "Staden mellan broarna", hur fotgängares och cyklister behov kan prioriteras framför biltrafikens utan att framkomligheten efter Strandgatan äventyras. Särskilt viktigt blir det att belysa hur kajrådets unika kvaliteter, med närhet till vatten, sol, grönska och vackra byggnader kan tas till vara. Plan-

förslaget kan medföra att restaurangbåtarnas sommarserveringar och scener behöver flyttas till annan plats.

Skuggbildning

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

Allmänna platser

Den nya byggnaden kommer att medföra flera nya entréer, från Storgatan, från Rådhusplanaden, från kajområdet och eventuellt också från Strandgatan. Entréerna kommer också att placeras såväl inom kvartersmark som på allmän platsmark. På allmän plats kommer Umeå kommun att vara huvudman medan fastighetsägaren ansvarar för kvartersmark. Två huvudmän för allmän plats har inte varit möjligt i samma detaljplan med nuvarande Plan och Bygglag. Traditionellt reglerar man därför allmänhetens tillträde till och nyttjande av kvartersmarken med en bestämmelse, där det är befogat. Med den nya Plan och Bygglagen (PBL) som träder i kraft 2 maj 2011 kan kommuner anta detaljplaner med olika huvudmän. Därmed kan man även på områden som idag skulle bli kvartersmark där allmänheten har tillträde ge bestämmelsen Allmän Plats men med annan huvudman. I denna detaljplan kan det finnas skäl att pröva detta för att säkerställa allmänhetens tillträde på de delar som idag är kvartersmark, t ex vid entrén från Storgatan och entrén från Rådhusparken (se illustration).



Bild ovan: Fotomontage med volymmodell sett från Rådhusparken.

Bild till vänster: Flygbild från sydost. Rådhusparken och kajområdet – ny byggnad till vänster i bild sett. Inringat entréområde kan vara en plats där Allmän plats med annan huvudman prövas.

Illustrationer: Snöhetta.

Trafik

Generell tillgänglighet

Kvarterets centrala belägenhet medför att tillgängligheten till kollektivtrafik, parkering och cykelparkering är god. Kvarteret angränsar till kajområdet med strandpromenaden vilket är ett frekvent nyttjat cykel- och gångstråk längs älven.

Storgatan och Strandgatan utgör två av tre öst-västliga genomgående trafikstråk för trafik i centrala stan. Längs Storgatan uppmättes år 2009 en årsmedeldygnstrafik om 6 000 fordon. Trafik under maxtimme uppgick till 567 fordon. Strandgatan hade under samma period en vardagsdygnstrafik på 5 500 fordon och en trafik under maxtimme på 885 fordon.

Angöring och parkering

Inom kvarteret Heimdal finns idag 76 parkeringsplatser, varav 9 avser hotellets gäster, dessa angörs via en port från Storgatan. Övriga angörs via Thulegatan respektive Västra Rådhusgatan. En större allmän parkeringsplats finns på kajen nedanför Heimdal med totalt 225 parkeringsplatser, varav cirka 90 inom planområdet. I parkeringshuset Parketten nordväst om Heimdal finns ytterligare 374 parkeringsplatser.

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

Strandskydd

Enligt Strandskyddslagen omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Planförslaget möjliggör och illustrerar en fri passage mellan ny byggnad och kajkanten. I det fortsatta arbetet kommer de särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet att preciseras.

Konsekvenser av förslaget

Miljöbedömning

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

Stadsbild och kulturmiljö

En särskild kulturmiljöstudie har tagits fram där planprogrammets konsekvenser avseende stadsbild och kulturmiljö analyserats. Riksintresset "Delar av centrala Umeå" omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövärdena består i stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Planförslaget påverkar riksintresset genom att en ny, hög byggnad medges i Centrala stan

Ett genomförande av planprogrammets förslag påverkar upplevelsen av de tre värdekärnor inom riksintresset som beskrivs i avsnitt Utredningsområdets kulturmiljö och stadsbild. Kvarterets norra del ligger inom värdekärnan Storgatsmiljön genom centrum. Behandlas utförligare i den särskilda kulturmiljöstudie som upprättats.

Trafik och parkering

Trafik och parkering utgör grundorsaken till den mest betydande miljöpåverkan. Utformning av projektet Staden mellan broarna får stor inverkan på antalet parkeringsplatser i näromgivningen. Grundförutsättningen är dock att huvuddelen av parkeringsplatserna kommer att försvinna. Möjligheterna att dubbelnyttja vissa ytor för verksamhet och parkering bör diskuteras. Även arbetet med de övriga detaljplaneärenden inom centrumfyrkanten påverkar behovet av platser.

I de fall tillräcklig parkering inte kan lösas inom kvarteren kan friköp i vissa fall tillämpas. Friköpen skapar ekonomiskt underlag för genomförandet av den parkeringsstrategi vilken presenteras i den nya fördjupade översiktsplanen. Hur nya verksamheter ska kunna tillgodoses med parkeringar är en av nyckelfrågorna i det fortsatta arbetet och bör om möjligt samordnas med det fortsatta arbetet med dels Fördjupningen för Centrala stan och det övriga detaljplanearbetet som pågår i näromgivningen.

Dagens trafikströmmar längs Strandgatan och Storgatan bedöms kvarstå i samma storleksordning som i dag. Den planerade verksamheten kan förväntas utgöra en målpunkt för besökare som är såväl bilburna som anländer med andra trafikslag. Någon särskild parkeringsnorm för kulturverksamhet finns inte i dag och verksamheter bygger på att besökare kan nyttja byggnaden under en stor del av dygnet alla dagar i veckan. Troligen har en del av besökarna till kulturverksamheten i kvarteret centrum som primär målpunkt varför trafikbelastningen kan bli komplicerad att kvantifiera i anslutning till planområdet. Detta blir en väsentlig utmaning i det fortsatta planarbetet.

Behandlas utförligare under avsnitt 5.1 i miljöbedömningen.

Luft

Ingen avgörande skillnad i förhållande till dagens situation kan förväntas innan år 2020 avseende överskridanden av dygnsmedelvärden för NO² eftersom dessa, förutom befintlig trafikmängd, i mycket stor omfattning beror på vintertemperaturen. Behandlas utförligare under avsnitt 5.2 i miljöbedömningen.

Samhällsbuller

Planförslaget bedöms i dess nuvarande utformning inte innebära någon särskilt bullrande verksamhet. De "kulturevenemang" i form av musik, teater eller annat som kan förväntas generera höga ljudnivåer förläggs inomhus. Planförslaget innehåller inga bostäder. Behandlas utförligare under avsnitt 5.3 i miljöbedömningen.

Risk och säkerhet

Bebyggelse i närheten till vattnet kan innebära riskhändelser vid extrema vattennivåer i älven. Eftersom planförslaget inte medger bostäder närmast älven och eftersom ett möjligt händelseförlopp vid extrema vattennivåer som regel inte är plötsligt så kan risken avgränsas till möjliga skador på egendom. Behandlas utförligare under avsnitt 5.4 i miljöbedömningen.

Konsekvenser under byggtid

Behandlas utförligare under avsnitt 5.5 i miljöbedömningen.

Markföroreningar

Enligt den MIFO-fas 1 undersökning som upprättats så bedöms risken för miljöpåverkan som liten. Enligt rekommendationerna i undersökningen är det däremot av stor vikt att området undersöks innan schaktning av massor i området påbörjas. Bland annat rekommenderas en översiktlig undersökning av mark och grundvatten där analyser utförs avseende metaller, oljor samt PAH (eventuellt även lösningsmedel). Behandlas utförligare under avsnitt 5.6 i miljöbedömningen.

Geoteknik mark och vatten

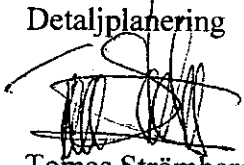
Befintliga kringliggande byggnader och anläggningar är på grund av dess ålder och konstruktion, känsliga för störningar som markvibrationer och avsänkningar av grundvatten vilket pålning, spontning och grunddränering kan innebära. Inom kvarteret förekommer utöver det synliga även kvarlämnade anläggningsdelar i form av stödmurar, grundfragment och eventuellt andra konstruktioner under mark. Detta kan försvåra inledande markarbeten och schakter. Behandlas utförligare under avsnitt 5.7 i miljöbedömningen.

Medverkande

Tomas Strömberg
Åsa Hermansson
Gustav Edvinsson
Carl Arnö

SHBK detaljplanering (planprogram)
Sweco (miljöbedömning, kulturmiljöstudie)
Ramböll, Umeå (Miljöbedömning)
Projektchef – staden mellan broarna

SAMHÄLLBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef

Olle Forsgren
Stadsarkitekt



SAMRÅDSREDOGÖRELSE Programsamråd

Dnr PLA 10-46

Detaljplan för fastigheten HEIMDAL och del av fastigheten UMEÅ 2:1 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 21 december 2010 till 24 januari 2011 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan. (hela yttrandet)

Allmänt

Länsstyrelsen anser att programhandlingarna på ett bra sätt beskriver förutsättningar och inverkan för projektet. Länsstyrelsen har 2010-01-11 blivit förevisat projektet av byggherren och dennes arkitekt. Därigenom har Länsstyrelsen fått en större inblick i projektet och gör bedömningen att det följer programmets intentioner.

Den föreslagna exploateringen kommer genom sin volym och omfattning förändra stadsbilden. Särskilt den aktuella högdelen kommer att bli ett dominerande inslag. Högdelen måste således få sådan utformning gällande arkitektur och skala att riksintresset Centrala Umeå med dess värdekärnor inte påtagligt skadas.

Synpunkter

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att Stora hotellet och Reiniuska huset mot Storgatan behandlas respektfullt och ödmjukt och via projektet t.o.m. kan bli mer framträdande i stadsbilden. Dessa byggnader är belägna inom en värdekärna för riksintresset Centrala Umeå. Det gör även trähuset utmed Thulegatan, som förutsätts rivras eller flyttas. Denna byggnad är markerad som värdefull i den gällande fördjupade översiktsplanen. För att utveckla en samsyn har Länsstyrelsen i dialog med Umeå kommun tidigare fört fram vikten av att utvecklingen i staden sker med hög arkitektonisk gestaltning och med hänsyn till de kulturmiljövärden som riksintresset står för. Länsstyrelsen anser därför att det är viktigt att Umeå kommun bör verka för att byggnaden utmed Thulegatan inte rivs, utan i samråd med fastighetsägaren flyttas till annan lämplig plats i staden.

Innan några markarbeten igångsätts måste arkeologiska undersökningar göras inom kvarteret eftersom det förmodas innehålla stadslager från 1600-talsstaden. Länsstyrelsen kommer inom kort att fatta beslut om att en sådan undersökning ska genomföras. Stor hänsyn, framför allt under byggtiden, måste tas till intilliggande byggnadsminnet Tullkammarens grundläggning. Den består av rustbädd och är förmodligen vattenbegjuten på konstgjord väg.

Gällande Kulturmiljöstudien har Länsstyrelsen följande synpunkter: Sidan 2, stycke 4, sista punkten; Här bör även hänsyn tas till arkitektur och material.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
PROGRAMSAMRÅD**Jämställdhet**

Något som är särskilt värt att notera är det som står i underlaget *"detta medför att de centrala stadsrummens användning och gestaltning kommer att vara huvudfråga för lång tid framåt, där olika perspektiv på dess uppgift, attraktivitet och olika delar ställs mot varandra. Fokus hamnar därför på de offentliga rummen, gatorna, platserna och parkerna, som har stor betydelse för stadens identitet och attraktivitet"* sidan 3 i planprogrammet. Här finns det tydligt utrymme att göra jämställdhetsanalyser och redovisa möjliga konsekvenser av förslaget för kvinnor och män.

Staden mellan broarna inryms delvis inom detta förslag och det är positivt om det blir möjligt med en yta som ger "liv och lust" och är tillgänglig och nyttjas av både kvinnor och män, flickor och pojkar. Frågan är vad en flexibel yta innebär liksom "livliga" aktiviteter? Vem definierar utrymmet och vem får ta del av det som erbjuds? Ett jämställdhetsperspektiv är nödvändigt för att främja delaktighet.

Säkerhet

Länsstyrelsen vill poängtera följande säkerhets-/trygghetsaspekter:

- utformning av gaturummet och belysning.
- utformningen av offentliga rummet mot älven.
- upplyst plats för uppställning av cyklar
- tidigt samråd med räddningstjänsten i och med projektets höga byggnad.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen anser att miljöbedömningen beskriver relativt väl förutsättningar ur ett luftmiljöproblemperspektiv. Fokus ligger framförallt på kvävedioxidhalterna och överskridandena av MKN för N02. Eventuella problem med Partiklar (PM10) går dock inte att utläsa av miljöbedömningen. Partiklar anses allmänt vara mer hälsofarligt än kvävedioxid och finns ofta i trafiktäta miljöer, särskilt där dubbdäcksanvändningen är stor. Kvarteret Heimdal är en sådan plats. Bristen i underlaget, dvs. avsaknad av mätdata kan kanske vara en orsak till att någon bedömning av PM10 ej gjorts. Miljöbedömningen skulle tjäna på att detta kom med i någon form. Antingen som modellberäknade eller som uppmätta värden.

Sammanfattning

Länsstyrelsen anser att projektets ide och intentioner håller hög kvalitet. Kan dessa kvarstå genom projektet och att material och fasadutformning uppvisar hög arkitektonisk kvalitet, blir detta ett kvalitativt projekt som kan vara vägledande för övriga stadsförnyelse/förtättningsprojekt i centrum.

Kommentar:

Högdelen är ett både tydligt visuellt inslag och del av den bärande idén med byggnaden. Gestaltningen och verksamheten bärs också av en genomgående idé, kulturväv. Det material som tagits fram i det tidiga skedet vittnar om en hög arkitektonisk ambition som också omsluter höga ambitioner vad gäller de värden som redan i dag finns i kvarteret. Det fortsatta planarbetet avser säkra

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
PROGRAMSAMRÅD

dessa idéer, ambitioner och värden. Bland annat avses gestaltningen beskrivas i ett gestaltungsprogram och där det är möjligt säkerställas i detaljplanen.

Högdelen skala och gestaltning bevakas i planskedet. Höjden är en delfaktor, andra faktorer är fasadutformning, högdelen placering och rotation i förhållande till omgivningen. Särskilt att beakta är det visuella inslaget från Storgatan, Rådhusorget, Rådhuset och Rådhusparken. Viktigt är också hela byggnadens relation till Strandpromenaden och älvskapet.

Vad gäller trähuset efter Thulegatan medger detaljplanen en större byggrätt och därmed begränsas inte möjligheterna att byggnaden rivs eller flyttas. Fastighetsägarnas ambition att undersöka om byggnaden kan flyttas är bra men ingår inte som del i denna planläggning.

I detaljplanen kommer krav på arkeologiska undersökningar att tydliggöras. När det gäller krav på omgivningspåverkan under och efter byggtiden vad gäller grundvattnet åligger det exploatören att säkerställa detta genom kontrollåtgärder.

Beskrivna trygghetsåtgärder ska beaktas såväl inom ramen för denna detaljplan som för kringliggande ytor. Räddningstjänsten har tidigt medverkat i planarbetet.

Jämställdhetsfrågorna är viktiga att beakta. Umeå kommun har undertecknat europeiska kommun- och regionförbundens samarbetsorganisation, Council of European Municipalities and Regions, deklaration mellan kvinnor och män. CEMRs deklaration är ett politiskt dokument och ett instrument för att arbeta med jämställdhet. I korthet går deklarationen ut på att undertecknare ska arbeta med jämställdhet på bästa sätt utifrån de ramar och befogenheter som den egna organisationen har.

Det finns flera intressanta aspekter knutna till just detta område och dess utvecklingspotential. Det offentliga rummet och dess betydelse för människor spelar en central roll. En utökad aktivitet, såväl offentlig som kommersiell, bedöms som gynnsamt för både kvinnor och män. Ett ökat flöde av människor till och från nya mötesplatser skapar en högre grad av attraktivitet i området och på ett positivt sätt ökad tillgång till det offentliga rummet. De parkområden som angränsar till området kommer i samband med utvecklingen av området, att ses över och särskilt beaktande av tillgänglighet, belysning och tillgång till dessa kommer att göras.

Särskilt att beakta är att till Kulturhuvudstadsåret 2014 särskilt sträva efter att idrotts- kultur och fritidsanläggningar tillhandahålls och är tillgängliga på samma villkor för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Staden mellan broarna tangerar detta förslag och "Ung och aktiv" har fokuserat särskilt på inkluderande arbete där tjejer och killar på lika villkor varit delaktiga i planprocess, vision, skapande och numera som användare av de satsningar som genomförts. Bland annat kan nämnas Sparken (skateparken) och railparken i Broparken.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
PROGRAMSAMRÅD

Visionen för Kulturväv är att det "blir en mötesplats som stimulerar skapande, kunskap och kreativitet. Det är den naturliga knutpunkten i Umeå, öppen för vem som helst och tillgänglig 24 timmar per dygn, alla dagar i veckan. Det är en unik plats som är i ständig rörelse och förändring, byggd på medskapande, tillit och mångfald. Kulturväven är en symbol för gränsöverskridande kulturmöten som kommer driva Umeås utveckling och tillväxt långt in i framtiden."

Vad gäller eventuella problem med partiklar (PM10) inarbetas frågan i miljökonsekvensbeskrivningen som tillhör samrådshandlingen.

Trafikverket

Trafikverket anser att det är viktigt att det parkeringsbehov och den trafik som detta planförslag ger upphov till sätts i relation till den totala trafiksituationen i centrala Umeå. Föreslaget planprogram ligger utanför flygbullerkurvan. I likhet med Umeå City Airports yttrande har Trafikverket inget att erinra mot föreslaget planprogram så länge byggnadshöjder inte överstiger 52,4 meter över havet.

Kommentar:

I samrådshandlingen vidareutvecklas resonemanget avseende trafikfrågorna. Den kommande fördjupade översiktsplanen för centrala staden redovisar en övergripande strategi avseende trafikfrågorna och pekar bland annat ut olika parkeringsreservat i centrum. Planhandlingarna för kv Heimdal kompletteras med en redovisning av inverkan av pågående detaljplaneprojekt inom centrum och hur dessa påverkar trafiksituationen.

Umeå Energi

Kvarteret Heimdal elförsörjes idag med flera elserviser från distributionsnätet. Programförslaget innebär en ökad elbelastning inom kv Heimdal. Utifrån den utökade byggrätten inom kvarteret och för att säkerställa en elförsörjning av god kvalitet och tillgänglighet kommer det att finnas behov av två stycken transformatorstationer. Transformatorstationerna bör i första hand placeras i markplan mot yttervägg för lättare åtkomst vid service och tillsyn, i andra hand placeras i källarplan mot yttervägg under förutsättning att tillgänglighet och utrymningsvägar kan lösas. Det är viktigt att Umeå Energi Elnät AB finns med i en tidig dialog för att placera och utforma transformatorstationerna.

De nya transformatorstationerna kommer, förutom att elförsörja kv Heimdal, också att innebära en förstärkning av det övriga distributionsnätet i närområdet. I den nya översiktsplanen, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, föreslås att Umeås framtida tillväxt bl a ska koncentreras till stadens centrala delar. Denna inriktning kommer att ställa höga krav på utbyggnad och förtätning av bl a transformatorstationer inom centrala staden.

I övrigt finns det befintliga kablar i olika spänningsnivåer runt kvarteret. Längs kajen finns en 145 kV kabel som är huvudmatning för centrala staden. Fortsatt utredning kommer att visa vilka kablar som eventuellt måste flyttas. Byggnader inom fastigheterna Heimdal 1 och Heimdal 4 är idag anslutna till fjärrvärme-

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
PROGRAMSAMRÅD

nätet från Storgatan via delningsledning belägen genom hotellets körbara portal och hotellets innergård.

Kommentar:

Utrymme för transformatorstation/er kommer, med hänsyn till byggnadens utformning och karaktär att tillhandahållas i källarplanet. Säkerställs med bestämmelse i plankartan och tas med i planens genomförandebeskrivning. Vad gäller fjärrvärmeanslutningen ges denna plats i entréutrymmet mellan Stora Hotellet och Reiniusska gården eftersom nuvarande körbara portal avses byggas in. Läget för andra ledningar inom allmän plats och eventuella nya lägen får studeras vidare under planarbetet.

UMEVA**Vatten och avlopp**

Den överdäckning som kommer att ske på Strandgatan mellan Västra Rådhusgatan och Thulegatan kommer att försvåra alla framtida grävningsarbeten i Strandgatan. Det är angeläget att den fria höjden ger utrymme för arbeten i gatan. I programhandlingen framgår ej vilken fri höjd som gäller för Strandgatan.

I Strandgatan ligger tre avloppsledningar, en huvudavloppsledning i dimension 800 mm och två klenare ledningar i dimension 225. Bräddnivåer för spillvattenledningen i Strandgatan innebär att källargolvsnivåer måste vara högre än + 2.50 för att undvika översvämning. I Thulegatans och Västra Rådhusgatans förlängning ner mot älven ligger dagvattenledningar som mynnar i kajen. Dessa ledningar kommer i konflikt med grundläggningen för byggnaden. I miljöbedömning av planprogram avsnittet Risk och säkerhet bör det anges absoluta vattennivåer enligt den fördjupning som gjorts i Översiktsplan för Älvslandskapet.

Avseende Avfall, inga synpunkter.

Kommentar:

Ledningar för avloppssystemet kommer att behöva samordnas med bl a ledningar för Umeå Energi. Fri höjd efter Strandgatan har satts till 5 meter för att medge såväl hinderfri passage som utrymme för eventuella framtida grävarbeten. En bestämmelse för lägsta grundläggningshöjd kommer att införas. Avsteg för enklare utrymmen diskuteras. Dessa ska dock anpassas till kommande bräddnivåer för spillvattenledningen. De absoluta vattennivåerna enligt den fördjupning som gjorts i Översiktsplan för Älvslandskapet kommer att beskrivas i planhandlingarna.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot rubricerade planprogram, förutsatt att kabel förlagd i norra sidan av Västra Strandgatan kan ligga kvar.

Kommentar:

Ledningar kommer att behöva samordnas med ledningar för Umeå Energi och Umeva.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
PROGRAMSAMRÅD**Swedbank AB**

Swedbank AB har i egenskap av ägare till fastigheten Kv. Odin nr 3 inga in-
vändningar mot ökad byggrätt inom kv. Heimdal men vill påtala att fastigheten
Kv. Odin nr 3 har sedan ett antal år tillbaka drabbats av sättningar i byggnaden,
som enligt en utredning av WSP Umeå i huvudsak kan härledas till föränd-
ringar i grundvattennivåerna. Sättningarna är belägna i den del av byggnaden
som ligger utefter Storgatan och därmed i anslutning till aktuella byggnationer.
Swedbank AB kommer att själva genomföra en del av "förslag till förebyg-
gande kontroll" som WSP föreslagit i ett utlåtande men kräver dock att i sam-
band med kommande detaljplan och bygglovsprövning åläggs aktuella fastig-
hetsägare att

- Utföra/bekosta vibrationsmätningar och sprickinventeringar före, under och
under en längre tid efter dessa byggnadsarbeten (inkl arbeten i gata)
- I samråd med vår konsult bekosta/genomföra kontinuerliga
grundvattenobservationer.
- Svara för eventuella grundförstärkningsåtgärder i vår fastighet, som kan
härledas till byggnationerna, i och omkring aktuella fastigheter.

Kommentar:

Exploatören av kommande arbeten inom kv. Heimdal ska vidta de relevanta
skyddsåtgärder som kan anses nödvändiga för att förebygga skada på angrän-
sande fastigheter. Detta förhållande regleras i annan lagstiftning.
Se även svar till Länsstyrelsen.

Näringslivs- och planeringsutskottet

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka fortsatt planarbete för
kv Heimdal. Planprogrammet bedöms på ett bra sätt redovisa de huvudsakliga
frågeställningar som bör behandlas i den fortsatta planprocessen. Särskild
uppmärksamhet bör, som även framgår av den särskilda kulturmiljöstudien,
ägnas åt att åstadkomma en gestaltning av hög kvalitet för utveckling av stads-
bilden och i balans mot kulturmiljöfrågor (delvis riksintresse). Man bör visa
tydliga illustrationer, gärna med modern visualiseringsteknik. En fråga som
även bör belysas i planarbetet är utformning av omgivande allmän plats.

Kommentar:

Samrådshandlingen kommer att kompletteras med ett gestaltungsprogram.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har avgett ett yttrande där de tillstyrker försla-
get till planprogram. Man menar dock att följande punkter bör beaktas vid
kommande detaljplanering för projektet.

- "Hur nya verksamheter ska kunna tillgodoseas med parkeringar är en av
nyckelfrågorna i det fortsatta arbetet och bör om möjligt samordnas med det
fortsatta arbetet med fördjupningen för centrala stan och det övriga detalj-
planarbetet som pågår i näromgivningen". Orsaken är att utbyggnaden av
kvarteret ger följder för biltrafiken och parkeringssituationen i centrum.
Nämnden bedömer att trafikökningen på Storgatan kommer att påverka

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
PROGRAMSAMRÅD

- luftsituationen negativt i en del av staden där miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids nu och under överskådlig tid framöver.
- Kontorsytan i kvarteret bör begränsas enligt intentionerna i enlighet med gällande översiktsplan eftersom kontorsarbetsplatser i allmänhet medför arbetspendling på tider då luftkvaliteten längs Västra Esplanaden och Storgatan är som högst och överskrider miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid.
 - Passagen mellan byggnad och kajkant bör med hänsyn till strandpromenaden som viktigt cykel- och promenadstråk ökas något mot de åtta meter som redovisas i programförslaget.
 - En översiktlig undersökning av mark och grundvatten med analys enligt rekommendation i miljöbedömningen bör genomföras under planarbetet och senast innan bygglov lämnas.

Kommentar:

I samrådshandlingen fördjupas parkeringsfrågorna avseende rådande planeringssituation. Arbete med flera detaljplaner pågår för närvarande där både parkeringsplatser inom centrala stan försvinner och där nya tillkommer. Utbyggnaden innebär konsekvenser avseende antalet bilparkeringar eftersom ca 166 parkeringsplatser försvinner inom planområdet, varav ca 90 på kajen och de övriga inom kvarteret. Detta medför också att söktrafiken vid kajen minskar. Som helhet är det inte helt säkerställt att byggnationen medför ökad trafik efter Storgatan. En stor del av hotell- och de kommersiella verksamheterna pågår inom planområdet och det är svårt kvantifiera vilken typ av trafik kulturverksamhet medför. Helt säkert är dock att aktiviteterna inom kvarteret kommer att innebära en större spridning över dygnets timmar och inte helt säkert medföra ökad biltrafik under morgon- och kvällsrusningarna. Kulturaktiviteterna kommer också, av erfarenhet, locka fler besökare som kommer med kollektivtrafik än nuvarande verksamhet.

Ytan för handel kommer att begränsas i detaljplanen till 1500 m². Även hotellverksamheten begränsas till 6200 m².

Passagen mellan kajkant och byggnad kommer att regleras i detaljplanen till tio meter.

En översiktlig analys av mark och grundvatten genomförs under planarbetet.

Synpunkter från Gator och Parker

En sammanställning av alla estimerade friköp av parkeringar bör ske för att kunna hantera de separata planerna och som ett komplement till de planprogram som är aktuella inom centrumfyrcanten.

Lösningen på bilparkeringsfrågan bör ha en hög prioritet i detaljplaneprocessen. Ett första steg är att se över möjligheten att optimera antalet parkeringsplatser inom fastighetsmark. Parkeringsytornas storlek bör ånyo ställas i proportion till tänkbar besöksmängd. I denna avvägning bör man kunna identifiera visionen om att prioritera bl a cyklister framför biltrafiken. Precis som planprogrammet nämner så bör man även närmare studera trafikkonsekvenserna av att

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
PROGRAMSAMRÅD

etablera angivna verksamheter i området. Dvs alla de olika trafikslag som alstras av besökare, personal samt transporter.

Vad gäller cykelparkeringar så bör de också i möjligaste mån lösas inom fastighetsmark. För att stimulera cykelpendling och även möta upp cykelstråken i anslutning till planområdet, så bör funktionsdugliga cykelparkeringar anläggas. Angående ytorna mellan kajkant och byggnad så bör erforderliga ytor vid entréer i möjligaste mån exkluderas från strandpromenadens behov av ytor. Strandpromenaden bör utformas enligt de riktlinjer som finns i "Gestaltningssystem. Staden mellan broarna".

Kommentar:

Vad gäller besöksparkering ska intentionerna i den kommande fördjupningen för centrala stadsdelarna följas. Friköp ska utföras för all parkering utom för bostäder och hotell. I övrigt ska den parkeringsstrategi som översiktsplanen anger för parkeringar, kollektivtrafik samt för cyklister följas.

Cykelparkeringar för anställd ska säkerställas inom kvartersmark enligt intentionerna i den kommande fördjupade översiktsplanen. Verksamheternas behov av angöring och cykelparkering avses samordnas med "Staden mellan broarna".

Västerbottens museum

Förslaget kommer att kraftigt förändra stadsbilden. Om detta råder knappast delade meningar och framgår också i den kulturmiljöstudie som tagits fram som en del av planprogrammet. Särskilt kommer några av riksintressets värdekärnor att direkt påverkas (Storgatan och Fasaden mot älven) men konsekvenserna bedöms i kulturmiljöstudien inte bli så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår. Det är en bedömning som vi anser kan ifrågasättas.

Frågan är om riksintressemiljön, som redan har förändrats en hel del, tål ett intrång av detta slag utan att helt förlora sin relevans? Ett höghus inne i kvarteret strider också mot ett av riksintressets karaktärsdrag nämligen, kvartersstrukturen där huvudbyggnader är placerade mot gatorna med lägre byggnader mot kvartersmitten.

En flyttning av byggnaden har förts på tal och kanske kan vara ett alternativ. Här skulle vi vilja se förslag på hur det kan genomföras och förslag på lämplig placering.

Även stadens Ansikte mot älven ändrar karaktär på ett påtagligt sätt. Att kajen/hamnplanen får en bättre användning än som bilparkering är givetvis positivt. Ett kulturhus, eller "kulturväv", har stora möjligheter att bli en attraktion, beroende på utformning och vilka verksamheter som kommer att ingå. Tyvärr lyfts inte platsens identitet fram på ett sådant sätt som man skulle önska. Här borde Umeås historia som gammal hamnstad kunna tas tillvara mycket bättre och tydliggöras vid en omgestaltning av området.

Planförslaget ger ett intryck av onödigt kraftig exploatering där man försökt tränga in alltför mycket på en alldeles för liten yta. Likaså visar förslaget att en alltför smal markremsa blir kvar som promenadstråk mellan byggnaden och

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
PROGRAMSAMRÅD

älven. Sammanfattningsvis ser vi förslaget som en spännande projektidé som, med nedbantade volymer och större hänsyn till befintliga kulturvärden, men ändå i en modern skepnad, skulle kunna lyfta fram kajområdet och på många sätt berika stadsbilden.

Kommentar:

Centrums karaktärsdrag med en kvartersstruktur där högre huvudbyggnader är placerade mot gatorna med lägre byggnader mot kvartersmitten har successivt förändrats framförallt när påtagligt högre byggnader blivit föremål för planläggning. Syftet har och är oftast att minska det visuella intrånget i gatumiljöerna. På avstånd framträder den högre byggnadskroppen tillsammans med övriga höga byggnader mot älvslandskapet. Den högre byggnadskroppen, placerad i kvarterets inre, träder fram i perspektiv bakom gatufasaderna från främst Storgatan men även från Rådhusorget och Rådhusparken. Kajens och kvarterets identitet är inte självklart densamma. Sjöfarten lämnade Umeå redan för 40 år sedan och kajen har präglats av ytor för bilar. En plats förändras med tiden och dess verksamheter och kajen är inget undantag. Att medge nya allmänna verksamheter längs älvslandskapet är ett positivt sätt att berika stadens innevånare och se till att vårt urbana kulturarv bevaras, upprustas och används/återanvänds på lämpligt sätt.

Föreningen Byggnadskultur i Umeå

Föreningen Byggnadskultur i Umeå avstyrker det nu utställda planprogramsamrådet.

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå motsätter sig förslaget att riva det välvårdade 1920-talshuset längs Thulegatan (arkitekter Edvard Lundquist & Robert Laurell). Byggnaden är det enda i sitt slag i Umeå och trähusbeståndet är kraftigt decimerat sedan tidigare. I förslaget till den nya fördjupade översiktsplanen (samrådshandling 2010) har dessutom träbyggnaden mot Thulegatan markerats som värdefull. Den fullt fungerande, fina byggnaden bör heller inte rivas av hållbarhetsskäl. Enligt de underskrivna Aalborgåtagandena ska kommunen "se till att vårt urbana kulturarv bevaras, upprustas och används/återanvänds på lämpligt sätt" och "tillämpa krav för hållbar stadsbyggnad...". Därför menar vi att det ska vara en självklar utgångspunkt i planprogrammet. och därmed i arkitekternas uppdrag, att trähuset vid Thulegatan bevaras.

Den nya bebyggelsen föreslås få avvika i såväl skala som utformning och uppföras i 4 till 12-13 våningars höjd. Därmed bryter planförslaget mot den gällande fördjupade översiktsplanens riktlinjer genom att avvika i höjd och skala från omgivande bebyggelse. En ny byggnad med hög höjd kommer att förminska det visuella intrycket av Stadshotellet och Reiniuska gården och negativt påverka riksintressets upplevelsevärden. Vi efterlyser därför en mera måttfull arkitektur.

Planförslaget ska möjliggöra ett kulturmötenas hus samt utrymmen för handel och hotell. Föreningen för Byggnadskultur i Umeå efterlyser en redovisning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
PROGRAMSAMRÅD

över påtänkta kulturaktörers behov/storleksbehov i denna "kulturväv" för att det ska vara möjligt att bedöma om lokalbehovet är i paritet med de lokalytor och därmed byggnadsvolymer och -höjder som planeras för ändamålet.

Kommentar:

Det är helt korrekt att 1920-talshuset längs Thulegatan är relativt välbevarat och det enda av sitt slag men inte belagt med rivningsförbud och har av länsstyrelsen inte heller bedömts som en omistlig del i riksintressemiljön. Dock förutsätter detaljplanen för "kulturväven" att byggnaden rivs eller flyttas. Även gällande byggrätt medger en sådan förändring. Den enda byggnaden med ett skydd är Stora hotellet som har skyddsbeteckningen lilla q i detaljplanen.

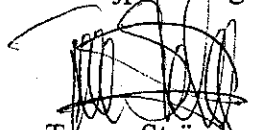
Aalborgåtagandena för en hållbar stadsutveckling är ett viktigt dokument som Umeå kommun skrivit under. Som första punkt finns att läsa att Umeå kommuns övergripande mål är att kommunen ska samverka över alla gränser för att skapa god välfärd, långsiktig hållbarhet, hög attraktivitet och tillväxt med målet att nå 200 000 medborgare senast år 2050. Dokumentet är omfattande och omfattar tio områden bland annat styrning och förvaltning, ansvarsfulla konsumtionsmönster och val av livsstil, planering och stadsbyggnad, bättre framkomlighet, mindre trafik, livskraftig och hållbar lokalekonomi m.fl. Förändringar som nu sker inom kvarteret behöver inte självklart innebära en avvikelse från dessa åtaganden. Målsättningen för de centrala stadsdelarna är att bebyggelse och funktioner också ska kunna utvecklas och förnyas med en helhetssyn på gammalt och nytt så att det tillsammans bidrar till en spännande och upplevelserik stadsmiljö. Genom att stärka bevarandet av Reiniuska huset samt integrera Stora hotellet i en ny sammanhållen helhet kan omvandlingen av kvarteret vara mycket väl motiverad och överensstämmande med Ålborgåtagandena.

Detaljplanen anpassas till de storleksbehov som föreligger i detta skede. Lokalprogram för innehållet tas successivt fram parallellt med detaljplanen.

Vad gäller höjd och skala kan dessa väl vara anpassade till riksintresset, se Länsstyrelsens yttrande.

Umeå kommun mars 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-03-14

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för kvarteret HEIMDAL och del av fastigheten UMEÅ 2:1 inom centrala stan i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
HEIMDAL 1
HEIMDAL 4
HEIMDAL 6
UMEÅ 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-02-16	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-08-29	BD	Beslutsdatum
2012-01-04	LK	Laga kraft
2022-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-03-14	PB	Inlagd i ACM