

Översiktskarta

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- K Kontor
- BHK Bostäder, handel och kontor i bottenvåning

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte bebyggas
- · · · · Marken får underbyggas med garage. Byggnader får ej uppföras.
- + + + + Marken får överbyggas med skärmtak

MARKENS ANORDNANDE

- friyta Friyta för bostäder

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning för Embla 4, 2480K-K/911 upphör att gälla.



Illustration

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- planprogram
 - samrådsredogörelse, program
 - plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2013-04-24
Laga kraft 2013-05-30
Vidimeras *Inger Söderman*

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering, februari 2013

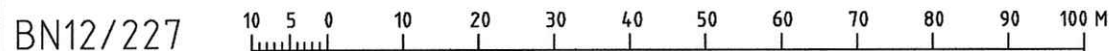
Reviderad i april 2013

Tomas Strömberg
Planchef

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2012-11-26 BN201200297
Reviderad
Aura Helmer
Lantmätare
Mätning: AHR
Kartkonstruktion: AHR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatssystem i plan och höjd: Sveref 99 20 16 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjddkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 2000 på 800 meters höjd
Underjordsiska teckningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



BN12/227

2480K-P13/16



Lagakraftbevis

Diarienummer: BN-2012/00227

Datum: 2013-06-03

Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheterna Embla 4 och 5 inom Centrumfyrkan- ten i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-04-24, § 84.
Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-05-30.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, 3 juni 2013

Inger Södermark
Plantekniker

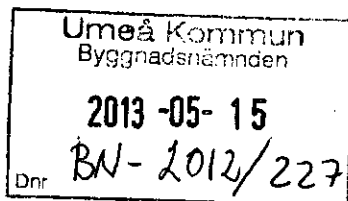
2480K-P13/16

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering



Länsstyrelsen
Västerbotten



5

Beslut

Datum
2013-05-13

Ärendebeteckning
404-3903-2013
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna
EMBLA 4 och 5 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun.**


Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2013-04-24 § 84 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.



Susanne Fahlgren
Enhetschef



Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2013-04-24

Byggnadsnämnden

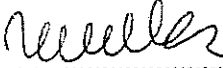
Tid: Onsdagen den 24 april 2013 kl. 10:00-14:25
Ajournering kl. 11:50-13:00


Plats: Brandförsvaret, Lektionssalen

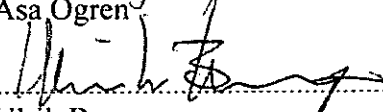
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP)
Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S)
Margareta Ekesryd (FP), t.jg. ersättare för Lennart Sandström (FP)
Lennart Persson (C), t.jg. ersättare för Eric Bergner (C)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 72-101,103
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Åsa Ögren

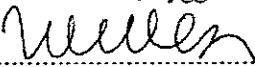
Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2013-04-24
Anslaget har satts upp: 2013-05-03
Anslaget tas ner: 2013-05-29
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:


Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 74, 100
Olle Forsgren, stadsarkitekt § 75
Tomas Strömberg, planchef §§ 76-90, 102
Magdalena Blomquist, planarkitekt § 78
Patrik Forsberg, planarkitekt §§ 79-81
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov §§ 91-99
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist §§ 100-101
Hannele Häkkinen, sekreterare
Inger Södermark, plantekniker
Maria Blomberg, bygglovhandläggare
Karin Eriksson-Hultén, planarkitekt
Fredrik Björkman, kartingenjör
Maria Hedín, kommunikatör
Åsa Nyberg, politisk sekreterare Centerpartiet



§ 84

Embla 4 och 5

Diarienum: BN-2012/00227

Detaljplan, Embla 4 och 5, tillbyggnad av kontor

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen för fastigheterna Embla 4 och 5.

Ärendebeskrivning

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Embla 4 och 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2013. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontor samt i övrigt bekräfta befintlig användning; bostäder, handel och kontor. Planen handläggs med enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-02-19 – 2013-03-12.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. också att detaljplanering i samråd med sökande har justerat detaljplanen avseende skärmtak ovanför infart till garaget. Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat april 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2013, reviderad april 2013
- Planbeskrivning daterad februari 2013, reviderad april 2013
- Planprogram daterat november 2012
- Samrådsredogörelse september 2012, reviderad november 2012

Beredningsansvarig

Tomas Strömberg

Protokoll med handlingar sänds till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning





Tjänsteskrivelse

2013-04-11

Byggnadsnämnden

Embla 4 och 5

Diariernr: BN-2012/00227

Antagande av detaljplan för Embla 4 och 5

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Embla 4 och 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2013. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontor samt i övrigt bekräfta befintlig användning; bostäder, handel och kontor. Planen handläggs med enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-02-19 – 2013-03-12.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. också att detaljplanering i samråd med sökande har justerat detaljplanen avseende skärmtak ovanför infart till garaget. Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad april 2013

Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2013, reviderad april 2013

Planbeskrivning daterad februari 2013, reviderad april 2013

Planprogram daterad november 2012.

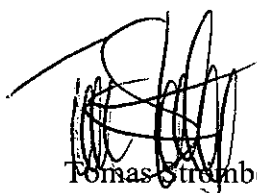
Samrådsredogörelse september 2012; reviderad november 2012.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2012/00227

Protokoll med handlingar sänds till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg
Planchef



Särskilt utlåtande

Diarienummer: BN-2012/00227

Datum: 2013-03-20

Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheterna Embla 4 och 5 inom centrumfyrkan- ten i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Embla 4 och 5 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2013. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontor samt i övrigt bekräfta befintlig användning; bostäder, handel och kontor.

Planen handläggs med enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-02-19 – 2013-03-12. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

Länsstyrelsen

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna handlingar ingen erinran.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun

Miljö- och hälsoskydd skriver att planen styrker ambitionen att förtäta bebyggelsen i Umeås centrala delar. Eftersom läget är väl försörjt med kollektivtrafik bedöms det också lämpligt just för kontorsbebyggelse. En planbestämmelse bör införas om att inga utfarter till parkeringsplatser/garage tillåts mot Nygatan.

Tilluft till nya byggnader bör tas in högt upp och helst inte tas in mot Skolgatan för att få bästa luftkvalitet.

Miljö- och hälsoskydd skriver vidare att buskommunikationerna är goda för kontorsverksamhet varvid grönt friköp av parkeringsplatser samt att det anordnas attraktiva cykelparkeringsplatser inom kvarteret är viktiga faktorer för att begränsa fordonstrafiken i detta trafikkänsliga läge.

Friytan för bostäder är begränsad men tillräcklig storleksmässigt. Eftersom den hamnar med ett sjuvåningshus direkt österut och befintligt fyra våningshus direkt västerut behöver en öppning mot söder behållas nu och vid ytterligare framtida exploatering inom kvarteret så att friytan inte blir alltför skuggad.

Kommentar

Detaljplanen är reglerad så att utfarten till garage i praktiken inte går att genomföra på annat ställe än mot Sveagatan. Detta gäller även avseende intag av luft.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum har tagit del av planförslaget och har följande synpunkter. I ett yttrande 2012-02-22 över detaljplan för Embla 5 framförde vi från museets sida en oro inför hur Försäkringskassans påbyggnad skulle komma att inverka på stadsbilden och inte minst ljuset i de trånga gaturummen. En ljus stadsbild är ett av Umeås karaktärsdrag och en tillgång som vi menar att man ska vara rädd om.

Påbyggnaden av försäkringskassan, som nu är under uppbyggnad, medför en stor kontrast, i synnerhet mot den gamla Korskyrkan i kvarterets sydvästra del och även trähusen i det angränsande kvarteret Spiken. Den föreslagna byggnaden med 7 våningar kommer att resultera i en sammantaget mycket kompakt byggnadsvolym. Den variation i utformningen som är avsikten att åstadkommas med en indragen och uppglasad takvåning menar vi är av mindre betydelse. Här tycker vi att man börjat nå gränsen för överexploatering i detta smala kvarter och att en lägre byggnad hade varit fullt tillräcklig.

Vad vi också saknar är hur den sammanlagda effekten och påverkan på omgivningen blir i sin helhet? Planen anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan och att det således inte finns behov av någon miljöbedömning. Vi menar i stället att detta byggprojekt är av den storleksordningen att en gestaltungsstudie borde tas fram som visar påverkan på omgivningen på ett verklighetstroget sätt. Här ger inte illustrationerna i planbeskrivningen någon realistisk bild.

Kommentar

Detaljplanering är medveten om att den påbyggnad som redan planerats och utförts samt denna detaljplan innebär ett betydligt kompaktare och högre exploaterat kvarter. Det är ett av skälen varför ett planprogram tidigt togs fram för att belysa helheten. Detaljplanen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att det ska gå att förstå planen. Beroende på planens omfattning och syfte kan olika illustrationstekniker användas. Det kan vara allt från en enkla illustrationskartor till fotorealistiska bilder. De illustrationer som finns i planen reglerar inte hur de byggrätter som skapas får användas eller exakt framtida utformning utan är ett exempel på hur byggnader till exempel kan utformas.

Bland de åtgärder som programmet medförde var att minska bebyggelsens höjd mot Nygatan och tillåta högre exploatering längre in i kvarteret. Sammantaget anser detaljplanering att exploateringen är rimlig mht. att detta är ett av Umeås mest centrala kvarter samt att delar av den befintliga bebyggelsen.

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

UMEVA

Befintliga förbindelsepunkter för vatten, spill- och dagvatten förutsätts täcka fastigheternas behov även efter eventuell fastighetsreglering.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

UMEÅ ENERGI AB

Inget att erinra mot planförslaget

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan

AB BOSTADEN

AB Bostaden kan efter genomgång av planförslaget konstatera att förslaget i princip inte medför någon skuggbildning på företagets kringliggande fastigheter. Bostaden förutsätter också att bilparkering ska ske enligt planprogrammets intentioner.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

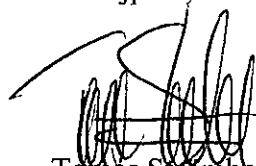
SAMMANFATTNING

I samtal med sökande har en justering skett avseende skärmtak ovanför infart till garage. Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Detaljplan, Umeå kommun april 2013



Tomás Strömberg
Planchef



Planbeskrivning antagandehandling

Diarienummer: BN-2012/00227

Datum: 2013-04-12

Handläggare: Tomas Strömberg

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Planprogram
- Samrådsredogörelse planprogram

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för kontor samt i övrigt bekräfta befintlig användning; bostäder, handel och kontor.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Umeås centrumfyrcant. Planen avgränsas av Magasinsgatan, Skolgatan, Nygatan, Sveagatan och fastigheten Embla 1. Området har en area på ca 3 750 m². Fastigheterna Embla 4 och 5 ägs av Umehem Fyra AB.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner och godkänt planprogram (PLA 11-28) avses den att handläggas med s.k. enkelt planförfarande. En behovsbedömning har gjorts för planprogrammet för Embla 5 och Audumbla 8. I planprogrammet gjordes bedömningen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § bedöms därför inte behöva genomföras. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupning för de centrala stadsdelarna (FFC)

Fördjupning för de centrala stadsdelarna (FFC), antagen av kommunfullmäktige i Umeå den 29 augusti 2011.

Gällande detaljplaner/områdesbestämmelser/förordnanden

- 2480K-P123/1989 för Embla 4.
- 2480K-P12/16 för Embla 5 (genomförandetiden gäller tom 2018-01-01).
- Planprogram för kvarteret Embla och fastigheten Audumbla 8 inom centrumfyrcanten i Umeå kommun, Västerbottens län.

Planprogram (sammanfattning)

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram. Riktlinjerna för byggande inom programområdet kan sammanfattas med följande punkter:

- Inslaget av bostäder bör göras så stort som möjligt med hänsyn till friytor för lek och annan utevistelse inom kvartersmark.
- Kommande detaljplanarbete får delas i två eller flera detaljplaner.
- Inga byggnader högre än sex våningar bör uppföras inom hela programområdet.
- Planering av ett inre handelsstråk ska prioriteras i planering för kv. Audumbla och ska innefatta alla berörda fastigheter inom kv. Audumbla.
- Hänsyn till värdekärna nr. 13 för kulturmiljö av riksintresse som omfattar delar av kv. Audumbla bör vara vägledande vid kommande planeringsarbete.
- Bevarandefrågan av värdefulla byggnader (blåprickade) avgörs av byggnadsnämnden.
- Bevarandefrågan bör vägas samman med byggnadernas skick.
- Ett gestaltningsprogram ska tas vid framtida planläggning av programområdet.
- Parkeringsköp av anställdas parkeringsplatser ska implementeras i kv. Audumbla.
- Parkeringsköp eller samnyttjande av parkeringsplatser ska implementeras i kv. Embla.
- Inga utfarter till parkeringsplatser/garage mot Nygatan.
- Vid gränsen mot Sveagatan och Nygatan ska det finnas öppningar mot kvarterens inre.
- Tillbyggnader på kontorhuset på fastigheten Audumbla 8 ska ske med indragna våningar.
- Hållbar dagvattenhantering och behov av nya transformatorstationer inom programområdet bör beaktas under kommande planarbeten.

Riksintressen

Hela centrumfyrkanten ligger inom gränsen för kulturmiljö av riksintresse. Fastigheten ligger i direkt anslutning till värdekärna nr.13 gällande kulturmiljö av riksintresse; Riksintressebeskrivningen gällande kulturmiljö omfattar bebyggelsen runt korsningen Sveagatan-Kungsgatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Området ingår i de centrala stadsdelarnas rutnätsstruktur med kvartersbebyggelse. Kvarteren i centrala Umeå skiljer sig från varandra med avseende på dimension, proportion och funktion samt orientering mot omgivande gator. I denna del av centrum vänder kvarteren sig med sina kortsidor mot långgatorna vilket syns tydligt i relationen mellan kv. Embla och Skolgatan och Nygatan. Nära hälften av kvarterets area är obebyggd. Detta upplevs emellertid varken från Skolgatan eller från Magasinsgatan eftersom öppningar mellan gaturum och kvarterets inre saknas.

Det offentliga rummet

I fördjupningen för Umeå centrala stadsdelar beskrivs att tillkommande bebyggelse bör få en intaglig skala, solbelysta platser och torg samt god orienterbarhet inom staden. Eftersom byggnaderna längs gatorna och torgen tillsammans bildar väggar i det offentliga rummet påverkas det offentliga rummet speciellt av hushöjden. Husens höjd påverkar stadsbilden mycket olika beroende på gestaltning och placering men höjden är inte den enda parametern för en lyckad förtätning av centrum. I den fördjupade översikten

planen för de centrala staddelarna påtalas att man kan bejaka en högre hushöjd än den rådande, men inte på bekostnad av det offentliga rummets kvalitét.

En exploatering i de centrala stadsdelarna ger dessutom möjlighet till en nödvändig upp-
rustning av det offentliga rummet genom medfinansiering från fastighetsägarna. Med en
högre exploatering får stadens offentliga rum större betydelse.



Kv. Embla sedd från Magasinsgatan och befintlig parkering på Embla 5, bostadshus på Embla 4 i bakgrunden.

Kvarteret öppnar sig däremot mot Nygatan och Sveagatan vars gårdar huvudsakligen är hårdgjorda och används för parkeringsändamål. Kvarteret är väl tillgängligt för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer p.g.a. dess läge vid Skolgatan och Nygatan; huvudstråk för kollektivtrafik resp. cykeltrafik.

Bebyggelsen domineras av byggnader med 3-4 våningar och byggnaderna är uppförda under olika tidsepoker. Inga höghus förekommer i den delen av centrum. Den senast detaljplanen på fastigheten Embla 5 medger dock bebyggelse upp till 6 våningar.

Användningen inom de tre fastigheterna som finns inom kv. Embla är kontor, bostäder och handel samt kyrkoverksamhet. Byggnaderna inom dessa fastigheter är från olika tidsperioder och skiljer sig från varandra beträffande formspråk, volymkomposition, utformning av fasader och tak samt förhållande till omgivande gator.

Försäkringskassans byggnad från 1970-talet på fastigheten Embla 5 är ursprungligen tre våningar hög och täcker hela fastighetsgränsen mot Magasinsgatan. Ny detaljplan medger upp till 6 våningar. Byggnadsarbete pågår för en påbyggnad med tre våningar. Byggnaden skapar också en kontrast till intilliggande Korskyrkans vitputsade fasad på fastigheten Embla 1.

Korskyrkan har fått sitt nuvarande utseende efter ombyggnationer under 1930 talet. Båda byggnaderna har sina huvudentréer mot Skolgatan. Försäkringskassans huvudentré används dock inte för närvarande utan man tar sig in i byggnaden från diskreta sidoringångar från Magasinsgatan. Både Korskyrkan och en tillbyggnad till försäkringskassan mot Nygatan har markerats som värdefulla enskilda byggnader (blå prick) i FFC.

Inom fastigheten Embla 4 finns en trevånings bostadshus från 1980-talet, med inredd vindsvåning och handelslokaler på bottenvåningen. Byggnaden vetter med långsidan mot Sveagatan. Medan lokalerna på bottenplanet har sina entréer mot gatan når man bostadsdelen via gårdsentréer.

Skolgatan

Korsningen Skolgatan-Västra Esplanaden utgör en av de viktigaste infarterna, både för personbiltrafik och för kollektivtrafik, in i centrumfyrcanten västerifrån. Både Kungsgatan och Nygatan som löper parallellt med Skolgatan är stängda för biltrafiken till och från Västra Esplanaden.

Nygatan

Nygatan är ett viktigt gång- och cykelstråk som länkar ihop centrumfyrcanten med Väst på Stan via en gång- och cykeltunnel under Västra Esplanaden. Österut vid kv. Nanna är gatan stängd för biltrafik och fungerar enbart som en gång och cykelväg vilket förstärker Nygatans roll för gång- och cykeltrafiken i centrum.

Sveagatan

Sveagatan angränsar både kvarteren Embla och Audumbla och är den enda tvärgata som ligger mellan programområdet och Västra Esplanaden. Sveagatan leder för närvarande biltrafiken ända till Kungsgatan. Gatan har däremot ingen genomfartskoppling till Järnvägsallén.

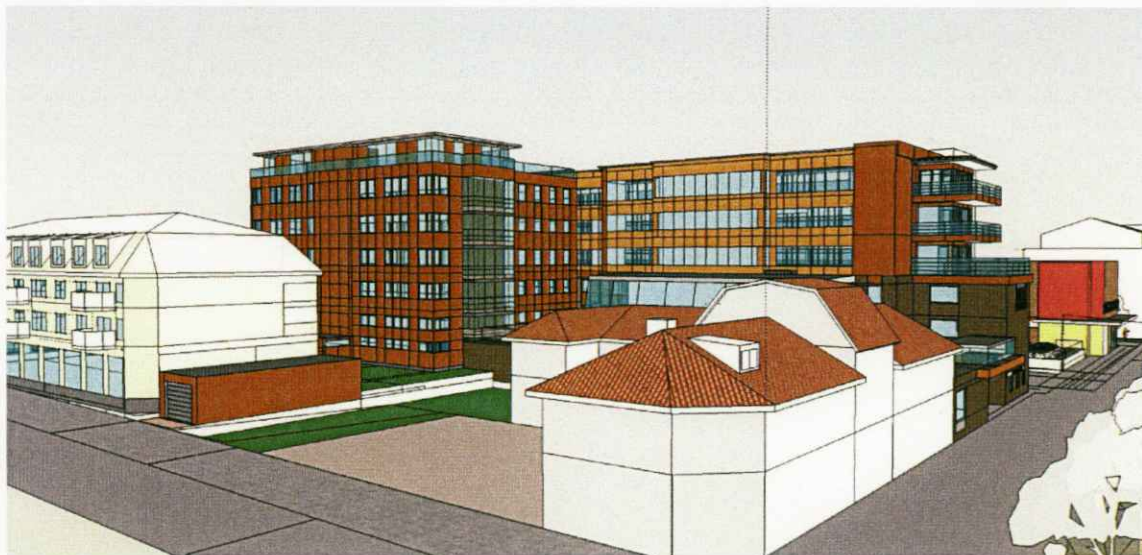
Magasinsgatan

Magasinsgatan är en tvärgata med nord-sydlig riktning som kopplar Skolgatan till Järnvägsallén. Därtill är Magasinsgatan en viktig infart till centrumfyrcanten och angöringsgata till Umeås bussterminal. Bebyggelsen här består huvudsakligen av ett antal flerbostadshus och kontorslokaler men med få eller inga butiker.

Ny bebyggelse

Detaljplanen bekräftar befintliga detaljplaner mot Sveagatan och Magasinsgatan som avser Embla 4 (bostad och handel i bottenvåningen) samt för Embla 5 (kontor). Utöver bostad och handel avser detaljplanen fortsättningsvis medge även kontor i bottenvåningen [BH¹K¹]. Övrig bebyggelse avser kontor [K] i sex våningar [VI]. För nybyggnaden prövas en indragen sjunde våning [VII]. Syftet är att tillföra fastigheten en viss variation i utformningen med en uppglasad takvåning indragen från huvudbyggnadens fasadliv. Mot Nygatan får bebyggelse vara högst tre våningar och mot fastigheten Embla 1 bekräftas tre respektive en våning och regleras bl.a. med bestämmelsen f²; tak ska utformas i glas. Utformningen för Försäkringskassans påbyggnad regleras med utförandebestämmelserna [f1-f3].

Detaljplanen säkerställer även att marken får underbyggas med garage med infart från Sveagatan. Garageinfarten mot Sveagatan får delvis överbyggas med skärmtak och regleras med sk. plusmark [++].



Embla 4 och 5 från sydväst, arbete pågår med en tillbyggnad från tre våningar till sex för byggnaden till höger. Den högre byggnaden till vänster är tillkommande upp till sju våningar. Den sjunde våningen är indragen från fasadliv.

Tillgänglighet

Bostäder inklusive komplement och friytor samt kontor och handel skall vara tillgänglig för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande regler. Entréer skall inom rimligt avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

Friytor

Den fördjupade översiktsplanen Centrala stan anger riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. För planområdet gäller därför att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Friytans storlek ska vara minst en sjättedel av bostädernas totala yta (m²BTA).

Detaljplanen innehåller cirka 1450 m² BTA bostäder. Behov av cirka 240 m² friyta erfordras enligt gällande FFC. Fastigheten Embla 4 är dock sedan tidigare påtagligt exploaterad med ett större antal parkeringsplatser/skärmtak på sin gård och har redan i dag ytterst begränsade friytor. När parkeringarna flyttas till garaget kommer dessa ytor delvis ersättas av nya cykelparkeringsplatser och ny entré till kontor. Detaljplanen säkerställer ca 90 m² friyta för bostäder.

Sammataget blir dock gårdsmiljön inom Embla 4 både säkrare och mer ändamålsenlig för bostäder med planförslaget än nuvarande situation.



Embla 4 och 5 från norr, arbete pågår med en tillbyggnad från tre våningar till sex för byggnaden till vänster i bild. Den högre byggnaden i mitten är tillkommande upp till sju våningar.

Luftföroreningar och buller

Planprogrammet ligger nära Västra Esplanaden som har stor trafikbelastning vilket leder till både buller och luftföroreningar.

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid i luften överskrids i centrala Umeå, bland annat efter Västra Esplanaden. På Skolgatan beräknas kvävedioxidhalterna överskrida den övre utvärderingströskeln för dygn- och timmedelvärdena. Timmedelvärdet uppgår i beräkningar 2011 till 77 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och dygn till 55 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, årsmedelvärde beräknas till 17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ på Skolgatan. Miljökvalitetsnormen bedöms dock inte överskridas. För partiklar PM10 har halterna beräknats till 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ årsmedelvärde och 28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ dygnsmedelvärde. Ökad trafik och ev. mer slutet gaturum ger risk för ökade luftföroreningshalter. Åtgärdsprogrammet för bättre luft antagen 2007, är inriktat på att minska utsläppen av kvävedioxidfrämst i de centrala delarna av Umeå. Den huvudsakliga källan till kvävedioxid i Umeå är fordonstrafiken, därför har åtgärderna i första hand inriktats på att minska fordonstrafiken och dess utsläpp samt att omfördela trafiken. Åtgärdsprogrammet är indelat i fyra områden.

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

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



Illustration från bullerkartan 2009

Källa: Miljö och hälsoskydd, Umeå kommun

Illustration från luftsimuleringskartan 2011

Programområdet är också utsatt för trafikbuller, bland annat från Nygatan, Skolgatan och Magasinsgatan samt Västra Esplanaden.

Gator och trafik

Det är viktigt att säkerställa goda förutsättningar för gång och cykeltrafiken längs de gator som angränsar planområdet. Nygatan och Sveagatan är särskilt viktiga i detta sammanhang. Nygatan utgör ett viktigt gång- och cykelstråk i centrumfyrkanten. Ett nytt gång- och cykelstråk planeras längs gatan på Öst på stan 2013, vilket ökar gatans betydelse för gång och cykeltrafiken. Samtidigt nedprioriteras biltrafiken genom införande av enkelriktad biltrafik längs Nygatan. Sveagatan är också viktig för gående och cyklister tack vare sin koppling till Kungsgatan.

Att inte tillåta några infarter till eventuella parkeringsplatser mot Nygatan är ett sätt att värna gång- och cykeltrafiken längs Nygatan. Angöring till källarens parkeringsplatser i kvarteren Embla ska anordnas mot Sveagatan. Att hålla nere antalet parkeringsplatser inom planområdet och därmed begränsa biltrafiken är en bra åtgärd för att gynna gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid huvudentrén till Försäkringskassan och Korskyrkan efter Skolgatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsköp och samnyttjande av parkeringsplatser samt grönparkeringsköp är tre viktiga instrument i parkeringsstrategin i FFC för att begränsa antalet arbetsplatsparkeeringar i centrum och därmed också begränsa antalet arbetsresor med personbilar. Denna strategi utgår från att, "Tomtmarksparkering ska på sikt inte finnas i markplan i centrum" och nya parkeringshus utanför eller i utkanten av centrumfyrkanten ska tillgodose parkeringsbehoven. På det viset kan centrum förtätas med bra tillgänglighet utan att biltrafik inom centrumfyrkanten tilltar kraftigt.

I FFC står tydligt att, ”I centrumfyrkanten är regeln att parkeringsköp ska användas för anställdas parkering”. Parkeringsköp ska däremot inte tillämpas för bostäder utan fastighetsägaren ska erbjuda parkeringsplatser till boende. Dessa parkeringsplatser behöver däremot inte ordnas på den egna fastigheten utan kan ordnas på annan plats med ett maximalt gångavstånd på 500 meter. Detsamma gäller även för besökandeparkeringar fast med ett maximalt gångavstånd på 300 meter. Man kan också använda sig av parkeringsköp för besökandeparkeringar. Parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska däremot kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd till entrén till en byggnad.

Idag har försäkringskassan sina entréer mot Skolgatan respektive Magasinsgatan samt inne på gården. Infarten till gården sker från Nygatan där också fastighetens parkeringar och inlastning är lokaliserad. Fastigheten har idag 24 egna parkeringsplatser. Detaljplanen medger att gården får underbyggas med garage; maximalt 36 platser. In- och utfart kommer att ske via Sveagatan. Utformning av garageinfarten ska ske med hänsyn till säkerhet för gående och cyklister.

I fastigheten Embla 4 finns 16 lägenheter. Parkeringsnormen för bilplatser per lägenhet är 0,6 platser för lägenheter med 2 rum och kök eller mindre och 0,75 platser för större lägenheter än 2 rum och kök. Behovet är således 9 platser för bostäder. För bottenvåningens handel/kontor erfordras 22 platser respektive 10 platser per 1000 m² BTA. Med nuvarande verksamhet bedöms sammataget 12 platser behövas. För tillkommande ca 6900 m² kontor (varav ca 3000 m² BTA ryms inom befintlig detaljplan för Embla 5 - 2480K-P12/16) behöver ytterligare platser friköpas. Vilken mängd som erfordras beror dels om grönt friköp kommer att tillämpas och dels på hur många cykelparkeringsplatser som anordnas i källaren. Gällande parkeringsnorm för kontor är 10 platser per 1000 m² BTA vilket innebär att ca 70 nya parkeringsplatser behöver anordnas.

Angöring för taxi/färdtjänst bör i första hand ske från Magasinsgatan. Parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon ska dock anordnas inom 25 meters gångavstånd från en entré till en byggnad inom kvarteren vilket betyder att även Sveavägen kan beröras.

I FFC anges 13-20 platser som behovstal för cykelparkering per 1000 m² inom Umeå tätort. Med tanke på det centrala läget ska det övre behovstalet gälla, dvs 20 cykelplatser per 1000 m² BTA. Totalt ca 140 nya cykelplatser ska anordnas inom kvartersmark.

Grönt friköp för parkering

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

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

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

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

Fastighetsägarna ämnar teckna avtal om grönt friköp med UPAB.

Vattendirektivet

Planändringen bedöms inte påverka Umeälvens vattenstatus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Avfall

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

El

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

Värme

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

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

Byggteknik

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

Elektromagnetiska fält

Inom fastigheten finns idag en transformatorstation i källarplanet inom fastigheten Embla 5. En bestämmelse för detta har införts. Den nya stationen kommer att förses med aluminiumplåt på insidan varför problem med magnetfält inte ska behöva uppstå.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Fastigheten Embla 4 omfattas av tomtindelning upprättad år 1924, akt 2480K-K/911, samt detaljplan från 1989, akt 2480K-P123/1989.

Fastigheten Embla 5 omfattas av detaljplan 2480K-P12/16, beslutad år 2012.

Genom denna detaljplan upphävs den tomtindelning, 2480K-K/911, som ligger över Embla 4.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimittiden fem år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Planen omfattar därmed inget någon allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör de två fastigheterna. Embla 4 och Embla 5. Båda fastigheterna ägs av Umehem Fyra AB.

Genom fastighetsreglering kan, vid behov, de båda fastigheterna ombildas för att anpassas till befintliga/kommande byggnader.

Inom Embla 4 där detaljplanen tillåter bostäder och handel kan 3-dimensionell/-a fastigheter för handelsändamål bildas genom avstyckning.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för gemensamma ytor/anläggningar inom kvarteret.

Servitut kan behöva bildas för att skapa rättighet för stadigvarande ändamål för en av fastigheterna som belastar den andra fastigheten

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Embla 4	<p>Genom fastighetsreglering kan Embla 4 ombildas för att bättre anpassas till befintlig eller kommande bebyggelse.</p> <p>Avstyckning kan ske av 3-dimensionell fastighet/-er för handelsändamål.</p> <p>Gemensamhetsanläggningar kan bildas för gemensamma ytor/anläggningar inom kvarteret.</p>

	Servitut kan behöva bildas för att skapa rättighet för stadigvarande ändamål för antingen till förmån för Embla 4 eller som belastar Embla 4.
Embla 5	Genom fastighetsreglering kan Embla 5 ombildas för att bättre anpassas till befintlig eller kommande bebyggelse. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för gemensamma ytor/anläggningar inom kvarteret. Servitut kan behöva bildas för att skapa rättighet för stadigvarande ändamål för antingen till förmån för Embla 4 eller som belastar Embla 4.

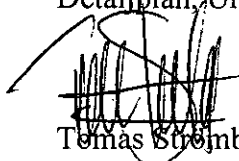
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Umehem Fyra AB

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har Mattias Berggrund från det kommunala lantmäteriet också medverkat.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2013; reviderad april 2013.



Tomas Strömberg

Planchef



Sammanträdesprotokoll

2012-11-23

Byggnadsnämnden

Tid: Fredagen den 23 november 2012 kl. 10:00-14:00
Ajournering kl. 11:55-13:00

Plats: Byggnadsnämndens sammanträdesrum

Beslutande: Åsa Ögren (S), Ordförande §§ 256-276
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 256-276
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande §§ 256-276
Bernt Lundström (S) ers. för Patrick Nygren (S) §§ 256-276
Ola Borgström (S) ers. för Karin Svedlert (S) §§ 256-276
Mattias Sehlstedt (V) ers. för Mona Westman (S) §§ 256-276
Ingemar Jangvad (S) §§ 256-276
Peder Westerberg (FP) §§ 256-276
Eric Bergner (C) §§ 256-276
Rabih Ballout (KD) §§ 256-276
Alireza Mosahafi (MP) §§ 256-276

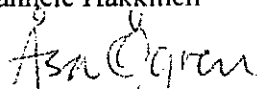
Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

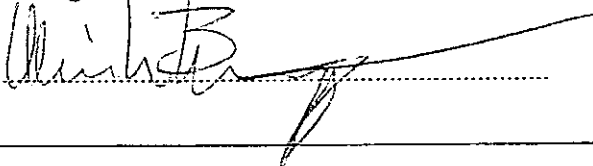
Sekreterare:  §§ 256-276

Hannele Häkkinen

Ordförande:


Åsa Ögren

Justerare:



BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2012-11-23
Anslaget har satts upp: 2012-11-28
Anslaget tas ner: 2012-12-20
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov
Underskrift: _____

Hannele Häkkinen



Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2012-11-23

Övriga deltagare

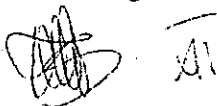
Ej tjänstgörande ersättare

Igor Jonsson (M)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Erik Eklund, projektledare § 257
Ronny Östin, lärare/forskare § 257
Olle Forsgren, stadsarkitekt §§ 258-259
Tomas Strömberg, planchef §§ 260-269
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov §§ 270-275
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist § 276
Benny Sandberg, planingenjör
Jan Domeij, byggnadsinspektör
Niklas Forsgren, informatör
Mary Pettersson, koordinator
Tobias Strömberg, byggnadsinspektör

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:

§ 262

AUDUMBLA 8
Diariernr: PLA 11-28

Planprogram för kvarteret Embla och fastigheten Audumbla 8

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. Godkänna planprogrammet för kvarteret Embla och fastigheten Audumbla 8.
2. Påbörja detaljplanearbetet med kvarteret Embla 4 och Embla 5.
3. Stryka punkten *Inga byggnader högre än sex våningar bör uppföras inom hela programområdet* under rubriken Sammanfattning (sida 25 i Planprogrammet).
4. Komplettera samrådsredogörelsen med närings- och planeringsutskottets yttrande.

Förslag till beslut på sammanträdet

Åsa Ögren (S):

Stryka punkten *Inga byggnader högre än sex våningar bör uppföras inom hela programområdet* under rubriken Sammanfattning (sida 25 i Planprogrammet). Byggnadsnämnden biträder förslaget.

Ärendebeskrivning

Ett förslag till planprogram för kvarteret Embla och fastigheten Audumbla 8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2012.

Planprogrammets huvudsakliga syfte är att, med utgångspunkt från den urbana strukturen i den nordvästliga delen av centrumfyrekanten och Fördjupning för de centrala stadsdelarna (FFC), kartlägga och prioritera bland frågeställningar som ska beaktas inom programområdet och dess angränsande stadsrum. Planprogrammet kommer att fungera som stöd i kommande detaljplanearbeten som berör fastigheterna.

Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden 2012-09-07 – 2012-09-28. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl.



har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget Av de synpunkter som har inkommit under samrådtiden har en samrådsredogörelse upprättats.

Efter samrådet har planprogrammet ändras på följande punkter:

- Införande av en ny rubrik Teknisk infrastruktur
- Ändring av texten under rubriken Sammanfattning beträffande värdekärna nr.13 och hänsyn till den tekniska infrastrukturen
- Ändring av texten under rubriken Hänsyn till kulturhistorisk bebyggelse
- Ändring av texten under rubriken Kollektivtrafiken angående omvandling av dclar av Skolgatan till bussgata
- Ändring av texten under rubriken Gång och cykeltrafiken så att framgår byggande av ny gång- och cykelbana längs Nygatan, Öst på stan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2012-11-07

Handlingar

Program daterad november 2012

Samrådsredogörelse daterad november 2012

Beredningsansvarig

Tomas Strömberg

Protokollet med handlingar sänds till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Bygglov
- Lantmäteri



Tjänsteskrivelse

2012-11-07

Byggnadsnämnden

PLA 11-28

Planprogram för kv. Embla och fastigheten AUDUMBLA 8 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

Att godkänna planprogrammet

Att påbörja detaljplanearbetet med kv. Embla 4 och Embla 5

Ärendebeskrivning

Ett förslag till planprogram för kvarteret Embla och fastigheten Audumbla 8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2012.

Planprogrammets huvudsakliga syfte är att, med utgångspunkt från den urbana strukturen i den nordvästliga delen av centrumfyrkanten och Fördjupning för de centrala stadsdelarna(FFC), kartlägga och prioritera bland frågeställningar som ska beaktas inom programområdet och dess angränsande stadsrum. Planprogrammet kommer att fungera som stöd i kommande detaljplanearbeten som berör fastigheterna.

Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden 2012-09-07 – 2012-09-28. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats.

Efter samrådet har planprogrammet ändras på följande punkter:

- Införande av en ny rubrik Teknisk infrastruktur
- Ändring av texten under rubriken Sammanfattning beträffande värdekärna nr.13 och hänsyn till den tekniska infrastrukturen
- Ändring av text under rubriken Hänsyn till kulturhistorisk bebyggelse
- Ändring av texten under rubriken Kollektivtrafiken angående omvandling av delar av Skolgatan till bussgata
- Ändring av texten under rubriken Gång och cykeltrafiken så att framgår byggande av ny gång- och cykelbana längs Nygatan, Öst på stan

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-28

Handlingarna är

Program daterad november 2012

Samrådsredogörelse daterad november 2012

Beslut med handlingar sänds till:

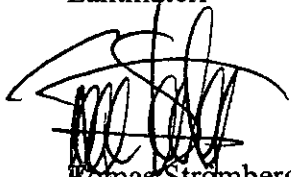
Sökanden

Länstyrelsen

Sakägare m fl

Bygglov

Lantmäteri



Tomas Strömberg

Planchef

Planprogram

För kvarteret EMBLA och fastigheten
AUDUMBLA 8 inom centrumfyrkanten
i Umeå kommun, Västerbottens län



Planprogram
November 2012

Detaljplanering
Umeå Kommun,

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Förkortningar	3
Bakgrund	4
Handlingar	4
Planprogram.....	4
Planprogrammets syfte	4
Processen	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Behovsbedömning	7
Programområdets förutsättningar	9
Programområdets läge i centrumfyrkanten.....	9
Kv. Embla.....	10
Kv. Audumbla.....	11
Skolgatan	12
Nygatan.....	13
Sveagatan.....	14
Magasinsgatan	14
Strategiska överväganden	15
Framtida projekt inom centrumfyrkanten.....	15
Stadsbild	15
Kulturmiljön	17
Förstärkning av handeln	17
Luftföroreningar och buller	18
Kollektivtrafiken.....	19
Gång och cykeltrafiken.....	20

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Hantering av bilparkeringar	20
Jämförbara projekt inom centrumfyrkanten	21
Riktlinjer för fortsatta planarbeten.....	22
Kommande detaljplanarbeten	22
Hänsyn till kulturhistorisk bebyggelse	23
Hantering av byggnadernas skala	24
Planering för bostäder.....	24
Parkeringsbehov	24
Teknisk infrastruktur	25
Sammanfattning.....	25

Förkortningar

Följande förkortningar har använts i planprogrammet:

FFC: Fördjupning för de centrala stadsdelarna

GC-väg: Gång- och cykelväg

KF: Kommunfullmäktige

MKN: Miljökvalitetsnorm

UPAB: Umeå parkerings AB

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Bakgrund

Handlingar

Planprogram

Planprogram

Ett planprogram ska ange förutsättningar för planarbetet samt uttrycka utgångspunkter, kommunens vilja, mål och avsikter med en detaljplan. Programmet anger planområdets avgränsning, planens syfte, vilka viktiga frågor som planen ska lösa, tidplan mm men inte några färdiga förslag. Planprogrammet omfattar hela kv. Embla och fastigheten Audumbla 8 som ligger på varsin sida av Skolgatan i centrumfyrkanten.



Planprogrammets syfte

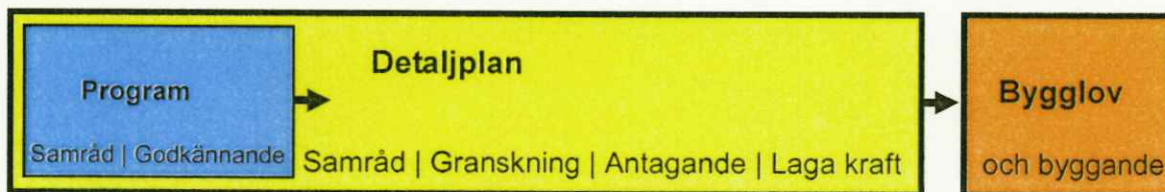
Planprogrammets huvudsakliga syfte är att, med utgångspunkt från den urbana strukturen i den nordvästliga delen av centrumfyrkanten och Fördjupning för de centrala stadsdelarna(FFC), kartlägga och prioritera bland frågeställningar som ska beaktas inom programområdet och dess angränsande stadsrum. Planprogrammet kommer att fungera som stöd i kommande detaljplanarbeten som berör fastigheterna.

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

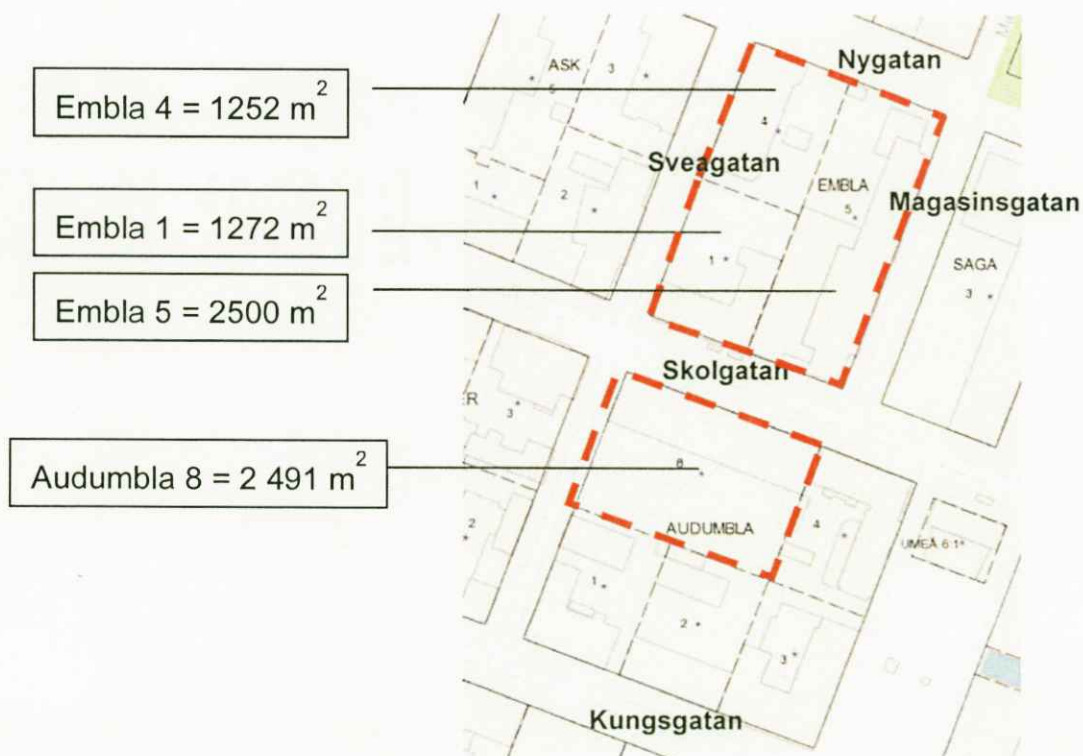
Processen

Planprogrammet har varit ute på samråd under september 2012. Efter godkännande i byggnadsnämnden ska planprogrammet användas som underlag vid kommande detaljplaner.



Plandata

Planprogrammet omfattar ca 5000 m² kvartersmark inom kv. Embla och ca 2500 m² inom kv. Audumbla. Inom kv. Embla avgränsas planområdet av Skolgatan i söder, Sveagatan i väster, Nygatan i norr och Magasinsgatan i öster. Planområdet i kv. Audumbla avgränsas av Skolgatan i norr och Sveagatan i väster. Dock berörs hela kv. Audumbla av programmet.



Tidigare ställningstaganden

Fördjupning för de centrala stadsdelarna (FFC)

I Fördjupning för de centrala stadsdelarna (FFC), antagen av kommunfullmäktige i Umeå den 29 augusti 2011 finns följande frågor som är relevanta för planprogrammet:

En tätare blandstad

En tätare blandstad förespråkas i FFC. Målet är att uppnå en fördubbling av antalet boende och arbetsplatser inom de centrala stadsdelarna. Att bygga högre och tätare, god arkitektur och varsamhet till befintlig struktur samt utveckling av det offentliga rummet är riktlinjer som ska tillämpas vid komplettering och ny bebyggelse.

Kulturmiljöer

Under rubriken Kulturmiljöer finns ett antal förhållningssätt om hur planstruktur och bebyggelse ska hanteras vid bl.a. planläggningsärenden. Det står bl.a. att "Om byggnader eller miljöer, som markerats som värdefulla ur kulturmiljösynpunkt, berörs i enskilda ärenden prövas bevarandebeståndet av byggnadsnämnden." Det står också att, "Ny- och påbyggnader i eller nära kulturmiljöer av riksintresse föregås av särskilda gestaltningsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med kulturmiljöns eller befintliga byggnaders värden."

Parkeringsstrategi

En viktig del i FFC är parkeringsstrategin som huvudsakligen består av följande delar:

- "Parkeringsköp (friköp av parkering) innebär en möjlighet för fastighetsägare och byggherrar att köpa sig fria från ansvaret att anlägga parkering inom den egna fastigheten." Detta innebär att UPAB tar över ansvaret att anlägga parkeringen.
- Samnyttjande som innebär att "bilplatserna är tillgängliga för fler användare och används för flera olika ändamål under olika tider på dygnet."
- Cykelparkeringsnorm som har tagits fram för olika verksamheter och syftar till att plats för cykelparkeringar ska finnas inom planlagt området.
- Grönt parkeringsköp som innebär, "en reduktion av parkeringsnormen för anställdas parkeringar i utbyte mot ett ökat ansvarstagande hos fastighetsägaren i att åstadkomma ett förändrat resebeteende."

Kvartersförädling genom inre stråk

"Kvartersförädling genom inre stråk kan tillföra Umeås stadskärna nya intressanta offentliga rum för handelslokaliseringar och möjligheter till ny bostadsbebyggelse inom skyddade gårdsmiljöer". Kv. Audumbla är ett område, som har tagits upp i FFC, med potential för kvartersförädling.

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Friyta på kvartersmark

Vikten av satsning på kvalitet på friyta inom kvartersmark poängteras. Kompensationsåtgärder, som stora terrasser eller satsningar på offentliga parker, kan vidtas vid eventuella brister som kan uppstå vid förtätning.

Detaljplaner

Planprogramområdet omfattas av fem gällande detaljplaner:

2480K-P78/1986 för Embla 1. Medger att ny byggnad ersätter den befintliga, max 4 vån, e = 2350m²

2480K-P123/1989 för Embla 4. Området avses för bostäder med handel, max 3 vån, e= 2000 m²

2480K-P92/27 för Embla 5, Planområdet avses för kontor, max 3 våningar

2480K-P12/16 för Embla 5, Påbyggnad av kontorslokaler upp till sex våningar medges

2480K-P87/1981 för Audumbla 8, Planområdet avses för handel/kontor, max 3 våningar e= 1,50

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts för både detaljplanärendena Embla 5 och Audumbla 8. I båda fallen gäller följande bedömning:

Beslut

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

Motiv till beslut

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Utifrån genomgången finns det följande motiv till beslutet i sammanfattning:

Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Planen medför påverkan av område av riksintresse för kulturmiljö.

Behovsbedömningarna för både detaljplanärendena Embla 5 och Audumbla 8 har skickats till länsstyrelsen 2011-10-18. I båda fallen delar länsstyrelsen kommunens bedömning att planerna inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen uppmärksammar i sitt yttrande beträffande fastigheten Audumbla 8 följande punkter:

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Kulturmiljö

”Fastigheten är i direkt anslutning till värdekärna nr.13 gällande kulturmiljö av riksintresse. Kommande handlingar ska beskriva projektets förhållningssätt till den beskrivning som finns för värdekärnan.”

Luftkvalitet

”I dagsläget underskrider halterna av kvävedioxid enligt uppgift i handlingen MKN på platsen. Området är dock mycket utsatt och närliggande kvarter utmed Västra Esplanaden har överskridanden av MKN för kvävedioxid i luft. All verksamhet som drar in trafik i centrumfyrkanten bör hanteras mycket restriktivt. Förtätning genom att anlägga kontor har uppenbara fördelar eftersom det skapar närhet mellan målpunkter och undviker transporter. Länsstyrelsen anser att däremot bygga ytterligare parkeringsplatser med avsikten är att använda dessa som arbetsplatsparkeringar går helt emot den parkeringsstrategi som redovisas i översiktplanens fördjupning för de centrala stadsdelarna.”

Länsstyrelsen uppmärksammar i sitt yttrande beträffande fastigheten Embla 5 följande punkter:

Riksintresse/stadsbild

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

Luftkvalitet

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

Buller

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

Programområdets förutsättningar

Programområdets läge i centrumfyrkanten

Programområdet består av kvartersmark inom kvarteren Embla och Audumbla som ligger mittemot varandra på var sin sida av Skolgatan. Området ligger, väster om Rådhusplanaden och norr om Kungsgatan, inom den nordvästliga delen i centrumfyrkanten. Dessa kvarter ingår i en rutnätsstruktur med kvartersbebyggelse som består av långgator i väst-östlig riktning och tvärgator i nord-sydlig riktning. Kvarteren i centrala Umeå skiljer sig från varandra med avseende på dimension, proportion och funktion samt orientering mot omgivande gator. I den del av centrum vänder kvarteren sig med sina kortsidor mot långgatorna vilket syns tydligt i relationen mellan kv. Embla och Skolgatan och Nygatan. Kvarteren är relativt sett luftiga och har en bebyggelse som domineras av byggnader med 3-4 våningar.

Byggnaderna i dessa kvarter är byggda under olika tidsepoker vilket syns tydligt i stadsbilden. Inga höghus förekommer i den delen av centrum.

Hela centrumfyrkanten ligger inom gränsen för kulturmiljö av riksintresse. Programområdet ligger dessutom i omedelbar närhet till värdekärna nr.13 Riksintressebeskrivningen gällande kulturmiljö omfattar bebyggelsen runt korsningen Sveagatan-Kungsgatan. Det finns inga parker eller andra grönområden i den delen av centrumfyrkanten och området ligger relativt långt bort från älven. Den enda stora obebyggda ytan i den delen av centrumfyrkanten är kv. Skruven, som används som allmän bilparkering. Programområdet ligger nära Västra Esplanaden vilket gör att området berörs av både luftföroreningar och trafikbuller. Samtidigt är programområdet väl tillgängligt med tanke på dess läge vid Skolgatan (ett viktigt kollektivtrafikstråk) och Nygatan (ett viktigt gång- och cykelstråk). Trots att programområdet har ett centralt läge i centrum anses området inte ligga inom handels s.k. A-läge.



Programområdets läge i Umeå

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

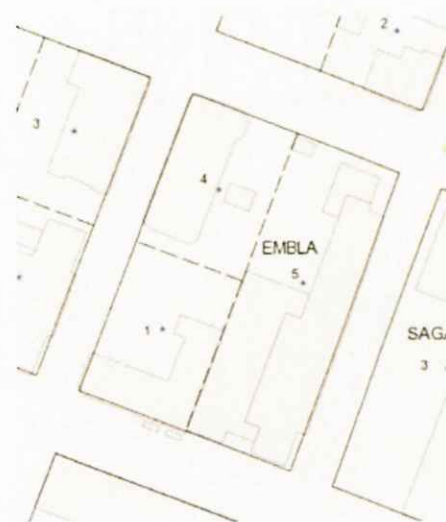
Kv. Embla

Kv. Embla avgränsas av långgatorna Nygatan och Skolgatan samt tvärgatorna Sveagatan och Magasinsgatan. Kvarterets kortsidor vetter mot långgatorna vilket har lett till en nord-sydlig riktning på fastigheterna och med det kvarterets kortare gräns mot huvudgatorna.

Kv. Embla är relativt luftigt och ca 45 % av dess area består av obebyggd mark. Detta upplevs emellertid varken från Skolgatan eller från Magasinsgatan eftersom det inte finns några öppningar mellan husen mot kvarterets inre delar.

Kvarteret har däremot öppnare gräns mot Nygatan och Sveagatan från vilka biltrafik leds in till parkeringsplatser som upptar stora delar av den obebyggda marken. Kvarteret är väl tillgängligt för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer p.g.a. dess läge vid Skolgatan och Nygatan; huvudstråk för kollektivtrafik resp. cykeltrafik.

Funktioner inom de tre fastigheterna som finns inom kv. Embla består av kontor, bostäder och handel samt kyrkoverksamhet. Byggnaderna på dessa fastigheter är från olika tidsperioder och skiljer sig från varandra beträffande formspråk, volymkomposition, utformning av fasader och tak samt förhållande till omgivande gator.



Korskyrkan och Försäkringskassans byggnad sedd från Skolgatan



Kv. Embla sedd från Magasinsgatan

Försäkringskassans byggnad från 1970-talet på fastigheten Embla 5 är tre våningar hög och täcker hela fastighetsgränsen mot Magasinsgatan. Mörk tegelfasad, förskjutningar i byggnadsvolymen och platta tak med taksprång samt upprepning av fönsterplaceringar längs långfasaden skapar ett karaktäristiskt drag hos byggnaden och visar en medveten arkitektonisk utformning. Byggnaden skapar också en tilltalande kontrast med intilliggande Korskyrkans vitputsade fasad på fastigheten Embla 1.

Försäkringskassans byggnad har nyligen fått bygglov för en påbyggnad med tre våningar. Kyrkan har fått sitt nuvarande utseende efter ombyggnationer under 1930 talet. Båda byggnaderna har sina

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

huvudentréer mot Skolgatan. Försäkringskassans huvudentré används dock inte för närvarande utan man tar sig in i byggnaden från diskreta sidoingångar från Magasinsgatan. Både Korskyrkan och en entillbyggnad till försäkringskassan mot Nygatan har markerats som värdefulla enskilda byggnader (blå prick) i FFC.

På fastigheten Embla 4 finns en trevånings bostadshus från 1980-talet, med inredd vindsvåning och handelslokaler på bottenvåningen. Byggnaden vetter med långsidan mot Sveagatan. Medan lokalerna på bottenplanet har sina entréer mot gatan når man bostadsdelen via gårdsentréer.

Det finns tre stora lönnträd på Embla 1, vid fastighetsgränsen mot Embla 4 som tack vare sina stora trädkronor mjukar upp upplevelsen av Sveagatan och dominansen av de hårdgjorda ytornas inom kvarteret.



Lönnar på Embla 1 (Korskyrkan) mot Sveagatan.



Parkering på Embla 5, bostadshus på Embla 4 i bakgrunden

Kv. Audumbla

Kv. Audumbla avgränsas mot norr och söder av långgatorna Skolgatan resp. Kungsgatan. Mot väster angränsas kvarteret av Sveagatan och mot öster vetter kvarteret mot gågatan som finns mellan Skolgatan och Renmarkstorget. Till skillnad från kv. Embla är kv. Audumbla större och har en mer kvadratisk form. Kvarteret ligger dessutom mer centralt vilket gör det mer tillgänglighet för både gående och cyklister samt för kollektivtrafikresenärer.



Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Kvarterets gräns mot Skolgatan är helt bebyggd utan några öppningar mellan kvarterets inre och gaturummet. Kvarterets resterande sidor har däremot öppningar mot omgivande gaturum. Genom kvarteret återfinns rester av en brandgata med väst-östlig riktning. Cirka 50 % av kvarterets area består av obebyggd mark som huvudsakligen används som parkeringsplatser som delvis används av allmänheten. Biltrafiken tar sig in i kvarteret i huvudsak från Sveagatan och Kungsgatan.

Verksamheter som finns inom kvarteret består huvudsakligen av handelslokaler och kontor men också en del bostäder. Kv. Audumbla är indelat i fem fastigheter av vilka fastigheten Audumbla 8 är den största. En tre våningar hög kontorsbyggnad från 1960-talet upptar hela fastigheten mot Skolgatan. Byggnaden ger ett stängt uttryck och dess enda entré mot gatan ligger bakom en gallerförsedd port som ofta är stängd. Avsaknaden av en öppning mellan Skolgatan och kvarterets inre förstärker det slutna intrycket.

Fastigheterna Audumbla 3 och 4 är bebyggda med tre våningar höga bostadshus med handelslokaler på bottenvåningar. Bebyggelsen har ljusröd tegelfasad och är byggda under 1980-talet. På Fastigheterna Audumbla 1 och 2 finns en småskalig träbebyggelse från 1900-talets början som ingår i värdekärna nr. 13 gällande kulturmiljö av riksintresse. Det finns tre byggnader inom dessa fastigheter som har markerats som värdefulla byggnader i FFC (blå prick).

Förutom friytan på fastigheten Audumbla 4 består all övrig obebyggd mark av hårdgjorda ytor som huvudsakligen används som parkeringsplatser. På fastigheten Audumbla 8 finns en rad av stora oxelträd.



Parkeringsytor på Audumbla 8 sedd från Sveagatan



Kontorshus på Audumbla 8 sedd från Skolgatan

Skolgatan

Skolgatan har en väst-östlig riktning och är en av de viktigaste långgatorna i centrumfyrkanten som sträcker ut sig både mot Öst på Stan och mot Väst på Stan. Vasaplan som är navet för kollektivtrafiken i Umeå är belägen längs Skolgatan, inte så långt från programområdet. Skolgatan är en del av stomlinjenätet för kollektivtrafiken och trafikeras av flera busslinjer vilket gör den till det viktigaste stråket för kollektivtrafiken i Umeå.

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Bebyggelsestrukturen längs Skolgatans utsträckning mellan Rådhusplanaden och Västra Esplanaden består av kvartersbebyggelse som domineras av 3-4 våningar höga byggnader som skapar ett väldefinierat gaturum. Två rader av björkplanteringar markerar gränsen mellan gatan och trottoaren.

Det finns flera affärer längs Skolgatan, särskilt längs sträckningen mellan Magasinsgatan och Rådhusplanaden, som förstärker gatans roll som ett viktigt offentligt stråk i centrum. Sagagallerian finns på intilliggande kvarteret Saga öster om programområdet.

Längs sträckan mellan Magasinsgatan och Västra Esplanaden finns ett fåtal affärer. Skolgatans gräns mot programområdet består av två kontorshus och Korskyrkan. Dessa byggnader har huvudentréer som sällan används vilket resulterar i slutna gatufasader och mindre flöde av människor. Det är därför tacksamt att ha två busskurer vid Korskyrkans och Försäkringskassans huvudentréer vilket gör att många uppehåller sig där.



Skolgatan mot väster



Nygatan mot väster, GC-tunnel i fonden

Korsningen Skolgatan-Västra Esplanaden utgör en av de viktigaste infarterna, både för personbiltrafik och för kollektivtrafik, in i centrumfyrkanten västerifrån. Det bör påpekas att både Kungsgatan och Nygatan som löper parallellt med Skolgatan är stängda för biltrafiken till och från Västra Esplanaden.

Nygatan

Nygatan är den andra björkkantade långgatan som angränsar programområdet mot norr. Nygatan är ett viktigt gång- och cykelstråk som länkar ihop centrumfyrkanten med Väst på Stan via en gång- och cykeltunnel under Västra Esplanaden. Österut vid kv. Nanna är gatan stängd för biltrafik och fungerar enbart som en gång och cykelväg vilket förstärker Nygatans roll för gång- och cykeltrafiken i centrum.

I jämförelse med Skolgatan finns det färre affärer längs Nygatan. Förutom Sagagallerians entré förekommer endast ett fåtal affärer längs sträckning mellan Götgatan och Rådhusplanaden. Här är gaturummet kantat av 3-4 våningar höga byggnader. Gatusträckningen mot Västra Esplanaden är betydligt luftigare och solbelyst vilket upplevs tydligt vid kvarteren Embla och Dyckerten som har öppna kvartersgränser mot gatan. Kv. Skruven, som är det enda obebyggda kvarteret i den här delen av

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

centrumfyrkanten, ligger längs Nygatan mellan Magasinsgatan och Götgatan. En allmän parkeringsplats upptar hela kvarteret.

Sveagatan

Sveagatan angränsar både kvarteren Embla och Audumbla och är den enda tvärgata som ligger mellan programområdet och Västra Esplanaden. Sveagatan leder biltrafiken in i centrum ända till Kungsgatan. Gatan har däremot ingen direkt koppling till Järnvägsallén. Biltrafiken till och från kv. Audumbla sker huvudsakligen via Sveagatan.

Det finns ett fåtal affärer på Sveagatan och dessa är koncentrerade längs sträckan mellan Nygatan och Kungsgatan. Den småskaliga träbebyggelsen som finns här är från före sekelskiftet 1900 och ingår i värdekärnan nr. 13. Sveagatan saknar björkplanteringar vilket gör att oxelträden på kv. Audumbla och lönnträden på kv. Embla syns tydligare.



Sveagatan mot norr. Kv. Audumbla till höger.



Magasinsgatan mot norr. Parkering på kv. Skruven till höger.

Magasinsgatan

Magasinsgatan är en tvärgata med nord-sydlig riktning som kopplar Skolgatan till Järnvägsallén. Därför kan Magasinsgatan räknas till en viktig infart till centrumfyrkanten. Magasinsgatan är också angoringsgata till Umeås bussterminal. Bebyggelsen här består huvudsakligen av ett antal flerbostadshus och kontorslokaler men inga eller få butiker.

Gatan upplevs som en bakgata särskilt sträckan Nygatan och Skolgatan vilket beror på Försäkringskassans långa slutna fasad och placeringen av parkeringsplatser bakom Sagagallerian på kv. Saga. Det finns två diskreta sidoingångar till Försäkringskassan på var sitt hörn av kv.Embla. Det obebyggda kvarteret Skruven har en av sina långsidor längs Magasinsgatan.

Strategiska överväganden

I det här avsnittet förs ett resonemang kring olika frågeställningar utifrån programområdets fysiska förhållanden och dess övergripande urbana struktur samt kommunens ambitioner som har formulerats i FFC. De berörda fastighetsägarnas önskemål och möjligheter tas också med i denna diskussion.

Framtida projekt inom centrumfyrkanten

Det finns ett antal utvecklingsvisioner i FFC som på olika sätt har inverkan på programområdet. Att utveckla de äldre brandgatorna i centrumfyrkanten till handelstråk berör direkt programområdet eftersom en del av stråket går rakt genom kv. Audumbla. En annan del av det föreslagna handelsstråket går förbi det obebyggda kv. Skruven som ligger vid korsningen Magasingatan/ Nygatan alldeles intill kv. Embla.

Centrumfyrkantens gräns mot Järnvägsallén har också utpekats som ett omvandlingsområde i FFC. Den nuvarande bussterminalen ska på sikt flyttas vilket förstärker utvecklingsmöjligheterna för korsningen Järnvägsallén/Magasingatan. Visionen att omvandla korsningen Västra Esplanaden/Järnvägsallén berör också den ena ändan av Sveagatan. Arbetet med att omvandla resten av Kungsgatan, ända till Västra Esplanaden, till gågata förstärker Sveagatan och kv. Audumbla med avseende tillgänglighet för gående och cyklister eftersom de har direkt anslutning till Kungsgatan.

Omvandling av Västra Esplanaden till en mer stadsmässig gata är också en viktig vision i FFC som kommer bl.a. att påverka kopplingarna mellan Västra Esplanaden och långgator som Kungsgatan, Nygatan och Skolgatan. Detta gynnar i sin tur det offentliga rummet längs dessa stråk, särskilt i området mellan Rådhusplanaden och Västra Esplanaden där kvarteren Embla och Audumbla finns.

Ett resultat av förverkligandet av dessa visioner och projekt är att det offentliga rummet i centrum expanderar både mot Järnvägsallén och mot Västra Esplanaden vilket i sin tur gynnar stråken längs både tvärgator och långgator som angränsar programområdet. Denna stråkutveckling kan vara en utgångspunkt för planeringsarbeten för kvarteren Embla och Audumbla. Samtidigt är det viktigt att omvandling av programområdet ska underlätta förverkligandet av de nämnda visionerna i FFC. Detta kan ske bl.a. genom en utformning av kvarterens gränssnitt som gynnar gaturummet. Att använda sig av parkeringsköp för att begränsa personbiltrafik och därmed gynna kollektivtrafiken, gående och cyklister är ett annat sätt.

Stadsbild

Förändringar i sammansättningen av bebyggelsen och verksamheterna inom programområdet påverkar både de angränsande stadsrummen och stadslandskapet i den nordvästliga delen av centrumfyrkanten.

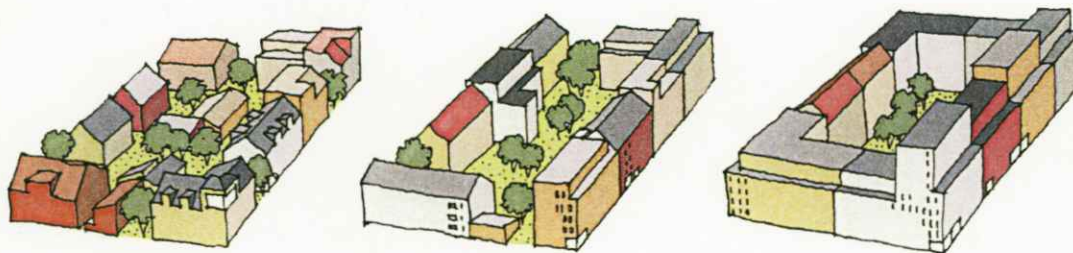
Här är kvarteren luftiga vilket upplevs tydligt i kvarterens delvis öppna gräns till Sveagatan och Nygatan. Solljus kan flöda inom kvarteren och belysa de angränsande gaturummen. De öppna gränssnitten gör också att gatorna upplevs som en mer sammansatt rumssekvens snarare än en enda lång korridor. Detta upplevs tydligt om man jämför Magasingatan där Försäkringskassans byggnad

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

utgör en sluten fasad och Sveagatan där Korskyrkans förgård angränsar gaturummet. Samma jämförelse kan också göras mellan kv. Audumblas gräns mot Skolgatan resp. Sveagatan.

Att öppna upp de stängda gränserna kan vara svårare medan det är lättare att bygga igen de öppna. Friytorna inom kvarteren används huvudsakligen som parkeringsplatser vilket är slöseri med ytor i ett så centralt beläget område. Det är dock viktigt att vid förtätning av kvarteren behålla öppningar mellan kvarterens inre och gaturummen för att undvika helt slutna kvarter. Det är också viktigt att det ska finnas friytor med goda rumsliga kvalitéer för bostäder särskilt med tanke på att det inte finns några parker i den delen av centrum. Av samma skäl är det viktigt att värna om de träd som finns inom kvarteren. Lönträden inom kv. Embla och Oxlarna inom kv. Audumbla som dessutom är de enda inslagen av gröna element längs hela Sveagatan.



Exempel på förtätning av kvarter, källa: Fördjupning för de centrala stadsdelarna

En viktig fråga är därför hur man kan förtäta programområdet utan att skapa helt kompakta kvarter. Att bygga höga byggnader kan vara ett alternativ. Höghus kommer däremot att skymma sikten för byggnader i omgivningen. De har dessutom en negativ inverkan på solljusförhållandena särskilt längs Sveagatan och Nygatan. Höghus kan också vara alltför dominerande gentemot den småskaliga bebyggelsen som finns inom och utanför programområdet. Byggnade av höghus kan dock vara ett bra sätt att markera en nod medan att använda sig av mindre byggnadskroppar kan vara ett bra sätt att förstärka rumsligheten och variationen längs ett stråk.

Byggnadet av eventuella höghus ska också sättas i förhållande till övrigas byggrätt inom fastigheterna. Den senaste detaljplanen för fastigheten Embla 5, Försäkringskassans byggnad, tillåter en fördubbling av våningsantalet till sex våningar. Byggnade av ett höghus i samma fastighet skulle därmed leda till en påtaglig hög exploateringsgrad. Samma resonemang gäller även för fastigheten Audumbla 8. Att både bygga ett antal våningar på den befintliga kontorshuset och samtidigt bygga ett höghus på insidan av fastigheten kan leda till en alltför hög exploateringsgrad. Det bör uppmärksammas att förtätningsexempelen i FFC är kringbyggda kvarter med en exploateringsgrad på 2,0.

Kv. Audumblas gränssnitt mot Skolgatan upplevs mycket slutet. Mellan kvarteret och gatan finns inga öppningar och det finns för få entréer mot gatan. Att bygga ovanpå kontorshuset på fastigheten Audumbla 8 kan därför förstärka denna upplevelse. Att dra in de nya våningarna kan därför vara ett sätt att förtäta utan att dominera gaturummet. Det är också ett varsamt sätt att förhålla sig till byggnaderna på kv. Embla, på andra sidan av Skolgatan.

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Omvandling av brandgatan inom kv. Audumbla till ett handelstråk påverkar både kvarterets bebyggelse och dess funktion. Detta i sin tur påverkar upplevelsen av både Sveagatan och gångstråket som finns mellan Skolgatan och Renmarkstorget. Det är positivt för stadsbilden att den stora markparkeringen ersätts med handelslokaler. De nya byggnadernas volym, deras placering och gestaltning har avgörande betydelse för rumsliga kvalitéer av stråket och dess kopplingar mot omgivande stadsrum. Man kan också fråga sig hur ett eventuellt nytt höghus här skulle passa ett stråk för småhandel. Här finns dessutom värdefull träbebyggelse som är småskaliga.

Det är därför viktigt att ett gestaltungsprogram ska tas fram under kommande detaljplanhandläggning för att visa hur ny- och tillbyggnationer påverkar stadsbilden särskilt om höga byggnader är aktuella.

Kulturmiljön

Hela centrumfyrcanten ingår i kulturmiljö av riksintresse. Det finns ett antal förhållningssätt beskrivna i FFC som är vägledande vid planläggning av områden av kulturhistoriska intressen. Det ena är att, "Ny- och påbyggnader i eller nära kulturmiljöer av riksintresse föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnadernas värde". Det andra förhållningssättet är att, "Om byggnader eller miljöer, som markerats som värdefulla ur kulturmiljösynpunkt, berörs i enskilda ärenden prövas bevarandebidraget av byggnadsnämnden. Därvid vägs bevarandebidraget mot andra förekommande intressen".

Det finns dessutom flera enstaka värdefulla byggnader (markerad med blå prick) inom programområdet. Korskyrkan inom fastigheten Embla 1 är en s.k. blåprickad byggnad. Kyrkan har både estetiska och kulturhistoriska värden som ska värnas. Samtidigt ska Korskyrkans bevarande vägas samman mot andra aspekter så som byggnadens skick och kyrkoverksamhetsbehov av ändamålsenliga lokaler. Den gällande detaljplanen för fastigheten Embla 1 medger också att ny byggnad kan ersätta den befintliga Korskyrkan. Denna plan är i och för sig 26 år gammal medan markeringen av byggnaden som värdefull har skett i FFC, som blev antagen av KF 2011.

En värdekärna för kulturmiljö av riksintresse finns runt korsningen Sveagatan/Kungsgatan. Den omfattar bl.a. delar av den småskaliga träbebyggelsen längs Sveagatan och inom kv. Audumbla. Omvandling av det inre stråket inom kvarteret ska därför ske med hänsyn till kulturmiljöerna i form av anpassning av volymer, utformning och färgsättning av nya byggnader. Utformningen av utemiljöerna och införande av grönska kan vara ett annat sätt att visa hänsyn till värdekärnan. Att vitalisera den kulturhistoriska miljön kan samtidigt skapa bra förutsättningar för handel.

Förstärkning av handeln

Omvandling av brandgatan inom kv. Audumbla till ett handelsstråk förstärker både handeln och det offentliga rummet i centrum eftersom den genererar mer folk i rörelse både i och omkring kvarteret. En lyckad etablering av det nya handelsstråket förutsätter omvandling av ej bebyggda ytor på nästan alla fastigheter inom kvarteret vilket gör att planläggningsarbetet med fördel kan omfatta hela kv. Audumbla.

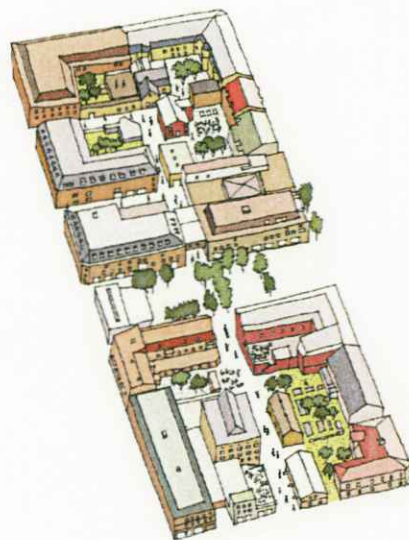
Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Man bör också balansera mellan att bygga på friytor och samtidigt behålla en öppen och inbjudande gräns mot Sveagatan och gångstråket som finns mellan Skolgatan och Renmarkstorget. Att göra handelsstråket tillgängligt från Kungsgatan är också viktigt särskilt med tanke på att resten av Kungsgatan, sträckan mellan Renmarkstorget och Västra Esplananden, nu omvandlas till en gågata. Solljusförhållandena är en annan viktig aspekt som ska beaktas. Solbelysta ytor längs handelsstråket påverkar både rumsupplevelsen och möjligheter för eventuellt etableringar av uteserveringar.

En lyckad utveckling av det inre handelsstråket kan ses som en expanderande av A-läget för handeln i centrum. Kv. Audumbla kan bli ytterligare en länk mellan Renmarkstorget och Västra Esplanaden via Sveagatan. Hantering av biltrafik och varutransporter samt parkeringsplatser för bilar är bland de viktigaste frågorna som ska beaktas i detta sammanhang.

Tillgänglighet för personbilar och varutransporter ska hanteras utan en försämring för cyklister och gående. Friköp av parkeringsplatser är ett viktigt instrument som ska användas i detta sammanhang.



Handelsstråk genom bl.a. kv. Audumbla Källa: Fördjupning för de centrala stadsdelarna

Lufföroreningar och buller

Planprogrammet ligger nära Västra Esplanaden som har stor trafikbelastning vilket leder till både buller och luftföroreningar.

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i luften överskrider i centrala Umeå efter bland annat Västra Esplanaden. På Skolgatan beräknas kvävedioxidhalterna överskrida den övre utvärderingströskeln för dygn- och timmedelvärdena. Timmedelvärdet uppgår i beräkningar 2011 till $77 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och dygn till $55 \mu\text{g}/\text{m}^3$, årsmedelvärde beräknas till $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ på Skolgatan. Miljö kvalitetsnormen bedöms dock inte överskridas. För partiklar PM10 har halterna beräknats till $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ årsmedelvärde och $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ dygnsmedelvärde. Ökad trafik och ev. mer slutet gaturum ger risk för ökade luftföroreningshalter.

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

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

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

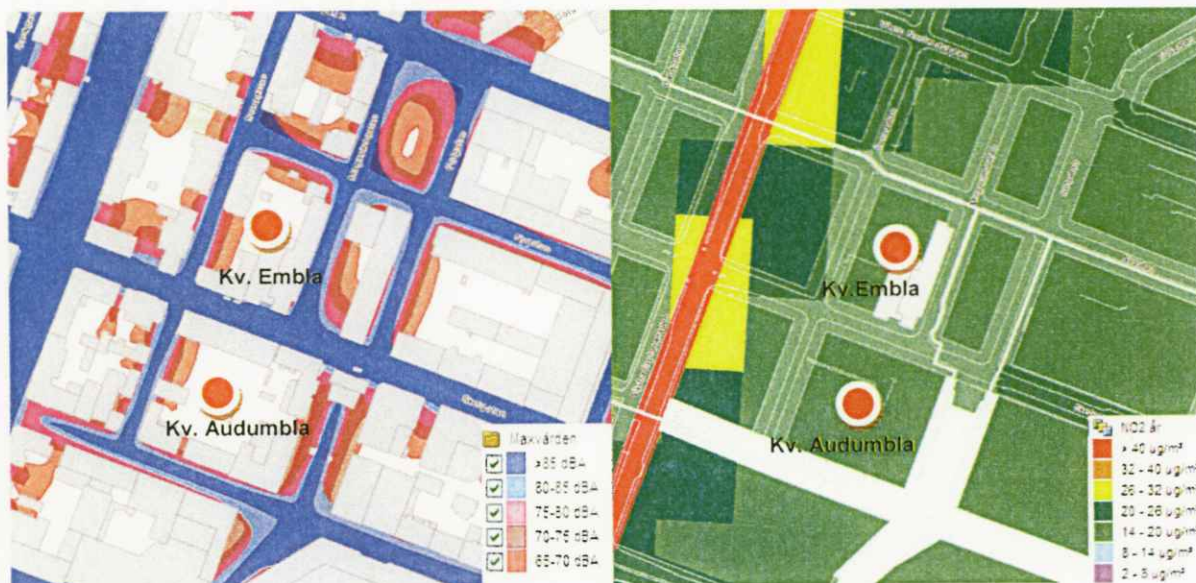


Illustration från bullerkartan 2009

Källa: Miljö och hälsoskydd, Umeå kommun

Illustration från luftsimuleringskartan 2011

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

Programområdet är också utsatt för trafikbuller, bland annat från Nygatan, Skolgatan och Magasinsgatan samt Västra Esplanaden. Det är viktigt att eventuell planering för bostäder förgås av en bullerutredning för att visa hur man kan skapa s.k. tysta sidor och friytor med acceptabel bullernivå uppnås. Samtidigt är det viktigt att stävja biltrafiken i området genom att t. ex. tillämpa parkeringsköp av arbetsplatsparkeringar.

Kollektivtrafiken

Busshållplatser som finns vid huvudentrén till Försäkringskassan och Korskyrkan och läget vid Skolgatan samt närhet till Vasaplan gör programområdet väl tillgängligt för kollektivtrafikresenärer. Det är därför viktigt att utveckling av programområdet inte resulterar till störningar för busstrafiken längs Skolgatan. En ökning av biltrafiken längs Sveagatan och Magasinsgatan kan öka biltrafiken längs Skolgatan vilket i sin tur leder till försämringar för kollektivtrafiken. Friköp av parkeringsplatser avsett för arbetslokaler är ett instrument som kan användas för att undvika ökning av personbiltrafiken. För närvarande studeras möjligheten att omvandla delar av Skolgatan, sträckan mellan Magasinsgatan och Västra Esplanaden, till en bussgata. Ett resultat av denna omvandling är att förutsättningarna för angöring till kvarteren längs den här sträckningen kommer att ändras. Storleken på busshållplatser kommer också att ändras för att möjliggöra att flera bussar ska kunna stå där samtidigt. Därför kan det behövas att busshållplatser, så som Renmarkstorget i närheten till

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

programområdet, byggs om med en minimilängd på minst 40 meter. De trafikregler som finns på Sveagatan och Magasinsgatan kan också behöva ses över. Den här planen har stöd i den kollektivtrafikstrategi som inom kort kommer att gå ut på samråd. Det är därför viktigt att under kommande detaljplanarbeten beaktar de riktlinjer som utarbetas i detta strategiprogram.

Gång och cykeltrafiken

Det är viktigt att säkerställa bra förutsättningar för gång och cykeltrafiken längs de gator som angränsar programområdet. Nygatan och Sveagatan är särskilt viktiga i detta sammanhang. Nygatan utgör ett viktigt gång- och cykelstråk i centrumfyrcanten. Ett nytt gång- och cykelstråk planeras längs gatan på Öst på stan under 2013 vilket ökar gatans betydelse för gång och cykeltrafiken. Samtidigt nedprioriteras biltrafiken genom införande av enkelriktad biltrafik längs Nygatan. Sveagatan är också viktig för gående och cyklister tack vare sin koppling till Kungsgatan och det inre stråket genom kv. Audumbla.

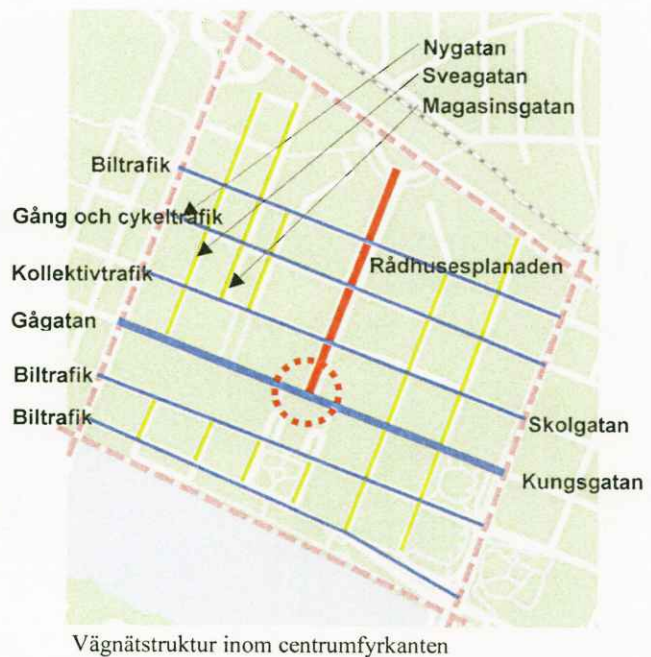
Att hålla nere antalet parkeringsplatser inom programområdet och därmed stävja biltrafiken är en bra åtgärd för att gynna gående och cyklister. Att inte tillåta några infarter till eventuella parkeringsplatser mot Nygatan är ett sätt att värna gång- och cykeltrafiken längs Nygatan. Angöring till eventuella parkeringsplatser i kvarteren Embla och Audumbla får då anordnas mot Sveagatan. Varsam utformning av infarter så att bra sikt kan finnas kan minska säkerhetsrisker för gående och cyklister.

En annan viktig åtgärd för att underlätta cyklandet är att säkerställa bra parkeringsmöjligheter för cyklar inom programområdet. Här ska cykelparkeringsnormen i FFC tillämpas.

Hantering av bilparkeringar

Parkeringsköp och samnyttjande av parkeringsplatser samt grönparkeringsköp är tre viktiga instrument i parkeringsstrategin i FFC för att hålla nere antalet arbetsplatsparkeringar och därmed begränsa arbetsresor med personbilar i centrum. Denna strategi utgår från att, "Tomtmarksparkering ska på sikt inte finnas i markplan i centrum" och nya parkeringshus utanför eller i utkanten av centrumfyrcanten ska tillgodose parkeringsbehoven. På det viset kan centrum förtätas med bra tillgänglighet utan att biltrafik inom centrumfyrcanten tilltar kraftigt.

I FFC står tydligt att, "I centrumfyrcanten är regeln att parkeringsköp ska användas för anställdas parkering". Parkeringsköp ska däremot inte tillämpas för bostäder utan fastighetsägaren ska erbjuda parkeringsplatser till boende. Dessa parkeringsplatser behöver däremot inte ordnas på den egna



Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

fastigheten utan kan ordnas på annan plats med ett maximalt gångavstånd på 500 meter. Detsamma gäller även för besökandeparkeringar fast med ett maximalt gångavstånd på 300 meter. Man kan också använda sig av parkeringsköp för besökandeparkeringar. Parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska däremot kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd till entrén till en byggnad.

Genom att begränsa antalet p-platser kan man begränsa biltrafiken längs Sveagatan och Nygatan till förmån för gående, cyklister och kollektivtrafiken. Att hålla personbiltrafiken nere är dessutom bra i och med delar av programområdet är utsatt för både buller och luftföroreningar orsakade av biltrafiken.

Parkeringsstrategier hjälper fastighetsägarna att slippa bygga kostsamma garage eller ordna ytkrävande parkeringsplatser på sin egen fastighet. Att begränsa parkeringsmöjligheter för anställda kan samtidigt uppfattas av vissa fastighetsägare som negativt eftersom de inte kan erbjuda p-platser till de hyresgäster som absolut vill ha tillgång till egna p-platser.

Jämförbara projekt inom centrumfyrkanten

Det ligger nära till hands att jämföra omvandling av kvarteren Embla och Audumbla med de planläggningsarbeten som har utförts inom centrumfyrkanten under de senaste åren. Omvandling av kvarteren Forsete, Magne och Heimdal kan exempelvis anses vara jämförbara med varandra beträffande exploateringsgrad och byggnadernas höjd.

Det finns emellertid stora skillnader mellan alla dessa projekt. Kvarteren Magne och Heimdal ligger exempelvis vid centrumfyrkantens gränssnitt mot Umeälven. Skapandet av en ny skyline för Umeås centrum mot älven har varit en viktig utgångspunkt i dessa projekt. Höghusfrågan inom kv. Magne har dessutom haft en historisk förankring i och med Thulehuset, som är från 1950-talet, har fått en medveten gestaltning och placering i förhållande till Tegbron.

Att skapa viktiga noder som lockar till sig många människor har varit en av nyckelfrågorna vid arbeten med kvarteren Forsete och Heimdal. Genom att bygga på höjden har dessa kvarter fått mera framträdande position i stadsbilden som korresponderar med deras centrala läge i centrumfyrkanten. Kvarteren Forsete ligger exempelvis vid Rådhus-esplanaden och Rådhusstorget som är bland de mest centrala offentliga rummen i Umeå. Dessa stadsrum har dessutom större proportioner som skiljer sig markant med stadsrummen kring kvarteren Embla och Audumbla.



Framträdande byggprojekt inom centrumfyrkanten

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Programområdet ligger också i den nordvästliga delen av centrumfyrkanten som inte har samma centrala läge som Rådhusorget. Det finns också skillnader beträffande bebyggelsemönster och kvarterens sammansättning. Här är kvarterna mera luftiga med en blandning av småskalig träbebyggelse till skillnad från de mer kompakta kvarteren runt Rådhusorget.

Riktlinjer för fortsatta planarbeten

Kvarteren Embla och Audumbla ligger längs viktiga stråk i den nordvästliga delen av centrumfyrkanten. Det finns samtidigt visioner i FFC som syftar till expansion av det offentliga rummet mot Västra Esplanaden och Järnvägsallén. Utveckling av de befintliga och kommande stråken i denna del av centrumfyrkanten kan därför fungera som ett strukturellt koncept i kommande planlägningsarbeten.

Kommande detaljplanarbeten

Planprogrammet kan ligga som grund för minst två detaljplaner varav den ena omfattar kv. Embla och den andra omfattar fastigheten Audumbla 8.

Kv. Embla kan dock delas i två detaljplaner eftersom de bestående fastigheterna ägs av två olika ägargrupper med olika önskemål och förutsättningar. En detaljplan kan därför omfatta delar av fastigheten Embla 5 och fastigheten Embla 4 som ägs av Umehem AB. Denna plan skulle i första hand tillskapa nya kontorslokaler som behövs för Försäkringskassan och Arbetsförmedlingen. Planen kan även omfatta nya bostäder förutsatt att bl.a. kraven på friytor tillgodoses, frågorna om buller och luftföroreningar klaras samt att höjden på nya byggnader inte överstiger de sex våningar som redan planerats.

Den andra detaljplanen kan således behandla fastigheten Embla 1 (Korskyrkan) som ägs av Elim församlingen. Största frågan i denna detaljplan är avvägning mellan bevarande och ersättning av Korskyrkan. Planen kan också omfatta nya bostäder förutsatt att bl.a. kraven på friytor kan tillgodoses, frågorna om buller och luftföroreningar klaras samt att höjden på nya byggnader inte överstiger sex våningar.

Utveckling av det inre handelstråket inom kv. Audumbla förutsätter samarbete mellan alla fastighetsägare inom kvarteret eftersom deras fastigheter på olika sätt påverkas av och påverkar det tänkta handelsstråket. Därför vore det önskvärt att en detaljplan omfattar hela kvarteret. Delar av fastigheten Audumbla 8 kan dock behandlas av en separat detaljplan för att tillskapa nya kontorslokaler genom tillbyggnad på det befintliga kontorshuset. Anpassning till Skolgatan och hänsyn till det kommande inre stråket kommer att vara vägledande i denna plan.

Hänsyn till kulturhistorisk bebyggelse

I FFC finns riktlinjer för hur kulturmiljöerna i centrumfyrkanten ska tillvaratas. Riktlinjer som gäller för planstruktur, gator och kvarter samt bebyggelsen ska beaktas vid kommande planläggningsarbeten.

Avvägning mellan bevarande och nybyggnation av värdefulla enstaka byggnader som har markerats med blå prick är den viktigaste frågan i sammanhanget. Inom programområdet gäller frågan i första hand Korskyrkan vars ägare har för avsikt att riva och ersätta den med en ny kyrkobyggnad och nya bostäder. Byggnadens dåliga skick och församlingens behov av större lokaler anges som skäl. En undersökning som har utförts av FFR-konsult SBR i uppdrag av Korskyrkan har redovisat att de bedömt att byggnaden är i dåligt skick.

Under kommande planläggning ska Korskyrkans skick utvärderas i samarbete med länsstyrelsen och Västerbottens museum. Därefter får byggnadsnämnden avgöra bevarandefrågan. Detsamma gäller bevarandet av blåprickade byggnader inom kv. Audumbla som kan bli aktuellt i samband med planläggning för det inre stråket.

Vid eventuell ersättning av Korskyrkan ska den nya byggnadens volym anpassas till både Skolgatan och Sveagatan. Anpassning till Försäkringskassans byggnad på Embla 5 och kontorshuset på Audumbla 8 samt påverkan på korsningen Skolgatan/Sveagatan är viktiga utgångspunkter i detta sammanhang. På fastigheten Embla 5 finns också en utbyggnad som är markerad med blå prick. Vid kommande planläggning av fastigheten Embla 5 ska utformning av gränssnittet mot Nygatan som påverkar denna utbyggnad anpassas särskilt med avseende på höjd och val av material.

Planläggning inom kv. Audumbla ställer ännu högre krav på hänsyn till kulturhistorisk bebyggelse eftersom delar av kvarteret ingår i värdekärna kulturmiljö av riksintresse. Att tillvarata den brandgata som finns inom kvarteret och omvandla den till ett inre stråk för bl.a. småhandel är ett bra sätt att vitalisera den kulturhistoriska miljön. Hänsynstagande till de värdefulla miljöerna kan i sin tur fungera som utgångspunkt för att skapa ett attraktivt handelstråk.

Den äldre bebyggelsen ska på ett varsamt sätt inorporeras i det nya handelstråket. Detta förutsätter en medveten planering och utformning av övergången mellan stråket och Sveagatan så att gatan inte upplevs som en bakgata. Utformning av de nya byggnadernas volymer och deras höjder har också inverkan på upplevelsen av den äldre bebyggelsen inom värdekärnan (se rubriken Hantering av byggnadernas skala). Att planera nya affärslokaler som har ingångar både mot Sveagatan och mot det inre stråket kan vara ett sätt. Stråkets gräns mot den äldre träbebyggelsen ska utformas med hänsyn till skala och markering av det privata gentemot det offentliga rummet. Att skapa pastischer ska undvikas för att nytt och gammalt ska kunna berika varandra. I utformningen av stråket ska de befintliga gårdsrummen inom kvarteret tas tillvara för att skapa både flöde och nya mötesplatser.

För att försäkra en bra anpassning till kulturmiljön ska ett särskilt gestaltningsprogram tas fram vid kommande detaljplanearbete. I detta sammanhang är det viktigt att rådfråga expertis inom området bl.a. hos Västerbottens museum.

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Hantering av byggnadernas skala

Den senaste detaljplanen för delar av fastigheten Embla 5, (2480K-P12/16), medger en byggrätt för kontorshuset som ligger längs Magasinsgatan med sex våningar. Denna höjd bör utgöra den maximala höjden inom kvarteret. Höjden på nya byggnadskroppar längs gränssnittet till Nygatan ska anpassas till de befintliga höjderna inom kvarteret som är på tre till fyra våningar. Mot Sveagatan och Skolgatan bör nya byggnader få en höjd på 4-5 våningar som anpassar sig till gaturummen.

Inom kv. Audumbla bör inte heller någon byggnad byggas högre än sex våningar. Tillbyggnader ovanpå kontorshuset på fastigheten Audumbla 8 bör få ske med max två indragna våningar. Nya byggnadskroppar längs kv. Audumblas gränssnitt mot Sveagatan bör vara max 2-3 våningar för att inte dominera över den äldre träbebyggelsen.

Planering för bostäder

Generellt bör inslaget av bostäder bör göras så stort som möjligt med hänsyn FFC. Nuvarande och eventuella nya bostäder inom programområdet ska dock också enligt FFC ha tillgång till friytor med bra estetiska och rumsliga kvalitéer som erbjuder möjlighet till utomhusvistelse. Detta är särskilt viktigt utifrån hänsyn till barn och att möjligheter för kompensationsåtgärder är små p.g.a. brist på parker i den delen av centrumfyrkanten. Av samma skäl är det viktigt att värna de träd som finns inom kvarteren Embla och Audumbla. Friytorna ska också ha ett visst skydd mot insyn från omgivande gator. Hänsyn till solljusförhållandena är en annan viktig aspekt vid planering av friytor.

Utomhusmiljöerna ska också ha en acceptabel nivå för buller och luftföroreningar. Därför ska nivåerna för buller och luftföroreningar undersökas vid kommande planeringsarbeten. Vid höga bullemnivåer ska principen med tyst sida tillämpas. Vid hantering av luftföroreningar ska prognoser göras med avseende på färdigställande av ringleden och förflyttning av den tunga trafiken från Västra Esplanaden.

Parkeringsbehov

FFC:s riktlinjer beträffande bilparkeringsbehov ska tillämpas vid kommande planlägningsarbeten. I första hand ska parkeringsköp av anställdas parkeringsplatser tillämpas. Detta är särskilt viktigt för kv. Audumbla eftersom detta leder till mindre biltrafik vilket gör Sveagatan mer attraktiv för gående och cyklister. Därmed gynnas både kollektivtrafiken, i och med mindre personbilar korsar Skolgatan, och det nya handelsstråket inom kvarteret. Parkeringsplatser för boende och besökare kan däremot ordnas i underjordiska garage inom kvarteret. Med hänsyn till kostnaden för att bygga parkeringsgarage får man med fördel ordna parkeringsplatser för boende och besökande utanför den egna fastigheten. Enligt FFC kan p-platser för besökare och boende ordnas utanför den egna fastigheten med ett maximalt gångavstånd på 300 m respektive 500 m.

Parkeringsköp av anställdas parkeringsplatser kan också tillämpas inom kv. Embla. Här kan man också användas sig av samutnyttjande av parkeringsplatser vilket betyder att eventuella parkeringsplatser ska vara tillgängliga för allmänheten. Detta samutnyttjande ska dock regleras i avtal med UPAB.

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

Dnr PLA 11-28

Infart till ett parkeringsgarage inom kv. Embla ska inte utföras mot Nygatan, som är ett viktigt stråk för gående och cyklister, utan ska placeras mot Sveagatan. Utformning av garageinfarten ska ske med hänsyn till säkerhet för gående och cyklister.

Parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon ska dock anordnas inom 25 meters gångavstånd från en entré till en byggnad inom kvarteren. Detsamma gäller cykelparkeringar inom kvarteren. I FFC anges 13-20 platser som behovstal för cykelparkering per 1000 m² inom Umeå tätort. Med tanke på att programområdet ligger inom centrumfyrcanten ska det högre talet i intervallet användas vid kommande planläggningsarbete.

Teknisk infrastruktur

Programområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Enligt UMEVA innebär en förtätning av centrumbebyggelsen att befintlig va-infrastruktur kan nyttjas, oftast utan betydande ombyggnationer eftersom ledningsnäten har goda marginaler för en ökning av vatten och spillvatten. Dagvattenledningar inom och omkring programområdet har däremot små marginaler eller inga marginaler alls för en ökad mängd regn- och smältvatten. För att undvika risker för översvämningar bör man i kommande detaljplanarbeten undersöka möjligheten att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering med en kombination av fördröjande och lokalt omhändertagande åtgärder. Val av material, ytlig avledning, möjlighet till infiltration är bland andra åtgärder som kan vidtas.

Det är också viktigt att planera för en väl fungerande återvinning och avfallshantering inom programområdet.

I samarbete med Umehem fastigheter AB har Umeå Energi Elnät AB (UEEN) håller på att ersätta den befintliga transformatorstationen på fastigheten Embla 5 med en s.k. "källarstation" vid nordöstra hörnet av fastigheten. Den befintliga transformatorstationen beräknas vara avvecklad senast under oktober 2012. Enligt UEEN behövs en utbyggnad och förtätning av transformatorstationer inom centrala staden som ett resultat av förtätning av bebyggelsen. Mot denna bakgrund har UEEN fört dialog med fastighetsägaren Umehem om placering av en ny transformatorstation inom fastigheten Audumbla 8 med placering i källarplan mot Skolgatan eller Sveagatan. Därför ska placering av ny transformatorstation inom programområdet beaktas under kommande detaljplanarbeten.

Sammanfattning

Riktlinjerna för byggande i programområdet kan sammanfattas som följande punkter:

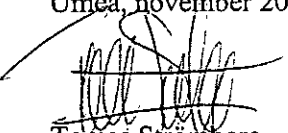
- Inslaget av bostäder bör göras så stort som möjligt med hänsyn till friytor för lek och annan utevistelse inom kvartersmark.
- Kommande detaljplanarbete får delas i två eller flera detaljplaner
- Inga byggnader högre än sex våningar bör uppföras inom hela programområdet
- Planering av ett inre handelsstråk ska prioriteras i planering för kv. Audumbla
- Planering av det inre handelsstråket ska innefatta alla berörda fastigheter inom kv. Audumbla

Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 8

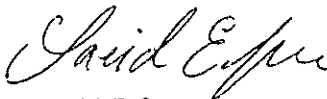
Dnr PLA 11-28

- Hänsyn till värdekärna nr. 13 för kulturmiljö av riksintresse som omfattar delar av kv. Audumbla bör vara vägledande vid kommande planeringsarbete
- Bevarandefrågan av värdefulla byggnader (blåprickade) avgörs av byggnadsnämnden
- Bevarandefrågan bör vägas samman med byggnadernas skick
- Ett gestaltungsprogram ska tas vid framtida planläggning av programområdet
- Parkeringsköp av anställdas parkeringsplatser ska implementeras i kv. Audumbla
- Parkeringsköp eller samnyttjande av parkeringsplatser ska implementeras i kv. Embla
- Inga utfarter till parkeringsplatser/garage mot Nygatan
- Vid gränsen mot Sveagatan och Nygatan ska det finnas öppningar mot kvarterens inre
- Tillbyggnader på kontorhuset på fastigheten Audumbla 8 ska ske med indragna våningar
- Hållbar dagvattenhantering och behov av nya transformatorstationer inom programområdet bör beaktas under kommande planarbeten

Umeå kommun, Detaljplanering,
Umeå, november 2012



Tomas Strömberg
Planchef



Saeid Erfan
Planarkitekt
Liljewall arkitekter



Samrådsredogörelse Programsamråd

Diarienummer: PLA 11-28
Datum: 2012-11-07
Handläggare: Saeid Erfan
Liljewall arkitekter

Planprogram för kv. Embla och fastigheten AUDUMBLA 8 inom centrumfyrcanten i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till planprogram för kvarteret Embla och fastigheten Audumbla 8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2012.

Planprogrammets huvudsakliga syfte är att, med utgångspunkt från den urbana strukturen i den nordvästliga delen av centrumfyrcanten och Fördjupning för de centrala stadsdelarna(FFC), kartlägga och prioritera bland frågeställningar som ska beaktas inom programområdet och dess angränsande stadsrum. Planprogrammet kommer att fungera som stöd i kommande detaljplanearbeten som berör fastigheterna.

Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden 2012-09-07 – 2012-09-28. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Planprogrammets huvudsakliga syfte är att, med utgångspunkt från den urbana strukturen i den nordvästliga delen av centrumfyrcanten och Fördjupning för de centrala stadsdelarna(FFC), kartlägga och prioritera bland frågeställningar som ska beaktas inom programområdet och dess angränsande stadsrum. Planprogrammet kommer att fungera som stöd i kommande detaljplanearbeten som berör fastigheterna.

Allmänt

Länsstyrelsen anser att planprogrammet är väl utfört och genomarbetat. Programmet tar på ett förtjänstfullt sätt upp de olika frågeställningarna som kan tänkas uppkomma för centrala stadskvarter och utifrån detaljerat beskrivna förutsättningar omforma dessa till strategiska överväganden.

Synpunkter

Handlingen omtalar på flera ställen vikten av att högsta byggnadshöjd inte bör överstiga sex våningar. Länsstyrelsen saknar samma klarhet gällande höjd vid eventuell exploatering i den inre delen av Audumbla 8, d.v.s. invid det s.k. handelsstråket. Programmet anger endast för denna del: "Omvandling av del inre stråket ska därför ske med hänsyn till kulturmiljöerna i form av anpassning av volymer, utformning och färgsättning av nya byggnader." Södra delen av kvarteret Audumbla och vissa byggnader på båda sidor om

Sveagatan utgör nämligen värdekärna 13 i riksintresset, som det även omnämns om i programmet. Länsstyrelsen anser att samma klarhet om hushöjd ska råda för nybyggnader invid värdekärnan som för programområdet i övrigt.

Under Sammanfattning i handlingen saknar länsstyrelsen följande formulering: Värdekärna 13 i Audumbla får inte påtagligt skadas. Under samma sammanfattning står det att inga högre byggnader än sex våningar bör få uppföras mot Skolgatan. Programmet ger uttryck för att detta gäller över hela programområdet.

Kommentar

Under rubriken Hantering av byggnadernas skala i planprogrammet står att man inte bör bygga högre än sex våningar inom kv. Audumbla. Där står också att "Nya byggnadskroppar längs kv. Audumblas gräns mot Sveagatan bör vara max 2-3 våningar för att inte dominera över den äldre trädbebyggelsen". Hänvisning till den här texten kommer att läggas till under rubriken Hänsyn till kulturhistorisk bebyggelse. Texten under rubriken Sammanfattning på sidan 25 ändras så att det framgår tydligt att maximal byggnadshöjd bör vara sex våningar i hela programområdet.

I avsnitten Strategiskt övervägande och Riktlinjer för fortsatta planarbeten har värdekärna nr. 13 diskuterats. En del konkreta sätt har också angetts för att visa hänsyn till värdekärnan. Under rubriken Sammanfattning kommer en rad att införas om att hänsyn till värdekärna 13 för kulturmiljö av riksintresse ska vara en viktig utgångspunkt för kommande planarbeten inom kv. Audumbla.

UMEVA

I yttrandet påpekas att planprogramområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. En förtätning av centrumbebyggelsen innebär att befintlig va-infrastruktur kan nyttjas, oftast utan betydande ombyggnationer eftersom ledningsnäten egentligen är överdimensionerad. Detta gäller i första hand vatten- och spillvattensystem.

"Dagvattensystemet har dock ofta en mycket mindre marginal, eller ingen alls, att avleda en öka mängd regn- och smältvatten". För att undvika risker för översvämningar bör man i planskedet skapa förutsättningar för en "hållbar dagvattenhantering med en kombination av fördröjande och lokalt omhändertagande åtgärder". Val av material, yttlig avledning, möjlighet till infiltration är bland andra åtgärder som kan vidtas.

Det påpekas också att god planering behövs för en väl fungerande återvinning och avfallshantering.

Kommentar

Planprogrammet ändras genom att en ny rubrik, Teknisk infrastruktur, läggs till under avsnittet Riktlinjer för fortsatta planarbeten för att bl.a. belysa frågeställningar kring va-infrastruktur och dagvattenhantering.

UMEÅ ENERGI

I yttrandet informeras om befintliga och kommande transformatorstationer inom kv. Embla och Audumbla.

Umeå Energi Elnät AB (UEEN) ersätter den befintliga transformatorstation som finns i nordvästra hörnet av fastigheten Embla 5 med en s.k. "källarstation" i hörnet Nygatan-Magasinsgatan. Den befintliga transformatorstationen beräknas vara avvecklad senast under oktober 2012.

I och med förtätning av bebyggelsen inom Umeås centrala stadsdelar behövs en utbyggnad och förtätning av transformatorstationer inom centrala staden. Mot denna bakgrund har UEEN fört dialog med fastighetsägaren Umehem om placering av en ny transformatorstation inom fastigheten Audumbla 8 med placering i källarplan mot Skolgatan eller Sveagatan.

Kommentar

Planprogrammet ändras genom att en ny rubrik, Teknisk infrastruktur, läggs till under avsnittet Riktlinjer för fortsatta planarbeten för att bl.a. belysa frågeställningar kring transformatorstationer inom programområdet.

UMEÅ KOMMUN, NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Närings- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen. Av programmet bör det framgå att inslaget av bostäder bör göras så stort som möjligt. Planprogrammet är flexibelt utformat. Friytekravet bedöms dock svårt att klara, dvs. kraven på friytor för lek och annan utevistelse inom kvartersmark. För att uppfylla översiktsplanens intentioner bör följaktligen möjligheten med kompensationsåtgärder och/eller friköp som redovisas i Föp CS prövas.

Programmet beskriver parkeringsstrategins verktyg i enlighet med Föp CS. Inga ytterligare arbetsplatsparkeringar ska tillkomma fastigheterna i kv. Embla och Audumbla och en generös inställning ska råda vid all typ av avveckling av anställdas parkering i dialog med fastighetsägare. Det gröna parkeringsköpet är ännu i en pilotfas som testas och utvärderas för att bedöma hur verktyget kan användas permanent i fortsättningen. Möjligheten att genomföra ytterligare ett pilotprojekt i kv. Embla ska prövas.

I kv. Audumbla behöver parkeringsfrågan i kvarteret hanteras med hänsyn till kollektivtrafikens intressen i stomlinjestråket längs Skolgatan. Programmet har tagit fasta på en av de utvecklingsidéer som lyfts i Föp CS om att utveckla handelsstråk längs den tidigare brandgatan. En ambition här bör vara att möjliggöra attraktiva handelsmiljöer. Programmet anger att gestaltningsprogram ska upprättas vilket är positivt. Det är av vikt att man håller en särskilt hög sådan gällande utformning av byggnader.

Kommentar

Planprogrammet justeras med skrivningen att inslaget av bostäder bör göras så stort som möjligt med hänsyn till friytor för lek och annan utevistelse inom kvartersmark.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

I yttrandet påpekas att, "Antalet bilparkeringsplatser bör kraftigt begränsas på fastigheterna genom att tillämpa friköp för både arbetsplatser, besökande och bostäder. Detta bör göras för att minimera störningar för kollektivtrafiken och cykeltrafiken".

Det påpekas också att de berörda fastigheterna i planprogrammet ligger i anslutning till "Umeås viktigaste kollektivtrafikgator och gång- och cykelstråk och en ökad biltrafik vid dessa gator leder bl.a. till försämringar för framkomligheten för bussarna och kan ge ökad utsläpp av luftföroreningar genom att köbildning uppstår". Man anser att, "Det är bra att infart från Nygatan till ev. parkeringsgarage i kv. Embla inte tillåts, då det skulle innebära försämringar för gång och cykeltrafiken".

Beträffande planering för bostäder påpekas att buller och luftsituationen särskilt måste utredas. Man efterlyser tillämpning av "s.k. tystsida" och att ta hänsyn till de höga ljudnivåer som förekommer från bussgatorna särskilt om det planeras öppningar mellan Skolgatan och kv. Embla.

Man instämmer också med att det är viktigt att lönträden inom kv. Embla och oxlarna inom kv. Audumbla bör värnas eftersom de utgör ett viktigt grönt inslag i denna del av centrum.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget. I planprogrammet rekommenderas inte friköp av parkeringsplatser för bostäder och besökande eftersom FFC endast tar upp friköp av anställdas bilparkeringsplatser.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER, TRAFIK

I yttrandet står att kollektivtrafiken på Skolgatan "måste fredas, d.v.s., minimera trafik från kvarteren ut på Skolgatan. Kollektivtrafiken har redan idag problem med framkomlighet. De har dock inget problem med korsande trafik utan det är trafiken som går längs med Skolgatan som inte får öka". Man informerar också att Skolgatan, sträckan mellan Magasinsgatan och Västra Esplanaden, planeras att bli en bussgata under 2013.

I yttrandet står också att det är viktigt att "freda huvudstråket för gång- och cykel på Nygatan" genom att inte låta en ökning av biltrafiken, till kvarteren som har in- och utfart över gång- och cykelvägen, ske. Man informerar också att Nygatans roll som gång och cykelstråk förstärks i och med byggande av en ny gång och cykelbana längs gatan på Öst på stan, under 2013. Samtidigt nedprioriteras biltrafiken genom att införa enkelriktad biltrafik längs Nygatan.

Kommentar

Information om omvandling av delar av Skolgatan till bussgatan, införande av enkelriktad biltrafik längs Nygatan samt byggande av en ny gång- och cykelväg längs Nygatan införs i planprogrammet under rubrikerna Kollektivtrafiken resp. Gång och cykeltrafiken i avsnittet Strategiska överväganden.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG AB (UKF), KOLLEKTIVTRAFIK

UKF anser att "exploatering och utveckling i centrala och befintliga miljöer är en viktig ingrediens för att skapa en konkurrenskraftig kollektivtrafik". Därför ser man positivt på utveckling av de berörda kvarteren särskilt av skapandet av ett handelsstråk genom kv. Audumbla. Man vill emellertid uppmärksamma vikten av god framkomlighet för kollektivtrafiken, särskilt längs Skolgatan, utifrån de målsättningar som finns i kommunens översiktplaner.

Skolgatan beskrivs "som huvudpulsådern för den lokala trafiken". Under en vintervardag passerar ca 520 av Ultras turer gatan. Man håller på att studera möjligheten att omvandla delar av Skolgatan, sträckan mellan Magasinsgatan och Västra Esplanaden, till en bussgata. Den här planen har stöd i den kollektivstrategi som kommer att remitteras inom kort. Ett resultat av denna omvandling är att angöring till kvarteren längs den här sträckningen av Skolgatan kommer att ändras. Samtidigt kommer trafikregler som finns på Sveagatan och Magasinsgatan att ses över. Storleken på busshållplatser kommer också att ändras för att möjliggöra att flera bussar ska kunna stå där samtidigt. Därför kan det behövas att busshållplatser, så som busshållplatsen Renmarkstorget i närheten till programområdet, byggas om med en minimilängd på minst 40 meter.

Kommentar

Planer att omvandla Skolgatan till en bussgata kommer att belysas under rubriken Kollektivtrafiken i planprogrammet.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet anser att omvandling av programområdet kan innebära "en utveckling av stadskärnan i positiv riktning.

Man anser också att en minskning av parkeringsytor och tillskapandet av ett handelsstråk inom kv. Audumbla är ett bra sätt att vitalisera kvarteret och stadsdelen. Man hänvisar dock på likheter med tankegångarna om en utveckling av kv. Balder på 1980-talet som inte fullföljdes helt och istället ledde till att delar av brandgatan "sparades att nyttjas som parkering och transportväg till/från affärerna i kvarteret".

Mot bakgrund av FFC:s riktlinjer beträffande förtätning i centrum efterlyses "en strategi att förtäta och samtidigt ta tillräcklig hänsyn till de kulturmiljövärden som har utpekats och som har stor betydelse för stadsbilden och Umeås identitet.

Man instämmer med planprogrammet stadsbildanalys om "vikten av att behålla den ljusa och luftiga karaktären med öppningar mellan kvarterens inre och gaturummet." Man anser att helt stängda kvartersfasader bör undvikas. Man ser positivt på att spara de befintliga träden och skapa ytterliga gröna ytor. Luftiga kvarter och gröna ytor anses stämma överens med karaktärsdragen i Umeå.

Att bygga höghus mitt i kvarteret anses däremot inte stämma överens med stadsbilden i Umeå. Detta anses vara "mycket olämpligt" särskilt i kv. Audumbla p.g.a. den existerande småskaliga träbebyggelsen längs Kungsgatan och Sveagatan som ingår i en värdekärna för kulturmiljö av riksintresse. Man understryker att "ny- och påbyggnader ska samspela och inte reducera befintliga värden...".

Beträffande bevarandet av andra byggnader av kulturvärde så som Korskyrkan anser man att det finns "en risk att ekonomiska intressen och byggnadernas skick sätts i främsta rummet". Man hänvisar att i programmet har den undersökning som har utförts

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

på uppdrag av Korskyrkan tagits upp. Man skriver vidare att, ” Att byggnaderna kräver omfattande underhåll som medför en ekonomisk belastning har Byggnadsnämnden i andra fall inte ansett vara skäl nog för att bevilja rivning eftersom "det är en naturlig följd av äldre byggnader". Frågan är om en nybyggnad i kvarteret Embla kommer att betraktas som ett allmänt intresse som väger tyngre. Vi har i sa fall svårt att se hur någon äldre byggnad alls kommer att kunna bevaras”

Avslutnings anser man att planprogrammet har på ett bra sätt uppfyller syftet att, med utgångspunkt från riktlinjer i FFC m.m., kartlägga och prioritera bland relevanta frågeställningar. Man hoppas att museets synpunkter kommer att beaktas i den fortsatta planeringen.

Kommentar

Kulturmiljön har varit en viktig utgångspunkt i planprogrammet och har diskuterats ur ett antal synvinklar för att ge Byggnadsnämnden en saklig och mångfacetterad bild av frågeställningen.

Den undersökning som har gjorts av FFR-konsult SBR i uppdrag av Korskyrkan angående byggnadens skick har tagits upp i programmet eftersom kontoret har ansett att den har relevans. Kontoret har däremot inte tagit ställning i den här frågan i planprogrammet. I programmet står att ”Under kommande planläggning ska Korskyrkans skick utvärderas i samarbete med länsstyrelsen och Västerbottens museum”.

Beträffande höghusfrågan inom programområdet se kommentaren till Länsstyrelsen på sidan 2 i samrådsredogörelsen.

UMEHEM FASTIGHETER AB

Umehem fastigheter AB har ansökt om planändring för fastigheterna Embla 5 och Audumbla 8 som ligger inom programområdet. Umehems yttrande handlar huvudsakligen om vissa punkter som finns under rubriken Sammanfattning på sid 25 i planprogrammet.

Beträffande parkeringsköp av anställdas parkeringsplatser skrivs att ” Vi anser att det är av största vikt att de parkeringsplatser som vi idag har får flyttas ner om vi får bygga ett källargarage. Idag används dessa platser till största del som allmänparkering”. Man anser också att ” vid parkeringsköp för Audumbla 8 ska detta gå till ett parkeringsgarage i kv. Ymer”.

Beträffande cykelparkeringar skrivs följande; ”Är cykel parkeringsnormen på 20 Cyklar per 1000 m2 realistiskt? Vi får ca 0,5 cyklar/person utspridda runt Embla 5. Kommer cyklarna att parkeras där cykel parkeringar finns? Vi tror att detta måste lösas gemensamt inom centrumfyrkanten.”

Beträffande tillbyggnader på kontorshuset på fastigheten Audumbla 8 skriver man att ”det är olyckligt att redan i planprogrammet låsa sig vid att tillbyggnader på Audumbla 8 skall ske med indragna våningar, Vi är inte emot indragningar men att hela långsidan görs indragen mot Skolgatan skapar stora problem konstruktionsmässigt och ekologiskt genom att stora järn balkar måste förstärka översta bjälklaget vilket tillsammans med minskad bredd på huset skapar en oekonomisk påbyggnad. Detta kan i förlängningen äventyra hela påbyggnadsprojektet. Att göra indragningar på gaveln mot Sveagatan kan

vara ett bättre alternativ och samtidigt skapa bra terrasser på våningsplanen. Samtidigt blir det en ljusare korsning Sveagatan/ Skolgatan vilket kan gynna Embla 1”.

Beträffande byggnadernas höjd skriver man att, ”det är olyckligt att låsa sig för ett visst antal våningar i planprogrammet om t.ex. en sjunde indraget våningsplan tillåts med tillgänglighet för alla hyresgästerna i huset skapas en kvalitet även arkitektoniskt.

Visioner i FFC syftar till bl.a. en expansion av det offentliga rummet mot västra Esplanaden. Vi anser att förutsättningar för detta måste skapas. Därför är det viktigt att det i detta kvarter görs möjligt att skapa en nod. Här är det viktigare än i kvarter som redan ligger i det offentliga rummet. Annars finns det en uppenbar risk att det blir svårt att få en ekonomisk lönsamhet i de önskade inre handelsstråken i kvarteret.”

Målet enligt FFC är att uppnå en fördubbling av antalet boende och arbetsplatser inom de centrala dalarna, högre och tätare.”

Beträffande de träd som finns inom programområdet skriver man att, ”det är olyckligt att redan i planprogrammet nämna att några träd inom planområdet bör bevaras. Detta medför ju att det kan bli omöjligt att bygga parkeringar i källaren på vissa delar.”

Beträffande bullerfrågan, undrar man om Länsstyrelsen uppmärksammande om att Nygatus trafik genererar höga bullervärden fortfarande gäller? Med yttrandet bifogas en ljudmätning, som uppförts av FFT -konsult SBR på uppdrag av Umehem, under kl. 06.30-8.00, den 24 september 2012. Utifrån de ljudmätningar som har gjorts på kontorshuset på fastigheten Audumbla 8 och på Nygatan, norr om fastigheten Embla 5, dras slutsatsen att biltrafiken på Nygatan inte genererar de bullernivåer som hävdas av Länsstyrelsens utlåtande till behovsbedömningen och i planprogrammet.

Beträffande bevarandefrågan av värdefulla byggnader, skrivs att, ” Vi är undrande över den blåa pricken på tillbyggnaden på Embla 5. Hur ska vi tänka i framtiden om vi inte vill få blå prickar på byggnader som kan hindra en framtida utvecklingsmöjlighet”.

Kommentar

Parkeringsköp av anställdas parkeringsplatser och eventuellt samnyttjade av parkeringsplatser, kommer att mer ingående utredas under kommande detaljplanarbete i samarbete med bl.a. UPAP. Det får dock påpekas att en ny detaljplan reglerar en rad olika frågor, bl.a. antal parkeringsplatser och deras placeringar, på nytt utifrån nya förutsättningar. Frågan om var pengarna från ett eventuellt parkeringsköp ska användas är en fråga som hanteras av UPAP.

Cykelparkeringsnorm som har angetts i planprogrammet utgår från normen 13-20 cykelplatser per 1000 m² BTA som finns i FFC. Eftersom området ligger mycket centralt och kommunen vill uppmuntra cyklandet då har kontoret ansett att 20 cykelparkeringsplatser per 1000 m² BTA är en rimlig tolkning av normen. Placering och utformning av cykelparkeringsplatser har stor betydelse på hur de kommer att användas.

Bakgrunden till kontorets ställningstagande kring indragning av eventuella tillbyggnader på kontorshuset på fastigheten Audumbla finns förklarade under rubriken Stadsbild i planprogrammet. Kontorshuset på fastigheten Audumbla 8 har en lång och ganska stängd fasad mot Skolgatan. Om nya våningar byggs på utan indragningar då finns det risk att kontorshuset dominerar för mycket den delen av Skolgatan. För övrigt står inget i planprogrammet om hur indragning av tillbyggnaden på kontorshuset på fastigheten

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 Mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Audumbla 8 ska se ut i detalj. Den frågan hanteras mer ingående under kommande detaljplanarbetet. För övrigt vidhåller kontoret sin ståndpunkt i denna fråga.

Utifrån en stadsbildanalys och de visioner som har formulerats i FFC har kontoret dragit slutsatsen att omvandling av programområdet kan spela en nyckelroll i utveckling av det offentliga rummet mot Västra Esplanaden. Kontoret vidhåller därmed sin ståndpunkt om att programområdet inte är lämplig för nodbildning utan har en stor potential att förstärka de existerande och kommande stråken i den delen av centrumfyrkanten. Frågan har diskuterats i avsnittet Strategiska överväganden i planprogrammet. I detta sammanhang har även byggnadernas höjd diskuterats.

Utifrån hänsyn till en rad frågor, så som utveckling av stråk, reglering av en rimlig exploateringsgrad, sikt och ljusförhållande och hänsyn till stadsbild samt anpassning till kulturmiljö har kontoret ansett att programområde inte lämpar sig för byggande av höghus. För kv. Embla vidhåller kontoret att Försäkringskassans nya höjd på sex våningar, som nyligen har reglerats i detaljplanen PLA 2480K-P12/16, bör utgöra den maximala höjden inom kvarteret. Höjden på nya byggnadskroppar längs gränssnittet till Nygatan ska anpassas till de befintliga höjderna inom kvarteret som är på tre till fyra våningar. Mot Sveagatan och Skolgatan bör nya byggnader få en höjd på 4-5 våningar som anpassar sig till gaturummen.

Beträffande kv. Audumbla vidhåller kontoret också att den maximala höjden bör vara sex våningar. Tillbyggnader ovanpå kontorshuset på fastigheten Audumbla 8 bör få ske med max två indragna våningar. Nya byggnadskroppar längs kv. Audumblas gränssnitt mot Sveagatan bör vara max 2-3 våningar för att inte dominera över den äldre träbebyggelsen.

Under rubriken Behovsbedömning i planprogrammet finns formuleringen att ”Nygatans trafik genererar höga bullervärden...”. I planprogrammet framgår det tydligt att denna formulering tillhör Länsstyrelsens yttrande i samband med den behovsbedömning som kontoret hade utfört. Att det finns en påtaglig bullerproblematik på Nygatan bekräftas också av de befintliga bullerkartor som har tagits fram av Umeå kommun, Miljö och hälsoskydd 2009 (se bullerkarta på sidan 19 i planprogrammet). Miljö och hälsoskydd påpekar också i sitt yttrande under programsamråd att bl.a. bullerfrågan ska utredas.

Kontoret har därmed all anledning att efterfråga en utredning om bullerfrågan under kommande detaljplanarbeten. Den utredning som Umehem har bifogat med sitt yttrande kan naturligtvis ingå som en del av underlaget i kommande detaljplanarbete. Det måste dock påpekas att det fortfarande finns behov av ytterligare utredning kring bullerproblematiken. Den utredning, som har presenterats av Umehem, är gjort under en två timmars period under en enda dag. Det är ganska uppenbart att en sådan utredning inte är tillräckligt för att kontoret ska åsidosätta kommunens egna bullerutredningar.

Markering av värdefulla byggnader med den s.k. blå prick, har gjorts i Fördjupning för de centrala stadsdelarna (FFC). Synpunkter kring denna fråga kunde ha lämnats till kommunen när FFC var ute på samråd.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ

I yttrandet finns en sammanfattning som tas upp i sin helhet här nedan.

Sammanfattning

"Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (nedan kallad föreningen) ser positivt på förslaget att omvandla den tidigare brandgatan och markparkeringen inom kvarteret Audumbla till ett handelsstråk med småskalig nybyggnation som tar hänsyn till den angränsande värdekärnan nr.13 gällande kulturmiljö av riksintresse. Det är av stor vikt att kommande planering och handlingar beskriver projektets förhållningssätt till den aktuella värdekärnan. Vi motsätter oss rivning av Korskyrkan (Embla 1) och alla planer på att uppföra höghus i dessa kvarter."

Förening anser att utveckling av fastigheten Audumbla 8 ska ske genom, "att volymer och höjder anpassas till den omgivande låga bebyggelsen". Inga byggnadsvolymer bör vara högre än 2-3 våningar mot Sveagatan för att inte dominera den äldre träbebyggelsen. Man anser att planer på att bygga höghus på fastigheten "bör bestämt avvisas". Man är dessutom tveksam på att tillåta en påbyggnad med två våningar på kontorshuset mot Sveagatan. Föreningen anser vidare att det är viktigt att, "bibehålla fria ytor av "grön" karaktär med tanke på att denna del av centrumfyrcanten inte har något grönområde".

Beträffande kv. Embla anser man att Korskyrkan inte ska rivas eftersom byggnaden är blåprickad och ingår "som en sammanhållen del av den kulturmiljö som Sveagatan mellan Kungsgatan och Nygatan utgör. Kulturhistoriskt speglar Korskyrkan och det angränsande ordenshuset en epok i stadens historia där den frikyrkliga rörelsen och nykterhetsrörelsen utgjorde ett tongivande inslag i dåtidens samhällsliv." Vidare instämmer man med förslaget i planprogrammet att sex våningar bör vara den maximala hushöjden inom kvarteret.

Kommentar

Beträffande byggnadshöjder inom programområdet och anpassning till värdekärna nr 13 för kulturmiljö av riksintresse se kommentar till Länsstyrelsens yttrande på sidan 2 i samrådsredogörelsen. I planprogrammet står också att man bör värna om de befintliga träden inom programområdet. Kontoret anser att det är möjligt att bygga två våningar på kontorshuset på fastigheten Audumbla 8. Det går att gestalta de nya våningarna bl.a. genom indragning så att de passar bra till Skolgatan och den småskaliga träbebyggelsen på kv. Audumbla.

Frågan om Korskyrkans bevarande har diskuterats från olika synvinklar i programmet. I programmet står bl.a. att "Under kommande planläggning ska Korskyrkans skick utvärderas i samarbete med länsstyrelsen och Västerbottens museum".


Slutligen är det Byggnadsnämnden som får avgöra bevarandefrågan under kommande detaljplanearbeten.

Ändringar efter samråd

Planprogrammet ändras på följande punkter:

- Införande av en ny rubrik Teknisk infrastruktur
- Ändring av texten under rubriken Sammanfattning beträffande värdekärna nr.13 och hänsyn till den tekniska infrastrukturen samt att inslaget av bostäder bör göras så stort som möjligt med hänsyn till friytor för lek och annan utevistelse inom kvartersmark.
- Ändring av text under rubriken Hänsyn till kulturhistorisk bebyggelse
- Ändring av texten under rubriken Kollektivtrafiken angående omvandling av delar av Skolgatan till bussgata
- Ändring av texten under rubriken Gång och cykeltrafiken så att framgår byggande av ny gång- och cykelbana längs Nygatan, Öst på stan

Detaljplan, Umeå kommun september 2012, reviderad november 2012



Tomas Strömberg
Planchef



Saeid Erfan
Planarkitekt
Liljewall arkitekter