

PLANKARTA

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2012-03-21 LAN 12-48  
Reviderad

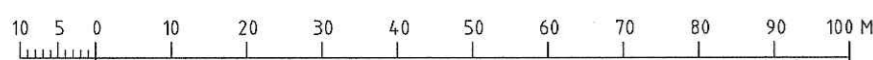
*Anna Helmer*  
Lantmätare

Mätning: MU  
Kartkonstruktion: AKR

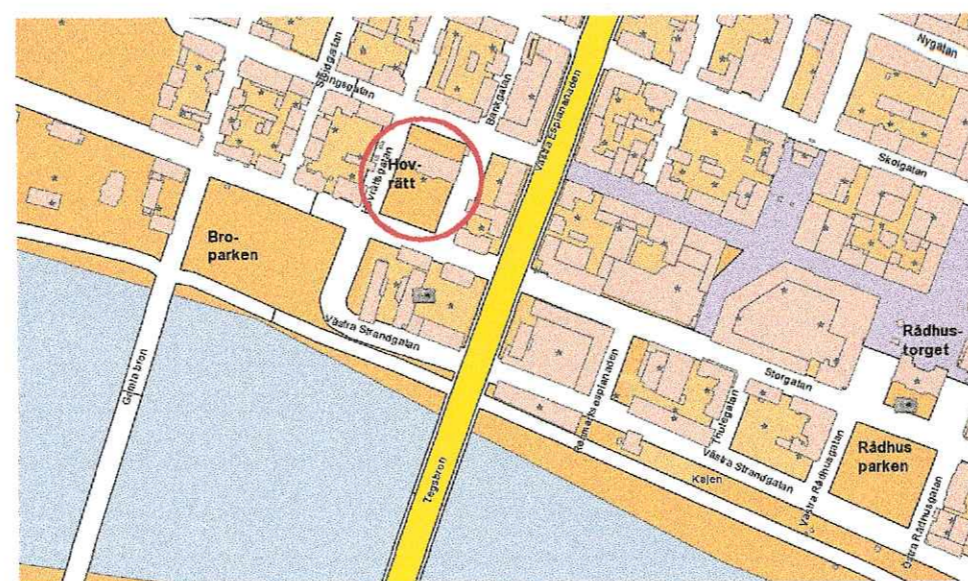
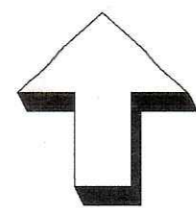
Kartstandard enligt HMK  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Läsoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrestre inmätning (närastan)  
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdförändring: Höjddata med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flytografiering år: 2000 på 800 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovs rätt: Umeå kommun

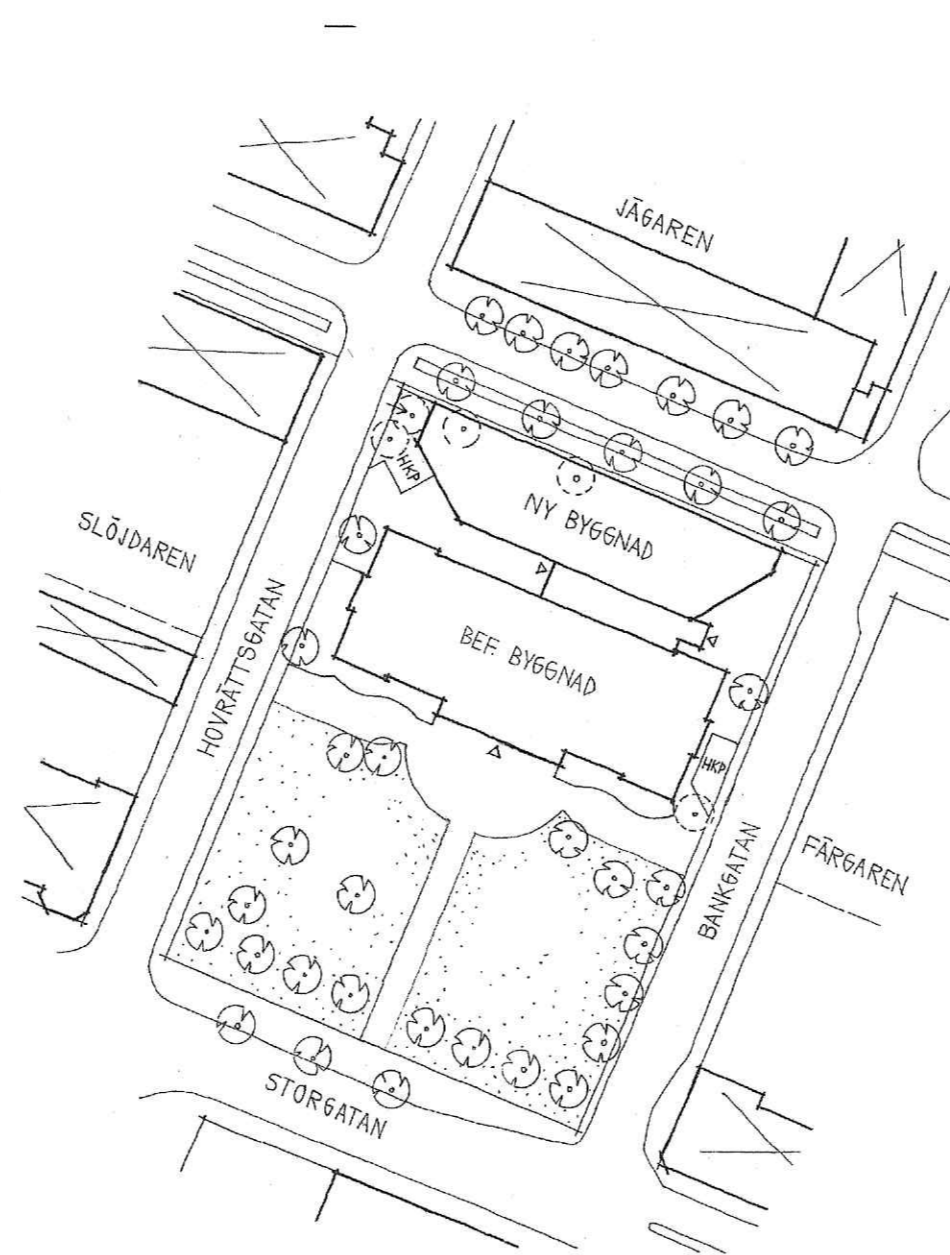
Skala 1:1000



12-04



ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION

**ANTAGANDEHANDLING**

Till planen hör:  
- plankarta med bestämmelser  
- planbeskrivning  
- samrådsredogörelse  
- gestaltungsprogram  
- utlåtande

**BESLUT**

Godkänd BN 2012-12-14  
Antagen KF 2013-01-28  
Laga kraft 2013-10-11  
Vidimeras *AN*  
Länsstyrelsens beslut 2013-03-15  
Mark- och miljödomstolens beslut 2013-04-29  
Mark- och miljööverdomstolens beslut 2013-09-05

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

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

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- Q Användning anpassad till byggnadens och trädgårdsanläggningens kulturhistoriska värden

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas

**MARKENS ANORDNANDE**

- ⊙ Körbar utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter ovan nollplanet. Övan angiven höjd får endast byggnadsdelar av mindre omfattning anordnas.
- ∠ Största taklutning i grader
- III Högsta antal våningar
- f<sub>1</sub> Fasader ska utföras i gedigna material.
- f<sub>2</sub> Fasad mot Kungsgatan ska förses med minst 20 % fönsteryta.
- p Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot Kungsgatan.

- Utformning och gestaltning skall följa intentionerna i planbeskrivning och gestaltungsprogram.

**Byggnadsteknik**

- En detaljerad geoteknisk undersökning ska redovisas innan bygglov kan medges.

**Skyddsbestämmelser**

- Q<sub>1</sub> Byggnaden får inte rivas. Vård- och underhållsarbeten ska utföras med traditionella byggnadsmaterial och färger på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
- Q<sub>2</sub> Trädgårdsanläggningen ska hållas i sådant skick att områdets karaktär inte försvakas.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**UPPLYSNINGAR**

Hovrättsbyggnaden är byggnadsminne enligt kulturminneslagen sedan 1995. Skyddsbestämmelser utfärdade av länsstyrelsen gäller.

Detaljplan för fastigheten  
**LÄRAREN 1** inom VÄST PÅ STAN  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering september 2012  
rev. november 2012  
rev. januari 2013

*Tomas Strömberg*  
Planchef

*Patrik Forsberg*  
Planarkitekt

2480K-p13/34



## Laga kraftbevis

Diarienummer: PLA 12-4

Datum: 2013-10-14

Handläggare: Patrik Forsberg

### Detaljplan för fastigheten LÄRAREN 1 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2013-01-28, § 8.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som 2013-03-15 beslutar att avslå överklagan.

Det beslutet är överklagat hos Mark- och miljödomstolen som 2013-04-29 beslutar att avslå överklagan.

Det beslutet är överklagat till Mark- och miljööverdomstolen som 2013-09-05 avvisar överklagan.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-10-11.**

#### Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

*Inger Södermark*

Inger Södermark

Plantekniker

2480K-P13/34

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060206

PROTOKOLL  
2013-09-05  
Föredragning i  
Stockholm

Aktbilaga 6  
Mål nr P 4679-13

UMEÅ TINGSRÄTT Domare 2:3
INKOM: 2013-10-11 MÅLNR: P 897-13 AKT BIL.

#### RÄTTEN

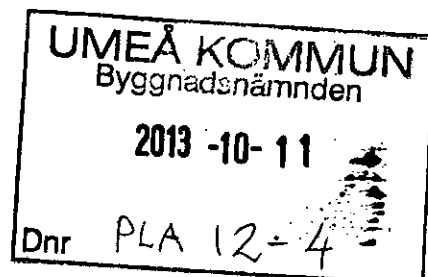
Hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Vibeke Sylten, referent, tekniska rådet  
Tommy Åström och tf. hovrättsassessorn Erika Enlund

#### FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Linn Gloppestad

#### KLAGANDE

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, 894002-7934  
c/o Podiet Skattekonsulter KB  
Magasinsgatan 7, 3 tr  
903 27 Umeå



#### MOTPART

Umeå kommun  
901 84 Umeå

#### SAKEN

Detaljplan för fastigheten Läraren 1 i Umeå kommun; nu fråga om avvisning

#### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-04-29 i mål nr P 897-13

Målet föredras och Mark- och miljööverdomstolen fattar följande

#### BESLUT (att meddelas 2013-10-11)

Mark- och miljööverdomstolen avvisar överklagande från Föreningen för  
Byggnadskultur i Umeå.

#### SKÄL

Fråga har i Mark- och miljööverdomstolen uppkommit om Föreningen för  
Byggnadskultur i Umeå har klagorätt enligt 13 kap. 12 § plan- och bygglagen  
(2010:900), PBL.

Dok.Id 1101516

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

2013 -10- 11

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

PROTOKOLL

P 4679-13

Dnr

Enligt 13 kap. 12 § PBL får en sådan ideell förening eller annan juridisk person som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap. 34 § PBL.

De verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap. 34 § PBL är följande.

1. industriändamål,
2. ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat projekt för sammanhållen bebyggelse,
3. en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,
4. en hamn för fritidsbåtar,
5. ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,
6. en permanent campingplats,
7. en nöjespark,
8. en djurpark,
9. en spårväg, eller
10. en tunnelbana.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att även om en förening är en sådan förening som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken innebär det inte en oinskränkt rätt att överklaga beslut rörande antagande av detaljplaner.

Syftet med ifrågavarande detaljplan är att möjliggöra en tillbyggnad på nuvarande hovrättsbyggnad inom fastigheten Läraren 1. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att projektet inte utgör en sådan verksamhet eller åtgärd som omfattas av 4 kap. 34 § PBL. Det saknas därför rätt för föreningen att överklaga beslutet om antagande av detaljplanen. Föreningens överklagande ska därför avvisas.

Med denna bedömning saknar Mark- och miljööverdomstolen anledning att komma in på frågan om föreningen är en sådan förening som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken.

6

UMEÅ HÖVINGEN  
Byggnadsnämnden  
2013 -10- 11  
Dnr

3

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

PROTOKOLL

P 4679-13

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

Linn Glopestad  
Protokollet uppvisat/

7  
UMEÅ TINGSRÄTT

Ink. 2013-05-14

Akt...../.....

Aktbil.....

Besvär  
2013-05-13

1(3)

SVEA HOVRÄTT  
060102

INKOM: 2013-05-15  
MÅLNR: P 4679-13  
AKTBIL: 1

Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt

Ink. till Svea hovrätt  
REGISTRATORSKONTORET

2013-05-15

SVEA HOVRÄTT

Ink 2013-05-15

Målnr P4679-13  
Aktbilaga 1

Klagande:

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå  
894002-7934  
c/o Podiet Skattekonserter KB  
Magasinsgatan 7, 3 tr  
903 27 Umeå

Motpart:

Umeå kommun

Överklagad dom:

Mark- och miljödomstolens vid Umeå tingsrätt  
dom 2013-04-29 i mål P 897-13

Saken:

Detaljplan för fastigheten Umeå Läraren 1

## YRKANDE

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (nedan kallad föreningen) ansöker om prövningstillstånd och yrkar att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av underinstansens dom, måtte undanröja den antagna detaljplanen för fastigheten Läraren 1 i Umeå kommun.

2013-05-13

2(3)

## SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

Vad gäller tolkningen av bestämmelsen i 3 kap. 6 § miljöbalken, om skyddet mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön, finns det rätt många avgöranden som berör naturmiljön (och områden av riksintresse för naturvården respektive friluftlivet). Vad gäller skyddet av kulturmiljön och skyddet av områden som är riksintresse för kulturvården är rättspraxis betydligt magrare.

Det kan därför anses vara av vikt för rättstillämpningen att detta mål, som rör frågan om vad som kan tillåtas inom ett område av riksintresse för kulturvården, prövas av högre rätt.

Även vad gäller den andra tvistiga rättsfrågan i detta mål, tillämpningen av förbudet mot förvanskning i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, synes rättspraxis vara rätt mager vad gäller förändringar/tillbyggnader av byggnader som är byggnadsminnen enligt kulturminneslagen. Det får därför anses vara av vikt för rättstillämpningen att även denna fråga prövas av högre rätt.

Föreningen anser dessutom att handlingarna i målet (och den ingivna utredningen) visar att det finns anledning att betvivla riktigheten i det slut som mark- och miljödomstolen kommit till; eller i vart fall att det inte går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till utan att prövningstillstånd meddelas.

## I SAK

Föreningen har i besvärsskrivelse 2013-04-05, ställt till Mark- och miljödomstolen i Umeå, redogjort för den aktuella byggnadens historiska värde och fastighetens belägenhet inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Föreningen vill särskilt åberopa sagda skrivelse jämte de till skrivelsen fogade bilagorna.

Föreningen anser att den föreslagna tillbyggnaden av fastigheten Läraren 1 (i enlighet med den av kommunfullmäktige antagna detaljplanen) är en åtgärd som kommer att påtagligt skada kulturmiljön; och som därför inte är tillåten enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Redan på denna grund bör den antagna detaljplanen undanröjas.

Härtill kommer att den föreslagna tillbyggnaden innebär att en byggnad som är särskilt värdefull från både kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt (och som därför är byggnadsminne enligt kulturminneslagen sedan år 1995) skulle allvarligt förvanskas; gestaltungsprogrammet för tillbyggnaden illustrerar väl detta, se bilaga 1. En sådan förvanskning är förbjuden enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900) varför detta utgör ytterligare en grund för att undanröja den antagna detaljplanen.

2013-05-13

3(3)



Göran Öberg  
ordförande



Ink. till Svea hovrätt  
REGISTRATORSKONTORET

2013 -05- 1 5



*Antagandehandling*

## GESTALTNINGSPROGRAM

Detaljplan för fastigheten LÄRAREN 1 inom  
Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

PLA 12-04

Reviderad november 2012

Rev. januari 2013

## INLEDNING

Gestaltningens syfte är främst att ange en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga detaljplanehandlingarna med konkreta beskrivningar av byggnads- och markgestaltningen. Programmet, som är en del av detaljplanen, beskriver i huvudsak den nya byggnaden, men även byggnadens förhållande till befintliga byggnader inom och utanför kvarteret samt påverkan på stadsbild och gaturum.

Gestaltningens syfte ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för fortsatt gestaltningens arbete, vid projektering och i hantering av bygglov för byggnader och mark inom kvarteret. För att genomförandeprocessen ska underlättas beskrivs bärande gestaltningens idéer och medel för att uppnå dessa.

Programmet som helhet är en beskrivning av kommunens och fastighetsägarens gemensamma ambitionsnivå. Generella och specifika riktlinjer redovisas för fortsatt gestaltningens arbete. Bygglovshandlingar ska utformas i linje med intentionerna i programmet.

Programmet är upprättat efter detaljplanens samrådsfas. Behovet av ett gestaltningens program har i samrådsskedet uttryckts i planbeskrivningen och på plankartan, men också i Näringslivs- och planeringsutskottets samrådsyttrande. Programmet har stöd i översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna: "Ny bebyggelse i och i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltningens program och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet"* (sid 37).

Den befintliga byggnaden är ett byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Skyddsbestämmelser utfärdade av länsstyrelsen gäller för hela fastigheten.

## BYGGNADENS UTFORMNING

De höga krav som ställs på tillbyggnadens arkitektoniska kvalitet ska innebära att fasaderna ska utformas med så stor transparens och lätthet som möjligt. Fönsterytor ska därför utgöra en betydande del av fasaderna särskilt mot Bankgatan och Kungsgatan. Utformningen är tänkt att spegla hovrättens verksamhet: stora fönsterytor mot de publika lokalerna, men i en kilform avsmalnande fönsterytor mot de mer slutna förhandlingssalarna.

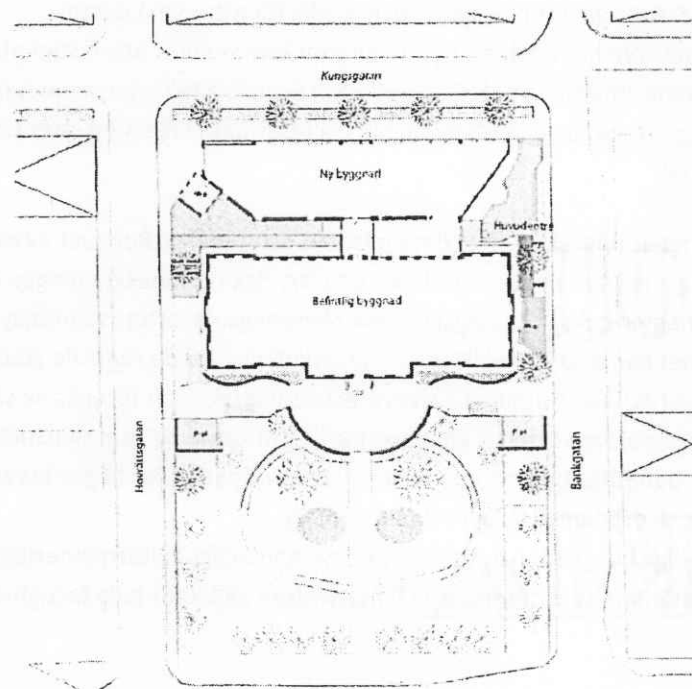
De djupa fönsternischer som kan bli resultatet av ett eventuellt passivt hus bör motverkas. Fönster ska vara genomsiktliga, men krav på anonymitet för personer på besök i byggnaden kan medföra någon form av flexibla insynsskydd, gardiner e.d.

Arkitektonisk kvalitet innebära också att byggnaden ska utformas elegant och med smäcker formgivning av detaljer.

### **Byggnadens placering**

En del av det traditionella bebyggelsemönstret Väst på stan är placeringen av långa byggnadskroppar i fastighetsgräns längs långgatorna. Mot tvärgatorna återfinns gavlar och mindre byggnader. Hovrätten är i det sammanhanget en unik byggnad, monumentalt placerad mitt i kvarteret i en parkanläggning.

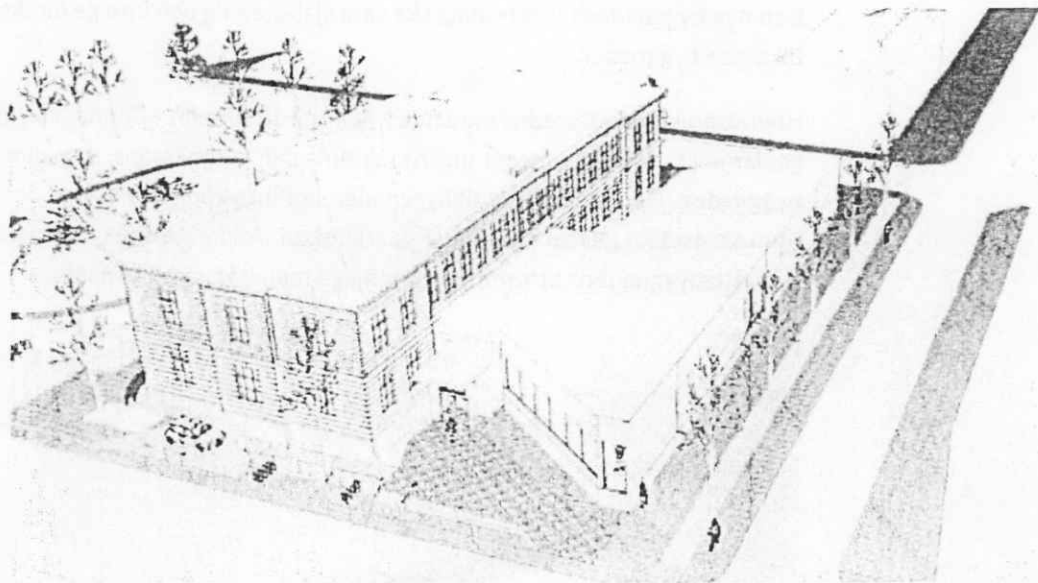
För att överensstämma med det befintliga bebyggelsemönstret ska den nu aktuella byggnaden också placeras i fastighetsgränsen mot Kungsgatan. Läget norr om huvudbyggnaden har valts för att inte störa Hovrättens ursprungliga huvudfasad mot Storgatan och inte göra intrång i parken.



*Situationsplan (träd är inte inmätta)*

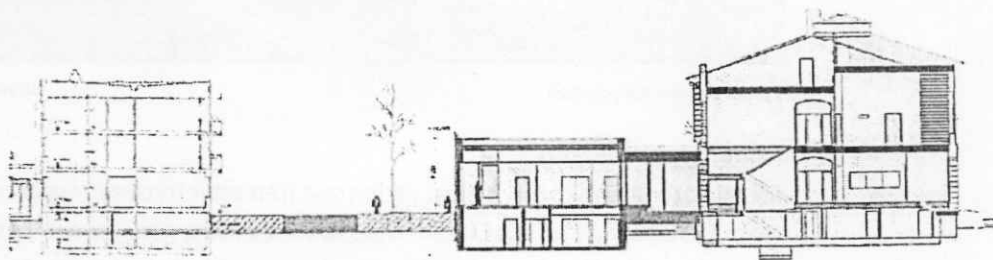
### **Byggnadens volym**

Av kulturmiljöskäl bör den nya byggnaden inte helt skymma den befintliga. Detta gäller särskilt upplevelsen från den av gående och cyklister mycket trafikerade Kungsgatan. Den nya byggnaden ska därför ges avskärningar i gavlarna som möjliggör siktlinjer via Bankgatan och Hovrättsgatan. Vid Bankgatan skapas på detta sätt också en tydligt exponerad huvudentré.



*Vy över kvarteret*

Minst lika viktigt är att den äldre byggnaden även i framtiden kan synas över den nya byggnaden. Tillbyggnaden bör därför underordna sig befintlig byggnad i höjded så att huvudbyggnaden är synlig åtminstone för gående på den norra sidan av Kungsgatan.



*Sektion genom kv Jägaren, Kungsgatan och kv Läraren.*

### ***Byggnadens arkitektur***

Förutom placering och volym är den nya byggnadens övriga estetiska uttryck av stor betydelse för den framtida upplevelsen av stadsmiljön och av Hovrättens status som rättsvårdande instans. Det är därför viktigt att den nya byggnaden ges ett stadsmässigt och värdigt intryck. Anpassningen till byggnadsminnet ställer också höga krav på både generell och detaljerad utformning.

Byggnaderna i direkt anslutning till kvarteret Lärarens norra sida är uppförda på 1950-talet och senare: bostads- och kontorshuset inom kv. Jägaren och Leoparden med fasader i rött tegel, fd Folksamhuset inom kv. Skarpskytten i olika ljusa putskulörer, kontorshuset inom kv. Slöjdaren (Skogsvårdsstyrelsen) i ljus s.k. mexi-sten och det s.k. "Kopparhuset" i kv. Färgaren med fasader i bruna keramiska plattor och inslag av koppar.

Den nya byggnadens utformning ska vara självständig och inte ge direkta associationer till dessa byggnader.

Hovrätten kompletterades med nya flyglar på 1950-talet. Denna tillbyggnad i båda gavlarna är påtagligt elegant utförd i samma stil, nyrenässans, som den då 60-åriga byggnaden. Den nu aktuella tillbyggnaden bör inte konkurrera med detta formspråk utan ska istället ges en modernistisk arkitektur. Arkitektoniska referenser till Hovrättsbyggnadens utformning är möjliga men bör vara lågmälda.

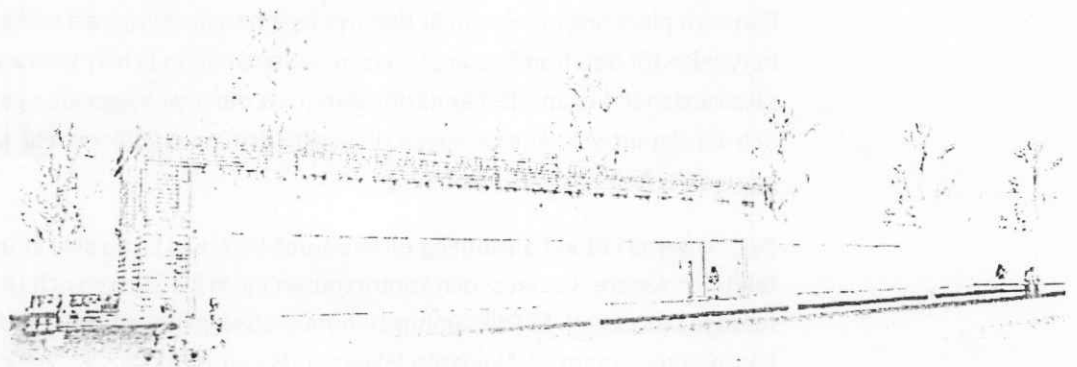


Vy mot den nya huvudentrén.

Ill: Sweco (även bild omslag)

#### **Material och kulörer**

Fasadmaterialen ska om möjligt ge betraktaren ett intryck av respekt och förtroende. De material som används i fasaderna ska vara vackra, gedigna och beständiga över tiden. För att motverka oroliga fasader ska antalet kulörer begränsas. Materialen bör inte vara alltför ljusa utan istället utgöra en kontrast till huvudbyggnaden. En mörk sockel kan ge en känsla av stabilitet.



Fasad mot Kungsgatan

Ett material som kan vara aktuellt för helt synliga fasadytor är natursten i olika former t ex marmor eller plattor av granitkeramik (t ex Casalgrande Padana, serie Marte). För att skapa en slät fasadyta bör stenskiivorna eller plattorna infästas mot plant underlag och sammanfogas så tätt som möjligt.

Som ett komplement kan extra ofärgat glas nyttjas för att motverka djupa fönsternischer och om möjligt förstärka byggnadens karaktär. Dessa glas ska placeras i liv med fasadskivorna. Olika former av spegelglas är inte lämpligt.

Fasaddelar som är indirekt synliga, t ex innanför glas, kan eventuellt kläs med annat material.

Ett annat möjligt material för synliga fasadytor kan vara glas som bör vara i mörk kulör men ej speglände.

Avsikten är att taktäckning huvudsakligen ska ske med sedum. Tillbyggnadens länk till den befintliga byggnaden, entrédelen, kan täckas med annat material t ex rostfri plåt. Övriga synliga detaljer av tak bör också kläs in med rostfri plåt. Alternativa takmaterial kan vara dubbelfalsad bandtäckt plåt eller papp.

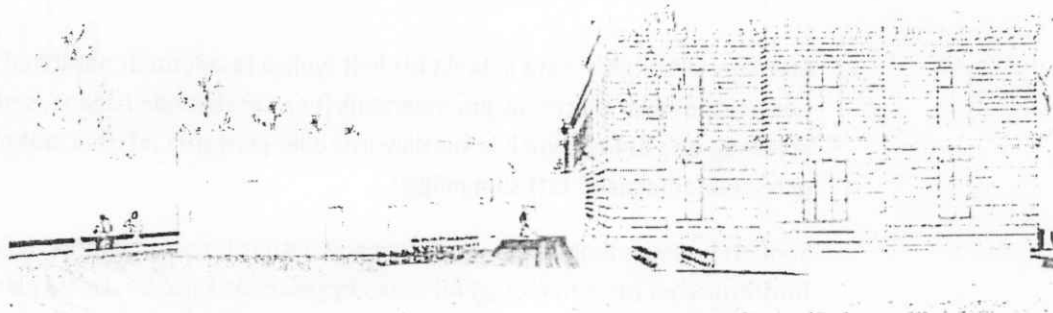
Eventuella skärmtak över entréer, cykelplatser etc bör ges ett lätt och transparent intryck. Glas kan vara ett lämpligt material.

Fönster, glasade dörrar och glaspartier bör också utföras i gedigna material som väl ansluter till övriga fasadmaterial. Lämpliga material för karmar etc kan vara koppar, mässing, rostfritt stål eller anodiserat aluminium.

Slutna dörrar och portar bör kulörmässigt integreras i byggnaden och utföras i kulör så nära fasadmaterialets kulör som möjligt.

Byggnaden är tänkt att utföras med invändig avvattning. För eventuellt synliga anordningar för avvattning ska samma materialval som för takdetaljer gälla.

Genomföringar av tak eller väggar av t ex ventilationsdon ska också utföras i material väl anpassat till övriga material, t ex rostfritt stål.



*Fasad mot Hovrättsgatan*

## UTFORMNING YTTRE MILJÖ

### *Mark inom fastigheten*

Markytorna runt den nya byggnaden beläggs lämpligen med natursten, stenplattor, mark- och gatsten i grå kulörer. För att åstadkomma ett gott estetiskt intryck bör antalet sorter och kulörer begränsas.

På ömse sidor av den befintliga byggnadens gavlar kan parkeringsplatser komma att anläggas. Dessa platser bör inte helt hårdgöras utan kan istället täckas med s.k. gräsarmering. Ett alternativ till detta kan vara grusade eller stensmjölstäckta ytor.

Huvuddelen av markytan mellan befintlig byggnad och parkområdet ska även fortsättningsvis vara grusad.

Ett mindre antal parkeringsplatser kan komma att skapas på nuvarande gräsyta, söder om den befintliga byggnaden. Dessa bör anläggas med gräsarmering.

Ett antal träd, 4-5 st, kommer sannolikt att fällas. Dessa bör ersättas av nyplanterade träd på lämpliga ställen.

Parken i övrigt ska planeras och upprustas enligt särskilt program och i samråd med i första hand länsstyrelsen.

### *Mark utanför fastigheten*

Anordningar för avvattnings, trappor etc får inte ta kommunal mark i anspråk. Eventuella trottoarkantstenar bör anpassas till parkeringsplatser och infarter.

### *Belysning*

Utvändig belysning monteras på fasad och vid entréer.

### *Skyltning*

Huvudentrén markeras med skyltning ovan entréparti. En markstående väl utformad och belyst skylt kan vara ett komplement.

**Konstnärlig utsmyckning**

I anslutning till huvudentrén mot Bankgatan kan ett konstverk placeras. Placeringen kan ge en tydlig markering av huvudentréns läge, men också markera förädlingen av fastigheten.

**MEDVERKANDE**

Programmet har framtagits av undertecknade i samarbete med fastighetsägaren Norrporten genom Thomas Johansson och arkitekt Börje Falemo. Där ej annat anges är illustrationerna av den nya byggnaden gjorda av *Falemo Hus och Interiör AB*. Från Umeå kommun har även stadsarkitekt Olle Forsgren, stadsarkitekt bygglov Maria Blomquist och trafikingenjör Lina Samuelsson deltagit.

UMEÅ KOMMUN september 2012, reviderad november 2012, rev. januari 2013  
Detaljplanering

Thomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

DOM  
2013-04-29  
meddelad i  
Umeå

Mål nr P 897-13

<p>UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden</p> <p>2013 -04- 29</p> <p>Dnr. PLA 12-04</p>
--

#### KLAGANDE

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, 894002-7934, c/o Podiet Skattekonserter  
KB, Magasinsgatan 7, 3 tr, 903 27 Umeå

#### MOTPART

Umeå kommun, 901 84 Umeå

#### ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 15 mars 2013 i ärende  
nr 403-2030-2013, se bilaga 1

#### SAKEN

Detaljplan för fastigheten Umeå Läraren 1

#### DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Överklagad till MMÖD  
14/5 2013  
"ofullständig" - föreläggande

Svea Hovrätt  
P 4679-13  
avd. 6

MMÖD 08/561 670 00  
Jannike Ferlin 08/561 675 37

Dok.Id 185174

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

/s.e.m.

**BAKGRUND**

Kommunfullmäktige i Umeå kommun antog den 28 januari en detaljplan för fastigheten Läraren 1. Beslutet överklagades till länsstyrelsen av Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (föreningen). I beslut den 15 mars 2013 avslog länsstyrelsen överklagandet.

**YRKANDEN M.M.**

**Föreningen för Byggnadskultur i Umeå** yrkar att kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen ska upphävas. Föreningen anför följande.

Det gamla folkskolelärarseminariet från 1887 (arkitekt Johan Nordqvist) används numera av Hovrätten för Övre Norrland. Byggnaden är en av Umeås viktigaste och märkligaste. Detta framgår inte minst av Karin Erikssons redovisning i "Studier i Umeå stads byggnadshistoria" och i en artikel av Sune Perssons i tidskriften "Västerbotten" (nr 3/1979).

Byggnaden är, som påpekas i den antagna detaljplanen, sedan 1995 byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Enligt länsstyrelsens skyddsbestämmelser ska byggnadens omgivning hållas i ett sådant skick att byggnadens karaktär inte förvanskas och byggnaden får inte heller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förvanskas. Härtill kommer att byggnaden är centralt belägen inom området av riksintresse för kulturmiljövården, Umeå (AC 10), vilket omfattar större delen av Umeås stadskärna. Fastigheten Läraren 1 ligger i en av de värdekärnor som länsstyrelsen har identifierat i sin riksintressebeskrivning den 20 april 2010, Storgatamiljön Väst på stan – "Gamla stan".

Umeå kommun vill nu, genom den antagna detaljplanen, skapa planmässiga förutsättningar för en stor tillbyggnad till den kulturminnesskyddade byggnaden. En tillbyggnad som till yttermera visso, enligt det framlagda gestaltningsprogrammet, kommer att ske i en modernistisk stil som drastiskt avviker från den äldre byggnadens formspråk.

Föreningen anser att det närmast vore ett helgerån att tillåta att denna märkesbyggnad tillbyggs och förvanskas i enlighet med fastighetsägarens önskemål. Om lokalbehoven för hovrätten inte kan tillgodoses i den befintliga byggnaden synes det naturliga vara att domstolen flyttar till andra lokaler, och inte att man fördärvar ett av Umeå kommuns vackraste kulturminnen.

Ett genomförande av en tillbyggnad i enlighet med den antagna detaljplanen skulle medföra en påtaglig skada på riksintresset kulturmiljö och allvarligt skada och förvanska ett värdefullt byggnadsminne. Den antagna detaljplanen bör därför upphävas.

### DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att detaljplanen inte medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård i Umeå centrum vid en prövning enligt 2 kap. 2 § PBL jämförd med 3 kap. 6 § miljöbalken.

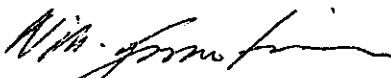
Domstolen gör inte heller någon annan bedömning än att detaljplanen är utformad inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt 2 kap. PBL. En tillbyggnad enligt den antagna detaljplanen bedöms också kunna medges utan att detta strider mot det skydd för den befintliga byggnadens värden som följer av 8 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det krav på tillbyggnadens färgsättning ("ljus fasadkulör") som länsstyrelsen enligt det överklagade beslutet avser att ta upp vid kommande tillståndsprövning enligt kulturminneslagen för det befintliga byggnadsminnet får anses möjligt att inrymma i planbestämmelserna och det gestaltungsprogram som kommunen anvisat till stöd för tillämpningen av planbestämmelserna ("materialen bör inte vara alltför ljusa..."). Planförslaget bedöms därför inte motverka byggnadsminnesintresset med hänsyn till det utrymme för tillstånd enligt kulturminneslagen som länsstyrelsen får anses ha gett uttryck för under planprocessen.


Domstolen finner även att planprocessen har hanterats på ett sätt som har möjliggjort för myndigheter, sakägare, intresseorganisationer och allmänhet att framföra sina synpunkter. Det har också framförts invändningar mot den föreslagna tillbyggnadens storlek, placering och utformning, både i fråga om tillbyggnaden som sådan och dess inverkan på den befintliga bebyggelsemiljön och dess kulturhistoriska värden. Kommunen har under planprocessen övervägt framförda synpunkter och gjort intresseavvägningar föranledda av dessa. En stor del av invändningarna har därvid inte tillgodosetts, men domstolen finner ändå att detaljplanen är utformad på ett sådant sätt att den ligger inom det handlingsutrymme för den bebyggda miljöns utformning med hänsyn till allmänna intressen som kommunen har enligt 2 kap. PBL. Några olägenheter för enskilda intressen synes inte uppstå.

Vad föreningen anfört under kommunens planprocess, till länsstyrelsen och i sitt överklagande till mark- och miljödomstolen finner domstolen inte utgöra tillräckliga skäl för upphävande av detaljplanens antagande. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 20 maj 2013.

  
Nils-Gunnar Elisson

  
Lars-Göran Boström

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Nils-Gunnar Elisson och tekniska rådet Lars-Göran Boström. Föredragande har varit beredningsjuristen Magnus Norberg.



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2013-03-15

Ärendebeteckning  
403-2030-2013

1(4)

Arkivbeteckning

Rek + mb

Föreningen för byggnadskultur i Umeå  
c/o Podiet Skattekonserter KB  
Magasinsgatan 7, 3 tr  
903 27 UMEÅ

UMEÅ TINGSRÄTT  
Domare 2:3

UMEÅ: 2013-04-10  
MÅLNR: P 897-13  
AKTBIL:

**Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för fastigheten Läraren 1 inom "Väst på stan" i Umeå kommun (1 bilaga)**

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår ert överklagande av kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 28 januari 2013, § 8, att anta detaljplan för fastigheten Läraren 1.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas, se bilaga.

**Skälen för Länsstyrelsens beslut**

Planläggning är en kommunal angelägenhet och det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom lagstiftningens ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av enskild intressent. De lämplighetsbedömningar som görs av kommunen bör därmed tillmätas stor vikt.

Nu aktuell detaljplan avser att möjliggöra en tillbyggnad på den nuvarande hovrättsbyggnaden inom fastigheten Läraren 1. Planen är relativt preciserad och avser att möjliggöra en specifik byggnation. Den behöver då bedömas även i ljuset av de mer detaljerade reglerna om förvanskning, underhåll och varsamhet som finns i 8 kap. 13 och 17 §§ plan- och bygglagen, (2010:900), PBL. Vid tillämpningen av dessa har det betydelse att hovrättsbyggnaden inte har originalutförande utan redan tidigare har genomgått vissa förändringar. Bland annat tillbyggdes den på båda sidor 1952. De slutliga ställningstagandena förvanskning, varsamhet m.m. görs dock vid en kommande bygglovprövning. Innan en tillbyggnad kan göras krävs också en prövning enligt kulturminneslagen. Även vid denna kan detaljer komma att bli mer preciserade och avgörande.

Vid framtagandet av nu aktuell detaljplan har samverkan i kulturmiljöhänseende skett med bland andra Länsstyrelsen genom länsantikvarien och Västerbottens museum. Sammantaget noterar Länsstyrelsen nu att muséet efter granskningstiden uttrycker följande slutsats, "en nybyggnad i det föreslagna

läget skulle innebära en förlust av ett välkänt motiv i stadsbilden och försvåra möjligheten att tolka byggnadsminnets betydelse och innehåll. Vi utesluter inte möjligheten av en nybyggnad men anser att en sådan i så fall bör vara kortare än vad planen tillåter. Vi anser också att planbestämmelserna inte säkerställer de höga kvalitetskrav som varit intentionen." Länsstyrelsen har inte framfört några erinringar i sitt granskningsyttrande. Dock bör noteras att gestaltungsprogrammet som planbestämmelserna hänvisar till därefter har ändrats inför kommunfullmäktiges beslut. Ändringen gäller tillbyggnadens färgsättning och innebär ett avsteg från vad länsantikvarien poängterat under tidigare samverkan. Länsstyrelsen har därför gjort ett särskilt påpekande om att färgsättningen kan komma att bli avgörande vid en kommande tillståndsprövning enligt kulturminneslagen. Sannolikt skulle då endast en ljus fasadkulör godtas. Länsstyrelsen konstaterar att gestaltungsprogrammet i sig inte är bindande men att dess intentioner ska följas eftersom det föreskrivs i planbestämmelserna. Därför säkerställer detaljplanen å ena sidan inte en viss färgsättning eller exakt utformning i övrigt av tillbyggnaden. Å andra sidan utgör detaljplanen enligt Länsstyrelsens bedömning inte heller något hinder att tillgodose hänsynsreglerna i ovan nämnda §§. Vid detta förhållande överskrider planen inte kommunens handlingsutrymme. Därför finns inte skäl att häva planen på grund av det som sagts ovan om tillbyggnadens färgsättning och utformning i övrigt. Länsstyrelsens ställningstagande innebär då också att detaljplanens gräns för tillbyggnadens största möjliga storlek är godtagbar.

När det gäller påverkan på riksintresset gör Länsstyrelsen följande noteringar och överväganden.

Efter kommunfullmäktiges antagande av planen har Länsstyrelsen beslutat att det inte finns grund för att överpröva planen utifrån de punkter som räknas upp i 11 kap. 10 § PBL. Det innebär att Länsstyrelsen då ansåg att planen inte medför påtaglig skada på riksintresset kulturmiljö.

En kulturmiljö av riksintresse är ett område som är betydelsefullt för förståelsen av länets och landets historia. Den är en sammanhållen miljö som bildar en helhet och hålls ihop av ett antal karaktäristiska drag. I Länsstyrelsens meddelande nr 8 – 2009, "Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse" räknas riksintressets karaktärsdrag sammanfattningsvis upp med bland andra följande punkter. "Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.", " Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.", "Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartermitten.", "Avstånd och luft mellan husen.", " Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata." och "Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan".

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen, med beaktande av intentionerna i gestaltungsprogrammet, tagit rimlig hänsyn till kulturmiljövärdena. Planen

medför genom detta inte sådan påtaglig påverkan på riksintresset att den kan anses strida mot 3 kap 6 § miljöbalken. När det gäller "Storgatasmiljön" som ni särskilt nämnt i överklagandet berörs dess värden som historisk kommunikationsled och paradgata inte nämnvärt. Tillbyggnaden kan antas komma att upplevas endast i mycket begränsad omfattning från Storgatan. Sammantaget utgör därför riksintresset inte hinder för den antagna detaljplanen. Planen ska därför inte hävas på grund av riksintresset.

Mot bakgrund av det som sagts ovan avslår Länsstyrelsen ert överklagande.

### Överklagandet

Ni har överklagat kommunfullmäktiges beslut och vill att Länsstyrelsen ska upphäva beslutet så att den antagna detaljplanen inte ska gälla. Som skäl för detta har ni sammantaget framfört följande. Befintlig byggnad inom fastigheten är en av Umeås viktigaste och märkligaste byggnader. Den är sedan 1995 ett byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Enligt länsstyrelsens skyddsbestämmelser ska byggnadens omgivning hållas i ett sådant skick att byggnadens karaktär inte förvanskas och byggnaden får inte heller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förvanskas. Den är centralt belägen inom område av riksintresse för kulturmiljön. Fastigheten ligger i en av de värdekärnor som identifierats i riksintessebeskrivningen, Storgatasmiljön Väst på stan – "Gamla stan". Nu planeras en stor tillbyggnad i modernistisk stil som drastiskt avviker från den äldre byggnadens formspråk. Det vore närmast ett helgerån att tillta att denna märkesbyggnad tillbyggs och förvanskas så. Lokalbehov bör kunna tillgodoses genom flyttning så att man inte fördärvar en av Umeå kommuns värdefullaste kulturminnen. Tillbyggnad enligt den antagna detaljplanen skulle medföra betydande miljöpåverkan i ett område av riksintresse för kulturmiljövärden och allvarligt skada och förvanska en värdefull k-märkt byggnad.

### Aktuella bestämmelser

I 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, sägs att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Enligt 2 kap 2 § PBL ska bestämmelserna i bland annat 3 kap miljöbalken tillämpas vid planläggning.

Av 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808), MB, framgår att områden som är av riksintresse för kulturmiljövärden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Enligt 2 kap 6 § PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stadsbilden, kulturmiljövärdena på platsen och en god helhetsverkan.

Länsstyrelsen  
Västerbotten

Beslut  
Datum  
2013-03-15


Ärendebeteckning  
403-2030-2013

4

I 8 kap. 13 § PBL sägs att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Länsstyrelsen har med stöd av kulturminneslagen utfärdat skyddsföreskrifter för byggnadsminnet hovrättsbyggnaden. Där anges bland annat att "Byggnaden får inte till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras" och att "Området kring byggnaden skall hållas i sådant skick att byggnadens karaktär inte förvanskas." Länsstyrelsen får lämna tillstånd till ändring av byggnadsminnet i strid med ovanstående om det av särskilda skäl är nödvändigt. (se Länsstyrelsens förklaring den 11 september 1995, dnr 221-10477/95)

  
Maria Törnblom

  
Anna Stenmark

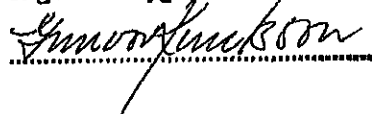
#### Bilaga

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen i Umeå

#### Kopia till

Kommunfullmäktige i Umeå kommun, [kerstin.magnusson@umea.se](mailto:kerstin.magnusson@umea.se),  
Byggnadsnämnden i Umeå; [bygglov@umea.se](mailto:bygglov@umea.se) ; [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Norrporten, [thomas.johansson@norrporten.se](mailto:thomas.johansson@norrporten.se)  
Samhällsutveckling/BoS, PS  
Mapp, G:/\_Enheter/Livsmiljö/Beslut och domar.....

Kopiens överensstämmelse med  
originalet intygas:

  
.....



## SVERIGES DOMSTOLAR

Bilaga

### ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

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

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

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

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

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

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

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

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

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

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



Länsstyrelsen  
Västerbotten

<b>UMEÅ KOMMUN</b> Byggnadsnämnden	
2013 -04- 10	
Ärendebeteckning 403-3122-2013	1(1) PLA 12-04
Arkivbeteckning	-41

Datum  
2013-04-09

Ärendebeteckning  
403-3122-2013  
Arkivbeteckning

Mark- och miljödomstolen  
Umeå tingsrätt  
Box 138  
901 04 UMEÅ

### Överklagande över Länsstyrelsens beslut

Klagande: Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonsulter KB, Magasinsgatan 7, 3 tr, 903 27 Umeå

Överklagat beslut: Länsstyrelsens beslut den 15 mars 2013, ärende 403-2030-2013, om detaljplan för delar av fastigheten Lära-  
ren 1 inom "Väst på stan" i Umeå.

Överklagandet har kommit i rätt tid.

Klagoskriften, kopia av överklagat beslut och prövade handlingar översänds för handläggning.

Vad klaganden anfört föranleder inte Länsstyrelsen att nu göra någon annan bedömning än som framgår av det överklagade beslutet.

Anna Stenmark

Kopia för kännedom till  
Byggnadsnämnden i Umeå; bygglov@umea.se ; detaljplanering@umea.se ;  
hannele.hakkinen@umea.se,  
Kommunfullmäktige, kerstin.magnusson@umea.se,



Länstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum  
2013-02-14

Ärendebeteckning  
404-1361-2013

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Arkivbeteckning	Umeå Kommun Byggnadsnämnden
	2013-02-15
Önr	PLA 12-4

901 84 UMEÅ

-38

### Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten LÄRAREN 1 inom Väst på stan i Umeå kommun.

#### Beslut

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

#### Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har 2013-01-28 § 8 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

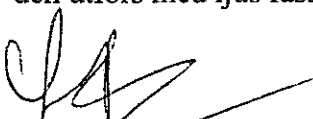
Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

#### Övrigt

Länstyrelsen hade utifrån inkomna granskningshandlingar ingen erinran över förslaget förutom synpunkter av redaktionell karaktär. Gestaltungsprogrammets skrivning angående material och kulörer "för att ge byggnaden en viss lätthet ska materialen vara ljusa", var i överensstämmelse med de underhandsträffar som hållits mellan Länstyrelsen, fastighetsägaren och kommunen under processens gång. Länstyrelsen nämner också i sitt tidigare samrådsyttrande att tillbyggnaden bör utföras i ljus kulör.

Inför antagandet har denna viljeinriktning i gestaltungsprogrammet ändrats till; "Materialen bör inte vara alltför ljusa utan istället utgöra en kontrast till huvudbyggnaden". Denna nya skrivning anser länstyrelsen motverka vad som anförts tidigare och vad som omnämndes i granskningshandlingen gällande material och kulör.

Länstyrelsen vill med denna synpunkt betona att oavsett vad som nu framgår av planhandlingarna så kommer Länstyrelsen vid den kommande tillståndsprövningen enligt kulturminneslagen, endast att godta att tillbyggnaden utförs med ljus fasadkulör.

  
Susanne Fahlgren  
Enhetschef

  
Peder Seidegård  
Bitr. länssarkitekt

2013 -02- 04

**Sammanträdesprotokoll**

2013-01-28

Dnr. PLA 12-4

-36



## Kommunfullmäktige

**Tid:** Måndagen den 28 januari 2013 kl. 9:00-14:30

**Plats:** Kommunfullmäktigesalen

**Beslutande:** Se sidan två

**Ersättare:** Se sidan två

**Övriga deltagare:** Ingalill Bengtsson, nämndsadminstratör  
 Carina Lidgren, kommunjurist  
 Claes Björnberg, presskommunikatör

**Utses att justera:** Christer Lindvall (S), Anders Ågren (M)

**Sekreterare:** Agneta Flumé §§ 1-19  
 Agneta Flumé

**Ordförande:** Marie-Louise Rönmark  
 Marie-Louise Rönmark

**Justerare:** Christer Lindvall Anders Ågren  
 Christer Lindvall (S) Anders Ågren (M)

### BEVIS

#### Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

**Organ:** Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum:** 2013-01-28

**Anslaget har satts upp:** 2013-02-05.....

**Anslaget tas ner:** 2013-02-27.....

**Förvaringsplats:** Nämndskansliet

**Underskrift:**

Kerstin Magnusson  
 Kerstin Magnusson

**§ 8**

Diariernr: KS000456/2012

**(Mex) Detaljplan - Läraren 1 - Antagande****Beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Läraren 1.

**Ärendebeskrivning**

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för tillbyggnad av befintlig byggnad (Hovrätten för Övre Norrland) inom fastigheten Läraren 1, Väst på Stan.

Befintlig byggnad på fastigheten utgör ett byggnadsminne och har i Fördjupning för Umeås centrala stadsdelar pekats ut som "Värdefull enstaka byggnad". Planområdet har i den fördjupade översiktsplanen också pekats ut som ett "Värdefullt bebyggelseområde före 1850".

Med hänvisning till att byggnaden i kraft av byggnadsminne samt att Hovrätten bör ha tillgång till ändamålsenliga lokaler, utgör planen ett stort allmänintresse. Därför föreslås antagande i kommunfullmäktige.

**Beslutsunderlag**

Utlåtande, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, gestaltungsprogram och samrådsredogörelse.

**Beredningsansvariga**

Isabella Forsgren  
Daniel Lindström

## Kommunfullmäktiges beslutsordning

### Yrkanden

Åsa Ögren (S), Peder Westerberg (FP), Igor Jonsson (M), Örjan Mikaelsson (V), Veronica Kerr (KD) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Eric Bergner (C)** – I första hand återremiss med följande motivering: för att vidare utreda byggnadens volym och utseende. I andra hand avslag.

**Patrik Brännberg** – I första hand återremiss med följande motivering: för att utreda alternativ till utbyggnad enl förslaget, att Hovrätten flyttar till en ny byggnad, att lösa lokalbehovet genom en kulvertering till en näraliggande tomt. I andra hand avslag.

### Propositionsordning som godkänns

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Ordföranden finner att ärendet skall avgöras idag. Votering begärs.

### Voteringsproposition

Ja-röst för avgöras idag

Nej-röst för återremiss

### Omröstningsresultat

Med 59 nej-röster mot 4 ja-röster och 2 ledamöter som är frånvarande beslutar kommunfullmäktige att avgöra ärendet idag. Voteringslista

Bifall mot avslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag.

Bilaga ..... till Kommunfullmäktiges protokoll.

## Voteringslista nr. 1

Umeå kommunfullmäktiges sammanträde den 28 januari 2013 klockan 12:03:40.

## Detaljplan för Läraren 1 - antagandehandling

Ledamöter	Parti	Krets	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Frånv
Marie-Louise Rönnmark ordf	(s)	1:a		X			
Marianne Löfstedt 1:a vice ordf	(m)	2:a		X			
Carin Nilsson 2:a vice ordf	(s)	1:a1		X			
Lennart Holmlund	(s)	1:a		X			
Anders Ågren	(m)	1:a		X			
Eva Andersson	(s)	1:a1	Owe Persson	X			
Tamara Spiric	(v)	1:a		X			
Nasser Mosleh	(mp)	1:a		X			
Hans Lindberg	(s)	2:a		X			
Margareta Rönngren	(s)	1:a		X			
Peder Westerberg	(fp)	1:a		X			
Katja Isacsson	(m)	1:a		X			
Christer Fessé	(m)	2:a		X			
Andreas Lundgren	(s)	1:a		X			
Jan-Olov Carlsson	(v)	2:a		X			
Veronica Kerr	(kd)	2:a		X			
Britt-Marie Lövgren	(fp)	2:a					X
Mattias Larsson	(c)	1:a					X
Lasse Jacobson	(v)	1:a		X			
Thomas Fridh	(s)	2:a1	Jörgen Boström	X			
Bernt Andersson	(s)	2:a		X			
Eric Bergner	(c)	2:a			X		
Elmer Eriksson	(m)	1:a		X			
Alireza Mosahafi	(mp)	1:a		X			
Bassam Achour	(s)	1:a		X			
Linnea Söderholm	(mp)	2:a	Cecilia Lindmark	X			
Terese Anderson	(m)	2:a		X			
Anders Sellström	(kd)	1:a		X			
Ingrid Gustafsson	(s)	2:a		X			
Lena Karlsson Engman	(s)	2:a	Lars Hammarstedt	X			
Peter Sedlacek	(fp)	2:a		X			
Peter Burström	(s)	1:a	Roland Samuelsson	X			
Orjan Mikaelsson	(v)	1:a		X			
Tommy Holmgren	(s)	2:a	Maria Vängbo	X			
Igor Jonsson	(m)	1:a		X			
Christer Lindvall	(s)	1:a1		X			
Eva Westman Modig	(m)	2:a		X			
Karolina Frykholm	(v)	2:a		X			
Ingela Wallrud	(s)	2:a		X			
Ulrica Westerlund	(fp)	2:a	Anna-Karin Sjöstrand	X			
Sven-Olov Edvinsson	(c)	2:a	Inger Enström		X		
Beatrice Årebrand	(s)	2:a		X			
Ellika Nordström	(mp)	1:a		X			
Jan Hägglund	(rse)	1:a	Patrik Brännberg		X		
Tomas Wennström	(s)	2:a1		X			
Stefan Nordström	(m)	1:a		X			
Peter Jacobsson Möller	(v)	1:a		X			
Ola Borgström	(s)	1:a2		X			
Asa Ögren	(s)	2:a1		X			
Greger Knutsson	(m)	2:a		X			
<b>Transport:</b>				<b>45</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Justeringsmännens signatur:

*MUR* *AA*

Forts. voteringslista nr. 1 Umeå kommunfullmäktiges sammanträde den 28 januari 2013.

				Transport:			
				45	3	0	2
Ledamöter	Parti	Krets	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Frånv
Raili Borg	(s)	1:a!1	Björn Tegström	X			
Lennart Degerliden	(fp)	1:a		X			
Solveig Granberg	(c)	1:a			X		
Lennart Johansson	(m)	1:a		X			
Ari Leinonen	(s)	1:a		X			
Ingemar Jangvad	(s)	1:a!1		X			
Elsa Andersson Hedqvist	(v)	1:a	Maria Westerberg	X			
Solomon Tesfalidet	(mp)	1:a		X			
Patrik Hockum	(mp)	2:a		X			
Emma Nilsson	(s)	2:a!1	Ingemar Wahlström				X
Hélen Edlund	(kd)	2:a		X			
Magnus Granberg	(s)	2:a	Janet Ågren	X			
Ulla Löfgren	(m)	2:a		X			
Sture Eriksson	(kd)	1:a		X			
Gunilla Berglund	(m)	1:a		X			
Ingemar Wahlström	(s)	1:a!1		X			
<b>SUMMA:</b>				<b>59</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Justeringsmännens signatur:

*Alce de Å*

§ 281

**LÄRAREN 1**

Diariernr: PLA 12-4

**Detaljplan för fastigheten Läraren 1**

**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

1. Godkänna detaljplanen för fastigheten Läraren 1 och överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.
2. Uppdra till kontoret att revidera handlingarna beträffande gestaltning av den planerade tillbyggnaden och efterlysa komplettering av handlingarna med nya illustrationer av arkitektoniskt klass inför kommunfullmäktiges antagande.

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Åsa Ögren (S):

Byggnadsnämnden avstår från att anta detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande. För att bättre överensstämja med gestaltungsprogrammet ska handlingarna revideras beträffande gestaltning av den planerade tillbyggnaden. Byggnadsnämnden efterlyser därför nya illustrationer inför kommunfullmäktiges antagande.

Byggnadsnämnden biträder förslaget.

**Ärendebeskrivning**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Läraren 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplan, under september 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av den befintliga byggnaden som disponeras av Hovrätten för Övre Norrland.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att under samråd och granskning lämna synpunkter på förslaget. Med de synpunkter som inkommit har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår de revideringar som efter granskningen föreslås i handlingarna.

### Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från

- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
- Västerbottens museum
- Fyrvaktaren HB

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2012-11-29

### Antagandehandlingar

Utlåtande, daterat november 2012

Plankarta med bestämmelser, daterad november 2012

Planbeskrivning, daterad november 2012

Gestaltningsprogram, daterat november 2012

Samrådsredogörelse, daterad september 2012

### Beredningsansvariga

Patrik Forsberg

Tomas Strömberg

### Protokollet med handlingar sänds till

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



## Tjänsteskrivelse

2012-11-29

Byggnadsnämnden

LÄRAREN 1

### **Detaljplan för fastigheten Läraren 1 inom Väst på stan i Umeå kommun**

Diariernr: PLA 12-4

#### **Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta  
**att revidera detaljplanen**  
**att anta den reviderade detaljplanen.**

#### **Ärendebeskrivning**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Läraren 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplan, under september 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av den befintliga byggnaden som disponeras av Hovrätten för Övre Norrland.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att under samråd och granskning lämna synpunkter på förslaget. Med de synpunkter som inkommit har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår de revideringar som efter granskningen föreslås i handlingarna.

#### **Kvarstående synpunkter**

Kvarstående synpunkter finns från Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, Västerbottens museum och Fyrvaktaren HB.

#### **Antagandehandlingar**

Utlåtande, daterat november 2012

Plankarta med bestämmelser, daterad november 2012

Planbeskrivning, daterad november 2012

Gestaltningsprogram, daterat november 2012

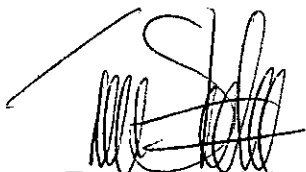
Samrådsredogörelse, daterad september 2012

#### **Beslutet ska skickas till**

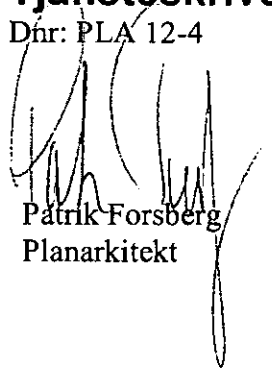
- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m fl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

# Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 12-4



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



## Utlåtande

### Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-04  
 Datum: 2012-11-30  
 Handläggare: Patrik Forsberg

## Detaljplan för fastigheten LÄRAREN 1 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Läraren 1 har upprättats av Umeå kommun, detaljplanering, under september 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av den befintliga byggnaden som disponeras av Hovrätten för Övre Norrland.

### Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-06-01 – 06-24** samt granskning under tiden **2012-10-01 – 10-22**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

### LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan (hela yttrandet).

#### ”Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för en tillbyggnad av den befintliga byggnaden.*

Länsstyrelsen har under samrådet avgivit ett yttrande den 5 juni 2012.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna utställnings/granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

#### Övrigt

Det takmaterial som ger den lägsta bygghöjden (konstruktionshöjd) bör väljas.

*Redaktionella synpunkter på gestaltningsprogrammet:*

Sidan 5 sista meningen ”t ex under glas” ska vara *innanför glas*.

Sidan 7 stycke 4 ”...kulturvårdande myndighet” ska vara *i första hand länsstyrelsen*.

Sidan 7 stycket Belysning ”utförs på...” ska vara *monteras på*.”

### Kommentar

Kombinationen av rumshöjd, behovet av installationsutrymme samt den egentliga konstruktionshöjden för taket utgör byggnadens totala höjd. Valet av takmaterial är i sammanhanget av mindre betydelse men bör självfallet beaktas.

Den något sluttande marken innebär att en enhetlig byggnadshöjd bättre anges med ett mått anpassat till kommunens höjdsystem. I samråd med fastighetsägaren har därför en precisering av byggnadshöjden gjorts: den ändras från ett fixt mått, 6,0 meter, till ett mått relaterat till nollplanet, +16,85 meter.

Länsstyrelsens redaktionella synpunkter tillgodoses genom ändringar i gestaltningsprogrammet.

## UMEÅ KOMMUN

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden har inget att erinra.

## UMEÅ KOMMUN, BOLAG

### UMEVA

Inga ytterligare synpunkter utöver att man förordar att hämtning av avfall etc kan ske från Hovrättsgatan.

### Kommentar

Sophämtning är tänkt att ske från Hovrättsgatan.

### UMEÅ ENERGI

Ett kabelskåp i hörnet Kungsgatan/Bankgatan måste sannolikt flyttas. Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader.

### Kommentar

Synpunkten behandlas i planbeskrivningen.

## ORGANISATIONER

### FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ

Med hänvisning till att den befintliga byggnaden är byggnadsminne enligt kulturminneslagen och "en av Umeås viktigaste och märkligaste byggnader" avstyrker föreningen planförslaget i sin helhet.

Föreningen menar att det framstår som "ytterst förvånande (och helt motsägelsefullt) att kommunens planavdelning i den utställda detaljplanen föreslår att man skall skapa planmässiga förutsättningar för en stor tillbyggnad till den kulturminnesskyddade byggnaden. En tillbyggnad som till yttermera visso, enligt det framlagda gestaltningsprogrammet föreslås ske i en modernistisk stil som drastiskt avviker från den äldre byggnadens formspråk."

### Kommentar

Umeå kommun, detaljplanering, delar inte föreningens synpunkter vad gäller möjlighet till tillbyggnad och arkitektonisk stil. Detaljplanering menar vad gäller stilfrågan att den föreslagna utformningen representerar samtida arkitektur, utgör en kontrast till den befintliga byggnadens senrenässans och framhäver byggnadsminnet på ett utmärkt sätt. Den för byggnadsminnet ansvariga myndigheten, länsstyrelsen, har inte kommenterat formspråket under granskningen, något som kan tolkas som ett stöd för utformningen.

## VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet gör den samlade bedömningen att man inte kan tillstyrka planförslaget.

Museet utesluter inte en tillbyggnad till byggnadsminnet, såvida det inte förvanskar eller reducerar byggnadens värde. Museet menar också att intentionerna i planhandlingarna är goda, men hänsynen till byggnadsminnet säkerställs inte i planbestämmelserna. Museet menar att en våning är bra, att tillbyggnaden är för lång, att placeringen i fastighetsgräns mot Kungsgatan inte är självklar, att byggnadsminnets fasad måste framträda mer och att en mörkare fasad skulle vara att föredra.

Man drar slutsatsen att ”en nybyggnad i det föreslagna läget skulle innebära en förlust av ett välkänt motiv i stadsbilden och försvåra möjligheten att tolka byggnadsminnets betydelse och innehåll. Vi utesluter inte möjligheten av en nybyggnad men anser att en sådan i så fall bör vara kortare än vad planen tillåter. Vi anser också att planbestämmelserna inte säkerställer de höga kvalitetskrav som varit intentionen.”

### Kommentar

Umeå kommun delar inte alla museets synpunkter. Detaljplanering har i samråd med fastighetsägaren och ansvarig arkitekt arbetat intensivt med gestaltungsfrågan och anser inte att den föreslagna tillbyggnaden vare sig förvanskar eller reducerar den befintliga byggnaden. Detaljplanering menar också att de planbestämmelser som angivits, och även hänvisningen till gestaltungsprogrammet, så långt som möjligt i sammanhanget garanterar tillbyggnadens kvalitet. (Se även nedan under kommentar till Fyrvaktaren HB!)

### FYRVAKTAREN HB

Bolaget har i punktform kritiska synpunkter på utformningen av tillbyggnaden som man menar inte håller tillräcklig arkitektonisk klass, är alltför utbredd och har en egendomlig form. Man anser också att byggnaden inte självklart ska vara ljus, har karaktär av skolåda och ger intryck av en tillfällig paviljong. Slutligen anser man att en arkitektävling varit befogad.

### Kommentar

Umeå kommun delar inte bolagets synpunkter på den tänkta tillbyggnadens utbredning och form. Utformningen är till stor del en konsekvens av behovet av någorlunda fri sikt från Kungsgatan mot byggnadsminnet. En flervåningslösning har prövats tidigare med oacceptabelt resultat.

Utformningen har dock bearbetats efter granskningen och fasaderna har nu en mörkare kulör som signalerar en kraftfullare och mer självständig arkitektur än tidigare. Förhoppningsvis kan bolagets associationer till förvaring av fotbeklädnader och byggnader med kort livslängd därigenom förändras.

## SAMMANFATTNING

Följande ändringar görs i handlingarna:

- I planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet ändras de avsnitt som behandlar fasadernas kulör och material. Alla bilder som visar tillbyggnadens volym byts ut och vissa redaktionella ändringar görs.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om befintligt kabelskåp.
- På plankartan ändras bestämmelsen om högsta byggnadshöjd.

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

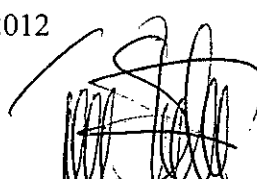
### Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
  - Föreningen för byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonstuler KB, Magasinsgatan 7<sup>3</sup><sup>ur</sup>, 903 27 Umeå
- Övriga berörda (underrättelse):
  - Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå;
  - Fyrvaktaren HB, c/o Lena Tengnér, Löfstigen 4, 903 43 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun november 2012



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



**Planbeskrivning  
Antagandehandling**

1 (9)

Diarienummer: PLA 12-04  
Datum: 2013-01-02  
Handläggare: Patrik Forsberg

## **Detaljplan för fastigheten Läraren 1 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

### **HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningsprogram
- Utlåtande

### **PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av den befintliga byggnaden.

### **PLANENS HANDLÄGGNING**

Detaljplanen handläggs med s.k. normalt planförfarande, dvs med både samråd och utställning/granskning. Den beräknas kunna antas tidigast under december 2012.

### **PLANDATA**

Planområdet, som sammanfaller med kvarteret, är beläget Väst på stan ca 300 meter från Rådhusorget i Umeå Centrum. Planområdet, som har en area om 5054 m<sup>2</sup>, avgränsas av omkringliggande gator. Fastigheten ägs av Fastighetsaktiebolaget Norrporten och disponeras av Hovrätten för Övre Norrland.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

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

Länsstyrelsen har den 15 februari 2012 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 15 februari t.o.m. 7 mars 2012.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Gällande översiktsplan:

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

2 (9)  
Diarienummer: PLA 12-04  
Datum: 2013-01-02

- Öp Umeå kommun - Fördjupning för de centrala stadsdelarna (aug 2011).

I fördjupningen är hela fastigheten inrymd inom *Kulturmiljö av riksintresse* och ingår, som en del av Storgatan och den gamla landsvägens sträckning västerut, i *Värdekärnor av riksintresse* och *Värdefulla bebyggelsemiljöer före 1850*.

Gällande detaljplaner:

- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Muraren, ... Läraren, ... inom Umeå stad (antagen 1943). Anger för fastigheten "allmänt ändamål i tre våningar".
- Förslag till tomtindelning (1952)

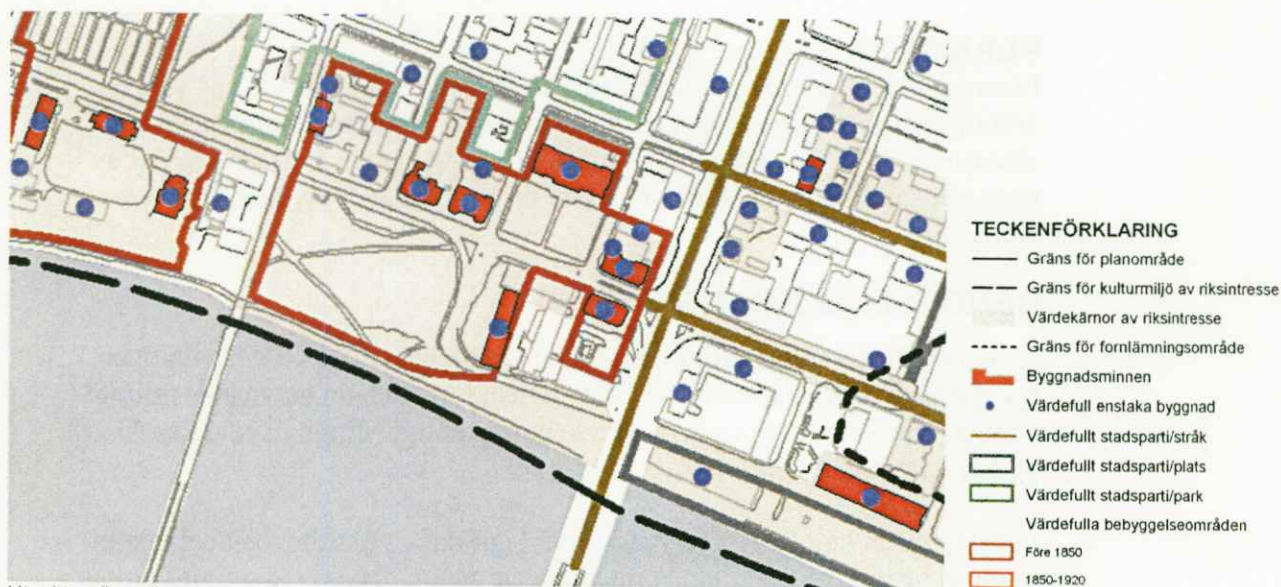
Förordnanden:

- Byggnadsminne enligt kulturminneslagen sedan 1995. Skyddsbestämmelser utfärdade av Länsstyrelsen gäller.

Hovrättsbyggnaden är klassad som byggnadsminne, vars direkta omgivning ska hållas i sådant skick att byggnadens karaktär inte förvanskas. Byggnaden får inte heller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förvanskas.

Riksintressen

- Ingår i riksintresset kulturmiljö Centrala Umeå (1989, rev. 2010)



Utsnitt ur översiktsplanen Fördjupning för de centrala stadsdelarna

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Byggnadskultur och gestaltning

#### Befintlig byggnad

Fastigheten är, förutom ett mindre förråd, enbart bebyggd med den byggnad som uppfördes 1887 (arkitekt Johan Nordqvist) och ursprungligen inrymde

folkskoleläraryrkesseminariet. Från 1936 har byggnaden nyttjats av Hovrätten för Övre Norrland, utbyggd mot öster och väster 1952.

Byggnaden är utförd i ”lätt och sober nyrenässansstil” (ur *Arkitekturguide Umeå 2001*) med slätputsade gråvita fasader i två våningar. Fasaderna är rikt bearbetade med pilastrar, hörnkedjor och en rusticerad bottenvåning. En mittrisalit dominerar byggnadsvolymen, men sidorisaliter inom de senare byggda delarna förstärker den symmetriska utformningen. Byggnadens tak är flackt, valmat och belagt med svart plåt. En konsolfris pryder taksprånget.



Hovrättsbyggnaden från Storgatan

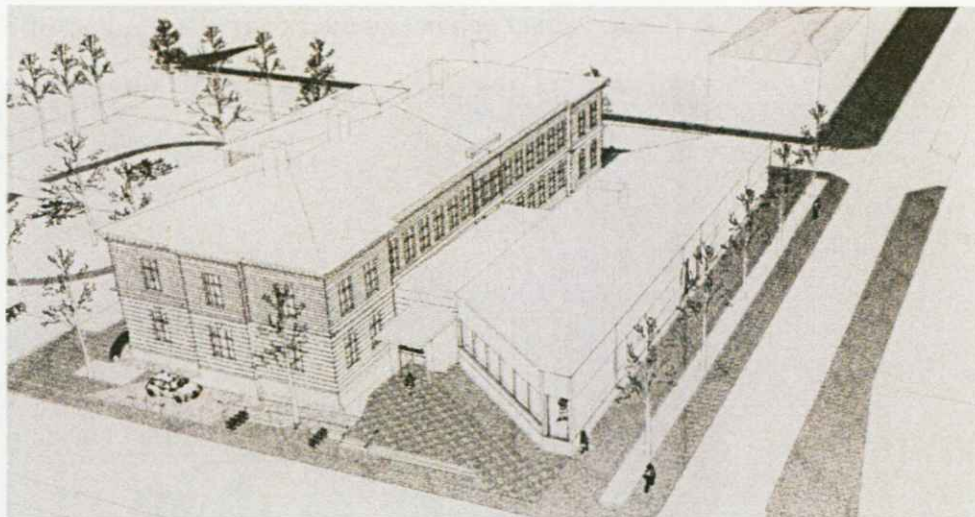
### Ny byggnad – planbestämmelser

Funktionellt medger planen endast den användning av byggnaderna – och fastigheten som helhet – som är anpassad till kulturmiljöskyddet (Q). Detta innebär att nuvarande användning, men också flera alternativa framtida användningar, är tänkbara.

Avsikten är att den nya byggnaden ska inrymma större lokaler för Hovrätten. Aktuella skisser visar en ny byggnad i en våning och källare, men också vissa interiöra ombyggnader av den befintliga byggnaden.

Detaljplanen reglerar den nya byggnadens placering, utbredning, volym och utformning till att underordna sig den byggnadsminnesmärkta huvudbyggnaden. Planbestämmelserna innebär en avgränsning av den fysiska utformningen, men inkräktar inte på möjligheten att skapa en karaktärsfull byggnad.

För att överensstämna med bebyggelsemönstret i närliggande kvarter ska byggnaden placeras i fastighetsgräns mot Kungsgatan. Byggrättens utformning kräver också – om den utnyttjas till fullo – att byggnadens gavlar ges kraftiga avskärningar, detta för att skapa godtagbara siktförhållanden från Kungsgatan mot den befintliga byggnaden. Av samma skäl, men också för att inte skugga bostäder på norra sidan av Kungsgatan, medges endast en våning, ett flackt tak och ytterst begränsade byggnadsdelar på taket.



Ny byggnadsvolym

Ill: falemo hus & interiör

Detaljplanen skapar möjlighet att uppföra en byggnad med särpräglad form och intresseväckande arkitektur, en byggnad som respekterar den befintliga byggnaden, men som samtidigt uppvisar formmässig självständighet.

Byggnadens fasader bör därför kläs i gedigna material som med struktur och kulör kontrasterar mot den äldre byggnaden. Lämpliga fasadmaterial kan vara natursten, plattor av granitkeramik, koppar, rostfritt stål, mässing eller glas – robusta material som bör kunna ge det önskade intrycket.

De relativt tunga fasadmaterialen bör balanseras av lätthet och viss transparens, skapad genom en stor andel fönsterytor i fasaderna. Alltför kraftiga fönsterdelningar bör undvikas. Att en större andel av fönsterpartierna av insynsskäl sannolikt kommer att utföras frostade eller på annat sätt icke genomsiktliga, bör inte motverka den eftersträlvade känslan.

Även taktäckning, takgenomföringar, takfot mm bör utföras i hållbara och gedigna material t ex bandtäckt plåt (dubbelfalsad), rostfritt stål eller koppar. Alternativ kan vara sedum eller papp. Av estetiska skäl bör en eventuell takfot utföras inklädd.

Konsekvensen av ovanstående ambitioner är att planbestämmelserna reglerar byggrättens avgränsning och byggnadens placering i fastighetsgräns (p). Därutöver regleras också byggnadens höjd i fasadliv (byggnadshöjd = +16,85 meter över nollplanet), taklutning om maximalt sju grader, fasad-

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

5 (9)  
Diarienummer: PLA 12-04  
Datum: 2013-01-02

material ( $f_1$ ) och andel fönsterytor i fasad till minst 20% ( $f_2$ ). En planbestämmelse hänvisar också till intentionerna i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet.

**Ny byggnad – illustrationer**

Illustrationerna visar den tänkta byggnaden med huvudentré riktad mot Bankgatan och Kungsgatan. Från motsatta hållet, Hovrättsgatan, angörs personalentré och ett garage för det fordon som transporterar frihetsberövade. Huvudentrén är ordentligt uppglasad och tydligt skyltad. Garageporten, som är synlig från Kungsgatan/Hovrättsgatan, illustreras något infälld och i samma kulör som fasaden.



Vy från Kungsgatan idag



Vy från Kungsgatan med ny byggnad

Ill: Sweco

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

6 (9)  
Diarienummer: PLA 12-04  
Datum: 2013-01-02

Fasaderna mot Bankgatan och Kungsgatan är uppglasade, längs Kungsgatan genom en långsgående slits: från stora öppningar mot Bankgatan och huvudentrén, mot större slutenhet västerut.

Illustrerade fasadmateriell och kulörer ska ses som exempel. Utförligare beskrivning finns i gestaltungsprogrammet.

**Mark och vegetation**

Den befintliga byggnadens huvudentré var ursprungligen förlagd till den södra sidan, mot Storgatan och älven. Idag utgör denna entré en sekundärentré. En stor trädgård är här inramad av en klippt häck av sibirisk ärtbuske och utformad med gräsmattor, planteringar och grusade gångar. Mot Storgatan avgränsas trädgården även av ett antal höga lindar. I det inre av trädgården finns uppvuxna lövträd av olika slag, bl a gulbarkig hägg.

I detaljplanen bekräftas att även trädgårdsanläggningen ingår i byggnadsminnesskyddet (q<sub>2</sub>). En upprustning av trädgårdsanläggningen bör därför komma till stånd.

Den norra delen av fastigheten domineras idag av parkeringsplatser men inramas också av häck och ett antal björkar. Nybyggnadsprojektet kommer här att medföra en genomgripande förändring med bl.a. fällning av ett antal av de större träden.

I anslutning till den nya byggnaden kommer marken att beläggas med olika typer av sten och plattor. För att skapa ett sammanhållet intryck bör antalet sorter och kulörer begränsas.

**Geotekniska förhållanden**

Den befintliga byggnaden är på grund av ålder och konstruktion känslig för störningar som t ex förändring av grundvattennivå och vibrationer. För att i ett tidigt skede fastställa lämpligt grundläggningssätt och dess konsekvenser, finns en planbestämmelse om krav på detaljerad grundundersökning innan bygglov beviljas.

**Tillgänglighet**

Förutom nybyggnad av förhandlingssalar mm avser fastighetsägaren bygga om vissa interiörer i befintlig byggnad. Även dessa interiöra förändringar begränsas av byggnadsminnets restriktioner.

Tillgängligheten för rörelsehindrade till båda byggnaderna avses anordnas med invändiga ramper och hissar i anslutning till de norra entréerna.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Kvarteret är på alla sidor omgivet av trottoarer. Längs den södra sidan av Kungsgatan sträcker sig på separat cykelbana ett av kommunens huvudvägnät för cykeltrafik. Cyklister kan också trafikera Hovrättsgatan i båda riktningarna.

Förutom Storgatan är övriga gator som omger kvarteret enkelriktade för fordonstrafik: Kungsgatan västerut, Bankgatan norrut och Hovrättsgatan söderut.

### **Kollektivtrafik**

En av kollektivtrafikens stomlinjer (linje 1) trafikerar Skolgatan (ca 200 m). Närmaste hållplats för andra linjer finns på ca 300 meters avstånd från kvarteret Läraren.

### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Fordonsparkering för den aktuella verksamheten ska anordnas om minst 10 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. En av dessa platser ska avsättas för besökande. Byggnadernas sammanlagda yta, 2800 m<sup>2</sup>, medför ett parkeringsbehov om 28 platser varav tre för besökande. Rekommenderade maximala gångavstånd för verksamhetsparkering är i normala fall 300 meter, inom centrala stan 600 meter.

Parkeringsfrågan kan lösas genom *parkeringsköp*. Det innebär en möjlighet för fastighetsägaren att friköpa sig från ansvaret att anlägga parkering inom den egna fastigheten.

För särskilda persontransporter till domstolsförhandlingar medges infart via Hovrättsgatan till ett garage i den nya byggnaden. Infart från båda tvärgatorna för tillfällig parkering av tjänstefordon på parksidan medges också. Övriga icke godtagna sträckor för utfart markeras på plankartan med utfartsförbud.

En parkeringsplats för rörelsehindrade ska anordnas inom 25 meters gångavstånd från huvudentrén.

För cyklister ska 13-20 cykelplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA (FÖP aug 2011) anordnas, i första hand inom fastigheten. Befintlig byggnad omfattar 1600 m<sup>2</sup>, den nya 1200 m<sup>2</sup> vilket innebär ett behov av cykelplatser om totalt 36-56 platser.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Va-ledningar finns i anslutande gator. Om koppar används som fasadmaterial måste kopparföreningar avskiljas från dagvatten innan det avleds från fastigheten.

### EI

Elförsörjning finns i anslutande gator. Ett befintligt kabelskåp vid Bankgatan måste sannolikt flyttas.

### Opto

Opto-kabel finns nedlagd i fastighetsgräns och ska skyddas under byggtiden.

### Värme

Den befintliga byggnaden är idag ansluten till fjärrvärme i Hovrättsgatan. Anslutningsmöjlighet finns även i Kungsgatan och Bankgatan.

### Avfall

En miljöstation avses anordnas i den västra delen av den nya byggnaden. Utrymmen och transportväg ska utformas enligt NOA11.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden sätts till att utgå vid årsskiftet närmast fem år efter att planen vunnit laga kraft.

## FASTIGHETSBILDNING

Syftet med planen är att inom fastigheten Läraren 1 möjliggöra en tillbyggnad till den befintliga byggnaden i en våning och källare.

Planen medför inget behov av ändrad fastighetsindelning. Ytterligare uppdelning är ej heller lämplig.

Eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

### Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Läraren 1	Eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt

**Planbeskrivning  
Antagandehandling**

9 (9)  
Diarienummer: PLA 12-04  
Datum: 2013-01-02

## FASTIGHETSEKONOMI

### Genomförandetid

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


### Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagandet av planhandlingarna har från kommunen förutom undertecknade, Lina Samuelsson (trafik), Malin Widell Lindqvist (bygginsp), Per Hänström (miljö) och stadsarkitekt Olle Forsgren deltagit. Mattias Berggrund har ansvarat för de lantmäterirelaterade frågorna och Barbro Holmgren har ritat plankartan.

UMEÅ KOMMUN september 2012, rev. november 2012, rev. januari 2013  
Detaljplanering



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



**Samrådsredogörelse  
Granskningshandling**

Diarienummer: PLA 12-04  
Datum: 2012-09-26  
Handläggare: Patrik Forsberg

## **Detaljplan för fastigheten LÄRAREN 1 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Läraren 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under maj 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en tillbyggnad av den befintliga byggnaden.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-06-04 – 06-24. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### **LÄNSSTYRELSEN**

#### **”Allmänt**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för en tillbyggnad av den befintliga byggnaden.

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande.

#### **Överprövningsgrunder**

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

#### **Övrigt**

Länsstyrelsen gör den bedömningen att tillbyggnaden bör utföras i en ljus kulör, i samklang med byggnadsminnet Hovrätten. Mer precisa diskussioner får föras under den fortsatta planprocessen.”

*Kommentar: Utformningsfrågorna har bearbetats efter samrådet och redovisas i det bifogade gestaltningsprogrammet. Kompletteringar görs i planbeskrivningen och på plankartan.*

### **VÄSTERBOTTENS MUSEUM**

Museet ställer sig frågan om hovrättens utbyggnad med tanke på den skyddade miljön skulle kunna lösas på annan plats? Man är också tveksam till om de avfasade hörnen på byggnaden och envåningshöjden är tillräckligt för att den nya byggnaden ska underordna sig den befintliga.

I stadsbilden kommer den öppna anblicken av den vita hovrättsbyggnadens fasad och förgård att försvinna, något som museet bedömer som en förlust. Man anser att det därför är av största vikt att fasaden inte blir en sluten och skuggig vägg. Museet ser med intresse fram emot att i gestaltningsprogrammet läsa hur lätthet och transparens genom en stor del icke-

genomsiktliga glasytor ska åstadkommas. Man förväntar sig ”något i särklass för att kompensera förlusten av den befintliga miljön.”

*Kommentar: Umeå kommun delar museets ambitioner och har behandlat utformningsfrågorna i gestaltningsprogrammet.*

## UMEÅ KOMMUN, NÄMNDER OCH UTSKOTT

### Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP)

NP tillstyrker att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteutlåtandet. I utlåtandet poängteras att enligt *fördjupningen för Umeås centrala stadsdelar* bör ny- och påbyggnader i kulturmiljöer av riksintresse förgås av särskilt gestaltningsprogram. Avsteg från förhållningssättet bör inte göras inom aktuell detaljplan.

NP menar också att vad det gäller parkeringar kan planen endast hänvisa till *parkeringsköp*. Nämnda *grönt friköp* omfattar i dagsläget inte stadsdelar utanför centrumkärnan.

*Kommentar: De textavsnitt som behandlar parkeringsfrågan ändras. Det gestaltningsprogram som finns omnämnt i planbeskrivningen och även på plankartan har upprättats.*

## UMEÅ KOMMUN, ÖVRIGA

### UMEVA

Umeva menar att hållbar dagvattenhantering ska prioriteras, t ex infiltration, fördröjning etc. Om koppar nyttjas som beklädnad på ytor som kan utsättas för nederbörd, måste kopparföreningar avskiljas från dagvattnet innan det avleds från fastigheten.

Avfallsutrymmen och transportvägar ska utformas enligt aktuella anvisningar i NOA 11.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras dels med text om konsekvensen av användning av koppar som fasad- eller takmaterial, dels med text om NOA 11.*

### Umeå Energi

Bolaget har ingen erinran, men påpekar att en opto-kabel finns i fastighetsgräns. Den ska skyddas under byggtiden. Eventuella flyttkostnader faller på exploatören.

*Kommentar: Text om opto-kabel förs in i planbeskrivningen.*

### Brandförsvaret och säkerhet

Inga erinringar.

## Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

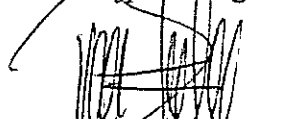
Ett *gestaltningssprogram* har upprättats och inkluderas i planhandlingarna.

*Planbeskrivningen*: Texterna om kollektivtrafik, parkeringar, fasadmateriell (koppur), avfall, opto-kabel och geoteknik ändras. Som konsekvens av gestaltningssprogrammet görs vissa ändringar av planbeskrivningens texter om fasadmateriell och -kulörer. Illustrationerna av den tänkta byggnaden byts ut.

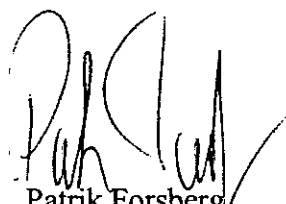
*Plankartan*: En planbestämmelse om utformning och gestaltning har tillkommit liksom en bestämmelse om geoteknisk undersökning.

I övrigt görs endast redaktionella ändringar.

UMEÅ KOMMUN september 2012  
Detaljplanering



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



*Antagandehandling*

## **GESTALTNINGSPROGRAM**

**Detaljplan för fastigheten LÄRAREN 1 inom  
Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

PLA 12-04

Reviderad november 2012

Rev. januari 2013

## INLEDNING

Gestaltningens syfte är främst att ange en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga detaljplanehandlingarna med konkreta beskrivningar av byggnads- och markgestaltningen. Programmet, som är en del av detaljplanen, beskriver i huvudsak den nya byggnaden, men även byggnadens förhållande till befintliga byggnader inom och utanför kvarteret samt påverkan på stadsbild och gaturum.

Gestaltningens program ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för fortsatt gestaltningens arbete, vid projektering och i hantering av bygglov för byggnader och mark inom kvarteret. För att genomförandeprocessen ska underlättas beskrivs bärande gestaltningens idéer och medel för att uppnå dessa.

Programmet som helhet är en beskrivning av kommunens och fastighetsägarens gemensamma ambitionsnivå. Generella och specifika riktlinjer redovisas för fortsatt gestaltningens arbete. Bygglovshandlingar ska utformas i linje med intentionerna i programmet.

Programmet är upprättat efter detaljplanens samrådsfas. Behovet av ett gestaltningens program har i samrådsskedet uttryckts i planbeskrivningen och på plankartan, men också i Näringslivs- och planeringsutskottets samrådsyttrande. Programmet har stöd i översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna: "Ny bebyggelse i och i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltningens program och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet"* (sid 37).

Den befintliga byggnaden är ett byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Skyddsbestämmelser utfärdade av länsstyrelsen gäller för hela fastigheten.

## BYGGNADENS UTFORMNING

De höga krav som ställs på tillbyggnadens arkitektoniska kvalitet ska innebära att fasaderna ska utformas med så stor transparens och lätthet som möjligt. Fönsterytor ska därför utgöra en betydande del av fasaderna särskilt mot Bankgatan och Kungsgatan. Utformningen är tänkt att spegla hovrättens verksamhet: stora fönsterytor mot de publika lokalerna, men i en kilform avsmalnande fönsterytor mot de mer slutna förhandlingssalarna.

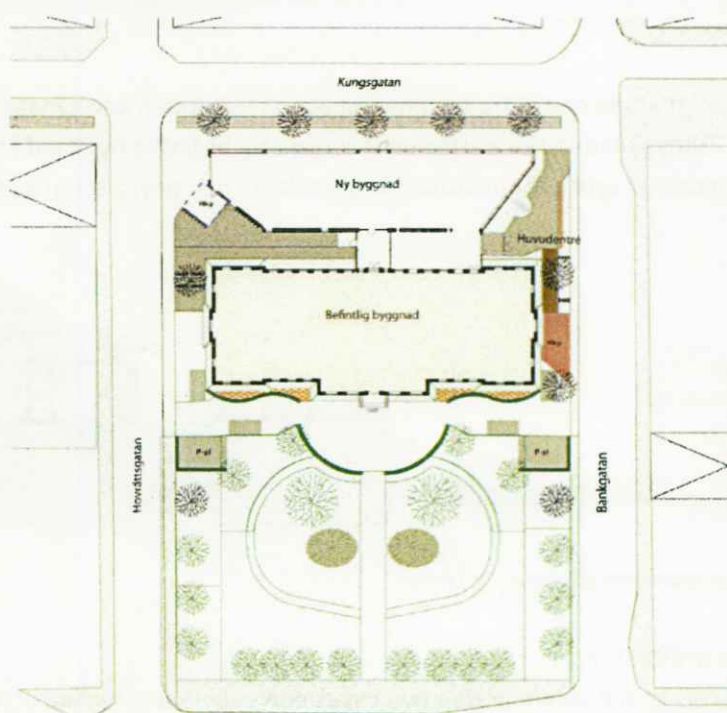
De djupa fönsternischer som kan bli resultatet av ett eventuellt passivt hus bör motverkas. Fönster ska vara genomsiktliga, men krav på anonymitet för personer på besök i byggnaden kan medföra någon form av flexibla insynsskydd, gardiner e.d.

Arkitektonisk kvalitet innebära också att byggnaden ska utformas elegant och med smäcker formgivning av detaljer.

### **Byggnadens placering**

En del av det traditionella bebyggelsemönstret Väst på stan är placeringen av långa byggnadskroppar i fastighetsgräns längs långgatorna. Mot tvärgatorna återfinns gavlarna och mindre byggnader. Hovrätten är i det sammanhanget en unik byggnad, monumentalt placerad mitt i kvarteret i en parkanläggning.

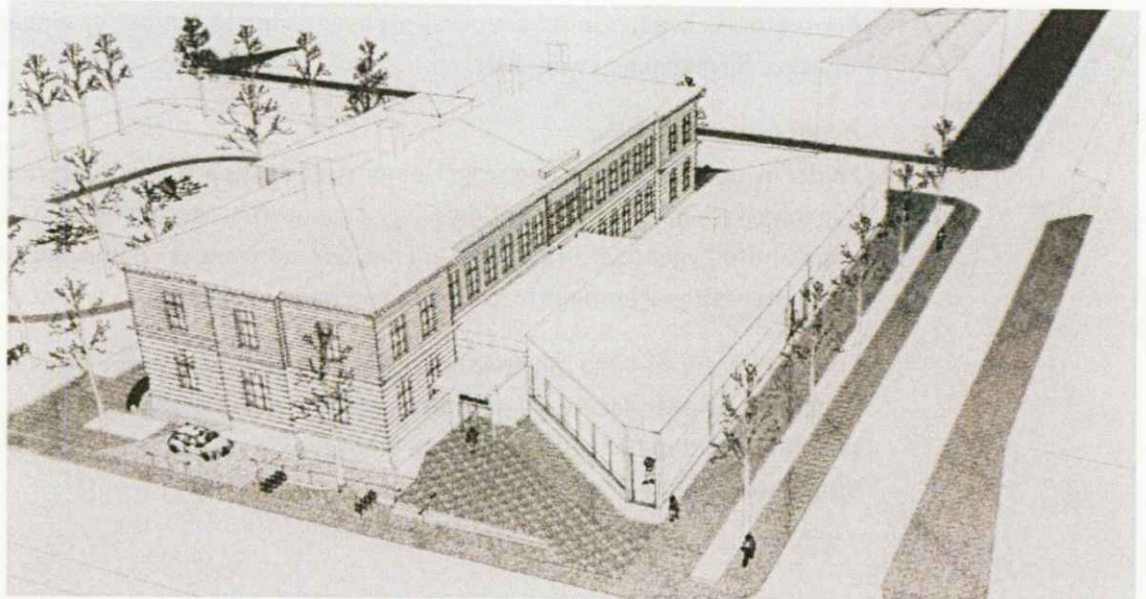
För att överensstämma med det befintliga bebyggelsemönstret ska den nu aktuella byggnaden också placeras i fastighetsgränsen mot Kungsgatan. Läget norr om huvudbyggnaden har valts för att inte störa Hovrättens ursprungliga huvudfasad mot Storgatan och inte göra intrång i parken.



*Situationsplan (träd är inte inmätta)*

### **Byggnadens volym**

Av kulturmiljöskäl bör den nya byggnaden inte helt skymma den befintliga. Detta gäller särskilt upplevelsen från den av gående och cyklister mycket trafikerade Kungsgatan. Den nya byggnaden ska därför ges avskärningar i gavlarna som möjliggör siktlinjer via Bankgatan och Hovrättsgatan. Vid Bankgatan skapas på detta sätt också en tydligt exponerad huvudentré.



Vy över kvarteret

Minst lika viktigt är att den äldre byggnaden även i framtiden kan synas över den nya byggnaden. Tillbyggnaden bör därför underordna sig befintlig byggnad i höjdlid så att huvudbyggnaden är synlig åtminstone för gående på den norra sidan av Kungsgatan.



Sektion genom kv Jägaren, Kungsgatan och kv Läraren.

### **Byggnadens arkitektur**

Förutom placering och volym är den nya byggnadens övriga estetiska uttryck av stor betydelse för den framtida upplevelsen av stadsmiljön och av Hovrättens status som rättsvårdande instans. Det är därför viktigt att den nya byggnaden ges ett stadsmässigt och värdigt intryck. Anpassningen till byggnadsminnet ställer också höga krav på både generell och detaljerad utformning.

Byggnaderna i direkt anslutning till kvarteret Lärarens norra sida är uppförda på 1950-talet och senare: bostads- och kontorshusen inom kv. Jägaren och Leoparden med fasader i rött tegel, fd Folksamhuset inom kv. Skarpskytten i olika ljusa putskulörer, kontorshuset inom kv. Slöjdaren (Skogsvårdstyrelsen) i ljus s.k. mexi-sten och det s.k. "Kopparhuset" i kv. Färgaren med fasader i bruna keramiska plattor och inslag av koppar.

Den nya byggnadens utformning ska vara självständig och inte ge direkta associationer till dessa byggnader.

Hovrätten kompletterades med nya flyglar på 1950-talet. Denna tillbyggnad i båda gavlarna är påtagligt elegant utförd i samma stil, nyrenässans, som den då 60-åriga byggnaden. Den nu aktuella tillbyggnaden bör inte konkurrera med detta formspråk utan ska istället ges en modernistisk arkitektur. Arkitektoniska referenser till Hovrättsbyggnadens utformning är möjliga men bör vara lågmälda.

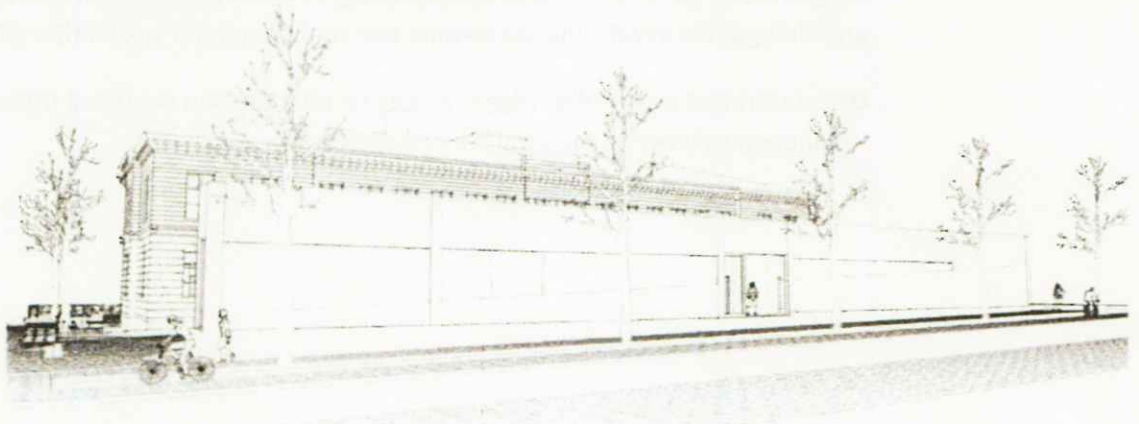


*Vy mot den nya huvudentrén.*

*Ill: Sweco (även bild omslag)*

### **Material och kulörer**

Fasadmaterialen ska om möjligt ge betraktaren ett intryck av respekt och förtroende. De material som används i fasaderna ska vara vackra, gedigna och beständiga över tiden. För att motverka oroliga fasader ska antalet kulörer begränsas. Materialen bör inte vara alltför ljusa utan istället utgöra en kontrast till huvudbyggnaden. En mörk sockel kan ge en känsla av stabilitet.



*Fasad mot Kungsgatan*

Ett material som kan vara aktuellt för helt synliga fasadytor är natursten i olika former t ex marmor eller plattor av granitkeramik (t ex Casalgrande Padana, serie Marte). För att skapa en slät fasadyta bör stenslivorna eller plattorna infästas mot plant underlag och sammanfogas så tätt som möjligt.

Som ett komplement kan extra ofärgat glas nyttjas för att motverka djupa fönsternischer och om möjligt förstärka byggnadens karaktär. Dessa glas ska placeras i liv med fasadskivorna. Olika former av spegelglas är inte lämpligt.

Fasaddelar som är indirekt synliga, t ex innanför glas, kan eventuellt kläs med annat material.

Ett annat möjligt material för synliga fasadytor kan vara glas som bör vara i mörk kulör men ej speglade.

Avsikten är att taktäckning huvudsakligen ska ske med sedum. Tillbyggnadens länk till den befintliga byggnaden, entrédelen, kan täckas med annat material t ex rostfri plåt. Övriga synliga detaljer av tak bör också kläs in med rostfri plåt. Alternativa takmaterial kan vara dubbelfalsad bandtäckt plåt eller papp.

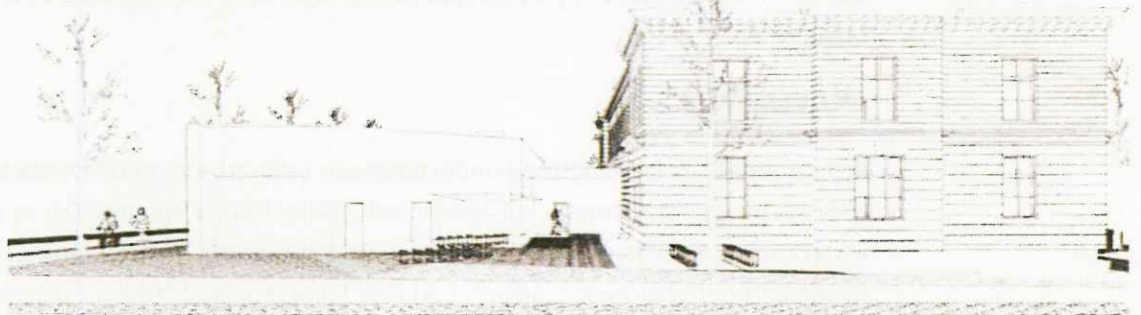
Eventuella skärmtak över entréer, cykelplatser etc bör ges ett lätt och transparent intryck. Glas kan vara ett lämpligt material.

Fönster, glasade dörrar och glaspartier bör också utföras i gedigna material som väl ansluter till övriga fasadmaterial. Lämpliga material för karmar etc kan vara koppar, mässing, rostfritt stål eller anodiserat aluminium.

Slutna dörrar och portar bör kulörmässigt integreras i byggnaden och utföras i kulör så nära fasadmaterialets kulör som möjligt.

Byggnaden är tänkt att utföras med invändig avvattning. För eventuellt synliga anordningar för avvattning ska samma materialval som för takdetaljer gälla.

Genomföringar av tak eller väggar av t ex ventilationsdon ska också utföras i material väl anpassat till övriga material, t ex rostfritt stål.



*Fasad mot Hovrättsgatan*

## **UTFORMNING YTTRE MILJÖ**

### ***Mark inom fastigheten***

Markytorna runt den nya byggnaden beläggs lämpligen med natursten, stenplattor, mark- och gatsten i grå kulörer. För att åstadkomma ett gott estetiskt intryck bör antalet sorter och kulörer begränsas.

På ömse sidor av den befintliga byggnadens gavlar kan parkeringsplatser komma att anläggas. Dessa platser bör inte helt hårdgöras utan kan istället täckas med s.k. gräsarmering. Ett alternativ till detta kan vara grusade eller stenmjölstäckta ytor.

Huvuddelen av markytan mellan befintlig byggnad och parkområdet ska även fortsättningsvis vara grusad.

Ett mindre antal parkeringsplatser kan komma att skapas på nuvarande grönska, söder om den befintliga byggnaden. Dessa bör anläggas med gräsarmering.

Ett antal träd, 4-5 st, kommer sannolikt att fällas. Dessa bör ersättas av nyplanterade träd på lämpliga ställen.

Parken i övrigt ska planeras och upprustas enligt särskilt program och i samråd med i första hand länsstyrelsen.

### ***Mark utanför fastigheten***

Anordningar för avvattning, trappor etc får inte ta kommunal mark i anspråk. Eventuella trottoarkantstenar bör anpassas till parkeringsplatser och infarter.

### ***Belysning***

Utvändig belysning monteras på fasad och vid entréer.

### ***Skyltning***

Huvudentrén markeras med skyltning ovan entréparti. En markstående väl utformad och belyst skylt kan vara ett komplement.

**Konstnärlig utsmyckning**

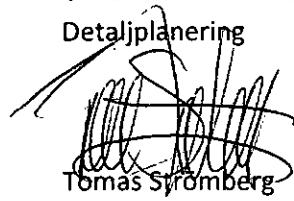
I anslutning till huvudentrén mot Bankgatan kan ett konstverk placeras. Placeringen kan ge en tydlig markering av huvudentréns läge, men också markera förädlingen av fastigheten.

**MEDVERKANDE**

Programmet har framtagits av undertecknade i samarbete med fastighetsägaren Norrporten genom Thomas Johansson och arkitekt Börje Falemo. Där ej annat anges är illustrationerna av den nya byggnaden gjorda av *Falemo Hus och Interiör AB*. Från Umeå kommun har även stadsarkitekt Olle Forsgren, stadsarkitekt bygglov Maria Blomquist och trafikingenjör Lina Samuelsson deltagit.

UMEÅ KOMMUN september 2012, reviderad november 2012, rev. januari 2013

Detaljplanering



Tomas Sjöromberg

Planchef



Patrik Forsberg

Planarkitekt

# GESTALTNINGSPROGRAM



**Detaljplan för fastigheten LÄRAREN 1 inom  
Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

*Granskningshandling*

## INLEDNING

Gestaltningens syfte är främst att ange en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga detaljplanehandlingarna med konkreta beskrivningar av byggnads- och markgestaltningen. Programmet, som är en del av detaljplanen, beskriver i huvudsak den nya byggnaden, men även byggnadens förhållande till befintliga byggnader inom och utanför kvarteret samt påverkan på stadsbild och gaturnum.

Gestaltningens program ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för fortsatt gestaltningens arbete, vid projektering och i hantering av bygglov för byggnader och mark inom kvarteret. För att genomförandeprocessen ska underlättas beskrivs bärande gestaltningens idéer och medel för att uppnå dessa.

Programmet som helhet är en beskrivning av kommunens och fastighetsägarens gemensamma ambitionsnivå. Generella och specifika riktlinjer redovisas för fortsatt gestaltningens arbete. Bygglovshandlingar ska utformas i linje med intentionerna i programmet.

Programmet är upprättat efter detaljplanens samrådsfas. Behovet av ett gestaltningens program har i samrådsskedet uttryckts i planbeskrivningen och på plankartan, men också i Näringslivs- och planeringsutskottets samrådsyttrande. Programmet har stöd i översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna: "Ny bebyggelse i och i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltningens program och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet" (sid 37).*

Den befintliga byggnaden är ett byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Skyddsbestämmelser utfärdade av länsstyrelsen gäller för hela fastigheten.

## BYGGNADENS UTFORMNING

De höga krav som ställs på tillbyggnadens arkitektoniska kvalitet ska innebära att fasaderna ska utformas med så stor transparens och lätthet som möjligt. Fönsterytor ska därför utgöra en betydande del av fasaderna särskilt mot Bankgatan och Kungsgatan. Utformningen är tänkt att spegla hovrättens verksamhet: stora fönsterytor mot de publika lokalerna, men i en kilform avsmalnande fönsterytor mot de mer slutna förhandlingssalarna.

De djupa fönsternischer som kan bli resultatet av ett passivt hus bör motverkas. Fönster ska vara genomsiktliga, men krav på anonymitet för personer på besök i byggnaden kan medföra någon form av flexibla insynsskydd, gardiner e.d.

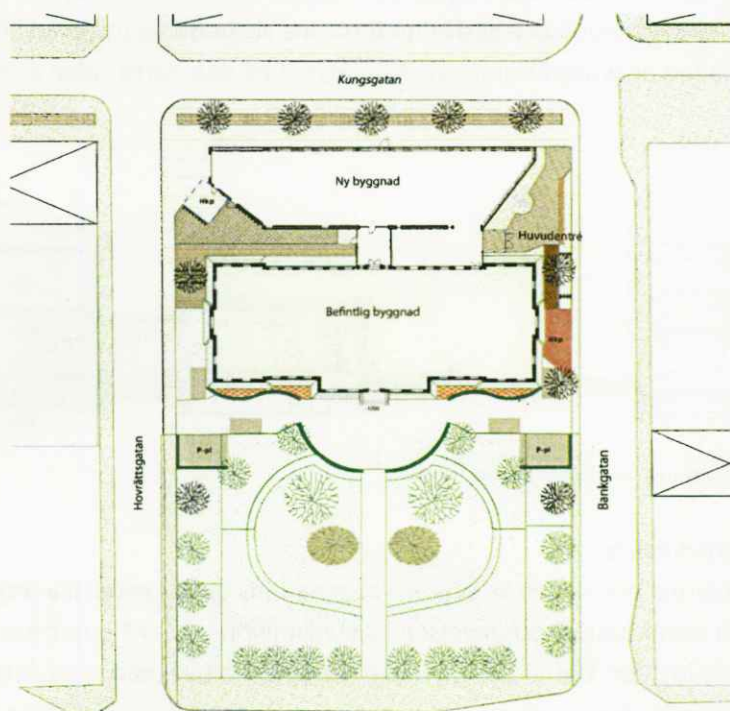
Arkitektonisk kvalitet innebära också att byggnaden ska utformas elegant och med smäcker utformning av detaljer, takfot etc.

Fastighetsägarens intention är att byggnaden ska uppföras som ett s.k. passivhus.

### **Byggnadens placering**

En del av det traditionella bebyggelsemönstret Väst på stan är placeringen av långa byggnadskroppar i fastighetsgräns längs långgatorna. Mot tvärgatorna återfinns gavlarna och mindre byggnader. Hovrätten är i det sammanhanget en unik byggnad, monumentalt placerad mitt i kvarteret i en parkanläggning.

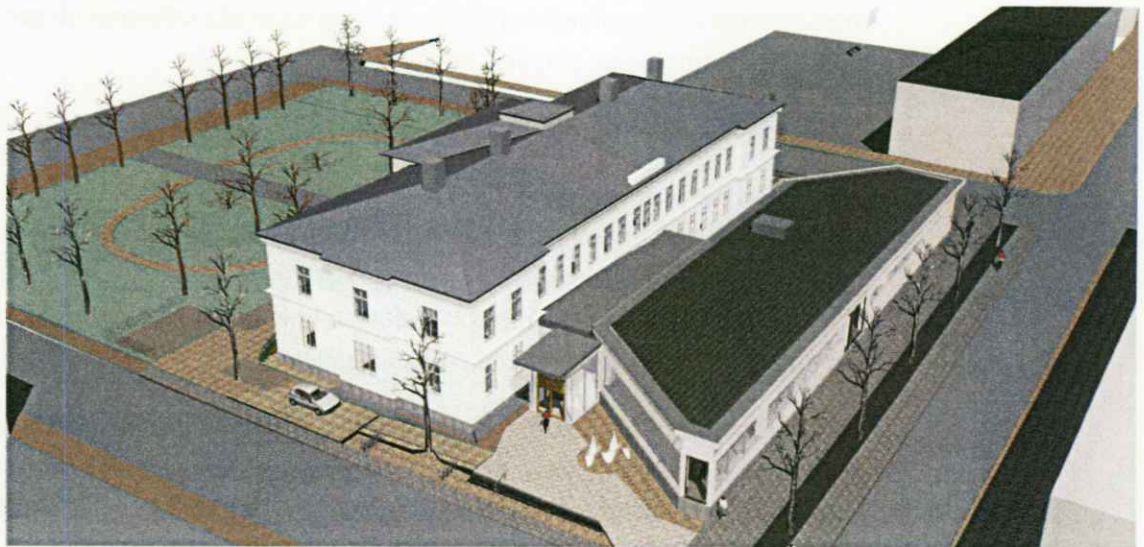
För överensstämma med det befintliga bebyggelsemönstret ska den nu aktuella byggnaden också placeras i fastighetsgränsen mot Kungsgatan. Läget norr om huvudbyggnaden har valts för att inte störa Hovrättens ursprungliga huvudfasad mot Storgatan och inte göra intrång i parken.



Situationsplan (träd är inte inmätta)

### **Byggnadens volym**

Av kulturmiljöskäl bör den nya byggnaden inte helt skymma den befintliga. Detta gäller särskilt upplevelsen från den av gående och cyklister mycket trafikerade Kungsgatan. Den nya byggnaden ska därför ges avskärningar i gavlarna som möjliggör siktlinjer via Bankgatan och Hovrättsgatan. Vid Bankgatan skapas på detta sätt också en tydligt exponerad huvudentré.



Vy över kvarteret

Minst lika viktigt är att den äldre byggnaden även i framtiden kan synas över den nya byggnaden. Tillbyggnaden bör därför underordna sig befintlig byggnad i höjdlid så att huvudbyggnaden är synlig åtminstone för gående på den norra sidan av Kungsgatan.



Sektion genom kv Jägaren, Kungsgatan och kv Läraren.

### **Byggnadens arkitektur**

Förutom placering och volym är den nya byggnadens övriga estetiska uttryck av stor betydelse för den framtida upplevelsen av stadsmiljön och av Hovrättens status som rättsvårdande instans. Det är därför viktigt att den nya byggnaden ges ett stadsmässigt och värdigt intryck. Anpassningen till byggnadsminnet ställer också höga krav på både generell och detaljerad utformning.

Byggnaderna i direkt anslutning till kvarteret Lärarens norra sida är uppförda på 1950-talet och senare: bostads- och kontorshusen inom kv. Jägaren och Leoparden med fasader i rött tegel, fd Folksamhuset inom kv. Skarpskytten i olika ljusa putskulörer, kontorshuset inom kv. Slöjdaren (Skogsvårdsstyrelsen) i ljus s.k. mexi-sten och det s.k. "Kopparhuset" i kv. Färgaren med fasader i bruna keramiska plattor och inslag av koppar.

Den nya byggnadens utformning ska vara självständig och inte ge direkta associationer till dessa byggnader.

Hovrätten kompletterades med nya flyglar på 1950-talet. Denna tillbyggnad i båda gavlarna är påtagligt elegant utförd i samma stil, nyrenässans, som den då 60-åriga byggnaden. Den nu aktuella tillbyggnaden bör inte konkurrera med detta formspråk utan ska istället ges en modernistisk arkitektur. Arkitektoniska referenser till Hovrättsbyggnadens utformning är möjliga men bör vara lågmälda.

### **Material och kulörer**

Fasadmaterialet ska om möjligt ge betraktaren ett intryck av respekt och förtroende. De material som används i fasaderna ska vara vackra, gedigna och beständiga över tiden. För att motverka oroliga fasader ska antalet kulörer begränsas. För att ge byggnaden en viss lätthet ska de materialerna huvudsakligen vara ljusa. En mörk sockel kan dock ge en känsla av stabilitet.

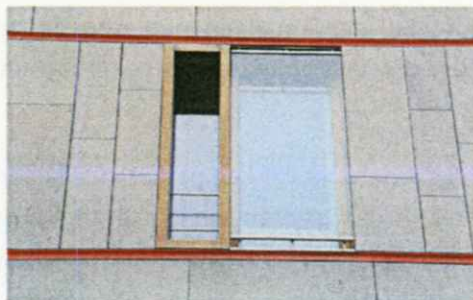


*Fasad mot Kungsgatan*

De material som kan vara aktuella för helt synliga fasadytor är natursten i olika former t ex marmor eller plattor av granitkeramik (t ex Casalgrande Padana, serie Marte). För att skapa en slät fasadyta bör stenslivorna eller plattorna infästas mot plant underlag och sammanfogas så tätt som möjligt.

Som ett komplement kan extra ofärgat glas nyttjas för att motverka djupa fönsternischer och om möjligt förstärka byggnadens lätta karaktär. Dessa glas ska placeras i liv med fasadskivorna. Olika former av spegelglas är inte lämpligt.

Fasaddelar som är indirekt synliga, t ex under glas, kan eventuellt kläs med annat material.



*Exempel på ett extra glas för att slippa en djup nisch.*

Avsikten är att taktäckning huvudsakligen ska ske med sedum. Tillbyggnadens länk till den befintliga byggnaden, entrédelen, kan täckas med annat material t ex rostfri plåt. Övriga synliga detaljer av tak, t ex takfot, bör också kläs in med rostfri plåt. Alternativa takmaterial kan vara dubbelfalsad bandtäckt plåt eller papp.

Eventuella skärmtak över entréer, cykelplatser etc bör ges ett lätt och transparent intryck. Glas kan vara ett lämpligt material.

Fönster, glasade dörrar och glaspartier bör också utföras i gedigna material som väl ansluter till övriga fasadmaterial. Lämpliga material för karmar etc kan vara koppar, mäsing, rostfritt stål eller anodiserat aluminium.

Slutna dörrar och portar bör kulörmässigt integreras i byggnaden och utföras i kulör så nära fasadmaterialets kulör som möjligt.

Byggnaden är tänkt att utföras med invändig avvattning. För eventuellt synliga anordningar för avvattning ska samma materialval som för takdetaljer gälla.

Genomföringar av tak eller väggar av t ex ventilationsdon ska också utföras i material väl anpassat till övriga material, t ex rostfritt stål.



Fasad mot Hovrättsgatan

## UTFORMNING YTTRE MILJÖ

### *Mark inom fastigheten*

Markytorna runt den nya byggnaden beläggs lämpligen med natursten, stenplattor, mark- och gatsten i grå kulörer. För att åstadkomma ett gott estetiskt intryck bör antalet sorter och kulörer begränsas.

På ömse sidor av den befintliga byggnadens gavlar kan parkeringsplatser komma att anläggas. Dessa platser bör inte helt hårdgöras utan kan istället täckas med s.k. gräsarmering. Ett alternativ till detta kan vara grusade eller stenmjölstäckta ytor.

Huvuddelen av markytan mellan befintlig byggnad och parkområdet ska även fortsättningsvis vara grusad.

Ett mindre antal parkeringsplatser kan komma att skapas på nuvarande gräsyta, söder om den befintliga byggnaden. Dessa bör anläggas med gräsarmering.

Ett antal träd, 4-5 st, kommer sannolikt att fällas. Dessa bör ersättas av nyplanterade träd på lämpliga ställen.

Parken i övrigt ska planeras och upprustas enligt särskilt program och i samråd med kulturvårdande myndighet.

#### **Mark utanför fastigheten**

Anordningar för avvattning, trappor etc får inte ta kommunal mark i anspråk. Eventuella trottoarkantstenar bör anpassas till parkeringsplatser och infarter.

#### **Belysning**

Utvändig belysning utförs på fasad och vid entréer.

#### **Skyltning**

Huvudentrén markeras med skyltning ovan entréparti. En markstående väl utformad och belyst skylt kan vara ett komplement.

#### **Konstnärlig utsmyckning**


I anslutning till huvudentrén mot Bankgatan kan ett konstverk placeras. Placeringen kan ge en tydlig markering av huvudentréns läge, men också markera förädlingen av fastigheten.

### **MEDVERKANDE**

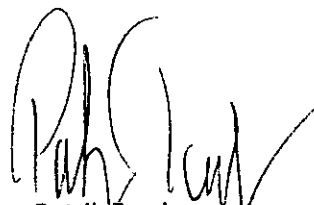
Programmet har framtagits av undertecknade i samarbete med fastighetsägaren Norrporten genom Thomas Johansson och arkitekt Börje Falemo. Illustrationerna av den nya byggnaden är gjorda av *Falemo Hus och Interiör AB*. Från Umeå kommun har även stadsarkitekt Olle Forsgren, stadsarkitekt bygglov Maria Blomquist och trafikingenjör Lina Samuelsson deltagit.

UMEÅ KOMMUN september 2012

Detaljplanering



Thomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt