

Översiktskarta

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

K₁ Hotell

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, skärmtak för cyklar får uppföras
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- ◊ 0,0 Högsta totalhöjd i meter

UTSEENDE

- f₁ Fasad ska utföras i glas och koppar och med varsamhetoch hög detaljeringsgrad i mötet med befintlig byggnad. Fönster och dörrar/portar ska anpassas i material och utförande till fasaden.
- f₂ Takfot ska utföras synlig. Takfot får inte sträcka sig utanför befintlig byggnads husliv. Stuprör och hänggränna ska anpassas i material.
- f₃ Takbeläggning ska utföras av bändtäckt plåt. Snörasskydd ska utföras integrerat med tak.
- f₄ Skyltning ska vara integrerad med fasad och utföras på skolans framsida. Mindre verksamhetsskytning får ske i anslutning till entréer. Skyltar ska utföras med individuella bokstäver/logotyper.

- Tekniska installationer ska integreras i byggnaden och byggas in.

SKYDDSBESTÄMMELSER

- q₁ Byggnad får inte rivas. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag.
- q₂ Byggnadens fasader ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.
- k Hänsyn ska tas till huvudbyggnadens karaktärsdrag med två utskjutande flyglar.

RISK OCH STÖRNINGSSKYDD

- Friskluftsintag till hotellverksamhet ska placeras högt mot Kungsgatan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

Detaljplan för fastigheten MIMER 1

inom CENTRUMFYRKANTEN i UMEÅ KOMMUN,
Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering december 2012
reviderad februari 2013

Tomas Strömberg
Planchef

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - kulturmiljöstudie
 - uppdaterade spridningsberäkningar, SMHI
 - trafikanalys
 - planprogram
 - samrådsredogörelse, program
 - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2013-02-20
Laga kraft 2013-10-11
Vidimeras *BN*
Länsstyrelsens beslut 2013-04-02
Mark- och miljödomstolens beslut 2013-06-17
Mark- och miljööverdomstolens beslut 2013-10-11

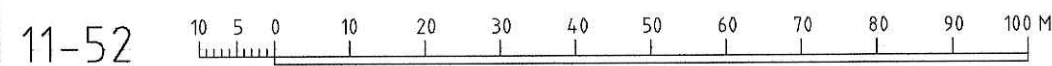
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2012-11-08 BN-2012/00152
Reviderad

Mätning: MU
Kartkonstruktion: RA
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terestärsmätning (innerstan)
Aktualitetsstandard: Viset preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförskjutning: Markhöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografiering år: 2000 från 1000 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 11-52
Datum: 2013-10-16
Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten MIMER 1 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-02-20, § 26.

Beslutet är överklagade hos Länsstyrelsen som 2013-04-02 beslutar att avslå resp. avvisa båda överklagandena.

Det beslutet är överklagat hos Mark- och miljödomstolen som 2013-06-17 beslutar att avslå överklagan.

Det beslutet är överklagat till Mark- och miljööverdomstolen som 2013-10-11 avvisar överklagan.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig 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
Plantekniker

2480K-P13/35

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

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



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060206

PROTOKOLL
2013-09-05
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 4
Mål nr P 6217-13

UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden 2013 -10- 16 PLA 11-52 Referent, tekniska rådet
--

- 60

RÄTTEN

Hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Vibeke Sylten
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 Mimer 1 i Umeå kommun; nu fråga om avvisning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-06-17 i mål nr P 1047-13

Målet föredras och Mark- och miljööverdomstolen fattar följande

BESLUT (att meddelas 2013-10-11)

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

Dok.Id 1101826

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		

SKÅL

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.

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 bl.a. att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt inom fastigheten Mimer 1 med hotell. 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.

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

Linn Glopestad
Protokollet uppvisat/

Yttrande
2013-07-16

1(2)

SVEA HOVRÄTT
060206

INKOM: 2013-07-16
MÅLNR: P 5087-13
AKTBIL: 3

Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt
Rotel 060206
Box 2290
103 17 Stockholm

SVEA HOVRÄTT

Ink 2013-07-16

Målnr P 5087-13
Aktbilaga 3

Klagande:

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

Motpart:

Umeå kommun

Målnr:

P 4679-13, P 5087-13 och P 6217-13, Rotel
060206

Saken:

Detaljplaner för fastigheterna Umeå Läraren 1,
Umeå Ran 7 och Umeå Mimer 1
PLA 07-54 PLA 11-52

PLA 12-04 ✓

Mark- och miljööverdomstolen har i tre likalydande förelägganden, daterade 2013-07-12, förelagt Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (nedan kallad föreningen) att anföra de omständigheter som kan medföra talerätt för föreningen. Föreningen vill i anledning härav anföra följande.

2013-07-16

2(2)

Vi anser att föreningen är taleberättigad enligt 13 kap. 6 § ÄPBL resp 13 kap 12 § PBL eftersom de tre antagna detaljplanerna (som vi överklagar) kan antas få betydande påverkan på kulturmiljön och vi, som förening, uppfyller alla rekvisit som uppställs i 16 kap 13 § miljöbalken såvitt gäller ideella föreningars besvär rätt. Föreningen har således till huvudsakligt ändamål att tillvarata kulturmiljöns intressen, föreningen är inte vinstdrivande, föreningen har bedrivit kontinuerlig verksamhet sedan den bildades den 17 november 1976 och föreningen har mer än 100 betalande medlemmar.

Som information om föreningens verksamhet vill vi inge kopior av dels föreningens nuvarande stadgar antagna vid årsmötet den 22 mars 2012 (bilaga 1) och dels föreningens tidigare stadgar som antogs vid konstituerande mötet den 17 november 1976 (bilaga 2). Vi vill vidare inge kopior av verksamhetsberättelserna för de tre senaste verksamhetsåren 2010 - 2012 (bilagorna 3 - 5). Föreningens nya hemsida (som är under uppbyggnad) har adressen <http://byggnadskulturumea.se/>

Frågan om föreningens talerätt har varit föremål för prövning av Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt i ett av ovanstående mål; vårt överklagande av den antagna detaljplanen för fastigheten Umeå Ran 7. I detta ärende avvisade länsstyrelsen vårt överklagande 2012-01-02 med motiveringen att föreningen inte uppfyllde kravet att ha till huvudsakligt ändamål att tillvara naturskydds- och miljöskyddsintressen på det sätt som krävs för att ha rätt att överklaga som förening. Detta beslut undanröjdes av Mark- och miljödomstolen genom en lagakraftvunnen dom 2012-10-12 i mål P 189-12 och målet återförvisades till länsstyrelsen för prövning i sak; kopia av domen bifogas, se bilaga 6. Mark- och miljödomstolen har i sagda dom mycket utförligt och väl motiverat varför föreningen uppfyller lagstadgade krav för talerätt; vi vill därför särskilt åberopa sagda domskäl till stöd för att vi bör anses ha talerätt i de tre nu aktuella målen. För fullständighetens skull vill vi också bifoga den skriftväxling som föregick domen i talerätsfrågan; vår besvärsskrivelse 2012-01-19, kommunens yttrande 2012-02-28 och våra yttranden 2012-03-13 och 2012-04-05 (bilagorna 7 - 10).



Göran Öberg
ordförande

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
telefon arbetet 090 - 71 40 56
mobil 070 - 351 52 59
mail oberg@podiet.se

Stadgar för
FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ
antagna den 22 mars 2012

§ 1

Föreningen har till ändamål att tillvarata skyddet av byggnadskulturen och kulturmiljöns intressen inom Umeå kommun.

§ 2

Föreningen skall aktualisera, belysa och diskutera bevarandefrågor (avseende såväl metoder som funktion och ekonomi), stimulera det allmänna intresset för nutida arkitektur och stadsrummets gestaltning, studera hur man på bästa sätt kan förena gammalt och nytt i stadsbilden och följa planeringen för kommande samhällsutveckling (stadsplaner, bostads- och arbetsmiljöer, offentliga byggnader, närservice, kommunikationer etc).

§ 3

Föreningens verksamhet skall ha upplysande, konstruktiv och framtåsyftande karaktär. Kontakt och samarbete efterstråvas med institutioner, myndigheter, organisationer, företag och personer verksamma inom nämnda områden.

Gentemot allmänheten skall föreningen framträda som initiativtagare och arrangör, exempelvis vad gäller föredrag, diskussioner, presentation av planer och byggnader, studiebesök, studieresor och utställningar.

§ 4

Medlemskap i föreningen står öppen för alla som sympatiserar med dess i stadgarna angivna syfte och som genom medlemskap vill främja dess verksamhet.

Föreningens verksamhetsår skall sammanfalla med kalenderår.

§ 5

Föreningens årsmöte, som skall hållas senast under mars månad varje år, beslutar i följande ärenden:

- a. styrelsens och revisorernas berättelser,
- b. styrelsens arbetsprogram och budgetförslag,
- c. årsavgiften,
- d. val av ordförande samt ytterligare minst 4 ledamöter i styrelsen jämte suppleanter,
- e. val av revisorer jämte suppleanter för dessa,
- f. val av valberedning för nästa årsmöte,
- g. frågor som styrelsen förelägger årsmötet,
- h. motioner och andra av medlemmarna väckta frågor.

Beslut i alla andra ärenden än stadgeändring fattas med enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst utom vid val, då lotten avgör.

Kallelse till årsmöte skall ske senast 20 dagar före mötets hållande.

§ 6

Föreningens styrelse handlägger och beslutar i löpande ärenden,

- tar initiativ och verkar i föreningens syfte,
- upprättar arbetsplan och budgetförslag,
- framlägger verksamhetsberättelse för årsmötet,
- bereder ärenden som skall föreläggas föreningsmöte.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och sekreterare samt inom eller utom sig kassaförvaltare.

Beslut i styrelsen fattas med enkel majoritet och genom öppen omröstning. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder utom vid val, då lotten avgör.

§ 7

Ändringar eller tillägg till dessa stadgar kan endast behandlas på årsmöte. Förslag i sådant fall skall meddelas i kallelsen och beslut fattas med två tredjedels majoritet av närvarande medlemmar.

§ 8

Om föreningen upplöses, varvid beslut härom skall ske i samma ordning som anges i § 7, skall dess tillgångar användas i linje med föreningens syfte på det sätt som anges i upplösningsbeslutet.

Stadgar för
FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ
antagna den 17 november 1976

§ 1

Föreningen skall verka aktivt för god byggnadskultur i Umeå. Dess strävan skall därvid inriktas inte bara på bevarande av värdefulla äldre byggnader och miljöer, utan också på att studera, sprida kunskap om och delta i diskussioner om den nutida och framtida bebyggelsen och stadsplaneringen.

Föreningens uppgift skall vara

- att aktualisera, belysa och diskutera bevarandefrågor, avseende såväl metoder som funktion och ekonomi;
- att stimulera det allmänna intresset för nutida arkitektur och stadsrummets gestaltning;
- att studera hur man på bästa sätt kan förena gammalt och nytt i stadsbilden;
- att följa planeringen för kommande samhällsutveckling: stadsplaner, bostads- och arbetsmiljöer, offentliga byggnader, närservice, kommunikationer etc

§ 2

Föreningens verksamhet skall ha upplysande, konstruktiv och framåtsyftande karaktär. Kontakt och samarbete eftersträvas med institutioner, myndigheter, organisationer, företag och personer verksamma inom nämnda områden.

Gentemot allmänheten skall föreningen framträda som initiativtagare och arrangör, exempelvis vad gäller föredrag, diskussioner, presentationer av planer och byggnader, studiebesök, studieresor och utställningar.

§ 3

Medlemskap i föreningen står öppet för alla som sympatiserar med dess i stadgarna angivna syfte och som genom medlemskap vill främja dess verksamhet.

Föreningens verksamhetsår skall sammanfalla med kalenderår.

§ 4

Föreningens årsmöte, som skall hållas senast under mars månad varje år, beslutar i följande ärenden:

- a. styrelsens och revisorenas berättelser,
- b. styrelsens arbetsprogram och budgetförslag,
- c. årsavgiften,
- d. val av ordförande samt ytterligare minst 4 ledamöter i styrelsen jämte suppleanter,
- e. val av revisorer jämte suppleanter för dessa,
- f. val av valberedning för nästa årsmöte
- g. frågor som styrelsen förelägger årsmötet,
- h. motioner och andra av medlemmarna väckta frågor

Beslut i alla andra ärenden än stadgeändring fattas med enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst utom vid val, då lotten avgör.

Kallelse till årsmöte skall ske senaste 20 dagar före mötets hållande.

§ 5

Föreningens styrelse handlägger och beslutar i löpande ärenden,

- tar initiativ och verkar i föreningens syfte,
- upprättar arbetsplan och budgetförslag,
- framlägger verksamhetsberättelse för årsmötet,
- bereder ärenden som skall föreläggas föreningsmöte.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och sekreterare samt inom eller utom sig kassaförvaltare.

Beslut i styrelsen fattas med enkel majoritet och genom öppen röstning. Vid lika röstetal gäller den mening ordföranden biträder utom vid val, då lotten avgör.

§ 6

Ändring i eller tillägg till dessa stadgar kan endast behandlas på årsmöte. Förslag i sådant fall skall meddelas i kallelsen och beslut fattas med två tredjedels majoritet av närvarande medlemmar.

§ 7

Om föreningen upplöses, varvid beslut härom skall ske i samma ordning som anges i § 6, skall dess tillgångar användas i linje med föreningens syfte på det sätt som skall anges i upplösningsbeslutet.



Föreningen Byggnadskultur i Umeå

Värnar om gamla & nya hus & miljöer!

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2010

Under verksamhetsåret 2010 har Föreningen Byggnadskultur genomfört flera aktiviteter, såsom olika program samt inlägg i debatten kring stadsbyggnadsfrågor. Ett samarbete med Folkuniversitetet kring föreläsningsserien "Stiliga hus och kända arkitekter" har inletts. Vidare har en informationsbroschyr tagits fram och Arkitekt högskolans elever har informerats om föreningens verksamhet. Föreningen har också haft en programpunkt i skolans nya lokaler.

Programverksamhet

- | | |
|-------------------------------|--|
| Onsdag 27 jan
kl 19.00 | Visning av Sparbankshuset
Interiörer, historia, teknik mm, med sparbankschef Marie Johansson och länsantikvarie Bo Sundin. |
| Onsdag 24 feb
kl 18.30 | Årsmöte med föredrag "Nytt och gammalt på Irland"
Årsmötesförhandlingar samt föredrag kl 19.00 med Mette Harder, arkitekt och lärare vid Umeå arkitekturhögskola. Mette berättade om projekt hon arbetat med på Irland. |
| Onsdag 24 mars
kl 19.00 | Politisk debatt. "Stadsplanering och byggande i Umeå"
Debatt och frågeställningar inför valet hösten 2010. Samtliga partier representerade i Umeå kommunfullmäktige deltog.
<i>Samarrangemang med Svenska Byggnadsvårdsföreningen</i> |
| Tisdag 20 april
kl 19.00 | "Den planerade staden"
Stadsplaneraren Peter Lundewall berättade om stadsplanering och byggande i Stockholm, förr och nu.
<i>Samarrangemang med Föreningen för Samhällsplanering, FFS</i> |
| Söndag 23 maj
kl 14.00 | Cykelutflykt Holmsund
Vi tittade bl.a. på Storgatans arkitektur och området Västerbacken. Arkitekterna Karin och Lars Hultén guidade. |
| Ons 22 sept
kl 16.15-20.45 | Stadsvandring Örnsköldsvik
Vi åkte med Botniabanan till Övik där vi gick på en timmas stadstur med guiden Karin Bergström. Därefter fika på café Reuterdahls. |
| Mån 19 okt.
kl 11.30 | Västerbottens museum och byggnadskulturen
Byggnadskulturlunch med byggnadsantikvarie Maria Löfgren, Västerbottens museum. |

- Tis 16 nov
Kl 18.30-
ca 20.45
- Stiliga hus och kända arkitekter**
En föreläsningsserie om byggnadsstilar och arkitekter från det sena 1800-talet fram till idag. Vid den första föreläsningen, med **Katrin Holmqvist-Sten**, universitetslektor Arkitekthögskolan vid Umeå Universitet, berättades om det sena 1800-talets historiserande byggnadsstilar utifrån ett europeiskt och nationellt perspektiv med nedslag i Umeå.
- Tors 18 nov
Kl 18.30
- Den tätta staden – bra för vems miljö?**
Karin Bradley, civilingenjör och forskare på KTH/Inst. för samhällsplanering och miljö, kritiserar dagens konsensus kring den tätta staden som enda vägen till hållbar stadsutveckling. Bradley efterlyser fler och mer visionära sätt att tänka kring framtidens stad. Hon föreläste hos oss utifrån sin forskning och avhandling *Just Environments*.
- Tis 7 dec
18.30
- Spännande i Stadsarkivet**
Vi fick en glimt av Stadsarkivets (Umeå kommuns arkiv) ritningar och handlingar som rör stadsbyggnadsfrågor förr och nu. Förra stadsarkitekten **Hans Åkerlind** och förra länsantikvarien **Karin Eriksson** medverkade.

Inlägg i planeringsfrågor

- o Yttrande över förslag till detaljplan för fastigheterna Thor 3, Thor 4 samt del av Umeå 2:1 inom centrala Umeå. *Juni*.
- o Yttrande över förslag till ny fördjupad översiktsplan över centrala stan. *September*.
- o Yttrande över förslag till ny detaljplan, kv Ran 7/Hotell Uman. *December*.

Föreningen har skrivit debattartikel ang. översiktsplanen. *VK, 29 september*.
Föreningens ordförande, Anders Nordström, har intervjuats ang. rivning av Rosa Huset. *Sveriges Radio P4 samt VF, Juli*.

Hemsidan

Föreningens hemsida www.byggnadskultur.umea.com har under året administrerats av Iréne Gustafson.

Medlemmar

Föreningen har under 2010 haft knappt 200 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen under verksamhetsåret har bestått av följande personer:
Anders Nordström ordförande, Anna Lindqvist vice ordförande, Iréne Gustafson sekreterare, Göran Öberg kassör, Bernt-Ola Lundström, Nina Karlsson, Inge-Bert Täljedal, Bert Mårald, Pierre Martin, Patrik Norstedt Forsberg, Ulf Wiberg, Patrik Forsberg.
Under året har hållits åtta protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens ekonomi redovisas i särskild sammanställning.

Umeå 2011-01-12

Anders Nordström

Anna Lindqvist

Göran Öberg

Iréne Gustafson

Bernt-Ola Lundström

Nina Karlsson

Inge-Bert Täljedal



STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2011

Under verksamhetsåret 2011 har Föreningen Byggnadskultur genomfört flera aktiviteter, såsom olika program samt inlägg i debatten kring stadsbyggnadsfrågor. Ett samarbete med Folkuniversitetet kring en föreläsningsserie stilliga hus och kända arkitekter har avslutats och en serie om arkitektur- och designstilar har påbörjats. Samarbete kring föreläsningar/arrangemang har inletts med Bokia/Åkerbloms. Föreningen har haft besök av ett politiskt parti som ville informera sig om vår verksamhet och syn på stadsbyggnadsfrågor.

Programverksamhet

- Tisdag 1 feb Nationalromantik**
I serien Stilliga hus och kända arkitekter föreläste Eva Eriksson, fil dr i arkitekturhistoria, tidigare verksam vid Högskolan på Gotland och Stockholms Universitet.
- Torsdag 10 feb HÖGA HUS: varför, var, hur – och om.**
Claes Caldenby, professor i Arkitekturens teori och historia vid Chalmers, gav en allmän reflektion kring fenomenet höga hus, dess laddning och endimensionalitet.
- Tisdag 1 mars Familjen Wretling i Umeå**
Kl 18.30- ca 20.45
Om hantverkarfamiljen som satt sina spår i såväl bebyggelse som utsmyckning i Umeå med omnejd, från 1910-talet fram till 50-talet. Föreläsare: Britt-Marie Andrén, konstvetare, Umeå.
- Tordag 17 mars Modernism och postmodernism**
Den sista föreläsningen i serien Stilliga hus och kända arkitekter, med Katrin Holmqvist-Sten, universitetslektor Arkitektshögskolan vid Umeå Universitet.
- Tisdag 19 april Översiktsplanering i centrala stan**
Hur ska Umeås centrala stadsdelar utvecklas i framtiden? Hearing kring den nya fördjupade översiktsplanen över centrala stan. Representanter från Umeå kommun, politiska partier och allmänheten medverkade.
- Tisdag 24 maj Se Umeå C**
Under en vandring i centrala Umeå tittade vi på gamla hus och miljöer och informerades om vad nytt som är på gång. Ciceroner var Lena Tengnéer från föreningen samt Tomas Strömberg, Umeå kommun.
- Sön 4 sept Värderande stadsvandring**
Vi gjorde en vandring i Umeås centrala delar tillsammans med Lena Steffner, arkitekt och tekn. Dr, som arbetat fram en metod för att förbättra planeringsprocessen av städer. Metoden bygger på miljöpsykologisk forskning och ger underlag till långsiktigt hållbara värdegrunder för stadsmiljön. Vi prövade metoden i Umeå genom att mäta våra upplevelser och värdera sex olika miljöer.

- Mån 5 sept Spännande, trivsamma, trygga eller tråkiga Umeåmiljöer?**
Vid en byggnadskulturlunch redovisade Lena Steffner vilka kvaliteter och brister som finns i olika bebyggelsemiljöer i Umeås centrala delar. Kommentarer görs utifrån den mätning och värdering som företogs dagen innan.
- Ons 19 okt Bergstäder mitt i Italien vid sidan om allfarvägarna**
Om små medeltida bergsstäder i landskapen Lazio, Umbrien och Toscana. Hur man lever där idag och hur städerna kunnat överleva genom århundradena utan att förändras i någon större grad. Om detta berättade Agneta Modig Thom bördig från Umeå, medlem i styrelsen för Svehska Institutet i Rom och Villa San Michele samt medförfattare i den i år utgivna boken *Bergstäder mitt i Italien*. Samarrangemang med Åkerbloms bokhandel.
- Sön 30 okt Husesyn, järnvägsstationen**
Vi hakade på Västerbottens museums utställning "Jäärnvägars så mycket som går på räls" genom att bjuda in till husesyn i gamla järnvägsstationen. Annika Lindberg och Anders Nordström, Historiska Hus AB, visade och berättade.
- Tors 17 nov Föreningen Byggnadskultur fyller 35 år!**
En planerad föreläsning om Jugendstilen ställdes in pga sjukdom. I stället berättade Karin Eriksson och Iréne Gustafson om vad föreningens verksamhet förr och nu. Föreningen bjöd på tårta.
- Tors 8 dec Nittonhundratalsklassicism**
Föreläsning i serien om byggnads- och designstilar med Katrin Holmqvist-Sten. Samarbete med Folkuniversitetet. *Serien avslutas under våren 2012.*

Inlägg i planeringsfrågor

- 2011-09-28 Detaljplan över Kv. Magne. Yttrande.
- 2011-09-23 "Därför överklagas detaljplanen". Debattartikel Västerbottens Kuriren.
- 2011-08-24 Detaljplan över Kv. Ran 7. Yttrande.
- 2011, aug "Se värden i Nydalastugorna". Insändare i Västerbottens Kuriren.
- 2011-05-20 Detaljplan över Kv. Helmdal. Yttrande.
- 2011-05-20 Detaljplan för fastigheterna Hanna 7/Mimer 1. Yttrande.
- 2011-05-13 Fördjupad översiktsplan över centrala stan. Yttrande.
- 2011-04-08 Detaljplan för kv. Forseta. Yttrande.
- 2011-04-01 Detaljplan kv. Helmdal. Yttrande.
- 2011-02-02 "Avvägd utveckling av centrala Umeå". Debattartikel i Västerbottens Kuriren
- Dessutom har föreningen lämnat in överklaganden av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanerna för kv. Helmdal, kv. Thor och fastigheten Ran. Överklagandet gällande kv. Helmdal har återtagits då föreningen nått en överenskommelse med fastighetsbolaget Väven i Umeå AB (2011-11-30).

Föreningens ordförande har intervjuats av Svenska Dagbladet, Sveriges Radio P1, Västerbottens Folkblad, tidskriften Gård & Torp, framför allt kring kv. Helmdal. Vid två manifestationer som berört stadsmiljön har föreningen hållit offentliga tal.

Umeå 2014

Anders Nordström och Iréne Gustafson träffade i mars representanter för kulturhuvudstadsåret för att få respons på föreningens förslag inför 2014, vilket vi ännu inte fått. Arbete med dummy på boken SE Umeå har dock påbörjats. Vidare har vi deltagit i s.k. kulturluncher med representanter för Umeås kulturliv, där vi också informerat om föreningens verksamhet, samt i ett informations- och arbetsmöte kring det nya kulturhuset/kulturväven.

Hemsidan

Föreningens hemsida www.byggnadskultur.umea.com har under året administrerats av Iréne Gustafson.

Medlemmar

Föreningen har under 2011 haft knappt 200 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen under verksamhetsåret har bestått av följande personer:

Iréne Gustafson ordförande, Bernt-Ola Lundström vice ordförande, Anna Joelsson sekreterare, Göran Öberg kassör, Anna Sténs, Karin Holmgren, Bert Mårald, Göran Sandberg, Patrik Norstedt Forsberg, Lena Tengnér.

Under året har hållits tio protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens ekonomi redovisas i särskild sammanställning.

Umeå 2011-01-13

Iréne Gustafson

Bernt-Ola Lundström

Göran Öberg

Karin Holmgren

Anna Sténs

Bert Mårald



STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2012

Under verksamhetsåret 2012 har Föreningen Byggnadskultur genomfört flera aktiviteter, såsom olika program samt inlägg i debatten kring stadsbyggnadsfrågor. Viktigt och glädjande är att Mark- och miljödomstolen i två domar under året (oktober) har erkänt oss som besvärberättigad part i detaljplanefrågor. Ett samarbete med Folkuniversitetet kring föreläsningsserien *Riva eller restaurera* har genomförts. Föreningen har haft besök av ett politiskt parti som ville informera sig om vår verksamhet och syn på stadsbyggnadsfrågor.

Programverksamhet

- | | |
|---------------|---|
| Tors 26 jan | <p>Art Deco</p> <p>En serie om byggnads- och designstilar och från det tidiga 1900-talet med Katrin Holmqvist-Sten, universitetslektor Arkitektshögskolan vid Umeå Universitet. Serien arrangeras i samarbete med Folkuniversitetet.</p> |
| Tors 23 feb | <p>Jugend & Art Nouveau</p> <p>En serie om byggnads- och designstilar och från det tidiga 1900-talet med Katrin Holmqvist-Sten, universitetslektor Arkitektshögskolan vid Umeå Universitet.</p> |
| Tors 22 mars | <p>Hur planerar vi staden?</p> <p>Peter Sörensen, initiativtagare till Operation Karistad, berättar om hur fristående ideella grupper kan verka för en öppen, aktiv debatt kring kulturmiljöfrågor och en god stadsplanering.</p> |
| Tors 12 april | <p>Arkivkällor för byggnadsforskare</p> <p>Cuno Bernhardsson, 1:e arkivarie vid Forskningsarkivet Umeå universitet, talar om kända och mindre kända arkivresor vid forskning om byggnader i en norrländsk miljö. Forskningsarkivet, Universitetsbiblioteket.</p> |
| Ons 18 april | <p>Skolbyggnaden i centrum</p> <p>Hjördis Kristensson, docent i konstvetenskap i Lund och expert på skolaritektur visar bilder och föreläser om svenska, inklusive västerbotniska, skolbyggnader.</p> |
| Lör 2 juni | <p>Tågutflykt till Lycksele</p> <p>Heldagstur med guidad stadsvandring, fika och middag. Vi tittar bl.a. på det nyss invigda tingshuset, gamla folkskolan "Templet" och kyrkan.</p> |
| Ons 29 aug | <p>Upplev Ålidbacken förr och nu</p> <p>Åke Sandström vägleder oss genom gamla, nya och försvunna miljöer på Ålidbacken.</p> |
| Ons 26 sept | <p>Umeås Gröna rum</p> <p>Information och debatt om hur våra parker är på väg att förändras och om synen på stadens gröna rum - förr och nu.</p> |
| Tis 16 okt | <p>Gamla byggnader förr</p> <p>Den första föreläsningen i serien Riva eller restaurera? Föreläsare är Katrin Holmqvist-Sten, Arkitekturhögskolan.</p> |
| Tis 13 nov | <p>Stadskirurgi och ruinromantik</p> <p>Den andra föreläsningen i serien Riva eller restaurera?</p> |

Inlägg i planeringsfrågor

- 2012-01-20 "Planerad skendemokrati i Umeå". Debattartikel i Västerbottens-Kuriren (VK).
 2012-01-24 "Märklig beslutprocess kring Mimer". Debattartikel i VK.
 2012-02-12 Skrivelse till Byggnadsnämnden angående ingiven rivningsansökan två byggnader på fastigheten Sofiehem 3:1 (på lasaretsområdet).
 2012-02-12 Skrivelse till Länsantikvarien angående rivning av stenmur i kv. Helmdal.
 2012-02-20 Skrivelse till Byggnadsnämnden angående rivningen av stenmur i "-".
 2012-02-24 Skrivelse till Byggnadsnämnden angående fastigheten Utgård 15.
 2012-04-16 "Bevararna har inget egenintresse". Debattartikel i VK.
 2012-04-16 Skrivelse till Länsstyrelsen, Juridiska enheten, angående kommunens hantering av ärendet rörande rivning av stenmuren i kv. Helmdal.
 2012-07-03 Fördjupad översiktsplan för Nydalaområdet. Yttrande.
 2012-09-19 Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbia 8. Yttrande.
 2012-10-08 Detaljplan för fastigheterna Snickaren 6 - 8. Yttrande.
 2012-10-16 Avbrutet detaljplanearbete avseende fastigheten Brage 7. Skrivelse till Byggnadsnämnden.
 2012-10-18 "Nämnden bör skona trähuset på kajen". Debattartikel i VK
 2012-10-19 Detaljplan för fastigheten Läraren 1 (Hovrättens byggnad). Yttrande.
 2012-10-19 Skrivelse till Byggnadsnämnden angående inkommen rivningsansökan avseende fastigheten Ålgoxen 1.
 2012-11-13 "Rivningen av trähuset visar ovilja till dialog". Debattartikel i VK.
 2012-12-05 Detaljplanen för fastigheten Rån 7. Besvär till Mark- och miljödomstolen.

Hemsidan

Föreningens hemsida www.byggnadskultur.umea.com har under året administrerats av Iréne Gustafson. Arbete med förnyelse av sidan med tillägg av en blogg har inletts.

Umeå 2014

Föreningen har efter kontakter med Umeå 2014 tagit fram ett förslag med tillhörande budget på en digital applikation; "Interaktiva strövtåg".

Medlemmar

Föreningen har under 2012 haft knappt 200 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen under verksamhetsåret har bestått av följande personer: Iréne Gustafson ordförande, Ida Asplund vice ordförande, Anna Joelsson sekreterare, Göran Öberg kassör, Anna Sténs, Karin Holmgren, Bert Mårald, Göran Sandberg, Patrik Norstedt Forsberg, Lena Tengnér. Under året har hållits tio protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens ekonomi redovisas i särskild sammanställning.

Umeå 2012-01-13

Iréne Gustafson

Göran Sandberg

Göran Öberg

Anna Joelsson

Karin Holmgren

Bert Mårald

Anna Sténs



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-10-12
meddelad i
Umeå

Mål nr P 189-12

KLAGANDE

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, 894002-7934
Podiet Skattelkonsulter KB
Magasinsgatan 7, 3 tr
903 27 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västerbottens läns beslut 2012-01-02 i ärende nr 403-8887-2011, se bilaga 1

SAKEN

Ideell förenings talerätt i fråga om överprövning av detaljplan för fastigheten Ran 7 inom centrala Umeå

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer det överklagade beslutet och återförvisar målet till Länsstyrelsen i Västerbottens län för prövning i sak.

Dok.Id 160682

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

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-10-12

2
P 189-12

DET ÖVERKLAGADE BESLUTET M.M.

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 28 november 2011 (§ 199) att anta detaljplan för fastigheten Ran 7 i centrala Umeå. Beslutet överklagades av Föreningen för byggnadskultur i Umeå till Länsstyrelsen i Västerbottens län som avvisade överklagandet den 2 januari 2012, beslutet utan bilagor återfinns som bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

Föreningen för byggnadskultur i Umeå (föreningen) yrkar att mark- och miljödomstolen, med undanröjande av länsstyrelsens beslut, ska återförvisa målet till länsstyrelsen för prövning i sak av föreningens överklagande.

Till stöd för sin talan anför föreningen bl.a. följande. Föreningen uppfyller samtliga rekvisit som uppställs i 16 kap. 13 § miljöbalken för att en ideell förening ska ha besvärsmålsrätt. Länsstyrelsen har avvisat föreningens besvär med motiveringen att det inte framgår av föreningens stadgar att denna har till huvudsakligt ändamål att tillvarata naturskydds- eller miljöskyddsintressen. Det är en felaktig bedömning som ger intryck av att länsstyrelsen tillämpat den äldre lydelsen av lagrummet. Av förarbetena till den nya lydelsen av 16 kap. 13 § miljöbalken (prop. 2009/10:184 s. 66) framgår att det avgörande, såvitt gäller föreningars besvärsmålsrätt, inte är vad som finns inskrivet i stadgarna utan vilken faktisk verksamhet som föreningen bedriver, d.v.s. om denna faktiska verksamhet har till huvudsakligt ändamål att tillvarata naturskydds- eller miljöskyddsintressen. Det behövs en prövning i det enskilda fallet. Trots att det torde vara välkänt för länsstyrelsen att föreningen arbetar nästan uteslutande med miljö- och kulturskyddsfrågor har länsstyrelsen avvisat föreningens besvär enbart med hänvisning till formuleringen i föreningens stadgar. Att föreningen vid sidan av miljövårdsarbetet bedriver annan verksamhet ska inte tolkas så att det diskvalificerar föreningen som taleberättigad. För att belysa föreningens faktiska verksamhet de senaste åren vad gäller miljö- och kulturskydd bifogas i särskild bilaga en förteckning av några av föreningens viktigaste yttranden och utspel samt offentliga arrangemang under de senaste åren. Förteckningen visar på ett tydligt sätt att föreningens verksamhet huvudsakligen avser att tillvarata miljöskydds- och kulturskyddsintressen.

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-10-12

3
P 189-12

DOMSKÅL

Tillämpliga svenska bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Ursprunget till bestämmelserna i miljöbalken och plan- och bygglagen om talerätt för organisationer är den rätt till domstolsprövning som uppställs i Århuskonventionen (FN/ECE:s konvention om tillgång till information, allmänhetens deltagande i beslutsprocesser och rättslig prövning i miljöfrågor), vilken ratificerats av såväl Sverige som EU. Inom EU regleras rätten till domstolsprövning bl.a. i Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/35/EG om åtgärder för allmänhetens deltagande i utarbetandet av vissa planer och program avseende miljön och om ändring, med avseende på allmänhetens deltagande och rätt till rättslig prövning, av rådets direktiv 85/337/EEG och 96/61/EG och i det s.k. MKB-direktivet, Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/92/EU av den 13 december 2011 om bedömning av inverkan på miljön av vissa offentliga och privata projekt.

Enligt dessa direktiv ska de medlemmar av den berörda allmänheten som har ett tillräckligt intresse garanteras rätt till domstolsprövning av beslut som omfattas av direktivets tillämpningsområde. Vilka organisationer som ska ha rätt till domstolsprövning ska fastställas i den nationella lagstiftningen, i enlighet med målet att ge den berörda allmänheten en omfattande rätt till rättslig prövning. Det intresse som en icke-statlig organisation, som enligt nationell lagstiftning givits rätt att överklaga, har ska enligt direktivet anses tillräckligt.

Frågan om organisationers talerätt mot beslut inom miljöområdet har prövats av EU-domstolen vid flera tillfällen. I domstolens (stora avdelningen) avgörande den 8 mars 2011 i mål C-240/09 slår domstolen fast att det ankommer på den nationella domstolen att i den utsträckning det är möjligt tolka den processuella rätten så att den står i överensstämmelse med såväl Århuskonventionen som målet att säkerställa ett effektivt domstolsskydd av rättigheterna enligt unionsrätten så att en miljöskyddsförening ges möjlighet att väcka talan vid domstol mot ett beslut som kan strida mot unionens miljölagstiftning.

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-10-12

4
P 189-12

Den överklagade detaljplanen möjliggör påbyggnad av ett befintligt hotell inom fastigheten Ran 7 med tre till fyra våningar. Detaljplanen medger en maximal högsta byggnadshöjd om 33 meter. Den tilltänkta byggnaden inrymmer ca 75 hotellrum. Fastigheten är belägen inom ett område i centrala Umeå som är utpekats som riksintresse för kulturmiljön enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I närheten finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader vilka utpekats som byggnadsminne eller kyrkligt kulturminne enligt lagen (1988:950) om kulturminnen. Planen har antagits medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Detaljplanen är alltså sådan att den kan överklagas av taleberättigade organisationer.

Frågan är då vilka krav som kan ställas på en organisation för att den ska ha talerätt och om Föreningen för byggnadskultur i Umeå uppfyller dessa krav. Vid denna bedömning måste de svenska reglerna på området tillämpas på ett sätt som står i överensstämmelse med Århuskonventionen och gällande EU-direktiv.

Enligt 16 kap. 13 § miljöbalken uppställs, såvitt nu är av intresse, kravet att föreningen ska ha till huvudsakligt ändamål att tillvarata naturskydds- eller miljöskyddsintressen.

Till en början kan konstateras att det av föreningens stadgar tydligt framgår att föreningens ändamål är att bevaka och stimulera utvecklingen av stadsmiljön i Umeå. I stadgarna sågs bl.a. att föreningen ska verka för god byggnadskultur i Umeå och att föreningens uppgift ska vara

- att aktualisera, belysa och diskutera bevarandefrågor, avseende såväl metoder som funktion och ekonomi,
- att stimulera det allmänna intresset för nutida arkitektur och stadsrummets gestaltning,
- att studera hur man på bästa sätt kan förena gammalt och nytt i stadsbilden,
- att följa planeringen för kommande samhällsutveckling, stadsplaner, bostads- och arbetsmiljöer, offentliga byggnader, närservice, kommunikationer
e.t.c.

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-10-12

5
P 189-12

Av den bevisning som föreningen ingett framgår bl.a. att föreningen yttrat sig i ett flertal detaljplaneärenden i Umeå kommun, att föreningen skrivit debattartiklar om utvecklingen av Umeås stadsbebyggelse och att föreningen anordnar stadsvandringar och föreläsningar på temat stadsmiljö.

Kravet på att det ska ske en miljöbedömning av planer och program har sitt ursprung i det s.k. SEA-direktivet, Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG om bedömning av vissa planers och programs miljöpåverkan. I detta direktiv anges bl.a. att en miljöbedömning ska utföras för alla planer och program som utarbetas för fysisk planering eller markanvändning (se art 3 punkt 2 a). Direktivet omfattar således åtgärder i stadsmiljön. I såväl Århuskonventionen (se artikel 2 punkt 3 c) som MKB-direktivet (se artikel 3) finns bestämmelser som tar sikte på kulturmiljön. Även i den svenska miljöbalken föreskrivs åtgärder till skydd för kulturmiljön (3 kap. 6 §). Mot denna bakgrund kan inte annan bedömning göras än att organisationer med intresse av frågor som rör stadsmiljö och kulturmiljö omfattas av rätten till domstolsprövning. Begreppet "naturskydds- eller miljöskyddsintressen" som den svenske lagstiftaren valt som kriterium för att identifiera vilka organisationer som ska ha talerätt enligt 16 kap. 13 § miljöbalken, måste således tolkas på så sätt att det även inbegriper stadsmiljö och kulturmiljö.

Eftersom Föreningen för byggnadskultur i Umeå, enligt vad som framkommit i målet, har till huvudsakligt intresse att tillvarata sådana intressen och då föreningen även i övrigt uppfyller lagstadgade krav för talerätt, ska föreningen ha möjlighet att överklaga det aktuella beslutet om antagande av detaljplan för kvarteret Thor i Umeå. Länsstyrelsens beslut att avvisa föreningens överklagan ska därför undanröjas. Efter att denna dom vunnit laga kraft ankommer det på länsstyrelsen att pröva föreningens talan i sak.

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-10-12

6
P 189-12

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)
Överklagande senast den 2 november 2012.



Helén Leijon



Anders Alenskär

I domstolens avgörande har deltagit rådmännen Helén Leijon och Anders Alenskär.
Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Lundmark.



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2012-01-02

Ärendebeteckning
403-8887-2011
Arkivbeteckning

1(3)

Rek + mö (14 dagar)

Föreningen Byggnadskultur i
Umeå
att: Iréne Gustafson
Fågelsångsvägen 7
903 52 UMEÅ

Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheten Ran 7 inom centrala Umeå, Umeå kommun (2 bilagor)

Länstyrelsens beslut

Länstyrelsen avvisar ert överklagande.

Länstyrelsens beslut kan överklagas, se bilaga.

Skälen för beslutet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 28 november 2011, § 199, att anta detaljplan för fastigheten Ran 7 i centrala Umeå. Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnad av befintligt hotell. Ni har överklagat beslutet och ert överklagande framgår av bilaga.

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

Föreningen Byggnadskultur i Umeå är en ideell förening. I förarbetena till 16 kap 13 § miljöbalken (prop. 2009/10: 184 sid. 66 f) sägs bl. a. följande. "För att säkerställa att de organisationer som får talerätt är miljöorganisationer i konventionens och direktivets mening bör det också krävas att organisationens dominerande syfte är natur- och miljöskydd". Regeringen uttalar vidare att det inte räcker att med att organisationen har ett natur- eller miljöskyddssyfte inskrivet i sina stadgar eller liknande. Det är det huvudsakliga och verkliga ändamålet med organisationens verksamhet som är avgörande. En organisation vars grundläggande syfte är att tillgodose sina medlemmars ekonomiska intressen, exempelvis fastighetsägarintressen, exploateringsintressen, ekonomiska eller politiska intressen, har inte talerätt enligt 16 kap. 13 § miljöbalken även om en sådan organisation också har till ändamål att främja natur- och miljöskydd.

Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2011-12-30

Ärendebeteckning
403-8887-2011

2

I 1 § i föreningens stadgar anges att föreningen ska verka för en god byggnadskultur i Umeå. Dess strävan ska därvid inriktas inte bara på bevarande av värdefulla äldre byggnader och miljöer, utan också på att studera, sprida kunskap om och delta i diskussioner om den nutida och framtida bebyggelsen och stadsplaneringen. Föreningens uppgift ska vara att aktualisera, belysa och diskutera bevarandefrågor, avseende såväl metoder som funktion och ekonomi, att stimulera det allmänna intresset för nutida arkitektur och stadsrummets gestaltning, att studera hur man på bästa sätt kan förena gammalt och nytt i stadsbilden och att följa planeringen för kommande samhällsutveckling: stadsplaner, bostads- och arbetsmiljöer, offentliga byggnader, när-service, kommunikationer etc.

Länstyrelsen anser med hänsyn till vad som sagts ovan att föreningen Byggnadskultur i Umeå inte kan anses uppfylla kravet att ha till huvudsakligt ändamål att tillvarata naturskydds- eller miljöskyddsintressen på det sätt som krävs för att ha rätt att överklaga som förening. Länstyrelsen avvisar därför överklagandet.

Aktuella bestämmelser

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

Ett beslut att anta en detaljplan får enligt 13 kap. 3 § ÄPBL jämförd med 22 § förvaltningslagen överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas. När det gäller ett beslut om detaljplan måste den klagande dessutom enligt 13 kap. 5 § samma lag senast under utställningstiden ha framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

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

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

Av 16 kap. 13 § miljöbalken (1998:808) följer att rätten att överklaga detaljplaner har en sådan ideell förening eller en annan juridisk person som

1. har till huvudsakligt ändamål att tillvara naturskydds- eller miljöskyddsintressen,
2. inte är vinstdrivande,
3. har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år, och


Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2011-12-30

3
Ärendeteckning
403-8887-2011

4. har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd.


Anna Stenmark


Maria Fomblom

Bilagor

Byggnadsföreningens överklagande

Hur man överklagar till mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt

Kopia utan bilagor till:

Kommunfullmäktige, 901 84 Umeå

Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå

Detaljplanering, 901 84 Umeå

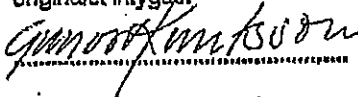
Clarion Collection Hotell Uman, Gunnar Bäckström, Storgatan 52, 903 26

Umeå

Livsmiljö (Tomas J)

Samhällsutveckling (Peder S)

Kopians överensstämmelse med
originalet intygas:





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

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

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

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

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

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

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

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. 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.

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

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

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

Besvär
2012-01-19

1(2)

Mark – och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt

Klagande:

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
894002-7934
c/o Iréne Gustafson
Fågelsångsvägen 7
903 52 Umeå

Motpart:

Umeå kommun

Överklagat beslut:

Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut
2012-01-02 att avvisa föreningens besvär över Umeå,
kommuns beslut att anta ny detaljplan för
fastigheten Ran 7

Länsstyrelsens ärendebeteckning:

403-8887-2011

YRKANDE

Föreningen för byggnadskultur i Umeå (nedan kallad Föreningen) yrkar att Mark- och miljödomstolen, med undanröjande av länsstyrelsens beslut, återförvisar målet till länsstyrelsen för prövning i sak av föreningens besvär.

SKÄL

Föreningen har i sin besvärsskrivelse 2011-12-21, som grund för besvärsrätt; åberopat 13 kap 12 § plan- och bygglagen jämfört med 16 kap 13 § miljöbalken. Föreningen anser m a o att föreningen uppfyller samtliga rekvisit som uppställs i 16 kap 13 § miljö-balken för att en ideell förening skall ha besvärsrätt.

2012-01-19

2(2)

Länsstyrelsen har avvisat föreningens besvär med motiveringen att det inte framgår av föreningens stadgar att föreningen har till huvudsakligt ändamål att tillvarata naturskydds- eller miljöskyddsintressen. Detta menar vi är felaktig och ofullständig bedömning som närmast ger intrycket att länsstyrelsen tillämpat den äldre lydelsen av 16 kap 13 § miljöbalken som gällde före den 1 september 2010.

Enligt den äldre lydelsen av 16:13 miljöbalken uppställdes ett krav att den ideella föreningen enligt sina stadgar skulle ha till ändamål att tillvarata naturskydds- eller miljöskyddsintressen; någon motsvarande föreskrift finns inte medtagen i den nya lydelsen av lagrummet. Av förarbetena (prop 2009/10:184 sid 66 f) framgår att det avgörande, såvitt gäller ideella föreningars besvärsmått, inte är vad finns inskrivet i stadgarna utan vilken faktisk verksamhet som föreningen bedriver; d v s om denna faktiska verksamhet har till huvudsakligt ändamål att tillvarata naturskydds- eller miljöskyddsintressen. I anledning av ett yttrande från Länsstyrelsen i Västra Götalands län, som ansett att hembygdsföreningar borde omfattas av talerätten i 16 kap 13 § miljöbalken, anförde föredragande statsrådet att det är svårt att generellt uttala huruvida sådana föreningar omfattas av talerätt utan man måste göra en prövning i det enskilda fallet.

Det är denna typ av prövning i det enskilda fallet som länsstyrelsen har försummat att göra såvitt gäller föreningens besvärsskrivelse angående detaljplanen. Trots att det torde vara väl känt för länsstyrelsen att föreningen arbetar nästan uteslutande med miljö- och kulturskyddsfrågor har man avvisat föreningens besvär enbart med hänvisning till formuleringen i föreningens stadgar; d v s länsstyrelsen har de facto tillämpat en äldre lydelse av 16 kap 13 § miljöbalken än den nu gällande.

För att belysa föreningens faktiska verksamhet vad gäller miljö- och kulturskydd har vi i särskild bilaga (se bilaga 1) förtecknat några av våra viktigaste yttranden och utspel samt offentliga arrangemang (bilaga 2) under de senaste åren. Förteckningen visar på ett tydligt sätt att föreningens verksamhet huvudsakligen avser att tillvarata miljöskydds- och kulturskyddsintressen.

På förekommen anledning vill föreningen avslutningsvis erinra om att det redan i förarbetena till den äldre lydelsen av 16 kap 13 § miljöbalken (se prop 1997/98:45 sid 849) poängterades att den omständigheten att föreningar skall ha till ändamål att arbeta för naturskydds- och miljöskyddsintressen, för att erhålla besvärsmått, inte skall tolkas så att annan verksamhet som föreningen bedriver vid sidan av miljövårdsarbetet diskvalificerar den som taleberättigad.

Irène Gustafson
Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

/01/MAR/2012 09:27

FAX Nr. :

S. 001/002 *bilaga 8*

2012-02-28

Mark- och miljödomstolen
 Umeå tingsrätt
 Box 138
 901 04 UMEÅ

UMEÅ TINGSRÄTT Domare 2:1
INKOM: 2012-03-01 MÅLNR: P 189-12 AKTBIL: 6

UMEÅ TINGSRÄTT

Ink. 2012-03-01
 Akt. P 189 / 12
 Aktebill. 0

Mål nr P 189-12

Föreningen för byggnadskultur i Umeå / Umeå kommun ang. detaljplan
 Umeå Rau 7

Byggnadsnämnden får härmed avge följande yttrande.

Inställning

Byggnadsnämnden bestrider yrkandena.

Grunder

Umeå kommun delar Länsstyrelsens bedömning avseende föreningens bristande talerätt.

Umeå som ovan

Ulrika Sundin Bonnedahl
 Fastighets- och miljöjurist

Umeå Kommun

Postadress 901 84 Umeå
 Besöksadress Skolgatan 31
 Tel 090-16 15 93
 e-post ulrika.sundin.bonnedahl@umea.se

Yttrande
2012-03-13

1(2)

Mark – och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt
Box 138
901 04 Umeå

Klagande:

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

Motpart:

Umeå kommun

Överklagat beslut:

Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut
2012-01-02 att avvisa föreningens besvär över
Umeå kommuns beslut att anta ny detaljplan för
fastigheten Ran 7

Målnr:

P 189-12, Domare 2:1

Umeå kommuns svar innehåller inget nytt i sak som föranleder någon kommentar från föreningens sida.

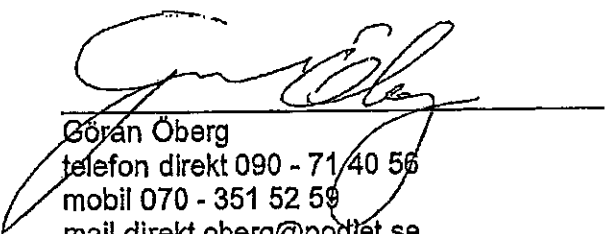
Föreningen åberopar de skäl som har redovisats i den ingivna besvärsskrivelsen och yrkar att Mark- och miljödomstolen, med undanröjande av länsstyrelsens beslut 2012-01-02, måtte återförvisa målet till länsstyrelsen för prövning i sak av föreningens besvär över den antagna detaljplanen för fastigheten Ran 7.

Föreningen hemställer att fortsatt skriftväxling och delgivning sker till ovan angiven adress.

2012-03-13

2(2)

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
894002-7934



Göran Öberg
telefon direkt 090 - 71 40 56
mobil 070 - 351 52 59
mail direkt oberg@podlet.se



NIPAN 163
881 52 SOLLEFTEÅ
0771-778778

Registreringsbevis

Datum
2008-01-14

Person-/Org-/Reg.nummer
894002-7934

FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ
c/o PODIET SKATTEKONSULTER KB
MAGASINSGATAN 7
903 27 UMEÅ

Ni är registrerad hos Skatteverket enligt följande

Huvudsaklig verksamhet	
Verksamhet i andra intresseorganisationer (ej yrkesorganisationer, artist- eller författarverksamhet)	
SNI-kod/-er 94990	Bokslutsdatum
Juridisk form IDEELLA FÖRENINGAR	
Särskild skattaadress (används vid utskick av moms- och arbetsgivarhandlingar från Skatteverket, om så önskas av den skattskyldige)	
Besöksadress	
Telefon	

Arbetsgivare

Fr.o.m.
1992-12-25

SKV 4621a L utgåva 8 07-0

Om uppgifterna ändras eller om avregistrering ska ske ska ni anmäla detta skriftligt till Skatteverket. Nytt registreringsbevis utfärdas efter varje ändring. För den som har F-skatt utfärdas registreringsbevis minst en gång per år.

Yttrande
2012-04-05

1(2)

Mark – och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt
Box 138
901 04 Umeå

Klagande:

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

Motpart:

Umeå kommun

Överklagat beslut:

Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut
2012-01-02 att avvisa föreningens besvär över
Umeå kommuns beslut att anta ny detaljplan för
fastigheten Ran 7

Målnr:

P 189-12, Domare 2:1

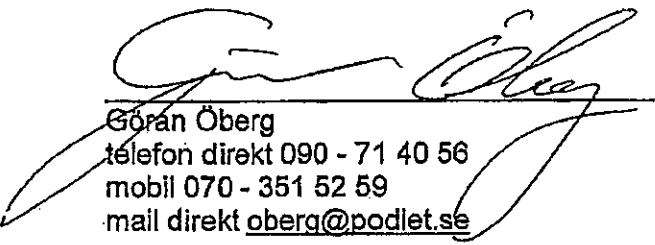
Föreningen för Byggnadskultur i Umeå vill som en komplettering inge de modifierade stadgarna för föreningen; som föreningens årsmöte antog genom enhälligt beslut den 22 mars 2012. Se bifogad kopia, bilaga 1.

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå har genom sagda beslut, på förekommen anledning, velat tydligare kodifiera den verksamhet som föreningen de facto bedriver (och som föreningen har redovisat i tidigare inlagor i detta ärende); d v s föreningen har till ändamål att tillvarata skyddet av byggnadskulturen och kulturmiljöns intressen inom Umeå kommun.

2012-04-05

2(2)

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
894002-7934



Göran Öberg
telefon direkt 090 - 71 40 56
mobil 070 - 351 52 59
mail direkt oberg@podlet.se

Stadgar för
FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ
antagna den 22 mars 2012

§ 1

Föreningen har till ändamål att tillvarata skyddet av byggnadskulturen och kulturmiljöns intressen inom Umeå kommun.

§ 2

Föreningen skall aktualisera, belysa och diskutera bevarandefrågor (avseende såväl metoder som funktion och ekonomi), stimulera det allmänna intresset för nutida arkitektur och stadsrummets gestaltning, studera hur man på bästa sätt kan förena gammalt och nytt i stadsbilden och följa planeringen för kommande samhällsutveckling (stadsplaner, bostads- och arbetsmiljöer, offentliga byggnader, närservice, kommunikationer etc).

§ 3

Föreningens verksamhet skall ha upplysande, konstruktiv och framåtsyftande karaktär. Kontakt och samarbete eftersträvas med institutioner, myndigheter, organisationer, företag och personer verksamma inom nämnda områden.

Gentemot allmänheten skall föreningen framträda som initiativtagare och arrangör, exempelvis vad gäller föredrag, diskussioner, presentation av planer och byggnader, studiebesök, studieresor och utställningar.

§ 4

Medlemskap i föreningen står öppen för alla som sympatiserar med dess i stadgarna angivna syfte och som genom medlemskap vill främja dess verksamhet.

Föreningens verksamhetsår skall sammanfalla med kalenderår.

§ 5

Föreningens årsmöte, som skall hållas senast under mars månad varje år, beslutar i följande ärenden:

- a. styrelsens och revisorernas berättelser,
- b. styrelsens arbetsprogram och budgetförslag,
- c. årsavgiften,
- d. val av ordförande samt ytterligare minst 4 ledamöter i styrelsen jämte suppleanter,
- e. val av revisorer jämte suppleanter för dessa,
- f. val av valberedning för nästa årsmöte,
- g. frågor som styrelsen förelägger årsmötet,
- h. motioner och andra av medlemmarna väckta frågor.

Beslut i alla andra ärenden än stadgeändring fattas med enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst utom vid val, då lotten avgör.

Kallelse till årsmöte skall ske senast 20 dagar före mötets hållande.

§ 6

Föreningens styrelse handlägger och beslutar i löpande ärenden,

- tar initiativ och verkar i föreningens syfte,
- upprättar arbetsplan och budgetförslag,
- framlägger verksamhetsberättelse för årsmötet,
- bereder ärenden som skall föreläggas föreningsmöte.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och sekreterare samt inom eller utom sig kassaförvaltare.

Beslut i styrelsen fattas med enkel majoritet och genom öppen omröstning. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder utom vid val, då lotten avgör.

§ 7

Ändringar eller tillägg till dessa stadgar kan endast behandlas på årsmöte. Förslag i sådant fall skall meddelas i kallelsen och beslut fattas med två tredjedels majoritet av närvarande medlemmar.

§ 8

Om föreningen upplöses, varvid beslut härom skall ske i samma ordning som anges i § 7, skall dess tillgångar användas i linje med föreningens syfte på det sätt som anges i upplösningsbeslutet.

2013-06-17

1

MDDnr: P 1047-13

PLA 11-52

-58

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen**DOM**
2013-06-17
meddelad i
Umeå**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**ÖVERKLAGAT BESLUT**Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut den 2 april 2013 i ärende nr
403-2732-2013, se bilaga 1**SAKEN**

Detaljplan för fastigheten Umeå Mimer 1

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 187636

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

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-06-17

P 1047-13

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 20 februari 2013 att anta en detaljplan för fastigheten Mimer 1. Beslutet överklagades till länsstyrelsen av Föreningen för Byggnadskultur i Umeå. Länsstyrelsen beslutade den 2 april 2013 att avslå överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkar att Mark- och miljödomstolen ska upphäva detaljplanen.

Föreningen har till stöd för överklagandet anfört bl.a. följande. Läroverksbyggnaden (Mimerskolan) har allt sedan den stod klar år 1900 varit en av stadens viktigaste offentliga symbolbyggnader – uppförd med allmänna medel som en ”kunskapens högborg”. Den fick redan i stadsplanen efter branden år 1888 sin plats i linje med Vänortsparken (tidigare kyrkparken) och kyrkan med tillhörande tomt i ett väl genomtänkt grönbälte genom stadens hela bredd. Både vad gäller byggnadens placering och utformning la stadens fäder ner mycken tankemöda och stora ekonomiska resurser; något man kan läsa om i Karin Erikssons avhandling Studier i Umeå stads byggnadshistoria och hennes artikel i tidskriften Västerbotten nr 3/1974. Den gamla läroverksbyggnaden är centralt belägen inom området av riksintresse för kulturmiljövården, Umeå (AC 10), som omfattar större delen av Umeås stadskärna. Fastigheten Mimer 1 ligger i en av de värdekärnor som länsstyrelsen särskilt har utpekat i sin riksintressebeskrivning 2010-04-20 (”Kyrkan, parken och läroverket”).

Umeå kommun vill nu genom den antagna detaljplanen skapa planmässiga förutsättningar för en total förändring av byggnadens inre (de tidigare skollokaler inklusive aula m.m. byggs om till hotell) och en tillbyggnad mellan flyglarna på läroverksbyggnadens norra sida. En tillbyggnad/inglasning som till yttermera visso kommer att ske i en modernistisk stil som totalt avviker från den äldre byggnadens formspråk. Föreningen anser att den historiska kontinuiteten och upplevelsen av läroverksbyggnaden förloras med den förändrade användningen och tillbyggnaden.

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-06-17

P 1047-13

Läroverkets intressanta arkitektoniska uppbyggnad, som hör ihop med dispositionen av skollokaler, går inte att avläsa på samma sätt om byggnaden tas i anspråk för hotelländamål. Läroverksbyggnaden bör även fortsättningsvis användas för skoländamål eller något annat liknande ändamål (exempelvis konferensverksamhet) som inte förutsätter en total förändring av byggnadens interiör.

Inglasningen mellan de två flyglarna på läroverksbyggnadens norra sida, som den nu antagna detaljplanen tillåter, skulle drastiskt förändra upplevelsen av läroverksbyggnaden sett från Skolgatan men även sett från Vasaplan och Östra Kyrkogatan. En sådan tillbyggnad av Mimerskolan (inglasning mellan flyglarna) skulle negativt påverka möjligheterna att genom stadsbilden tolka riksintressets värden och påtagligt försvaga det stadsbyggnadsmässiga sambandet mellan Mimerskolan och Gymnastikbyggnaden på andra sidan Skolgatan. Björkalléerna är ett av de stadsbyggnadsmässiga karaktärsdrag som lyfts fram i riksintressebeskrivningen för Centrala Umeå. Av detaljplanen framgår att de befintliga björkraderna vid Skolgatan, formellt utanför planområdet, kommer att behöva fällas vid ett genomförande av planen. Detta anser föreningen också är en orimlig konsekvens av detaljplanens förverkligande.

Föreningen anser att ett ombyggnad till hotell inklusive inglasning mellan de två flyglarna på läroverksbyggnadens norra sida i enlighet med den antagna detaljplanen skulle medföra påtaglig skada på riksintresset kulturmiljö. Detaljplanen bör därför upphävas.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att detaljplanen ligger inom ramen för kommunens handlingsutrymme och medför inte sådan skada på kulturmiljön som ger skäl att upphäva planen. Vad föreningen har anfört utgör således inte skäl att upphäva detaljplanen och överklagandet ska då avslås.

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen


DOM
2013-06-17

P 1047-13

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 8 juli 2013.


Anders Alenskär


Lars-Göran Boström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Alenskär och tekniska rådet
Lars-Göran Boström. Föredragande har varit beredningsjuristen Magnus Norberg.



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2013-04-02

Delg.kvitto

Urban Bengtsson
Axtorpsvägen 15
903 37 UMEÅ

1(5)

Ärendebeteckning
403-2730-2013
403-2732-2013

Arkivbeteckning
UMEÅ TINGSRÄTT
Bilaga 2:6

INKOM: 2013-04-25
MÅLNR: P 1047-13
AKTBIL:

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

Överklagande av Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för fastigheten Mimer 1 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun (1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår Föreningens för byggnadskultur i Umeå överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 20 februari 2013, § 26, att anta detaljplan för fastigheten Mimer 1 i Umeå.

Länstyrelsen avvisar Urban Bengtssons överklagande av samma beslut.

Motivering*Vilka som har rätt att överklaga*

För att få överklaga ett beslut krävs det att beslutet angår en och har gått en emot och att beslutet kan överklagas. I kommentaren till plan- och bygglagen, PBL, Didón m.fl. sid. 13:8 sägs att grundtanken genomgående har varit att den krets som har rätt att föra plan- och lovärenden vidare till överprövning bör vara väl avgränsad och den innefattar långt ifrån alla enskilda och sammanslutningar som bör ha möjlighet att utöva inflytande på den kommunala hanteringen av planfrågor. Enligt fast praxis vid tillämpningen av 22 § förvaltningslagen anses beslut avseende detaljplaner angå den som bor eller äger fastighet inom planområdet eller som gränsar direkt till detta. Även om en gata eller väg skiljer klagandens fastighet eller bostad från planområdet gräns brukar rätt att överklaga finnas. Därutöver anses ett beslut angå ägare eller boende i nära grannskap, om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, trafikförhållandena på platsen m.m.

Urban Bengtsson har adress i en helt annan stadsdel än den som nu aktuell detaljplan avser. Han kan därför inte med hänsyn till var han bor anses vara berörd på ett sådant sätt att han får överklaga nämndens beslut. Inget i de skäl som han anfört eller vad som i övrigt framgår i hans överklagande talar

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2013-04-02

Ärendebeteckning
403-2730-2013
403-2732-2013

2

heller för att han skulle ha rätt att överklaga beslutet på någon annan grund. Därför kan Länsstyrelsen inte ta upp hans överklagande till prövning.

Prövning av beslutet

Länsstyrelsen anser inledningsvis att detaljplanen inte är av sådant principiellt slag eller sådan vikt som hindrar Byggnadsnämnden att anta planen.

Enligt planbeskrivningen är syftet med den nu överklagade planen "att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt inom fastigheten Mimer 1 med hotell. Syftet är också att säkerställa viktiga kulturvärden inom detaljplaneområdet samt nya byggnaders utformning, anpassning och kvalitet."

Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Kommunen får själv som inom vissa ramar avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljplanläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Länsstyrelsens prövning av överklagade planbeslut bör därför inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen. Länsstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet.

Nu aktuell detaljplan är mycket begränsad i sin omfattning och innebär en möjlighet att använda Mimerskolan för hotelländamål i stället för som skolor lokal. Planen ger också en möjlighet till en begränsad tillbyggnad av befintlig huskropp. Samtidigt reglerar planen relativt snävt utseendet på tillbyggnaden samt anger skyddsbestämmelser för den befintliga byggnaden.

De invändningar som klaganden framfört avser i sin helhet påverkan på kulturvärden i form av såväl berörd byggnad som den kulturmiljö som den utgör en del av och som även är av riksintresse. När det gäller bedömningen av planens påverkan på riksintresset "Centrala Umeå" och om denna påverkan kan godtas menar Länsstyrelsen att det, även med hänsyn till klagandens påpekanden, inte är motiverat att nu göra en annan bedömning än den som Länsstyrelsen gjort i sitt beslut den 1 mars 2013, 404-1998-2013. I det beslutet har Länsstyrelsen meddelat att man inte funnit anledning att överpröva detaljplanen med hänvisning till 11 kap 10 § PBL. Ställningstagandet innebär bland annat att Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen i tillräcklig grad tillgodoser det berörda riksintresset.

När det gäller möjligheterna till förändring av byggnaden i sig gör Länsstyrelsen följande bedömning. Länsstyrelsen noterar först att skolbyggnaden redan har förändrats något i förhållande till ursprungligt skick. En mer begränsad tillbyggnad finns redan i samma läge som nu planerad tillbyggnad är tänkt att placeras. Detaljplanen är relativt preciserad och anger begrän-

sande bestämmelser för tillbyggnad och underhåll m.m. av befintligt byggnad. Planbestämmelserna säkerställer på så sätt ett minsta mått av hänsynstagande till byggnadens karaktärsdrag, tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Detaljplanen innebär däremot inte någon rätt eller möjlighet att senare bortse från reglerna i 8 kap. 13 och 17 §§ PBL, om förvanskning och varsamhet m.m. Planen utgör snarare ett komplement till dessa bestämmelser genom sitt syfte att långsiktigt trygga viktiga kulturvärden. De slutliga ställningstagandena i dessa avseenden görs dock vid den kommande bygglovsprövning som är nödvändig för genomförande av planen.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i PBL och att kommunen inte har överskridit sitt handlingsutrymme vid antagande av planen. Sammantaget finns då inte skäl att häva planen. Därför avslår Länsstyrelsen ert överklagande.

Överklagandena

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå har överklagat nämndens beslut och begär att Länsstyrelsen ska undanröja den antagna detaljplanen. Som stöd för det har föreningen sammantaget framfört följande skäl. Läroverksbyggnaden/Mimerskolan har allt sedan den stod klar år 1900 varit en av stadens viktigaste offentliga symbolbyggnader – uppförd med allmänna medel som en "kunskapens högborg". Den fick redan i stadsplanen efter branden 1988 sin plats i linje med Vänortsparken (tidigare kyrkparken) och kyrkan med tillhörande tomt i ett väl genomtänkt grönbälte genom stadens hela bredd. Byggnaden utgör en central del i den utpekade värdekärnan "Kyrkan, parken och läroverket" inom riksintresset Centrala Umeå. Den historiska kontinuiteten och upplevelsen av läroverksbyggnaden förloras vid tänkt tillbyggnad och ändring till hotell. Läroverkets intressanta arkitektoniska uppbyggnad som hör ihop med dispositionen av skollokaler går inte att avläsa på samma sätt om det blir hotell. Det är motsägelsefullt att ta bort dessa skollokaler samtidigt som man skapar sådana i kvarteret Forsete. En inglasning mellan flyglarna på läroverksbyggnadens norra sida skulle drastiskt förändra upplevelsen av byggnaden. Den skulle negativt påverka möjligheterna att genom stadsbilden tolka riksintressets värden och påtagligt försvaga det stadsbyggnadsmässiga sambandet mellan Mimerskolan och gymnastikbyggnaden på andra sidan Skolgatan. Björkalléerna som lyfts fram i riksintressebeskrivningen för Centrala Umeå kommer att behöva fällas längs Skolgatan utanför planområdet. Detta blir också en orimlig konsekvens vid detaljplanens förverkligande.

Urban Bengtsson har överklagat nämndens beslut och som det får förstås vill även han att Länsstyrelsen ska undanröja planen. Hans invändningar avser uteslutande sådana allmänna aspekter som trafikpåverkan, stadsbild med behov av utemiljöer i parkstråk samt klimatsynpunkt i form av omhändertagande av nederbörd.

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2013-04-02

Ärendebeteckning
403-2730-2013
403-2732-2013

5

Bilaga

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen i Umeå

Kopia inkl bilagan till
Byggnadsnämnden i Umeå, hannele.hakkinen@umea.se,
bygglov@umea.se
detaljplanering@umea.se

Kopia till
Mapp, G:/_Enheter/Livsmiljö/Beslut och domar.....



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.

Inger Södermark

Från: Hannele Häkkinen
Skickat: den 17 juni 2013 13:17
Till: Detaljplanering; Barbro Holmgren; Inger Södermark
Ämne: VB: P 1047-13
Bifogade filer: umea.tingsratt@dom.se_20130617_103305.pdf

Mimer 1

- MMd avslår överklagan av Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

OBS har inte registerat i 360!

/hannele

Från: Umeå Kommun
Skickat: den 17 juni 2013 13:01
Till: Hannele Häkkinen
Ämne: VB: P 1047-13

För kännedom

Kerstin Magnusson
Registrator
Umeå kommun
Kommunledningsstaben
901 84 Umeå
Mejl:kerstin.magnusson@umea.se
Tel: 090-161000, 161243

Från: Registrator Mark- och miljödomstolen Umeå - TUM [<mailto:mmd.umea@dom.se>]
Skickat: den 17 juni 2013 10:19
Till: Umeå Kommun; vasterbotten@lansstyrelsen.se
Ämne: P 1047-13

Se bifogade handlingar. Handlingarna skickas enbart via e-post.

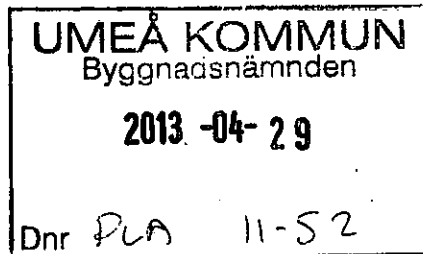
Med vänlig hälsning

Mark- och miljödomstolen
Umeå tingsrätt

090-17 21 00 • mmd.umea@dom.se • Postadress: Box 138, 901 04 Umeå • Besöksadress: Tingshuset, Nygatan 45 • Fax: 090-77 18 30 • www.domstol.se



Länsstyrelsen
Västerbotten



Datum
2013-04-24

Ärendebeteckning
403-3494-2013
Arkivbeteckning

1(1)

Mark- och miljödomstolen
Umeå tingsrätt
Box 138
901 04 UMEÅ

Överklagande över Länsstyrelsens beslut

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

Överklagat beslut: Länsstyrelsens beslut den 2 april 2013, ärende 403-
2732-2013, om detaljplan för fastigheten Mimer 1 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 till
detaljplanering@umea.se
hannele.hakkinen@umea.se
bygglov@umea.se

AD
1/5c



Lännsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2013-04-02

Ärendebeteckning
403-2730-2013
403-2732-2013

1(5)

Delg.kvitto

Arkivbeteckning

Urban Bengtsson
Axtorpsvägen 15
903 37 UMEÅ

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

Överklagande av Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för fastigheten Mimer 1 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun (1 bilaga)

Beslut

Lännsstyrelsen avslår Föreningens för byggnadskultur i Umeå överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 20 februari 2013, § 26, att anta detaljplan för fastigheten Mimer 1 i Umeå.

Lännsstyrelsen avvisar Urban Bengtssons överklagande av samma beslut.

Motivering

Vilka som har rätt att överklaga

För att få överklaga ett beslut krävs det att beslutet angår en och har gått en emot och att beslutet kan överklagas. I kommentaren till plan- och bygglagen, PBL, Didón m.fl. sid. 13:8 sägs att grundtanken genomgående har varit att den krets som har rätt att föra plan- och lovärenden vidare till överprövning bör vara väl avgränsad och den innefattar långt ifrån alla enskilda och sammanslutningar som bör ha möjlighet att utöva inflytande på den kommunala hanteringen av planfrågor. Enligt fast praxis vid tillämpningen av 22 § förvaltningslagen anses beslut avseende detaljplaner angå den som bor eller äger fastighet inom planområdet eller som gränsar direkt till detta. Även om en gata eller väg skiljer klagandens fastighet eller bostad från planområdet gräns brukar rätt att överklaga finnas. Därutöver anses ett beslut angå ägare eller boende i nära grannskap, om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, trafikförhållandena på platsen m.m.

Urban Bengtsson har adress i en helt annan stadsdel än den som nu aktuell detaljplan avser. Han kan därför inte med hänsyn till var han bor anses vara berörd på ett sådant sätt att han får överklaga nämndens beslut. Inget i de skäl som han anfört eller vad som i övrigt framgår i hans överklagande talar

FD
Se

heller för att han skulle ha rätt att överklaga beslutet på någon annan grund. Därför kan Länsstyrelsen inte ta upp hans överklagande till prövning.

Prövning av beslutet

Länsstyrelsen anser inledningsvis att detaljplanen inte är av sådant principiellt slag eller sådan vikt som hindrar Byggnadsnämnden att anta planen.

Enligt planbeskrivningen är syftet med den nu överklagade planen "att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt inom fastigheten Mimer 1 med hotell. Syftet är också att säkerställa viktiga kulturvärden inom detaljplaneområdet samt nya byggnaders utformning, anpassning och kvalitet."

Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Kommunen får själv som inom vissa ramar avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Länsstyrelsens prövning av överklagade planbeslut bör därför inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen. Länsstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet.

Nu aktuell detaljplan är mycket begränsad i sin omfattning och innebär en möjlighet att använda Mimerskolan för hotelländamål i stället för som skollokal. Planen ger också en möjlighet till en begränsad tillbyggnad av befintlig huskropp. Samtidigt reglerar planen relativt snävt utseendet på tillbyggnaden samt anger skyddsbestämmelser för den befintliga byggnaden.

De invändningar som klaganden framfört avser i sin helhet påverkan på kulturvärden i form av såväl berörd byggnad som den kulturmiljö som den utgör en del av och som även är av riksintresse. När det gäller bedömningen av planens påverkan på riksintresset "Centrala Umeå" och om denna påverkan kan godtas menar Länsstyrelsen att det, även med hänsyn till klagandens påpekanden, inte är motiverat att nu göra en annan bedömning än den som Länsstyrelsen gjort i sitt beslut den 1 mars 2013, 404-1998-2013. I det beslutet har Länsstyrelsen meddelat att man inte funnit anledning att överpröva detaljplanen med hänvisning till 11 kap 10 § PBL. Ställningstagandet innebär bland annat att Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen i tillräcklig grad tillgodoser det berörda riksintresset.

När det gäller möjligheterna till förändring av byggnaden i sig gör Länsstyrelsen följande bedömning. Länsstyrelsen noterar först att skolbyggnaden redan har förändrats något i förhållande till ursprungligt skick. En mer begränsad tillbyggnad finns redan i samma läge som nu planerad tillbyggnad är tänkt att placeras. Detaljplanen är relativt preciserad och anger begrän-

sande bestämmelser för tillbyggnad och underhåll m.m. av befintligt byggnad. Planbestämmelserna säkerställer på så sätt ett minsta mått av hänsynstagande till byggnadens karaktärsdrag, tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Detaljplanen innebär däremot inte någon rätt eller möjlighet att senare bortse från reglerna i 8 kap. 13 och 17 §§ PBL, om förvanskning och varsamhet m.m. Planen utgör snarare ett komplement till dessa bestämmelser genom sitt syfte att långsiktigt trygga viktiga kulturvärden. De slutliga ställningstagandena i dessa avseenden görs dock vid den kommande bygglovprövning som är nödvändig för genomförande av planen.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i PBL och att kommunen inte har överskridit sitt handlingsutrymme vid antagande av planen. Sammantaget finns då inte skäl att häva planen. Därför avslår Länsstyrelsen ert överklagande.

Överklagandena

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå har överklagat nämndens beslut och begär att Länsstyrelsen ska undanröja den antagna detaljplanen. Som stöd för det har föreningen sammantaget framfört följande skäl. Läroverksbyggnaden/Mimerskolan har allt sedan den stod klar år 1900 varit en av stadens viktigaste offentliga symbolbyggnader – uppförd med allmänna medel som en "kunskapens högborg". Den fick redan i stadsplanen efter branden 1988 sin plats i linje med Vänortsparken (tidigare kyrkparken) och kyrkan med tillhörande tomt i ett väl genomtänkt grönbälte genom stadens hela bredd. Byggnaden utgör en central del i den utpekade värdekärnan "Kyrkan, parken och läroverket" inom riksintresset Centrala Umeå. Den historiska kontinuiteten och upplevelsen av läroverksbyggnaden förloras vid tänkt tillbyggnad och ändring till hotell. Läroverkets intressanta arkitektoniska uppbyggnad som hör ihop med dispositionen av skollokalerna går inte att avläsa på samma sätt om det blir hotell. Det är motsägelsefullt att ta bort dessa skollokaler samtidigt som man skapar sådana i kvarteret Forsete. En inglasning mellan flyglarna på läroverksbyggnadens norra sida skulle drastiskt förändra upplevelsen av byggnaden. Den skulle negativt påverka möjligheterna att genom stadsbilden tolka riksintressets värden och påtagligt försvaga det stadsbyggnadsmässiga sambandet mellan Mimerskolan och gymnastikbyggnaden på andra sidan Skolgatan. Björkalléerna som lyfts fram i riksintressebeskrivningen för Centrala Umeå kommer att behöva fällas längs Skolgatan utanför planområdet. Detta blir också en orimlig konsekvens vid detaljplanens förverkligande.

Urban Bengtsson har överklagat nämndens beslut och som det får förstås vill även han att Länsstyrelsen ska undanröja planen. Hans invändningar avser uteslutande sådana allmänna aspekter som trafikpåverkan, stadsbild med behov av utemiljöer i parkstråk samt klimatsynpunkt i form av omhändertagande av nederbörd.

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 kulturmiljövården 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.

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.

Av 13 kap 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

13 kap 8 § PBL anger att bestämmelser om vem som får överklaga bl.a. ett kommunalt beslut att anta en detaljplan finns i 22 § förvaltningslagen (1986:223).

Enligt 22 § förvaltningslagen får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

Tomas Johansson

Anna Stenmark

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2013-04-02

Ärendebeteckning
403-2730-2013
403-2732-2013

5

Bilaga

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen i Umeå

Kopia inkl bilagan till
Byggnadsnämnden i Umeå, hannele.hakkinen@umea.se,
bygglov@umea.se
detaljplanering@umea.se

Kopia till
Mapp, G:/_Enheter/Livsmiljö/Beslut och domar.....



Länsstyrelsen
Västerbotten

Bilaga till beslut

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Är du missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga detta hos Mark- och miljödomstolen, men klagan ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagan ska vara skriftlig och undertecknad.

Var tydlig med att

- skriva vilket beslut som överklagan gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-2222-2011),
- redogöra för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras,
- underteckna brevet, förtydliga namnteckningen, uppge adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud kan istället ombudet underteckna brevet. I så fall bör en fullmakt sändas med.

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

Brevet ska lämnas in eller skickas till:

Länsstyrelsen i Västerbottens län
901 86 UMEÅ

Länsstyrelsen måste ha fått brevet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2013-03-01

Ärendebeteckning
404-1998-2013

1(1)

Arkivbeteckning

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

2013 -03- 07

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Dnr. PLA 11-52

**Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten
MIMER 1 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbot-
tens län**
PLA 11-52

Beslut


Länsstyrelsen beslutar att inte pröva kommunens beslut att anta detaljpla-
nen. Beslutet fattas med stöd av 11 kap 10 § PBL.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 20 februari 2013, § 26, antagit rubricerad detalj-
plan. Länsstyrelsen finner inte anledning med hänvisning till de överpröv-
ningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL att pröva kommunens anta-
gandebeslut.

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


Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt


Birgitta Norberg
bitr. länsarkitekt

18/11



Sammanträdesprotokoll

2013-02-20

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 20 februari 2013 kl. 10:00-16:00
Ajournering kl. 12.15-13.15 och 14.50-15.00

Plats: Byggnadsnämndens sammanträdesrum

Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (FP)
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD) §§ 18-20
Kenneth Edlund (KD) tjug. ersättare för Rabih Ballout (KD)
§§ 21-44
Kurt Bergström (S) tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)
Emma Nilsson (S) tjug. ersättare för Karin Svedlert (S)
Peter Eriksson (MP) tjug. ersättare för Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: *Hannele Häkkinen* §§ 18-44
Hannele Häkkinen

Ordförande: *Åsa Ögren*
Åsa Ögren

Justerare: *Ulrik Berg*
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2013-02-20
Anslaget har satts upp: 2013-02-27
Anslaget tas ner: 2013-03-21
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift: *Hannele Häkkinen*
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Bernt Lundström (S)

Ola Borgström (S)

Mattias Sehlstedt (V)

Igor Jonsson (M)

Margereta Ekesryd (FP)

Lennart Persson (C)

Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Angéla Ekman-Nätt, processledare Trästad 2012, § 19

Margeretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 20

Håkan Sjögren, ekonomichef, § 20

Majlis Jakobsson, personalchef, § 20

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 20

Marie Häggström, lantmäterichef, § 20

Tomas Strömberg, planchef, §§ 20, 22, 26-31

Jonas Andersson, verksamhetschef, §§ 20, 43

Olle Forsgren stadsarkitekt, § 21

Lars Wendel planarkitekt, §§ 23-25

Maria Blomqvist stadsarkitekt bygglov, §§ 32-41

Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist, § 44

Maria Hedin, kommunikatör

Antonia Hennström, koordinator

Emma Lundström, handläggare

Anna Åslin, planarkitekt

Torbjörn Forsgren, kompetensledare

Helen Nilsson, ingenjör

Hannele Häkkinen, sekreterare, § 42

BN § 26

MIMER 1

Diariernr: PLA 11-52

Detaljplan för fastigheten Mimer 1

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för fastigheten Mimer 1 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt inom fastigheten Mimer 1 med hotell. Syftet är också att säkerställa viktiga kulturvärden inom detaljplaneområdet samt nya byggnaders utformning, anpassning och kvalitet.

Samråd/Utställning

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i december 2012. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och varit föremål för programsamråd under våren 2011, samråd under tiden 2011-11-07 – 2011-11-29 samt utställning under tiden 2012-12-19 – 2013-01-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att detaljplanen kompletteras med ny rubrik för q-bestämmelse – Skyddsbestämmelse. Som ny skyddsbestämmelse tillkommer; "[q2] Byggnadens fasader ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer". Detaljplanen kompletteras även med en bestämmelse som reglerar användning av s.k. ljusboxar på byggnaden. "Skyltar ska utföras med individuella bokstäver/logotyper".

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

Kvarstående synpunkter

- Föreningen för byggnadskultur i Umeå

Övriga berörda, (underrättelse)

- Västerbottens museum
- Urban Bengtsson

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-02-07

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2012, reviderad februari 2013
- Planbeskrivning daterad december 2012, reviderad februari 2013
- Bilaga; Spridningsberäkningar för Östra Kyrkogatan
- Bilaga; Trafikanalys
- Samrådsredogörelse daterad december 2012
- Genomförandebeskrivning daterad december 2012, reviderad februari 2013
- PM Kulturmiljö daterad december 2012, reviderad februari 2013
- Planprogram daterad december 2010
- Samrådsredogörelse planprogram daterad november 2011

Beredningsansvarig

Tomas Strömberg

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänds till

- Sökanden *postat 28/2 2013 /185*
- Länsstyrelsen *- " -*
- Sakägare m.fl. *- " -*
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tjänsteskrivelse

2013-02-07

Byggnadsnämnden

DP MIMER 1 Antagande

Diariernr: PLA 11-52

Detaljplan för fastigheten MIMER 1 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Förslag till beslut

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt inom fastigheten Mimer 1 med hotell. Syftet är också att säkerställa viktiga kulturvärden inom detaljplaneområdet samt nya byggnaders utformning, anpassning och kvalitet.

Samråd/Utställning

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i december 2012. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och varit föremål för programsamråd under våren 2011, samråd under tiden 2011-11-07 – 2011-11-29 samt utställning under tiden 2012-12-19 – 2013-01-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att detaljplanen kompletteras med ny rubrik för q-bestämmelse – Skyddsbestämmelse. Som ny skyddsbestämmelse tillkommer; "[q2] Byggnadens fasader ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer". Detaljplanen kompletteras även med en bestämmelse som reglerar användning av sk. ljusboxar på byggnaden. "Skyltar ska utföras med individuella bokstäver/logotyper".

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

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-52

Kvarstående synpunkter

Föreningen för byggnadskultur i Umeå

postat U1 13/2 2013/180

Övriga berörda, (underrättelse):

Västerbottens museum

Urban Bengtsson

— " —
— " —

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad februari 2013

Plankarta med planbestämmelser daterad december 2012, rev. februari 2013.

Planbeskrivning daterad december 2012, reviderad februari 2013

Bilaga; spridningsberäkningar för Östra Kyrkogatan

Bilaga; Trafikanalys

Samrådsredogörelse daterad december 2012.

Genomförandebeskrivning daterad december 2012, reviderad februari 2013

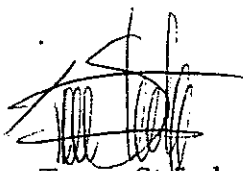
PM Kulturmiljö daterad december 2012, reviderad februari 2013

Planprogram daterad december 2010

Samrådsredogörelse planprogram daterad november 2011.

Protokoll med handlingar sänds till:

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



Tomas Strömberg
Planchef



Utlåtande Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-52
Datum: 2013-01-22
Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten MIMER 1 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Mimer 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2012. Syftet med planen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt inom fastigheten Mimer 1 med hotell. Syftet är också att säkerställa viktiga kulturvärden inom detaljplaneområdet samt nya byggnaders utformning, anpassning och kvalitet.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för program-samråd under våren 2011, samråd under tiden 2011-11-07 – 2011-11-29 samt utställning under tiden 2012-12-19 – 2013-01-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

”Länsstyrelsen anser att detaljplanens skyddsbestämmelser är för vagt hållen. Framför allt behöver q-bestämmelsen kompletteras/förtydligas så att den säkrar att byggnaden utvändigt inte förvanskas och att äldre byggnadsdetaljer och material används vid underhåll. Rubriken för q-bestämmelser ska vara ”skyddsbestämmelser”.”

Övrigt

”Länsstyrelsen anser att det fortfarande finns oklarheter hur mycket trafik Östra kyrkogatan klarar. Detaljplanen för Mimer har koppling till Nanna eftersom det beskrivs att parkeringar ska ordnas i kommande parkeringsgarage.”

”Resultatet tyder på att kapacitetstaket för södergående trafik är någonstans mellan 10 % - 15 % mer trafik än i dagens läge. Då analysen tyder på att gatan inte tål mer är 10 % - 15 % mer trafik än idag måste den allmänna trafiknivån minskas med ca 15-20 % fram till 2020, utan att påverkan på de viktiga GC-stråken efter Nygatan och Kungsgatan blir lidande.”

Kommentar

Detaljplanens koppling till parkeringsgaraget på intilliggande kvarter är att hotellets långsiktiga parkeringslösning. Detta kan ske såväl inom den nya anläggningen på badhuset eller inom befintlig anläggning på kvarteret Nanna. Den trafikmängd hotellet genererar är marginell mht den allmänna. Detaljplanen kompletteras med ny rubrik för q-bestämmelse – Skyddsbestämmelse. Som ny skyddsbestämmelse tillkommer; ”[q2] Byggnadens fasader ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material och ku

lörer". Detaljplanen kompletteras även med en bestämmelse som reglerar användning av sk. ljusboxar på byggnaden. "Skyltar ska utföras med individuella bokstäver/logotyper".

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra gällande remissen av utställningshandlingen för detaljplan för Mimer 1 inom centrumfyrkanten, Umeå kommun.

NÄRINGSLIVS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET; UMEÅ KOMMUN

Förslag till beslut

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka planförslaget med kommentar enligt nedan.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra om- och tillbyggnation av Mimerskolan till hotell. Sedan detaljplanen var på samråd har den gemensamma planen för Mimer 1 och Nanna 7 delats och numer handläggs detaljplanerna för de två kvarteren separat.

För att möjliggöra framtida användning av den kvartersmark inom Mimer 1 som inte ingår i denna detaljplan måste lastintag lösas med en parkeringsficka/lastzon längs Skolgatan som utformas så att kollektivtrafikens framkomlighet inte försämras.

För att möjliggöra framtida användning av den kvartersmark inom Mimer 1 som inte ingår i denna detaljplan måste tillfart till hotellet, parkering respektive handikapparkering för verksamheten lösas med avtalsservitut.

Kommentar

Detaljplanens bestämmelse hindrar inte att en parkeringsficka/lastzon anordnas på gatumark. Detaljplanen hindrar dock att fordon kan ta sig in/ut till fastigheten via till exempelvis ett lastintag. Utformningen av en parkeringsficka/lastzon måste då utföras så att den inte hindrar busstrafiken. Planbeskrivningen kompletteras.

MILJÖ- OCH HÄLSOKYDDSNÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att "I förslaget hanteras luft- och bullerfrågorna på ett acceptabelt sätt. Ingen trafik från byggnaden (varuleveranser) tillåts mot Skolgatan och därmed minskas risken att busstrafiken störs."

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. Se även kommentar till Näringslivs- och planeringsutskottet yttrande.

GATOR – OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Trafikflöden

Östra Kyrkogatan är en av två centrala stadsgator som har broanslutning över älven. Den trafikanalys som har genomförts visar att det finns ett kapacitetstak för södergående trafik på Östra Kyrkogatan någonstans mellan 10-15 % mer trafik än idag. Östra Kyrkogatan har idag ett trafikflöde på 9 300 – 10 000 fordon. Ändrade förutsättningar har

medfört att antalet parkeringsplatser i det planerade parkeringshuset i kv. Nanna har minskat från 500 till ca 210 p-platser, vilket är positivt. Men det är ändå viktigt att ha med sig att marginalerna är små och i takt med att andra förtätningsprojekt tillkommer inom centrumfyrkanten, lyfta blicken och noga väga nytta mot intrång speciellt vad gäller trafikallstrande anläggningar.

Observera att känslighetsanalysen visar att den allmänna trafiktillväxten med föreliggande planförslag måste vara lika med noll för att inte riskera att Östra Kyrkogatan överbelastas. Det finns inte några enkla lösningar för hur noll-tillväxten ska kunna garanteras. Gator och parker ser inte att frågan kan lösas med trafikregleringar utan att dessa påverkar handel, övriga näringar samt andra förtätningsprojekt inom centrumfyrkanten. Även den planerade ombyggnaden av Västra Esplanaden medför ökad trafik på Östra Kyrkogatan. Planförslaget saknar ett resonemang kring detta.

In- och utfart, varumottagning

In- och utfarten mot Västra Kyrkogatan till hotell ska anpassas till dagens busshållplatser och får högst vara 8 m bred. In- och utfarten måste placeras 12 m från Kungsgatans trottoarkant, det räcker inte med 5 - 8 meter som det står i utställningshandlingen. Det är bra att utfartsförbud mot Skolgatan införs. Det innebär att alla varutransporter till hotellet måste ske från Västra Kyrkogatan. Någon form av lastzon eller liknande mot Skolgatan är inte aktuellt då Skolgatan är Umeås mest trafikerade kollektivtrafikstråk i Umeå.

Bilparkering

I det kortare perspektivet föreslås i planen att bilparkering för hotellet ska anordnas inom kvarteret men på kommunal mark. In- och utfart till parkeringen måste då vara densamma som för övrig angöring till området, d.v.s. via Västra Kyrkogatan. Hotellet och restaurangen behöver anordna 38 bilparkeringsplatser.”

Cykelparkering

Att nämna cykelparkeringar vid Vasaplan är inte relevant eftersom det inte berör planen för Mimer. Cykelparkeringar ska anordnas på den egna fastigheten. Precis som antalet bilparkeringsplatser anges för planområdet (38 st) bör även antalet cykelparkeringsplatser anges. Det vill säga det minsta antal cykelparkeringsplatser som måste anordnas inom fastighetsmark.

Kommentar

För att möjliggöra framtida användning av den kvartersmark inom Mimer 1 som inte ingår i denna detaljplan måste tillfart till hotellet, parkering respektive handikapparkering för verksamheten i ett första skede lösas med avtal omfattande del av Mimer 1. Hotelllets långsiktiga parkeringsbehov skall tillgodoses i den nya anläggningen på badhuset, inom befintlig anläggning på kvarteret Nanna eller annan parkeringsanläggning som bedöms lämplig.

Planbeskrivning kompletteras avseende cykelparkeringar. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av detaljplanen. Se även kommentar till Näringslivs- och planeringsutskottet yttrande.

UMEA ENERGI

Umeå Energi har inget att erinra.

UMEVA

Vatten och avlopp

Umeva skriver att den momentana belastningen på befintlig spillvattenanslutningen och nedströms ledningsnätet kommer att öka jämfört med nuläge. Detta kan, till exempel, innebära att del av spillvattenflödet måste avledas åt annat håll jämfört befintlig avledning eller att utjämning sker inom fastigheten.

Hållbar dagvattenhantering ska tillämpas i så hög grad som möjligt. I övrigt hänvisas till tidigare yttrande.

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. Se även kommentar till Näringslivs- och planeringsutskottet yttrande.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG

Umeå Kommunföretag- Kollektivtrafik skriver att de yttrade sig tidigare under programsamrådet. De anser att de synpunkter som framfördes då kvarstår. De vill emellertid förtydliga behovet av en hög framkomlighet för kollektivtrafiken genom centrala Umeå. Där utgör utifrån gatunätets fysiska utformning, Skolgatan, det enda alternativet för den omfattande kollektivtrafiken i öst-västlig riktning. Därför ska givetvis ingen angöringstrafik ske från Skolgatan utan en alternativ lösning väljas. Detta kan ske genom angöring från Östra kyrkogatan eller Västra Kyrkogatan.”

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. Se även kommentar till Näringslivs- och planeringsutskottet yttrande.

SWEDAVIA AB UMEÅ AIRPORT

Swedavia skriver i sitt yttrande att den aktuella höjdbegränsande hinderytan för denna del av Umeå stad ligger på höjdnivå 52,1 möh. Flygplatsen kan av tillsända handlingar utläsa att inga byggnader kommer att genomtränga aktuell hindernivå. Innan byggandet av föreslagna byggnader påbörjas, vill flygplatsen att entreprenören i god tid före byggstart kontakter flygplatsen och informerar om byggkranars placering och kranars tilltänkta höjd över havet. Mot bakgrund av detta bedömer flygplatsen att föreslagna byggnationer inte kommer att påverka verksamheten vid Umeå Airport negativt.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum skriver att de välkomnar det reviderade förslag som nu har framtagits där kvarteret Nanna och de tidigare planerade flygelbyggnaderna i kvarteret Mimer har utgått. De framför följande "Genom att begränsa planområdet till Mimerskolan kvarstår dock möjligheten att skolgården i ett senare skede kan komma att bebyggas, något som vi anser bör undvikas. Det hade alltså varit önskvärt om även skoltomten hade kunnat säkerställas i planen men i nuläget ser vi mycket positivt på att skolbyggnaden får skydd i form av q-märkning med rivningsförbud."

Museet fortsätter "Kompletteringen mellan de befintliga flyglarna i norr visar på en relativt måttlig och anpassad tillbyggnad som vi tror kan fungera bra, såväl i förhållande till Mimerskolan som till den närmaste omgivningen."

Museet påpekar att en ändrade användningen till hotell kommer även att medföra invändiga ombyggnader. Även här finns kulturhistoriska värden som bör beaktas vilket skulle kunna förtydligas i q- och k-bestämmelserna."

Kommentar

Kommunen anser att bestämmelser som reglerar den invändiga kulturmiljön skulle försvåra en förändrad användning av byggnaden vilket i sin tur skulle försvåra en långsiktig hållbar användning. I övrigt; se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ

Föreningen för byggnadskultur skriver att de avstyrker det framlagda förslaget till detaljplan i sin helhet; ingen tillbyggnad bör tillåtas såvitt gäller läroverkesbyggnaden på fastigheten Mimer 1.

Föreningen för byggnadskultur påpekar att byggnaden har ett viktigt historiskt värde och utgör en central del i den utpekade värdekärnan Kyrkan, parken och läroverket inom riksintresset Centrala Umeå.

Föreningen anser att den historiska kontinuiteten och upplevelsen av läroverkesbyggnaden förloras med den föreslagna tillbyggnaden och förändrade användningen. Läroverkets intressanta arkitektoniska uppbyggnad, som hör ihop med dispositionen av skolkalerna, går inte att avläsa på samma sätt om byggnaden tas i anspråk för hotelländamål. De förordar att läroverkesbyggnaden även fortsättningsvis används för skoländamål och således inte byggs om till hotell.

Föreningen för byggnadskultur anser att det är motsägelsefullt att kommunen ändrar användningen från skola till hotell samtidigt som planen för Forsete håller på att ändras så att skola tillåts i byggnaden.

De anser vidare att inglasningen mellan de två flyglarna drastiskt kommer att förändra upplevelsen av Mimerskolan samt att tillbyggnaden negativt påverkar möjligheterna att genom stadsbilden tolka riksintressets värden och påtagligt försvaga det stadsbyggnadsmässiga sambandet mellan Mimerskolan och Gymnastikbyggnaden på andra sidan Skolgatan.

Slutligen skriver föreningen att björkalléerna är ett av de stadsbyggnadsmässiga karaktärsdrag som lyfts fram i riksintressebeskrivningen för Centrala Umeå. Av planförslaget framgår att de befintliga björkraderna vid Skolgatan, formellt utanför planområdet, kommer att behöva fällas vid ett genomförande av planförslaget. Detta anser vi är en orimlig konsekvens av detaljplanens förvekligande.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. Se även kommentar till Länsstyrelsen och Västerbottens museums yttrande.

URBAN BENGTTSSON

Urban Bengtsson anser att den allmänna trafiknivån inte kan minskas med 15-20 % fram till år 2020. Bengtsson anser att trafiksystemet inte kommer att kunna hantera tillväxten som bland annat kommer att ge trafikproblem och miljöförsämringar som inte är lämpligt i centrum.

Bengtsson invänder också mot tidsperioden 2020 som använts i utredningen om trafiksystemet. Bengtsson anser att en detaljplan måste ha längre framförhållning när det gäller trafik och miljö och att kommunen istället skulle ha utrett trafiksystem fram till år 2050. Målen kommer då att bli omöjliga att nå.

Bengtsson anser att Umeå bör skapa fler grönområden/parkområden i denna del av centrala Umeå. Bengtsson påpekar att grönområden hjälper till att ta hand om dagvattnet och att dessa parkområden kan hjälpa till att undvika översvämningar då nederbörden kanske blir större i framtiden. Detta minskar också kostnaderna för ett utbyggt avloppssystem.

Kommentar

Tidsperioden 2020 är vald som en gemensam planeringshorisont för flera detaljplaneprojekt i de centrala stadsdelarna. Detta underlättar jämförelse och är också en rimlig tidhorisont för uppföljning. Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan. Byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter


Föreningen för byggnadskultur i Umeå

Övriga berörda, (underrättelse):

Västerbottens museum

Urban Bengtsson

Detaljplan, Umeå kommun februari 2012


Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-52
Datum: 2013-02-08
Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten Mimer 1 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
 - o Bilaga; spridningsberäkningar för Östra Kyrkogatan
 - o Bilaga; Trafikanalys
- PM Kulturmiljö
- Planprogram
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse planprogram
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt inom fastigheten Mimer 1 med hotell. Syftet är också att säkerställa viktiga kulturvärden inom detaljplaneområdet samt nya byggnaders utformning, anpassning och kvalitet.

PLANDATA

Planen omfattar ca 2400 m². Från Skolgatan i norr, Västra Kyrkogatan i väster, Östra Kyrkogatan i öster och Kungsgatan i söder.

Fastigheten ägs av Umeå kommun.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun avseende den gemensamma detaljplanen för Kv. Nanna och Mimer. Umeå kommun upprättade en behovsbedömning för aktuell exploatering och gjorde bedömningen att planen innebar betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behövde upprättas.

Länsstyrelsen tog del av beslutet 2 oktober 2010 och delade kommunens bedömning att planen innebar betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen ville särskilt poängtera vikten av att miljökonsekvensbeskrivningen behandlar hur luftmiljön i centrum och de kulturhistoriskt skyddsvärda byggnaderna Mimerskolan och Gymnastikhuset påverkas. Det bör beskrivas närmare på vilka sätt dessa byggnader och miljön omkring dem förändras och vad det innebär för kulturvärdet. Tydliga visualiseringar behövs, exempelvis med bildmontage från gatunivå och från olika platser bl. a. Kungsgatan och Östra Kyrkogatan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 9 augusti 2011 till och med 29 augusti 2011.

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

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

Den 30 november 2012 reviderade Umeå kommun behovsbedömningen eftersom detaljplanen både delats mellan de två kvarteren samt reducerats att bara omfatta hotellverksamhet i skolbyggnaden.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Ny fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna

Ny översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, har antagits av kommunfullmäktige augusti 2011. Det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås bl.a. koncentreras till stadens centrala delar. Detta medför att de centrala stadsrummens användning och gestaltning kommer att vara en huvudfråga för lång tid framåt, där olika perspektiv på dess uppgift, attraktivitet och olika delar ställs mot varandra. Med fokus på de offentliga rummen, gatorna, platserna och parkerna, som har stor betydelse för stadens identitet och attraktivitet. Gestaltungsprinciperna för den nya täta staden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, men inte på de offentliga rummens bekostnad. En tät bebyggelse kräver stor omsorg om dess kvaliteter för att stadsrummen ska bli användbara, trivsamma och ha ett bra närlimat.

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan 54 Fastställd 44-05-05,

För området har tidigare ett planprogram tagits fram (mars 2008). Ett nytt programsamaråd har hållits under tiden 2011-04-28 – 2011-05-20.

Sökande begärde 2011-12-05 att detaljplanen för fastigheterna Nanna 7 och Mimer 1 skulle delas vilket har meddelats byggnadsnämnden 2012-06-15.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintresse för kulturmiljö

Kvarteret Mimer och kvarteret Nanna är två centrala kvarter och ligger inom riksintresset centrala Umeå. Grönstråket med Döbelns park, kyrktomten och fortsättningen med det gamla kyrkorget (nuvarande Vänortsparken) mot läroverket inordnades i den nya stadsplanen 1889. Det skapades för att ge omväxling till rutnätsplanens enformighet. Avsikten var att skapa utrymme för de monumentala byggnaderna och låta kyrkan och läroverket präglade området.

I stråket från kyrkan och norrut fanns i stadsplanen plats för en offentlig byggnad som blev ett nytt läroverk, Mimerskolan. Skolan stod klar år 1900 och är uppförd i tegel och har en högrest och storslagen utformning med branta tak med dekorativa takkammar. För att markera parken, den offentliga platsen, och för att förstärka läroverksbyggnadens monumentalverkan och sambandet mellan två av stadens representativa byggnader är den fritt och synligt placerad med huvudfasaden vänd mot kyrkan och de två byggnadernas mittaxlar lagda i linje med varandra.

Läroverkets gymnastikhus är byggt på den dåvarande läroverkstomten norr om Skolgatan och hör intimt ihop med läroverket. Gymnastikhuset byggdes först och stod färdigt redan 1892 innan läroverket var klart. Gymnastikhuset är byggt i sten med släpputsade fasader.

Området har över tid delvis förändrats. Kyrktomten och Döbelns park delades då Kyrkbron byggdes och med Vänortsparken skapades nya strukturer och rörelsemönster som delvis blivit en barriär mellan kyrkan och skolan.

Inriktningen på planarbetet

Detaljplanen har varit inriktad på att ta fram ett förslag innebärande tätare bebyggelse än idag, vilket skulle förändra upplevelsen av Mimerskolan, som sedan den byggdes har legat i ett öppet stadsrum. I ett beslut i byggnadsnämnden 2012-10-18 (BN § 246) minskades planområdet så att de endast kommer att omfatta Mimerskolan. Därmed kommer inte planarbetet för bostadsbebyggelsen att fortgå.

Det förslag till förändring som detaljplanen syftar till är att bevara Mimerskolans monumentalitet i stadsbilden och komplettera byggnaden med ett modernt tillägg mellan de befintliga flyglarna mot norr.



Mimerskolan

FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen innebär att Mimerskolan, vilken har ett kulturhistoriskt värde, bevaras. Upplevelsen av Mimerskolan påverkas delvis av nybyggnaden mot norr. Förhållandet mellan den nya tillbyggnaden och den äldre byggnaden har studerats och erforderliga plan- och skyddsbestämmelser har införts i detaljplanen som säkerställer detta.

Det offentliga rummet

Med en högre exploatering får stadens offentliga rum större betydelse. Nyexploateringar bör bidra till trygga och upplevelserika platser som förknippas med ett attraktivt stadsliv.

Skala

Tillbyggnaden ska anpassas till både Mimerskolan och omgivningen i gestaltning och utförande. Här beaktas översiktsplanens intention att förtäta och skapa nya byggnader som ska bli ett tillskott och bidra till uppfyllelsen av målet om ett utvecklat offentligt rum och en mer attraktiv stad. Förutsättningarna i kvarteren finns för att skapa ny bebyggelse med god balans mellan gammal och ny bebyggelse.

Gestaltning

Generellt bör nya byggnader i riksintressets närhet föregås av särskilda gestaltningsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värde. Ett gestaltningsprogram togs fram under samrådet. Under utställningen har vi valt att lägga in gestaltningsavsnittet som berör tillbyggnaden direkt i beskrivningen här nedan.

Kv. Mimer

Skolbyggnaden avses att ändra användning till hotell [K₁]. Endast kvarteret kvarterets norra del i direkt anslutning till Mimerskolan föreslås ändras till kvartersmark för hotellverksamhet. I övrigt kvartsår tidigare detaljplan med användning A; allmänt ändamål.

Fortfarande kan delar av skolgården utgöra entréplats till hotellet. Hotellet tillåts få en tillbyggnad mot Skolgatan i norr. Tillbyggnaden ska utföras varsamt [k] och hänsyn ska tas till huvudbyggnadens särdrag. Som högsta totalhöjd har 13,0 meter angetts för att säkerställa att den nya byggnaden ska underordna sig huvudbyggnaden. Detta innebär att taket ska förläggas under takfrisen på Mimerskolan. Mimerskolan anges också som värdefull byggnad [q¹] och får inte rivas. Som ny skyddsbestämmelse tillkommer; "[q²] Byggnadens fasader ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer". Detaljplanen kompletteras även med en bestämmelse som reglerar användning av sk. ljusboxar på byggnaden. "Skyltar ska utföras med individuella bokstäver/logotyper".

De delar av skolgården som inte bebyggs kommer fortfarande vara i kommunens ägo.

I plankartan säkerställs som bestämmelser ett antal av de kvaliteter som eftersträvas [f1 – f4]. Ny bebyggelse mot Mimerskolan ska ske med varsamhet och med en känsla av lätthet i material och detaljering i möten mellan gammalt och nytt. Den nya delen ska vara indragen från skolflyglarnas fasadliv mot Skolgatan. Eftersträvansvärt är att nytillkomna fasadpartier skall ha ett visuellt släpp mot befintliga fasader för att tydliggöra

vad som är original och vad som är nya tillägg. Den nya tillbygganden mot Skolgatan planeras vara glasad i 2 våningar och därutöver bestå av oxiderad kopparplåtsinklädnad med större fönsteröppningar. Fönster, dörrar och portar ska utföras med stor omsorg i såväl material och utformning. Taket ska utföras utav plan takplåt. Takfot ska utföras synlig och ges en tunn profil och inte byggas in. Snösrasskydd ska integreras med taket. Det är viktigt att takfoten inte sticker ut utanför befintlig skolflyglarnas fasadliv. Häng-rännor och stuprör ska anpassas i material och utförande med den nya fasaden.

All reklam och skyltning bör samordnas i ett särskilt skyltprogram, som upprättas i samband med projekteringen. Skyltprogrammet ska säkerställa samordning, läsbarhet och orientering. All skyltning skall vara integrerat med fasaden och skylta verksamheterna, dvs. inte märkesskytning. Hotellens huvudskyltning kommer att ske på Mimerskolans framsida. Tillbyggnaden kommer att få en mindre verksamhetsskytning i anslutning till entréer.

TRAFIK, ANGÖRING OCH PARKERING

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger centralt och är omgiven av Kungsgatan som är ett av centrum huvudcykelstråk och Skolgatan som är Umeås huvudstråk för kollektivtrafiken. Östra Kyrkogatan är en av två centrala stadsgator som har broanslutning till Teg och passerar järnvägen planskilt norrut. Östra Kyrkogatan hade 2010 ett flöde på 9 300 till 10 000 fordon per vardagsdygn (VADT). Skolgatan har 1 300 fordon (enbart bussar och varu-transporter) per vardagsdygn och Nygatan 2 700 fordon (VADT).

En trafikanalys har genomförts för främst Östra Kyrkogatan. Den visar att trafiksystemet har ett kapacitetstak för södergående trafik på Östra Kyrkogatan någonstans mellan 10 till 15 procent mer trafik än i dagens läge.

De framtagna riktlinjerna för utveckling av stadens trafiksystem säger tydligt att gång- och cykeltrafikanter ska prioriteras före andra transportmedel t.ex. bilburna trafikanter. Konsekvenserna kan bli att antalet bilar på Östra Kyrkogatan måste minskas i framtiden om gatan ska kunna utvecklas enligt de uttalade riktlinjerna.

Angöring, varumottagning, in- och utfarter

Entré till hotellet görs via Västra Kyrkogatan. Även service och leveranser ska ske från Mimerskolans tomt. Om inlastning från Skolgatan inte kan ske utan att påverka busstrafiken bör inlastning ordnas via byggnadens västra sida med infart från Västra Kyrkogatan. Utfartsförbud för fordon har för övriga delar av kvarteret säkerställts med en bestämmelse.

Parkeringar

Av den fördjupade översiktsplanen för centrala Umeå framgår en parkeringsnorm för hotell innebärande att det ska finnas 5 platser per 1000 kvm BTA inom fastigheten. Från denna norm finns dock möjligheter till avsteg om lämplig alternativ lösning finns för vilken fastighetsägaren tar ansvar.

På intilliggande kv. Nanna avser kommunen bygga ett badhus med tillhörande parkeringsanläggning med ca 225 parkeringsplatser med ut- och infart från Östra Kyrkogatan. Parkering ordnad inom kv. Mimer innebär att antingen ytterligare utfart måste ordnas mot Östra Kyrkogatan alternativt mot bussgatan Västra Kyrkogatan, vilken ingen av alternativen är lämpliga ur trafiksynpunkt. En långsiktig lösning av parkeringsbehovet ovan jord inom kv. Mimer skulle negativt påverka inramningen av den gamla byggnaden Mimerskolan och kan därför inte anses vara en lämplig planläggning. Frågan om att förlägga parkering under jord prövades i samrådet men eftersom parkeringsanläggningen inte längre utförs i garageplan bedöms möjligheterna att enbart bygga en underjordisk parkering för hotellet inte rimlig. Därför föreslår Umeå kommun Detaljplanering undantag från översiktsplanens parkeringsnorm då en bättre parkeringslösning för ändamålet är att friköpa i angränsande parkeringsgarage.

För att möjliggöra framtida användning av den kvartersmark inom Mimer 1 som inte ingår i denna detaljplan måste tillfart till hotellet, parkering respektive handikapparkering för verksamheten i ett första skede lösas med avtal omfattande del av Mimer 1. Hotellets långsiktiga parkeringsbehov skall tillgodoses i den nya anläggningen på badhuset, inom befintlig anläggning på kvarteret Nanna eller annan parkeringsanläggning som bedöms lämplig.

Hotellet och restaurangen behöver anordna och anordna 30 respektive 8 platser. Angöring och eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska anordnas maximalt 25 meter från entrén.

Trafikflöden efter Östra Kyrkogatan

En särskild trafikstudie har genomförts för Östra Kyrkogatan före och efter samrådet. I utredningen förutsätts att ca hälften av bilplatserna inom parkeringsgaraget omsätts under den dimensionerande timmen under eftermiddagen om anläggningen dimensioneras för 500 platser. Utifrån dessa antaganden beräknades exploateringen alstra ca 270 inkommande fordon och ca 250 utgående fordon under den dimensionerande timmen år 2020. En reduktion med 40 % medför att den nya exploateringen alstrar ca 170 inkommande fordon och ca 150 utgående fordon under den dimensionerande timmen.

Slutsatsen i rapporten är att trafiksystemet inte kan hantera en trafiktillväxt på 35 % vilket 500 platser skulle innebära. Resultatet tyder på att kapacitetstaket för södergående trafik är någonstans mellan 10 % - 15 % mer trafik än i dagens läge. Då analysen tyder på att gatan inte tål mer än 10-15 % mer trafik än i dag måste den allmänna trafiknivån minskas med ca 15-20 % fram till år 2020 alternativt att parkeringshusets kapacitet förändras.

Med nya förutsättningar och en halvering av parkeringsanläggningen till ca 250 platser antas att den nya exploateringen alstrar ca 135 inkommande fordon och ca 125 utgående fordon under den dimensionerande timmen.

En känslighetsanalys visar att reduktion av parkeringsplatserna med 40 % (ca 300 platser) ger en acceptabel trafiksituation efter Östra Kyrkogatan förutsatt att trafiktillväxten är lika med noll. En ytterligare reduktion ger en viss marginal att hantera ännu inte kända förtättningsprojekt inom centrumfyrkanten.

Därmed begränsas påverkan på de viktiga GC-stråken efter Nygatan och Kungsgatan vilket är avgörande för kapaciteten av motorfordon på Östra Kyrkogatan (se även bilaga; kapacitetsanalys).

Cykelparkering

Den planerade exploateringen innebär att behovet av cykelparkeringar kommer att öka såväl för besökare som för de som arbetar inom kvarteren.

I den fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna innehåller förslag på en parkeringsnorm för cykelparkeringar. Den nya översiktsplanen anger;

- för restaurang 20 platser per 1000 m²
- för hotell 4-5 platser per 1000 m²

De ca 35 platserna ska anordnas på kvartersmark i anslutning till hotellet.

Vasaplan, ett av Umeås viktigaste kollektivtrafiknav

Vasaplan är den viktigaste bussterminalen i centrum och används både av lokal som regional busstrafik. Vasaplan inrymmer även flera andra funktioner som handel, kontor, hotell, service och nöjen. Planerad bebyggelse berör Vasaplan och i planarbetet är det särskilt viktigt att nya verksamheter i kvarteren Nanna och Mimer liksom att uppförandet av nya byggnader inte påtagligt påverkar verksamheterna på Vasaplan och Skolgatan. Ett arbete har påbörjats för att säkerställa god tillgänglighet för bl.a. funktionshindrade men innehåller också en översyn av Vasaplans gestaltning och funktion. Kollektivtransportsystemet har stor betydelse för tillgängligheten till och från centrum liksom Umeå centrums utveckling som attraktiv miljö och mötesplats.

I samband med att Umeå växer och utvecklas har det beslutats att flytta den del av kollektivtrafiken som trafikerar Vasagatan till Västra Kyrkogatan dykt upp. Flytten avser endast delsträckan Storgatan – Skolgatan. Båda gaturummen är 18 meter breda. Infarten till hotell måste anpassas till hållplatslägena och till/utfarten placeras därmed i fastigheten sydvästra del, mellan 5 m och 8 m från trottoarkant.

Luftmiljön

I samband med att det tas fram ett förslag till ny detaljplan för kvarteret Mimer i centrala Umeå har SMHI utfört uppdaterade spridningsberäkningar för elva gatuavsnitt. Förslaget är föranlett av att bl.a. nytt badhus inklusive parkeringsanläggning kommer att uppföras inom kvarteret Nanna. Resultaten av spridningsberäkningarna jämförs med bindande svenska miljö kvalitetsnormer med tillhörande utvärderingströsklar, samt med icke bindande nationella miljömål.

Beräkningarna avser förhållanden år 2020 för tre scenarier:

- *Planförslaget*
- *Ingen Planförändring* dvs. med nu gällande detaljplan,
- *Jämförelsealternativ* som bl.a. innebär ny bebyggelse med något lägre höjd än i det nya förslaget. Jämförelsealternativet har något högre trafikflöden än Ingen Planförändring.

Det är längs Östra Kyrkogatan och kvarteren mellan Kungsgatan och Nygatan som är mest haltbelastade i beräkningarna för de olika scenarierna.

De studerade gatuavsnitten beräknas i alla tre scenarierna klara miljökvalitetsnormerna för både NO₂ och PM₁₀ med relativt god marginal. (se bilaga; Spridningsberäkningar för Östra Kyrkogatan).

Trafikbuller

Umeå kommun har låtit kartlägga vägtrafikbuller inom kommunen (se bilaga 3). Kartläggningen visar att dygnsekvivalent trafikbullernivå efter Östra Kyrkogatan på sträckan förbi kvarteren Nanna och Mimer uppgår till 60-65 dBA.

Den maximala ljudnivån är enligt utredningen över 70 dBA inom ett avstånd av 30 m från Östra Kyrkogatan.

Fönster och tillkommande fasad mot Skolgatan och Västra Kyrkogatan ska utformas så att riktvärden för trafikbuller inomhus för hotell klaras (30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid).

Geotekniska förhållanden

I centrala Umeå råder allmänt komplicerade grundförhållanden. En geoteknisk utredning genomförd 1997 visar att marken mellan befintliga flyglarna till Mimerskolan består av ca 0,5 - ca 2 m fyllning av ca 5 m sand överlagrande ca 12 m finkorniga sediment, troligen sulfidsilt, på morän. Fyllningen utgörs normalt av sand, silt och tegelrester. Mot befintliga byggnader sträcker sig fyllningen ned till underkant grundläggning d.v.s. ca +9,1 respektive +8,4 (flygeldelarna). I befintliga va-ledningsgravar förekommer fyllning ned till nivå ca +8,5. Den naturligt lagrade sanden innehåller inslag av sand och silt. Sanden har låg mycket låg relativ fasthet. På djupet finns lösa skikt av trärester. Underliggande sediment har mycket låg relativ fasthet. Utredningen bifogas detaljplanen.

Fornlämningar

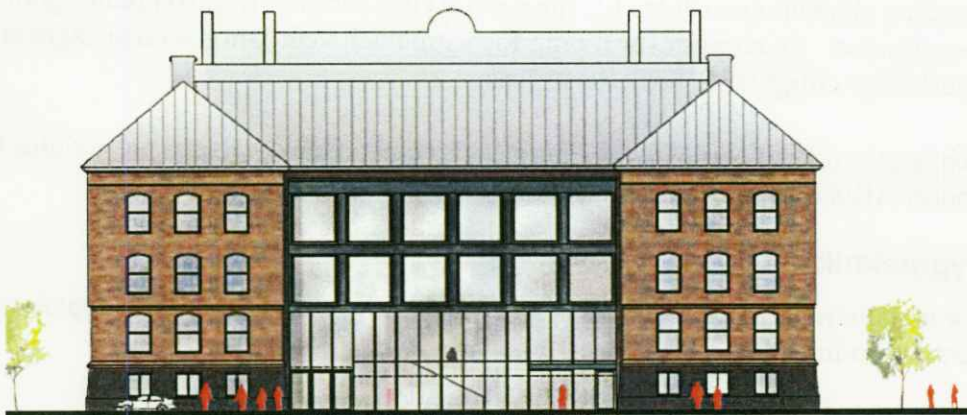
Någon särskild utredning avseende fornlämningar inom kvarteret har inte genomförts.

Tillgänglighet

Tillgängligheten ska säkerställas i det fortsatta arbetet.

Byggnadskultur och gestaltning

Planförslaget säkrar att Mimerskolan i kv. Mimer bevaras. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde, men saknar lagskydd. I planen finns bestämmelser om rivningsförbud samt om hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag (q^1 ; q^2 och k). När gården mellan byggnadens flyglar byggs in förändras dock byggnadens uttryck mot norr. Genom att den nya tillbyggnaden är indragen i förhållande till skolbyggnadens flyglar bedöms skolans äldre delar alltjämt vara de som dominerar intrycket av byggnaden.



Tillbyggnad mot Skolgatan

Konsekvenser för barn och ungdomar

FN:s barnkommitté rekommenderar alla konventionsstater att göra barnkonsekvensanalyser vid alla beslut som rör barn.

Riksdagen har beslutat att FN:s konvention om barns rättigheter skall beaktas i samhällets alla verksamheter. Olika aktörer skall samarbeta för att skapa en miljö för barnet som ger störst möjlighet till överlevnad och utveckling. Barn skall vidare ges möjlighet att uttrycka sina åsikter i frågor som rör dem, t ex utformningen av den fysiska miljön.

Barnkonsekvensanalyser görs för att utveckla barnperspektivet i samhällsbyggnadsprocessen och därmed förbättra beslutsunderlaget i olika planeringsskedet. I detta ärende har inte någon särskild barnkonsekvensbeskrivning upprättas eftersom en barnkonsekvensanalys ska belysa enbart barnens behov, önskemål och synpunkter. Dock väljer vi att belysa frågorna under rubriken konsekvenser för barn och ungdomar.

God tillgänglighet för barn betyder att barnen på egen hand ska kunna ta sig till sina målpunkter, skola och fritidsaktiviteter. Detta utan att utsätta sig för olycks- och hälso-risker eller att de känner rädsla och måste färdas långa omvägar. Därför bör staden planeras och organiseras utifrån en helhetssyn så att barnens behov av en trygg och säker miljö tillgodoses. Exempel; cyklande barn är särskilt beroende av en hög standard på cykelvägarna.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till UMEVA:s nät.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Energi

Energikrävande verksamhet vad gäller uppvärmning av vatten och luft. Uppvärmnings-systemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

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

Byggteknik

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**Buller**

Planförslaget medför mycket marginella förändringar av ljudmiljön. Viss ökning på grund av reflexer från den tillkommande byggnaden.

Påverkan under byggtiden

Största störningarna under byggtiden förväntas bestå av buller och eventuell damning för närboende. Vidare kommer ett ökat antal tunga fordon med transporter till och från byggarbetsplatsen belasta det närliggande gatorna.

Detta kan möjliggöra begränsa framkomligheten längs berörda gatuavsnitt.

Vattendirektiv

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

Påverkan på miljömål

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget bidra till uppfyllelsen av det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö

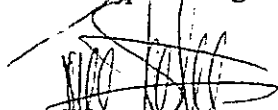
Förenlighet med miljömålen

Stöder miljömålen God bebyggd miljö.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Patrik Jansson har varit handläggare under programsamrådet.

UMEÅ KOMMUN december 2012; reviderad februari 2013
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Genomförandebeskrivning
Utställningshandling
Antagandehandling

1 (2)

Diarienummer: PLA 11-52
 Datum: 2012-12-17
 Handläggare: Tina Näslund

Detaljplan för fastigheterna MIMER 1 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt inom fastigheterna Mimer 1 med hotell. Syftet är också att säkerställa viktiga kulturvärden inom detaljplaneområdet samt nya byggnaders utformning, anpassning och kvalitet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar Mimer 1, fastigheten ägs i dagsläget utav Umeå kommun. För kvarteret gäller en stadsplan från 1944 där bestämmelserna är att området endast får bebyggas för allmänt ändamål med högst fyra våningar. Det finns ingenting nämnt om fastighetsindelningen. Den nya planen medger viss ombyggnad av befintlig byggnad (skola) samt uppförande av en tillbyggnad, för att skapa möjlighet för hotellverksamhet.

För att möjliggöra för hotellaktören att äga och driva sin verksamhet krävs det att en avstyckning genomförs.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m.m

I centrala Umeå råder allmänt komplicerade grundförhållanden. En geoteknisk utredning är genomförd 1997 (se planbeskrivning). Behov av kompletterande grundundersökning, grundläggningsätt mm skall klaras ut i samband med byggnmälan.

Bebyggelse

Inom Mimer 1 byggs den befintliga Mimerskolan om till ett hotell. Den gårdsdel mot Skolgatan som inramas av byggnaden tillåts att bebyggas, med några restriktioner angående utformning, utförande och utseende (se

Genomförandebeskrivning~~Utställningshandling~~

Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: 2012-12-17

plankarta). Detta för att rymma gemensamma utrymmen inom hotellet. I markplan under glasbyggnaden ordnas teknikutrymmen och portar för inlastning. Byggnaden är en av de få kvarvarande äldre tegelbyggnader av rang i centrala Umeå och får inte rivas eller förvanskas.

Buller

Blir ingen påverkan fastighetsbildningsmässigt.

Trafik och parkering

Skolgatan kommer fortsättningsvis vara ett huvudstråk för kollektivtrafiken från Vasaplan. Hotellet inom nuvarande Mimer 1 nås av besökare (taxibilar och liknande) via infart från Västra Kyrkogatan. Även inlastning till hotellet sker från Västra Kyrkogatan, en annan möjlighet är att anordna en lastzon längst med Skolgatan.

För att möjliggöra framtida användning av den kvartersmark inom Mimer 1 som inte ingår i denna detaljplan måste tillfart till hotellet, parkering respektive handikapparkering för verksamheten i ett första skede lösas med avtal omfattande del av Mimer 1. Hotellets långsiktiga parkeringsbehov skall tillgodoses i den nya anläggningen på badhuset inom befintlig anläggning på kvarteret Nanna eller annan parkeringsanläggning som bedöms lämplig.

Teknisk försörjning


Den nuvarande bebyggelsen är ansluten till de allmänna ledningsnäten för vatten, avlopp och el. Den tillkommande bebyggelsen ansluts även den till de allmänna ledningsnäten. Samtlig bebyggelse inom planområdet kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Eventuella tekniska installationer ska byggas in i byggnaderna. Ventilationsanordningar ska placeras så att de inte medför störningar för omgivningen.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Umeå kommun, mark och exploatering. Fastighetsägarna svarar för alla exploateringskostnader.

UMEÅ KOMMUN december 2012, reviderad februari 2013

Detaljplanering



Tina Näslund
Lantmätare



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52
 Datum: Dec 2012
 Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för del av fastigheten MIMER 1 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Nanna 7 och Mimer 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under november 2011. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt med Bad- och parkeringsanläggning samt andra centrumskapande aktiviteter. Inom fastigheterna Mimer 1 och Nanna 7, bl.a. handel, hotell och bostäder.

Syftet är också att säkerställa viktiga kulturvärden inom detaljplaneområdet samt nya byggnaders utformning, anpassning och kvalitet. Vi vill också säkerställa allmänna intressen i form av lokalgata och platsbildningar för allmän tillgänglighet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för programsamråd under våren 2011 och samråd under tiden 2011-11-07 – 2011-11-29. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

”Kommunens syfte med detaljplanen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt med bad- och parkeringsanläggning samt andra centrumskapande aktiviteter inom fastigheterna Mimer 1 och Nanna 7, bl.a. handel, hotell och bostäder. Syftet är också att säkerställa viktiga kulturvärden inom detaljplaneområdet samt nya byggnaders utformning, anpassning och kvalitet. Kommunen vill också säkerställa allmänna intressen i form av lokalgata och platsbildningar för allmän tillgänglighet.

Kommunen har bedömt att detaljplanen riskerar ge betydande miljöpåverkan avseende kulturmiljö, luftföroreningar, buller, energi och lukt, varför miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

För de centrala stadsdelarna har ny översiktsplan antagits i augusti 2011. Ett programsamråd för detaljplanen har hållits våren 2011. Länsstyrelsen lämnar följande synpunkter:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Risk för påtaglig skada på kulturmiljö av riksintresse

Länsstyrelsen vidhåller de synpunkter som vi framhållit i tidigare samtal och i yttrande över planprogram. Efter planprogrammet har dock den östra flygelbyggnaden med bostäder förkortats, vilket ger en betydligt bättre kontakt med östra stadsdelarna mot universitetet, NUS och Umeå östra. I övrigt kvarstår våra synpunkter. Länsstyrelsen har vid tidiga muntliga samråd ac-

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

cepterat en komplettering med paviljonger som kontrasterar mot Mimersskolans kraftfulla arkitektoniska uttryck genom en lätt luftig arkitektur gärna med mycket glas d.v.s. lätta transparenta handelspaviljonger. Länsstyrelsen anser att de i detaljplanen föreslagna flygelbyggnaderna i fem våningar inte överensstämmer med riksintressebeskrivningens förhållningssätt och värdekärnans stadshistoriska innebörd trots avkortning och indragen femte våning.

Kvarteret Mimer ligger inom den rödmarkerade värdekärnan "Kyrkan, parken och läroverket" inom riksintresset centrala Umeå. Enligt riksintressebeskrivningen är placering och utformning av nya byggnader samt deras volym, höjd, material och kulörer avgörande faktorer för Länsstyrelsens bedömning av vad som kan skada riksintresset inom sådana områden. Beskrivningarna av de rödmarkerade områdena ska också vara ingången till lämpliga förhållningssätt vid förändringar och höga krav ska gälla.

Vi menar alltså att gestaltningen av paviljongerna med avseende på byggnadshöjd och utformning inte i tillräcklig hög grad underordnar sig och samspelar med Mimerskolan för att riksintresset ska vara tillgodosett. Vi anser också att utrymmet mellan flygelbyggnaderna och Mimerskolan inte ska möbleras med mindre komplementbyggnader. Bostadsgårdens "tydliga karaktär" måste samspela torgytans formspråk även om en tydlig avgränsning av en lägre mur eller staket kanske behövs för att skilja det offentliga rummet från det privata.

Enligt trafikanalysen behövs det inte mycket trafikökning förrän köerna ska bli stillastående under längre tid på Östra Kyrkogatan och anslutande gator. Detta kan skapa ett problem även med luftkvaliteten i området, då uppmätta värden redan idag tangerar MKN för kvävedioxid. SMHI:s spridningsrapport 2010-82 som bilagts handlingarna visar att miljökvalitetsnormer kommer klaras. I slutet på rapporten står det dock i avsnittet om beräkningsnoggrannhet att det inte kan uteslutas att MKN överskrids.

Umeå kommuns mätningar från 2008-2009 visar att MKN för kvävedioxid på dygnsnivå överskrids på platsen. Förutsättningarna på platsen har inte ändrats och därför är det sannolikt att det vissa år fortfarande sker överskridanden av MKN. Mätresultat väger tyngre än modellberäkningar. Med den föreslagna utbyggnaden erhålls enligt modellberäkningarna relativt sett högre halt av kvävedioxid (och partiklar PM10) på platsen, d.v.s. längs Östra Kyrkogatan.

Hälsa och säkerhet - för hög ljudnivå vid bostäder

Länsstyrelsen anser att planförslaget innebär att bostäder riskerar att få en ljudmiljö som är hälsomässigt olämplig. Risker är överhängande att det inte går att uppfylla de värden för tyst sida får bostäderna som anges i Boverkets allmänna råd 2008:1 om buller i planeringen. Det framgår t.ex. inte hur man tänker klara ekvivalenta ljudnivån 50 dBA och maxnivån på 70 dBA på balkonger mot Östra Kyrkogatan samt på uteplatser och gårdsmiljö. Planhandlingarna måste kompletteras med bullerberäkningar som visar att det är möjligt att tillämpa tyst sida. De ljudnivåkartor som redovisas kommer från pro-

PLA 11-52-20 Samrådsredogörelse dec 2012.doc 596892_6_0

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg		
<i>Detaljplanering</i>	Besöksadress	Skolgatan 31A, 2 ^{tr}	
Postadress	Tel	090-16 13 61	Webbadress www.umea.se
Tel växel	Fax	090-16 13 68	Org nummer 212000-2627
E-post			

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

jektet "Kartläggning av omgivningsbuller och tysta områden i Umeå kommun 2008". Av underlaget framgår inte vilket antal fordon den baseras på, vilket kan medföra att ljudsituationen redan har förändrats. Planförslaget medför enligt trafikanalysen ökad trafik och mera tung trafik, vilket också torde påverka ljudnivåerna.

Enligt Boverket "ska det finnas *synnerliga* skäl för att efter en avvägning gentemot andra allmänna intressen tillåta nya bostäder när den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 65dBA. I dessa speciellt bullerutsatta miljöer bör byggnaderna enligt Boverket vara orienterade och utformade på ett sådant sätt att de vänder sig mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Även vistelseytor, entréer och bostadsrum bör konsekvent orienteras mot den tysta eller ljuddämpade sidan". Vidare bör alltid ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan och för uteplatser och gårdsytor vara lägre än 50 dBA.

Övrigt*Framtida trafikinfarkt på Östra Kyrkogatan?*

Trafikproblemen med stillastående köer på Östra Kyrkogatan kommer att öka om planförslaget genomförs utan att särskilda åtgärder vidtas. Enligt SWECO:s trafikanalys motsvarar den allmänna trafikillväxten plus Nanna/Mimer en ökning i trafikvolym på 60-65% (Nanna/Mimer 25%) jämfört med idag. Detta innebär att åtgärder måste vidtas som inte bara hejdar dagens trafikökning utan även minskar den om inte problemen inte ska öka. Köerna är också till stor del avhängiga den gång- och cykeltrafik samt busstrafik som korsar Östra Kyrkogatan. En trafik som man vill ska öka och ska prioriteras. Det behövs inte mycket trafikökning (högst 1 0-15%) för att köerna ska bli stillastående under längre tid. Planhandlingarna innehåller inte några konkreta förslag till åtgärder som skulle kunna minska trafikökningen till denna nivå.

Parkeringar

Behovet av parkeringar inom området är otydligt beskrivet."

Kommentar

Efter samrådet beslöt byggnadsnämnden 2012-06-15 att, efter en ansökan av Mark- och exploatering inom Umeå kommun, dela detaljplanen för fastigheterna Nanna 7 och Mimer 1 i två separata detaljplaner. Efter genomgång av de inkomna yttrandena beslöt byggnadsnämnden 2012-10-18 att begränsa detaljplanen till att omfatta området närmast hotellet och dess ändamål, dvs en begränsning av planområdet till och inget bostadsändamål. Det som också skett sedan samrådet är att planerat badhus och parkeringsanläggning avses byggas i kommunal regi och planerna på bostäder inom kvarteret avbrutits. Konsekvensen av detta är att kommunen bedömer att bad- och parkeringsanläggningen kan byggas med stöd av befintlig detaljplan (2480K-P1/1950) med ändamålet allmänt ändamål. Den samrådsredogörelse som här redovisas tar stöd i dessa förutsättningar.

Sedan bostadsändamålet undantagits inom kvarteret Mimer 1 har behovsbedömningen reviderats 30 november 2012 med beslutet att planen inte be-

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

döms innebära någon betydande miljöpåverkan och således bedöms inte heller någon miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § behöva genomföras.

För att ändå analogt med tidigare planhandlingar belysa riksintresset har en miljökonsekvensbeskrivning kulturmiljö och stadsbild tagits fram. Slutsatsen som görs är att planförslaget samverkar i huvudsak med riksintressets karaktärsdrag enl. riksintressebeskrivning och att Mimerskolan, en framträdande byggnad av den typ som avses, erhåller skydd mot rivning i planförslaget genom planbestämmelser, vilket stärker riksintresset. Planförslaget medger dock en tillbyggnad som i någon mån kan påverka upplevelsen av Mimerskolan och den närbelägna Gymnastikbyggnaden i Kv Nanna, i huvudsak från Skolgatan. Planförslaget berör inte heller byggnader med skydd enligt kulturminneslagen eller kända fornlämningar.

Som Länsstyrelsen mycket riktigt påpekar behövs det, enligt trafikanalysen inte mycket trafikökning förrän köerna ska bli stillastående under längre tid på Östra Kyrkogatan. En revidering av trafikanalysen (maj 2012) liksom en "Uppdaterade spridningsberäkningar för Östra Kyrkogatan och närliggande gatuavsnitt i Umeå" (juni 2012) har genomförts och visar att Miljö kvalitetsnormen för luft klaras med de förutsättningar som anges, dvs badhus med parkeringshus omfattande 500 platser samt bostäder. En känslighetsanalys tyder på att trafiksituationen på Östra Kyrkogatan torde vara acceptabelt med 300 p-platser i det nya badhuset, förutsatt att den allmänna trafik tillväxten i området är lika med noll.

I det fortsatta arbetet med badhuset har parkeringsplatserna reducerats ytterligare till ca 210 p-platser vilket ger marginal till såväl luftkvalitetsnorm som trafikintensitet. Föreliggande plan gäller bara hotell i befintlig byggnad. Detta bedöms påverka trafikmängden på de omgivande gatorna marginellt jämfört med tidigare användning av byggnad och marken runtomkring.

För att säkerställa bullernivåerna för hotellet har planhandlingarna kompletterats med skrivningen "Fönster och tillkommande fasad mot Östra kyrkogatan, Skolgatan och Västra Kyrkogatan ska utformas så att riktvärden för trafikbuller inomhus för hotell klaras." (= 30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid)"

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Det är positivt att planbestämmelserna reglerar en högsta totalhöjd. Med hänsyn till verksamheten på Umeå flygplats är det viktigt att denna totalhöjd omfattar inkludera all utrustning på byggnaden såsom master och basstationer och dylikt, eftersom dessa ej är bygglovspliktiga utan regleras i tillstånd som ges av Post och telestyrelsen. Inför byggskedet är det också viktigt att kontakt tas med Umeå Airport gällande kranarbete ovanför den föreskrivna totalhöjden.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget. I övrigt se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

I antagen fördjupad översiktsplan som berör de centrala stadsdelarna, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, ges en tydlig bild av kommunens målsättning att i centrumfyrkanten öka andelen boende. Likaså framgår kommunens samlade vilja att till skapa en hög täthet, där det senare också ska vara karaktärgivande för Umeås stadskärna. Med ett ökat antal bostäder i stadskärnan ges möjlighet för boende att nå målpunkter och samtidigt undvika ett eget bilnehav genom att istället gå, cykla, åka med kollektiva färdmedel eller delta i en bilpool. Även känslan av upplevd trygghet kan öka med ett större inslag av bostäder i stadsbebyggelsen. Av dessa anledningar är det viktigt att bostäder tillskapas, både i Mimer 1 och Nanna 7. Att kommunen har en uttryckligt positiv inställning till förtätning av stadskärnan framkommer inte så tydligt som det borde i planhandlingarna.

Trafik

Det finns i dagsläget en kapacitetsproblematik på Östra Kyrkogatan avseende fordonstrafik. Den grundläggande målsättningen med trafikstrategin i den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna är dock att minska det totala bil användandet i tätorten och centrala stadsdelar. Detta genom en rad olika åtgärder som stimulerar mer hållbart resande samt val av transportmedel. Målsättningen är således att fordonstrafik även ska minska på Östra Kyrkogatan och därmed ska kapacitetsproblem som kommenteras i samrådshandlingen dämpas. Den övergripande målsättningen i trafikstrategin borde återges på ett mer tillfredställande och tydligt sätt i planbeskrivningen. En ny parkeringsanläggning i kvarteren Nanna och Mimer må låta motsägelsefull i sammanhang av minskad bilanvändning i och i anslutning till aktuellt planområde. Man ska dock ha i åtanke att andra pågående exploateringar i centrum, exempelvis kvarteren Forsete samt Heimdal, kommer att minska det totala antalet bilparkeringsplatser i stadskärnan.

Parkering

Cykelparkeringsfrågan är av stor dignitet men lämnas i samrådsförslaget helt därhän. Cykelparkeringar ska klaras inom den egna fastigheten eller genom gröna friköp. Det sistnämnda finns överhuvudtaget inte med i planbeskrivningen som ett givet alternativ, inte heller omnämns gröna friköp för bilparkering. Att skjuta lösningen på frågan om cykelparkeringar till ett senare skede är inte acceptabelt. Frågan hur cykelparkeringsbehovet avses att tillgodoses framfördes redan i nämndens yttrande under programskedet.

Kollektivtrafikens framkomlighet

Under iordningställandet av kvarteren inför den kommande exploateringen samt under hela byggskedet är det viktigt att kollektivtrafikens framkomlighet längs Skolgatan samt korsningen Östra Kyrkogatan säkerställs. Detta då lokalgatan inom planområdet utgör en pulsåder för kollektivtrafiken i Umeå där i stort sett alla busslinjer passerar. Tillfälliga vägdragningar över Nanna 1 och Mimer 7 är ett sätt att lösa framkomligheten under byggtiden under förutsättning att trafiksäkerheten kan säkerställas. Det är däremot orimligt och en icke-godtagbar lösning att kollektivtrafiken ska tvingas trafikera andra vägavsnitt i stadskärnan till följd av den exploatering som planen medför eftersom det skulle föranleda mycket höga kostnader och störningar i tidtabeller.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

Friyta

Det finns en möjlighet för fastighetsägare att vid behov "friköpa" sig från kravet om friyta. Sådan ersättning kan då användas av kommunen för att öka kvaliteten i närliggande parker eller andra offentliga rum. Det framgår inte tydligt i samrådsredogörelsen om kravet på friyta uppfylls i kvarteret Nanna till följd av planerad exploatering och om det i så fall är aktuellt med friköp av friyta.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Då kvartersmark till stor del avsatts för byggrätter samt då ytor som ej medger någon byggrätt reserverats för torgändamål torde detta innebära idel bebyggda eller hårdgjorda ytor inom planområdet. Den nederbörd som tidigare infiltrerats i marken på den obebyggda fastigheten Nanna 7, behöver till följd av planerad exploatering tas om hand på annat sätt. Med blötare vintrar och högre frekvens av skyfall under sommartid är det nödvändigt att omhänderta nederbörd på ett naturligt sätt, istället för att leda vattnet i underjordiska ledningssystem som kan innebära höga kostnader över tid. Att planlägga för öppna dagvattensystem eller omväxlande öppna samt slutna system, kan utgöra en förbättringsметод för omhändertagandet av dagvatten lokalt. Inom aktuellt planområde finns möjlighet att på ett estetiskt tilltalande sätt formge torgytorna med öppna dagvattenanordningar och ansluta dessa till befintlig bäck i Vänortsparken som har sitt utlopp i Umeälven.

Konklusion

Överlag problematiseras angelägna frågeställningar i samrådshandlingarna. Förslag till lösningar presenteras dock ej på ett tillfredsställande sätt och en rad frågor återstår som måste klargöras innan utställning.

Kommentar

Som framgår av yttrandet till Länsstyrelsen har samrådshandlingens planområde delats och planförslaget avseende kvarteret Mimer justeras till att bara omfatta Mimerskolan och dess närområde. I övrigt kvarstår nuvarande detaljplan med dess bestämmelse A; Allmänt ändamål. Befintlig byggrätt kvarstår således.

Trafikfrågan belyses i huvudsak i kommentaren till Länsstyrelsens yttrande. Trafikstrategin finns tydligt belyst i den fördjupade översiktsplanen. Planhandlingarna hänvisar till dessa. Angöring till kv. Mimer planeras annars att ske från Västra Kyrkogatan, som nu erhållit två busshållplatser efter det att busstrafiken flyttats från Vasagatan. Utfartsförbud för fordon från planområdet säkerställs med en bestämmelse. Avseende parkering föreslår Umeå kommun Detaljplanering undantag från översiktsplanens parkeringsnorm då en lämpligare parkeringslösning för ändamålet är att friköpa i angränsande parkeringsgarage i kv. Nanna. I ett kortare perspektiv bör parkeringar kunna upplåtas för hotellet inom kvarteret, men utom detaljplanlagt område. Såväl infart som parkering behandlas även i genomförandebeskrivningen

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås dock inte som en bestämmelse.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

Trafikmängderna på Östra Kyrkogatan måste minskas så att utsläppen till luft begränsas så att miljö kvalitetsnormen för luft kan klaras och framkomligheten för bilar och cyklister blir acceptabel. Som ett steg på vägen för att visa om och hur det är möjligt behövs kompletterande utredningar inklusive konkreta förslag på trafiklösningar innan planen går till utställning. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan inte tillstyrka ett planförslag som i sig leder till att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids kraftigt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ansåg i programskedet att effekterna på trafik, parkeringssituation och luftmiljö i centrumfyrcanten av de pågående större projekten Nanna/Mimer, Forsete, Magne och Thor behöver ses över i ett sammanhang innan kommunen tar ställning till om dessa planer kan antas med föreslaget innehåll och exploateringsgrad. Sedan dess har en ny utredning av effekter för trafiken på och över Östra Kyrkogatan tagits fram. Den nya trafikprognosen visar att föreslagna byggnationer och verksamheter inom Nanna-Mimer ger en ökning med 25 %, (mer än 500 fordon) under den dimensionerande timmen högtrafik em. vardagsdygn oaktat övrig trafikutveckling. Utredningen förutsäger att trafiken längs ÖK kommer att öka vid högtrafik så att det bildas långa bestående köer på Järnvägsallén österifrån och på Östra Kyrkogatan norr om Järnvägsallén. Trafiken från p-huset Nanna på Nygatan får svårt att komma ut på Östra Kyrkogatan. Köbildningen skapar även problem för fordon som vill ta sig ut Tyvärr har inte den nya trafikprognosen använts som underlag för den luftutredning som också ingår i beslutsunderlaget. För att mängden motorfordon ska motsvara scenariot i miljökonsekvensbeskrivning och luftberäkning krävs åtgärder som minskar trafiken med närmare 4000 fordon/dygn (ÅDT).

Samtidigt har inte nu aktuella korrigeringsfaktorer för tim- och dygnsmedelvärden använts vid beräkningar av halten kvävedioxid. Enligt Miljö- och hälsoskydds överslagsberäkning kommer miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid att överskridas med i storleksordningen 20 % år 2020 med utgångspunkt från den nya prognosen och med aktuella korrigeringsfaktorer för tim- och dygnsmedelvärden från SMHI.

Det förmodade kraftiga överskridandet av miljö kvalitetsnormen och den praktiska trafiksituationen med begränsad framkomlighet och cykelvägar som korsar vägen är frågor som är svåra att lösa. Den allmänna trafiknivån måste enligt Gator och parker minska med minst 15-20% på Östra Kyrkogatan för att rent praktiskt ge förutsättningar att etablera bad- och parkeringsanläggning samt andra planerade centrumskapande aktiviteter.

Kollektivtrafiken behöver snabb och säker passage längs Skolgatan

Om det ställer till problem för busstrafiken avstyrker miljö- och hälsoskyddsnämnden att varuintag till hotellet placeras ut mot Skolgatan. Infart via Västra Kyrkogatan förordas i så fall. För att klara målen enligt de fördjupade översiktsplanerna för Umeå tillväxtområde och centrala stadsdelarna är det nödvändigt ge kollektivtrafiken tillgång till snabba stråk där de är säkra på att komma fram så att de kan hålla tidtabellen. Vasaplan och dess förlängning är Umeås klart viktigast plats för busstrafiken där alla lokalbussar passerar. Kollektivtrafiken bör inte störas alls på sikt och ska prioriteras, särskilt här. Eventuella stör-

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

ningar under byggtiden bör minimeras genom att lösningar som så långt möjligt tillgodoser lokaltrafiken tas fram i samråd med UKF.

För att stimulera cykel till badet bör lättillgängliga cykelparkeringar dimensioneras enligt cykelparkeringsnormens högre nivå

Planens syfte bör definieras tydligare så att det framgår att Parkeringsanläggning för cyklar uttryckligen ingår. Cykelparkeringar behöver märkas ut på plankartan och vara obligatorisk för exploateringen. Cykel är ett fortskaffningsmedel som ska prioriteras enligt de nya fördjupningarna av översiktsplanen. Det är särskilt viktigt att stimulera till cykling till badhuset med anledning av trafikprognosens scenario. Man kan också göra en koppling mellan bad och motion och att det bör vara lätt att ta sig till badhuset på ett hälsosamt sätt. I dag finns enligt Gator och parkers inventering ett underskott om ca 600 cykelparkeringsplatser inom centrumfyrkanten.

Tyst sida för buller är svårt att ordna i alla planerade bostadslägen. För nya bostäder mot Östra och Västra Kyrkogatan överskrids riktvärdet för dygnsekvivalentnivå för trafikbuller. Därför behöver en tyst eller, som sista utväg, ljuddämpad sida finnas för att bostäder ska kunna byggas. Till utställningsskedet behövs en redovisning av hur det praktiskt går att ordna tyst sida för bullerutsatta lägenheter längs Ö:a och V:a Kyrkogatan samt i bostadshuset i kvarteret Nanna. Det behövs också en störningsbestämmelse för fläktbuller så att 40 dBA ekvivalentnivå nattetid klaras vid fasad för bostäder inom och utom kvarteren.

Av planbestämmelser eller i vart fall planbeskrivning bör det också framgå att fasadisolering krävs för bostäder vid bussgatorna VK och ÖK samt Skolgatan för att klara maximalljudnivå 45 dBA inomhus. Avsteg från minsta friyta för bostäder bör inte medges. Friyta finns till för att boende, särskilt barn, ska få en närbelägen plats som är lämplig för lek och utevistelse. Kvarteret Nanna omges av gator med trafiksituationer som är svåra för barn att hantera för att komma till exempelvis Vänortsparken. Friytan för bostäder i samma kvarter är mindre än vad fördjupningen för centrala stadsdelarna anger. Enligt kap 9 § PBL ska man i första hand ordna friyta om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering inom en tomt som ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller bostäder.

Det behövs en planbestämmelse om placering av friskluftsintag. Intag rekommenderas från innergård för kvarteret Mimer och högt upp i byggnaderna för kvarteret Nanna. Det är viktigt att friskluftsintaget till badhuset är väl placerat eftersom där pågår intensiv fysisk aktivitet som träning och tävling.

Badhuset bör byggas för minimal energianvändning. Badhuset kommer att bli en av Umeås profilbyggnader samtidigt som inte minst vattenanvändningen drar mycket energi. Badhuset och övriga nya byggnader bör projekteras så energisnålt som möjligt. De nya byggnadernas höjd och läge kan också ge förutsättningar för solenergi, vilket nämnden förordar.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

Kommentar

En bestämmelse om att friskluftintag till hotellet ska placeras mot Kungsgatan införs. I övrigt kompletteras handlingarna med text avseende att fönster och tillkommande fasad mot Skolgatan och Västra Kyrkogatan ska utformas så att riktvärden för trafikbuller inomhus för hotell kan klaras.

I övrigt se kommentar till Länsstyrelsens yttrande liksom till Närings- och planeringsutskottets yttrande.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Trafikutredningen förutsäger att fram till 2020 kommer det bildas långa bestående köer under högtrafik på Järnvägsallén österifrån och på Östra Kyrkogatan norr om Järnvägsallén. Trafiken på Nygatan har svårt att komma ut på Östra Kyrkogatan. Köbildningen skapar även problem för fordon som vill ta sig ut från det nya p-huset, vilket i sin tur orsakar framkomlighetsproblem för gående och cyklister på gc-väg längs med Östra Kyrkogatan. Östra Kyrkogatan, sträckan Järnvägsallén och Storgatan är 450 meter och berör sex korsningspunkter. Umeås två största gc-stråk Nygatan och Kungsgatan, det största busstråket, Skolgatan samt de högt belastade korsningarna med Järnvägsallén och Storgatan. Västra Norrlandsgatan tillför trafik i södergående riktning. Korsningsavstånden är korta mellan ca 70-90 meter så det finns inga magasinmöjligheter på Östra Kyrkogatan.

Trafikutredningen visar att den allmänna trafiknivån måste minska med minst 15-20 % på Östra Kyrkogatan för att möjliggöra en etablering av bad- och parkeringsanläggning samt andra centrumskapande aktiviteter. En konsekvensbeskrivning måste tas fram som beskriver hur åtgärder för att minska trafiken på Östra Kyrkogatan påverkar trafiksituationen på Järnvägsallén, Västra Esplanaden, Östra Strandgatan mm. En godtagbar trafiksituation måste kunna garanteras.

Att minska trafiken med 15-20% på Östra Kyrkogatan får stora konsekvenser på hela trafiksystemet eftersom Umeå bara har två förbindelser över älven i centrala stan. Vidare planeras en ombyggnad av Västra Esplanaden som bl. a. syftar till att öka kollektivtrafikens framkomlighet på bekostnad av bilarnas framkomlighet. Därför är det nödvändigt att en konsekvensbeskrivning tas fram.

Utfart från kvarteret Nanna mot Östra Kyrkogatan måste förskjutas söderut på g a kort avstånd till Nygatans korsning. I plankartan benämns inte parkeringsgarage i beteckningen C1. Hänvisningar till Kungsgatan (sid 5) bör tas bort då Kungsgatan inte längre ingår i planområdet.

Cykelparkering

Exploateringen innebär att behovet av cykelparkeringar kommer att öka markant. Den nya översiktsplanen som är antagen i augusti 2011 kräver att över 600 cykelparkeringsplatser anordnas inom planområdet.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

Cykelparkeringar för bostäder och kontor kan med fördel anordnas i bilparkeringsanläggningen men för handel och badanläggning måste lättillgängliga ytor för cykelparkeringar markeras ut på plankartan.

För att boende och arbetande ska välja att parkera i parkeringsgaraget bör man tillåta/utforma entréer och hissar så att cykel kan medtas.

Cykelparkeringsbehovet kopplat till badhusanläggningen ska beräknas utifrån normens högst mått. Det finns inget som stöder ett val av en lägre norm utifrån rådande och kommande trafiksituation. Vidare måste det finnas någon prognos/beräkning på hur många besökare det nya badhuset ska generera. Siffran 200 000 besökare baseras endast på det gamla badhusets attraktionskraft vilket torde vara en för låg siffra.

Idag saknas ca 600 cykelparkeringsplatser inom centrumfyrkanten (baserat på manuella räkningar under maj-november) och tillkommande exploatering i centrumfyrkanten förstärker detta behov. Därför kan man inte räkna med att kunna nyttja närliggande cykelparkeringar eftersom många är överbelagda.

Översiktsplanen har som mål att öka andelen cyklister vilket kräver god tillgång på välutformade och välplacerade cykelparkeringar i direkt närhet till målpunkten. Detta är särskilt viktigt då barn och unga är en stor målgrupp för badanläggningen samt att denna målgrupp i stor utsträckning använder cykeln som färdmedel. Med anledning av trafikprognosens resultat är det extra viktigt att stimulera cykling till badhuset genom goda cykelparkeringar. Gator och parker arbetar aktivt med huvudvägnätet för gång och cykel för att det ska vara sammanhängande och trafiksäkert.

Kollektivtrafik och varuleveranser

Kollektivtrafiken behöver snabb och säker passage längs Skolgatan varför varuleveranser till hotell och restaurang inte får hindra kollektivtrafiken. Möjligheten att även ta in denna typ av leverans via Västra Kyrkogatan måste undersökas. Mot Skolgatan får körbar utfart inte anordnas. Service- och varuleveranser till badhuset via Nygatan får inte hindra trafiken utan måste ske på fastighetsmark.

Tillgänglighet

Utformning och möblering av torgytan i kvarteret Nanna skall ske så funktionshindrades behov tillgodoses samtidigt som behovet av cykelparkeringar är stort.

Gata

Ev. ombyggnad av Östra Kyrkogatan förutsätts bekostas av exploateringen.

Drift

Snöupplag från den egna fastigheten måste anordnas på fastighetsmark. Utfart från kvarteret Nanna mot Östra Kyrkogatan skall beakta drift och underhåll vid utformningen.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

Kommentar

Detaljplanen revideras avseende cykelparkering och parkeringsplatser. Bestämmelse avseende utfartsförbud från planområdet till Skolgatan införs.

I övrigt se kommentar till Länsstyrelsens yttrande liksom kommentar till Närings- och planeringsutskottets yttrande.

UMEÅ ENERGI

Yttrandet som Umeå Energi lämnade i samband med programsamrådet gäller fortfarande och bör beaktas.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEVA**Vatten och avlopp**

Blir det aktuellt med 3D-fastighetsbildning, vilket genomförandebeskrivningen antyder, är det nödvändigt att vatten- och avloppsanläggningar inom befintlig fastighet regleras så att gemensamhetsanläggningar el dyl. bildas för de delar som nyttjas av fler än en fastighet. Förbindelsepunkter lämnas 0.5 m utanför tomtgräns.

Planen medför en betydande ökning av andelen hårdgjorda ytor inom området. Med hänsyn till detta och en förväntad ökad nederbördsintensitet på grund av klimatförändringar ska dagvattenhanteringen inom fastigheterna planeras och genomföras så att dimensionerande dagvattenflöde från kvarteren inte ökar jämfört med nuvarande förhållanden.

Dränering får inte anslutas till det allmänna spillvattennätet Dränvattnet måste pumpas om inte vattensäker grundkonstruktion väljs. Även eventuellt spillvatten (och dagvatten) från källarplanet måste pumpas. Fastighetsägaren ansvarar för nödvändiga pumpstationer.

Hänvisar också till vårt yttrande i programskedet med tillägget att miljönämnden, förutom Umeva om det allmänna dagvattennätet kan användas, ska godkänna hanteringen av överskotts-/restvatten från badhuset bl. a. efter behandling av badvatten, som inte är att jämföras med spillvatten.

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget. Se även kommentar till Närings- och planeringsutskottets yttrande.

SVEDAVIA

Flygplatsen har granskat utskickade samrådshandlingar på förslag till detaljplan för fastigheterna Nanna 7 och Mimer 1 inom Umeå kommun. Den aktuella höjdbegränsande hinderytan för denna del av Umeå stad ligger på höjdnivå 52,4 möh. Flygplatsen kan utläsa av tillsända handlingar, att inga föreslagna byggnader inom fastigheterna Nanna 7 eller Mimer 1 kommer att genomtränga höjdnivån 52,4 möh. Innan byggandet av den föreslagna byggnaden som planeras tänga höjdnivå 52,4 möh påbörjas, vill flygplatsen att entreprenören i god tid före byggstart kontaktar flygplatsen och informerar om byggkranars placering och kranarnas tilltänkta höjd över havet.

Mot bakgrund av detta bedömer flygplatsen att föreslagna byggnationer inte kommer att påverka verksamheten vid Umeå Airport negativt.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

SKANOVA

Skanova har en mycket stor och viktig kanalisation med 32 rör och betongbrunnar på södra sidan av Skolgatan. Befintligt utrymme för denna kanalisation måste säkerställas. Eventuella kostnader som uppstår för Skanova under byggnationen bekostas av exploatören.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget

BRF FREJA 8

Brf Freja 8 Umeå belägen på kv. Freja nr 8 inkom med följande synpunkter:

- In- och utfart till parkeringsgarage under Nanna 7 är tillåten från Östra Kyrkogatan skapar en olägenhet för föreningen med ökade utsläpp från fordon i närheten av balkonger och uteplats. I denna del av Östra Kyrkogatan tillåts i övrigt inga in och utfarter utan infarter sker från Nygatan, Skolgatan o.s.v. De anser att utsläppens storlek och utbredning inte är tillfredställande utredda och redovisade.
- De skulle vilja ta del av tydligare skuggstudier för flera årstider och klockslag för att kunna ge synpunkter på den inverkan skuggbildningarna har för dem.
- För övrigt ger föreningen den bedömningen att det finns risk för menlig inverkan på vår byggnad av grundvattensänkning och pålningsarbete. Detta utgår föreningen från att det blir en fråga mellan aktuell byggherre och föreningen.

Kommentar

Efter samrådet har ett möte hållits med föreningen. På mötet beskrev kommunen de beslut som föranlett ändringen av planförslagen samt att kommunen avser bygga badhuset i egen regi. Föreningen reste farhågor avseende

PLA 11-52-20 Samrådsredogörelse dec 2012.doc 596892 6 0

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

buller, avgaser och vibrationer. De har efter samråd tidens utgång (2012-11-30) inkommit med ytterligare en skrivelse till kommunen avseende önskemål på vissa klarlägganden. Dessa berör förslag på ändrade infart till parkeringshuset, varför inte en ny MKB utförs och uppmätning och uppföljning av deras fastighets eventuella sättningar under urgrävning och pålningsarbeten som planeras. Fastigheten som föreningen äger påverkas oroväckande när tung trafik passerar på Östra Kyrkogatan samt av den urgrävning som gjordes när "Gjallarhornet" revs inom kv. Nanna. De menar att deras förslag till ut- och infart via befintligt parkeringshus på Nanna i kombination att Västra Kyrkogatan öppnas för trafik till Järnvägsallén skulle minska trafiken avsevärt på Östra Kyrkogatan med över 1000 fordon per dag, som redan idag är mycket trafikerad.

Det förslag som föreningen anför sträcker sig i utanför det föreslagna planområdet både vad avser åtgärder och konsekvenser. Det finns ändå anledning att studera frågeställningarna men de bör ses i ett större perspektiv än pågående detaljplanering. Det faktum att parkeringsanläggningen därutöver kan påbörjas med gällande detaljplan kommer utfallet av en sådan studie i ett läge där såväl projektering påbörjats som byggstart planeras. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Miljökonsekvenserna av badhuset behöver beaktas oavsett om planarbetet för kv. Nanna förblir vilande eller följer byggprocessen för att säkerställa befintliga förhållanden. Därför redovisas det material som låg till grund för flera av slutsatserna i Miljökonsekvensutredningen som togs fram tidigare i samband med detaljplanen för del av kv. Mimer. Utöver detta material behöver eventuellt förhöjda bullernivåer m.h.t. fasadreflexer från badhuset studeras liksom frågeställningen om vibrationer och konsekvenser under byggtid. Åtgärder som påverkar fastigheter ansvarar exploitören, i detta fall INAB. Skrivelse liksom denna samrådsredogörelse ställs också till exploitören. Se även kommentar till Länsstyrelsens och Närings- och planeringsutskottets yttrande.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN I SÖDRA VÄSTERBOTTEN

Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten har mottagit Umeå kommuns remiss angående detaljplan för fastigheterna Mimer 1 och Nanna 7 m. fl. Hyresgästföreningen är generellt positiva till att hyresrätter byggs i centrala lägen. Kvaliteten i boendet minskar dock genom allt för tätt placerade huskroppar, vilket är fallet vid den planlagda bebyggelsen på kvarteret Mimer.

Planförslaget medför ökad trafik i området vilket påverkar boendemiljön negativt. Hyresgästföreningen bevakar medlemmarnas intresse och vi förutsätter att förhandling sker angående hyresnedsättning till följd av störningar under byggtiden.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsens och Närings- och planeringsutskottets yttrande.

FÖRENINGEN BYGGNADSKULTUR I UMEÅ

Föreningen Byggnadskultur i Umeå (nedan kallad föreningen) avstyrker det nu framlagda förslaget till detaljplan för fastigheterna Nanna 7/Mimer 1, då det innebär negativa konsekvenser för stadsbilden, i synnerhet genom den kraftiga exploateringen av den tidigare skolgården kring läroverksbyggnaden.

Kulturhistoriska värden åsidosätts

En utgångspunkt vid allt detaljplanearbete borde vara "vad tål den här miljön?". Om den frågan hade ställts för kv. Nanna/Mimer skulle badanläggningen aldrig ha lokaliserats till denna plats. Detta mot bakgrund till att planområdet ligger inom en kulturmiljö som tillhör riksintresset "Delar av Umeå centrum" och dessutom inom en värdekärna benämnd "Kyrkan, parken och läroverket". I förslaget till detaljplan vill man kombinera anläggningen av badhuset på kvarteret Nanna med uppförandet av dels ett höghus på kvarteret Nanna och dels höga flygelbyggnader på ömse sidor om Mimerskolan. Dessa nybyggnationer, och då särskilt de föreslagna flygelbyggnaderna vid Mimerskolan, kommer oundvikligen att leda till att kulturhistoriska värden av riksintresse åsidosätts.

Om kommunen själv ska bygga och driva det nya badhuset anser vi att det finns ännu mindre anledning att den påtänkta byggherren ska kompenseras med möjligheter till exploatering i andra delar av kvarteren.

Mimerskolan/läroverket

I planunderlaget sägs om de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom fastigheten, gymnastikhuset och läroverksbyggnaden, att "dess kvaliteter ska tillvaratas vid utvecklande! av planområdet". Föreningen anser att så inte sker genom de flyglar som planeras för bl. a. bostäder i kvarteret Mimer. Den gamla läroverksbyggnadens värde reduceras genom tillkomsten av dessa byggnadsvolymer, vilket strider mot vad som anges i den nya översiktsplanen

Läroverksbyggnaden har allt sedan den stod klar år 1900 varit en av stadens viktigaste offentliga symbolbyggnader- uppförd med allmänna medel som en "kunskapens högborg".

Den fick redan i stadsplanen efter branden 1888 sin plats i linje med Vänortsparken (tidigare kyrkparken) och kyrkan med tillhörande tomt i ett väl genomtänkt grönbälte genom stadens hela bredd. Tillsammans med Döbelns park och residenstomten bildades ett L-format område med friliggande offentliga byggnader omgivna av grönska och med en storslagen och monumental prägel. Stadsdelen skulle bli en av de vackraste i Norrland! Detta planmotiv som har rötter i Europa kan fortfarande ses och uppskattas också i städer som Gävle, Vänersborg och Vasa.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

Föreningen anser att den historiska kontinuiteten och upplevelsen av detta stråk och läroverksbyggnaden förloras med den föreslagna exploateringen av kv. Mimer. Symbolvärdet av läroverket förloras också. Läroverkets intressanta arkitektoniska uppbyggnad, som hör ihop med dispositionen av skollokaler, blir också svårare att avläsa.

Om Mimerskolan tillåts behålla sin monumentalitet och "skolgård" kan upplevelsen av Umeå som utbildningsstad fortsatt förstärkas. Lämpligare användningsområde för denna tidigare skolgård går självfallet att hitta. Här skulle t. ex en "stadens stora lekpark" kunna anläggas även med aktiviteter för vuxna (boule etc.).

Inglasning mot norr

På baksidan av Mimerskolan, mot Skolgatan, föreslås att hela området mellan de två flyglarna skall byggas igen. Det skulle vara ett orimligt stort ingrepp på den gamla läroverksbyggnaden. Föreningen anser att byggnaden ska få behålla sin nuvarande gestaltning, vilken ger en varierad fasadlinje mot Skolgatan i norr.

Gymnastikbyggnaden

Att gymnastikbyggnaden får förbli fristående tycker föreningen är bra, liksom att den får en q-märkning med rivningsskydd.

Björkalléer

Förslaget anger att befintliga björkalléer kring kv. Mimer och Nanna behöver fällas vid ett genomförande av planförslaget. Björkalléerna är ett av de stadsbyggnadsmässiga karaktärsdrag som lyfts fram i riksintressebeskrivningen. Därför menar föreningen att det är orimligt att planera för att träden ska fällas. I synnerhet då inte utrymme skapas för likartade alléer där björkar kan återplanteras. Som nämnts är grönskan en viktig del av stråket där kvarteret Mimer ligger.

"Bostadstornet"

Den nya höga bostadsbyggnaden i kv. Nanna tillåter bostäder till +52,4 meter ovanför nollplanet, dvs. i tretton våningar. I den nyss antagna översiktsplanen anges att inom centrumfyrcanten ska friytan för bostadshus vara en sjättedel av bostädernas totala bruttoarea, om inte ytan kompenseras med andra åtgärder. Ytan mellan det höga bostadshuset i kv. Nanna och badhuset är totalt ca 750 m², 120 m² mindre än vad översiktsplanen anger. Dessutom tycks takterrassen räknas in som friyta. En annan friyta som nämns i gestaltungsprogrammet är "en upplyft del, I våning ovan gatunivå mellan torn och badhus", vilken vi inte kan se i planförslagets skisser. Friyta anser vi ska ligga i gatuplan, så att den upplevs av alla som rör sig i stadsmiljön, inte bara de boende med tillgång till terrass och andra våningar. Föreningen anser därmed att byggnadsvolymen måste minskas eller höjden sänkas, för att relationen mellan bostadsyta och friyta ska överensstämma med översiktsplanens angivelser.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

Kommentar

Vad gäller föreslagen byggrätt mellan de två flyglarna på Mimerskolan konstaterar Detaljplanering att det redan i dag finns i befintlig detaljplan byggrätt omfattande fyra våningar på hela fastigheten. Med föreslagen detaljplan preciseras byggrätten och såväl skydds- som varsamhetsbestämmelser införs för att skydda Mimerskolan. Föreslagen tillbyggnad bedöms väl anpassad till byggnaden och vetter mot Skolgatan. Detaljplanering anser att upplevelsen av byggnaden i sin omgivning påverkas i liten grad av den tillbyggnad som planförslaget medger, eftersom denna ligger på byggnadens baksida. I någon mån påverkas upplevelsen av de äldre byggnaderna när en modern tillbyggnad tillkommer men ett sådant komplement finns redan i dag. De planbestämmelser som finns rörande tillbyggnadens höjd och utformning innebär dock att dess tillkomst inte bedöms få konsekvenser för möjligheterna att genom stadsbilden tolka riksintressets värden. Det stadsbyggnadsmässiga sambandet mellan Mimerskolan och Gymnastikbyggnaden bedöms inte försvagas.

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. Se även kommentar till Länsstyrelsens och Närings- och planeringsutskottets yttrande.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN I UMEÅ

Naturskyddsföreningens har tidigare lämnat synpunkter på planprogrammet och anser att placeringen av ett badhus nära Vasaplan är ett utmärkt förslag eftersom badet då blir enkelt att nå genom att gå, cykla eller åka kollektivt. Det samma gäller boende och hotellbesökare som med närhet till centrum utbud och kollektivtrafik inte har behov av bil. Förslaget att bygga ett parkeringsgarage är däremot uselt eftersom det ofelbart kommer att innebära ökad biltrafik i området som spår på Umeås ökända problem med luftkvaliteten.

Luften måste bli bättre

Luften i Umeå är ohälsosam främst beroende på luftföroreningar i form av bilavgaser. Föroreningarna leder till sjukdom och för tidig död. Särskilt drabbade är barn och gamla. Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen ska kommunen i sin planering iaktta gällande miljö kvalitetsnormer (MKN). Planeringen får inte medföra att en miljö kvalitetsnorm överträds.

Strävan måste i stället vara att den planerade förändringen av fastigheterna snarare ska komma att förbättra luftkvaliteten. För att uppnå detta kan verksamheten således inte bidra till ökad biltrafik utan måste tvärt om innebära att biltrafiken i Umeå minskas. Detta är också förenligt med Umeå kommuns egna miljömål om frisk luft: "Luften skall vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas" och att "Motorfordonstrafiken, mätt per invånare, ska minska i Umeå tätort"

Bilberoendet minskar

Förslaget att utveckla kvarteren med hotell, bostäder och en badanläggning är bra eftersom den goda tillgången på kollektivtrafik gör att besökare och boende inte behöver resa med personbil.

PLA 11-52-20 Samrådsredogörelse dec 2012.doc 596892_6_0

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

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

Webbadress www.umea.se
 Org nummer 212000-2627

Förslaget skulle till och med kunna minska luftmiljöproblemen genom att till exempel den som i dag reser med bil genom centrala Umeå för att besöka det befintliga badet i framtiden kan gå, cykla eller åka kollektivt till en badanläggning i centrum.

Bilparkeringsgarage ger mer biltrafik och sämre luft

Förslaget att i anslutning till badet bygga ett parkeringsgarage är förstas INTE förenligt med en strävan att förbättra luftkvaliteten och minska biltrafiken i Umeå tätort. All erfarenhet visar att fler bilparkeringsplatser leder till ökad biltrafik och därmed mer luftföroreningar.

Bilparkeringsgarage önskat, onödigt och ger helt fel signaler

Förutom att ett bilparkeringsgarage skulle göra det svårare att nå Umeå kommuns egna miljömål framstår planerna på ett garage som helt onödiga. Tack vara badets placering omedelbart intill Vasaplan kommer det stora flertalet boende inom Umeå tätort att kunna ta sig till badet med lokalbuss. Bussar från övriga regionen angör också hållplatser i närheten, liksom tåg som stannar vid Umeå C. Ett bilparkeringsgarage framstår också som onödigt om man beaktar att en företrädare för UPAB konstaterat att det inte finns för få bilparkeringsplatser i centrala Umeå utan att problemet är att bilisterna inte känner till platserna som finns. Ett bilparkeringsgarage finns heller inte med i de förutsättningar som beskrivs på s 3 i planprogrammet. Där står inte ett ord om bilparkeringsgarage.

Ett garage ger helt fel signaler. Om kommunen väljer att bygga ett bad utan tillgång till bilparkeringsgarage blir det uppenbart för besökarna att det är politikernas önskan att besökarna ska ta sig dit på annat sätt än med bil. Om ett parkeringsgarage däremot ingår i planerna kommer besökarna tolka det som att det är meningen att man precis som vanligt ska resa med bil. Då uppstår också missnöjet när antalet inte bilparkeringsplatser inte räcker till. I stället för ett bilparkeringsgarage i centrum är det bättre att ordna med bilparkeringsmöjligheter längs busslinjerna så att den som trots den väl utbyggda kollektivtrafiken måste börja sin resa med bil kan åka buss sista biten in till stan. Detta skulle förstas kompletteras med ett system där man kan betala för bilparkeringsgarage, bussresa och badbesök redan då man lämnar bilen.

För en familj som tar en promenad till närmaste busshållplats för att åka buss till badet måste det vara möjligt att enkelt lösa en biljett med familjebatt på både bad och buss.

Hur dålig blir luften?

Som beslutsunderlag har kommunen låtit ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. Den innehåller en rad brister. Den fokuserar på om miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas eller ej helt utan att beröra att miljökvalitetsnormerna för luft är godtyckligt satta och inte på något vis innebär att luften skulle vara säker att andas bara för att man inte överskrider normerna. Sambandet mellan ohälsa och luftföroreningar är enkelt: mer luftföroreningar leder till mer ohälsa. Beräkningarna visar att planförslaget leder till mer luftföroreningar och därmed till mer ohälsa.

Miljökonsekvensbeskrivningen beaktar heller inte heller de resultat av mätningar av luftkvaliteten som faktiskt genomförts i området. Mellan 2007-10-19 – 2008-10-21 gjordes mätningar längs Östra Kyrkogatan som visade att miljökvalitetsnormerna för luft som dygnsnorm under mätperioden överskridits. Under mätperioden förekom det 8 dygn över 60 ug/m³. För timmedelvärdet överskreds den övre utvärderingströskeln. Under perioden uppmättes över 90 ug/m³ under 127 dygn. Att inte dessa erfarenheter från luftmätning beaktats är obegripligt. Beräkningarna i miljökonsekvensbeskrivningen är i stället just beräkningar utifrån simuleringar.

Kommentar

Som framgår inledningsvis i samrådsredogörelsen har detaljplanen delats och badhuset, som byggs i kommunal regi, planeras genomföras inom befintlig detaljplan. Kommunen är överens med naturskyddsföreningen att luftkvaliteten är av yttersta betydelse. Umeå kommun har därför tagit fram ett åtgärdsprogram för bättre luft som är i första hand inriktat på att minska utsläppen av kvävedioxid, eftersom miljökvalitetsnormerna överskrids eller riskerar att överskridas i de centrala delarna av Umeå. Åtgärderna har i första hand inriktats på att minska fordonstrafiken och dess utsläpp samt att omfördela trafiken.

Utbyggnaden av den sk. Ringen där Norra och Östra länken redan är byggda är en av många åtgärder som görs för att minska trafikbelastningen i centrum. Fler åtgärder följer där ibland att fullfölja parkeringsstrategin. Då många nya exploateringar i närområdet medfört dels att ny byggrätter tillkommit men också ett minskat antal parkeringsplatser inne i centrumkärnan bedöms platsen, när nu antalet parkeringsplatser reducerats till drygt 200 rimlig. Sammantaget kommer den fortsatta planeringen minska det totala antalet bilparkeringsplatser i stadskärnan.

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. I övrigt se kommentar till Länsstyrelsens yttrande liksom till Närings- och planeringsutskottets yttrande.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt med bad- och parkeringsanläggning samt andra centrumskapande aktiviteter inom fastigheterna Mimer 1 och Nanna 7. Umeå Kommunföretag- UKF- yttrade sig under processen kring planprogrammet. Vi har inga ytterligare synpunkter utöver de som framfördes vid vårt tidigare yttrande. Vi vill emellertid ändå förtydliga vikten av att ingen angöringstrafik till anläggningarna på berörda fastigheter sker via Skolgatan med hänsyn till dess roll som huvudpulsåder för lokal och regional kollektivtrafik. Detta för att säkerställa framkomligheten och regulariteten för regionens kollektivtrafik i stort och i synnerhet lokaltrafiken som trafikerar Umeå tätort.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. I övrigt se kommentar till Länsstyrelsens yttrande liksom till Närings- och planeringsutskottets yttrande.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

VÄSTERBOTTENS MUSEUM anser att förslaget har omarbetats och förbättrats på vissa punkter. Den kritik som Västerbottens museum tidigare har framfört i ett yttrande över programförslaget kvarstår dock i huvudsak och museet anser därmed inte att detaljplaneförslaget är moget att antas.

Kvarteret Mimer

Museets kritik i programskedet var i första hand riktad mot den planerade bebyggelsen i kvarteret Mimer där den gamla Läroverksbyggnaden (Mimerskolan) skulle komma att byggas in och förlora sin monumentalitet, till stor skada för byggnadens och stadsbildens kulturvärden. I det nu omarbetade förslaget har de negativa konsekvenserna till viss del modifierats då de två längor som flankerar Mimerskolan har sänkts. Museet anser dock inte att detta räcker. Även om 200 000 invånare är ett övergripande tillväxtmål för Umeå får det inte betyda att vilken mark som helst kan tas i anspråk. De menar att den gamla skoltomten är synnerligen olämplig då den är för trång och skulle förminska Mimerskolans betydelse som en monumental och karaktärskapande byggnad i stadsmiljön. Museet anser vidare att förslaget motverkar riktlinjerna att förtätningen i centrum inte ska ske på det offentliga rummets bekostnad. Frågan är om inte skoltomten kring Läroverksbyggnaden måste betraktas som ett offentligt rum där allmänna och inte privata intressen bör prioriteras. Ett genomförande av planen skulle också strida mot Riksintressets utpekade värdekärna, kyrkan-parken-läroverket skol- och det parkstråk som utgör ett sammanhang. I den upprättade MKB'n framgår att "från kulturmiljösynpunkt" är detaljplanen problematisk.

I museets förra yttrande framfördes en tanke och önskan att skoltomten skulle kunna nyttjas som parkmark för att anknyta till området ursprungliga funktion som skolgård och förstärka grönstråkets karaktär. Alternativt bygga vidare på den idag mycket populära "traditionen" med Bondens marknad. Ett mer permanent marknadsstråk som komplement till nuvarande torghandel på Rådhusorget-vilken alltsomoftast (till många torghandlares förtret) måste flytta på sig då torget används för storslagna evenemang - skulle bli ett välkommet inslag i centrum, menar museet.

Med den exploatering av handel och gallerior som planeras (och redan har inletts) i centrum skulle en nödvändig och välkommen kompensation vara att behålla grönstråket och vidareutveckla detta, möjligen i kombination med viss handel, enligt ovannämnda tankegång. Om den östra flygelbyggnaden byggs skulle det innebära att björkallén vid Östra Kyrkogatan behöver kapas vilket vore en stor negativ inverkan i stadsmiljön. Från detta håll är också Mimerskolan som tydligast exponerad.

Kvarteret Nanna

Planen för kv Nanna med badhusanläggning m.m. har omarbetats flera gånger och har gestaltningsmässigt förbättrats. Om och när badhuset förverkligas återstår ännu många frågetecken, bl a är trafikfrågan helt klart inte löst. Att gymnastikbyggnaden föreslås bevarad som en fristående byggnad är däremot positivt, anser museet. Hur byggnaden ska nyttjas är ännu oklart. Ett förslag bland andra har varit saluhall vilket vore utmärkt, särskilt som det skulle kunna kopplas samman med ett marknadsstråk på skoltomten i Mimer (enligt ovan).

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande liksom till Närings- och planeringsutskottets yttrande.

ANN-CATRIN LARSSON

Ann-Catrin Larsson menar att enligt skissen så ser det ut som om badhuset har det blivit mindre än vad det var tänkt från början. Hon hoppas att inte den del som handlar om ett äventyrsbad har krympt så att det inte får någon attraktionskraft d v s äventyrsdelen bör vara större än närliggande äventyrsbad ex ö-vik. Höghuset och de nya hus som föreslås byggas vid Mimerskolan anser hon är fula. Om man ser till husen som ska byggas vid Mimerskolan så bör takens utseende ändras och mer likna skolans tak. Hon menar att platta tak här uppe i norr är både dyra att skotta samt ökar risken för vattenskador.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. Badhuset kommer att uppta i stort hela fastigheten Nanna 7 och innehålla förväntade ytor. Byggnadens exakta utformning kommer att behandlas i kommande bygglov.

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. I övrigt se kommentar till Länsstyrelsens yttrande liksom till Närings- och planeringsutskottets yttrande.

BJÖRN ROSENTHAL

Björn Rosenthal vill jämföra lite med ett gammalt bad i Tyskland som är byggt vid utkanten på en liten ort på 6000 personer och ca 13000 i byarna omkring. Badet är åtminstone 25 år gammalt, där inget har ändrats sedan dess. Badet har många mindre basänger och en större med hopptorn samt två mycket långa vattenrutschkanor.

Eftersom badet ligger på utkanten av orten så finns det mycket gott om parkeringsplatser. Ett dagskort kostar ca 55 kr. Låsen på klädkåpen använder RFID med en rund bricka som man fäster runt armen, inga vassa kanter att göra illa sig på. Standard i tyska bad. Det känns som inget har ändrats här i Sverige, man måste ta med eget hänglås.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

Han ställer frågan; Varför ska man bygga i centrala staden när alla köpcenter ligger vid utkanten av stan här i Umeå? Bygg billiga bostäder istället, det behövs verkligen här, nära till bussar som går till alla stadsdelar direkt samt byarna runt Umeå.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

ERIK LUNDSTRÖM

Erik Lundström tycker att kommunen borde lägga mer energi och tanke på hur det nya torg som bildas söder om Mimerskolan ska fungera. Markbeklädnad, (står lite grann) belysning, utsmyckning, möblering, plats för torgmöten eller jättekanin eller ...

Möjligheten bör tas tillvara bättre än vad som framgår av den planering som jag har sett på nätet. Vad torget ska användas till kan påverka hur man utformar den nedersta våningen på de nya byggnaderna.

Erik påtalar att de nya byggnaderna i kvarteret Mimer längs östra respektive Västra Kyrkogatan ser på Plankartan ut att ha ingångarna till verksamhetslokaler från gatan/ trottoaren. Men i Gestaltningsprogrammet så framgår att ingångarna ska vara från kvarterets insida. Jag hoppas att det är Plankartans ingångar från gatan som gäller. Jag tror att den tydliga kvartersstruktur som är en viktig form för Umeå centrum mår bäst av att man inte bryter mönstret.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

HANS ÅKERLIND

Hans menar att om man godtar flyglarna till Mimerskolan så bör de dras fram ända till Kungsgatan. Detta av tre skäl:

1. Det är bättre för Mimerskolan, den vänder sin rätta fasad mot rätt håll dvs den södra. Med korta flyglar känns huvudriktningen vara åt norr dvs byggnaden vänder sin baksida mot kyrkan.
2. Torget framför Mimerskolan får vackrare proportioner och bättre rumsverkan, förmodligen också Vänortsparken.
3. Kyrkogatorna får ett bättre gaturum, särskilt den östra.

Badhusets stora utbredning i plan måste brytas arkitektoniskt i mindre delar mera anpassade till Umeås gamla domänstruktur. Detta gäller även de förlängda flyglarna. Fasaderna bör inte kännas mer än 25 m – 30 m.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

INGE-BERT TÅLJEDAL

Den föreslagna tillbyggnaden av Mimerskolan samt de föreslagna nya flankerande huskropparna på ömse sidor om den gamla skolan innebär en kraftig förändring av stadsbilden med starkt negativ inverkan på den riksintressanta kulturmiljön. Detta strider mot en viktig princip i den nyligen antagna översiktsplanen, nämligen att ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor ska placeras och utformas så att de inte reducerar befintliga byggnaders värden. Detaljplaneförslaget ger inte några tunga motiv för varför kommunen redan nu ska frångå en så viktig princip i den nyss antagna översiktsplanen. Det aktuella detaljplanebeskrivningen ger ett motsägelsefullt intryck i försöken att hävda både att kulturvärden bevaras och att upplevelsen av Mimerskolan förändras. Planförslaget utgör en dålig kompromiss mellan en halvhjärtad ambition att ta kulturmiljön på allvar och ett mycket svagt underbyggt behov av att förtäta de kulturhistoriskt känsligaste delarna av centrala stan. De föreslagna om- och tillbyggnaderna på Mimer 1 bör inte genomföras.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

JAN BJÖRNEBRINK

Jan Björnebrink vill först och främst ber att få hänvisa till tidigare inlämnade synpunkter i skrift från april, där han menar att Kommunens detaljplaneavdelning endast har berört fasadlivet utmed det gamla läroverket pampiga fasad och de två bostadslängorna södra utsträckning mot Kungsgatan. Han menar att han inkom med betydligt fler synpunkter beträffande de hemiska byggnationerna på de två kvarteren!?

Jan Björnebrink hoppas verkligen att de tidigare utlämnade synpunkter kommer fram denna gång från förra granskningen 29/4/11. T.ex. det förfärliga skidbacketaket med inbyggt hopptorn i SO hörnet av kv. Nanna vid ÖK där han ställer frågan Varför är det så?

Jan Björnebrink undrar också vad som gäller i frågan om hur långa bostadsbyggnaderna är så det publicerats flera olika varianter (flera artiklar bifogas synpunkterna). Han undrar också om den gamla gymnastikens ska "försvinna/drunkna" i den moderna fula byggnadskroppen och exemplifierar med småskola på Vasagatan, fn. Musikskolan, som har gått upp i parkeringshuset Nanna som närmaste granne. I dagens läge märker nästan ingen hur vacker den gamla skolan egentligen är. Han menar att den gamla gymnastiken kan gå samma utplånande till mötes.

Han påstår att granskningstiden inte är den lagstadgade tiden om minst tre veckor, utan endast nu 20 dar och hänvisar till paragraf 18 i detaljplaneprocessen.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-52

Datum: Dec 2012

Han påpekar vidare att gestaltungsplanen på framsidan EJ är daterad, inte heller hittar han datum och namn på den som gjort skuggstudien satts ut. Han frågar om vederbörande inte vågar träda fram i det offentliga ljuset?

Jan Björnebrink ger ett förslag: Res/ställ upp de båda bostadslängorna längs Ö:a och V:a Kyrkogatan på högkant och kapa av dom så att det blir tre lika höga kommunala torn på kv. Nanna och kv. Mimer tex 6-8 våningar alla.

Han menar att då skulle det bli mycket luftigare kring det gamla läroverket som landsantikvarien efterlyste den första utställningsdagen i glashuset nionde november.

Slutligen frågar han om denna badhusfars inte borde vara slut då nu också Kommunen har gått in och verkar nu ta över grävmaskinerna i Nanna genom att:

1/ sänka badhusets höjd med en våning och ta bort glasbutikerna i bottenplanet och

2/ gräva ned ett nytt parkeringsgarage under jorden i Nanna. Han frågar om parkeringarna kanske skall det hopkopplas med P-huset Nanna via någon Sky-City rullbanduppfart till markplanet så alla baddare lyckligt kommer rakt upp i Nannahuset vid Vasaplan och kunna gå rakt in i Krister Olssons Forsete handels paradis! Vilket fruktansvärt badliv det kommer att bli i staden.

Slutligen frågar han om det blir det en ny ytterligare detaljplan för kvarter et nanna när kommunen trätt in på arenan före granskningen?

Kommentar:

Inkomna yttranden sammanfattas som regel när de är långa och omfattande, även om undantag finns, för att synliggöra det väsentliga. Vad gäller tid för samråd finns ingen särskild tid angiven i planlagsstiftningen, däremot gäller tre veckor för utställning. När det gäller skuggstudierna har de tagits fram av Umeå kommun med planhandläggaren som ansvarig. Andra studier har som regel namn angiven, dock inte alltid på första sidan. Ytterst är Umeå kommun, Detaljplanering ansvarig för de handlingar som sänts ut.

För övrigt: Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande liksom till Närings- och planeringsutskottets yttrande.

VERA STENLUND

Vera Stenlund har efter samrådstiden gått ut inkommit med ett yttrande som sammanfattningsvis behandlar frågan om att yttra sig i planärenden exempelvis i insändare.

Hon vill inte att den pampiga Mimerskolan ska byggas inte in. Hon menar att detta är en skändning av byggnaden. Hon vill också att kommunen inte ska förstöra inte Umeås vackra silhuett med fler skyskrapor.

Samrådsredogörelse

24 (24)
Diarienummer: PLA 11-52
Datum: Dec 2012

Slutligen skriver hon att kommunen inte ska dra in badhuset till centrum med mer biltrafik som följd och låta biblioteket ha den perfekta placering det nu har.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Ändringar efter samråd

- Detaljplanen har delats i två varav kv. Mimer har bostadsbyggnaderna utgått och planområdet reducerats till att omfatta området kring Mimer-skolan.
- För kv. Nanna är planarbetet vilande men fastigheten bebyggs av badhus och parkeringsgarage på gällande detaljplan. Bostäderna inom kvarteret har utgått.

UMEÅ KOMMUN december 2012

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef

RAPPORT

Umeå kommun

Badhuset och kvarteren Nanna och Mimer

Uppdragsnummer 2127064000

Trafikanalys



Version 1.2

Örnsköldsvik Maj 2012

Sweco Infrastructure AB

Sthlm Trafikanalys

Andrew Cunningham

1 (22)

Sweco

Skolgatan 2B, 891 33 Örnsköldsvik
Telefon 0660-27 01 00
Telefax 0660-21 14 68
www.sweco.se

Sweco Infrastructure AB

Org.nr 556507-0868
säte Stockholm
Ingår i Sweco-koncernen

Andrew Cunningham

Projektledare
Telefon direkt 0660-27 01 11
Mobil 0730-60 80 34
andrew.cunningham@sweco.se

ACUN

\\sefsorn0001\projekt\2147\2127096_umeå_badhuset_trafik_2012\000\19_original\doc\ra_trafikanalys_badhus_umeå_ver_1.2.docx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bilagor	21
Bilaga 1: Trafikberäkningar 2006 Umeå Kommun, Tyréns	22

2 Inledning

2.1 Bakgrund

Umeå kommun planerar för en exploatering av kvarteren Nanna och Mimer i centrala Umeå. Planerna innefattar byggandet av nya bostäder, handel och ett nytt badhus. Exploateringen kommer att påverka trafiksituationen utmed Östra Kyrkogatan som ligger öster om exploateringskvarteren.



Figur 2.1: Kvarteren Nanna och Mimer i centrala Umeå.

2.2 Syftet

Syftet med denna rapport är att redovisa resultat av en trafikanalys som är utförd i samband med ny exploatering av kvarteren Nanna och Mimer.

2.3 Förutsättningar

Analysen är genomförd mot bakgrunden av de riktlinjerna för Umeå stads framtida utveckling. Dessa riktlinjer står beskrivet i kommunens fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna.

Det övergripande målet med trafiksystemet i Umeå är att: "fördela biltrafiken på ett optimalt sätt, minimera genomfartstrafiken, öka kollektivtrafikens framkomlighet, optimera förutsättningarna för gång och cykeltrafik samt begränsa miljöstörningarna".

3 Metod

Trafikanalysen har genomförts i tre huvudsteg.

1. Trafikräkningar och videofilmning
2. Kapacitetsanalys i programmet CapCal
3. Detaljerad trafikanalys i programmet VISSIM

3.1 Trafikräkningar och videofilmning

Korsningsräkningar har genomförts vid två tillfällen på totalt fyra korsningar längs Östra Kyrkogatan. Vid det första tillfället utfördes räkningar fredagen 2011.03.15 mellan 16.00 och 17.00 vid Nygatan och Skolgatan. Korsningen vid Skolgatan filmades också för att få en bättre bild av dagsläget utmed Östra Kyrkogatan under den dimensionerande timmen.

Det andra mätillfället ägde rum fredagen 2011.05.20, också mellan 16.00 och 17.00 vid Järnvägsallén och Storgatan. Både korsningar filmades.



Figur 3.1: Korsningar där trafikräkningar och videofilmningar genomfördes.

3.2 Kapacitetsanalys med CapCal

Kapacitetsberäkningar har utförts med beräkningsverktyget CapCal. Resultaten från CapCal redovisas i form av belastningsgrader per tillfart. Belastningsgrad är ett tal som visar hur stor andel av den tillgängliga kapaciteten som är utnyttjad, där ett värde på 1.0 betyder att det inkommande flödet är lika högt som den tillgängliga kapaciteten.



Figur 3.2: Området som är modellerat i VISSIM.

Steg två i processen består i att nyttja modellen för att testa ett antal olika framtida scenarier. Det kan syfta till flöden eller nätverksförändringar. I denna studie har följande fyra huvudscenarier analyserats:

1. Bas 2020
Dagens vägnät med den allmänna trafiktillväxten fram till 2020.
2. Scenario A1 2020
Dagens vägnät med den allmänna trafiktillväxten fram till 2020 plus trafiken till och från kvarteren Nanna/Mimer
3. Scenario A3 2020
Som Scenario A1 samt med förbjuden vänstersväng på Nygatan västerifrån mot Östra Kyrkogatan och med medlöpande utfart från Västra Kyrkogatan till Järnvägsallén.
4. Scenario A5 2020
Som A3 samt med förbjuden vänstersväng på Östra Kyrkogatan norrifrån mot Skolgatan.

Det har även genomförts ett antal känslighetsanalyser med olika storlekar på badhusets parkeringsanläggning.

4.2.3 Kollektivtrafik

De busslinjer som passerar området är kodade i VISSIM i enlighet med gällande rutt och tidtabell. Enligt information från UKF passerar 67 bussar genom korsningen Östra Kyrkogatan/Skolgatan under den dimensionerande timmen.

4.2.4 Prognos

Prognosåret för analysen är, enligt kommunen, år 2020. Tyréns har genomfört en trafik prognos¹ för den framtida trafiksituationen i Umeå (se Bilaga 1). Det är denna prognos som ligger till grund för trafikanalysen i VISSIM. Enligt trafikprognosen kommer den allmänna trafikillväxten på Östra Kyrkogatan medföra en trafikökning på i snitt 35 procent jämfört med dagens flöde. Den dimensionerande trafiken har räknats ut genom att ta 10% av dygnstrafiken med riktningfördelning 50% i varje riktning.

4.2.5 Trafikalstring Nanna/Mimer

Den nya exploateringen kommer att innefatta 500 parkeringsplatser. Det förutsätts att ca hälften av platserna omsätts under eftermiddags dimensionerande timmen. Vidare förväntas ett visst överslag på hemvändande till lägenheter och besökande till bad och butiker. Utifrån dessa antaganden beräknas den nya exploateringen alstra ca 279 inkommande fordon och ca 250 utgående fordon under den dimensionerande timmen år 2020. Detta motsvarar en ca 25 procent ökning i trafiken jämfört med dagens läge.

4.2.6 Infart till nya p-huset

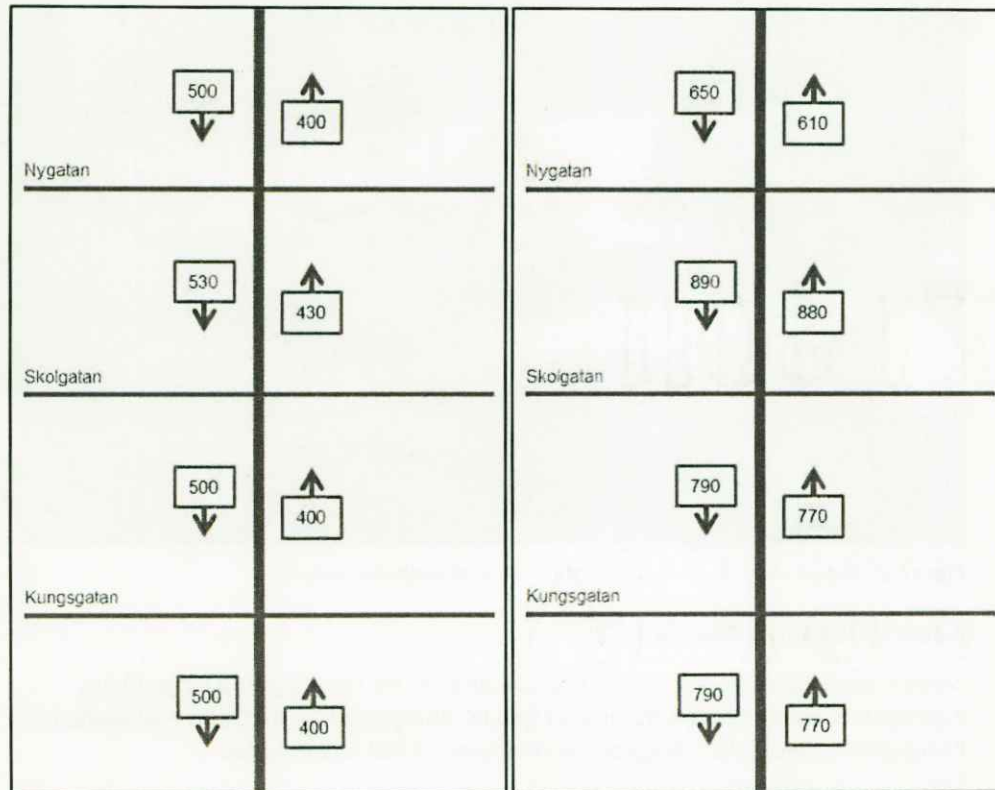
Den nya infarten till p-huset förväntas ligger på östra sidan av kvarteret Nanna till vänster om Östra Kyrkogatan, mitt emellan Nygatan i norr och Skolgatan i söder.

¹ Trafikberäkningar 2006 Umeå Kommun, Tyréns.

5 Resultat

5.1 Trafikmätningar och prognos

Enligt trafikmätningarna finns det i dagsläge ca 500 fordon södergående och ca 400 fordon norrgående på Östra Kyrkogatan under den dimensionerande timmen (se Figur 5.1 nedan).



Figur 5.1: Trafikflöden på Östra Kyrkogatan idag (vänster) och år 2020 med Nanna/Mimer (höger).

Den allmänna trafikillväxten plus Nanna/Mimer-trafiken motsvarar en total ökning i trafikvolymen på ca 65 procent jämfört med idag.

Videofilmerna från Östra Kyrkogatan visar att det stundvis kan byggas köer på södergående Östra Kyrkogatan under den dimensionerande timmen. Köerna uppstår främst vid de två övergångsställena vid Nygatan och Kungsgatan.

Kön vid Nygatan kan sträcka sig tillbaka mot korsningen Östra Kyrkogatan/Järnvägsallén, ca 150 m, som i Figur 5.2 nedan. Under den mest belastade 20 minuters period orsakar kön blockering av korsningen vid ett flertal tillfällen.



Figur 5.3: Dagens kösituation vid korsningen Östra Kyrkogatan/Skolgatan.

5.2 Kapacitetsanalys med CapCal

Sweco har tidigare genomfört en CapCal-analys² för korsningarna längs Östra Kyrkogatan. Beräkningar utfördes för fyra korsningspunkter på Östra Kyrkogatan: Kungsgatan, Skolgatan, Nygatan, och infarten till det nya p-huset.

Analysen visade att de enskilda korsningarna torde klarar av de förekommande trafikmängderna år 2020 med undantag för tillfarten på Nygatan västerifrån som är överbelastad i framtiden. Men en bedömning av systemeffekterna längs Östra Kyrkogatan tyder på att den ökade trafikmängden på södergående Östra Kyrkogatan, i samband med det höga gång- och cykelflödet på Kungsgatan samt Nygatan, kommer troligtvis att orsaka köbildningar och blockering av korsningarna längre norrut på gatan.

² Trafikanalys kv Nanna/Mimer 2011-03-28, Sweco

5.3.2 Scenario A1 2020

I Scenario A1 tillkommer trafiken till och från Nanna/Mimer. Då södergående Östra Kyrkogatan redan är överbelastad på grund av den allmänna trafiktillväxten blir trafik situationen för motorfordon bara sämre (se Figur 5.4 ovan). Det byggs långa och bestående köer (som sträcka sig utanför det modellerade området) på Järnvägsallén österifrån och på Östra Kyrkogatan norr om Järnvägsallén. Trafiken på Nygatan har svårt att ta sig ut på Östra Kyrkogatan. Köbildningen på södergående Östra Kyrkogatan skapar även problem för fordon som vill ta sig ut från det nya p-huset vid kvarteret Nanna.

Liksom i Bas-modellen är trafiksystemet överbelastat under i stort sett hela den analyserade perioden.

5.3.3 Scenario A3 2020

I Scenario A3 kan norrgående trafiken från Nygatan ta sig ut på Järnvägsallén från Västra Kyrkogatan. Vänstersvängen från Nygatan ut på Östra Kyrkogatan är förbjuden. Detta gör att det inte byggs en kö på östergående Nygatan (se Figur 5.5 nedan).



Figur 5.5: Kösituationen i slutet av den dimensionerande timmen Scenario A3 2020 (vänster) och Scenario A5 2020 (höger).

I övrigt är trafiksituationen i Scenario A3 tämligen lik den för Scenario A1. Trafiksystemet är överbelastat i stort sett hela den analyserade perioden.

6 Känslighetsanalys

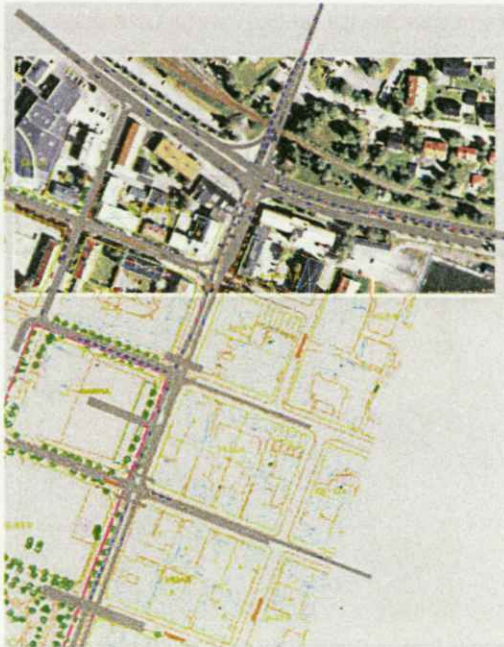
Som framgår av resultaten i kapitel 5 så kommer Östra Kyrkogatan att vara överbelastad i framtiden på grund av den allmänna trafiktillväxten och den extra trafiken som det nya badhuset medför.

I syfte att hitta en acceptable trafiksituation har ett antal känslighetsanalyser genomförts där antalet p-platser i det nya parkeringshuset har minskats. En viktig förutsättning för känslighetsanalysen har varit att bakgrundstrafiken i området inte växer fram till 2020.

Den nya exploateringen medför en trafikökning med ca 25 procent på Östra Kyrkogatan jämfört med dagens läge. Då analysen tyder på att gatan inte tål mer än 10 till 15 procent mer trafik måste antalet p-platser minskas med ca 40 procent från 500 till 300. Detta motsvarar ca 170 inkommande och 150 utgående fordon från den nya exploateringen under dimensionerande timmen.

6.1 Resultat

Figur 6.1 nedan visar kösituationen i slutet av den dimensionerande timmen med 300 p-platser i det nya badhuset.



Figur 6.1: Kösituationen i slutet av den dimensionerande timmen med 300 p-platser i det nya badhuset.

Trafiksituationen under den dimensionerande timmen blir ansträngt men torde fungera. Det bildas en lång kö för vänstersvägande fordon från Järnvägsallén till södergående Östra Kyrkogatan under en stor del av den analyserade perioden. I övriga delar av studieområdet minskas köbildningarna mot slutet av den analyserade perioden, i likhet med dagens trafiksituation.

Bilagor

Bilaga 1: Trafikberäkningar 2006 Umeå Kommun, Tyréns

PLANPROGRAM

Planprogram för fastigheterna Mimer 1 och Nanna 7 m.fl. UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län



HANDLINGAR

Planprogram
Miljöbedömning-kulturmiljö
MKB luft- och ljudmiljö

PLANPROGRAM

Detaljplaneprocessen för fastigheterna Nanna 7 och Mimer 1 m.fl. inleds med ett programskede. Ett planprogram ska ange förutsättningar för planarbetet samt uttrycka utgångspunkter, kommunens vilja, mål och avsikter med planen. Programmet anger planområdets ungefärliga avgränsning, planens syfte, vilka viktiga frågor som planen ska lösa, tidplan mm men inte några färdiga förslag.

PLANPROGRAMMETS SYFTE

Vi vill i programsamrådet pröva detaljplanens inriktning och omfattning, byggnadernas ungefärliga volymer och placering. Vi vill också belysa konsekvenserna för kulturmiljö, luftmiljö och ljudmiljö.

Syftet med den kommande detaljplanen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt med badanläggning och andra centrumskapande aktiviteter inom fastigheterna Mimer 1 och Nanna 7. Planen ska även säkerställa Vänortsparken som park och Västra kyrkogatan som gata.

PLANDATA

Planen omfattar ca 30 000 m². Från Nygatan i norr, Västra Kyrkogatan i väster, Östra Kyrkogatan i öster och Storgatan i söder.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Översiktsplan**

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

Översiktsplanens inriktningsmål säger att vid all ny bebyggelse eller förnyelse skall hänsyn tas till byggnadstraditionen i centrala stan. Ett inriktningsmål är att bebyggelse och funktioner i centrala stan bör kunna utvecklas och förnyas i takt med samhällets övriga förändringar och att utrymme för nyskapande bör ges.

Då förslaget höga bostadstorn strider mot gällande översiktsplan har kommunen valt att börja planprocessen med att ta fram ett planprogram. Gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25, anger att utgångspunkten är att all nybebyggelse/förnyelse ska vara att nya byggnaders höjd anpassas till förhärskande omgivande befintliga byggnader och kvarter. I föreliggande förslag är bostadstornet inom fastigheten Nanna 7 väsentligt högre än omgivande befintliga byggnader och kvarter.

Ny fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna

Ny översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, har varit utställd för samråd under hösten 2010. Det övergripande utvecklingsmålet är att nå hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås

bl a koncentreras till stadens centrala delar. Detta medför att de centrala stadsrummens användning och gestaltning kommer att vara en huvudfråga för lång tid framåt, där olika perspektiv på dess uppgift, attraktivitet och olika delar ställs mot varandra. Med fokus på de offentliga rummen, gatorna, platserna och parkerna, som har stor betydelse för stadens identitet och attraktivitet. Gestaltungsprinciperna för den nya täta staden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, men inte på de offentliga rummens bekostnad. En tät bebyggelse kräver stor omsorg om dess kvaliteter för att stadsrummen ska bli användbara, trivsamma och ha ett bra närklimat.

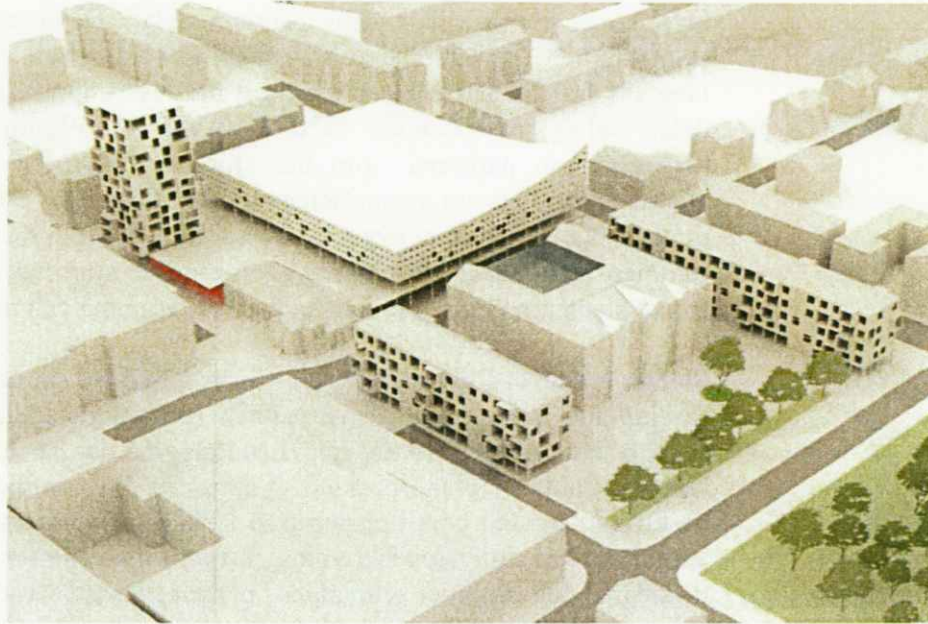
Planprogrammet för Nanna 7 och Mimer 1 m.fl tar sin utgångspunkt i 1998 års fördjupning av översiktsplanen vilken fortfarande gäller, men har till vissa delar beaktat även 2010 års samrådsförslag då det har förankrats politiskt och kommit en bit i planprocessen. Vad avser kulturmiljöfrågorna är dock de beskrivningar som görs i planen från 1998 överspelade, eftersom de bygger på en gammal riksintressebeskrivning. Kulturmiljöavsnittet tar därför inte hänsyn till de mål och riktlinjer som anges i planen från 1998 vad gäller riksintresset.

Gällande detaljplaner

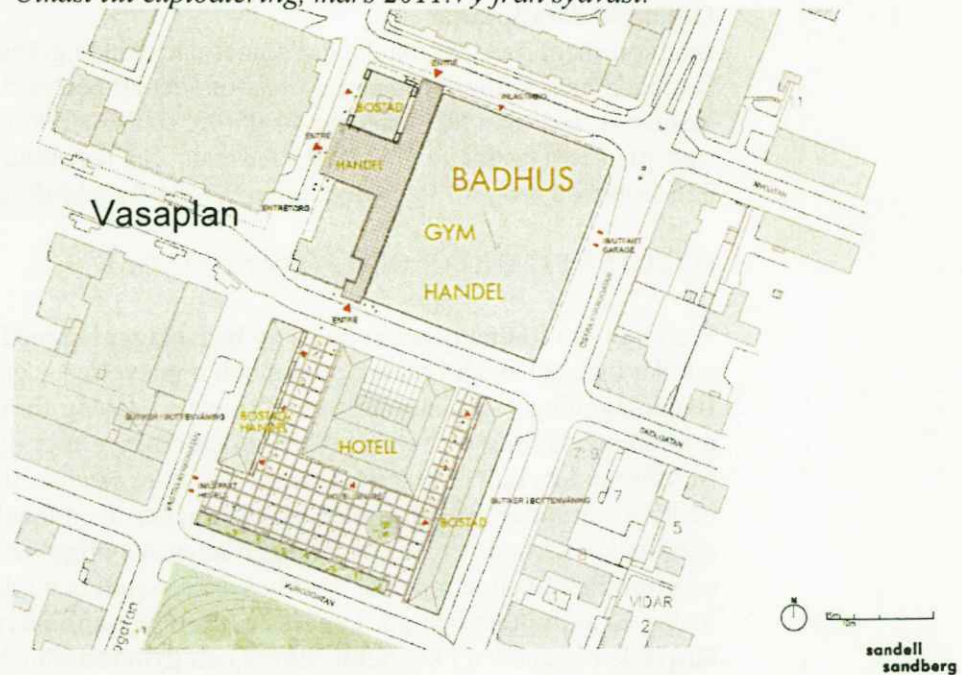
Inom området finns ett antal detaljplaner. De exakta gränserna är inte ännu fastlagda men sannolikt kommer planområdet att beröra de idag existerande planerna: stadsplan 54 fastställd 44-05-05, stadsplan 96 fastställd 49-12-21, stadsplan 180 fastställd 63-11-29, stadsplan 213 fastställd 69-09-19, stadsplan 326 fastställd 86-08-13 och detaljplan 93/104 Lagakraftvunnen 93-09-29.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

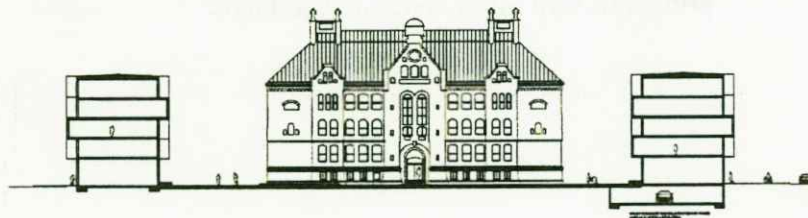
Projektet ska förena behovet av en ny badanläggning med ambitionen att öka inslaget av aktiviteter, möten och upplevelser i centrum. Badanläggningen ska inrymma en 50-meters bassäng för undervisning, motion och tävling med minst 8 banor och i övrigt uppfyllande Svenska Simförbundets krav. Skolorna i Umeå kommun ska ha tillgång till bad för att bedriva simundervisning. Badanläggningen ska även innehålla ett äventyrs- och upplevelsebad. Utöver badanläggningen ska projektet ges ett centrumförstärkande innehåll med bostäder, hotell och lokaler som ger ett ökat inslag av aktiviteter och gör Umeås centrum mer attraktivt. Den tidigare läroverksbyggnaden i kvarteret Mimer och gymnastikhuset i kvarteret Nanna är kulturhistoriskt värdefulla och dessa kvalitéer ska tillvaratas vid utvecklandet av planområdet. Förslagen ska ha en spännande, högklassig arkitektur som tillför centrum något nytt.



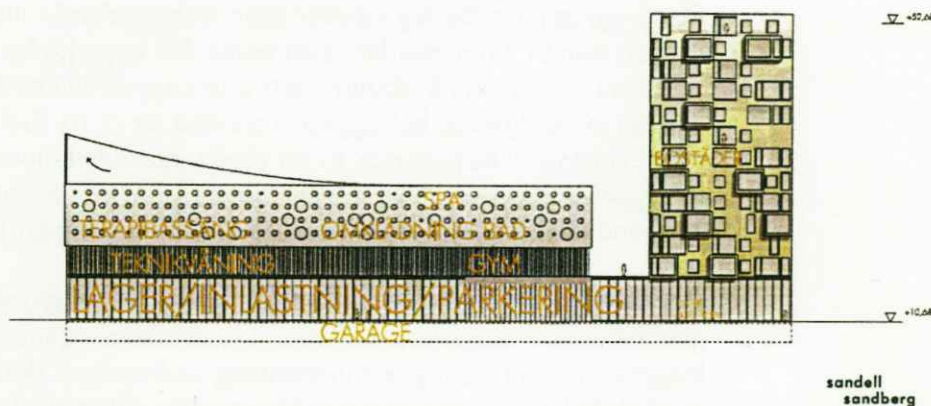
Utkast till exploatering, mars 2011. Vy från sydväst.



Utkast till situationsplan för fastigheterna Nanna 7 och Mimer 1, mars 2011.



Utkast till sektion vid fastigheten Mimer 1, mars 2011.
Vy från söder mellan Mimerskolan och Kungsgatan.



Utkast till fasad på Nanna 7 sedd från norr och Nygatan, mars 2011.

MILJÖBEDÖMNING

Umeå kommun har upprättat en behovsbedömning för aktuell exploatering och gjort bedömningen att planen innebär betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Länsstyrelsen i Västerbotten delar kommunens bedömning.

Relevanta miljöaspekter i ärendet har bedömts utgöras av risker kopplade till kulturmiljön, luftföroreningar, buller, energi och lukt.

Genomförd miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning visar att inga miljö kvalitetsnormer beräknas överskridas och att ingen betydande skada på riksintresset för kulturmiljö "delar av centrala Umeå" kommer att ske.

KONSEKVENSER FÖR KULTURMILJÖ

Risk för betydande miljöpåverkan föreligger, eftersom planområdet ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, **Delar av centrala Umeå**. Riksintresset omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövärdena består av stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Kv Mimer och delar av Kv Nanna ligger inom en av de värdekärnor som pekas ut i riksintressebeskrivningen:

Planförslaget påverkar riksintresset "Delar av centrala Umeå" dels genom att en ny, stor byggnad tillkommer inom denna värdekärna, dels genom att en del av byggnaden är hög och därmed blir synlig från flera av värdekärnorna. Planprogrammets förslag påverkar dock i liten utsträckning möjligheterna att tolka riksintressets värden och bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset.

Byggnadernas fasadutformning och färgsättning kommer att bearbetas vidare under planprocessen, bl.a. kommer ett gestaltungsprogram att tas fram. I detta sammanhang kommer även noggrannare volymstudier att genomföras och gestaltungsprinciper att tydliggöras.

Kyrkan, parken och läroverket

Planprogrammets förslag innebär tätare bebyggelse än idag, vilket förändrar upplevelsen av Mimerskolan, som sedan den byggdes har legat i ett öppet stadsrum. Påverkan på riksintressets kunskapsvärden består i att de yttre delarna av skolgården bebyggs och därmed får en ny funktion.

Upplevelsevärdena påverkas av att skolbyggnaden kommer att omgärdas av ny bebyggelse. Kv Mimer får en något tätare front mot Kungsgatan och kyrkans samband med skolbyggnaden kan därmed bli mindre tydligt.

Det förslag till ny bebyggelse som planprogrammet grundas på bevarar i hög grad Mimerskolans monumentalitet i stadsbilden, genom att de nya byggnadernas placering och utformning underordnas skolbyggnaden. Den del av skolgården som inte bebyggs blir torgyta, vilket innebär att skolgårdens öppenhet bevaras och att gestaltningen förbättras jämfört med dagens situation där skolgården till stor del utgörs av asfaltytor med parkeringsplatser.

Flera värdekärnor i närheten av planområdet påverkas indirekt av planprogrammets förslag, genom att den nya bebyggelse som planprogrammet medger förändrar stadsbilden i och kring värdekärnorna. Utblickarna mot Mimerskolan från värdekärnorna **Trähusen i Kv Höder, Kungsgatans entré mot östra stadsdelen, Privata villor och bostadshus från början av 1900-talet** samt **Hyreshus för medelklassen** förändras. De värden dessa delar av riksintresset har, i form av välbevarad äldre bebyggelse, påverkas inte i sig, men möjligheterna att genom stadsbilden tolka stadens historiska framväxt kan bli något försämrade.

Den nya höga byggnaden i kv Nanna kan bli synlig över kvartersfasaderna längs älven, men ligger så långt från älven att värdekärnan **Stadens fasad mot älven** inte bedöms påverkas nämnvärt. Kumulativa effekter, genom att flera höga byggnader planeras i centrala staden och påverkar älvasfasaden, behöver studeras vidare i kommande planeringsskeden.

Planprogrammets förslag innebär att Mimerskolan och gymnastikbyggnaden i kv Nanna, vilka båda har ett kulturhistoriskt värde, bevaras. Upplevelsen av dessa byggnader påverkas av nybyggnaderna. Förhållandet mellan de nya och de gamla byggnaderna kommer att studeras vidare i nästa planeringsskede och erforderliga skyddsbestämmelser införs i detaljplanen.

Se även separat miljöbedömning för kulturmiljö.

KONSEKVENSER FÖR LUFTMILJÖ OCH LJUDMILJÖ

Genomförd spridningsberäkning avseende kvävedioxid och partiklar i ett scenario år 2020 visar att inga miljökvalitetsnormer beräknas överskridas. Planförslaget medför marginella förändringar av ljudmiljön vid befintlig bebyggelse längs Östra Kyrkogatan. Viss ökning på grund av reflexer från de tillkommande byggnaderna.

De största förändringar fås vid bebyggelsen längs Nygatan mot den tillkommande byggnaden vid kvarteret Nanna.

Energiförbrukningen i befintliga byggnader inom kvarteret Nanna är i dagsläget hög. Skärpta byggregler avseende energiprestanda för nya byggnader innebär lägre energiförbrukning för tillkommande byggnader.

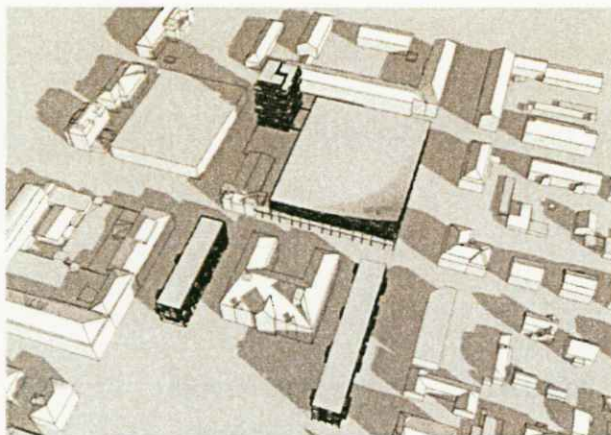
Lukt från badhus kan hänföras till gasen trikloramin. Med rätt skötsel av reningsanläggningen i badhuset bedöms lukten inte utgöra något problem i närområdet.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra en marginell påverkan på studerade miljöaspekter i förhållande till i separat MKB studerat nollalternativ.

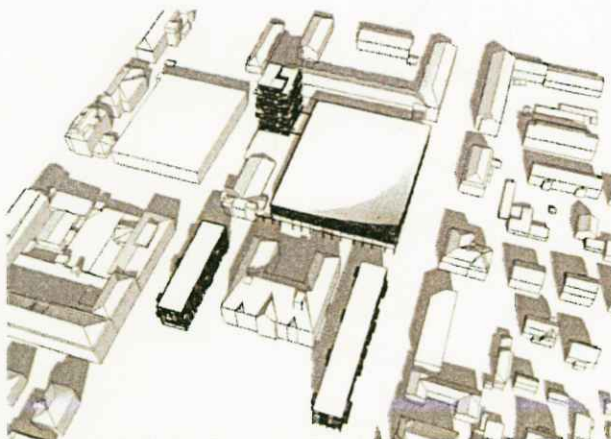
Se även separat miljökonsekvensbeskrivning för luftföroreningar, buller, energi och lukt.

SKUGGSTUDIER

Ett antal skuggdiagram har plockats fram. Nedan redovisas situationen i slutet av mars. Den del av omgivningen som påverkas mest är bebyggelsen norr om Nygatan som får mer skuggor än idag och där högdelen även ger skuggor på bostadsgården i kvarteret Hild. Under sommarhalvårets kvällar får även kvarteren öster om Östra kyrkogatan mer skuggor än idag. I det fortsatta planarbetet kommer ytterligare skuggstudier att göras och analyseras.



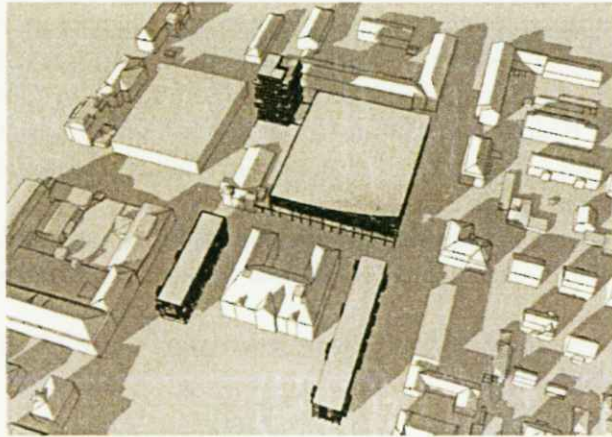
21 mars kl. 09:00



21 mars kl. 12:00

ARBETSHANDLING
PLANBESKRIVNING

8 (8)
Dnr PLA 08-46



21 mars kl. 15:00

Medverkande

Patrik Jansson SHBK detaljplanering (planprogram)
Åsa Hermansson Sweco (miljöbedömning för kulturmiljö)
Daniel Johnsson WSP (MKB för luft- och ljudmiljö)

SAMHÄLLBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010
Detaljplanering

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Tomas Strömberg'.

Tomas Strömberg
Planchef

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Patrik Jansson'.

Patrik Jansson
Planarkitekt



Samrådsredogörelse
Programsamråd

Diarienummer: PLA 08-46
Datum: November 2011
Handläggare: Tomas Strömberg

Planprogram för fastigheterna MIMER 1 och NANNA 7 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till program för fastigheterna MIMER 1 och NANNA 7 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2011.

Syftet med den kommande detaljplanen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt med badanläggning och andra centrumskapande aktiviteter inom fastigheterna Mimer 1 och Nanna 7. Planen ska även säkerställa Vänortsparken som park och Västra kyrkogatan som gata. Vi vill i programsamrådet pröva detaljplanens inriktning och omfattning, byggnadernas ungefärliga volymer och placering. Vi vill också belysa konsekvenserna för kulturmiljö, luftmiljö och ljudmiljö.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-04-28 – 2011-05-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Kommunen har inlett den formella detaljplaneprocessen för fastigheterna Nanna 7 och Mimer 1 med ett planprogram. Syftet med planeringen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt med badanläggning och andra centrumskapande aktiviteter inom fastigheterna Mimer 1 och Nanna 7 samt säkerställa Vänortsparken som parkmark och Västra kyrkogatan som lokal-gata.

Riksintresse för kulturmiljö riskerar att skadas påtagligt

Kvarteret Mimer ligger inom den rödmarkerade värdekärnan "Kyrkan, parken och läroverket" inom riksintresset centrala Umeå. Enligt riksintressebeskrivningen är placering och utformning av nya byggnader samt deras volym, höjd, material och kulörer avgörande faktorer för Länsstyrelsens bedömning av vad som kan skada riksintresset inom sådana områden. Beskrivningarna av de rödmarkerade områdena ska också vara ingången till lämpliga förhållningssätt vid förändringar och höga krav ska gälla.

Grönstråket med Döbelns park, kyrkotomten och fortsättningen med det gamla kyrkotorget (nuvarande Vänortsparken) mot läroverket inordnades i den nya stadsplanen 1889. Det skapades för att ge omväxling till rutnätsplanens enformighet. Avsikten var att förbättra stadens utseende och trevlighet,

111003190231728

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

**Samrådsredogörelse
Programsamråd**

Diarienummer: PLA 08-46

Datum: November
2011

skapa utrymme samt låta de monumentala byggnaderna residenset, kyrkan och läroverket prägla området. Hela kvarteret Mimer reserverades därför för skolhuset och platsen var aldrig avsedd att bebyggas ytterligare. Läroverket hade en stark ställning i skolstaden och bedömdes som en angelägenhet för hela länet. Ritningarna till läroverket fastställdes 1892 (tillbyggnader mot norr 1922 och 1935). Arkitekturen har inslag av engelsk gotik med vertikali- tet som ett genomgående drag för att betona skolans höjdverkan. När läro- verket invigdes år 1900 var avsikten att läroverket ensamt skulle stå fram i kvarteret som en monumentalbyggnad i staden och på håll symbolisera lär- dom och bildning. Ur riksintressesynpunkt är det viktigt att denna ambition vidmakthålls.

I prospektet till stadsutvecklingsprojektet i kvarteren Nanna och Mimer från 2007 omnämns handelspaviljonger på ömse sidor om Mimerskolan. För dessa uttalas att "den tillkommande byggnadsstilen ska därför bilda en kon- trast mot Mimerskolans kraftfulla arkitektoniska uttryck genom att ges en luftig och lätt arkitektur, gärna med mycket glas". Länsstyrelsen har vid muntliga samråd accepterat en komplettering i linje med detta, dvs. lätta transparenta paviljonger i en eller två våningar.

Länsstyrelsen anser att de i planprogrammet föreslagna flygelbyggnaderna i fem våningar inte överensstämmer med riksintressebeskrivningens förhåll- ningssätt och värdekärnans stadshistoriska innebörd. Det ursprungliga pro- spektet som Länsstyrelsen accepterade har frångåtts. Den östra flygelbygg- naden avskärmar därutöver på ett olyckligt sätt stadskärnans förbindelse med östra stadsdelen och fortsättningen mot universitetet, sjukhusområdet och resecentrum Umeå Ö. Det är angeläget att den kommande planen inte förminskar möjligheterna till att stärka detta kommunikationsstråk.

Länsstyrelsen delar inte Miljöbedömningens värdering att förslaget endast i liten utsträckning påverkar möjligheten att tolka riksintressets värden och att det inte kommer att innebära påtaglig skada på riksintresset.

Bostadstorn

Det höga huset är ett nytt inslag i projektet. Vi efterlyser en struktur för var i centrala stan höga hus lämpligen ska kunna placeras. Kring Umeå flygplats finns bl.a. s.k. höjdbegränsande områden. Då programmet anger att detalj- planen ska medge ett bostadstorn, som är väsentligt högre än omgivande byggnader och kvarter ska Trafikverket, Swedavia Umeå Airport och Luft- fartsverket höras.

Effekter av trafik på luft- och ljudmiljö

I bl.a. samrådet om behovet av miljökonsekvensbeskrivning tog länsstyrel- sen upp behovet av trafikanalys som underlag för bl.a. beräkningar av luft- föroreningar- och bullerstörningar. Vi önskade både en analys av området inkl angränsande gatumiljöer som ett mer övergripande resonemang då flera projekt förväntades i centrala Umeå. Även avgränsningar för beräkning av bl.a. bullerstörningar i omgivande kvarter har diskuterats. Länsstyrelsen

111003190231728

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

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

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

förutsätter att miljökonsekvensbeskrivningen följs upp och fördjupas i den fortsatta planprocessen. Den trafikutredning eller de trafikberäkningar som ligger till grund för bedömningarna bör redovisas närmare i beskrivningar och på karta. Den är väsentlig för bedömning av planen och dess miljökonsekvenser. Nu hänvisas endast till rapport från SMHI och andra bilagor, vilka inte medföljer remissmaterialet.

Konsekvenserna av och behovet av åtgärder av högre ljudnivå bör belysas ytterligare. MKB:n tar inte upp krav på ekvivalentnivåer vid uteplats (huvudregel 55 dBA vid fasad och uteplats enligt Boverkets allmänna råd 2008:1). Inte heller redovisas hur bullernivåerna vid uteplats ska klaras. Ljudnivåer över 65 dBA vid fasad bör aldrig tillåtas, eftersom en sådan bullerexponering ur hälsosynpunkt innebär en mycket dålig ljudmiljö, även med tillgång till tyst sida.

Kommentar

De synpunkter som länsstyrelsen pekar på har studerats och har fått påverka detaljplanen. Byggnaderna invid Mimerskolan har under arbetets gång minskat i storlek omfång och Vänortsparken har utgått ur detaljplanen. Kommunens uppfattning är att bebyggelsen anpassats till både Mimerskolan och omgivningen i skala och gestaltning. Hänsyn har också tagits till översiktsplanens intention att förtäta och skapa nya byggnader som ska bli ett tillskott och bidra till uppfyllelsen av målet om ett utvecklat offentligt rum och en mer attraktiv stad. Förutsättningarna i kvarteren finns för att skapa ny bebyggelse med god balans mellan gammal bebyggelse och ny.

En särskild trafikstudie har upprättats och effekterna på såväl trafiken som luftmiljön har studerats. Kommunens uppfattning är att bullernivåerna på bostädernas utemiljöer kommer att klaras med tyst sida. I det fortsatta arbetet kommer ytterligare detaljerade beräkningar att utföras vad gäller buller vid fasad och uteplatser.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har tagit emot förslaget till planprogram för kvarteret Mimer 1 och Nanna 7. Vi har inget att erinra i detta skede men vill påtala att följande frågor är viktiga att beakta i det fortsatta arbetet:

Trafikeffekterna behöver bedömas och beskrivas. Umeå kommun håller för närvarande på att ta fram flera detaljplaner för de centrala delarna av Umeå. Flera av dessa föreslår besöksintensiv verksamhet. Det är positivt att kommunen arbetar aktivt med att begränsa biltrafiken men sannolikt kommer verksamheternas art medföra att bil i hög utsträckning kommer att användas av besökare. Det är därför angeläget att trafikeffekterna av alla planerna tillsammans bedöms och beskrivs. Dessa resultat är mer rättvisande att nyttja för att beräkna förändringar i luftmiljö och ljudmiljö istället för varje enskild detaljplans effekter.

Beskrivningen av luftmiljön utgår framförallt ifrån miljö kvalitetsnormerna. Hälsoeffekterna bör ges en tydligare belysning. De bullerskyddsåtgärder som beskrivs är fönster och fasadåtgärder. Däremot beskrivs inte hur bullernivåerna vid uteplats ska klaras. Planprogrammet beskriver att detaljplanen avses medge ett bostadstorn inom fastigheten Nanna 7 som är väsentligt högre än omgivande befintliga byggnader och kvarter. Byggnadshöjdens effekter på flyget behöver i tidigt skede stämmas av med Swedavia Umeå Airport. För byggnader högre än 20 meter ska även en lokaliseringsbedömning göras av LFV.

Kommentar:

Trafikeffekterna har beskrivits och utvecklats. Som trafikverket påpekar pågår flera detaljplaner i Umeås centrala delar. Den sammantagna effekten är dock svår att klarlägga i vart enskild detaljplan då planerna är i olika skeden och i några fall överprovade eller överklagade. Detta utesluter dock inte att kommunen kommer att starta sådana arbeten för att åtminstone få ett internt underlag.

Den höga byggnadens högsta höjd underskrider den av Svedavia och luftfartsverket rekommenderade, + 52,4 m ovanför nollplanet (RH70) motsvarande +52,68 m över nollplanet (RH2000) Se även kommentarer till Länsstyrelsens yttrande.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har lämnat följande synpunkter på förslaget.

Effekterna på trafik, parkeringssituation och luftmiljö i centrumfyrcanten av de pågående större projekten Nanna/Mimer, Forsete, Magne och Thor behöver ses över i ett sammanhang innan kommunen tar ställning till om dessa planer kan antas med föreslaget innehåll och exploateringsgrad. Den parkeringsöversyn som Detaljplanering har tagit fram är en bra grund att utgå från. Den behöver emellertid utvecklas vidare med inriktning på vilka effekter ökning och omfördelning av trafiken kan förväntas ge.

För Nanna/Mimer måste miljökonsekvensbeskrivningen utvecklas/preciseras för luftföroreningar i förhållande till miljö kvalitetsnorm för kvävedioxid. Då vare sig själva programmet eller miljökonsekvens beskrivningen tar upp antalet parkeringsplatser i kvarteren och hur de är placerade är det svårt att veta vad slutsatserna om luftföroreningshalter grundar sig på. I storleksordningen 500-600 parkeringsplatser, varav de flesta allmänna, och besöksintensiv verksamhet i kvarteren kan antas ge större trafikökningar än genomsnittligt för centrala staden. Miljö- och hälsoskydds erfarenhet av beräkningar i Umeå är att de ofta underskattar tim- och dygnsmedelvärden för kvävedioxid. Mätning i anslutning till kvarteret Nanna på Östra kyrkogatan har visat överskridande av normen. Det kan bli svårt att klara tyst sida

för bostäder i ett punkthus korsningen Västra kyrkogatan/Nygatan. Kollektivtrafiken måste prioriteras i planeringen och kring Vasaplan och Västra

Kommentar

Synpunkterna har huvudsakligen beaktats i planarbetet. Ytterligare studier ska göras avseende buller vid bostadshusens utemiljöer. Se även kommentarer till Länsstyrelsens och trafikverkets yttrande.

TEKNISKA NÄMNDEN

Tekniska nämnden beslutar att yttra sig enligt följande; Trafikfrågor belyses överhuvudtaget inte i planprogrammet, varför Tekniska nämnden vill att trafiksituationen ska utredas innan ett ställningstagande kan tas till om trafiksituationen blir acceptabel. Tekniska nämnden anser också att syftet ska kompletteras med att Kungsgatan, i dess befintliga bredd, ska säkerställas som allmän platsmark för gång- och cykelväg i plan.

Kommentar

I planarbetet har beskrivningar av såväl trafik som trafikering utförts och kompletterats. Se även kommentarer till Länsstyrelsens och trafikverkets yttrande.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Närings- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka att detaljplaneprogrammet för kvarteren Nanna 7 och Mimer 1 förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteutlåtandet samt att detaljplanen bör prövas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen omfattar hela kvarteret Mimer och delar av kvarteret Nanna. Den syftar till en om- och tillbyggnad med badhus, handelslokaler, parkeringsgarage och bostäder i Nanna respektive hotell, bostäder med boendeparkering och verksamhetslokaler (förberedda för omvandling till handelsytor) i Mimer. Planförslaget medger en generell höjning av bebyggelse till fem våningar samt en högdal på Nanna (+52,68 m som är maximalhöjden med hänsyn till flyget).

En så kraftig exploatering i ett kvarter i centrum har översiktsplanemässiga aspekter. Planförslaget är svårt att förena med nu gällande översiktsplan för Centrala stan. Översiktsplanen är emellertid föremål för översyn, där ett bearbetat förslag är på utställning.

Där anges en inriktning mot att förtäta de centrala stadsdelarna och att möjliggöra högre bebyggelse i centrumkvarteren. Detta får dock inte ske på de offentliga rummens bekostnad. En tät stadsbebyggelse kräver stor omsorg om dess kvaliteter med hänsyn till de omgivande stadsrummen. Översiktsplaneförslaget innehåller också bl.a. riktlinjer för hur parkeringsfrågorna i centrala stan ska behandlas.

Den exploatering som föreslås inom Nanna och Mimer, bedöms förenlig med förslaget till ny översiktsplan. Ansvar för de viktiga gestaltningsfrågorna vilar sedan tungt på i första hand byggnadsnämnden. I det fortsatta planarbetet bör ett gestaltningsprogram tas fram till samrådet.

Kommentar:

Detaljplanen kommer att föras vidare till kommunfullmäktige för antagande. I övrigt se tidigare kommentarer. Ett gestaltningsprogram har upprättats som behandlar de betydelsefulla gestaltningsfrågorna för respektive byggnad liksom för helheten. Se även kommentarer till Länsstyrelsens och trafikverkets yttrande.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG

Vasaplan och Vasagatan utgör viktiga angringspunkter för den regionala och lokala kollektivtrafiken. Anläggningen är Norrlands största knutpunkt vad gäller kollektiva transporter. Kollektivtrafikresandet har ökat kraftigt de senaste åren, Under en vintervardag sker ca 1000 avgångar med lokaltrafiken, Inför kommande vintertidtabellen planeras en ytterligare utökning av Ultra-trafiken motsvarande i kilometer nära 6 varv runt jorden. I korsningen Skolgatan/Östra Kyrkogatan passerar en vintervardag ca 70 fordon per maxtimme. Enligt tidigare undersökningar har ca 40 % av bussresorna Umeå centrum som målpunkt. I absoluta tal motsvarar det drygt 2 miljoner resor per år.

Anläggningen är mycket störningskänslig vilket måste tas hänsyn till vid exploateringar av angränsande fastigheter, Den långsiktiga planeringen utgår från en befolkningstillväxt mot 200 000 invånare vilket kommer att kräva ytterligare utrymmen både för passage och uppställning för såväl den lokala som regionala kollektivtrafiken. I kommunens förslag till Översiktsplan redovisas ett förslag till stomlinjenät för lokaltrafiken.

För stomlinjen som angör Vasaplan via Kyrkbron redovisas två alternativa på delen mellan Storgatan och Skolgatan - Vasagatan och Västra Kyrkogatan. Det innebär att kommunen i de planer som är aktualiserade - bl a Forsete, Mimer och Nannan - måste bevaka och säkerställa en passage mellan Storgatan och Vasaplan i nordsydlig riktning.

Idag sker denna viktiga passage via Vasagatan. Utifrån ett kollektivtrafikperspektiv är en lösning via Västra Kyrkogatan också funktionellt och långsiktigt möjlig. Detta under förutsättning att den fysiska miljön längs gatan anpassas bl a genom att parkeringarna tas bort, angringen av Vasaplan anpassas för svängande busstrafik i såväl östlig som västlig riktning samt att hållplatser anläggs. Utifrån gatans bredd och möjligheter att anlägga nya hållplatser är t o m Västra Kyrkogatan att föredra.

Umeå Kommunföretag förutsätter därmed att pågående exploateringar i Umeå centrum beaktar, bevakar, säkerställer och reserverar en långsiktig

111003190231728

**Samrådsredogörelse
Programsamråd**Diarienummer: PLA 08-46
Datum: November
2011

lösning för kollektivtrafiken både på kort och lång sikt mellan Storgatan och Skolgatan längs Vasagatan eller Västra Kyrkogatan.

Däröver får ingen angöringstrafik till anläggningarna på berörda fastigheter ske via Skolgatan med hänsyn till dess roll som huvudpulsåder för lokal och regional kollektivtrafik.

Kommentar

I planarbetet har framkomligheten för kollektivtrafiken prioriterats liksom frågorna kring kollektivtrafik efter Västra Kyrkogatan.. Dock kvarstår frågeställningar kring in- och utlastning till hotellet som i detaljplanen föreslås ske via Skolgatan. Alternativ kan för närvarande inte hittas med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och särart. Hur och på vilka villkor en sådan inlastning kan ske får vidareutvecklas i samråd med de berörda parterna inför utställningen av detaljplanen.

BRF FREJA 8 UMEÅ – FREJA 8

Brf Freja har lämnat följande synpunkter:

- Att in och utfart till garage under Nanna 7 tillåts från Östra Kyrkogatan är en olägenhet för oss med ökade utsläpp från fordon i närheten av våra balkonger och uteplats. I denna del av Östra Kyrkogatan tillåts dessutom i övrigt inga in och utfarter utan infarter sker från Nygatan, Skolgatan o.s.v.
- Vi skulle vilja ta del av tydligare skuggdiagram för flera årstider och klockslag för att kunna yttra oss i denna fråga.
- För övrigt bedömer vi att det finns risk för menlig inverkan på vår byggnad av grundvattensänkning och pålningsarbete då byggnaden redan i befintligt skede gungar väsentligt när tunga fordon oförsiktigt kör över guppet i gatan vid övergångsstället över Östra Kyrkogatan vid Nygatan.

Kommentar

Parkeringsgaraget medför en ökad trafik och medför också ökade utsläpp. Den utredning som utförts visar att det är längs Östra Kyrkogatan och kvarteren mellan Kungsgatan och Nygatan som är mest haltbelastade i beräkningarna för de olika scenarierna som ställts upp. Scenarierna är:

- *Planförslaget*
- *Ingen Planförändring* dvs. med nu gällande detaljplan,
- *Jämförelsealternativ.*

De studerade gatuavsnitten beräknas i alla tre scenarierna klara miljökvalitetsnormerna för både NO2 och PM10.

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

111003190231728

**Samrådsredogörelse
Programsamråd**

8 (15)
Diarienummer: PLA 08-46
Datum: November
2011

inte i detaljplanen. Bestämmelser som reglerar risker för grundvattensänkning kan införas i detaljplanen om det anses befogat för att förtydliga ansvaret vad gäller påverkan på annan fastighet. För närvarande anser vi inte det är befogat.

111003190231728

Umeå Kommun*Detaljplanering*

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

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

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALEN

Bostadsrättsföreningen Alen har beretts tillfälle inkomma med synpunkter avseende planering inför nytt badhus i Umeå. Föreningen är berörd av byggnationerna eftersom föreningens fastigheter ligger i korsningen Nygatan/Östra Kyrkogatan.

Föreningen anför följande:

Föreningen har inga synpunkter på etableringen av badhus mm på den aktuella tomten. Däremot anser föreningen att trafiksituationen i korsningen Nygatan/Östra Kyrkogatan angeläget måste förbättras i synnerhet som det nya badhuset kan antas generera ytterligare trafik. En planskild korsning med tunnel för gående/cyklister är att föredra. Alternativt bör måste cykelbarnorna förändras så att cyklisterna iakttar större försiktighet. Den ökade försiktigheten gäller naturligtvis alla former av trafik, (bilar och gående). Vidare bör det ytterligare tydliggöras att bilar från Nygatan i riktningen från Minervaskolan inte tillåts ta vägen över cykelleden ut på Östra Kyrkogatan.

Kommentar

De frågor som bostadsrättsföreningen lyfter upp ligger å ena sidan utanför detaljplanen som huvudsakligen behandlar kvartersmarken inom kvarteren och å andra sidan kan bli effekter av detaljplanen. För att klara den trafik som parkeringsgaraget genererar behöver Östra Kyrkogatans utformning studeras. Umeå kommun Gata och Park är delaktiga i planeringen och frågeställningen kommer att lyftas upp i det fortsatta arbetet.

UMEÅ ENERGI

Elförsörjningen av planområdet idag, sker i huvudsak från den transformatorstation som är placerad i nordvästra hörnet av kvarteret Mimer samt den transformatorstation som finns i kvarteret Siv. Programförslaget innebär en kraftigt utökad exploatering vilket kommer att kräva en väsentlig utbyggnad av elnätet i området. För att säkerställa en elförsörjning av god kvalitet och tillförlitlighet kommer det troligen att krävas två nya transformatorstationer förutom den som måste ersättas i kvarteret Mimer. Det är därför viktigt att Umeå Energi Elnät AB (UEEN) finns med i en tidig dialog för att placera och utforma de nya transformatorstationerna inom kvarteret Mimer och Nanna.

Transformatorstationerna bör helst placeras i/byggas i markplan mot yttervägg för lättare åtkomst vid service och inspektion. Som alternativ kan stationerna placeras i källarplan mot yttervägg under förutsättning att service och utrymningsvägar kan lösas på ett tillfredställande sätt. De nya transformatorstationerna kommer, förutom att elförsörja kvarteret Mimer och Nanna, även att innebära en förstärkning av det övriga elnätet i närområdet.

**Samrådsredogörelse
Programsamråd**

Diarienummer: PLA 08-46

Datum: November
2011

Det som ytterligare kan komma att belasta elnätet är den eventuella övergången. Till laddhybridbussar med tillhörande laddstationer som planeras på Vasaplan.

I den nya översiktsplanen, Fördjupning av de centrala stadsdelarna, föreslås att Umeås framtida tillväxt bl a ska koncentreras till stadens centrala delar. Denna inriktning kommer att ställa högre krav på utbyggnad och förtätning av bl a transformatorstationer inom centrala staden. Även myndigheternas ökade krav på tillgänglighet samt lagkravet på maximalt 24 timmars avbrott innebär att elnätet i centrala staden kommer att kräva en god planering och nya investeringar för att möta de nya kraven.

Gemensam leveranspunkt för fjärrvärme till byggnaderna Gjallarhornet, Gymnastiken och Mimerskolan är idag placerad i Gjallarhornet. Enligt planförslaget rivs denna byggnad och nya leveranspunkter för befintliga och ev. kommande fjärrvärmeanslutna (och ev fjärrkylaanslutna) byggnader placeras lämpligen i anslutning till ytterväggar mot gata. Fjärrvärmeledningar finns idag norr om planområdet utmed Nygatan och fjärrkylaanslutningar söder och väster om planområdet utmed Kungsgatan och Västra Kyrkogatan.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

I arbetet har vi ännu inte kunnat diskutera plats för de transformatorstationer som Umeå Energi efterlyser. Plats finns i källaren alternativt i yttervägg mot Östra Kyrkogatan eller Nygatan. Detta får studeras vidare till nästa skede. Leveranspunkten för fjärrvärme och fjärrkyla kommer att beaktas och beskrivas.

UMEVA

Umeva har inkommit med ett yttrande där de påpekar att i handlingen finns ej redovisat hur badvattnet ska hanteras som exempelvis spolvatten från rensning av filter mm. Det förutsätts att det endast är vatten från toaletter och duschar som tillförs det kommunala avloppssystemet.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter

Kommentar

I det fortsatta arbetet får frågan utvecklas.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot rubricerade planprogram

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

De två kvarteren som omfattas av planförslaget ingår i ett stråk som varit avsatt för offentliga byggnader, Stadskyrkan och fd Högre Allmänna Läroverket med tillhörande parker och skolgårdar. Att ta de två kvarteren i anspråk för andra verksamheter, delvis kommersiella liksom för bostadsbebyggelse, innebär därför något nytt som bryter det gamla mönstret.

Om förutsättningar saknas för att fortsätta att bedriva skolverksamhet i Mimerskolan/gamla läroverket och det f d gymnastikhuset är det givetvis positivt om byggnaderna bevaras och tas i anspråk för andra ändamål.

Nanna

Planförslaget är framför allt tänkt att skapa förutsättningar för en större byggnad avsedd för badhus, gym, handel, hotell och garage. Dessutom planeras en höghusdel för bostadsändamål.

De planerade nybyggnaderna har inte har stöd i gällande plan men utgår från den pågående nya översiktsplanen som medger högre byggnader och en kraftig förtätning i centrum.

Gymnastikbyggnaden i kvarterets sydvästra del är en byggnad som utpekats som kulturhistoriskt värdefull, såväl i den gällande som den kommande översiktsplanen. Den är en av stadens mest intressanta och säregna äldre byggnader och kan i upprustat skick bli en stor tillgång. Om badhusplanerna på kv Nanna realiserar är förslaget att nyttja gymnastikhuset som cafe vilket är ett utmärkt förslag.

Positivt är att de nya byggnaderna har utformats och placerats med stor hänsyn till den gamla gymnastikbyggnaden. Den större byggnaden upptar större delen av kvarteret. Utan att närmare gå in på byggnadens tänkta funktion anser vi att tomten, som varit idrottsplan och länge i det närmaste obebyggd, nu bör kunna bebyggas eftersom skolverksamheten i praktiken upphör. Vi tycker också att den föreslagna byggnadens utformning så som illustrationerna visar har betydande estetiska kvaliteter. Exteriört skulle den t o m passa bra som kulturhus!

Nybyggnadens volym och höjd påverkar i första hand angränsande kvarteren i öster där skuggverkan kan skapa negativa effekter för de boende. Någon detaljerad angivelse för byggnadshöjden framgår inte av programhandlingen men denna tycks bli relativ måttlig. Den föreslagna höghusdelen däremot avviker från den låga bebyggelsen norr om Nygatan (kvarteret Hild) men tar visst stöd i parkeringshuset Nanna.

Om det är lämpligt med bostäder inklämt mellan parkeringshus och en publik verksamhet som badhus el liknande kan vara tveksamt; men får bli en fråga att pröva i det fortsatta planarbetet.

111003190231728

Mimer

Också förslaget att nyttja gamla läroverket i Mimerskolan som hotell är tilltalande. Här är hotellverksamheten i gamla fängelset en bra förebild som ett lyckat exempel (även om man inte kan låta bli att undra hur realistiskt det är att alla föreslagna hotell i centrala stan kommer att genomföras?).

F d Läroverket är en imponerande byggnad med en "högre och storslagen utformning" fritt och synligt placerad. Det utgör ett mycket värdefullt inslag i stadsbilden. I förslaget visas en nybyggnad på var sida om skolhuset som i höjd och placering något underordnar sig skolbyggnaden men tyvärr räcker det inte. Den monumentala gestaltningen, byggnadsformen och de vackra tegelfasaderna samt taket med sina dekorativa takkammare, kräver att upplevas i sin helhet och inte byggas in. Från framsidan kan den nog tåla att flankeras av låga byggnader, även om det är tveksamt och utrymmet mot Östra Kyrkogatan är tillräckligt. Det ter sig ganska märkligt att försöka klämma in en stor huslänga på den smala remsan. Och det är just från den här sidan, från Östra kyrkogatan, som den mäktiga tegelbyggnaden framstår som särskilt imponerande. Att bygga för och dölja den vackra fasaden vore verkligt synd.

Kanske är det ett önsketänkande, men egentligen skulle det vara mycket värdefullt för stadsmiljön att avstå helt från nybyggnaderna och i stället satsa på träd och planteringar så att grönstråket bibehålls från kyrkan, genom Skolparken/Vänortsparken och fram till det planerade badhuset. Detta vore mycket välgörande både för stadsbilden men också för badhus- och hotellbesökare som säkert skulle finna det attraktivt med en mer parkliknande miljö.

Ett ytterligare skäl skulle vara den dämpande effekt det skulle ha på luftföroreningar som idag tynger Umeå city. Även om målet är att minska biltrafiken kommer det att bli svårt om staden samtidigt ska förtätas kraftigt som är målsättningen.

Kommentar

En särskild konsekvensbeskrivning för kulturmiljö och stadsbild har tagits fram liksom ett gestaltungsprogram. I planarbetet har dessa frågor belysts särskilt och tillåtits påverka detaljplanen. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ

Föreningen Byggnadskultur i Umeå (nedan kallad föreningen) avstyrker det nu framlagda förslaget till detaljplan för Kvarteret fastigheterna Nanna 7/Mimer 1. Förslaget strider mot gällande fördjupad översiktsplan för Centrala stan, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 och att det innebär negativa konsekvenser för stadsbilden, i synnerhet genom den allt för stora exploateringen av den tidigare skolgården kring läroverksbyggnaden.

111003190231728

Mimerskolan/läroverket

I planunderlaget sägs om de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom fastigheten, gymnastikhuset och läroverksbyggnaden, att "dess kvaliteter ska tillvaratas vid utvecklandet av planområdet. Föreningen anser att så inte sker genom de flyglar som planeras för bl.a. bostäder i kvarteret Mimer. De är alldeles för höga och dominerade. Den gamla läroverksbyggnadens värde reduceras genom tillkomsten av dessa byggnadsvolymer, vilket strider mot vad som anges i förslaget till ny översiktsplan (se sid 33: "Ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden") som är på väg att antas. Läroverksbyggnaden har allt sedan den stod klar år 1900 varit en av stadens viktigaste offentliga symbolbyggnader - uppförd med allmänna medel som en "kunskapens högborg".

Den fick redan i stadsplanen efter branden 1888 sin plats i linje med Vänortsparken (tidigare kyrkparken) och kyrkan med tillhörande tomt i ett väl genomtänkt grönbälte genom stadens hela bredd. Tillsammans med Döbelns park och residenstomten bildades ett L-format område med friliggande offentliga byggnader omgivna av grönska och "med en storslagen och monumental prägel". Stadsdelen skulle bli en av de vackraste i Norrland! Detta planmotiv som har rötter i Europa kan fortfarande ses och uppskattas också i städer som Gävle, Vänersborg och Vasa. Föreningen anser att den historiska kontinuiteten och upplevelsen av detta stråk förloras med den föreslagna exploateringen av kv Mimer. Symbolvärdet av läroverket förloras också.

Läroverkets intressanta arkitektoniska uppbyggnad, som hör ihop med dispositionen av skollokaler, blir också svårare att avläsa. Att Mimerskolan tillåts behålla sin "skolgård" (dock förfinad) gör att upplevelsen av Umeå som utbildningsstad fortsatt kan förstärkas. Lämpligare användningsområde än nu, som bilparkering, och som i förslaget, privata bostäder tätt in på byggnaden, måste gå att hitta! Här skulle t.ex en "stadens stora lekpark" kunna anläggas även med aktiviteter för vuxna (boule etc.). Vad passar bättre än UMEA - MER LEK på en f.d. skolgård?

Kommentar

Se kommentarer till yttrande från Länsstyrelsen och Västerbottens museum.

FRANK AHLÉN

Jag lämnar härmed in mina synpunkter angående planprogrammet.

*Parkeringsplatser; Redan idag finns det få parkeringsplatser i området. Nannaparkeringshus är oftast fullt på helgerna. Hur tänker kommunen lösa detta?

*Val av plats; Anser att en badanläggning passar bättre utanför centrumkärnan där det finns bättre parkeringsmöjligheter. Jag anser att platsen är bättre lämpad för handel och boende, som del av planprogrammet handlar om.

111003190231728

**Samrådsredogörelse
Programsamråd**

Diarienummer: PLA 08-46

Datum: November
2011

I det fortsatta arbetet med detaljplanen anser jag att platsen bör undersökas mer ingående om en badanläggning verkligen hör hemma i den centrala delen av centrum.

Kommentar

Badanläggningens läge i staden är klarlagd sedan tidigare. Detaljplanen tas fram för att säkerställa markanvändningen. Badhuset kommer att också innehålla plats för parkeringsgarage.

RICHARD BOSTRÖM

Mimerskolan - en monumentliknande och väl bevarad byggnad- som definitivt har ett stort kulturvärde kommer med det redovisade förslaget att i hög grad förtryckas och skymmas av de höga flygelbyggnader som föreslås byggas på båda sidor av skolbyggnaden i nord-sydlig riktning. Mimerskolan som i dagens läge ligger fritt synlig i all sin prakt från alla håll kommer med det framförda förslaget att klämmas in som i en garderob med öppen dörr eller utgöra slutet av en återvändsgränd.

Den sammanhängande kulturmiljön med Kyrkan, Vänortsparken och Mimerskolan kommer att starkt förvanskas. Är det något i stadskärnan som ska bevaras för framtiden måste ju denna del av Umeå centrum vara en av de mest angelägna- och den är ju ännu inte förstörd. !!Jag har full förståelse för att en exploatör vill klämma in så mycket som möjligt för att maximera sin vinst - men kommunen med ansvariga politiker måste väl ändå ta sitt ansvar i en så viktig bevarande och framtidsfråga som denna- bevarande av ett kulturarv och en kulturmiljö som ännu ej har förstörts.

Det framgår av handlingarna- sid 19 Sweco- att de planerade flygelbyggnaderna i placering och utformning ska underordnas skolbyggnaden - men detta är knappast vad som redovisas i förslaget- ett underordnande måste rimligen innebära en nockhöjd /totalhöjd som med minst någon meter underskrider skolbyggnadens takfotshöjd samt inte skjuter ut framför skolbyggnaden mot söder.

Miljöbedömningen av Sweco dat. april 2011 har redovisats på 23 sidor varav endast varannan sida har bifogats planprogrammet varför något här kan ha missförstått.

Miljöfrågor i övrigt

I detta sammanhang är det i första hand buller och emissionsfrågor jag vill belysa. Det redovisade planprogrammet innebär att såväl buller som bilavgasemissioner kommer att öka i området närmast planområdet. Då det redan är problem inom kvarteren närmast intill - t.ex. har vi i vår bostadsrättsförening nyligen bytt till ljudisolerande fönster och dörrar för att hålla ute bullret. Nya långa och höga nybyggnader som ökar bullret genom reflektionseffekter mellan byggnader på olika sidor av gatan är ju inget att se fram emot.

111003190231728

**Samrådsredogörelse
Programsamråd**15 (15)
Diarienummer: PLA 08-46
Datum: November
2011

En ökat biltrafik både under byggtiden och allt framgent kommer ju också att innebära ökande luftföroreningar- särskilt i befintliga byggnader med S- och F-ventilation innebär detta effekter som måste beaktas i program och planskede.

Jag hoppas därför att kommunen och övriga beslutsfattare i sitt beslutsfattande kommer att beakta Plan-och Bygglagens kap.1 § 5 där det anges att såväl allmänna som enskilda intressen skall beaktas.

Kommentar

Se även kommentarer till Länsstyrelsens och trafikverkets yttrande..

JAN BJÖRNEBRINK

Jan Björnebrink har lämnat in synpunkter på planering för Kv Mimer och Nanna Han menar att det viktigaste är att monumentaliteten av Läroverkets framsida bibehålles genom att båda tilltänkta nya "längorna" kapas av och därmed blir lika långa samt symmetriska i liv med Läroverk byggnadens front. Han framför att man åtminstone bör ge byggnaderna ett lätt brutet tak Han fråga också efter hur högt blir sydöstra -hörnet på badhuset blir. Syns det över Läroverkets tak och observatorium från söder? Befintlig bild är otydlig. I övrigt har kommentarer lämnats direkt i inlämnade handlingar.

Kommentar

Se tidigare kommentarer.

Kaj Wiklund och Lotta Wiklund/ Fernerud

Kaj Wiklund och Lotta Wiklund/ Fernerud har lämnat ett yttrande som är en protest mot byggplanerna av hyreshus i samband med äventyrsbad i kvarteren Nanna och Mimer. Att bygga in och på så sätt förfula ett av de få riktigt vackra husen i Umeå är nog illa att ska husen se ut ungefär som det visas på er hemsida och i VK 1'10511 blir det ju en stilblandning som inte verkar helt genomtänkt.

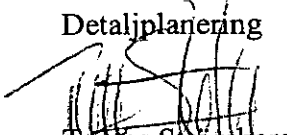
Vi tycker att har inte Umeå kommun råd att bygga badhus utan att låta privata intressen få för stort svängrum så låt bli då. Kvarteren Nanna och Mimer kommer att bli så fula att vi gör oss till åtlöje inför resten av Sverige.

Kommentar

Se svar till Länsstyrelsen och Västerbottens museum.

UMEÅ KOMMUN november 2011

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef

111003190231728

Umeå Kommun
Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

KULTURMILJÖSTUDIE

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN MIMER 1, UMEÅ



ANTAGANDEHANDLING DECEMBER 2012, REVIDERAD FEBRUARI 2013

Sweco Architects AB
FALUN

Uppdragsorganisation

Beställare	Umeå kommun, samhällsbyggnadskontoret, genom Tomas Strömberg
Konsult	Åsa Hermansson, Sweco Architects, Falun
Uppdragsnummer	Umeå kommun Dnr PLA 11-52. Sweco 3310921.000

Omslagsfoto: Flygfoto taget söderifrån. Planområdet är markerat med röd gräns.

2 (19)

KULTURMILJÖSTUDIE
ANTAGANDEHANDLING DECEMBER 2012, REVIDERAD 2013
DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN MIMER 1, UMEÅ

INNEHÅLL

Sammanfattning	4
1 Inledning	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Avgränsning, utredningsområde	7
1.3 Planförhållanden	7
2 Förutsättningar kulturmiljö och stadsbild	8
2.1 Planområdet och dess närområde	8
2.2 Riksintresse kulturmiljö	9
2.3 Byggnader skyddade genom kulturminneslagen	13
2.4 Utpekade kulturmiljövärden	14
3 Planförslaget	14
4 Konsekvenser av planens genomförande avseende kulturmiljö och stadsbild	15
4.1 Konsekvenser för riksintresset	15
4.2 Konsekvenser för övriga utpekade kulturmiljövärden	19
4.3 Fortsatt planering för att förhindra negativ miljöpåverkan	19
5 Källor	19

SAMMANFATTNING

Bakgrund

Denna kulturmiljöstudie utgör en reviderad version av tidigare upprättad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) avseende kulturmiljön. Efter att planområdet fått en ändrad avgränsning bedöms risk för betydande miljöpåverkan inte föreligga och därmed behöver ingen MKB upprättas.

Planförslagets påverkan på kulturmiljövärden

Planområdet ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, **Delar av centrala Umeå**. Riksintresset omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövärdena består av stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Kv Mimer ligger inom en av de värdekärnor som pekas ut i riksintressebeskrivningen: **Kyrkan, parken och läroverket**. Planförslaget innebär att Mimerskolan får ny användning som hotell och en tillbyggnad medges på baksidan. Detta påverkar riksintresset i liten omfattning, eftersom det endast innebär små förändringar av byggnaden, som i begränsad omfattning blir synliga från omgivande delar av riksintresseområdet.

Mimerskolan har ett kulturhistoriskt värde och nämns i riksintressebeskrivningen, men saknar lagskydd. Planförslaget säkrar att skolbyggnaden bevaras, genom planbestämmelse om rivningsförbud samt hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. För den nya tillbyggnaden finns planbestämmelser om högsta totalhöjd, som innebär att den ska vara lägre än skolbyggnaden. Vidare anges planbestämmelser om att tillbyggnadens takfot inte får sträcka sig utanför befintlig byggnads husliv samt att hänsyn ska tas till huvudbyggnadens karaktärsdrag med två utskjutande flyglar. Syftet med dessa bestämmelser är att bevara Mimerskolans monumentalitet i stadsbilden.

Upplevelsen av byggnaden i sin omgivning påverkas i liten grad av den tillbyggnad som planförslaget medger, eftersom denna ligger på byggnadens baksida. Tillbyggnaden blir främst synlig sedd norrifrån och västerifrån och berör därmed främst riksintressets värdekärna **Kyrkan, parken och läroverket**. Gymnastikbyggnaden i Kv Nanna, som omnämns i riksintressebeskrivningen, kommer att bli synlig tillsammans med den nya tillbyggnaden sett norrifrån från Nygatan, Östra Kyrkogatan och Kv Nanna samt västerifrån, från Vasaplan. I någon mån påverkas upplevelsen av de äldre byggnaderna när en modern tillbyggnad tillkommer. De planbestämmelser som finns rörande tillbyggnadens höjd och utformning innebär dock att dess tillkomst inte bedöms få konsekvenser för möjligheterna att genom stadsbilden tolka riksintressets värden. Det stadsbyggnadsmässiga sambandet mellan Mimerskolan och Gymnastikbyggnaden bedöms inte försvagas.

Delar av de befintliga björkalléerna mot Skolgatan kan behöva fällas om den tillbyggnad som planförslaget medger byggs. Björkalléerna såsom ett av de stadsbyggnadsmässiga karaktärsdrag som lyfts fram i riksintressebeskrivningen riskerar därmed att försvagas. Återplantering eller nyplantering skulle kunna minska de negativa konsekvenserna.

Värdekärnorna närmast öster om planområdet, **Privata villor och bostadshus från början av 1900-talet** samt **Hyreshus för medelklassen** påverkas indirekt av planförslaget, genom att den nya tillbyggnad som planförslaget medger blir synlig från delar av värdekärnorna. De planbestämmelser som finns säkrar att tillbyggnaden blir underordnad till Mimerskolan stadsbilds mässigt och planförslaget bedöms därmed inte få negativa konsekvenser för dessa värdekärnor.

Inga byggnader med skydd enligt kulturminneslagen berörs direkt av planförslaget. Inga kända fornlämningar berörs.

Fortsatt planering för att förhindra negativ miljöpåverkan

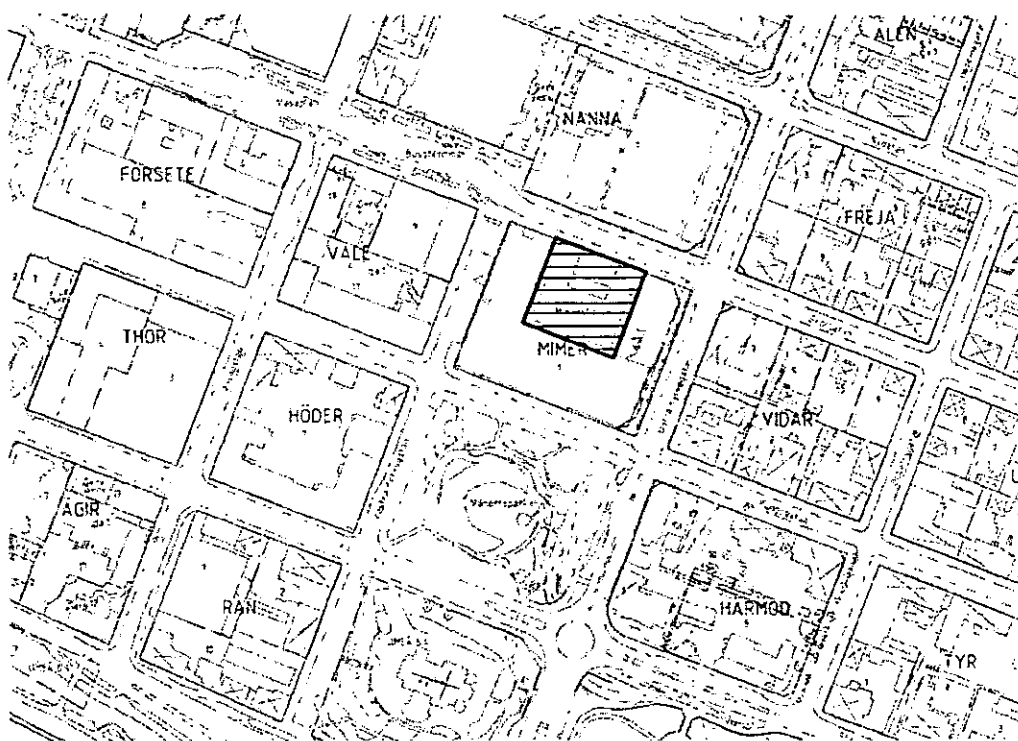
- Utformningen av den tillbyggnad som planförslaget medger kommer att studeras vidare under den fortsatta planprocessen och framförallt, om planen antas, i bygghandlingsskedet.
- I planförslaget finns skyddsbestämmelser för Mimerskolan, som följs upp vid hantering av bygglov.

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Detaljplanen för Mimer 1 omfattar kvarteret Mimer. Se karta nedan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett stadsutvecklingsprojekt med hotell och bostäder. Syftet är också att säkerställa viktiga kulturvärden inom detaljplaneområdet samt nya byggnaders utformning, anpassning och kvalitet. En mer utförlig beskrivning av förslaget finns i planbeskrivningen.

Denna kulturmiljöstudie utgör en reviderad version av tidigare upprättad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) avseende kulturmiljön. Efter att planområdet fått en ändrad avgränsning bedöms risk för betydande miljöpåverkan inte föreligga och därmed behöver ingen MKB upprättas. Syftet med att revidera MKB-handlingen till en kulturmiljöstudie är att behålla en kontinuitet i bedömningarna av kulturmiljöfrågorna i det aktuella planärendet.



Kv Mimer med närmaste omgivning. Planområdet rasterat.

6 (19)

KULTURMILJÖSTUDIE
ANTAGANDEHANDLING DECEMBER 2012, REVIDERAD FEBRUARI 2013
DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN MIMER 1, UMEÅ

1.2 AVGRÄNSNING, UTREDNINGSSOMRÅDE

Kulturmiljöstudien omfattar endast planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljö och de stadsbildaaspekter som har koppling till kulturmiljön. Det s.k. **utredningsområde** som behandlas utgörs av planområdet med närmaste omgivningar. Se karta på sidan 9. Utredningsområdet sträcker sig österut till Östra Esplanaden, västerut till Rådhusplanen, söderut till Umeälven och norrut till Järnvägsallén. Orsaken till att utredningsområdet är större än planområdet är att höga kulturmiljö- och stadsbildsmässiga värden finns i nära anslutning till planområdet och att de förändringar inom fastigheten Mimer 1 som planförslaget medger kan påverka dessa värden.

1.3 PLANFÖRHÅLLANDEN

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna, (laga kraft hösten 2011). Översiktsplanens utgångspunkt är att planera för en hållbar tillväxt med sikte på Umeå kommuns mål om 200 000 invånare senast år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås koncentreras till stadens centrala delar. Gestaltungsprinciperna för den nya täta staden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, men inte på de offentliga rummens bekostnad.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Kv Mimer:

- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Gymnastiken, Freja, Gefion, Sparven, Tjädern, Mimer, Vidar, Uller, Domherren, Ripan, Härmod, Tyr och Kronboden. Fastställd 5 maj 1944.

Ny detaljplan har nyligen tagits fram för **Kv Forsete** och ny detaljplan är under framtagande för **Kv Thor**. Båda planerna syftar till att möjliggöra större tillbyggnader, som högst 13 våningar, med utökade ytor för hotell och bostäder (Kv Thor) respektive handel, hotell och konferenser, kontor och bostäder (Kv Forsete). I **Kv Ran**, ett kvarter söder om Kv Mimer, pågår planarbete för att möjliggöra en påbyggnad på det befintliga hotellet med 3-4 våningar.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

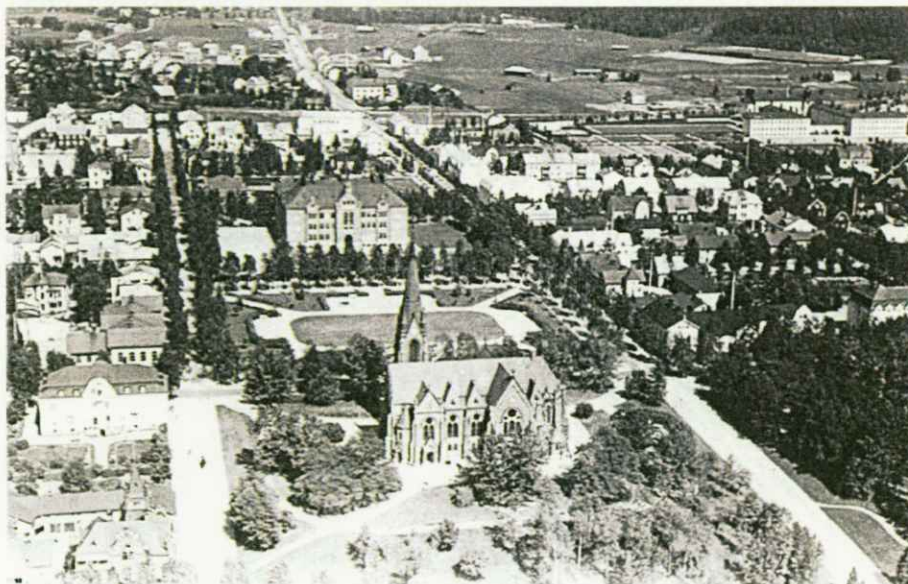
2.1 PLANOMRÅDET OCH DESS NÄROMRÅDE

Planområdet är beläget mitt i det Umeå som växte fram efter stadsbranden 1888. Områdets stadsbyggnadshistoria beskrivs i avsnitt 2.2 nedan, där Mimerskolan tas upp i avsnittet om värdekärnan Kyrkan, parken och läroverket. Kvarteret Mimer kantas av björkrader på alla sidor. Skolgården, som ligger direkt utanför planområdet består främst av asfaltytor som används för parkering. Öster om skolbyggnaden finns en gräsyta med buskar och träd.

Bebyggelsen inom **utredningsområdet** är av blandad ålder och karaktär, med såväl moderna kontors- och affärsbyggnader från andra hälften av 1900-talet som trähusbebyggelse och paradyggnader från tiden kring förra sekelskiftet. Den nyare bebyggelsen har anpassats till den äldre bl.a. vad gäller höjden. De moderna trevåningsbyggnaderna motsvarar i höjd ungefär de äldre tvåvåningshusen.

I västra delen av Kv Nanna, norr om kv Mimer, finns två byggnader: en tidigare gymnastikbyggnad från år 1892 som tillhört Mimerskolan samt en modern envåningsbyggnad (Gjallarhornet). Resten av kvarteret består av öppna grus- och asfaltytor. I Kv Nanna planeras ett nytt badhus, som kommer att ta större delen av kvarteret i anspråk. Gymnastikbyggnaden avses bevaras.

Direkt söder om Kv Mimer ligger Vänortsparken, tidigare benämnd Skolparken, som fick sin nuvarande utformning år 1985. Innan dess var området öppet, med olika funktioner såsom torg, skolpark och fotbollsplan.



Flygbild över kyrkan och läroverket söderifrån, ca 1930.

2.2 RIKSINTRESSE KULTURMILJÖ

Planområdet ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintresset benämns **Delar av Umeå centrum**. Se karta nedan. I riksintressebeskrivningen anges följande karaktäristik av riksintresset:

Riksintressets innebörd är den gamla staden Umeå och de karaktärsdrag som finns kvar från perioden från 1780-talet och fram till omkring 1940-talet. Karaktärsdragen är:

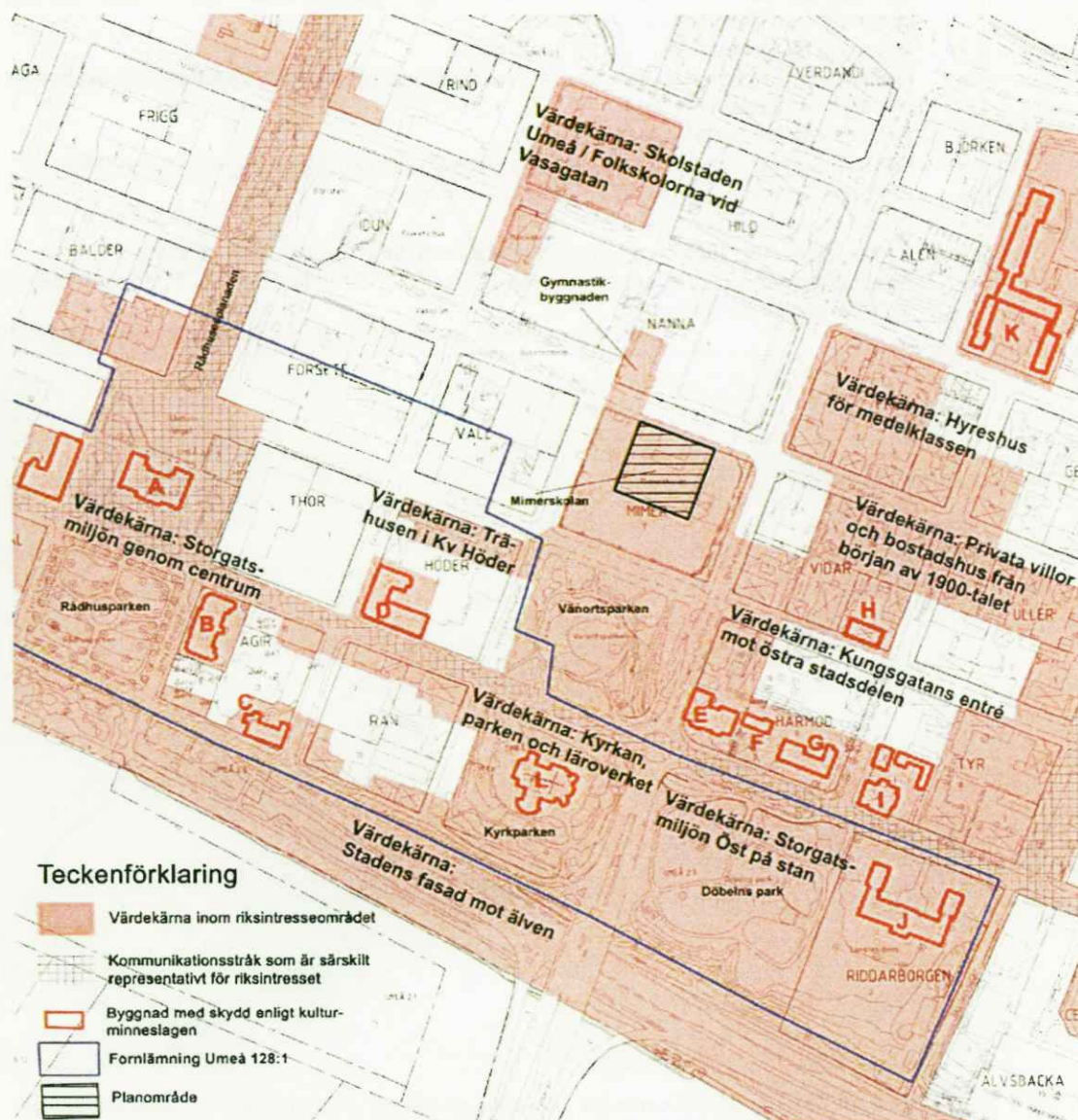
- Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.
- Tråstadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
- Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.
- Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.
- Avstånd och luft mellan husen.
- Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.
- Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.
- Breda, avskiljande esplanader.
- Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.
- Hamnstråk med sjöfartspräglade och representativa kvartersfasader mot älven samt gles och låg bebyggelse utmed kajen.

Källa: Länsstyrelsen Västerbotten, riksintressebeskrivning, april 2010.



Riksintresset **Delar av Umeå centrum** (blå gräns på kartan), planområde (rött) samt utredningsområdet för denna kulturmiljöstudie (grått).

Inom riksintresset finns ett antal **värdekärnor**, d.v.s. miljöer som är representativa för riksintresset. Planområdet ligger inom värdekärnan **Kyrkan, parken och läroverket**. Flera andra värdekärnor angränsar till eller ligger nära planområdet. Se karta nedan. På följande sidor återges ett sammandrag av länsstyrelsens riksintressebeskrivning för de värdekärnor som ligger inom eller nära Kv Mimer.



Kulturmiljöer och byggnader av utpekad kulturhistoriskt värde inom utredningsområdet.

10 (19)

KULTURMILJÖSTUDIE
ANTAGANDEHANDLING DECEMBER 2012, REVIDERAD FEBRUARI 2013
DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN MIMER 1, UMEÅ

Referat av riksintressebeskrivning

Kyrkan, parken och läroverket. Efter stadsbranden 1888 fick det grönstråk som sträckte sig från residenset till kyrkan en förlängning från kyrkan och norrut. Det gamla Kyrkotorget norr om kyrkan utvidgades och fick namnet Skolparken (nuvarande Vänortsparken). Namnet var kopplat både till tidigare belägna och till planerade läroverksbyggnader i området. Platsen är historisk i allra högsta grad. Det var på Kyrkotorget general von Döbeln höll sitt avskedstal till de uppställda finska trupperna efter 1808–09 års krig.

Stadskyrkan är byggd 1892-94 på samma plats som de tidigare stadskyrkorna legat. För att undvika att strandbrinken skulle ge vika byggdes kyrkan upp på en konstgjord kulle. En del gravar som fanns på kyrkplatsen flyttades och i området kring kyrkan anlades istället en park, som i öster gränsade till Döbelns park. I stråket från kyrkan och norrut, som alltid varit obebyggt, fanns i stadsplanen plats för en offentlig byggnad. Det blev det nya läroverket (Mimerskolan) som stod klart år 1900. Läroverket är som offentlig byggnad uppförd i tegel och har en högst och storslagen utformning. För att markera parken, den offentliga platsen, och för att förstärka Läroverksbyggnadens monumentalverkan och sambandet mellan två av stadens representativa byggnader är den fritt och synligt placerad med huvudfasaden vänd mot kyrkan och de två byggnadernas mittaxlar lagda i linje med varandra.

Läroverkets gymnastikhus är byggt på den dåvarande läroverkstomten norr om Skolgatan och hör intimt ihop med läroverket. Gymnastikhuset stod färdigt redan 1892, innan läroverket var klart. Resten av läroverkstomten blev inte bebyggd efter stadsbranden förrän det så kallade Gjallarhornet tillkom i sen tid. Gymnastikhuset är byggt i sten med slätputsade fasader. Det upplevs i dag som rätt litet, men fasaden mot Skolgatan har en monumental utformning, med två kraftiga torn som inramar ett mittparti med tre pelarburna rundbågar. Stadsarkitekten Lindström gav gymnastikhuset drag av en romansk basilika. På sin tid ansågs gymnastikhuset så nyskapande och spektakulärt att fotografier av gymnastiksalen ställdes ut vid världsutställningen i Chicago 1893.

Storgatsumiljön genom centrum. Storgatan är alltsedan Umeå grundades ett av de viktigaste stråken genom staden. Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan från 6 till 18 meter och det bestämdes att trähus fick byggas i högst två våningar och stenhuis i tre våningar, vilket blev avgörande för stadens utseende. Från att tidigare ha dominerats av handelsgårdar blev Storgatan en del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med offentliga monumentalbyggnader och några förnäma bostadshus. Handelscentrum flyttades till Kungsgatan och det nya Rådhuset.

I den miljö med offentliga byggnader som Storgatan fick efter stadsbranden är Rådhuset, Stora hotellet, Sparbanken (Swedbank) och nuvarande Handelsbanken de fyra mest monumentala. Alla är placerade i anslutning till Rådhusparken. Längre österut finns ytterligare en offentlig byggnad, gamla riksbanken. I kvarteret Ägir, snett emot, ligger gamla apoteket, ett av få privata stenhuis som byggdes efter branden. Längre österut i kvarteret Ran ligger ytterligare två förnämare bostadshus.

Sammanfattningsvis utgörs den värdefulla bebyggelsen längs Storgatan genom centrum av handelsgårdar, offentliga byggnader och förnämare bostadshus, med tydlig koppling till Storgatans status som den viktigaste gatan i Umeå. Flertalet av byggnaderna är skyddade som byggnadsminnen eller genom q-märkning i detaljplan. Byggnaderna har ett ståndsmissigt yttre och är två till tre våningar höga. Till höjd och volym är de jämbördiga och underordnar sig endast stadskyrkans torn i öster. Detta är ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön centrala Umeå.

Stadens fasad mot älven. Efter stadsbranden 1888 ville man göra stadens fasad mot älven mer representativ. En strandgata drogs närmast kajen och byggnaderna placerades utmed denna, med huvudfasaderna mot älven. De representativa offentliga byggnaderna i tegel och de förnäma bostadshusen huvudsakligen i trä berättar tydligt att Västra Strandgatan utgjorde en av Umeås mest exklusiva bostadsadresser efter branden. Utsikten mot älven var en tillgång, men tanken var också att husen skulle synas när man kom sjövägen till staden. Öppenheten är här ett viktigt karaktärsdrag.

Forts. på nästa sida.

Referat av riksintressebeskrivning forts.

Trähusen i kvarteret Höder, stadens enda intakta kvartersfasad från 1800-talet. Trähusen vid Kungsgatan utgör fina exempel på den trähusarkitektur som blev vanlig efter stadsbranden 1888. Huvudbyggnadernas placeringar vid gatan och avståndet mellan husen med staketavgränsade öppningar in mot innergårdarna är viktiga karaktärsdrag som berättar hur det såg ut på 1800-talet. Detta är det enda ställe i centrala Umeå där en hel kvartersfasad finns bevarad från denna tid.

Skolstaden Umeå/Folkskolorna vid Vasagatan. Redan före branden var Umeå en skolstad, med bl.a. småskolor, folkskolor, läroverk, folkskoleseminarium och slöjdskola. Efter branden uppfördes två nya småskolor vid Bastugatan, som döptes om till Skolgatan. Även läroverket med sin gymnastiksal låg i anslutning till Skolgatan, likaså den nya folkskolan, uppförd 1892. Till skillnad från folkskolorna på landsbygden, som ofta byggdes i trä efter normalritningar, blev folkskolorna i städerna viktiga arkitektuppgifter. De fick ofta monumental form och byggdes i sten. 1921 invigdes en ny folkskolebyggnad på tomten intill. Att båda folkskolebyggnaderna finns kvar sida vid sida tydliggör på ett pedagogiskt sätt både Umeås starka befolkningsökning och de hastigt föränderliga arkitekturidealen under decennierna efter branden.

Storgatasmiljön öst på stan – representativ paradgata. Storgatans östra del följer den gamla Kustlandsvägens sträckning genom staden. Kom man från norr var denna sträcka av Storgatan den representativa infarten till staden ända fram till 1940-talet. Under 1800-talet kom en del offentliga institutioner till i Storgatans östra del. De kvarvarande är f.d. cellfängelset och lantmäterikontorets f.d. hus. Länsresidenset har alltsedan 1600-talet haft sin placering här. De bostadshus som kantar Storgatan fick den lite förnämre, privata, glesa och luftiga karaktär med tvåvåningshus och stora trädgårdstomter som fortfarande är påtaglig och viktig att värna om.

Av de träbyggnader som uppfördes efter stadsbranden 1888 är Moritzska gården från 1891 bland de ståtligaste och har ett särskilt värde för Umeå i sin egenskap av träpatronsbostad. Huset flyttades till sin nuvarande plats 1983. I grannfastigheten österut byggdes Scharinska villan år 1904. Ringstrandska villan (i Kv Tyr) byggdes 1899.

Kungsgatans entré mot östra stadsdelen. Bebyggelsen i korsningen Östra Kyrkogatan/ Kungsgatan kom till alldeles före och vid sekelskiftet 1900. Det är en för sin tid karakteristisk trähusbebyggelse i två våningar med tidstypiska snickeridetaljer och ljusmålade paneler, bl.a. Verk-mästare Anderssons hus på Härmod 6. Baptistförsamlingens f.d. församlingshus och bostadshuset från 1903 respektive 1906 i Vidar 2 är viktiga minnen från folkrörelseepokens tid. Lektorsbostaden i Vidar 3 från 1890 är ett välbevarat exempel på det sena 1800-talets högklassiga panelarkitektur.

Privata villor och bostadshus från början av 1900-talet. Efter stadsbranden fanns tomma tomter nära centrum och privata bostadshus placerades ut där det passade. Utmed Skolgatan i kvarteret Vidar finns tre privata bostadshus från tiden 1914–15, som exemplifierar detta. Alla är byggda i trä i en och en halv till två våningar. De tillhörande stora lummiga tomterna med fruktträd och bärbuskar, äldre uthus och staket är värdefulla tidstypiska företräden. I sydöstra hörnet av kvarteret Uller ligger ett av stadens få kvarvarande flerbostadshus i originalskick från tiden omkring 1920.

Hyreshus för medelklassen. Ca tre fjärdedelar av alla hus som byggdes mellan åren 1920-34 var egnahem. Hyreshus från denna tid är alltså ganska få och idag återstår inte så många. I kvarteret Freja finns sex sådana kvar, enkla men vackert utformade tvåvåningshus i klassisk träarkitektur och ljusa kulörer från 1926-1930. De speglar brytningstiden mellan 1800-talets lite tunga arkitektur och funktistidens förenklade, renodlade former. Miljön är framför allt viktig för att den visar hur den tidens mindre hyreshus såg ut i Umeå.

Källa: Länsstyrelsen Västerbotten, riksintressebeskrivning, april 2010.

2.3 BYGGNADER SKYDDADE GENOM KULTURMINNESLAGEN

I Kv Mimer finns inga byggnader som skyddas genom kulturminneslagen. De byggnader inom utredningsområdet som omfattas av skydd redovisas i tabell nedan. Se även karta på sidan 10.

	Byggnad	Värdebeskrivning
	B Ägir 7, "Handelsbanken", Storg. 48/ Ö Rådhusg. 4	Byggnadsminne. Bankhus, arkitekt Ernst Stenhammar, uppfört 1894. Två våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad m detaljer i sten.
	C Ägir 12, "Aschanska villan" Vasag. 1/ Västra Strandg. 15	Byggnadsminne. Bostadshus, arkitekt Ragnar Östberg, uppförd 1906. En våning samt inredd vind. Stensockel, trästomme, träpanel.
	D Höder 7, "Gamla riksbanken", Storg. 57-59/ Vasag. 6	Byggnadsminne. Riksbank, post och telegraf. Arkitekt F O Lindström. Uppförd 1900-02, tillbyggt 1930-talet samt 1967. Två vån., stensockel, tegelstomme, tegelfasad m. stendetaljer.
	E Härmod 10, "Moritzska gården", Storg. 61	Byggnadsminne. Bostads- o kontorshus. Arkitekt C Fr Sandgren. Uppfört 1891, flyttat 1983. Två våningar, stensockel, timmerstomme, träpanel.
	F Härmod 9, byggn 2, trädgårdsmästarbost.	Byggnadsminne. Bygglov 1904. Arkitekt Ragnar Östberg. En våning, putsad fasad.
	G Härmod 9, byggn 1, "Scharinska villan", Storg. 63-65.	Byggnadsminne. Bostads- och kontorshus (numera krog och festvåning). Arkitekt Ragnar Östberg, uppförd 1904-05. Två till tre våningar, stensockel, tegelstomme, putsad fasad.
	H Kv Vidar 3, "Lektorsbostad", Kungsg. 81	Byggnadsminne. Bostadshus uppfört 1890 (träpanelen 1897). Arkitekt A W Bodinsson och C Fr Sandgren. Två vån., timmerstomme.
	I Tyr 1, "Ringstrandska villan", Storg. 67	Byggnadsminne. Bostadshus, nu kontor. Uppförd 1899, arkitekt Gustaf Lindgren. En vån. samt vindsvån. Stensockel, timmerstomme, träpanel.
	J Riddarborgen 2, Länsresidenset, Storg. 95	Byggnadsminne. Uppfört 1891-94, arkitekter C F Ekholm och Ludwig Peterson. Ämbetslokaler, landshövdingebostad. Två vån., tegelstomme, tegelfasad. Två flyglar 1934, arkitekt D Sundberg.
	K Kv Hugin 2, "Seminariet för huslig utbildning", Nyg. 43.	Byggnadsminne. Uppfört 1952 o 1959. Arkitekt Nils Tesch. Betongstomme, tegelfasad.
	L Umeå stads kyrka	Kyrkligt kulturminne. Uppförd 1892-94. Arkitekt F O Lindström. Treskeppig hallkyrka med tvärskepp, nygotisk stil. Tegelstomme, tegelfasad, granitsockel.

Överst Handelsbanken (byggn. B), därunder Moritzska gården (E), Scharinska villan (G), Lektorsbostaden (H) och kyrkan (L).

2.4 UTPEKADE KULTURMILJÖVÄRDEN



Fornlämningar

Centrala Umeå är skyddat som fornlämningsområde (Umeå 128:1), eftersom här finns kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden. Fornlämningens geografiska utbredning ändrades år 2011 (RAÄ dnr 3261053-2011). Hela Kv Mimer ligger utanför fornlämningen.¹

Övriga utpekade kulturmiljövärden

I den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna har vissa byggnader markerats som kulturhistoriskt värdefulla. Det gäller bl.a. Mimerskolan och Gymnastikhuset i Kv Nanna. Se nedan.

Vidare utpekar den fördjupade översiktsplanen olika typer av kulturhistoriskt värdefulla stadspartier, däribland följande gator och miljöer inom och i anslutning till planområdet: Storgatan, Kungsgatan, Östra Kyrkogatan, Vasaplan samt Vänortsparken.

	Byggnad	Värdebeskrivning
	Mimerskolan, Kungsgatan 75, Skolgatan 72	Uppfört som högre allmänt läroverk 1898-1900, ritat av Johan Nordqvist. Tre våningar samt inredd källare. Tillbyggd med flyglar mot Skolgatan 1922 samt 1935 samt med biblioteksbyggnad (mellan flyglarna) 1997, ritad av Lennart Sjögren.
	Gymnastikhuset, Skolgatan 67	Läroverkets gymnastikbyggnad, uppförd 1892, ritad av Fredrik Olaus Lindström. Fotografier av byggnaden ställdes ut på världsutställningen i Chicago 1893. Putsad fasad, stensockel.

3 PLANFÖRSLAGET

Planförslaget medger att Mimerskolan får ny användning som hotell och att en tillbyggnad får uppföras på baksidan, mellan de befintliga flyglarna mot Skolgatan. Mimerskolan beläggs med rivningsförbud samt en bestämmelse som anger att hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag.

För tillbyggnaden anges en högsta totalhöjd som innebär att den ska vara lägre än skolbyggnaden. Vidare anges i planbestämmelser att tillbyggnadens takfot inte får sträcka sig utanför befintlig byggnads husliv samt att hänsyn ska tas till huvudbyggnadens karaktärsdrag med två utskjutande flyglar. Syftet med dessa bestämmelser är att bevara Mimerskolans monumentalitet i stadsbilden.

En mer utförlig beskrivning av förslaget finns i planbeskrivningen.

¹ Enligt tidigare avgränsning av Umeå 128:1 låg Kv Mimer inom fornlämningen.

4 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE AVSEENDE KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

4.1 KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSET

Riksintresset "Delar av centrala Umeå" omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövärdena består av stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Planförslaget påverkar riksintresset i liten omfattning, eftersom det endast innefattar små förändringar, som i begränsad omfattning blir synliga från omgivande delar av riksintresseområdet.

Vid bedömning av kulturmiljövärden brukar begreppen kunskapsvärde, upplevelsevärde samt bruksvärde användas. Kunskapsvärdet är kulturmiljöns informationsinnehåll. Upplevelsevärdet innefattar visuella, upplevelsemässiga och identitetsskapande värden. Bruksvärdet beror på hur kulturmiljön används idag och hur det kan användas framöver. De förändringar i Kv Mimer som planförslaget möjliggör påverkar riksintressets **kunskapsvärden** och **upplevelsevärden**.

Kv Mimer ligger inom en av de värdekärnor som pekas ut i riksintressebeskrivningen: **Kyrkan, parken och läroverket**. Planförslaget säkrar att **Mimerskolan** bevaras. Planbestämmelser finns om rivningsförbud samt om hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

Som anges i riksintressebeskrivningen är Mimerskolan medvetet placerad i samma stora, öppna yta som kyrkan. Se foto nedan samt flygbild på omslaget. Ett genomförande av planförslaget innebär inga förändringar som blir synliga från detta håll.



Mimerskolan sedd söderifrån, från Vänortsparken (december 2009). Planförslaget medger en tillbyggnad på baksidan, som inte kommer att bli synlig från detta håll.

I värdekärnan Kyrkan, parken och läroverket ingår Gymnastikbyggnaden i Kv Nanna. Tillbyggnaden och Gymnastikbyggnaden kommer att bli synliga tillsammans sett från Nygatan och Kv Nanna. Se foto nedan. De exponeras särskilt tydligt genom att det inre av Kv Nanna idag är obebyggt. Om det badhus som är under planering byggs kommer det att skymma utblickarna norrifrån mot Mimerskolan, så att tillbyggnaden bara blir synlig på nära håll från Skolgatan. Även från Östra Kyrkogatan har man idag god sikt mot Mimerskolan, som kan komma att förändras om badhuset byggs. Västerifrån, från Vasaplan, ser man också Mimerskolan tillsammans med Gymnastikbyggnaden. Från det hållet blir även tillbyggnaden synlig oavsett om ett nytt badhus tillkommer eller ej.

I någon mån påverkas upplevelsen av Mimerskolan och Gymnastikbyggnaden av att en modern tillbyggnad tillkommer. De planbestämmelser som finns rörande tillbyggnadens höjd och utformning innebär dock att dess tillkomst inte bedöms få konsekvenser för möjligheterna att genom stadsbilden tolka riksintressets värden. Det stadsbyggnadsmässiga sambandet mellan Mimerskolan och Gymnastikbyggnaden bedöms inte försvagas.

Delar av de befintliga björkraderna vid Skolgatan, direkt norr om planområdet, kan komma att behöva fällas vid ett genomförande av planförslaget. Björkalléerna är ett stadsbyggnadsmässigt karaktärsdrag som lyfts fram i riksintressebeskrivningen, som därmed riskerar att försvagas något. Återplantering eller nyplantering skulle kunna minska negativa konsekvenser. Detta kan dock inte styras i den aktuella planen, eftersom björkraderna är belägna utanför planområdet.



Mimerskolan sedd norrifrån, från Nygatan (september 2009). Planförslaget medger en påbyggnad mellan de två flyglarna som n blir synlig härifrån, så länge inte det planerade badhuset i Kv Nanna byggs. Till höger i bild skymtar Gymnastikbyggnaden.

Värdekärnorna närmast öster om planområdet, **Privata villor och bostadshus från början av 1900-talet** samt **Hyreshus för medelklassen** påverkas indirekt av planförslaget, genom att den nya tillbyggnad som planen medger blir synlig från delar av dessa värdekärnor. Se foto nedan. Tillbyggnaden blir ett modernt tillskott, men planbestämmelser finns som säkrar en begränsning i den tillkommande byggnadsvolymen och ett hänsynstagande till Mimerskolans karaktärsdrag när det gäller utformningen. Därmed kommer inte Mimerskolans dominans i stadsbilden att minska och planförslaget bedöms inte få negativa konsekvenser för dessa värdekärnor.

Övriga värdekärnor som visas på kartan på sidan 10 påverkas inte av planförslaget, eftersom de begränsade förändringar som planförslaget medger inte blir synliga annat än norrifrån.



Vy från Skolgatan, nära värdekärnorna **Hyreshus för medelklassen** (t.v. i bild) och **Privata villor och bostadshus från början av 1900-talet** (utanför bild, öster om fotopunkten). Bilden är tagen i riktning mot Mimerskolan, som skymtar bakom björkarna till vänster. I olövat tillstånd syns den östra fasaden. Den tillbyggnad som planförslaget medger kan bli något synlig, särskilt från trottoaren till höger, men bedöms inte förändra upplevelsen av skolbyggnaden annat än i marginell grad.

Konsekvenser för riksintressets karaktärsdrag

I tabell nedan kommenteras planförslagets konsekvenser vad gäller de karaktärsdrag som listas i riksintressebeskrivningen.

Riksintressets karaktärsdrag enl. riksintressebeskrivning	Planförslagets innebörd	Slutsats
Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar som är väl synliga i stadsmiljön.	Mimerskolan, en framträdande byggnad av den typ som avses, skyddas i planförslaget genom planbestämmelser. Planförslaget medger dock en tillbyggnad som i någon mån kan påverka upplevelsen av Mimerskolan och den närbelägna Gymnastikbyggnaden i Kv Nanna.	<i>Samverkar i huvudsak.</i>
Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.	Påverkas inte.	<i>Berörs inte.</i>
Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.	Mimerskolan, en offentlig byggnad av den typ som avses, skyddas i planförslaget genom planbestämmelser.	<i>Samverkar.</i>
Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.	Kv Mimer har en stadsplanehistorik som medvetet avviker från detta karaktärsdrag.	<i>Berörs inte.</i>
Avstånd och luft mellan husen.	Den tillbyggnad som planförslaget medger på Mimerskolan innebär visserligen att stadsbilden förtätas, men påverkar inte avståndet mellan hus.	<i>Berörs inte.</i>
Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.	Påverkas inte.	<i>Berörs inte.</i>
Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.	Planområdet berör inte Storgatan. De förändringar som planförslaget medger blir inte synliga från Storgatan.	<i>Berörs inte.</i>
Breda, avskiljande esplanader.	Påverkas inte.	<i>Berörs inte.</i>
Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.	Planförslaget innebär att björkraden på baksidan av Mimerskolan om den tillbyggnad som planförslaget medger uppförs. Dock är detta inget som kan styras i planen och endast ett fåtal träd kan komma att beröras.	<i>Motverkar i viss mån.</i>
Hamnstråk med sjöfartspräglade och representativa kvartersfasader mot älven samt gles och låg bebyggelse utmed kajen.	Påverkas inte.	<i>Berörs inte.</i>

4.2 KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA UTPEKADE KULTURMILJÖVÄRDEN

Planförslaget berör inga byggnader med skydd enligt kulturminneslagen eller kända fornlämningar.

4.3 FORTSATT PLANERING FÖR ATT FÖRHINDRA NEGATIV MILJÖPÅVERKAN

- Utformningen av den nya bebyggelse i Kv Mimer som planförslaget medger kommer att studeras vidare under den fortsatta planprocessen och framförallt, om planen antas, i bygghandlingsskedet.
- I planförslaget finns skyddsbestämmelser för Mimerskolan, som syftar till att säkra hänsyn till byggnadens kulturmiljövärden. Bestämmelserna följs upp vid hantering av bygglov.

5 KÄLLOR

Umeå kommun

- Reviderad behovsbedömning. Detaljplan för fastigheten Mimer 1 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län. Dnr PLA 11-52. Umeå kommun. 2012-10-30.
- Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. 2012.
- Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Laga kraft 2011.
- Arkitekturguide Umeå. Umeå kommun. 2001.
- Lokala miljömål för Umeå kommun, fastställda 2008-05-26
- Detaljplan för fastigheten Höder 7 inom Centrala stan i Umeå kommun. Laga kraft 2005-01-20.
- Kulturhistorisk bebyggelseinventering. Del 1 – Umeå tätort. Västerbottens museum/Umeå kommun. 1997.
- Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeå centrala del. Inventering och bevarandeförslag. 1974. (utdrag)
- Förslag till stadsplan för kvarteren Gymnastiken och Nanna samt del av Västra Kyrkogatan inom Umeå stad. Plankarta. Fastställd 21 december 1949.
- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Gymnastiken, Freja, Gefion, Sparven, Tjädern, Mimer, Vidar, Uller, Domherren, Ripan, Härmod, Tyr och Kronboden. Fastställd 5 maj 1944.

Länsstyrelsen

- Centrala Umeå och f.d. regementet 1 20 – en kulturmiljö av riksintresse. Riksintressebeskrivning. Länsstyrelsen Västerbotten. Beslutad 2010-04-20.
- Miljötillståndet i Västerbotten. Uppföljning av de regionala miljömålen 2009. Meddelande 1 2010.
- Reviderad version av de regionala miljömålen. Länsstyrelsen Västerbottens län 2008.

Övriga

- Parker i Umeå och Vasa. Kvarkenrådet 2004.
- Bebyggelseregistret, Riksantikvarieämbetets webbplats (byggnadsminnena), <http://www.bebyggelseregistret.raa.se>