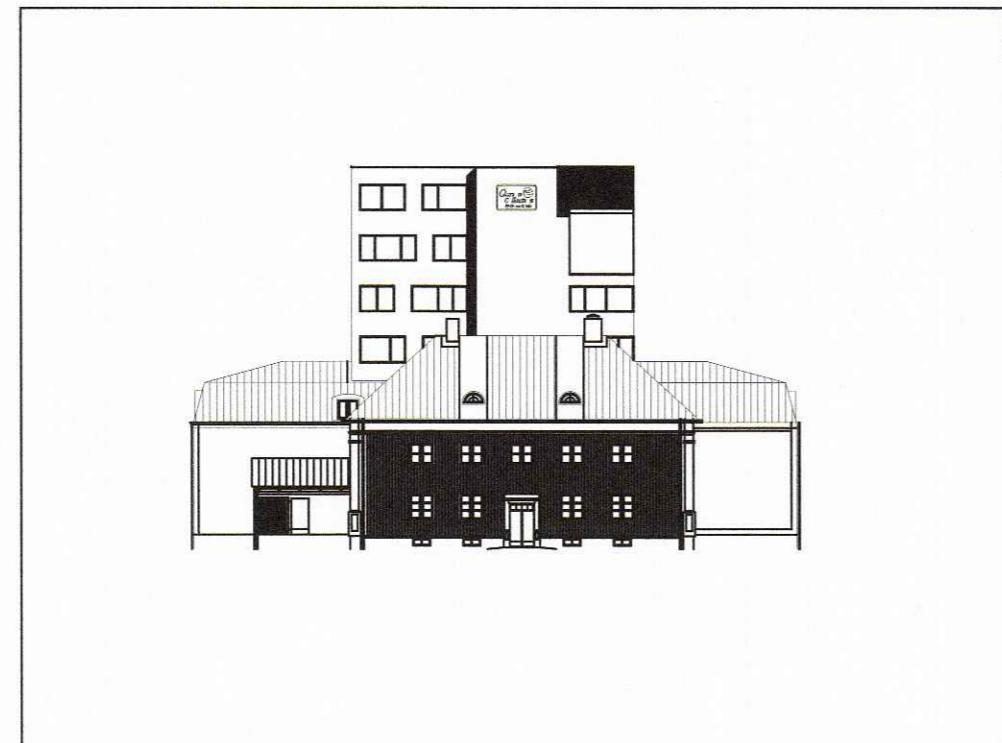
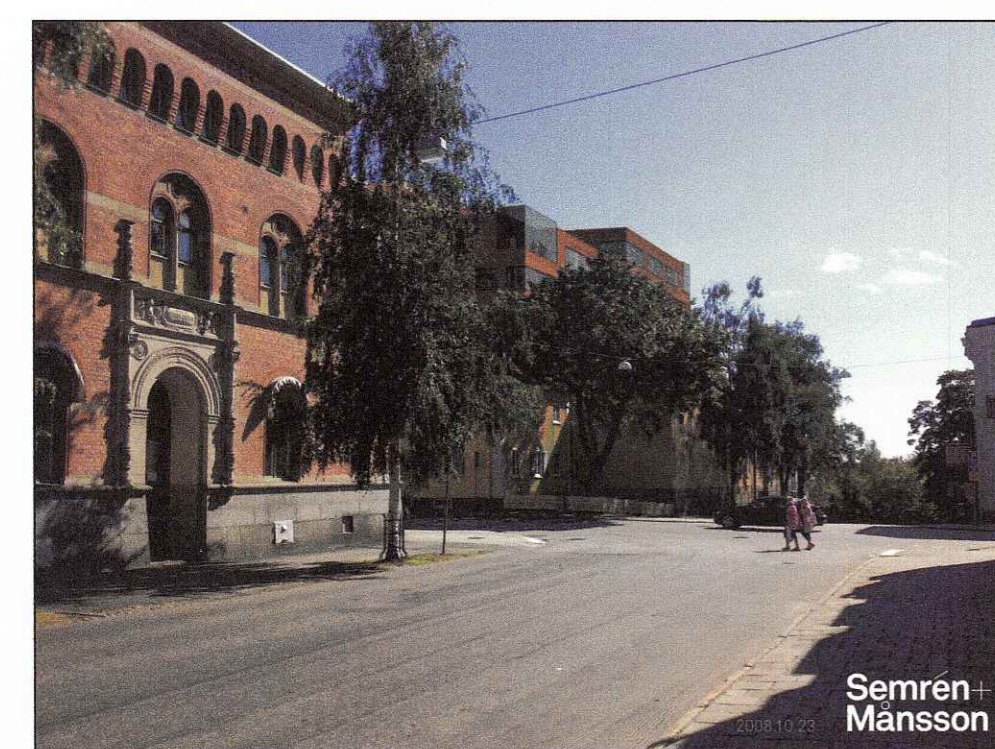


VY FRÅN STORGATAN



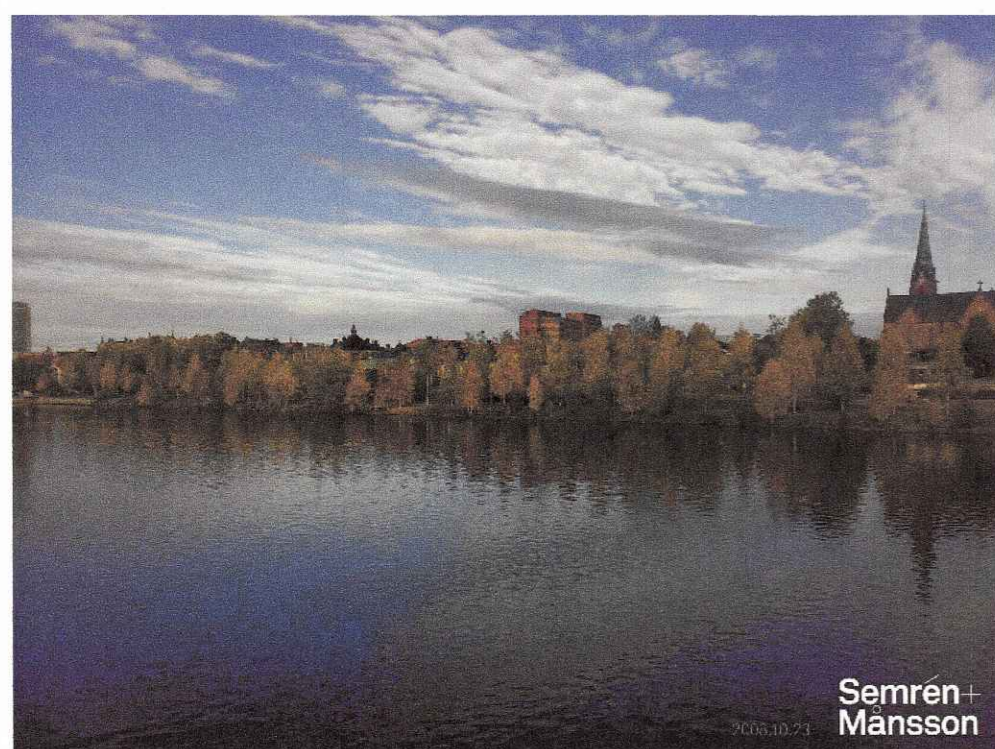
FASAD NORR



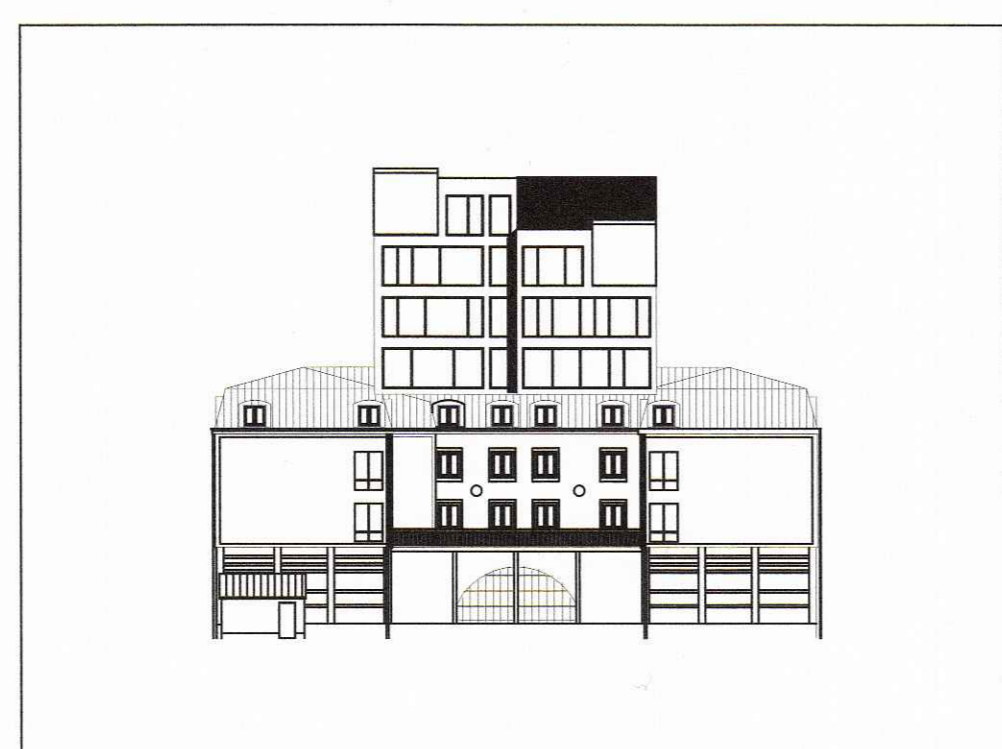
VY FRÅN VASAGATAN



FASAD VÄSTER



VY FRÅN KYRKBRON



FASAD SÖDER

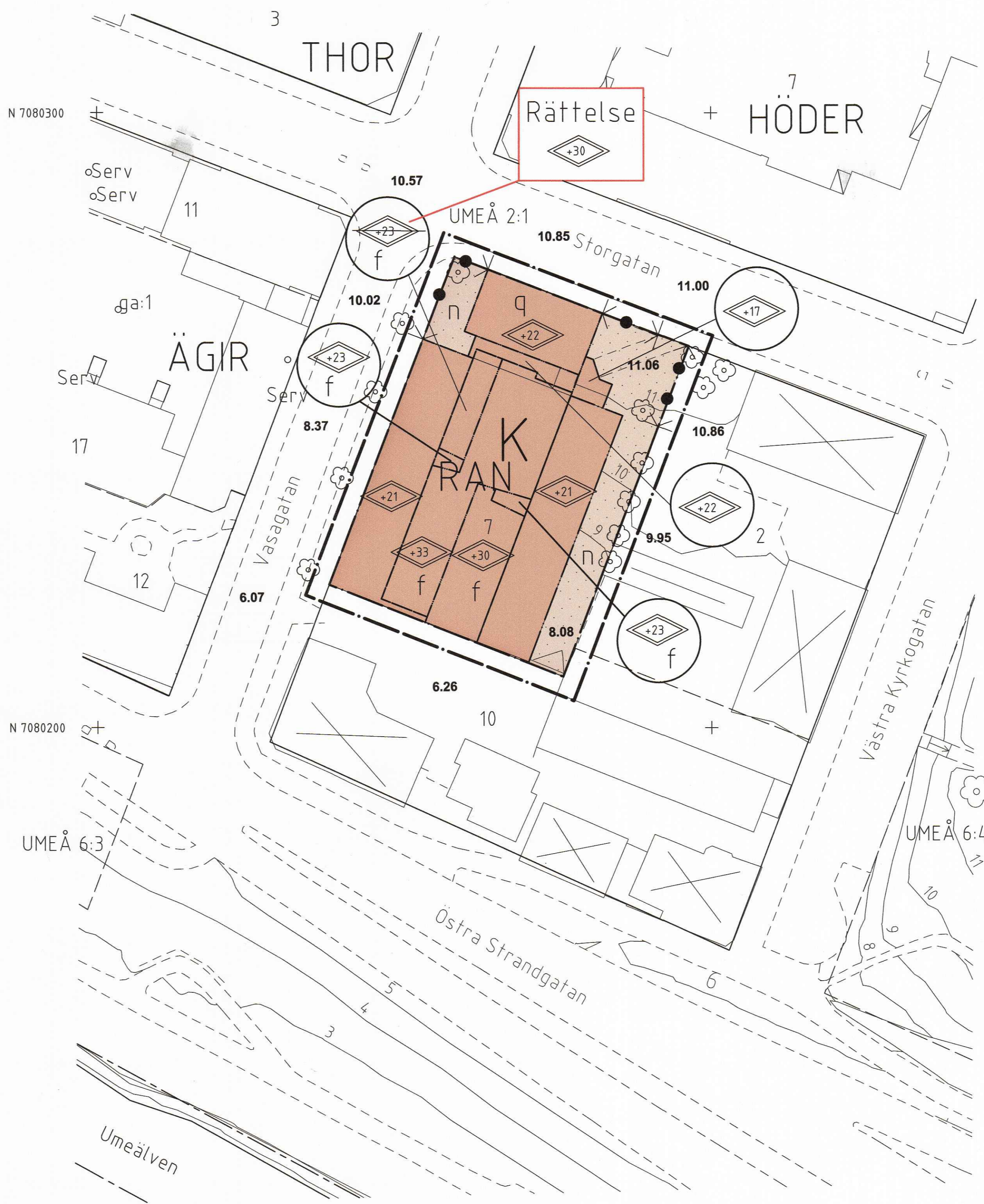


VY FRÅN STRANDPROMENAD



FASAD ÖSTER

Fasadritningarna är i skala 1:500



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2008-04-14
Reviderad 2010-11-02

Geografisk information SHBK

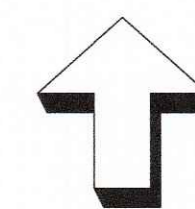
Mätning: AKRMU
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägeavgränsning: Objektet är skuggat genom skuggbearbetning eller terrasser inriktning (grönstäm)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförskallning: Höjduvror med 1 meters elevations samt punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Flytografiering år: 2000 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:500



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

K Hotell

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- Staket skall finnas
- Marken skall hållas planerad. Träd som fällt skall återplanteras med träd av samma art med stamdiameter på minst 8 cm.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH 2000)
- Byggnaden ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens avsnitt. Till stöd nyttjas illustrationer i beskrivningen och planritningar och fotomontage på plankartan. Fasadernas kulör skall anpassas till fd. Riksbankshuset inom kv. Höder och vara Y50R - Y70R eller närliggande. Samråd med sakkunnig inom färgsättning bör ske innan bygglov kan ges

Takhuvar och övriga tekniska installationer ska utformas och placeras så att de harmonierar med byggnadens arkitektur. De får ej överstiga angiven totalhöjd. Övriga tekniska installationer placeras under byggnadens tak.

- Särskilt värdefull byggnad som avses. 3 kap 12 § pbl. Utökad bygglovsplikt gäller för exteriöra åtgärder, underhåll, färgsättning samt byte av fasad, fönster och fakmaterial. Samråd med antikvarisk sakkunnig bör ske innan bygglov ges.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Rättelse

Reviderad 2013-12-10

+30 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH 2000)

Enligt KF:s beslut 2014-01-14 /LH,AA

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - MKB luftmiljö
 - MKB kulturmiljö
 - Skuggstudie
 - Program

BESLUT

- Godkänd BN 2011-09-28
- Anfagen KF 2011-11-28
- Laga kraft 2013-10-11
- Vidimeras FB

Detaljplan för fastigheten
RAN 7 inom CENTRALA STAN
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering juni 2011
Reviderad i september 2011

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Jansson
Planarkitekt



Diarienummer: PLA 07-54

Datum: 2013-10-16

Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten RAN 7 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Kommunfullmäktige **2011-11-28, KF § 199.**

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som 2012-01-02 beslutar att avvisa överklagandet. Mark- och miljödomstolen undanröjer det överklagade beslutet 2012-10-12 och återförvisar målet till Länsstyrelsen i Västerbotten för prövning i sak. Länsstyrelsen avslår 2012-11-22 överklagan.

Det beslutet är överklagat hos Mark- och miljödomstolen som 2013-05-08 beslutar att avslå överklagandet. Det beslutet överklagas 2013-05-23 till Mark- och miljööverdomstolen

Mark- och miljööverdomstolen avvisar överklagan i beslut 2013-10-11.

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

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark
Plantekniker

2480K-P13/36

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



Sammanträdesprotokoll

2014-01-14

Kommunstyrelsen

Tid: Tisdagen den 14 januari 2014 kl. 15:00-15:20

Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum

Beslutande: Se sidan två

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Anders Ågren

Sekreterare: *Anna Holmstedt Persson* §§ 1-8
Anna Holmstedt Persson

Ordförande: *Lenart Holmlund*
Lenart Holmlund

Justerare: *Anders Ågren*
Anders Ågren

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum: 2014-01-14
Anslaget har satts upp: 2014-01-28
Anslaget tas ner: 2014-02-19
Förvaringsplats: Nämndskansliet

Underskrift: *Kerstin Magnusson*
Kerstin Magnusson

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Sammanträdesprotokoll
2014-01-14

Beslutande

Lennart Holmlund (S), ordförande
Anders Ågren (M), 1:e vice ordförande
Marie-Louise Rönnmark (S), 2:e vice ordförande
Christer Lindvall (S)
Hans Lindberg (S)
Tamara Špiric (V)
Lasse Jacobson (V)
Elmer Eriksson (M)
Gunilla Berglund (M)
Mattias Larsson (C)
Veronica Kerr (KD)
Peder Westerberg (FP)
Nasser Mosleh (MP)
Tomas Wennström (S) ers Åsa Ögren (S)
Margareta Rönngren (S) ers Eva Andersson (S)

Ej tjänstgörande ersättare

Andreas Lundgren (S)
Daniel Kallos (V)
Tina Lindsten (M)
Marianne Löfstedt (M)
Alireza Mosahafi (MP)

Tjänstemän

Claes Björnberg, presskommunikatör
Birgitta Forsberg, personaldirektör
Mikael Öhlund, stadsdirektör
Johan Norberg, TCO
Per-Olof Backlund, SACO

§ 6

Diarienum: KS000823/2008

Detaljplan för Ran 7 - antagande, överklagan

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att rätta detaljplanen för Ran 7 gällande bestämmelsen för det delområde som avses – betäckningen rättas till +30.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för Ran 7 antogs i kommunfullmäktige 2011-11-28 och vann laga kraft 2013-10-11. Syftet med planen är att möjliggöra en påbyggnad av befintligt hotell inom den aktuella fastigheten med tre till fyra våningar (inkluderar ej den s.k. läkarvillan). Planens huvudsakliga syfte kommer att kvarstå men avdelningen för Detaljplanering har upptäckt en uppenbar felskrivning i antagen planhandling som bör rättas till.

Av uppkommen anledning föreslås en rättelse av redovisad bestämmelse gällande totalhöjd för en delyta inom planområdet där höjden ändras från +23 till +30.

Det ska vara samma myndighet som rättar som tagit beslutet, dvs. kommunfullmäktige. Rättelsen genomförs på originalbeslutet och görs genom att den som justerat protokollet skriver under. Därefter justeras planhandlingen.

Berörd fastighetsägare är informerad om förslag till rättelse.

Beslutsunderlag

Plankarta med förslag på rättelse

Beredningsansvariga

Elin Pietroni, Daniel Lindström, Tomas Strömberg

Spara



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060206

PROTOKOLL
2013-09-05
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 4

Mål nr P 5087-13

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

2013-10-16

PLA 07-54

Tekniska rådet

-66

RÄTTEN

Hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Vibeke Sylten, referent 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 Ran 7 i Umeå kommun; nu fråga om avvisning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2013-05-08 i mål nr P 2953-12

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 1101838

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

SKÄL

Fråga har i Mark- och miljööverdomstolen uppkommit om Föreningen för Byggnadskultur i Umeå har klagorätt enligt 13 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Enligt 13 kap. 6 § ÄPBL 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 5 kap. 18 § tredje stycket ÄPBL.

De verksamheter eller åtgärder som anges i 5 kap. 18 § ÄPBL är följande.

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

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

Syftet med ifrågavarande detaljplan är att möjliggöra en påbyggnad av ett befintligt hotell inom fastigheten Ran 7. Av handlingarna i målet framgår att planen bedömdes innebära en risk för betydande miljöpåverkan avseende luftmiljön, och att en miljökonsekvensbeskrivning avseende luftkvaliteten därför har genomförts. Utifrån en

kulturmiljöstudie bedömdes att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Efter inkomna synpunkter valde Samhällsbyggnadskontoret ändå att genomföra en miljökonsekvensbeskrivning avseende kulturmiljön.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att projektet har bedömts kunna medföra betydande miljöpåverkan men att det inte är en sådan åtgärd som omfattas av 5 kap. 18 § ÄPBL. 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 Gloppestad
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 Skattekonserter 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

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.

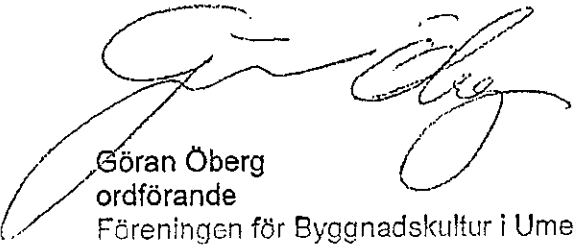
2013-07-16

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 besvärsmålsrätt. 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 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 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.

§ 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 revisoremas 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

Värmer 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 Arkitektshögskolan 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 täta staden – bra för vems miljö?**
Karin Bradley, civilingenjör och forskare på KTH/Inst. för samhällsplanering och miljö, kritiserar dagens konsensus kring den täta 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 Nationalromantiken**
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.
- Torsdag 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 Tengné 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 provade 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 Tham bördig från Umeå, medlem i styrelsen för Svänska 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 "Jääärnvägars 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** **Nittionhundratalsklassicism**
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. Magna. 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. Heimdals. 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. Forsete. Yttrande.
- 2011-04-01 Detaljplan kv. Heimdals. 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. Heimdals, kv. Thor och fastigheten Ran. Överklagandet gällande kv. Heimdals 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. Heimdals. 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 | Art Deco
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. |
| Tors 23 feb | Jugend & Art Nouveau
En serie om byggnads- och designstilar och från det tidiga 1900-talet med Katrin Holmqvist-Sten, universitetslektor Arkitektshögskolan vid Umeå Universitet. |
| Tors 22 mars | Hur planerar vi staden?
Peter Sörensen, initiativtagare till Operation Karlstad, berättar om hur fristående ideella grupper kan verka för en öppen, aktiv debatt kring kulturmiljöfrågor och en god stadsplanering. |
| Tors 12 april | Arkivkällor för byggnadsforskare
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. |
| Ons 18 april | Skolbyggnaden i centrum
Hjördis Kristensson, docent i konstvetenskap i Lund och expert på skolarkitektur visar bilder och föreläser om svenska, inklusive västerbottniska, skolbyggnader. |
| Lör 2 juni | Tågutflykt till Lycksele
Heldagstur med guldad stadsvandring, filka och middag. Vi tittar bl.a. på det nyss invigda tingshuset, gamla folkskolan/"Templet" och kyrkan. |
| Ons 29 aug | Upplev Älidbacken förr och nu
Åke Sandström vägleder oss genom gamla, nya och försvunna miljöer på Älidbacken. |
| Ons 26 sept | Umeås Gröna rum
Information och debatt om hur våra parker är på väg att förändras och om synen på stadens gröna rum - förr och nu. |
| Tis 16 okt | Gamla byggnader förr
Den första föreläsningen i serien Riva eller restaurera? Föreläsare är Katrin Holmqvist-Sten, Arkitekturhögskolan. |
| Tis 13 nov | Stadskirurgi och ruinromantik
Den andra föreläsningen i serien Riva eller restaurera? |

Inlägg i planeringsfrågor

- 2012-01-20 "Planerad skendemokrati i Umeå". Debattartikel i Västerbottens-Kuriren (VK).
 2012-01-24 "Märklig beslutprocess kring Milmer". Debattartikel i VK.
 2012-02-12 Skrivelse till Byggnadsnämnden angående ingiven rivningsansökan två byggnader på fastigheten Sofiehem 3:1 (på lasarettsområdet).
 2012-02-12 Skrivelse till Länsantikvarien angående rivning av stenmur i kv. Heimdäl.
 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. Heimdäl.
 2012-07-03 Fördjupad översiktsplan för Nydalaområdet. Yttrande.
 2012-09-19 Planprogram för kv. Embla och fastigheten Audumbla 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 Skattetekonsulter 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.umca@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.

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.

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 sägs 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
o.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 "natuskydds- 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.



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2012-01-02

Ärendebeteckning
403-8887-2011
Arkivbeteckning

1(3)

Rek + mb (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)

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar ert överklagande.

Länsstyrelsens 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

Ärendebetäckning
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
Arendehetskrång
403-8887-2011

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


Anna Stenmark


Maria Förlblom

Bilagor

Byggnadsföreningens överdagande
Hur man överklagar till mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt

Kopia utan bilagor till:

Kommunfullmäktige, 901 84 Umeå

Byggnadsnämnden, 901 84 Umeå

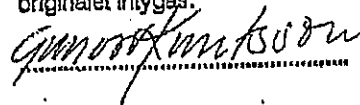
Detaljplanering, 901 84 Umeå

Clation Collection Hotell Uman, Gunnar Bäckström, Storgatan 52, 903 26
Umeå

Livsmiljö (Tomas J)

Samhällsutveckling (Peder S)

Kopiens 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 rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

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

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

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

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

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

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

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

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 talerberättigad.

Iréne 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. P189/12
Aktbil. 6

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 33
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.

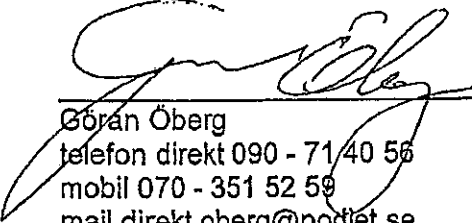
Föreningen åberopar de skäl som har redovisats i den ingivna besvärsskrivelsen och yrkar att Mark- och miljödomstolen, med undanröjande av länsstyrelsens beslut 2012-01-02, måtte återförvisa målet till länsstyrelsen för prövning i sak av föreningens besvär över den antagna detaljplanen för fastigheten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



Skatteverket

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	Bökslutsdatum
94990	
Juridisk form	
IDEELLA FÖRENINGAR	
Särskild skatteadress (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 1 utgåva 8 07-02

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 Skattekonserter 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

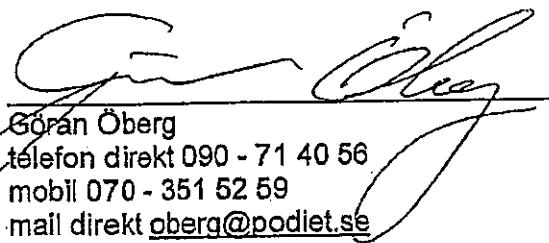
Föreningen för Byggnadskultur i Umeå vill som en komplettering inge de modifierade stadgarna för föreningen; som föreningens årsmöte antog genom enhälligt beslut den 22 mars 2012. Se bifogad kopia, bilaga 1.

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@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 framtidsytande 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 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.

§ 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.

Ink. till Svea hovrätt
REGISTRATORSKONTORET
2013-05-27

Besvär
2013-05-23

1(3)

SVEA HOVRÄTT
Rotel 0602
UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
INKOM: 2013-05-27
MÅLN: P 2953-12
AKTBIL: 1

Ink 2013-05-24

Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt

Akt.....
Aktbil.....

SVEA HOVRÄTT
Ink 2013-05-27
Målnr P508713:0602
Aktbilaga 1

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

Motpart: Umeå kommun

Överklagad dom: Mark- och miljödomstolens vid Umeå tingsrätt
dom 2013-05-08 i mål P 2953-12

Saken: Detaljplan för fastigheten Umeå Ran 7

YRKANDE

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (nedan kallad föreningen) ansöker om prövningstillstånd och yrkar att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av underinstansens dom, måtte undanröja den antagna detaljplanen för fastigheten Ran 7 i Umeå kommun.

SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

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

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

Den tvistiga kärnfrågan, om den antagna detaljplanen innebär påtaglig skada på riksintresset kulturmiljö (d v s frågan om ett genomförande av detaljplanen skulle strida mot stadgandet 3 kap. 6 § miljöbalken), berörs inte i mark- och miljödomstolens domskäl; vilket väcker frågan om domstolen överhuvudtaget har gjort någon prövning av denna fråga. Med anledning härav (och med hänvisning till de ingivna handlingarna i målet) anser föreningen att det finns anledning att betvivla riktigheten i det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till; i vart fall går det inte att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till utan att prövningstillstånd meddelas.

I SAK

Föreningen har i en omfattande besvärsskrivelse 2012-12-05, ställd till Mark- och miljödomstolen i Umeå, redogjort för den aktuella byggnadens historiska värde och fastighetens belägenhet inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Föreningen vill särskilt åberopa sagda skrivelse jämte de till skrivelsen fogade bilagorna som bl a rör en liknande detaljplan för en fastighet i grannkvarteret.

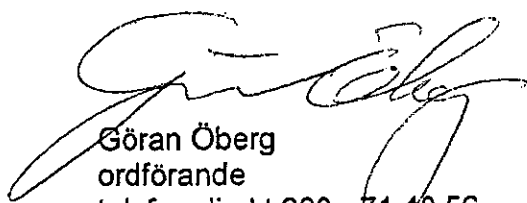
Föreningen anser att den föreslagna påbyggnaden av fastigheten Ran 7 (i enlighet med den av kommunfullmäktige antagna detaljplanen) är en åtgärd som kommer att påtagligt skada kulturmiljön; och som därför inte är tillåten enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Redan på denna grund bör den antagna detaljplanen undanröjas.

Vi anser att det härvid finns anledning att särskilt jämföra denna detaljplan med det hotellprojekt på grannfastigheten Thor 3 som nyligen har varit föremål för prövning av Riksantikvarieämbetet, Boverket och Regeringen. De resonemang som härvid har förts om att riksintresset Umeå (AC 10) skulle påtagligt skadas genom ett höghushotell som kraftigt bryter mot befintliga karaktärsdrag och reducerar befintliga byggnaders kulturvården kan, mutatis mutandis, överföras på den antagna detaljplanen för fastigheten Ran 7 vars syfte är att bereda möjlighet till att bygga på det befintliga hotellet med flera våningar.

2013-05-23

3(3)

Härtill kommer att den aktuella detaljplanen, som Mark- och miljödomstolen påpekar i sin dom, har ett flertal brister avseende de detaljplanebestämmelser som kan hänföras till allmänna varsamhetskrav.



Göran Öberg
ordförande
telefon direkt 090 - 71 40 56
mail direkt oberg@podiet.se

2013 -05- 27

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
894002-7934

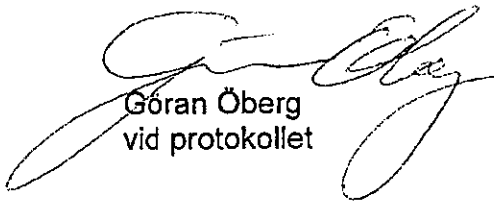
Transumt från protokollet vid konstituerande styrelsemötet 2013-04-04

§ 4 Firmatecknare

Till firmatecknare, att var för sig teckna föreningens firma, väljs Göran Öberg (511019-8537) och Göran Sandberg (450329-8715).

Styrelsen beslutar att ge firmatecknarna Göran Öberg och Göran Sandberg (var och en för sig) ett generellt uppdrag och en generell fullmakt att underteckna föreningens yttranden och besvärsskrivelser i samtliga ärenden och mål som rör yttranden över förslag till detaljplaner respektive överklagande av antagna detaljplaner.

Rätt utdraget intygar:



Göran Öberg
vid protokollet



Göran Sandberg
justeringsman

2013 -05- 27

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

1(2)

Protokoll fört vid styrelsemöte den 4 april 2013 på Magasinsgatan 7, 3 tr
Närvarande: Ida Asplund, Lennart Frostesjö, Patrik Norstedt Forsberg, Göran Sandberg, Åke Sandström, Göran Öberg

§ 1 Mötet öppnas av Göran Öberg

§ 2 Göran Öberg väljs till mötesordförande och Göran Sandberg väljs till justeringsman.

§ 3 Styrelsens konstituering

Till ordförande väljs Göran Öberg, till vice ordförande väljs Ida Asplund, till sekreterare väljs Anna Joelsson, till kassör väljs Göran Öberg och till programansvarig/programsekreterare väljs Lennart Frostesjö.

§ 4 Firmatecknare

Till firmatecknare, att var för sig teckna föreningens firma, väljs Göran Öberg (511019-8537) och Göran Sandberg (450329-8715).

Styrelsen beslutar att ge firmatecknarna Göran Öberg och Göran Sandberg (var och en för sig) ett generellt uppdrag och en generell fullmakt att underteckna föreningens yttranden och besvärsskrivelser i samtliga ärenden och mål som rör yttranden över förslag till detaljplaner respektive överklagande av antagna detaljplaner.

§ 5 Medlemsläget

Göran Öberg informerar om den sammanställning över medlemsläget som gjorts av Anna Joelsson

§ 6 Ekonomi

Göran Öberg informerar om det ekonomiska läget och delar ut aktuella ekonomiska rapporter, se bilagorna 1 och 2.

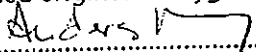
§ 7 Kommande programpunkter

Styrelsen diskuterar kommande programpunkter och då särskilt det planerade offentliga mötet om Nydalastugorna den 16 april.

§ 8 Läraren 1 (Hovrättens byggnad)

Styrelsen beslutar att överklaga länsstyrelsens beslut angående detaljplanen för fastigheten Läraren 1 till Mark- och miljödomstolen i enlighet med det förslag som presenteras av Göran Öberg.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....
Anders Forsberg

§ 9 Tyr 8 (Vattenfalls fastighet Öst på stan)

Styrelsen beslutar att yttra sig över det utställda förslaget till detaljplan för fastigheten Tyr 8 i enlighet med det förslag som presenteras av Göran Sandberg (med en smärre språklig justering).

§ 10 Kvarteret Båtsmannen

Patrik Norstedt Forsberg informerar styrelsen om vad som är på gång i kvarteret Båtsmannen.

§ 11 Mimer 1 (Mimerskolan)

Styrelsen beslutar att överklaga länsstyrelsens beslut angående detaljplanen för fastigheten Mimer 1 till Mark- och miljödomstolen och vidhålla sitt yrkande att detaljplanen skall upphävas. Styrelsen beslutar tillfråga Anders Nordström och Karin Eriksson om de kan bidra med några synpunkter i detta ärende. Styrelsen beslutar vidare att anlita Anders Nordström eller någon annan sakkunnig för att utforma ett utlåtande om Mimerskolan.

§ 12 Nästa styrelsemöte

Styrelsen beslutar att nästa styrelsemöte äger rum tisdagen den 14 maj kl. 18.00; lokal Podiet Skattekonsulters kontor på Magasinsgatan 7, 3 tr.

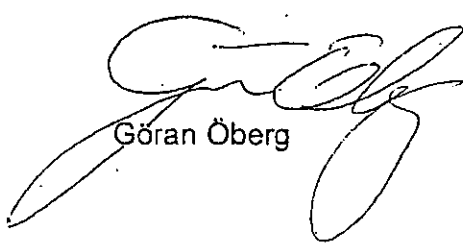
§ 14 Höstprogrammet

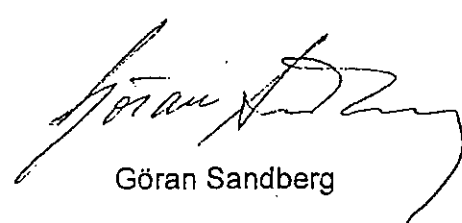
Styrelsen diskuterade en del förslag vid kvällens sammanträde men beslöt att den mer konkreta planeringen av höstens verksamhet skall påbörjas vid nästa styrelsemöte den 14 maj.

§ 15 Mötesordföranden förklarar mötet avslutat.

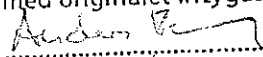
Vid protokollet

Justeras


Göran Öberg


Göran Sandberg

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....
Anders Forsberg



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

55

DOM
2013-05-08
Meddelad i
Umeå

Mål nr P 2953-12

KOMMUNLEDNINGSTABEN NÄMNSKANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2013 -05- 08	
Dnr: 2013, 823	Dpl: 214
Aktbil:	Bil:

KLAGANDE

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

MOTPART

Umeå kommun
901 84 Umeå

UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden	
2013 -07- 03	
Dnr	PLA 07-84

-63

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut den 22 november 2012 i ärende nr
403-8629-2012, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för fastigheten Ran 7 inom centrala Umeå

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 176932

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

150/all
/sc

BAKGRUND

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. Efter att länsstyrelsens avvisningsbeslut överklagats till mark- och miljödomstolen undanröjdes beslutet den 12 oktober 2012 i mål P 189-12 och ärendet återförvisades till länsstyrelsen för prövning i sak. Länsstyrelsen har genom det nu överklagade beslutet den 22 november 2012 avslagit överklagandet, se bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut undanröjer kommunens beslut att anta detaljplanen för fastigheten Ran 7.

Umeå kommun har bestritt yrkandet.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT***Föreningen för Byggnadskultur i Umeå***

Ett genomförande av detaljplanens skulle medföra en påtaglig skada på område av riksintresse för kulturmiljövården, som inte kan godtas med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 6 § miljöbalken. Den antagna detaljplanen medger alltför kraftiga avvikelser i fråga om höjd och volym gentemot intilliggande byggnadsminnesförklarade byggnader och kringliggande värdekärnor i riksintresset. Det antagna förslaget kommer otvivelaktigt att påverka "Storgatmiljön genom centrum" och "Statens fasad mot älven" på ett icke fördelaktigt sätt. Dessutom berörs värdekärnan "Kyrkan, parken och läroverket". Konsekvenserna blir att det upplevelsevärdet, inte bara av byggnadsminnet gamla Telegrafan/Riksbanken, utan också av den äldre bebyggelsen från förra sekelskiftet i kvarteret Ran och även angränsande kvarteret Ägir blir påtagligt reducerat. Den kulturhistoriska prägeln underordnas en i grannskapet dominant nybyggnad.

Påbyggnaden av fastigheten planeras till en maxhöjd av 33 meter över nollplanet. Omkringliggande byggnader består i huvudsak av 2-3 våningar. Ett flertal av dessa är byggnadsminnesförklarade eller Q-märkta. Föreningen är av den uppfattningen att den tilltänkta påbyggnaden genom sin avvikande form och höjd påtagligt kommer att inkräkta på värdekärnorna i riksintresset. Södra delen av kvarteret Ran, som ingår i riksintresset "Stadens fasad mot älven" omfattar småskalig bebyggelse som tillkommit åren efter stadsbranden år 1888. Den planerade påbyggnaden med en fasadvägg på ca 25 m i höjd mot söder kommer otvivelaktigt att upplevas som mycket påträngande, vilket förminskar värdekärnans kulturhistoriska betydelse. Samma förhållande gäller för den östra fasaden som vetter mot fastigheten Ran 2, ett hyreshus i kvardröjande jugendstil från 1924. Huset är ett av de finaste exemplen på 1920-talets hyreshus i Umeå och anses som bevarandevärd av kommunen. Även gaturummet längs västra sidan av Ran 7 kommer att försämrats med den tilltänkta byggnadsvolymen och därmed ökad skuggbildning.

En sådan stor exploatering som den nu föreslagna i ett mycket känsligt område med tre värdekärnor av riksintresse borde samordnas och ställas i relation till pågående detaljplaner inom utredningsområdet riksintresset "Delar av Umeå centrum". För att uppnå ett minimum av övergripande planering bör denna ske kvartersvis och inte fastighetsvis, som nu är fallet. På så sätt skulle de byggnader i kvarteret som har stort bevarandevärde förhoppningsvis få ett starkare skydd.

I inledningen till Miljökonsekvensbeskrivningen står "En MKB till detaljplanen ska beskriva konsekvenserna av nyttjandet av planens rättigheter, d.v.s. av medgiven mark- och vattenanvändning, maximal byggrätt och ingrepp genom exploateringsarbeten" Den nu framlagda kulturmiljöstudien syns till förhållandevis stor grad beskriva "icke konsekvenser"; en stor del av beskrivningen visar att byggnaden inte kommer att synas på grund av träden. På två ställen står det att den är skymd, på åtta ställen att den döljs, på ett att den inte kommer att synas, på sju ställen att den skymms och i huvudsak därför att det finns träd i vägen. I Umeå är björkarna lövklädda under en mindre del av året och de är inte heller 20 meter höga. Det är därför inte relevant att påstå att byggnaden skymms av träd som ett förmildrande argument till varför man ska bortse från den skada som byggnaden orsakar på kulturmiljön.

I detaljplaneförslaget borde man istället för att övertyga om att den ca 25 m höga byggnaden knappt syns ställa sådana krav som gör att byggnaden tål att ses i sitt sammanhang. Där menar vi att det är av stor vikt att hushöjden hålls ned för att uppnå bättre ljusförhållanden i stadsbilden och bättre anpassning i kvarteret och den äldre bebyggelsen.

Umeå kommun påtalar att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂) och dygnsmedelvärde för partikelnormen riskerar att överskridas och att det sannolikt inte kommer att bli någon förbättring innan år 2020. Redan idag tangerar man gränsen att överskrida miljö kvalitetsnormen för partiklar på Storgatan i centrala Umeå. Dessutom finns ett allvarligt problem med höga partikelhalter i den omkringliggande stadskärnan. Detaljplanen för kvarteret Ran och rådande planering måste ses mot bakgrund av sannolikt fler och större överskridanden av miljö kvalitetsnormer. Enligt PBL är det inte tillåtet att medvetet planera för ett överskridande av miljö kvalitetsnormer.

Relevanta skuggstudier tycks ha saknats i utställningsunderlaget. Enligt annonsering och uppgift i planbeskrivningen (s. 13) skulle det finnas en skuggstudie som bilaga till planbeskrivningen. Föreningen kan inte finna skuggstudien, varken i utsänt material eller på kommunens hemsida. Dessutom sägs skuggdiagram i handlingar från 2010 vara gjorda utifrån en modell där hotellet är påbyggt med tre våningar, inte fyra våningar. Det är viktigt att medborgare har möjlighet att reagera och att beslut fattas utifrån en tillgänglig, relevant och tydlig skuggstudie.

Både Riksantikvarieämbetet och Boverket har nyligen, i anledning av ett överklagat planärende till Regeringen, haft anledning att yttra sig över riksintresset Umeå (AC 10). Riksantikvarieämbetet anför i sagda yttrande följande angående värdekärnan Storgatasmiljön genom centrum:

”Storgatan är den främsta historiska kommunikationsleden i staden. Här inryms mycket av det som utgör uttryck för riksintresset. Mycket av centrala Umeås värdefulla bebyggelse återfinns längs Storgatsstråket genom centrum. Här finns handelsgårdar, monumentala symbolbyggnader och förnäma bo-

stadshus med tydligt koppling till storgatans status som den viktigaste gatan i Umeå. Flera av byggnaderna har ett ståndsmissigt yttre och är två till tre våningar höga. Till höjd och volym är de jämbördiga och underordnar sig såväl Rådhuset som stadskyrkans torn. Detta är enligt länsstyrelsens precisering av riksintressebeskrivningen ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön i centrala Umeå. Riksantikvarieämbetet delar i alla delar länsstyrelsens bedömning avseende miljöns kulturvärden”

Exakt samma resonemang kan naturligtvis föras om kvarteret Ran, som ligger snett bredvid kvarteret Thor; den gamla läkarvillan på fastigheten Ran 7 (som nu fungerar som entrébyggnad till Hotell Uman) är ju till yttermera visso direkt en del av värdekärnan Storgatasmiljön genom centrum.

I fördjupningen av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna uttalas att byggnader och miljöer som ingår i riksintressets värdekärnor ska vårdas och utvecklas i samråd med länsstyrelsen och i enlighet med gällande skydd i miljöbalken och kulturminneslagen. Den planerade tillbyggnaden på fastigheten Ran 7 kommer genom sin höjd, volym och utformning (precis som det planerade hotellbygget på kvarteret Thor) att reducera de kringliggande byggnaderna och helt ändra karaktären på denna del av Storgatasmiljön med kringliggande kvarter. De slutsatser som Riksantikvarieämbetet och Boverket drar i sina yttranden angående fastigheten Thor 3 (och Regeringen i sitt beslut i samma ärende) kan med andra ord direkt appliceras också på detta ärende angående grannfastigheten Ran 7.

En aspekt som Riksantikvarieämbetet berört i sitt yttrande angående detaljplanen för Thor 3, som också har relevans i detta ärende, är påpekandet att befintliga och större delen av planerade/beslutade höga byggnader i staden har sina lägen väster om Rådhusplanaden. I följd härav framstår det som än mera olämpligt att placera höga och dominerande byggnader öster om Rådhusplanaden, t.ex. på fastigheterna Thor 3 och Ran 7. Eller som Riksantikvarieämbetet yttrycker det:

”När en karaktärsomvandling nu sker och en rad högre byggnader läggs till den äldre och lägre stadsbilden bör större restriktivitet råda i de områden som ännu tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre be-

byggelse, dels i form av de karaktäristiska trähusen i en eller två våningar, dels monumentala byggnader med starka symbolvärden och en höjd på upp till tre våningar.”

Detta sistnämnda är också något som Regeringen trycker hårt på i sitt beslut den 25 oktober 2012 med formuleringen ”I likhet med Riksantikvarieämbetet anser regeringen att större restriktivitet bör råda vid uppförandet av högre byggnader i områden som tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad låg bebyggelse.”

Umeå kommun

Den aktuella fastigheten Ran 7 är belägen intill Storgatan som utgör en värdekärna i riksintressemiljön för centrala Umeå. Umeå kommun anser dock inte att detta riksintresse påtagligt skadas genom planen.

Klaganden har gjort jämförelser med detaljplanen för kvarteret Thor och vad regeringen, Boverket och Riksantikvarieämbetet anfört i ärendet. Umeå kommun anser att en sådan jämförelse inte låter sig göras; ärendena skiljer sig vida åt. Först och främst medgav detaljplanen för kvarteret Thor bebyggelse i direkt anslutning till Storgatan emedan aktuell plan innebär att den gamla provinsialläkarvillan från 1929 som ligger mot Storgatan inte på något sätt förändras utan den tillkommande bebyggelsen är belägen innanför/bakom. Den låga bebyggelse som är karaktäristiskt för den här delen av Storgatan kommer alltså inte att påverkas och inte heller kommer värdet för den omkringliggande äldre bebyggelsen att reduceras. Även volym- och storleksmässigt skiljer sig de två detaljplanerna åt väsentligt där såväl byggnads-/våningshöjden som byggnadsvolymen var betydligt större för kvarteret Thor än för kvarteret Ran.

Riksantikvarieämbetet har i sitt yttrande tagit fasta på gestaltningen av ny- och påbyggnader och att dessa ska samspela med omgivningen. I denna del har kommunen haft omfattande dialog med bl.a. länsstyrelsen för att få till stånd att de tillkommande byggnaderna smälter in på ett sätt som gör att riksintresset inte påverkas. Länsstyrelsen har inte haft några kvarvarande synpunkter i den delen.

DOMSKÄL

Målet ska enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen (2010:900) avgöras enligt den äldre plan- och bygglagen, (1987:10) – ÄPBL.

Mark- och miljödomstolen har enligt 13 kap. 8 § första stycket ÄPBL att pröva om beslutet att anta detaljplanen ska fastställas eller upphävas i dess helhet.

Enligt 5 kap. 7 § ÄPBL får det i detaljplanen bl.a. bestämmas om placering, utformning och utförande av byggnader, andra anläggningar och tomter, då det också får bestämmas om varsamhet för att precisera kraven i 3 kap. 10 § och skydd för byggnader som avses i 3 kap. 12 §.

Umeå kommun har nyligen antagit en ny översiktsplan för centrala Umeå, där man tydligt pekar på vikten av att byggnaders tillägg och komplement skall underordna sig den befintliga kulturhistoriska miljön med höga bevarandevärden.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer mark- och miljödomstolen att den aktuella detaljplanen har ett flertal brister avseende de detaljplanebestämmelser som kan hänföras till varsamhetskraven. I detaljplanen har det funnits en möjlighet att med större tydlighet avspegla de intentioner som kommunen gett uttryck för i översiktsplanen för centrala Umeå. Mark- och miljödomstolen anser dock att dessa brister inte är av den omfattningen att detaljplanen bör upphävas.

Vad Föreningen för byggnadskultur i Umeå har anfört i mark- och miljödomstolen föranleder ingen annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

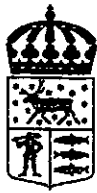
HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 29 maj 2013.

Anders Alenskär

Maria Backström Bergquist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Alenskär och tekniska rådet Maria Backström Bergquist. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Lundmark.



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2012-11-22

Ärendebeteckning
403-8629-2012

1(6)

Arkivbeteckning UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:6

Delgivningskvitto

Föreningen Byggnadskultur i Umeå
Podiet, Göran Öberg
Magasinsgatan 7, 3 tr
903 27 UMEÅ

INKOM: 2012-12-06
MÅLNR: P 2953-12
AKTBIL:

Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheten Ran 7 inom centrala Umeå (1 bilaga)

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet av Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 28 november 2011, § 199, att anta detaljplan för fastigheten Ran 7 i Umeå kommun.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas, se bilaga.

Skälen för beslutet

Aktuell fastighet ligger i centrala Umeå i hörnet av Storgatan och Vasagatan. Syftet med planen är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden välanpassad påbyggnad av befintligt hotell (hotell Uman). Vidare sägs om syftet att påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens siluett mot älven samt att med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde. Planen medger att befintlig hotellbyggnad kan byggas till med tre till fyra våningar över befintligt hotell, dess atriumgård och delarna strax söder och norr om denna. Påbyggnad får inte ske över den tidigare s.k. läkarvillan. Byggnaden har delats upp i fyra volymer med variation i höjd och nyans. Den föreslagna tillbyggnaden blir högre än en stor del av omgivande bebyggelse och det nya taket blir mer exponerat än tidigare. Totalhöjden för respektive volym har angetts i planen. De varierar mellan 22-33 meter. Det finns också bestämmelser om särskilt värdefull byggnad och fasadernas kulör. Planen överensstämmer inte med den fördjupade översiktsplanen för Centrala Umeå.

Undermåligt underlag

Ni gör gällande att skuggstudier saknas i utställningsunderlaget och att det inte funnits med i utsänt material eller på kommunens hemsida. Det finns inget krav på att samtliga handlingar som ska ställas ut ska skickas till de sakägare eller andra intressenter som berörs av ett planförslag. Kravet på underrättelse enligt 5 kap. 25 § ÄPBL gäller endast att meddela om innehållet i kungörelsen om bl.a. var utställda handlingar finns tillgängliga för den

som närmare vill fördjupa sig i planen. Enligt kommunen ingår den senaste skuggstudien från juni 2011 som bilaga till planbeskrivningen och har funnits tillgänglig och upphängd tillsammans med övriga handlingar vid kommunens kundtjänst för plan- och bygg. Länsstyrelsen anser att detta visar att intresserade har haft möjlighet att ta del av ett fullständigt underlag och att det därför saknas anledning att upphäva detaljplanen av formella skäl.

Länsstyrelsens prövning av allmänna intressen

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

Länsstyrelsen uppträder i olika roller. Inför antagandet är Länsstyrelsen en samrådspart och ska ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om allmänna intressen och verka för att bl.a. riksintressen och miljö kvalitetsnormer följs vilket omfattas av den statliga tillsynen enligt 12 kap ÄPBL. När planen är antagen kan Länsstyrelsen självant upphäva planen utifrån sin statliga tillsynsroll om planen strider mot överprövningsgrunderna i nämnda kapitel. Dessa roller utförs av enheten för Samhällsutveckling vid Länsstyrelsen.

Om planen överklagas har Länsstyrelsen en annan roll som hanteras av Livsmiljöenheten vid Länsstyrelsen. Vi bör då inrikta oss på att pröva om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är oacceptabel för de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandet och då främst med avseende på enskilda intressen som sakägare eller boende. I det här fallet har ni som Byggnadsförening lyft fram enbart allmänna intressen och då främst riksintresset kulturmiljö. Eftersom ni ansetts ha rätt att överklaga tar Länsstyrelsen nu upp dessa allmänna intressen till prövning.

Länsstyrelsen har varit delaktig i planarbetet sedan 2008. Vi yttrade oss över planprogrammet i december 2008, genom ett samråd i december 2009 och genom utställningar i december 2010 och i augusti 2011. Vi har tidigt uttalat att planen medför inverkan på flera av de karaktärsdrag som sammanfattas för riksintresset centrala Umeå, som i det här fallet utgörs av värdekärnorna "Storgatasmiljön genom centrum" och "Stadens fasad mot älven". Planen innebär även konsekvenser för intilliggande byggnadsminne gamla telegraf/Riksbanken som är skyddad genom kulturminneslagen. Därför ställs stora krav på planhandlingarnas innehåll och utformning och med höga krav på arkitektonisk kvalitet och gestaltning. Länsstyrelsen har ett flertal gånger krävt kompletteringar för att planen ska svara upp mot sitt syfte och vara acceptabel i förhållande till riksintresset miljön och det intilliggande byggnadsminnet och ha planbestämmelser som har bindande rättsverkan. Vi har

också påtalat att vid ett genomförande av planen finns, med hänsyn till trafikens omfattning, kommande planers genomförande och den föreslagna bebyggelsens utformning som ger ett mer slutet gaturum, en påtaglig risk för att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid och partikelnormens dygnsmedelvärde kan komma att överskridas.

I genomförandebeskrivningen sägs att den föreslagna utbyggnaden av hotellet på fastigheten bedöms endast medföra en försunbar ökning av luftföroreningarna i området.

Länsstyrelsen har i beslut den 8 december 2011 efter att kommunen har lagt till och reviderat planbestämmelserna samt texten i planbeskrivningen bedömt att det inte finns grund för att överpröva planen utifrån de punkter som räknas upp i 12 kap. ÄPBL. Det innebär att vi har ansett att planen inte innebär påtaglig skada på riksintresset kulturmiljö eller att planen medför att miljö kvalitetsnormen för luft inte följs.

Länsstyrelsen anser inte att vad ni uppger i ert överklagande om skadan på riksintresset kulturmiljö och risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen för luft gör att det finns skäl att frångå vår tidigare bedömning från december 2011. Länsstyrelsen anser inte heller att vad ni i övrigt uppger om påverkan på stadsbilden, ökad skuggbildning och övriga effekter på äldre bebyggelse i kvarteren Ran och Ägir gör att vi kan ifrågasätta kommunens lämplighetsbedömning på sådant sätt att beslutet ska upphävas. Vi avslår därför ert överklagande.

Överklagandet

Av överklagandet framgår bl.a. följande. Den antagna planen medger alltför kraftiga avvikelser i fråga om höjd och volym gentemot intilliggande byggnadsminnesförklarade byggnader och kringliggande värdekärnor i riksintresset. Planen kommer otvivelaktigt att påverka riksintressena "Storgatmiljön genom centrum" och "Stadens fasad mot älven" på ett icke fördelaktigt sätt. Dessutom berörs värdekärnan "Kyrkan, parken och läroverket". Konsekvenserna blir att det upplevelsevärde, inte bara av byggnadsminnet gamla telegrafan/Riksbanken, utan också den äldre bebyggelsen från förra sekelskiftet i kvarteren Ran och även angränsande kvarter Ägir blir påtagligt reducerat. Den kulturhistoriska prägeln underordnas en i grannskapet dominant nybyggnad.

Den genom planen tillåtna byggnationen medför en genomgripande förändring av bebyggelsestrukturen i den del av centrala Urneå som har flera värdekärnor av riksintresse. Påbyggnaden av fastigheten planeras till en maxhöjd av 33 meter över nollplanet. Omkringliggande byggnader består i huvudsak av 2-3 våningar. Ett flertal av dessa är byggnadsminnesförklarade eller Q-märkta. Den tilltänkta påbyggnaden kommer genom sin avvikande form och höjd påtagligt att inkräkta på värdekärnorna i riksintresset. Den antagna detaljplanen påverkar riksintresset genom att en byggnad som är

väsentligt högre än omgivande byggnader medges i stadsdelen centrala stan. Södra delen av kvarteret Ran ingår i riksintresset stadens fasad mot älven. Den planerade påbyggnaden med en fasadvägg på ca 25 meter i höjd mot söder kommer otvivelaktigt att upplevas som mycket påträngande, vilket förminskar värdekärnans kulturhistoriska betydelse. Samma förhållande gäller för den östra fasaden som vetter mot fastigheten Ran 2, ett hyreshus i kvardröjande jugendstil från 1924.

Även gaturummet längs västra sidan av Ran 7 kommer att försämrats med den tänkta byggnadsvolymen och därmed ökade skuggbildningen. En sådan stor exploatering med tre värdekärnor av riksintresse bör samordnas och ställas i relation till pågående detaljplaner inom utredningsområdet riksintresset "delar av Umeå centrum". För att uppnå ett minimum av övergripande bör denna ske kvartersvis och inte fastighetsvis som nu är fallet. På så sätt skulle de byggnader i kvarteret som har stort bevarandevärde förhoppningsvis få ett starkare skydd.

I detaljplanen bör man i stället för att övertyga om att den ca 25 meter höga byggnaden knappt syns ställa sådana krav som gör att byggnaden tål att ses i sitt sammanhang. Det är av stor vikt att hushöjden hålls ned för att uppnå bättre ljusförhållanden i stadsbilden och för bättre anpassning i kvarteret och den äldre bebyggelsen. Detaljplanen för kvarteret Ran och rådande planering måste ses mot bakgrund av sannolikt fler och större överskridanden av miljö kvalitetsnormer. Enligt plan- och bygglagen är det inte tillåtet att medvetet planera för ett överskridande av MKN. Relevanta skuggstudier verkar saknas i utställningsunderlaget. Föreningen kan inte hitta skuggstudien, varken i utsänt material eller på kommunens hemsida. Det är viktigt att medborgare har rätt att reagera och att beslut fattas utifrån en tillgänglig, relevant och tydlig skuggstudie.

Bestämmelser

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

I 1 kap. 2 och 5 §§ ÄPBL anges att det är en kommunal angelägenhet att planera användningen av mark och att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas.

Kungörelse om utställningen av planförslaget skall minst en vecka före utställningstidens början anslås på kommunens anslagstavla och införas i ortstidning. Kungörandet får dock ske senast den dag då utställningstiden börjar, om denna bestämts till minst fyra veckor. Av kungörelsen skall framgå

1. var planområdet ligger,
2. om förslaget avviker från översiktsplanen,
3. i vilken utsträckning mark eller annat utrymme eller särskild rätt till mark eller annat utrymme till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17-19 §§,
4. var utställningen äger rum,
5. inom vilken tid, på vilket sätt och till vem synpunkter på förslaget skall lämnas,
6. att den som inte senast under utställningstiden framfört synpunkter på förslaget enligt 13 kap. 5 § kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen. Ett exemplar av förslaget med en planbeskrivning enligt 26 §, en genomförandebeskrivning enligt 6 kap. 1 § och samrådsredogörelsen skall, innan förslaget ställs ut, sändas till länsstyrelsen och kommuner som berörs av förslaget (5 kap. 24 § ÄPBL)

Underrättelse om innehållet i kungörelsen skall senast dagen för kungörandet i brev sändas till

1. kända sakägare,
2. känd organisation av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en fastighet som berörs av planförslaget eller, om förhandlingsordning inte gäller, känd förening av hyresgäster som är ansluten till en riksorganisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen,
3. andra som har ett väsentligt intresse av förslaget. Om förslaget berör en samfällighet för vilken finns styrelse eller annan utsedd att förvalta samfällighetens angelägenheter, får underrättelsen sändas till en ledamot av styrelsen eller till förvaltaren. Saknas styrelse eller förvaltare, får underrättelsen sändas till en av delägarna för att hållas tillgänglig för alla.

Underrättelse enligt första stycket behöver inte sändas, om ett stort antal personer skall underrättas och det skulle innebära större kostnad och besvär än som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med underrättelsen att sända den till var och en av dem. Ägare av sådan mark eller sådant utrymme och innehavare av sådan särskild rätt till mark eller annat utrymme som avses i 24 § första stycket 3 skall dock alltid underrättas enligt första stycket. Detsamma gäller den som har meddelats ett föreläggande enligt 28 a § (5 kap. 25 § ÄPBL).

Under utställningstiden ska planförslaget åtföljas av

1. planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen,
2. samrådsredogörelsen,
3. program för planen, miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning, om sådana handlingar har upprättats,
4. annat planeringsunderlag som kommunen anser vara av betydelse för en

bedömning av förslaget. I planbeskrivningen ska redovisas planeringsförutsättningarna, planens syfte och skälen för planens utformning samt de överväganden som legat till grund för omfattningen av kravet på bygglov inom planområdet samt skälen för ett beslut om upphävande av strandskydd. Beskrivningen ska åtföljas av illustrationsmaterial, om det inte är uppenbart onödigt. Om planförslaget avviker från översiktsplanen, ska avvikelserna och skälen för denna redovisas i beskrivningen. Annat tillgängligt material som belyser förslagets innebörd, bör också ställas ut (5 kap. 26 § ÄPBL).

Länsstyrelsen ska pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, om det kan befaras att beslutet innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (12 kap. 1 § ÄPBL).

Den myndighet som har ått pröva överklaganden av beslut att anta en detaljplan ska antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt (13 kap. 8 § ÄPBL).

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljö- värden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket (3 kap. 6 § miljöbalken, 1998:808).

Anna Stenmark


Maria Törnblom

Bilaga

Hur man överklagar till mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt

Kopia

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

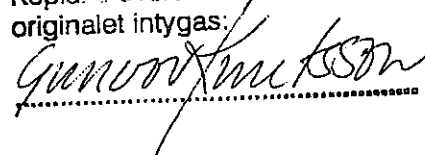
Kommunfullmäktige, kerstin.magnusson@umea.se

Byggnadsnämnden, hannele.hakkinen@umea.se, Detaljplanering@umea.se

Peder.seidegard@lansstyrelsen.se

Mapp G:/Enheter/Livsmiljö/Beslut och domar - juristernas ärenden/plan- och bygglagen/detaljplaner

Kopians överensstämmelse med
originalet intygas:





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.

UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden	
2013-03-06	
UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden	
Dnr.	2013-03-06
Dnr.	PLA 07-84

§ 23

Diariernr: KS000823/2008

Detaljplan för Ran 7 - syftet är att möjliggöra en påbyggnad av befintligt hotell.

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att avge yttrande i enlighet med byggnadsnämndens förslag.

Reservation

Patrik Brännberg

Ärendebeskrivning

Yttrande till mark- och miljödomstolen avseende detaljplanen för Ran 7.

Mål nr P 2953-12

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå ./ Umeå kommun m.fl. ang. detaljplan för Ran 7, Umeå kommun

Umeå kommun får anföra följande grunder till stöd för bestridandet.

Den aktuella fastigheten Ran 7 är belägen intill Storgatan och Storgatan utgör en värdekärna i riksintressemiljön för centrala Umeå. Umeå kommun anser dock inte att detta riksintresse påtagligt skadas genom planen.

Föreningen för Byggnadskultur har gjort jämförelser med detaljplanen för kvarteret Thor och vad Regeringen, Boverket och Riksantikvarieämbetet anfört i det ärendet. Umeå kommun anser att en sådan jämförelse inte låter sig göras; ärendena skiljer sig vida åt.

Först och främst medgav detaljplanen för kvarteret Thor bebyggelse i direkt anslutning till Storgatan emedan aktuell plan innebär att den gamla provinssiällkarvillan från 1929 som ligger mot Storgatan inte på något sätt förändras utan den tillkommande bebyggelsen är belägen innanför/bakom. Den låga bebyggelse som är karaktäristisk för den här delen av Storgatan kommer alltså inte att påverkas och inte heller kommer värdet för den omkringliggande äldre bebyggelse att reduceras..

Även volym- och storleksmässigt skiljer sig de två detaljplanerna åt väsentligt där såväl byggnads-/våningshöjden som byggnadsvolymen var betydligt större för kvarteret Thor än för kvarteret Ran.

Riksantikvarieämbetet har i sitt yttrande tagit fasta på gestaltningen av ny- och påbyggnader och att dessa ska samspela med omgivningen. I denna del har kommunen haft omfattande dialog med bl.a. Länsstyrelsen för att få till stånd att de tillkommande byggnaderna smälter in på ett sätt som gör att riksintresset inte påverkas. Länsstyrelsen har inte haft några kvarvarande synpunkter i den delen.

Mot bakgrund därav ska överklagandet avslås.

Beredningsansvarig

Ulrika Sundin Bonnedahl, Fastighets- och miljöjurist.

Beslutsunderlag

Länsstyrelsens begäran om yttrande
Byggnadsnämndens beslut
Arbetsutskottets förslag till beslut
Kommunstyrelsens förslag till beslut

Beredningsansvariga

Ulrika Sundin Bonnedahl, Fastighets- och miljöjurist.

Kommunfullmäktiges beslutsordning

Följande yttrar sig:

Patrik Brännberg, Åsa Ögren, Örjan Mikaelsson, Igor Jonsson, Lennart Holmlund, Lasse Jacobson.

Yrkande

Patrik Brännberg – Bifall till överklagan (avslag till förslag till yttrande).
Åsa Ögren (S), Örjan Mikaelsson (V), Igor Jonsson (M) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning som godkänns

Kommunstyrelsens förslag mot Patrik Brännbergs yrkande. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat enligt kommunstyrelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Mark- och miljödomstolen
Byggnadsnämnden

Spara



Sammanträdesprotokoll

2013-02-25

Kommunfullmäktige

Tid: Måndagen den 25 februari 2013 kl. 8:00-11:55

Plats: Kommunfullmäktigesalen

Beslutande: Se separat lista

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Tomas Wennström (S) Peder Westerberg (FP)

Sekreterare: Agneta Flumé §§ 20-37
Agneta Flumé

Ordförande: Marie-Louise Rönmark
Marie-Louise Rönmark

Justerare: Tomas Wennström Peder Westerberg
Tomas Wennström Peder Westerberg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum: 2013-02-25

Anslaget har satts upp: 2013-03-05

Anslaget tas ner: 2013-03-27

Förvaringsplats: Nämndskansliet

Underskrift: Kerstin Magnusson
Kerstin Magnusson

Umeå kommun
Kommunfullmäktige

Sammanträdesprotokoll
2013-02-25

Övriga deltagare

Tjänstemän

Mikael Öhlund, Vd Umeå Kommunföretag AB

Bertil Hammarstedt, Vd för INAB m fl

Håkan Gustafsson, Vd Umeå Parkerings AB (UPAB)

Tomas Blomqvist, Vd Umeå Vatten och Avfall (UMEVA)

Curt Kristoffersson, Vd Umeå Hamn

Ann-Sofi Tapani, Vd AB Bostaden

Göran Ernstson, Vd Umeå Energi

Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör

Claes Björnberg, kommunikation

Justeringsmännens sign:

Utdraget bestyrks:





74

2013-01-10

Dnr 2008.823
PLA 07-54

Mark- och miljödomstolen
Umeå tingsrätt
Box 138
901 04 UMEÅ

UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden 2013 -01- 10
Dnr. PLA 07-54

Mål nr P 2953-12

**Föreningen för Byggnadskultur i Umeå ./ Umeå kommun m.fl. ang.
detaljplan för Ran 7, Umeå kommun**

Med stöd av hos domstolen deponerad fullmakt får undertecknad avge följande yttrande.

Inställning

Umeå kommun bestrider yrkandena.

Grunder

För att ärendet ska hinna hanteras i erforderliga politiska nämnder hemställs om anstånd till den 6 februari 2013.

Umeå som ovan

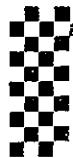
Ulrika Sundin Bonnedahl
Fastighets- och miljöjurist

Umeå Kommun

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

/sc!

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen



2013-01-10^{nk} 2013-01-10 Dnr 2008.823
Akt. P 2953-12 PLA 07-54

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden
2013-01-10
Dnr.

Mark- och miljödomstolen
Umeå tingsrätt
Box 138
901 04 UMEÅ

Aktbil. 4
UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:6
INKOM: 2013-01-10
MÅLNR: P 2953-12
AKTBIL: 4

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
BESLUT 2013-01-10
Begärt anstånd medges.

Janette Johansson
Janette Johansson

Mål nr P 2953-12

**Föreningen för Byggnadskultur i Umeå ./. Umeå kommun m.fl. ang.
Detaljplan för Ran 7, Umeå kommun**

Med stöd av hos domstolen deponerad fullmakt får undertecknad avge följande yttrande.

Inställning

Umeå kommun bestrider yrkandena.

Grunder

För att ärendet ska hinna hanteras i erforderliga politiska nämnder hemställas om anstånd till den 6 februari 2013.

Umeå som ovan

Ulrika Sundin Bonnedahl

Ulrika Sundin Bonnedahl
Fastighets- och miljöjurist

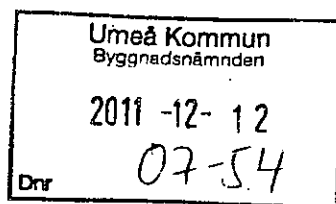
Umeå Kommun

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

lsc



Länsstyrelsen
Västerbotten



76

Beslut
Datum
2011-12-08

Ärendebeteckning
404-8240-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
RAN 7 inom Centrala Stan, Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har 2011-11-28 §199 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-10-12
meddelad i
Umeå

Mål nr P 189-12

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2012 -10- 12
Dnr PLA 07-54

Sparat som PLA 07-54-54

KLAGANDE

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, 894002-7934
Podiet Skattekonsulter 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

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 besvärsmått. 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 besvärsmått, 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.

DOMSKÄL

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.

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 utpekad 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 sägs 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.

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 ”natuskydds- 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.



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2012-01-02

Ärendebeteckning
403-8887-2011

Arkivbeteckning

1(3)

Rek + mb (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)

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar ert överklagande.

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

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.

Länsstyrelsen 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. Länsstyrelsen 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 Länsstyrelsens 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

Ärendebeteckning
403-8887-2011

3

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


Anna Stenmark


Maria Tornblom

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

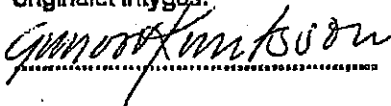
Clarion Collection Hotell Uman, Gunnar Bäckström, Storgatan 52, 903 26

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.

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

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

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

Länsstyrelsen Västerbotten
Ink. 2012-12-05
403-9240-2012

Besvär
2012-12-05

UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden
2012-12-06
Dnr. PLA 07-54-56

Mark – och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt

Klagande:

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

Motpart:

Umeå kommun

Överklagat beslut:

Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut
2012-11-22 att ogilla föreningens besvär över
Umeå kommuns beslut att anta ny detaljplan för
fastigheten Ran 7

Länsstyrelsens ärendebeteckning: 403-8629-2012

YRKANDE

Föreningen för byggnadskultur i Umeå (nedan kallad Föreningen) yrkar att Mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, måtte undanröja den antagna detaljplanen för fastigheten Ran 7 i Umeå kommun.

SKÄL

Föreningen anser att ett genomförande av detaljplanen skulle medföra en påtaglig skada, på område av riksintresse för kulturmiljövården, som inte kan godtas med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 6 § miljöbalken.

2012-12-05

Länsstyrelsen Västerbotten
2(3)
Ink. 2012 -12- 0 5

Föreningen åberopar vad vi har anfört i vår besvärsskrivelse till länsstyrelsen och vill härutöver tillägga följande.

Kvarteret Ran är beläget centralt inom området av riksintresse för kulturmiljövården, Umeå (AC 10), som omfattar större delen av Umeås stadskärna. Fastigheten Ran 7 ligger i en av värdekärnor som länsstyrelsen identifierat (*Storgatsmiljön genom centrum*) och i direkt anslutning till en annan identifierad värdekärna; *Stadens fasad mot älven*. Mitt emot fastigheten, på andra sidan Storgatan, ligger byggnadsminnet gamla Telegrafan/Riksbanken som är skyddat enligt kulturminneslagen. I nära anslutning till fastigheten ligger ytterligare en av de värdekärnor som länsstyrelsen har identifierat i sin reviderade riksintressebeskrivning; *Kyrkan, parken och läroverket*. Se bifogat utdrag, bilaga 1.

Både Riksantikvarieämbetet och Boverket har nyligen, i anledning av ett överklagat planärende till Regeringen, haft anledning yttra sig över riksintresset Umeå (AC 10). Kopior av Riksantikvarieämbetets och Boverkets yttranden och Regeringens beslut angående kvarteret Thor bifogas denna skrivelse; se bilagorna 2 - 4.

Riksantikvarieämbetet anför i sagda yttrande följande angående värdekärnan Storgatsmiljön genom centrum:

"Storgatan är den främsta historiska kommunikationsleden i staden. Här inryms mycket av det som utgör uttryck för riksintresset. Mycket av centrala Umeås värdefulla bebyggelse återfinns längs Storgatsstråket genom centrum. Här finns handelsgårdar, monumentala symbolbyggnader och förnäma bostadshus med tydligt koppling till Storgatans status som den viktigaste gatan i Umeå. Flera av byggnaderna har ett ståndsmässigt yttre och är två till tre våningar höga. Till höjd och volym är de jämbördiga och underordnar sig såväl Rådhuset som stadskyrkans torn. Detta är enligt länsstyrelsens precisering av riksintressebeskrivningen ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön centrala Umeå. Riksantikvarieämbetet delar i alla delar länsstyrelsens bedömning avseende miljöns kulturvården."

Exakt samma resonemang kan naturligtvis föras om kvarteret Ran som ligger snett bredvid kvarteret Thor; den gamla läkarvillan på fastigheten Ran 7 (som nu fungerar som entrébyggnad till Hotell Uman) är ju till yttermera visso direkt en del av värdekärnan Storgatsmiljön genom centrum.

I fördjupningen av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna uttalas att byggnader och miljöer som ingår i riksintressets värdekärnor skall vårdas och utvecklas i samråd med länsstyrelsen och i enlighet med gällande skydd i miljöbalk och kulturminneslag (se bifogat utdrag, bilaga 5). Den planerade tillbyggnaden på fastigheten Ran 7 kommer genom sin höjd, volym och utformning (precis som det planerade hotellbygget på kvarteret Thor) att reducerade kringliggande byggnader och helt ändra karaktären på denna del av Storgatsmiljön med kringliggande kvarter. De slutsatser som Riksantikvarieämbetet och Boverket drar i sina yttranden angående fastigheten Thor 3 (och Regeringen i sitt beslut i samma ärende), se bilagorna 2 - 4, kan m a o direkt appliceras också på detta ärende angående grann-fastigheten Ran 7.

2012-12-05

Länsstyrelsen Västerbotten

Ink. 2012 -12- 05 3(3)

En aspekt som Riksantikvarieämbetet berört i sitt yttrande angående detaljplanen för Thor 3, som också har relevans i detta ärende, är påpekandet att befintliga och större delen av planerade/beslutade höga byggnader i staden har sina lägen väster om Rådhusplanaden. I följd härav framstår det som än mera olämpligt att placera höga och dominerande byggnader öster om Rådhusplanaden; t ex på fastigheterna Thor 3 och Ran 7. Eller som Riksantikvarieämbetet uttrycker det:

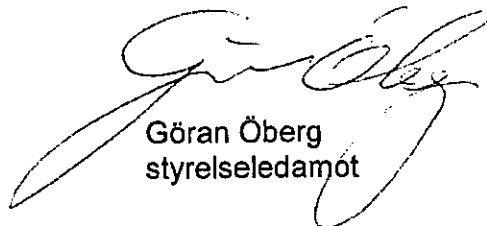
"När en karaktärsomvandling nu sker och en rad högre byggnader läggs till den äldre och lägre stadsbilden bör större restriktivitet råda i de områden som ännu tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre bebyggelse, dels i form av de karaktäristiska trähusen i en eller två våningar, dels monumentala byggnader med starka symbolvärden och en höjd på upp till tre våningar."

Detta sistnämnda är också något som Regeringen trycker hårt på i sitt beslut 2012-10-25 med formuleringen: *"I likhet med Riksantikvarieämbetet anser regeringen att större restriktivitet bör råda vid uppförandet av högre byggnader i områden som tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad låg bebyggelse."*

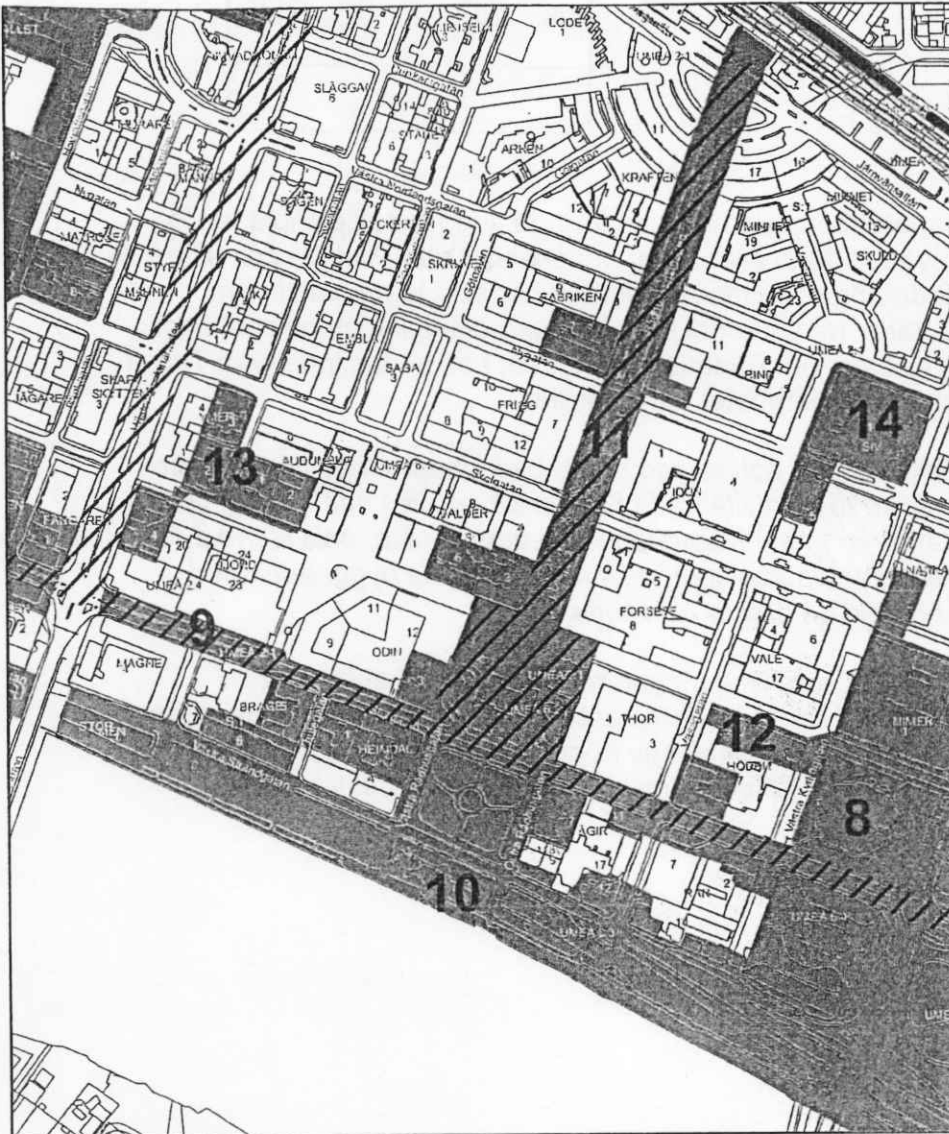
Föreningen för Byggnadskultur i Umeå



Iréne Gustafson
ordförande



Göran Öberg
styrelseledamöt



Förklaring till kartan:

Streckad linje markerar riksintresseområdets avgränsning.

Numreringen hänvisar till de särskilda värdebeskrivningarna.

Rödmarkerade områden utgör särskilda värdekärnor för riksintresset och uppvisar värdefulla stadsplanedrag.

Grå och vita markeringar inom avgränsningen är områden med värdefulla stadsplanedrag.

Skraffering markerar kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset.

Länsstyrelsen Västerbotten

Ink. 2012 -12- 05

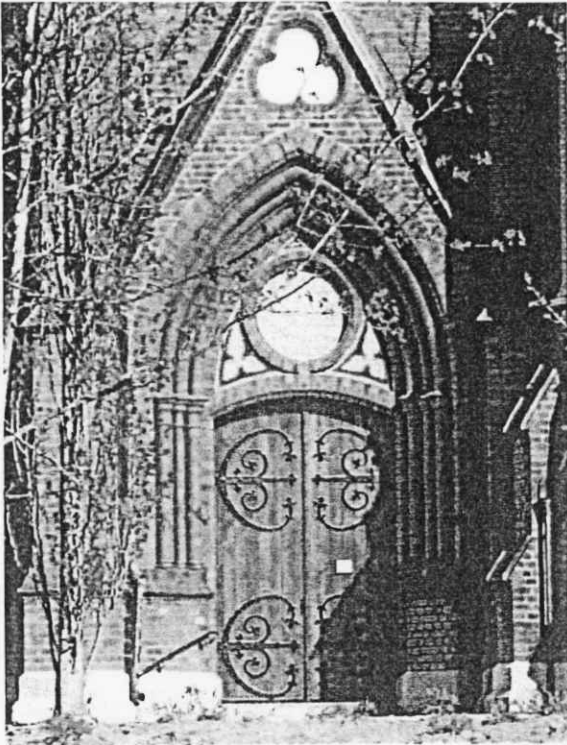
CENTRUM

8. 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 utvidgades nu 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. Efter detta upphörde riksgemenskapen och Sverige fick en ny konstitution och en ny kungadynasti.

Stadskyrkan är byggd 1892-94 på samma plats som de tidigare stadskyrkorna alltid legat. Den nya kyrkan byggdes i tegel, till skillnad från den tidigare träkyrkan. Den uppfördes i likhet med de samtida kyrkorna i Sundsvall och Luleå i nygotisk stil, vilket var i enlighet med den tidens smak och anvisningar. För att undvika att strandbrinken skulle ge vika under stenkyrkans tyngd byggdes den upp på en konstgjord kulle. I sam-

Ink. 2012-12-05



band med detta flyttades en del gravar som fanns på kyrkplatsen till västra kyrkogården vid gamla läsåretet 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 ett nytt läroverk, Mimerskolan, som stod klart år 1900. Den är uppförd i tegel och har en högrest och storslagen utformning med tre spetsigt avslutade utskjutande partier i huvudfasaden och 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. Resten av tomten blev inte byggd 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 det ställdes ut vid världsutställningen i Chicago 1893.

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 det ställdes ut vid världsutställningen i Chicago 1893.

9. STORGATSMILJÖN GENOM CENTRUM



Storgatan har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen allt sedan staden grundades på 1600-talet. Med den första bron över älven 1863 blev Storgatan ännu mer ett affärsstråk. Mellan kyrkan och Renmarksplanaden låg ett tjugotal större och mindre handelsgårdar.

Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan från 6 till 18 meter och det bestämdes att trähus fick byggas i högst två våningar och stenhus i tre våningar, vilket blev avgörande för stadens utseende. De gamla handelshusen var vid sekelskiftet 1900 ännu det samhällsbärande skiktet, men gick alltmer tillbaka. Bara fem handelsgårdar återuppfördes efter branden. Handelscentrum flyttades nu till Kungsgatan och det nya Rådhusorget. Storgatan blev istället del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med monumentala byggnader och några förnäma bostadshus.

Om Storgatans tid som handelscentrum minner den Reiniusska gården i kvarteret Heimdal. Det är den enda bevarade huvudbyggnaden till en handelsgård från 1800-talet i Umeå. Dess rikt dekorerade panel som ritats av Carl Fridolf Sandgren är ett mycket tydligt exempel på hur arkitekturdetaljer och utsmyckningar lånades från den samtida stenhusarkitekturen i större städer, vilken i sin tur influerats av den kontinentala arkitekturen. På detta sätt kom klassiska europeiska stilideal att omformas till Umeås träarkitektur, framför allt under 1890-talet.

I grannkvarteret Brage ligger en senare handelsgård från 1916, den Wiknerska gården. Den ritades av Erik Eriksson och är ett fint prov på hans

rika produktion från 1910-20-talen. Motivet med frontespis med bruten takform ovanför ett burspråk var ett av hans favoritmotiv som gör att man lätt känner igen hans verk.

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 den omsorgsfullt anlagda Rådhusparken. Fasaderna bildar representativa fonder som förstärker Rådhusparkens självklara roll som Umeås viktigaste grönyta. Alltsedan den anlades 1897 har umeborna spatserat och kopplat av i denna oas i hjärtat av staden.

Rådhuset tronar på andra sidan Storgatan i parkens översta del. På sidorna omfamnas parken av Stora hotellet och Handelsbanken, exponerade i sina hela längder. I hörnet mellan Rådhuset och Stora hotellet, dåtidens verkliga A-läge, står bankpalatset som uppfördes för Västerbottens läns sparbank.

Rådhuset stod klart 1892 och är uppfört i holländsk nyrenässans efter ritningar av stadsarkitekten Fredrik Olaus Lindström. Det förhöjda mittpartiet med krönande torn, trappstegsgavel och praktfullt inramat ur, ger byggnaden dess omisskännliga karaktär av rådhus. Huvudfasaden mot älven i söder har en värdig men samtidigt festlig karaktär, passande för ett rådhus som skulle innehålla lokaler för såväl stadens administration som rättskipning och offentliga tjänster.

Sparbanken hade ursprungligen sin huvudentré mot Storgatan. Byggnaden uppfördes 1915-17 i handslaget tegel i tidstypisk mörkbrun ton. Med sin strama och enkla fasad och omsorg om detaljer utgör byggnaden ett framåtsyftande exempel från brytningstiden mellan nationalromantik och tjugotalsklassicism. Bankhuset är ett av Umeås arkitektoniska huvudnummer och är ritat av Torben Grut som tillhörde den yppersta arkitekteliten i Sverige. Åren innan ritade han bland annat Stockholm stadion inför olympiaden.

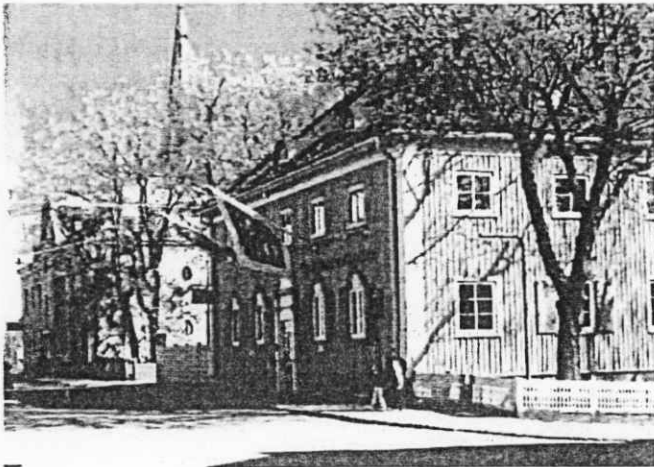


Bankbyggnaden vid Rådhusparken, nuvarande Handelsbanken, uppfördes 1894 efter ritningar av Ernst Stenhammar. Han var en av de mer namnkunniga Stockholmsarkitekterna vid denna tid och tillhörde den generation arkitekter som strävade efter äkthet i materialen och efter fasadkompositioner som skulle återspegla byggnadens inre. Banken är utformad för att uttrycka trygghet och säkerhet och har därför fått drag av en försvarsanläggning. Med sin kraftiga bastion av sten och tornliknande trapphus av tegel påminner den om de svenska Vasaborgarna från 1500-talet.

Längre österut finns ytterligare en offentlig byggnad, gamla riksbanken med post och telegraf. Den uppfördes 1900-1902 efter ritningar av F. O. Lindström, som vid den tiden var tillbaka i Stockholm med framför allt Riksbanken och Telegrafverket som uppdragsgivare. Lindström gav byggnaden värdiga drag av florentinsk ungrenässans, vilket var typiskt för banker under 1800-talets slut och avsåg att föra tankarna till 1400-talets Florens där bankväsendet uppstod. I sin fasadkomposition var banken alltså traditionell, men i sin materialverkan med naket rött tegel anslöt den till det modernare kravet på äkthet i byggnadsmaterialen. Och i det eleganta smidet över riksbankens entré gör den nya tidens sirliga jugendstil entré i Umeå.

I kvarteret Ägir, snett emot, ligger gamla apoteket, ett av få privata stenhus som byggdes efter branden och det enda kvarvarande exemplet i Umeå på den rika putsarkitektur som var på modet för hyreshus och större bostadshus under 1800-talets senare del. Längre österut i kvarteret Ran ligger ytterligare två förnämare bostadshus, provinsialläkarvillan från

Ink. 2012 -12- 05



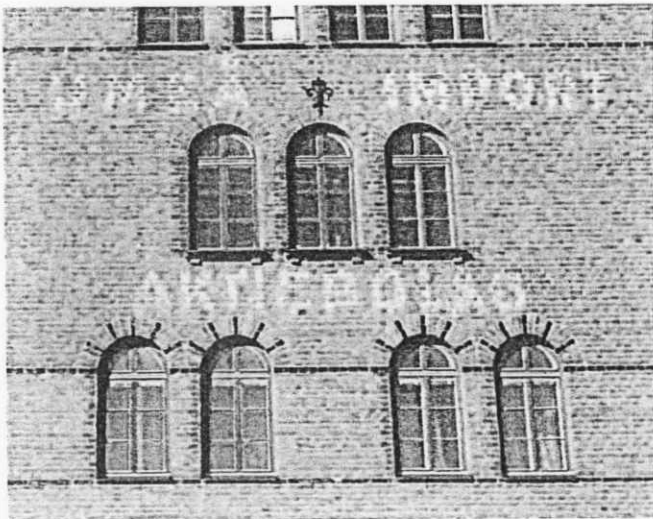
1929 med drag av klassicistisk herrgårdsarkitektur, och ett hyreshus i kvardröjande jugendstil från 1924. Särskilt det senare är välbevarat och utgör ett av de finaste exemplen på 1920-talets hyreshus i Umeå.

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

10. STADENS FASAD MOT ÄLVEN

Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Vid stranden låg sedan äldsta tid ett gytter av sjöbodar och magasin för handelsmännens varor. Allt detta sopades undan i stadsbranden 1888. I den nya planen ville man göra stadens fasad mot älven mer representativ. Därför drog man en strandgata närmast kajen och placerade byggnaderna utmed denna så att deras huvudfasader vette mot älven. Flera av byggnaderna fick ett och samma sockelmateriäl, nämligen grovhuggen granit. Även muren vid Stora hotellets terrass byggdes i samma materiäl.

De många enskilda handelsmagasinen från tiden före branden ersattes 1901 av en enda bolagsägd magasinsbyggnad i sten – ett gott exempel på det sena 1800-talets förkärlek för monumentala anläggningar och idag en symbol för den forna sjöfartsstaden Umeå. Magasinet inrymde även lokaler för tullkammaren.



Så sent som 1947 var fortfarande hamnverksamheten så livaktig och omfattande att staden behövde fler lokaler för den. Hamnmagasinet som då ritades av stadsarkitekten Kjell Wretling understryker den långa sjöfartstraditionen. Dess värdiga klassiska formspråk och röda tegelfasader ansluter mycket väl till det gamla tullmagasinet och de övriga offentliga tegelbyggnaderna vid älven. Hamnmagasinet och tullmagasinet är betydelsefulla komponenter i upplevelsen och förståelsen av Umeås kajområde.

När Stora hotellet uppfördes 1894 – två år innan järnvägen kommit till staden – fick det ett optimalt läge för resande, mellan de två viktigaste transportstråken Storgatan och älven. Att byggherren var Umeå sjömans-

hus, en slags fackförening och försäkringskassa för sjöfolket, kan också vara en del av förklaringen till placeringen vid älven. Den största delen av byggnaden upptogs inte av rum för resande utan av lokaler för sjömanshuset och nöjeslokaler. Hotellet blev snabbt det dominerande nöjescentrumet och platsen för stadens officiella högtidligheter.

Den närmast explosionsartade framväxten av stadshotell i Sverige runt sekelskiftet 1900 förklaras delvis av järnvägens utbyggnad och ökat resande, men en väl så viktig förklaring var även det framväxande borgerskapets nya umgängesvanor och krav på en mer ståndsmässig ram för det offentliga livet. Stora hotellets centrala läge i staden och utmärkande kontrastrika färgbehandling ger byggnaden stor betydelse för stadsbilden och stadens fasad mot älven. Trots tillbyggnader och inre ombyggnader är

hotellet fortfarande välbevarat utvändigt. Det är ett tydligt uttryck för den expansion och de förändrade sociala mönster som påverkade sekelskiftets Umeå.

På andra sidan Rådhusparken i kvarteret Ägir finns ytterligare en karaktärsbyggnad för Umeå, gamla elverket. Det uppfördes 1892 och innehöll stadens första elektricitetsverk som drevs av ånga. Eftersom elverket skulle försörja gatlyktorna i centrala staden valdes en så central placering som möjligt. Driften var igång till 1899 då Klabböle vattenkraftstation invigdes. Fram till 1917 inrymde elverket i Umeå även stadens brandkår, som använde tornet för att torka våta tygslangar. Elverkets medeltida rundbågestil var typisk för byggnader med "industriellt ändamål" vid den här tiden, och det höga krenelerade hörntornet har blivit ett karaktäristiskt blickfång i stadsbilden.

Mellan elverket och kyrkan ligger en rad förnämre bostadshus. Aschanska villan ritades av Ragnar Östberg som vid denna tid var flitigt anlitad för finare villor i Stockholm och även hade ritat Scharinska villan ett par år tidigare. Senare skulle han räknas till en av de mest betydelsefulla inom den svenska arkitekturhistorien, med Stockholms stadshus som huvudnummer. Aschanska villan uppfördes 1906 för överste Wilhelm Aschan, chef vid Dragonregementet.

Grannhuset på andra sidan Vasagatan ritades 1897 av Sigge Cronstedt, också det en Stockholmsarkitekt. Det kom tidigt att bebos av en annan hög officer, överste Nestor Aspgrén, chef vid Västerbottens regemente. Med regementenas och officerskårernas ankomst fick Umeå ett livligare societetsliv som mer liknade huvudstadens där det småborgerliga gemytet ersattes av formella mottagningar och överdåd. I överste Aschans hem fick stadens societet sitt centrum.

Längre österut ligger stadens första varmbadhus från 1894, med badinrättning, dusch och bastu i källarvåningen och bostads- våning ovanför. Vid denna tid hade allmänheten små möjligheter att bada. Utöver en balja i köket fanns ett kallbadhus i älven och detta varmbadhus vid Västra Strandgatan.

En av de ivrigaste tillskyndarna för att staden skulle bygga en allmän badinrättning var den mångåriga borgmästaren Albin Ahlstrand. Han bodde i den palatsliknande tegelvillan intill, byggd av överblivet tegel från kyrkan 1892. Huset kallas borgmästarvillan och framstår med sitt krenelerade trapphustorn, trappstegsgavlar och många detaljrika dekorationer som ett litet slott.

De representativa offentliga byggnaderna i tegel och de förnäma bostadshusen huvudsakligen i trä berättar tydligt att Västra Strandgatan var 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. Ända fram till andra världskriget gick Sveabolagets kustpassagerarbåtar upp till Umeå. Öppenheten är här ett viktigt karaktärsdrag. De flesta av husen skapades under en femtonårsperiod och även om de är arkitektoniska individer så har de gemensamma nämnare i skala, material, kulörer och elegans, och bildar därför en fint sammanhållen miljö.



11. RÅDHUSESPLANADEN – PARADSTRÅK MED EGEN UTFORMNING

Rådhusplanaden anlades efter stadsbranden. Denna esplanad fick i motsats till de två äldre esplanaderna i staden, Östra och Västra esplanaden, den utformning som rekommenderades i byggnadsstadgan för Sveriges städer från 1874. Därför har Rådhusplanaden två körbanor som kantas



SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIÉÄMBETET

Länsstyrelsen Västerbotten
ink. 2012-12-05

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Yttrande

Datum 2012-04-02
Dnr 331-674-2012

Ert datum 2012-02-15
Er beteckning 10113-630/2012

Remiss från Boverket – överklagande av beslut om upphävande av detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. inom centrala Umeå i Umeå kommun, Västerbottens län

Remiss

Riksantikvarieämbetet har från Boverket, på anmodan av regeringen, fått en remiss avseende överklagande av beslut om upphävande av detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. i centrala Umeå. Ärendet berör ett område av riksintresse för kulturmiljövården.

Riksantikvarieämbetets ställningstagande

Riksantikvarieämbetet anser att länsstyrelsens beslut om att upphäva detaljplanen ska stå fast. Ett genomförande av planen skulle innebära påtaglig skada på kulturmiljön inom riksintresseområdet Umeå (AC10).

Riksantikvarieämbetet handläggning

Riksantikvarieämbetet har granskat handlingarna i ärendet och även företagit syn på plats i Umeå.

Planeringsprocessen och planeringsförutsättningarna

Länsstyrelsen har såväl i samrådsyttrande (2008-09-09) som i yttrande över den utställda planen (2010-06-30) påpekat att detaljplaneförslaget, i den del som rör förtätning av befintligt kvarter med hotell och bostäder, inte tillgodoser riksintresset för kulturmiljö. Länsstyrelsen har i sina yttranden även lämnat rekommendationer om hur kommunen skulle kunna bearbeta planen så att riksintresset tillgodoses. Dessa rekommendationer har bl.a. rörl lägre byggnadshöjd, minskad volym och mer uppbruten fasadutformning som i högre grad tar fasta på karaktären i omgivande bebyggelsestruktur. Med dessa åtgärder bedömer länsstyrelsen att byggnadskomplexets dominans över de närmaste omgivningarna inom riksintresseområdet skulle reduceras och förnyelsen av kvarteret skulle därmed kunna anses tillgodose riksintresset. Planen har inte justerats utifrån

Riksantikvarieämbetet
Storgatan 41
Box 5405
114 84 Stockholm
Tel 08-5191 8000
E-post riksant@raa.se
Hemsida www.raa.se
Org.nr 202100-1090
Plusgiro 599 94-4
Bankgiro 5052-3620

länsstyrelsens synpunkter. Länsstyrelsen har därför beslutat att överpröva och även upphäva kommunens beslut att anta planen.

Under detaljplaneprocessens gång har kommunen antagit en fördjupning av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna (2011-08-29). Syftet med fördjupningen har bl.a. varit att ge möjlighet till förnyelse av stadskärnan samtidigt som hänsyn ska tas till befintliga karaktärsdrag och kulturvärden.

Riksintresset Umeå (AC 10)

Det område som detaljplanen omfattar är beläget inom området av riksintresse för kulturmiljövården, Umeå (AC 10). Riksantikvarieämbetet beslutade den 19 mars 2010 om tillägg till och ändring av värdebeskrivningen gällande område av riksintresse för kulturmiljövården Umeå (AC 10). Den 20 april 2010 beslutade länsstyrelsen i Västerbottens län om en precisering av riksintressebeskrivningen. Revideringen och preciseringen av riksintresset har skett parallellt med att kommunen i dialog med länsstyrelsen utarbetat en fördjupning av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

Motiven för Riksantikvarieämbetets bedömning

Kvarteret Thor är beläget centralt inom området av riksintresse för kulturmiljövården, Umeå (AC 10), som omfattar större delen av Umeå stadskärna. Enligt den precisering av riksintresset som länsstyrelsen arbetat fram ingår kvarteret Thor inte i någon av de värdekärnor som länsstyrelsen identifierat inom riksintresseområdet. Däremot gränsar det direkt till tre av de markerade värdekärnorna som visar var det finns för riksintresset representativa miljöer. En av dessa värdekärnor är Storgatsmiljön genom centrum. Storgatan är den främsta historiska kommunikationsleden i staden. Här inryms mycket av det som utgör uttryck för riksintresset. Mycket av centrala Umeås värdefulla bebyggelse återfinns längs Storgatsstråket genom centrum. Här finns handelsgårdar, monumentala symbolbyggnader och förnåma bostadshus med tydlig koppling till Storgatans status som den viktigaste gatan i Umeå. Flera av byggnaderna har ett sländmässigt yttre och är två till tre våningar höga. Till höjd och volym är de jämbördiga och underordnar sig såväl Rådhuset som stadskyrkans torn. Detta är enligt länsstyrelsens precisering av riksintressebeskrivningen ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön centrala Umeå. Riksantikvarieämbetet delar i alla delar länsstyrelsens bedömning avseende miljöns kulturvärden.



I fördjupningen av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna rör ett avsnitt den s.k. Centrumfyrkanten som bl.a. omfattar kvarteret Thor. Översiktsplanen pekar ut ett antal omvandlingsområden. Kvarteret Thor utgör inte något av dessa. Till de riktlinjer för stadsutveckling i området som formuleras i planen finns också ett avsnitt "Förhållningssätt till kulturmiljö". I detta avsnitt sägs bl.a. att: "Ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekämor föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstärilg kvalitet" (s. 35). Enligt Riksantikvarieämbetets bedömning strider den aktuella detaljplanen just mot dessa intentioner som är formulerade för att tillgodose riksintresset. Den planerade byggnaden kommer genom sin höjd, volym och kompakta utformning att reducera kringliggande byggnader och helt ändra karaktären på denna del av Storgatsmiljön med kringliggande kvarter.

Kommunen hävdar att kvarteret Thor inte ingår i riksintresseområdet Umeå (AC 10). Riksantikvarieämbetet vill här påpeka att området av riksintresse för kulturmiljövården Umeå (AC 10) omfattar i stort sett hela Umeå stadskärna. Däremot ingår inte kvarteret Thor i någon av de av länsstyrelsen identifierade värdekärnorna inom riksintresset.

Kommunen har arbetat fram ett flertal andra detaljplaner inom riksintresseområdet som medger förtätning, om- och nybyggnader. Sammantaget innebär detta att gränsen för vad riksintresseområdet tål måste anses, om inte passerad, så i varje fall nådd. Riksantikvarieämbetet har i kommunens handlingar försökt utläsa ett förhållningssätt till riksintresseområdet i sin helhet. Att de befintliga, och större delen av de planerade och beslutade, höga byggnaderna i staden har sina lägen väster om Rådhusplanaden ser Riksantikvarieämbetet som ytterligare ett argument till varför kvarteret Thor, öster om esplanaden, utgör en olämplig plats för en så hög och dominerande byggnad. När en karaktärsomvandling nu sker och en rad högre byggnader läggs till den äldre och lägre stadsbilden bör större restriktivitet råda i de områden som ännu tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre bebyggelse, dels i form de karaktäristiska trähusen i en eller två våningar, dels monumentala byggnader med starka symbolvärden och med en höjd på upp till tre våningar.

Att kvarteret byggs om och förtätas har Riksantikvarieämbetet inga synpunkter på. Det är de nya byggnadernas höjd, volym och utformning som gör att riksintressets

värden påtagligt skulle skadas genom att de kraftigt bryter mot befintliga karaktärsdrag och reducerar befintliga byggnaders kulturvärden.

Kommunen anför att den påtagliga skadan eventuellt skulle ligga i den skuggning som uppstår p.g.a. byggnadens höjd. Det är inte det faktum att byggnaden skuggar en annan byggnad inom riksintresset som avgör om skadan ska bedömas som påtaglig eller inte. Grunden för bedömning av skadans omfattning redovisas i stycket ovan.

Sammantaget innebär detta att Riksantikvarieämbetet delar länsstyrelsens bedömning att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära påtaglig skada på riksintresset Umeå (AC10).

Kommunens synpunkter avseende tillämpning av 3 och 4 kap. miljöbalken

Umeå kommun anför i sitt överklagande att det av 3 kap. miljöbalken följer att företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Riksantikvarieämbetet vill här upplysa om att det i det aktuella ärendet är 3 kap. 6 § 2 st. miljöbalken som är tillämpligt då detaljplanen berör ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Således ska området skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön. Verksamheter som inte är av riksintresse, dvs. av annat allmänt intresse eller av enskilt intresse, får inte under några omständigheter leda till påtaglig skada på riksintresset. Avvägningar utifrån uttrycket "så långt möjligt" är alltså inte möjliga att göra i detta fall.

Kommunen anför att även om 4 kap. 1 § miljöbalken inte är direkt tillämplig i detta ärende så finns det enligt kommunen skäl att ta hänsyn till vad som där uttrycks beträffande tätortsutveckling och lokalt näringsliv. Riksantikvarieämbetet konstaterar, liksom kommunen, att 4 kap. miljöbalken inte är tillämpligt i detta ärende då det rör sig om ett område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § 2 st. miljöbalken.

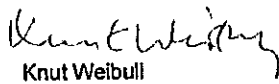
Kvarteret Thor ligger inom område som är fast fornlämning

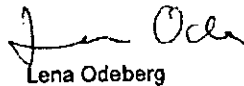
Upplysningsvis vill Riksantikvarieämbetet poängtera att kvarteret Thor ligger inom de delar av centrala Umeå som är fast fornlämning (Umeå stad 128:1) enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. Åtgärder som berör fornlämningen kan kräva tillstånd från länsstyrelsen. Åtgärder bör alltid föregås av ett samråd med



länsstyrelsen. Ett sådant samråd kan med fördel ske i samband med det samråd som avser detaljplanen.

Delta beslut har fattats av överantikvarien Knut Weibull efter föredragning av handläggaren Lena Odeberg. Även avdelningschefen Birgitta Johansen och biträdande avdelningschefen Anita Bergenstråhle-Lind har deltagit i den slutliga handläggningen.


Knut Weibull


Lena Odeberg

Kopia till: Länsstyrelsen i Västerbottens län

Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. inom centrala Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län

Plan- och bygglagen (1987:10) har upphört att gälla den 2 maj 2011 och ersatts med plan- och bygglagen (2010:900). Enligt övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen ska dock äldre bestämmelser fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och i överklaganden av sådana mål och ärenden. De laghänvisningar som fortsättningsvis görs i detta yttrande avser därför plan- och bygglagen (1987:10), PBL.

Boverkets ställningstagande

Boverket delar länsstyrelsens bedömning och anser att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen bör därför stå fast. Boverket avstyrker bifall till överklagandet.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Umeå har den 26 september 2011 antagit en detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. i centrala Umeå. Av handlingarna i ärendet framgår bl.a. följande.

Planområdet ligger i centrala Umeå och omfattar i huvudsak fastigheterna Thor 3 och 4 samt en kortare sträcka av Storgatan. Området är i dag planlagt för bostads- och handelsändamål i upp till tre till fyra våningar. All mark inom kvarteret Thor är i enskild ägo.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för förtätning av befintligt kvarter med hotell och bostäder. Syftet är vidare att säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

När planarbetet påbörjades fanns det en fördjupning av översiktsplanen för centrala Umeå från 1998. Parallellt med arbetet med detaljplanen har därefter en ny fördjupning av översiktsplanen för Umeås centrala stadsdelar tagits fram. Den nya fördjupningen antogs av kommunfullmäktige den 29 augusti 2011 och

kommunfullmäktige inväntade beslutet om översiktsplanen innan detaljplanen antogs.

Länsstyrelsen har inför kommunens arbete med fördjupningen av översiktsplanen genomfört en översyn av kulturmiljövårdens områden av riksintresse. Såväl enligt länsstyrelsens uppdaterade underlag som enligt den nya fördjupningen av översiktsplanen ligger planområdet inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen ansett att det inte är tillfredsställande ur riksintressesynpunkt med en lydelse som "Bygg högre och tätare där så är lämpligt i de centrala stadsdelarna" utan att närmare än så ange vilka platser som är lämpliga för högre och tätare bebyggelse.

Länsstyrelsen har vidare när det gäller den nu aktuella detaljplanen under hela detaljplaneprocessen framhållit att detaljplanen inte tillgodoser riksintresset för kulturmiljövård. Sedan kommunen antagit planen har länsstyrelsen med stöd av 12 kap. 1-3 §§ PBL beslutat att pröva och därefter upphävt kommunens antagandebeslut med hänsyn till påverkan på riksintresset.

Kommunen har överklagat länsstyrelsens upphävandebeslut.

Boverket har på uppmaning av regeringen hört Riksantikvarieämbetet i ärendet. Riksantikvarieämbetets yttrande bifogas detta yttrande.

Boverkets bedömning

Frågan i ärendet gäller således om ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och länsstyrelsen därmed haft stöd för sitt beslut att med stöd av 12 kap. 1 och 3 §§ PBL upphäva kommunens antagandebeslut.

Påverkan på riksintresset

Kommunen har anfört bl.a. följande. Kvarteret Thor som sådant är inte utpekad som riksintresse förutom att det är en del av stadskärnan. Det finns redan flera byggnader längs Storgatan som överstiger tre våningar. Man kan därför inte tala om avvikelse från en enhetlig bild när det gäller den föreslagna bebyggelsen. Intilliggande kvarter som utgör särskilda värdekärnor för riksintresset kommer visserligen att påverkas av skuggning under delar av dagen. Men en sådan påverkan kan inte uppfattas som påtaglig skada på riksintresset.

Beträffande kommunens invändning att kvarteret Thor inte är utpekad som riksintresse konstaterar Boverket att kvarteret såväl enligt kommunens fördjupning av översiktsplanen som enligt länsstyrelsens underlag till översiktsplanen ligger inom område som bedömts vara av riksintresse för kulturmiljövården. Det är riktigt att kvarteret inte är angivet som någon värdekärna. För bedömningen av om en åtgärd leder till påtaglig skada på ett riksintresse är det dock påverkan på riksintressets värden som är avgörande. Detta gäller oberoende av om en åtgärd vidtas direkt i en värdekärna eller utanför den och till och med om åtgärden vidtas utanför själva riksintresseområdet.

Riksantikvarieämbetet har delat länsstyrelsens bedömning att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära påtaglig skada på kulturmiljön inom riksintresseområdet. Riksantikvarieämbetet har sammanfattningsvis anfört följande. Kvarteret Thor gränsar direkt till tre av de markerade värdekärnorna som visar var det finns för riksintresset representativa miljöer. En av dessa värdekärnor är Storgatsmiljön genom centrum. Den planerade byggnaden kommer genom sin höjd, volym och kompakta utformning att reducera kringliggande byggnader och helt ändra karaktären på denna del av Storgatmiljön med kringliggande kvarter. Kommunen har också arbetat fram ett flertal andra detaljplaner inom riksintresseområdet som medger förtätning, om- och nybyggnader. Sammantaget innebär detta att gränsen för vad riksintresseområdet tål måste anses nådd. Det är alltså inte, så som kommunen påstått, den skuggning som uppstår till följd av byggnadens höjd som har betydelse för bedömningen av skada på riksintresset.

Boverket ansluter sig till Riksantikvarieämbetets bedömning. Visserligen kan förändringar tillåtas också inom områden av riksintresse för kulturmiljövården, men dessa förändringar måste anpassas så att de inte skadar riksintresset påtagligt. Den bebyggelse som tillåts genom planen har inte anpassats på ett sådant sätt att riksintresset tillgodoses. Boverket vill dessutom framhålla att det förhållandet att riksintresset redan kan vara påverkat av annan exploatering inte utgör skäl att tillåta ytterligare skada.

Frågan om hänsyn till andra intressen

Kommunen har anfört att även om riksintresset skulle anses skadas påtagligt så ska detta ställas mot kommunens uttalade önskan och behov av att förtäta stadskärnan. Enligt kommunen ska en skälighetsavvägning göras inom ramen för begreppet "så långt möjligt". Hänsyn bör enligt kommunen också tas till vad som sägs om tätortsutveckling i 4 kap. 1 § miljöbalken, även om den bestämmelsen inte är direkt tillämplig i ärendet.

Boverket vill framhålla att det, när det gäller åtgärders påverkan på ett riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken, enbart handlar om att göra skadebedömningar. Det finns alltså inte utrymme för att väga in andra intressen och hänsyn, som t.ex. lokal utveckling. Om en åtgärd leder till påtaglig skada på ett riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken innebär det att åtgärden inte kan tillåtas. Möjligheten att ta hänsyn till tätortsutveckling är begränsad till områden som är av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken. Uttrycket att ett intresse "ska så långt möjligt skyddas" gäller inte riksintressen, utan områden som innehåller intressen som inte är så unika att de bedömts vara av riksintresse. Endast om olika riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken står mot varandra finns det utrymme för avvägningar. Detta betyder dock inte att det är omöjligt att vidta åtgärder och förändringar inom områden som är av riksintresse. Som anförts ovan kan förändringar tillåtas men dessa måste gå att förena med berörda riksintressen.

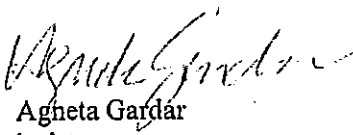
Sammanfattningsvis anser Boverket att länsstyrelsen har haft stöd för sitt beslut att enligt 12 kap. 1 och 3 §§ PBL upphäva kommunens antagandebeslut och att

länsstyrelsens beslut därför bör stå fast.

Detta yttrande har beslutats av chefen för Enheten för planering och bygglov Patrik Faming. Juristen Agneta Gardar har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också bebyggelseantikvarien Suzanne Pluntke deltagit.



Patrik Faming
enhetschef



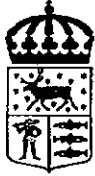
Agneta Gardar
jurist

Bilaga:

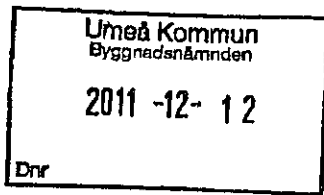
Riksantikvarieämbetets yttrande

Kopia till:

Riksantikvarieämbetet



Länsstyrelsen
Västerbotten



104

Beslut
Datum
2011-12-08

Ärendebeteckning
404-8240-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
RAN 7 inom Centrala Stån, Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har 2011-11-28 §199 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

NP § 155		
KS § 123		
KF § 199	2008.823	214

Detaljplan för fastigheten Ran 7 - antagandehandling

BESLUT

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Ran 7.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ett förslag till detaljplan har upprättats av Detaljplanering, Umeå kommun. Detaljplanen omfattar fastigheten Ran 7 i centrala Umeå. Syftet är att möjliggöra en påbyggnad av befintligt hotell inom den aktuella fastigheten med tre till fyra våningar (inkluderar ej den s.k. läkarvillan).

Planförslaget medger en höjning av högsta totala byggnadshöjd, vilken regleras skiftande för olika byggnadsvolymer med en maximal högsta totala byggnadshöjd om 33 meter över nollplanet.

Inför antagandet av planen har planbestämmelsen (f) reviderats och kompletterande text införts i planbeskrivningen avseende gestaltning och färgsättning, se Utlåtande utställning 2. Byggnadsnämnden har efter utställningen godkänt det senast reviderade planförslaget och föreslagit kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Underlag för beslut

I detaljplanens utställningsskede framförde länsstyrelsen inte någon erinran gällande beslut om överprövning, enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Plankarta och planbeskrivning har reviderats i enlighet med länsstyrelsens synpunkter.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott har tidigare, vid samrådet, beslutat att tillstyrka planförslaget med betoning på att i återstående planarbete och i bygglovskedet ställa höga krav på kvalitet i gestaltning och utformning med hänsyn till omgivande befintlig bebyggelse och kulturmiljö.

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i arbetet med den fördjupade översiktsplanen, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, som antogs av kommunfullmäktige 2011-08-29.

Mot ovanstående bedömning av översiktspaneläget och med länsstyrelsens ställningstagande som grund, bedöms detaljplanen kunna antas av kommunfullmäktige.

HANDLINGAR

Byggnadsnämndens beslut 2011-09-28	<u>Bilaga</u>
Utlåtande utställning 2 (sep 2011)	<u>Bilaga</u>
Plankarta (juni 2011)	<u>Bilaga</u>
Planbeskrivning (juni 2011, reviderad sep 2011)	<u>Bilaga</u>
Skuggstudie, bilaga (juni 2011)	<u>Bilaga</u>
Genomförandebeskrivning (juni 2011, reviderad sep 2011)	<u>Bilaga</u>
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för kulturmiljö	<u>Bilaga</u>
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för luftmiljö	<u>Bilaga</u>
Utlåtande utställning 1 (mars 2011)	<u>Bilaga</u>
Samrådsredogörelse (okt 2010)	<u>Bilaga</u>
Planprogram (okt 2008)	<u>Bilaga</u>

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag
Kommunstyrelsens förslag till beslut

BEREDNINGANS SVARIG

Isabella Forsgren, planeringschef
Linnea Grahn, planeringsarkitekt

KOMMUNFULLMÄKTIGES BESLUTSORDNING

Följande yttrar sig:

Åsa Ögren, Patrik Brännberg, Igor Jonsson, Eric Bergner,
Veronica Kerr, Britt-Marie Lövgren och Lasse Jacobson.

Yrkanden

Åsa Ögren (S), Igor Jonsson (M), Eric Bergner (C), Veronica
Kerr (KD), Britt-Marie Lövgren (FP), Lasse Jacobson (V) –
Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Patrik Brännberg (RSE) – Avslag.

Propositionsordning som godkänns:

Kommunstyrelsens förslag (bifall) mot Patrik Brännbergs
yrkande (avslag). Kommunfullmäktige bifaller
Kommunstyrelsens förslag

Kommunfullmäktige

2011-11-28

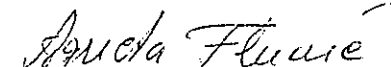
Plats och tid Kommunfullmäktiges sessionssal, Stadsbiblioteket
klockan 09.00-12.10, 13.10-16.20

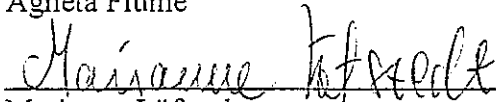
Beslutande Se separat lista
Ersättare Se separat lista

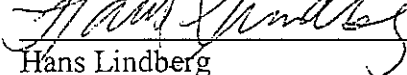
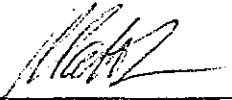
Övriga deltagande Ingalill Bengtsson
Carina Lidgren Heimersson, stadsjurist

*Justeringens plats
och tid* Sekreterarens tjänsterum, stadshuset 2011-12-05 klockan 15.00

Utses att justera Hans Lindberg (S) Mattias Larsson (C)

Underskrifter *Paragrafer 193-211*
Sekreterare 
Agneta Flumé

Ordförande 
Marianne Löfstedt

Justerande  
Hans Lindberg Mattias Larsson

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2011-11-28

*Datum för anslags
uppsättande* 2011-12-06

*Datum för anslags
nedtagande* 2011-12-28

*Förvaringsplats
för protokollet* Kommunledningsstaben

Underskrift


Kerstin Magnusson

Närvarologg för ordinarie ledamöter
Umeå kommunfullmäktiges sammanträde den 28 november 2011 klockan 16:18:56.

Ledamot	Logg
Marie-Louise Rönnmark ordf (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 09:10 (p2), Emma Nilsson ers. kl. 09:10 (p2) till kl. 09:10 (p2), ers. Emma Nilsson återkom kl. 09:10 (p2) JB
Marianne Löfstedt 1:a vice ordf (m)	Ankom kl. 09:10 (p2)
Carin Nilsson 2:a vice ordf (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Lennart Holmlund (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Anders Ågren (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Eva Andersson (s)	Ankom kl. 09:11 (p2)
Tamara Spiric (v)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 16:09 (p7)
Nanny Ålander (mp)	Patrik Hockum ers. kl. 09:11 (p2)
Hans Lindberg (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Margareta Rönngren (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 15:44 (p6)
Peder Westerberg (fp)	Anna-Karin Sjöstrand ers. kl. 09:11 (p2) till kl. 09:16 (p2), Anna-Karin Sjöstrand ers. kl. 10:38 (p13) JB
Katja Isacson (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Christer Fessé (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Andreas Lundgren (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Jan-Olov Carlsson (v)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Veronica Kerr (kd)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Britt-Marie Lövgren (fp)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Mattias Larsson (c)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Lasse Jacobson (v)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Thomas Fridh (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Bernt Andersson (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Eric Bergner (c)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Elmer Eriksson (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Alireza Mosahafi (mp)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 10:37 (p13)
Bassam Achour (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 14:15 (p17), Janet Ågren ers. kl. 14:15 (p17)
Christina Koskela (mp)	Klara Pers ers. kl. 09:11 (p2)
Terese Anderson (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Anders Sellström (kd)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 15:36 (p5), Per-Martin Jonasson ers. kl. 15:36 (p5)
Ingrid Gustafsson (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Lena Karlsson Engman (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Peter Sedlacek (fp)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Peter Burström (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Annika Herrström (v)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Tommy Holmgren (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Igor Jonsson (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Christer Lindvall (s)	Björn Tegström ers. kl. 09:12 (p2)
Eva Westman Modig (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Karolina Frykholm (v)	Sofia Hagström ers. kl. 09:13 (p2)
Ingela Wallrud (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Ulrika Westertlund (fp)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Sven-Olov Edvinsson (c)	Ankom kl. 09:14 (p2)
Beatrice Årebrand (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Ellika Nordström (mp)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Jan Hägglund (rse)	Patrik Brännberg ers. kl. 09:55 till kl. 09:56, ord. deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 09:06 (p2), Patrik Brännberg ers. kl. 09:06 (p2) till kl. 14:20 (p17), Patrik Brännberg ers. kl. 14:21 (p17) JB
Tomas Wennström (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Stefan Nordström (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05

Forts. närvarologg den 28 november 2011 klockan 16:18:56.

Ledamot	Logg
Peter Jacobsson Möller (v)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Ola Borgström (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Åsa Ögren (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Greger Knutsson (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Raïli Borg (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Lennart Degerliden (fp)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 13:14 (p14)
Solveig Granberg (c)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Lennart Johansson (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 15:44 (p6), Eva Zetterström ers. kl. 15:44 (p6)
Ari Leinonen (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 14:15 (p17), Charlotta Westerlund ers. kl. 14:15 (p17)
Ingemar Jangvad (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Elsa Andersson Hedqvist (v)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Solomon Tesfalidet (mp)	Ankom kl. 09:13 (p2)
Nasser Mosleh (mp)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Anna Lind Pantzare (s)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 14:53 (p5)
Hélen Edlund (kd)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05 , utgår kl. 15:37 (p5)
Magnus Granberg (s)	Paulina Granberg ers. kl. 09:14 (p2)
Ulla Löfgren (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Sture Eriksson (kd)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Gunilla Berglund (m)	Deltar i upprop 1 kl. 09:05
Emma Nilsson (s)	Ankom kl. 10:39 (p13) <i>Ankom kl. 09:00</i>

Bilaga till Kommunfullmäktiges protokoll.

Närvarologg för ersättare

Umeå kommunfullmäktiges sammanträde den 28 november 2011 klockan 16:18:57.

Ersättare	Logg
* Eva Zetterström (m)	Ankom kl. 09:14 (p2), utgår kl. 15:44 (p6), ers. återk. kl. 15:44 (p6)
* Tommy Strand (m)	Ankom kl. 09:14 (p2)
* RoseMarie Forsgren (m)	Ankom kl. 09:15 (p2)
* Inger Enström (c)	Ankom kl. 09:15 (p2)
* Anna-Karin Sjöstrand (fp)	Ankom kl. 09:11 (p2), utgår kl. 10:38 (p13), ers. återk. kl. 10:38 (p13)
* Per-Martin Jonasson (kd)	Ankom kl. 09:15 (p2), utgår kl. 15:36 (p5), ers. återk. kl. 15:36 (p5)
* Emma Nilsson (s)	Ankom kl. 09:09 (p2), utgår kl. 09:10 (p2), ers. återk. kl. 09:10 (p2), utgår kl. 09:10 (p2), ers. återk. kl. 09:10 (p2) JB
* Janet Agren (s)	Ankom kl. 09:15 (p2), utgår kl. 14:15 (p17), ers. återk. kl. 14:15 (p17)
* Björn Tegström (s)	Ankom kl. 09:12 (p2)
* Charlotta Westerlund (s)	Ankom kl. 09:15 (p2), utgår kl. 14:15 (p17), ers. återk. kl. 14:15 (p17)
* Paulina Granberg (s)	Ankom kl. 09:14 (p2)
* Lars Hammarstedt (s)	Ankom kl. 09:15 (p2)
* Britta Sethson (s)	Ankom kl. 09:16 (p2)
* Sofia Hagström (v)	Ankom kl. 09:13 (p2)
* Orjan Mikaelsson (v)	Ankom kl. 09:16 (p2)
* Erik Danielsson (v)	Ankom kl. 09:16 (p2)
* Klara Pers (mp)	Ankom kl. 09:11 (p2)
* Patrik Hockum (mp)	Ankom kl. 09:11 (p2)
* Patrik Brännberg (rse)	Ankom kl. 14:21 (p17) kl. 09:00/JB
* Tomas Westerström (rse)	Ankom kl. 08:55, utgår kl. 08:56, ers. återk. kl. 09:06 (p2), utgår kl. 14:20 (p17), ers. återk. kl. 14:21 (p17) JB

91.1 11/1 11/1

BN § 170**Detaljplan för fastigheten RAN 7 i centrala stan i Umeå kommun,
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-09-28, bilaga.
Handläggare är Patrik Jansson.

BESLUT

1. Byggnadsnämnden godkänner den reviderade detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.
2. Strandskyddet upphävs inom planområdet.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden välanpassad påbyggnad av befintligt hotell (Hotell Uman). Påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens silhuett mot älven samt att med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i juni 2011.

Samråd/Utställning

Planen har handlagts med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd under tiden 19 november 2009 t.o.m. den 17 december 2009 samt utställning under tiden 19 november 2009 t.o.m. 10 december 2010.

En ny utställning genomfördes under tiden 30 juni 2011 t.o.m. 24 augusti 2011. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Av utlåtandet framgår att reviderade planbestämmelser och kompletterande text i planbeskrivningen avseende gestaltning och färgsättning införts i detaljplanen.

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

BN § 170

- Kvarstående synpunkter (ej sakägare)** u1 prot. postat 4/10 2011
+ sökande /180
- ✓ Västerbottens museum
 - ✓ Föreningen för byggnadskultur i Umeå
 - ✓ Jan Björnebrink

Antagandehandlingarna är

- ✓ Utlåtande utställning 2, daterad september 2011
- ✓ Plankarta med planbestämmelser juni 2011, reviderad september 2011
- ✓ Planbeskrivning, daterad juni 2011, reviderad september 2011
- ✓ Bilaga skuggstudie daterad juni 2011
- ✓ Genomförandebeskrivning daterad juni 2011, reviderad september 2011
- ✓ MKB luftmiljö -
- ✓ MKB kulturmiljö
- ✓ Utlåtande från utställning 1 daterad mars 2011
- ✓ Samrådsredogörelse daterad oktober 2010
- ✓ Planprogram daterad oktober 2008

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00–15.35, Lunch kl. 12.30–13.30 Ajournering kl. 14.30–15.00 Ajournering kl. 15.15–15.20 § 183	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande, tjänstgör §§ 153-177 Ulrik Berg, (M) vice ordförande, Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande, tjänstgör §§ 153-177 och 183-192 Patrick Nygren (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S), justerare §§ 178-192 Mona Westman (S), tjänstgör §§ 153-177 Peder Westerberg (FP), tjänstgör §§ 153-177 Eric Bergner (C) Veronica Kerr (KD), Alireza Mosahafi (MP)	
Ersättare	Emma Nilsson (S), tjänstgör §§ 178-192 Bernt Lundström (S), tjänstgör §§ 178-192 Ola Borgström (S) Mattias Sehlstedt (V), tjänstgör §§ 178-182 Lennart Sandström (FP), tjänstgör §§ 178-192 Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Niklas Forsgren, informatör Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Maria Lindman, byggnadsinspektör Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist	Håkan Sjögren, ekonomichef Torbjörn Forsgren, kompetensledare Inger Södermark, kartingenjör Anders Lidman, mätningingenjör Daniel Janonius Löwgren, lantmätare Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostads- anpassning
Utses att justera	Ulrik Berg och Ingemar Jangvad	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglöv 2011-10-03	
Underskrifter	Paragrafer 153-192	
Sekreterare	Hannele Häkkinen	
Ordförande	Åsa Ögren §§ 153-177	Ulrik Berg §§ 178-192
Justerare	Ulrik Berg §§ 153-177	Ingemar Jangvad §§ 178-192

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-09-28	
Datum för anslags uppsättande	2011-10-04	Datum för anslags nedtagande 2011-10-25
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglöv	
Underskrift	Hannele Häkkinen	

Detaljplan för fastigheten **RAN 7** inom centrala stan i Umeå kommun,
Västerbottens län

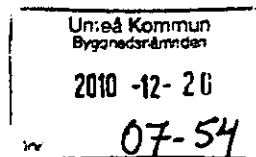
Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ran 7 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under November 2010. Syftet med planen är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden välanpassad påbyggnad av befintligt hotell (Hotell Uman). Påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens silhuett mot älven samt att med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 2009-11-19 November t.o.m. den 17e december 2009 samt utställning under tiden 19e november t.o.m. 10e december 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

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



Länsstyrelsen
Västerbotten



Granskningsyttrande

Datum
2010-12-15

Ärendebeteckning
402-7784-2010
Arkivbeteckning

1(2)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Patrik Jansson
901 84 UMEÅ

Detaljplan för fastigheten **RAN 7** i Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden välanpassad påbyggnad av befintligt hotell inom Ran 7. Påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens silhuett mot älven samt att med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde.

Länsstyrelsen har under samrådet avgivit ett yttrande den 11 december 2009.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Förslaget till detaljplan för Ran 7 medför inverkan på flera av de karaktärsdrag som sammanfattats för riksintresset centrala Umeå. Förslaget innebär även konsekvenser för det intilliggande byggnadsminnet Gamla telegraf/Riksbanken som är skyddat genom kulturminneslagen. Stora krav ställs därför på planhandlingarnas innehåll och utformning.

Länsstyrelsen omnämnde i sitt samrådsyttrande att man i dialog med Umeå kommun öppnat för exploateringar och högre byggnadshöjder, men samtidigt klargjort att detta måste ske med hänsyn till riksintressemiljön och med högt ställda krav på arkitektonisk kvalitet och gestaltning.

I utställningshandlingarna anges syftet bl.a. vara att möjliggöra en "välanpassad påbyggnad" som ska vara ett "attraktivt tillskott" samt med "en lågmäld elegans respektera de nära angränsade byggnader som har stort bevarandevärde". Vidare betonas "tilltalande gestaltning" och att "fasaden avses klädas med skivor i varm kulör som tillsammans med glas ska ge en tilltalande gestaltning."

Länsstyrelsen påpekade i sitt samrådsyttrande att om uttryckta ambitioner, framförallt om vad som nämns i planens syfte ska vara övertygande, ha inverkan på slutresultatet och ha en rättsverkan, ska relevanta planbestämmelser finnas och utformas så att de svarar mot planens syfte. Men även förklarade och beskrivna i planbeskrivningen. Detta ger även ett stöd för kommande bygglovprövning. Planbestämmelserna i denna utställningsutgåva har endast kompletterats med att: "Byggnaden ska utformas i överensstämmelse med plankartans fasadritningar och fotomontage".

Länsstyrelsen anser emellertid att fasadritningarna på plankartan är mycket skissartade, summariska och stämmer inte överens (speciellt gavel mot söder) mellan varandra och planritningen i planbeskrivningen. Fotomontagen ger inte heller en tydlig vägledning om arkitektur och utformning. Ambitionen om att säkerställa lämplig fasadkulör saknas i planbestämmelserna. Likaså godtagbar takutformning.


Den södra gaveln, som till höjd blir ungefär $\frac{1}{4}$ av Thulehusets, blir dominerande i stadsrummet mot älven. Länsstyrelsen efterlyste i samrådsyttrandet en beskrivning och illustration hur gaveln kan komma att gestaltas. Eftersom visad "fasad söder" på plankartan är mycket summariskt och felaktigt redovisad, kvarstår Länsstyrelsen synpunkt.

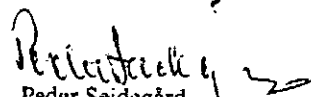
Länsstyrelsen anser sammantaget att det är mycket olyckligt att planhandlingarna fortfarande inte svarar upp mot skrivningarna i syftet, utan ger alltför ett intryck av låg gestaltnings- och kvalitetsambition. För att exploateringens gestaltning ska svara mot planens syfte och vara acceptabel i förhållande till riksintressemiljön och det intilliggande byggnadsminnet, anser Länsstyrelsen att planhandlingarna måste omarbetas/kompletteras innan planförslaget antas.

Övrigt

Av den redovisning av miljö kvalitetsnormers uppfyllelse i MKB:n anser Länsstyrelsen att stor osäkerhet fortfarande råder hurvida den tillkommande bebyggelsen är förenlig med miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid.

I utställningsutgåvans MKB konstateras att det finns en risk för överskridande av både kvävedioxid- och partikelnormen. Vid ett genomförande av planen finns, med hänsyn till trafikens omfattning, kommande planers genomförande och den föreslagna bebyggelsens utformning som ger ett mer slutet gaturum, en påtaglig risk att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid och partikelnormens dygnsmedelvärde kan komma att överskridas.


Eila Eriksson
Enhetschef


Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

Kommentar

Umeå kommun anser att planens syfte är väl avvägt och att relevanta planbestämmelser finns som svarar mot planens syfte.

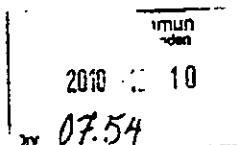
Kommunen bedömer att förslaget har inverkan på riksintresset för kulturmiljövård, centrala Umeå, men att planförslaget inte innebär någon påtaglig skada för detta riksintresse.

Plankarta ges bestämmelse att fasadernas kulör skall vara varm och anpassas till fd.riksbankshuset inom kv. Höder. Samråd med sakkunnig inom färgsättning skall ske innan bygglov kan ges. Planbeskrivningen kompletteras angående färgsättning. Bland annat med en färgtriangel enligt NCS för att beskriva och precisera den f.d. riksbankens fasadkulörer och underlätta för kommande handläggning.

Plankartans ritningar är med varandra väl överensstämmande och har en lämplig detaljeringsgrad. Plankartan revideras dock redaktionellt och fasadritningarna görs skalenliga.

Den södra fasaden är väl redovisad. Dels med fasadritning och dels är den väl synlig på två av fyra fotomontage.

Västerbottens museum



Dnr 660/10
Ert Dnr
Datum 2010-12-09

SHBK
Detaljplan
Umeå kommun

YTTRANDE

Detaljplan för fastigheten RAN 7 i Centrala stan Umeå kommun
(utställning)

Syftet med planen som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i Umeå (SHBK) i november 2010 är att möjliggöra en påbyggnad av befintligt hotell (Clarion Collection Hotell Uman).

Västerbottens museum har under samrådet 2009 avgett ett yttrande och då framfört en del kritiska synpunkter vilka i huvudsak kvarstår.

Samrådsyttrandet och kommentarer

En av museets synpunkter återges *felaktigt* i samrådsredogörelsen på följande sätt: "Västerbottens museum anser att det inte tillhör stadsbyggnadstraditionen att bygga hus som är högre i kvarterets mitt än mot gatan". Detta har föranlett SHBK att komma med ett "klargörande" nämligen att den höga påbyggnaden inte alls kommer att placeras i kvarterets mitt utan mitt på den befintliga byggnaden, över dess innergård (atriumgård). Den *korrekta* skrivningen i museets yttrande är emellertid att "det inte tillhör stadsbyggnadstraditionen att bygga hus som är högre i kvarterets *inre* än mot gatan", ett ordval som f.ö. används på flera ställen i planhandlingen och som där inte har varit anledning till något klargörande. Om man nu alls ska ägna sig åt härklyverier vore det tacksamt om vi åtminstone blir rätt citerade (yttrandet medföljer som bilaga).

Vad vi avsåg att peka på var att den höga nybyggnaden, genom att dras in mot kvarterets inre, bryter mot en kvartersstruktur som varit en självklarhet i århundraden i våra städer och som därför är ett viktigt karaktärsdrag, särskilt i äldre miljöer där det finns en uttalad bevarandeambition. Det är också ett av de karaktärsdrag som särskilt anges i beskrivningen av riksintresset (RI). Kvarteren är bebyggda så att huvudbyggnaderna placeras utefter tomtgränsen mot gatan medan byggnader inne på gårdarna är enklare och har lägre höjd. I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) anges det som en negativ konsekvens gentemot riksintresset att den indragna höga byggnadssvolymen

Västerbottens museum
Box 3183
SE-903 04 Umeå
Besöksadress: Gammilla
Telefon (vx) +46 (0)90-17 18 00
Fax +46 (0)90-77 90 00
Organisationsnr: 556534-0527
Bj: 713-3697 Pgr: 69 45 89-3
info@vbm.se
www.vbm.se



VÄSTERBOTTENS
MUSEUM

förskjuter tyngdpunkten mot kvarters inre. Samtidigt är detta ett sätt att mildra effekten av den höga och kompakta byggnadens påverkan på närmiljön. Det kan dock knappast tolkas som positivt för kulturmiljön som helhet då 0-alternativet vore det optimalt skonsamma. Här finns fortfarande möjligheten att banta förslaget.

Att gällande detaljplan för kv Höder tillåter ett 8 våninghus inne i kvarteret anser vi inte relevant och bör inte användas som stöd för förslaget Ran 7. Tvärtom. Ju fler höghus och avvikelser desto större risk för påtaglig skada på riksintressmiljön.

Att den reviderade RI-beskrivningen tonat ner punkten om bevarandet av den låga stadssiluetten betyder inte att höga hus och kraftig exploatering bör tillåtas var som helst. Kanske det kan fungera i vissa stadsdelar men det är olyckligt när en så kraftig avvikelse kommer in i de äldsta och mest tidstypiskt bevarade stadskvarteren, i de kulturhistoriska "värdekärnorna".

Planförslaget, utformningen

I beskrivningen finns höga ambitioner när det gäller att både begränsa en negativ påverkan på befintliga värden i stadsbilden och samtidigt blir ett "attraktivt tillskott i stadssiluetten". Även om man kommit en bit på väg är det långt ifrån övertygande.

Syftet är att den höga påbyggnaden ska utformas så att den kommer att "samspela med" den omgivande småskaliga bebyggelsen. Som exempel anges att byggnaden har delats upp i fyra volymer med variation i form och nyans. På de fotomontage som visar vyn från älven är det knappast något samspel med "lågmodig elegans" som framträder – fram träder i stället en stor kloss, visserligen uppbruten men med en stor totalvolym och med alldeles för mörka fasader som får byggnaden att upplevas som tung.

Illustrationerna på plankartan verkar dessutom skissartade, summariska och tycks inte överensstämma med fotomontage och sektionstillustrationerna i beskrivningen.

MKB

I den MKB som har upprättats konstateras att planen på flera sätt överensstämmer med riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Umeå C som nu är under utarbetande samt med de lokala miljömålen inom ramen för God bebyggd miljö.

Den framkommer samtidigt att planen på en hel del punkter kommer att inverka negativt på den omgivande kulturmiljön, såväl påverkan på enskilda byggnader som stadsbilden som helhet. Slutsatsen är dock att det inte bedöms orsaka någon "påtaglig skada" på riksintresset. Vi delar inte den bedömningen utan anser att större hänsyn bör tas till de karaktärsdrag som har angetts i riksintresset, t ex

- bebyggelsens måttliga skala
- anpassning till omgivande värdefull bebyggelse
- anpassning till äldre planmönster
- husens placering i tomtgräns
- den jämna stadssiluetten i höjd



Om man bortser från den praktiska nyttan med att hotellverksamheten byggs ut och enbart ser till den befintliga stadsbilden och anpassningen till kulturmiljön, så är det faktiskt svårt att förstå vad byggnaden har i detta kvarteret att göra!

Hur ska då en större hänsyn till kulturmiljön uppnås?

Ja, om inte ett 0-alternativ är realistiskt så är vårt förslag att

1. minska ner påbyggnadens höjd och volym
2. arbeta vidare med utformningen så att den motsvarar utfästelsen om "attraktivt tillskott" och "lägmäld elegans".

Västerbottens museum

Maria Löfgren
Byggnadsantikvarie

Kommentar

Att föreslagen påbyggnad ligger ovanpå befintlig byggnad en bit indragen från fasadliv beror till stor del på en strävan att med lägmäld elegans uppfylla planens syfte att respektera de nära angränsande byggnaderna.

Att tala om att gällande detaljplan för grannkvarteret Höder medger bygg rätt för en byggnad i åtta våningar är endast en adekvat upplysning i sammanhanget.

Tillbyggnadens volym är inte liten. Att göra byggnaden en våning lägre ger dock inte självklart en volym som upplevs mer tilltalande eller som bättre passar in i stadsbilden.

Umeå kommun bedömer att erforderlig hänsyn tagits till riksintresset för kulturmiljö.

Umeå kommun anser i överensstämmelse med den av SWECO framtagna miljökonsekvensbeskrivningen att någon påtaglig skada av riksintresset för kulturmiljö inte orsakas.

Umeå energi

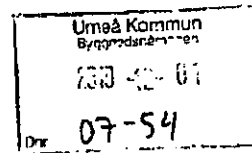


YTTRANDE 1(1)
2010-12-01 UE-2010-0557-011

Kontaktperson
Henrik Bristav
090-16 00 65, 070-622 71 83
henrik.bristav@umeaenergi.se

Samhällsbyggnadskontoret
Plan och Bygglov
Stadshuset
901 84 UMEÅ

Kopia till
Miljö
El/nät Stab
Nätprojekt
Värme/Nätunderhåll och bygg
ST-anmälan



Kungörelse Ran 7 Inom Centrala stan, Umeå kommun

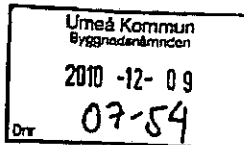
Inget att erinra mot planförslaget.

Med vänlig hälsning

UMEÅ ENERGI

Göran Ernstson
VD

Miljö- och hälsoskydds nämnden



YTTRANDE
Datum
2010-12-08

Diarienummer
2008-3285/4
Delegationsnummer
4

Byggnadsnämnden

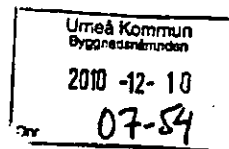
Ran 7- Detaljplan, utställning

Planförslaget med syfte att bygga till befintligt hotell bedöms som godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

För MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Per Hänström
Miljöinspektör

Sakägare
Bostadsrättsföreningen Ran 2



Umeå Kommun
Att.: Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Umeå 2010-12-09

Ang.: Detaljplan för fastigheten RAN 7 i Centrala stan, Umeå kommun

Yttrande.

Efter att ha tagit del av Föreningen Byggnadskulturs yttrande med synpunkter på den presenterade *Planbeskrivningen avsnitt skuggbildning*, återkommer vi med ett kompletteringsyttrande till vår tidigare skrivelse av den 2008-12-03.

BRF RAN 2 ställer sig helt bakom Föreningen Byggnadskulturs synpunkter. Se bilaga.

BRF RAN 2 anser således att Detaljplaneförslaget för Kv Ran 7 innehåller så många sakfel att vi menar att det inte kan antas.

Med vänlig hälsning

För BRF RAN 2

Lars-Gunnar Olsson
Ordf.

Kommentarer

Se kommentarer till föreningen för byggnadskulturs yttrande.

Föreningen för byggnadskultur



Värnar om gamla & nya hus & miljöer!

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
901 84 Umeå

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2010 -12- 10

07-54

Umeå 2010-12-08

Detaljplan för fastigheten RAN 7 i Centrala stan, Umeå kommun

Yttrande från Föreningen Byggnadskultur i Umeå.

Till att börja med vill vi påtala ett sakfel i kungörelsen på Umeå kommuns hemsida, där står det att "Förslaget överensstämmer med översiktsplanen" medan det i miljökonsekvensbeskrivning kulturmiljö och stadsbild anges att "Planförslaget bryter mot det stadsbyggnadsmönster som uttrycks i den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan från 1998, enligt vilken ny bebyggelse ska anpassas i höjd till den omgivande befintliga bebyggelsen"

Planbeskrivningen avsnittet skuggbildning: I planbeskrivningen har Samhällsbyggnadskontoret redovisat en skuggstudie för tre datum under året. På sidan 12 anges att skuggstudien är gjord utifrån en modell där hotellet är påbyggt med tre våningar enligt sektioner gjorda av Semrén+Månsson 2008-05-30. De sektioner som finns i planbeskrivningen, och som vi förutsätter gäller, redovisar en påbyggnad med 4 våningar varför skuggstudien inte kan tillmätas något värde utan måste göras om.

Vi anser vidare att skuggstudien genom valet av tidpunkter för redovisning av skuggbildning är rätt ointressant. Samhällsbyggnadskontoret har dels, medvetet eller omedvetet, valt att endast redovisa skuggbildningen under halva året. Dels har man även valt att inte redovisa skuggbildningen under den tid av dygnet när Umeåborna, bortsett från de som är daglediga, har möjlighet att vistas i solen. En inte ovanlig arbetstid är 08:00 till 17:00, under den tiden befinner sig en stor del av befolkningen på sin arbetsplats inomhus. Det är mer troligt att skuggbildningen efter klockan 17:00 vore intressant ur Umeåbornas perspektiv. Det vore alltså mer relevant att redovisa skuggbildningen på de tider som Samhällsbyggnadskontoret valt att bortse från.

Miljökonsekvensbeskrivning kulturmiljö och stadsbild: Miljökonsekvensbeskrivningen är grundad på en byggnad som är 9 meter högre än idag. Planförslaget tillåter enligt uppgift i planförslaget en byggnadshöjd på 12 meter högre än dagens. Miljökonsekvensbeskrivningen bygger alltså på felaktig grund och är därför inte relevant i ärendet.

När man läser beskrivningen får man uppfattningen att den tänkta byggnaden kommer att skymmas av träd. På inte mindre än 16 ställen i beskrivningen skrivs att byggnaden helt eller delvis kommer att "skymmas av träden" och att upplevelsen av kulturmiljövärdena därför inte påverkas i så stor omfattning. Att träden skulle skymma byggnaden är ett argument som saknar relevans. Den som bött i Umeå vet att vi här har björkar som dominerande trädslag och att de brukar få sin lövsprickning i andra hälften av maj månad.

Enligt forskare på SLU slog löven ut den 18e maj innevarande år men det är annars inte ovanligt att det dröjer fram till den 25e maj. Ingen kan vid den tidpunkten allvarligt mena att Umeås byggnader skymms av träden, det dröjer nog någon vecka till. Träden brukar normalt fälla sina löv i oktober alltså efter ca fem månader. Det blir därför svårt för en Umeåbo att förstå hur man genomgående använder sig av argumentet "byggnaden skymms av träden" som ett förmildrande argument till varför man skall bortse från den skada som byggnaden orsakar på kulturmiljön. Det skrivs till och med på ett ställe att byggnaden döljs av buskage, hur är det möjligt annat än om man ligger ned på marken, hur relevant är den förmildrande omständigheten? Påståendet, att löven skall skymma byggnaden är så ogrundad att den måste tas bort ur beskrivningen.

Sammanfattning: Detaljplaneförslaget för Kv Ran 7 innehåller så många sakfel att Föreningen Byggnadskultur i Umeå anser att den inte kan antas.

Styrelsen för föreningen Byggnadskultur i Umeå



Anders Nordström

Kommentar

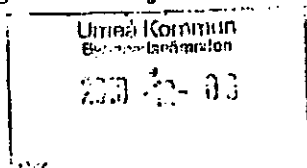
Eftersom ett redaktionellt fel gjordes i annonstexten och vid korrekturläsning av denna ställs detaljplaneförslaget ut för granskning trots att den redan varit utställd en gång.

Skuggstudiens modellunderlag revideras efter aktuella ritningar. Skuggstudien kompletteras med ytterligare ett par diagram och lyfts ur planbeskrivningen och blir en separat bilaga. MKBns formuleringar om byggnadshöjder och etc. ses över.

Den del av året då fastigheten Ran 2 får störst skuggningseffekter av föreslagen påbyggnad ligger till största delen inom den lövklädda årstiden. Björkarnas kronor består inte endast av löv. Grenverken fångar uppmärksamhet då de rör sig i vinden och under vinterhalvåret är de ofta snötyngda. Omfånget av en snötyngd trädkrona blir generellt sett mindre än när motsvarande är lövklädd. Den snöklädda kronan har dock ett väl så stort skönhetsvärde.

Övriga

Inge-Bert Täljedal



Umeå den 3 december 2010

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
901 84 Umeå

Detaljplan för fastigheten RAN 71 Centrala stan, Umeå kommun

Den fördjupade översiktsplanen för området anger:

"Utgångspunkten vid all nybebyggelse/förnyelse ska vara att nya byggnaders höjd anpassas till förhärskande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter.

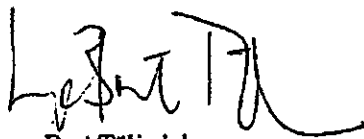
Byggnadsdelar i kvarters inre, som inte syns från gatan, kan undantagsvis, om det är motiverat av andra allmänna intressen, göras något högre om de inte bryter kontinuiteten i stadssilhuetten."

Mot dessa riktlinjer bryter den aktuella detaljplanen. Ändå inleds kungörelsen med följande försäkran: "Förslaget överensstämmer med översiktsplanen."

Kungörelsen är således felaktig och vilseledande. Formuleringar i plandokumentet visar att författarna önskar tona ned detaljplanens konflikt med översiktsplanen och riksintresset, konflikter som författarna i och för sig är väl medvetna om.

Kanske beror avstegen från en korrekt handläggning på att översiktsplanen är föremål för översyn i en delvis parallell politisk process. Den av ledande politiker önskade radikala omgestaltning av stadsbilden är dock kontroversiell och ännu långt ifrån beslutad av kommunfullmäktige. Detaljplanen för RAN 7 ter sig därför som ett försök att förbigå den korrekta kommunala beslutsprocessen. Förhållandet är oacceptabelt från demokratisk synpunkt. Att kungörelsen är felaktig kan kanske motivera att överprövande instanser upphäver planen, om den överklagas efter att ha antagits av fullmäktige i nu aktuellt skick.

Den aktuella detaljplanen bör dras tillbaka och omarbetas så att den överensstämmer med den översiktsplan som gäller när planen eventuellt ställs ut på nytt.



Inge-Bert Täljedal

Tallvägen 27 B
907 38 Umeå
070-6235313

Kommentar

Eftersom ett redaktionellt fel gjordes i annonstexten och vid korrekturläsning av denna ställs detaljplaneförslaget ut på nytt.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås reviderade enligt ovan. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen / godkänner den reviderade detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från: Länsstyrelsen, Västerbottens museum, Bostadsrättsföreningen Ran II och Föreningen för byggnadskultur.
Från övriga finns det kvarstående synpunkter från Inge-Bert Täljedal.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå Mars 2011
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Jansson
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten Ran 7 i Centrala stan, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planen består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- MKB luftmiljö
- MKB kulturmiljö
- Skuggstudie

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden välanpassad påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Ran 7. Påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens silhuett mot älven samt att med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har ett stort bevarandevärde.

PLANDATA

Home Properties AB har sökt/begärt detaljplaneläggning av fastigheten. Kvarteret Ran är beläget med Storgatan i norr och Västra Strandgatan i söder, Västra Kyrkogatan i öster och Vasagatan i väster. Aktuellt planområde motsvarar fastigheten Ran 7 som ligger i hörnet av Storgatan och Vasagatan.



Clarion Collection Hotell Uman är centralt beläget i Umeå.

110906115013242

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Aktuellt planområde omfattas av fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25 och detaljplan (P97/1989 89-04-10) laga kraftvunnen 89-05-09.

Översiktsplanens fördjupning för Centrala Stan har som viktigaste målsättning att centrala stan ska kunna både utvecklas och förnyas med bebyggelse och funktioner, samtidigt som stadsbildens positiva särdrag behålls.

Avseende bebyggelsens skala säger den fördjupade översiktsplanen att:

- Utgångspunkter vid all nybebyggelse/förnyelse ska vara att byggnaders höjd anpassas till förhärskande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter.
- Byggnadsdelar i kvarters inre, som inte syns från gatan, kan undantagsvis, om det är motiverat av allmänna intressen, göras något högre om de inte bryter kontinuiteten i stadssiluetten.

BEHOVSBEDÖMNING

Planen bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan avseende luftmiljön. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ avseende luftkvaliteten har därför genomförts. En kulturmiljöstudie har genomförts av SWECO i programskedet utifrån vilken bedömningen görs att risk för miljöpåverkan finns avseende kulturmiljön men inte risk för betydande miljöpåverkan. Efter inkomna synpunkter valde Samhällsbyggnadskontoret att ändå låta SWECO revidera och göra om kulturmiljöstudien till en miljö-konsekvensbeskrivning för konsekvenserna på kulturmiljön.

RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD

AC 10, Delar av Umeå centrum, är en kulturmiljö av riksintresse. Följande avsnitt är till stor del hämtade ur länsstyrelsens beskrivning av detta riksintresse.

Storgatmiljön genom centrum

Storgatan har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen allt sedan stadens grundande på 1600-talet. Med stans första bro över älven 1863 blev Storgatan ännu mer ett affärsstråk. Mellan kyrkan och Renmarksesplanaden låg ett tjugotal större och mindre handelsgårdar. Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan från 6 till 18 meter och det bestämdes att trähus fick byggas i högst två våningar och stenhus i tre våningar, vilket blev avgörande för stadens utseende. De gamla handelshusen var vid sekelskiftet 1900 ännu det samhällsbärande skiktet, men gick alltmer tillbaka. Bara fem handelsgårdar återuppfördes efter branden. Handelscentrum flyttades nu till Kungsgatan och det nya

110906115013242

Rådhusstorget. Storgatan blev istället del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med offentliga monumentalbyggnader och några förnäma bostadshus.

I kvarteret Höder mitt över Storgatan från hotell Uman ligger ett exempel på en äldre offentlig byggnad, den gamla riksbanken med post och telegraf. Den uppfördes 1900-1902 efter ritningar av F. O. Lindström, som vid den tiden var tillbaka i Stockholm med framför allt Riksbanken och Telegrafverket som uppdragsgivare. Lindström gav byggnaden värdiga drag av florentinsk ungrenässans, vilket var typiskt för banker under 1800-talets slut och avsåg att föra tankarna till 1400-talets Florens där bankväsendet uppstod. I sin fasadkomposition var banken alltså traditionell, men i sin materialverkan med naket rött tegel anslöt den till det modernare kravet på äkthet i byggnadsmaterialen. Och i det eleganta smidet över riksbankens entré gör den nya tidens sirliga jugendstil entré i Umeå.

I kvarteret Ägir, snett emot, ligger gamla apoteket, ett av få privata stenhus som byggdes efter branden och det enda kvarvarande exemplet i Umeå på den rika putsarkitektur som var på modet för hyreshus och större bostadshus under 1800-talets senare del. Längre österut i kvarteret Ran ligger ytterligare två förnämare bostadshus, provinsialläkarvillan med drag av klassicistisk herrgårdsarkitektur från 1929, nu en del av *Clarion Collection Hotel Uman*, och ett hyreshus i kvadröjande jugendstil från 1924. Särskilt det senare är välbevarat och utgör ett av de finaste exemplen på 1920-talets hyreshus i Umeå.

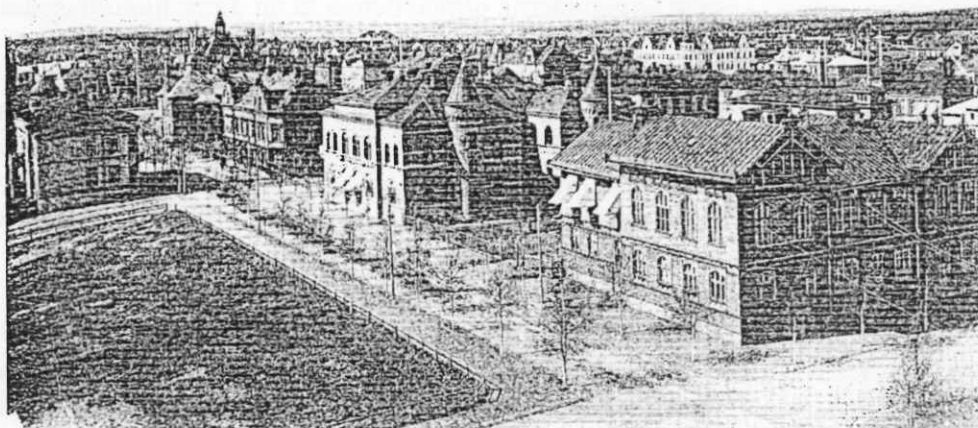


Foto från Umeå stads kyrka i början av 1900-talet. Kvarteret Ran kommer att stå med obebyggda tomter mot Storgatan en bra bit in på 1920-talet.

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

110906115013242



Vy från rådhuset mot kyrkan och Ön. Storgatans och kvarteret Rans omgivningarna vid 1900-talets mitt.

Stadens fasad mot älven

Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Vid stranden låg sedan äldsta tid ett gytter av sjöbodarna och magasin för handelsmännens varor. Allt detta sopades undan i stadsbranden 1888. I den nya planen ville man göra stadens fasad mot älven mer representativ. Därför drog man en strandgata närmast kajen och placerade byggnaderna utmed denna så att deras huvudfasader vette mot älven.

Mellan elverket och kyrkan ligger en rad med förnämre bostadshus. Aschanska villan ritades 1906 av Ragnar Östberg. Överste Wilhelm Aschan var chef vid Dragonregementet och i hans hem fick stadens societet sitt centrum. Grannhuset på andra sidan Vasagatan ritades av Sigge Cronstedt 1897 och kom tidigt att bebos av en annan hög officer, överste Nestor Asp-gren, chef vid Västerbottens regemente.

Längre österut ligger stadens första varmbadhus från 1894. Borgmästaren Albin Ahlstrand bodde i den palatsliknande tegelvillan intill med sitt krenellerade trapphustorn, trappstegsgavlar och många detaljrika dekorationer.

110906115013242

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umca.se

Kundtjänst Plan och bygg

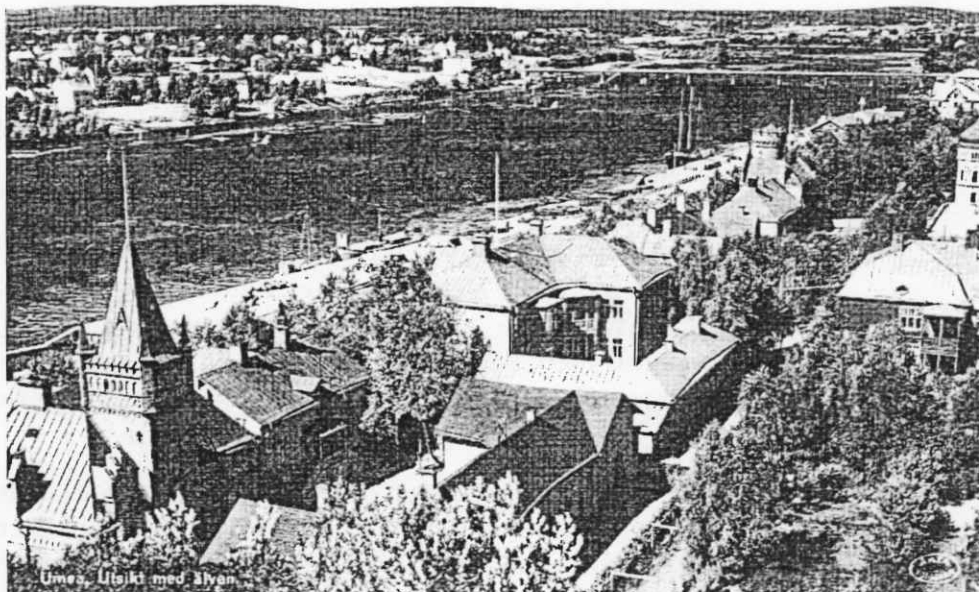
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umca.se

Org nummer 212000-2627



Kvarteret Ran från ovan på 1930-talet. Aktuell tomt till höger i bild.

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. Ända fram till andra världskriget gick Sveabolagets kustpassagerarbåtar upp till Umeå. Öppenheten är här ett viktigt karaktärsdrag. De flesta av husen skapades under en femtonårsperiod och även om de är arkitektoniska individer som individuellt är olika så har de gemensamma nämnare i skala, material, kulörer och elegans, och bildar därför en fint sammanhållen miljö.



Hamnområdet från Tullkammaren till Öbacka i maj 1965. Kajen nedanför kvarteret Ran syns strax till höger om bildens mitt.

110906115013242

Detaljplan för fastigheten RAN 7 i centrala stan i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ran 7 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering. Syftet med planen är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden välanpassad påbyggnad av befintligt hotell (Hotell Uman). Påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens silhuett mot älven samt att med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd under tiden 19 november 2009 t.o.m. den 17 december 2009 samt utställning under tiden 19 november 2009 t.o.m. 10 december 2010.

En ny utställning genomfördes under tiden 30 juni 2011 t.o.m. 24 augusti 2011. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN

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

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden välanpassad påbyggnad av befintligt hotell inom Ran 7. Påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens silhuett mot älven samt att med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde.

Planförslaget har tidigare genomgått skedena:

Program: Länsstyrelsen yttrade sig 2008-12-08.

Samråd: Länsstyrelsen yttrade sig 2009-12-11.

Utställning 1: Länsstyrelsen yttrade sig 2010-12-15.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen har tidigt uttalat att man inte har något att erinra om projektet som sådant. Vad som däremot framgår av yttrandena är att planhandlingarna på ett innehållsmässigt sätt inte har säkerställt de uttryckta ambitionerna som främst nämns i planens syfte. Speciellt viktigt då projektet är beläget inom en kulturmiljö av riksintresse samt nära byggnadsminnen och där hänsyn därför måste ske med högt ställda krav på arkitektonisk kvalitet och gestaltning.

Antagandehandling
Utfåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 07-45
 Datum: Sept 2011

Länsstyrelsen träffade Umeå kommun 2011-08-17 och kom då överens om hur planhandlingarna ska kompletteras/revideras för att säkerställa gestaltning och arkitektur. Detta ska ske bl.a. via relevanta och reviderade planbestämmelser, kompletterande text i planbeskrivningen och eventuellt nyare illustrationer.

Länsstyrelsen anser att någon förnyad utställning/granskning enligt Plan och bygglagen 5 kap 25 § inte behöver ske.

Kommentar

Plankarta och planbeskrivningen revideras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Planförslaget med syfte att bygga till befintligt hotell har ställts ut en andra gång. Justeringarna av planhandlingarna sedan miljö- och hälsoskyddsnämnden senast yttrande sig 2010-12-08 påverkar inte några frågor av betydelse för hälsan. Planförslaget med syfte att bygga till befintligt hotell bedöms fortfarande som godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

UMEVA

Umeva har inga synpunkter avseende Vatten och avlopp och Avfall och återvinning

Umeå energi

Umeå har inget att erinra mot detaljplanen.

Västerbottens museum

Västerbottens museum har inkommit med ett yttrande där de vidhåller att påbyggnaden strider mot de karaktärsdrag som anges i beskrivningen av riksintresset Umeå, t ex bebyggelsens måttliga skala eller anpassning till omgivande värdefull bebyggelse. Den höga och massiva byggnad som blir resultatet kommer att förminska den omgivande äldre bebyggelsen och hör inte hemma här i kvarteret. Detta, menar museet, har framförts upprepade gånger under planprocessen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Föreningen för byggnadskultur i Umeå

Föreningen för byggnadskultur har inkommit med ett yttrande där de anför flera argument varför detaljplanen inte bör antas.

Föreningen för Byggnadskultur menar att detaljplanen innehåller sakfel, motstridiga och otydliga uppgifter som gör att det inte kan antas, bland annat byggnadens totala höjd och dess synlighet.

110912174559874

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31 A, 2^o

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

E-post planbygg@umea.seWebbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 07-45
 Datum: Sept 2011

Man citerar planbeskrivningen "Tillbyggnaden ligger 13 meter in på tomten och blir tydlig i gaturummet först på nära håll och då mer som en enskild byggnad på en tomt än som en del av Storgatans gaturum." Detta menar de inte stämmer Vidare i planprogrammet, som bifogats till övriga utställda handlingar, står det (sid 6) "men dess totala höjd blir inte synlig från Storgatan, där läkarvillan exponeras som bäst." Genom att studera planförslagsritningens sektion ser man att dessa påståenden är felaktiga, alternativt att ritningen är felaktig. En person som är 150 cm lång kommer att se påbyggnaden redan 7,5 meter från fasadlivet. Vyn från Storgatan, som visas i detaljplaneritningen, ger en tydlig bild av att byggnaden syns från Storgatan, både på nära håll och längre avstånd.

Föreningen menar att planbeskrivningen innehåller två sektioner som på flera sätt är oriktiga. Den byggnadsform och höjd som redovisas för byggnadskroppen mot Storgatan borde bättre överensstämma med utformningen på planritningen.

Föreningen för byggnadskultur efterlyser också skuggstudien. De menar att någon inte fanns, varken i utsänt material eller på kommunens hemsida. I planprogrammet från 2010 finns dock på sidan 7 till 9 ett avsnitt om skuggbildning: "Skuggdiagrammen är gjorda utifrån en modell där hotellet är påbyggt med 3 våningar enligt sektioner gjorda av Semren+Månsson från 08-05-30." I planprogrammet och ritningen till detaljplaneförslaget redovisas 4 våningars påbyggnad. Finns det någon skuggstudie på en den föreslagna hushöjden? I beskrivningen anges att fastigheten Ran 2 får fler skuggor på sin gård "uppskattningsvis ungefär mellan kl 16.30-18.30" efter föreslagen tillbyggnad. Om skuggstudien bygger på tre våningars tillbyggnad, torde gården skuggas, menar de.

Slutligen anser föreningen att det inte är relevant att påstå att byggnaden skymms av träd som ett förmildrande argument till varför man skall bortse från den skada som byggnaden orsakar på kulturmiljön. I detaljplaneförslaget borde man i stället för att övertyga om att en cirka tjugo meter byggnaden knappt syns ställa sådana krav som gör att byggnaden tål att ses i sitt sammanhang. Där menar vi att det är av stor vikt att hushöjden hålls ned för att uppnå bättre ljusförhållanden stadsbilden och bättre anpassning i kvarteret och till den äldre bebyggelsen.

Kommentar

I processen mellan ett planprogram och en antagandehandling har såväl planförslag som text i planbeskrivningen reviderats. Därför kan man inte direkt jämföra planprogrammet med det färdiga planförslaget och planbeskrivningen. Plankartan ska läsas med den planbeskrivning som följer denna.

Vår bedömning är att sektionerna är riktiga.

110912174559874

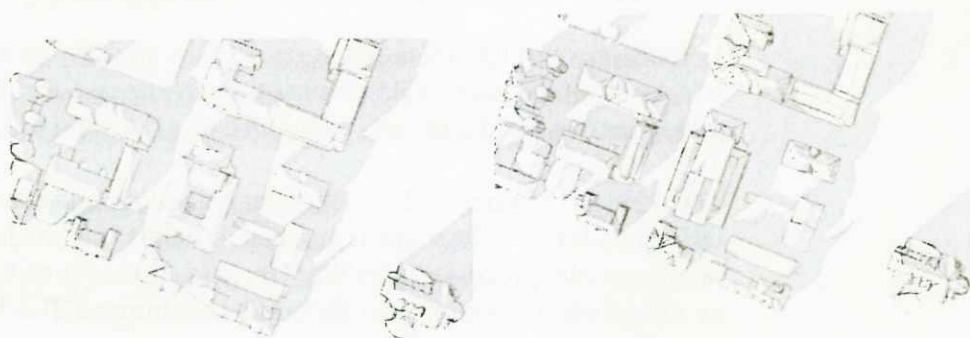
Umeå Kommun		Kundtjänst Plan och bygg			
Detaljplanering		Besöksadress	Skolgatan 31A, 2 ^{tr}		
Postadress	901 84 UMEÅ	Tel	090-16 13 61	Webbadress	www.umea.se
Tel växel	090-16 10 00	Fax	090-16 13 68	Org nummer	212000-2627
E-post	detaljplanering@umea.se	E-post	planobgga@umea.se		

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 07-45
 Datum: Sept 2011

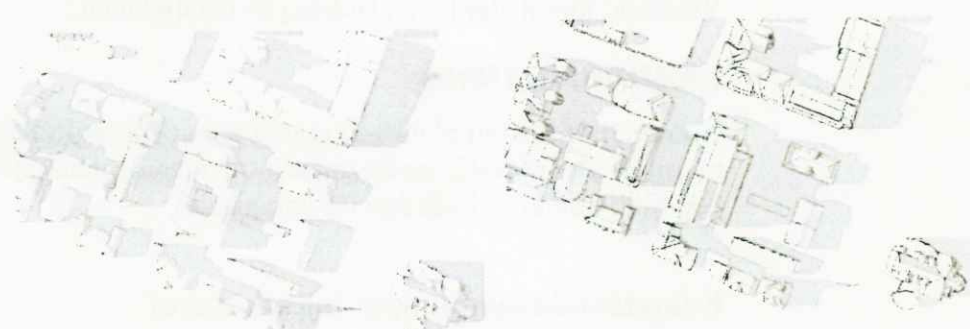
Skuggstudien följer som bilaga till planbeskrivningen. Skuggstudien är framtagen av kommunens Lantmäteri juni 2011 på uppdrag av Detaljplanering och beskriver planförslaget. Diagrammen visar förhållandena klockan 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00 under mars, juni och september. Skuggdiagrammen är gjorda utifrån aktuella fasadritningar gjorda av Semrén+ Månsson som finns redovisade på detaljplanen. Studien visar att byggnaden genom sin placering mitt på befintlig byggnadsvolym inom Ran 7 lämnar en stor del av påbyggnadens skuggor på befintliga tak på det egna hotellet. Fastigheten Ran 2 blir dock mer skuggad tidiga sommarkvällar mellan klockan 17-19 efter föreslagen tillbyggnad än tidigare. Sommarkvällar mellan klockan 17-19 blir effekten av skuggorna större för Ran 2 än under övriga året och dygnet

Exemplifieras av nedanstående exempel.



Befintlig situation 21mars kl 15:00

Ny situation 21mars kl 15:00



Befintlig situation 21 juni kl 18:00

Ny situation 21 juni kl 18:00

Skuggstudien har varit upphängd bland de andra handlingarna hos Kundtjänst Plan och bygg Umeå kommun. Om skuggstudien i något enskilda utskick inte följt med beror detta på ett förbiseende. Detta har kunnat åtgärdas om man kontaktat Kundtjänst Plan och bygg. Handlingarna har dock varit allmänt tillgängliga på kommunens anslagstavla.

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

110912174559874

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 07-45
 Datum: Sept 2011

Jan Björnebrink

Jan Björnebrink har inkommit med ett yttrande där många av de kommentarer som lämnats på kopierade planhandlingar kan ses av karaktären korrekturen. Synpunkterna kan sammanfattas punktvis nedan:

- Förtydligande avseende byggnadens våningsantal
- Föreslagen färg bör ta hänsyn till trävillans kulör
- Ifall trafikberäkningen tagit hänsyn till pågående planering i kvarteret Thor

Kommentar

Våningsantalet är i denna detaljplan underordnad den totala bygghöjden. På plankartan reglerar vi den totala byggnadshöjden från nollplanet i stället för antal våningar. I planbeskrivningen försöker vi dock förklara vad sökande vill bygga i antal våningar och vad som är rimligt anta det skulle kunna bli.

I processen har Detaljplanekontoret bedömt att den nya byggnadens kulör bör, av stadsbyggnadsskäl, harmoniera och anpassas till Riksbanken. Detta i dialog mellan planförfattare, byggherre och stadsarkitekt.

Trafikberäkningarna beaktar förslaget och ett nollalternativ. Eftersom detaljplanen för kv. Thor inte är antagen är denna inte medtagen. I den sammantagna planprocessen försöker Umeå kommun dock beräkna effekterna av alla pågående planprojekt för att få en sammanhållen bild av planläget i centrala stan.

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås godkänna den reviderade detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande..

Kvarstående synpunkter (ej sakägare)


- ✓ Västerbottens museum
- ✓ Föreningen för byggnadskultur i Umeå
- ✓ Jan Björnebrink

Utl postat 2011-09-21 innan Bk

15

UMEÅ KOMMUN september 2011
 Detaljplanering

Olle Forsgren
 Stadsarkitekt


 Tomas Strömberg
 Planchef

Planförslaget innebär att befintlig hotellbyggnad kan byggas till med tre till fyra våningar över befintligt hotell, dess atriumgård och delarna strax söder och norr om denna. Dock inte över den tidigare så kallade läkarvillan. Fasaden ska utföras med en hög kvalitet både på material och på montage.



Hotellet sett från Storgatan utanför Åhléns.

Gestaltning

Den föreslagna tillbyggnaden väl indragen från befintligt fasadliv, både mot Vasagatan åt väster och mot angränsande tomt åt öster, och möter således den nuvarande byggnadens tak. Mot norr lämnas ett tydligt markerat avstånd till läkarvillan och anslutning till denna sker som tidigare genom befintlig byggnad. För att underlätta mötet mellan nytt och befintligt tillåts den nya volymen åt söder att råda över nuvarande fasad och mötet görs med en tydlig spalt.

Fasaden utförs i skivmaterial av hög kvalitet och monteras med omsorg om detaljer både i anslutning mot befintligt hus och i övergången till taket. Tillbyggnadens lätthet förstärks genom att taket avslutas utan en tydlig takfot. I förlängningen kan anpassningar av befintlig putsfasads kulör och utseende göras för att ytterligare förstärka upplevelsen av en väl sammansatt helhet.



Stadens nuvarande fasad mot älven sedd från Tegssidan. Hotell Uman i bildens mitt.
Foto Peder Seidegård.

FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR I NÄRMILJÖN

Storgatan har tidigare förnyats i delen från Renmarkstorget till Östra Rådhusgatan. Pågående planarbeten vid Storgatan/Vasagatan aktualiserar en förnyelse österut. Om samma förbättringar kan göras även på delen mellan Östra Rådhusgatan och Östra Kyrkogatan innebär det en klar uppgradering av Storgatan som paradgatan inom riksintresseområdet AC10. I kvarteret Thor pågår ett detaljplanearbete som i samrådsskedet innebar en exploatering på omkring 16 000 m² bruttoarea med bl.a. bostäder och närmare 400 hotellrum.

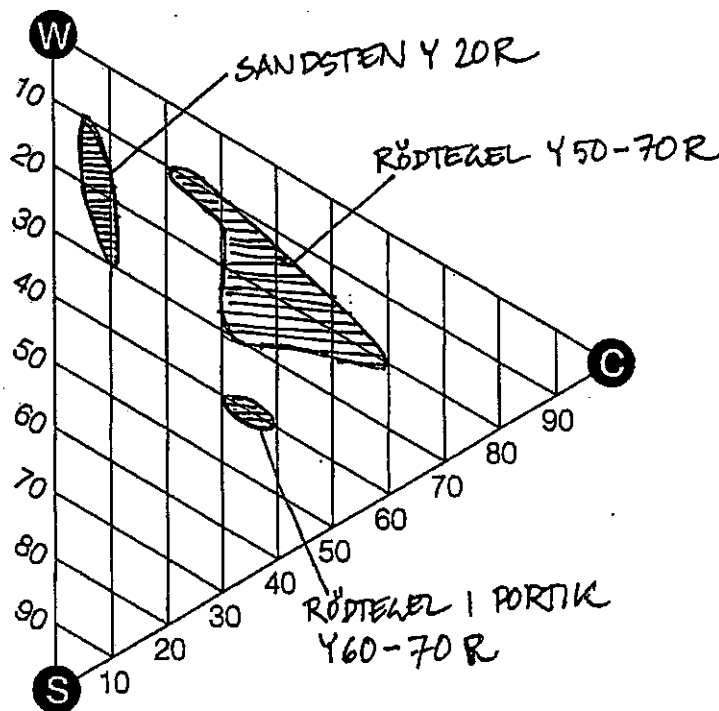
PLANFÖRSLAGET

När hotell Uman byggdes runt 1990 fick den s.k. läkarvillan från 1929 en stor tillbyggnad. Denna stora tillbyggnad fick postmodernistiska fasader som försöker associera till läkarvillan eller kanske snarare dess samtid med hjälp av vissa stildrag och detaljer, men är till sin karaktär mycket klumpigare än läkarvillan. Nu föreslagen tillbyggnad harmonierar med befintligt hotell med färg och volymer men har ett lättare och modernare formspråk än tillbyggnaden från 1990. För att samspela med den småskaliga omgivningen har byggnaden delats upp i fyra volymer med variation i höjd och nyans.

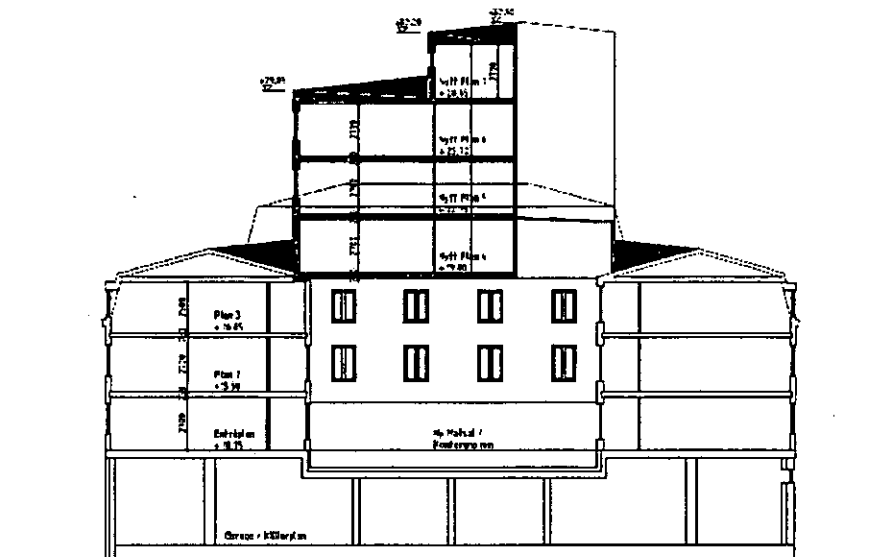
Hotelllets logistik, exempelvis placering av trappor och hissar behålls med föreslagen tillbyggnad, men antalet hotellrum ökar med ca 75 st. Huvudentré, matsal, kök och konferensytor kommer inte att förändras. Hotellfoajén och särskilt dess entré mot Storgatan kan med fördel göras om för att bli mer inbjudande och för att bättre tillvarata kvalitéterna i den gamla läkarvillan.

110906115013242

Fasaden ska ges en varm kulör vars egenfärg och uppfattade färg ligger nära f.d. Telegrafan/Riksbankens. Här avses kulör som i samverkan med omgivningen ger ungefär samma upplevda färg som referensobjektet. Egenfärgen ska ligga nära fd. Riksbankshusets tegel såväl i svarthet som i kulörtäthet enligt NCS-systemet och färgtriangeln på nästa sida. Då olika fasadmateriäl har olika egenskaper för att återge färg kan avsteg från redovisade NCS-kulörer medges om syftet är att valt fasadmateriäls upplevda färg ska överensstämma bättre med riksbankens upplevda färg. Tillbyggnadens kulör ska även harmoniera med befintlig byggnad inom fastigheten Ran 7.

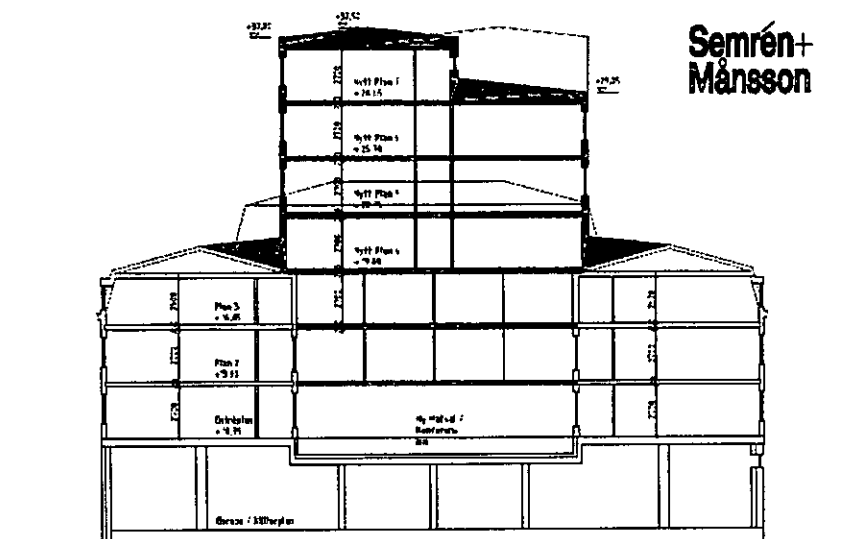


Bedömda egenfärger hos den tidigare riksbanken enligt NCS färgtriangel.



SEKTION 1-1

Sektion 1-1, mot norr genom hotellet vid nuvarande atriumgård. Se angivelse om var på nästa sidas planlösning. Innegården ska ges ett ljusinsläpp åt väster och ett åt öster. Här syns det östra ljusinsläppet i genomskärning. Ljusinsläppet bildar även en viktig gräns i byggnadens volymindelning.

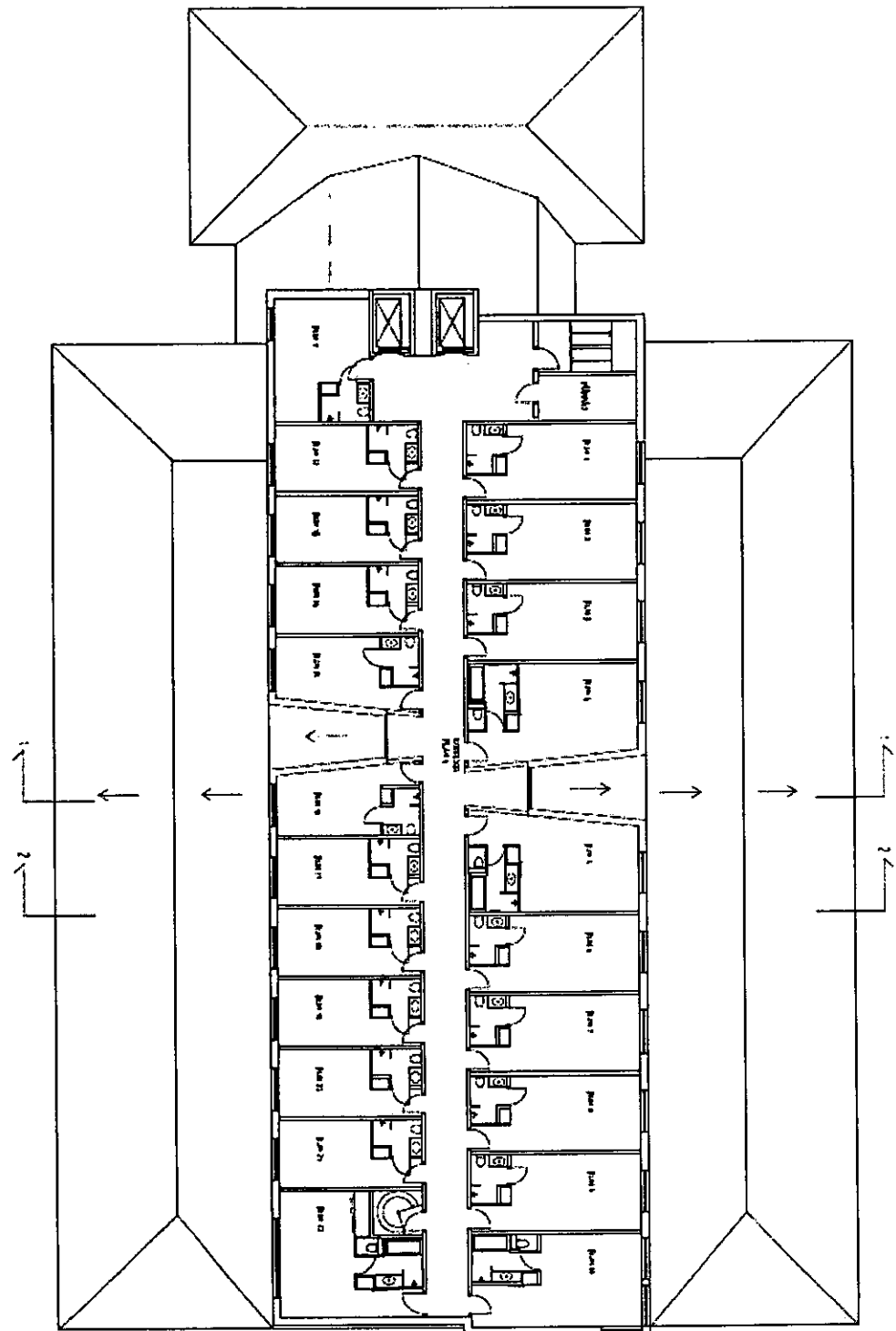


SEKTION 2-2

Sektion 2-2, något längre söderut i hotellet. Sektionsangivelse på nästa sidas planlösning.

Då Ran 7 med föreslagen tillbyggnad blir högre än en stor del av omgivande bebyggelse och det nya taket blir mer exponerat än det befintliga är det viktigt att dess silhuett och utförande blir genomtänkt. Ventilation och andra tekniska installationer ska utgöra en välutformad del av byggnaden. För att uppnå detta är det viktigt att det tidigt i projekteringen avsätts tanke och plats för tekniska installationer så att dessa blir en naturlig del av byggnadens arkitektur. Takhuvar får inte överstiga byggnadens totalhöjd. Övriga tekniska installationer placeras dolda under byggnadens tak. Intrycket av ett lätt tak får inte störas.

110906115013242



2009-01-29 rev. 09-11-16

Semrén+
Månsson

Utkast till planlösning för plan 5. Visar var sektionerna 1-1 och 2-2 är tagna.

110906115013242

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



Hotell Uman kommer att höja sig över omgivande bebyggelse. Detta blir tydligast från Kyrkbron och södra älvstranden.



Detalj av fotomontaget ovan.

ANGÖRING OCH PARKERING

Hotellet har sin huvudentré och sitt varuintag mot Storgatan medan parkeringen i suterrängvåningen angörs från Vasagatan. Inget av detta förändras med detta planförslag. Då det inte anses realistiskt att tillskapa nya parkeringsplatser inom fasigheten Ran 7 med syfte att uppfylla parkeringsnormen kommer dessa platser att friköpas. Förslagen tillbyggnad ger ett behov av ca 18 parkeringsplatser enligt parkeringsnormen på 7 bilar per 1 000 m² för hotell inom centrumfyrkanten.



Vy från Vasagatan mot Ran 7.

KONSEKVENSER FÖR LUFTMILJÖN

På uppdrag av Umeå kommun har WSP upprättat föreliggande MKB som beskriver konsekvenserna av miljöaspekten luftföroreningar. Beträffande emissioner till luft har kommunens mätningar i centrala Umeå påvisat halter över miljö kvalitetsnormen avseende kväveoxider. Inga överskridanden av miljö kvalitetsnormerna för partiklar har uppmätts.

Emissionerna till luft är kopplade till trafikflödet som i ett framtida scenario år 2020 bedöms innebära en fördubbling av antalet fordon förbi fastigheten Ran 7. Antalet fordon kopplade till verksamheten inom Ran 7 bedöms enbart utgöra några promille av detta trafikflöde. Planförslaget bedöms i det avseendet innebära ett marginellt tillskott av luftemissioner i området i jämförelse med nollalternativet som innebär att ingen påbyggnad sker.

110906115013242



Vy mot Ran 7 från strandpromenaden.

Planförslaget bedöms i förhållande till nollalternativet i genomförd miljökonsekvensbeskrivning medföra en försumbar ökning av luftföroreningar i området. Miljöaspekten emissioner till luft bedöms därför vara av underordnad betydelse i aktuellt planärende. Se bilagd MKB för utförligare beskrivning.

KONSEKVENSER FÖR KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Umeås stadslandskap präglas av älven, Stadslidens höjdrygg från Sandahöjd till Öberget och slättlandskapet i söder och väster. Exempel på landmärken är lasarettet, Sandahöjd, f.d. I20:s kaserner och Kolbäcksbbron samt inom centrumfyrcanten Thulehuset, rådhuset och Umeå stads kyrka. Hotell Umans tillbyggnad kommer enligt planförslaget att ha en lågmäld karaktär i närområdet men vara väl synligt från älvlandskapet. Att gestaltningen av tillbyggda fasader ges hög prioritet i fortsatt projektering och byggskede är av stor vikt för den framtida upplevelsen av byggnaden såväl ur stadsbildsynpunkt som ur kulturmiljösynpunkt.

Aktuellt planförslag bedöms av Samhällsbyggnadskontoret i första hand beröra storgatasmiljön genom centrum och stadens fasad mot älven. I Storgatans gaturum blir tillbyggnaden långt ifrån dominerande. Mot Storgatan är läkarvillan väl exponerad. Tillbyggnaden ligger 13 meter in på tomten och blir tydlig i gaturummet först på nära håll och då mer som en enskild byggnad på en tomt än som en del av Storgatans gaturum. Idag är ett teknikutrymme under svulstigt plåttak från 1990-talet synligt från korsningen Storgatan/Vasagatan. Detta teknikutrymme byggs bort och ersätts av en lågmäلت elegant tillbyggnad i varm kulör. Den representativa fasaden mot älven lik-

110906115013242

som den glesa strukturen består. Den låga bebyggelsen längs hamnstråket består men stadens silhuett från älven får en ny högre profil. Hotell Umans tillbyggnad reser sig över de övriga byggnaderna i kvarteret när man kommer ut på älven.

En **kulturmiljöstudie** har framtagits av SWECO i Falun under programskedet. Där sägs sammanfattningsvis att "Påbyggnaden påverkar inte stadsbilden och kulturmiljön så mycket sett på nära håll. De anpassningar som gjorts av byggnadsvolymen gör att den från många håll är helt eller delvis skymd. Upplevelsen av enskilda kulturhistoriskt värdefulla byggnader förändras därmed inte. Däremot förändras stadssilhuetten sett på längre håll, t.ex. från broarna över älven."

I den **miljökonsekvensbeskrivning** som därefter tagits fram av Sweco sägs sammanfattningsvis att "Dessa anpassningar av den nya byggnadsvolymen gör att den från många håll kommer att vara helt eller delvis skymd. Upplevelsen av de enskilda **kulturhistoriskt värdefulla byggnader** som finns i närheten av planområdet förändras därmed inte i någon högre grad. Däremot förändras stadssilhuetten sett på längre håll, t.ex. från broarna över älven." Vidare säger miljökonsekvensbeskrivningen att "Planförslaget påverkar riksintresset genom att en byggnad som är högre än omgivande bebyggelse medges i stadsdelen Centrala Stan. Konsekvenserna består i att stadsbilden förändras och därmed även möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden." och att "De negativa konsekvenserna för riksintresset bedöms dock inte vara så stora att påtaglig skada uppstår."

SKUGGBILDNING

Umeå kommun Detaljplanering har låtit ta fram en skuggstudie som finns som bilaga till detaljplanen för att kunna jämföra skuggläget idag med läget efter föreslagen påbyggnad av hotell Uman. Samtliga skuggdiagram är framtagna av Andreas Krantz, Umeå kommun Lantmäteri, utifrån aktuella ritningar till påbyggnaden utförda av Semrén+Månsson AB Göteborg som underlag.

Genom sin placering i norrsydlig riktning mitt på befintlig byggnadsvolymin inom Ran 7 hamnar en stor del av föreslagen påbyggnads skuggor på det befintliga hotellets tak.

Fastigheten Ran 2 får något fler skuggor på sin gård än idag under årets absolut ljusaste period uppskattningsvis ungefär mellan klockan 16:30-18:30 efter föreslagen tillbyggnad. Ran 2 är dock även efter föreslagen tillbyggnad inom fastigheten Ran 7 en av ett fåtal fastigheter med bäst ljusförhållanden inom hela centrumfyrkanten. Beroende på valda kriterier är kanske bostadsfastigheten Ran 2 den bostadsgård inom centrumfyrkanten med bäst ljusförhållande. Denna skuggstudie väger inte in de stora björkar som står vid fastighetsgränsen mellan Ran 7 och Ran 2 och som gör att skuggan idag är i stort sett densamma som med föreslagen tillbyggnad på Ran 7.

Vasagatan får även den något fler skuggor än idag under årets absolut ljusaste period ungefär mellan klockan 09:00 och 11:00.

Det tidigare riksbankshuset i kv. Höder får mer skuggor på fasaden än idag vid lunchtid perioderna runt vårdagjämning och höstdagjämning. På sommaren kommer fasaderna att vara solbelysta i ungefär samma omfattning som idag och under vintern är de lika skuggade som idag.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, juni 2011
Detaljplanering reviderad september 2011



Olle Forsgren

Stadsarkitekt



Patrik Jansson

Planarkitekt

SKUGGSTUDIE

* UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

SKUGGSTUDIE

*

SKUGGBILDNING

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram diagram för att kunna jämföra skuggläget idag med läget efter föreslagen påbyggnad av hotell Uman. Diagrammen visar förhållandena klockan 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00 under mars, juni och september. Skuggdiagrammen är gjorda utifrån aktuella fasadritningar gjorda av Semrén+Månsson som finns redovisade på detaljplanen.

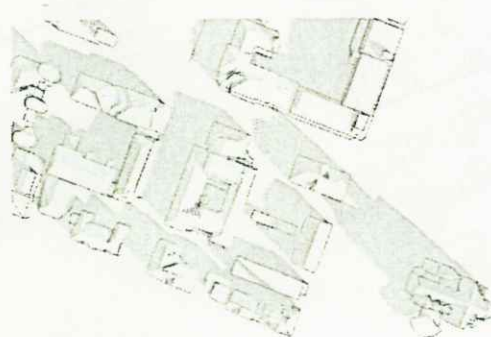
Genom sin placering mitt på befintlig byggnadsvolym inom Ran 7 hamnar en stor del av påbyggnadens skuggor på befintliga tak på det egna hotellet.

Den före detta riksbanksbyggnaden i kvarteret Höder får vid vår- och höstdagjämning en mer skuggad fasad mellan ca kl:12 och 15. Under juni-juli påverkas denna byggnad i stort sett inte av skuggbildning av förelagen byggrätt.

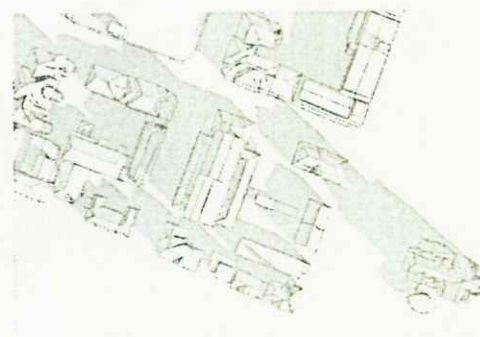
Fastigheten Ran 2 får något fler skuggor tidiga sommarkvällar ca klockan 17-19 efter föreslagen tillbyggnad. Ran 2 är dock även efter föreslagen tillbyggnad inom fastigheten Ran 7 en av ett fåtal fastigheter med bäst ljusförhållanden inom centrumfyrkanten. Beroende av valda kriterier kanske den bostadsfastighet med trädgård inom centrumfyrkanten som har bäst ljusförhållande.

Samtliga skuggdiagram är framtagna av Andreas Krantz, SHBK.

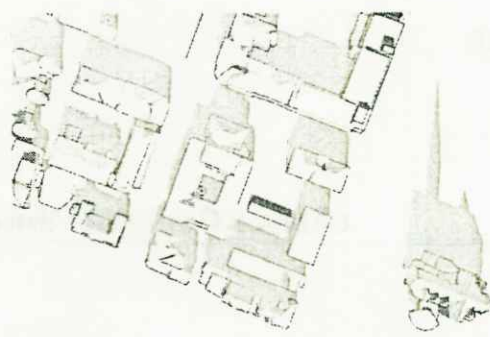
21 Mars



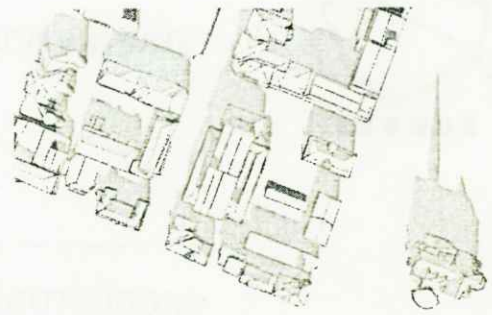
Befintlig situation 21mars kl 09:00



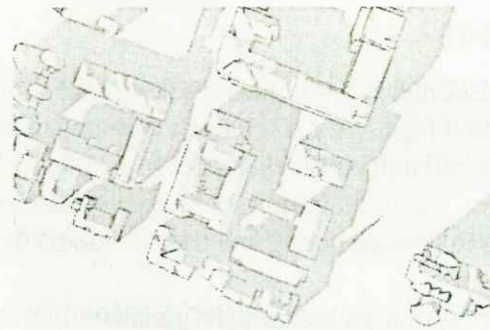
Ny situation 21mars kl 09:00



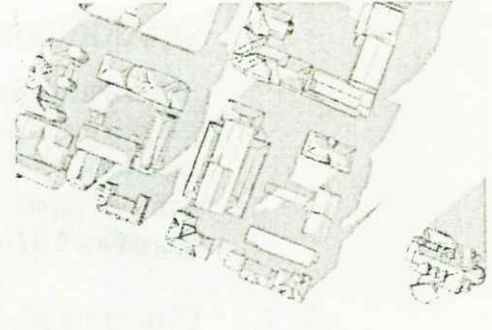
Befintlig situation 21mars kl 12:00



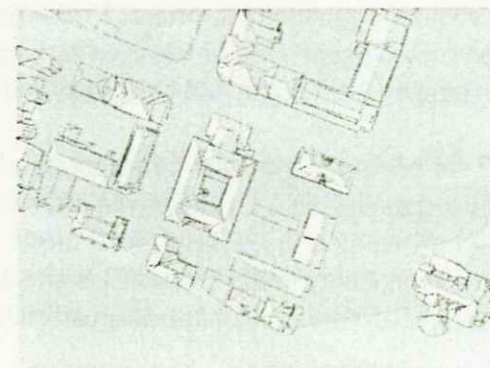
Ny situation 21mars kl 12:00



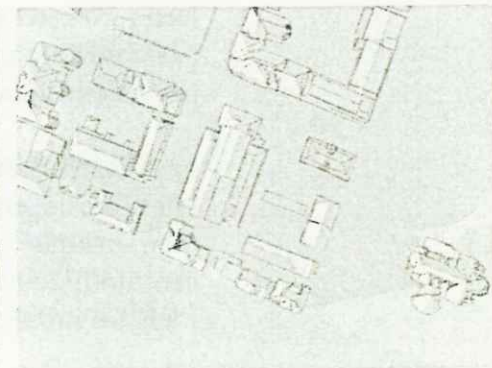
Befintlig situation 21mars kl 15:00



Ny situation 21mars kl 15:00

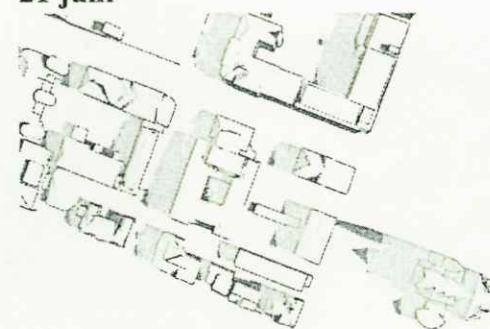


Befintlig situation 21mars kl 18:00

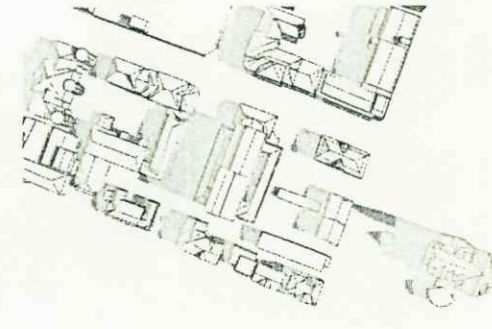


Ny situation 21mars kl 18:00

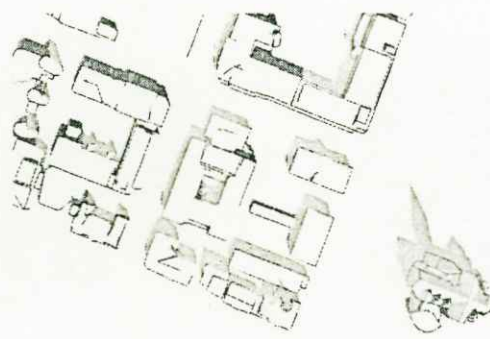
21 juni



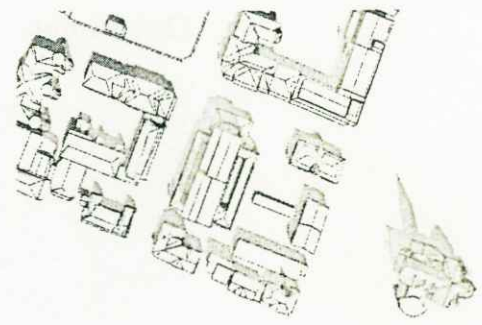
Befintlig situation 21 juni kl 09:00



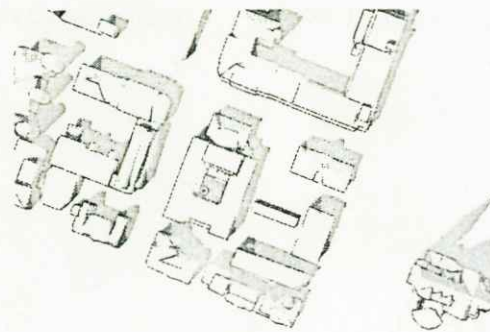
Ny situation 21 juni kl 09:00



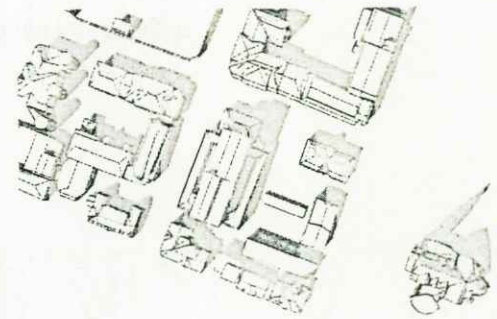
Befintlig situation 21 juni kl 12:00



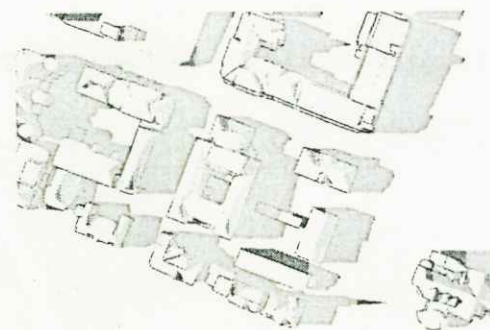
Ny situation 21 juni kl 12:00



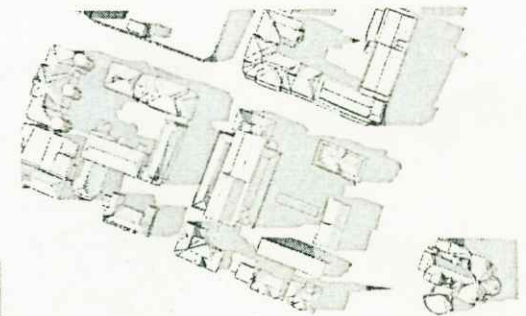
Befintlig situation 21 juni kl 15:00



Ny situation 21 juni kl 15:00



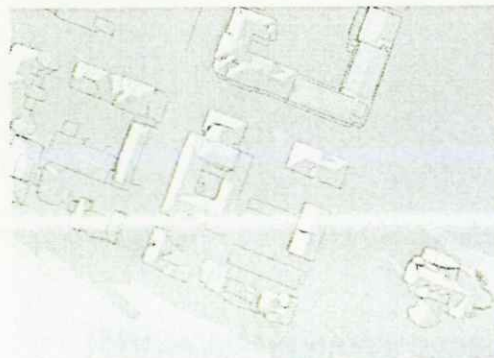
Befintlig situation 21 juni kl 18:00



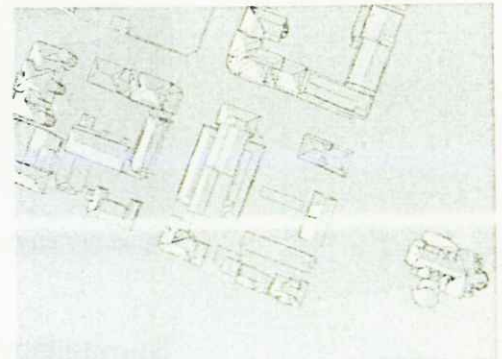
Ny situation 21 juni kl 18:00

Sommarkvällar mellan ca klockan 17 och 19 blir effekten av skuggorna något större för Ran 2 än under övriga året och dygnet. Denna skuggstudie väger dock ej in de stora björkar som står vid fastighetsgränsen mellan Ran 7 och Ran 2 och som gör att skuggan idag är i stort sett densamma som med föreslagen tillbyggnad på Ran 7.

Vid niotiden på kvällen är åter skillnaden före och efter en tillbyggnad minimal.

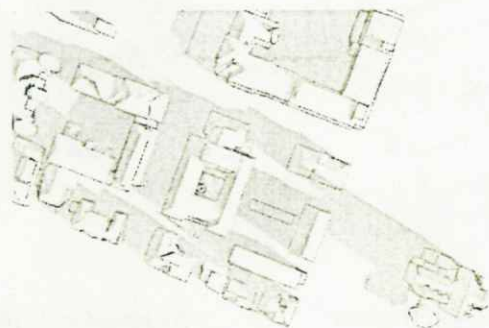


Befintlig situation 21 juni kl 21:00

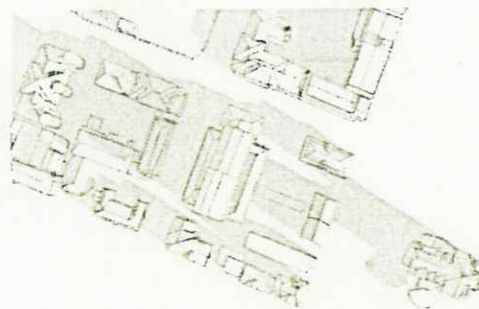


Ny situation 21 juni kl 21:00

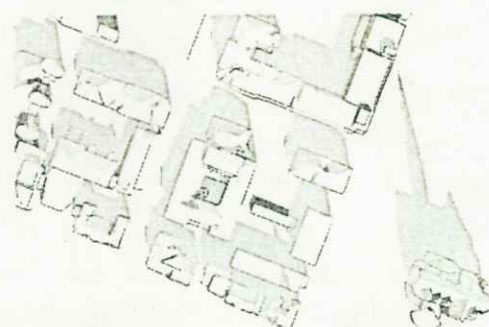
22 september



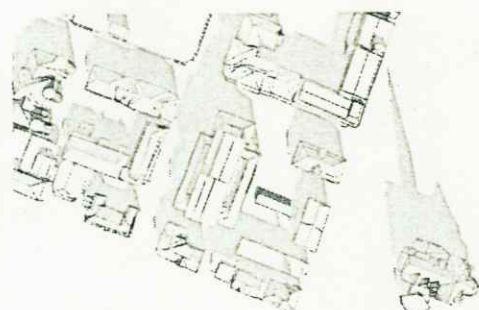
Befintlig situation 22 september kl 09:00



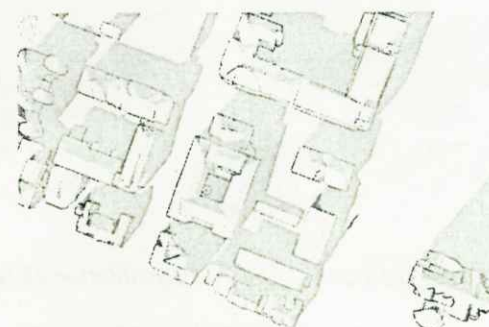
Ny situation 22 september kl 09:00



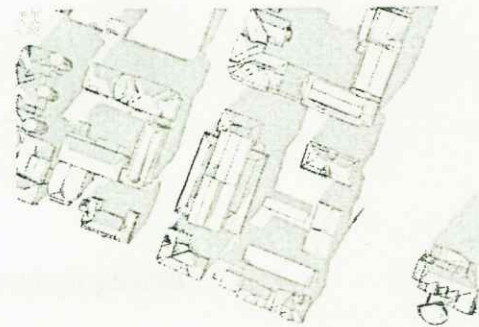
Befintlig situation 22 september kl 12:00



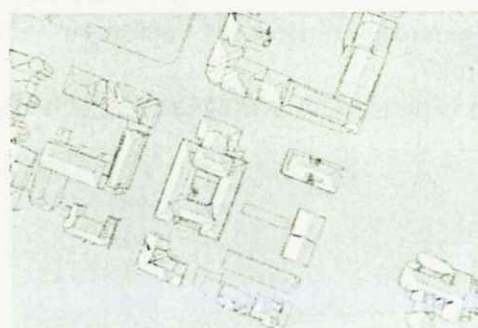
Ny situation 22 september kl 12:00



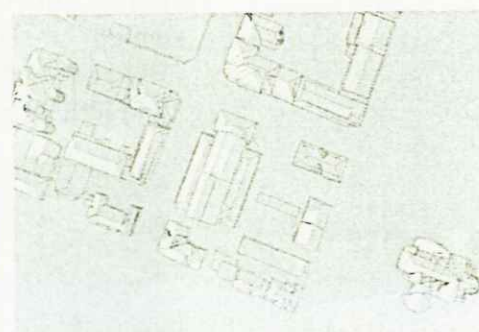
Befintlig situation 22 september kl 15:00



Ny situation 22 september kl 15:00



Befintlig situation 22 sept kl. 18:00



Ny situation 22 sept kl. 18:00

Samhällsbyggnadskontoret i Juni 2011

Detaljplan för fastigheten RAN 7 i Centrala stan, Umeå kommun,
Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra en välanpassad påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Ran 7. Påbyggnaden skall utgöra ett tillskott för stadens siluett mot älven samt vara väl anpassade till angränsande kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Planförslaget föranleder inte något behov av fastighetsbildningsåtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering

Hotellet kommer även fortsättningsvis ha entré och varuintag mot Storgatan. I sutterängplanet finns ett gästgarage som angörs från Vasagatan.

Ytterligare parkeringsplatser kommer inte, eller kan inte, tillskapas i samband med påbyggnaden. Den utökade hotellpåbyggnaden alstrar dock ett parkeringsbehov om ytterligare 18 parkeringsplatser vilket avses lösas genom friköp i kommunalt parkeringsbolag.

Teknisk försörjning

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till allmän VA-ledning. Ventilation och andra tekniska installationer skall integreras väl i byggnaden.

Miljöpåverkan

En MKB (översiktlig luftkvalitetsutredning) har utförts av WSP, oktober 2009. Mätningar i centrala Umeå visar på förhöjda halter av framförallt kväveoxider. Den föreslagna utbyggnaden av hotellet på fastigheten Ran 7 bedöms dock endast medföra en försumbar ökning av luftföroreningarna i området.

Kulturmiljö

En kulturmiljöstudie har upprättats av SHBK Umeå kommun i samarbete med landskapsarkitekt LAR/MSA Åsa Hermansson, SWECO, oktober 2008. Planförslaget bedöms beröra miljön runt Storgatan samt stadens uttryck mot Umeälven. Skrymmande och dominerande teknikutrymmen skall "byggas bort" och integreras i byggnaden. Även om stadssiluetten förändras så bedöms de eventuella negativa konsekvenser utbyggnaden får för kulturmiljön inte vara av sådan art att påtaglig skada uppstår.

Vegetation

Markområdet i kvarterets mitt, i gräns mot Ran 2 skall hållas planterad. För att bibehålla planterade ytor har planbestämmelsen "n" åsatts prickmarkerade områden utmed Storgatan samt längs fastighetens östra gräns mot Ran 2. Fällda och skadade träd skall ersättas.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för samtliga planläggnings- och fullföljdskostnader. Planavtal har tecknats med Home Properties AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2011
Detaljplanering reviderad september 2011

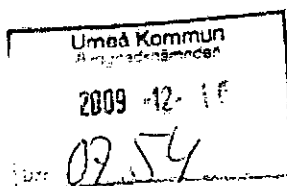


Börje Nordström
Lantmätare, konsult NAISvefa

Detaljplan för fastigheten RAN 7 i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 2009-11-19 till 2009-12-17 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

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



Yttrande

Datum
2009-12-11

Ärendebeteckning
402-13650-2009
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret

901 84 UMEÅ

Detaljplan för fastigheten RAN 7 i Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

Planförslagets syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden väl-anpassad påbyggnad av befintligt hotell. Påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens silhuett mot älven samt med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde.

Bakgrund

Planförslaget har föregåtts av ett planprogram för vilket länsstyrelsen har avgivit ett yttrande den 8 december 2008. Vid det senare samrådstillfället ska planprogram medfölja samrådshandlingarna och åtföljas av en redogörelse där kommunen redovisar sina ställningstaganden till ingivna synpunkter. Någon sådan redogörelse har inte medföljt samrådshandlingarna. Samrådsförslaget har även föregåtts av en behovsbedömning för vilken länsstyrelsen har avgivit ett yttrande den 20 november 2009, dvs samma datum som samrådsförslaget delgavs länsstyrelsen, vilket innebär att kommunen inte har tagit ställning till länsstyrelsens synpunkter över behovsbedömningen.

Synpunkter

Planförslagets utformning

Förslaget till detaljplan för Ran 7 medför inverkan på flera av de karaktärsdrag som sammanfattats för riksintresset centrala Umeå. Förslaget innebär - genom den förhöjda exploateringen - även konsekvenser för det intilliggande byggnadsminnet Gamla telegrafan/Riksbanken som är skyddat genom kulturminneslagen.

Länsstyrelsen har under 2008-2009 reviderat beskrivningen till riksintresset centrala Umeå och i dialog med Umeå kommun öppnat för exploateringar och högre byggnadshöjder, men samtidigt klargjort att detta måste ske med hänsyn till riksintressemiljön och med högt ställda krav på arkitektonisk kvalitet och gestaltning. Länsstyrelsen anser utifrån detta att en påbyggnad inom Ran 7 är möjlig.

I samrådshandlingarna anges syftet vara att möjliggöra en *"välanpassad påbyggnad"* som ska vara ett *"attraktivt tillskott"* samt med *"en lågmäld elegans respektera de nära angränsade byggnader som har stort bevarandevärde"*. Vidare betonas *"tilltalande gestaltning"* och att *"fasaden ska*

utföras med en hög kvalitet både på material och montage" samt *"gestaltningen av tillbyggda fasader ges hög prioritet i fortsatt projektering och byggskede är av stor vikt"*. För att uttryckta ambitioner, framförallt om vad som nämns i planens syfte, ska vara övertygande, ha inverkan på slutresultatet och ha en rättsverkan, ska relevanta planbestämmelser finnas och utformas så att de svarar mot planens syfte. Detta ger även ett stöd för kommande bygglovprövning. I planbestämmelserna står endast: *"byggnaden ska utformas i överensstämmelse med plankartans illustrationer"*. Emellertid ger förslagets illustrationer endast en mycket begränsad antydning om den nya byggnadens gestaltning. Som exempel kan nämnas att det saknas en beskrivning och illustration om hur den mycket höga fasadväggen, ca 25 meter, mot söder och Ran 10, kommer att utformas och upplevas mot bl.a. den äldre småskaliga bebyggelsen inom södra delen av kvarteret. Ungefär samma förhållande gäller för den östra fasaden. Planbestämmelserna svarar inte upp mot skrivningarna i program- och samrådshandlingarna utan ger snarare intryck av en låg gestaltungs- och kvalitetsambition.

För att samrådshandlingarnas ambitioner ska kunna uppfyllas och för att exploateringen ska vara acceptabel i förhållande till riksintressemiljön och det intilliggande byggnadsminnet anser länsstyrelsen att exploateringen måste minskas. Detaljplanen bör även omfatta hela kvarteret för att bekräfta denna del av riksintresset centrala Umeå. De byggnader i kvarteret som enligt planprogrammet har stort bevarandevärde bör skyddas.

I diskussioner har Länsstyrelsen och kommunen gemensamt konstaterat att många gaturum i staden estetiskt upplevs mindre tilltalande och otrygga. Vasagatan har omnämnts i dessa sammanhang. Planhandlingarna understödjer ingen förbättring i detta avseende. Gaturummet i södra delen av Vasagatan kommer istället att försämrats ytterligare genom den större byggnadsvolymen och ökad skuggbildning.

Plankarta

Plankartan med dess illustrationer är svårläst. Skillnaden mellan befintliga förhållanden och önskad exploatering är svår att utläsa för gemene man eftersom plankartan endast visar tillåten maximal byggnadshöjd. För att därför öka läsförståelsen rekommenderar länsstyrelsen att planhandlingarna kompletteras med två sektioner genom fastigheten och kvarteret. En från Vasagatan- Västra Kyrkogatan och en från Storgatan- Ö Strandgatan, som både visar befintliga byggnadssilhuetter och planförslagets.

Miljö

Kommande utställningshandlingar ska kompletteras med en redovisning på möjliga åtgärder för att nå miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar. Samrådshandlingarna saknar en redovisning om partiklar och inga förslag till åtgärder förutom åtgärdsprogrammet för luftkvalitet i Umeå. Åtgärdsprogrammet för bättre luft är i första hand inriktat på att minska utsläppen av kvävedioxider, då miljö kvalitetsnormerna överskrids i de centrala delarna av Umeå. Åtgärdsprogrammet tar inte upp frågan om partiklar.

Den huvudsakliga källan till partiklar PM10 är fordonstrafik liksom för kvävedioxider och därför bör inriktningen vara att minska fordonstrafiken och dess utsläpp samt att omfördela trafiken.

Samrådshandlingarna uppvisar olika trafikflöden för samma gatuavsnitt.

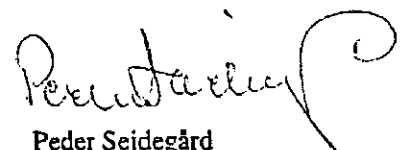
Sammanfattning

Länsstyrelsen anser:

- att program- och samrådshandlingarnas gestaltungsambitioner måste ha en motsvarighet i planbestämmelserna
- att den föreslagna exploateringen behöver minskas för att kunna anpassas till kulturmiljöns riksintresse
- att detaljplanen bör omfatta hela kvarteret
- att planhandlingarna bör understödja en förbättring av gaturummet vid Vasagatan
- att plankartans läsbarhet behöver förbättras
- att uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen redovisas



Eila Eriksson
Enhetschef



Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med bestämmelse om överensstämmelse med redovisade fasader och fotomontage. Detta för att säkerställa de gestaltungsambitioner som finns i planbeskrivningen.

Detaljplanen revideras med tydligare skydd för 1920-talsvillan mot Storgatan.

Kulturmiljöstudien revideras med utgångspunkt i länsstyrelsens nya beskrivning av riksintresset för kulturmiljövård, Centrala Umeå samt omarbetas till miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljö och stadsbild.

Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras bl.a. avseende kvävedioxid och partiklar.

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att det finns tillräckliga motiv för att ta med hela kvarteret Ran i denna detaljplan.

Samhällsbyggnadskontoret har även gjort bedömningen att det är viktigare att säkerställa kvalitén än att minska volymen. En viss minskning av volymen har dock gjorts i och med de justeringar av planen för att öka dess detaljeringsgrad.

Västerbottens museum

Västerbottens museum anser inte att den föreslagna byggnaden är utformad eller placerad i enlighet med riksintressets karaktärsdrag och underordnar sig inte omgivande bebyggelse. Västerbottens museum anser att planprogrammets förslag bryter det tidigare stadsbyggnadsmönstret för centrala staden.

Västerbottens museum anser att det inte tillhör stadsbyggnadstraditionen att bygga hus som är högre i kvarterets mitt än mot gatan.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret vill klargöra att planföreslaget för fastigheten Ran 7 inte är högre i kvarterets mitt än det mot gatan. Hotellbyggnaden ligger som så många andra byggnader i liv med fastighetens gräns mot gatumarken och är högst mitt på byggnaden och lägre vid långsidorna. Den del av fastigheten som ligger närmast kvarterets mitt ska även fortsättningsvis vara obebyggd och trädplanterad. Inga av fastighetens idag planterade ytor tas i anspråk. På så vis behålls avstånd och luft mellan husen. Att låta påbyggnaden ligga enbart på västra sidan av hotellbyggnaden har tidigare övervägts men valts bort i samråd med sökanden, dennes konsulter och med dåvarande antikvarisk expertis inom samhällsbyggnadskontoret. Föreslagen tillbyggnad är placerad rätvinkligt till befintliga byggnader i kvarteret, och i nordsydlig riktning, vilket ger minst skuggor under dagtid och mest kontakt med älven. Likaså är tillbyggnaden på ett förtjänstfullt sätt indelad i fyra volymer genom indragningar, lanterniner och förskjutningar i längds- och höjddled. Syftet med planen är inte att påbyggnaden ska underordna sig omgivande bebyggelse utan mer att samspela. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden välanpassad påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Ran 7. Påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens siluett mot älven samt med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde.

Umeå City Airport

Umeå City Airport har inget att erinra mot planförslaget.

Umeå Energi

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

Umeå kommuns Näringslivs- och planeringsutskott

Umeå kommuns Näringslivs- och planeringsutskott beslutar att tillstyrka planförslaget för fastigheten Ran 7 inom centrala stan, med betoning på att i återstående planarbete och i bygglovskedet ställa höga krav på kvalitet i gestaltning och utformning med hänsyn till omgivande befintlig bebyggelse och kulturmiljö.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med bestämmelse om överensstämmelse med redovisade fasader och fotomontage. Detta för att säkerställa de gestaltungsambitioner som finns i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras med ett fotomontage och två sektioner.

Samhällsbyggnadskontoret brandförvar & säkerhet.

Ur brandsäkerhetssynpunkt finns inget att erinra mot planförslaget.

Brandförsvaret vill dock informera om att en påbyggnad på 3 – 4 våningar på en trevåningsbyggnad innebär att kraven på bärförmåga på vertikala bärverk ökar från R 60 till R 90 vid dimensionering genom klassificering. Dessa ändrade krav måste därför särskilt beaktas i projekteringsskedet.

Samhällsbyggnadskontoret miljö- och hälsoskydd

Planförslaget med syfte att möjliggöra påbyggnad av hotellet bedöms godtagbart från miljö- och hälsosynpunkt.

Norrporten (sakägare)

I den fastighet som Norrporten äger finns lägenheter med balkonger placerade mot Vasagatan, den tilltänkta påbyggnaden medför enligt framtagna skuggbilder en väsentlig försämring av solljuset till fasad mot Vasagatan. Innan detaljplanen fastställs bör åtgärder för att minimera detta utföras.

Kommentar

Utveckling och nyexploatering inom Umeås centrala delar ställer allt högre krav på kunskap, förmåga och vilja vid utformning av såväl kvartersmark som allmän plats för att ge Umeborna möjlighet till solbelysta friytor. Samhällsbyggnadskontoret noterar att den tid då Ägir 17s fasader mot Vasagatan med balkonger med älvsglimt/utsikt får sol minskar genom föreslagen påbyggnad. Hade påbyggnaden inom Ran 7 placerats längst till väster på befintlig hotellbyggnad hade soltiden för nämnd del av Ägir 17 minskat ytterligare. Ägir 17 skulle även efter föreslagen påbyggnad inom Ran 7 vara en av centrumfyrkantens mer solbelysta fastigheter.

Balticgruppen Centrum AB (sakägare)

Balticgruppen efterlyser tydligare redovisning av tänkt exploatering. Balticgruppen ställer sig med hänvisning till detta negativa till föreslagen detaljplan.

Kommentar

I utställninghandlingarna kompletteras planbeskrivningen med ett fotomontage och två sektioner och plankartan med bestämmelser kompletteras med ett fotomontage och fyra fasadritningar. För att vara ett samrådsförslag för en enskild fastighet av normalstorlek i centrala Umeå har samrådsförslaget en jämförelsevis hög detaljeringsgrad. Roy Andersson som undertecknat Balticgruppen Centrum ABs yttrande har redan innan yttrandet skrevs besökt samhällsbyggnadskontoret och då fått ta del av arbetsmaterial såsom förslag till planlösning, fasad och sektion över föreslagen tillbyggnad samt fått en arbetsmodell i skala 1:500 sig förevisad.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan med bestämmelser kompletteras med ett nytt fotomontage och fyra nya fasadritningar jämfört med samrådshandlingarna. Bestämmelser har kompletterats.

Bestämmelsen **f** kompletteras så att byggnad ska överensstämma med plankartans fotomontage och fasader vilka kommer att vara är fyra av vardera slag i utställningshandlingarna. I samrådshandlingarna skulle byggnad enbart överensstämma med plankartans illustrationer som då var tre fotomontage. Bestämmelserna kompletteras även avseende beteckningen **n** där bestämmelser om krav på återplantering av träd som fällt införs. Detta säkerställer bland annat att de inre delarna av kvarteret Ran även fortsättningsvis kan ha en lummig karaktär.

Vidare görs justeringar i plankartans detaljeringsgrad avseende höjder för att säkerställa indragning i fasaden för ljusinsläpp till atriumgården och uppdelning av byggnaden i mer omgivningsanpassade volymer.

Planbeskrivningen justeras avseende att länsstyrelsens nya beskrivning av riksintresset får en mer framskjuten position i de avsnitt som berör kulturmiljö. Planbeskrivningen kompletteras med två sektioner genom fastigheten Ran 7 och ett utkast till planritning där det anges var sektionerna är tagna. Vidare kompletteras planbeskrivningen med ytterligare ett fotomontage som visar en vy från strandpromenaden. Planbeskrivningen kompletteras även avseende en något utförligare beskrivning kring luftmiljön.

Kulturmiljöstudien kompletteras och omarbetas till miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljö och stadsbild. Främst avseende att länsstyrelsens nya beskrivning av riksintresset får en framskjuten position.

Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras avseende en något utförligare beskrivning kring luftmiljön.

Kvarstående synpunkter

Att minska den föreslagna exploateringen. Den föreslagna exploatering som planförslaget medger minskas endast litet men på viktiga punkter.

Att detaljplanen bör omfattar hela kvarteret.

Att planhandlingarna bör understödja en förbättring av gaturummet vid Vasagatan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, Oktober 2010-10-22
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Jansson
Planarkitekt

PLANPROGRAM

Planprogram för del av kvarteret RAN i Centrala stan, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

HANDLINGAR

Programhandlingen utgörs av denna handling samt en bilagd kulturmiljöstudie.

PLANPROGRAMMETS SYFTE

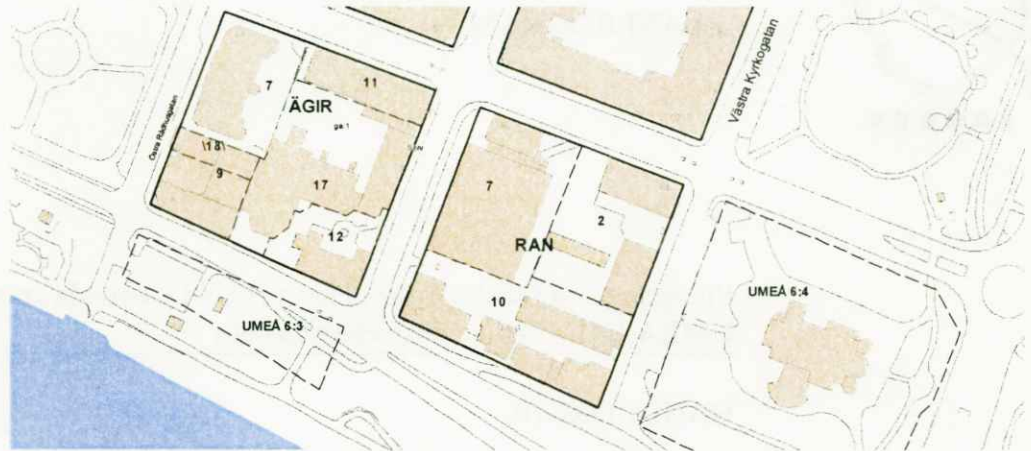
Syfte med planprogrammet är att i ett tidigt skede ta upp frågor av strategisk karaktär för det fortsatta planarbetet. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden välanpassad påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Ran 7. Påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens silhuett mot älven samt med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde.

PLANDATA

Kvarteret Ran är beläget med Storgatan i norr och Västra Strandgatan i söder, Västra Kyrkogatan i öster och Vasagatan i väster. Aktuellt planområde motsvarar fastigheten Ran 7 som ligger i hörnet av Storgatan och Vasagatan.



Clarion Collection Hotell Uman är centralt beläget i Umeå.



Fastigheten Ran 7, där Hotell Uman ligger, ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25 och detaljplaner (2480K-P92/1956, 2480K-P97/1989 och 2480K-P04/89).

Planens viktigaste målsättning är att centrala stan ska kunna både utvecklas och förnyas med bebyggelse och funktioner, samtidigt som stadsbildens positiva särdrag behålls.

Avseende bebyggelsens skala säger den fördjupade översiktsplanen att:

- Utgångspunkter vid all nybebyggelse/förnyelse ska vara att byggnaders höjd anpassas till förhärskande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter.
- Byggnadsdelar i kvarters inre, som inte syns från gatan, kan undantagsvis, om det är motiverat av allmänna intressen, göras något högre om de inte bryter kontinuiteten i stadssiluetten.

RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD

AC 10, Delar av Umeå centrum, är en kulturmiljö av riksintresse. Nedanstående text om motivering och uttryck för riksintresset är hämtade från länsstyrelsen i Västerbottens hemsida.

Motivering:

Residensstad som speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och utvecklingen inom stadsbyggnadskonsten under 1800-talets andra del och 1900-talets början, med inslag av tydliga finska och kontinentala influenser.

Uttryck för riksintresset:

Gatusträckningar och rester av gamla infartsvägar samt byggnader som berättar om stadens utveckling från 1600-talet fram till mitten av 1800-talet. Den under 1800-talets senare del, och 1900-talets början successivt utvidgade stadsplanen med gatunät, tomtstrukturer, platsbildningar och byggnader från motsvarande perioder. Utanför den äldre stadskärnan, 1864 års finlandsinspirerade "brandskyddsplan" med differentierat gatunät med breda långgator, smalare tvärgator och rester av smala ekonomigator i kvarterens inre. Tilläggen av

Östra och Västra Esplanaden 1879. Den efter stadsbranden 1888 reglerade äldsta stadskärnan, med Rådhusplanen som bred mittaxel och med nya parkstråk. 1898 års utvidgning, där stjärnplatsen framför järnvägsstationen visar på inflytande från kontinentalt stadsbyggande. Utvidgningsområden från det tidiga 1900-talet med terränganpassat planmönster. Det rika inslaget av grönska med trädplanterade gator, parker och många trädgårdstomter samt kontakten med älven. Bebyggelsens karaktär med relativt gles byggnadssätt även i centrala lägen. Rester av den tvåvåninga trähusbebyggelsen från 1800-talets slut. Byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som förvaltningsstad, såsom residens, fängelse, olika institutionsbyggnader, regemente.



Riksintresseområdet AC 10 inom blå linje, Kvarteret Ran rött och bilagd kulturmiljöstudies utredningsområde gråtonat. Bild: SWECO i Falun.

FÖRSLAG

En om- och påbyggnad av Clarion Collection Hotell Uman, beläget i kv Ran, studeras av Umeå kommuns samhällsbyggnadskontor i detta detaljplaneprogram. Sweco i Falun har anlåtats för att ta fram en kulturmiljöstudie. Clarion Collection Hotell Uman har anlutat Semrén+Månsson för att ta fram illustrationer etc på aktuell på- och ombyggnad. Planprogrammets förslag redovisar en påbyggnad på en del av det befintliga hotellet med tre, och i vissa delar eventuellt fyra, våningar.

Hotel Uman har idag 89 rum, en konferensavdelning och en mindre SPA avdelning. För att kunna möta framtida marknad behöver hotellet byggas ut med fler rum. De fasta kostnaderna för verksamheten stiger kontinuerligt. Det behövs ca 70 nya rum för att kunna göra verksamheten effektivare och mer rationell och svara upp mot ökade krav.

Förslaget redovisar en tillbyggnad som kompletterar det befintliga huset från 1980-talet med en ny del över den befintliga gården. Hotellets logistik och funktioner behålls på detta sätt. Huvudentré, matsal, kök och konferensytor kommer inte att förändras. Möjligen kan foajén göras om för att bättre ta tillvara historiken i den gamla läkarvillan.



Hotell Uman med föreslagen påbyggnad sett från Storgatan.



Hotell Uman med föreslagen påbyggnad sett från Vasagatan.

STADSBILD OCH KULTURMILJÖ

Följande stycke, exklusive bilder och bildtexter, är hämtat från aktuell kulturmiljöstudie.

Påbyggnaden påverkar inte stadsbilden och kulturmiljön så mycket sett på nära håll. De anpassningar som gjorts av byggnadsvolymen gör att den från många håll är helt eller delvis skymd. Upplevelsen av enskilda kulturhistoriskt

värdefulla byggnader förändras därmed inte. Däremot förändras stadssilhuetten sett på längre håll, t.ex. från broarna över älven. Detta berör Umeå stad såsom kulturmiljö av riksintresse, där stadsplanehistorien med bl.a. älvfasaden är av stor betydelse.

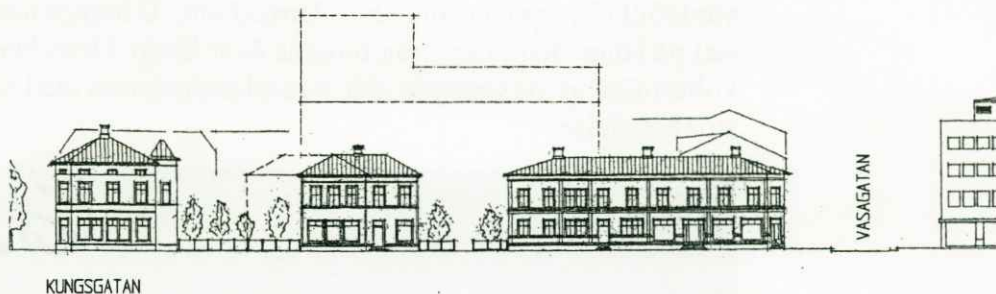


Umeås silhuett från Plaza till Umeå stads kyrka efter föreslagen påbyggnad.



I kvarteret Höder precis norr om kvarteret RAN medger gällande detaljplan en byggnad i sju våningar i kvarterets inre del enligt fotomontaget ovan.

Fotomontage: White Arktekt.



Sektion längs Kungsgatan vid kv. Höder, precis norr om kv. Ran. Den streckade linjen visar maximal byggrätt inom den detaljplan som gäller där.

Planprogrammets förslag bryter i viss mån det tidigare stadsbyggnadsmönstret för Centrala staden, där ny bebyggelse anpassats i höjd till den omgivande befintliga bebyggelsen. Det tillhör heller inte stadsbyggnadstraditionen i Umeå att bygga hus som är högre i kvarterets inre än mot gatan, vilket blir fallet med hotellbyggnaden i kv Ran. Förslaget följer dock en modern stadsbyggnadstradition genom att på samma sätt som tidigare tillbyggnader till hotellet utgå från den gamla Läkarvillans dominans i gatubilden. Den högsta delen av hotellet blir, om påbyggnaden utförs enligt vad planprogrammets förslag tillåter, cirka 9 meter högre än hotellet är idag, men dess totala höjd blir inte synlig från Storgatan, där Läkarvillan exponeras som bäst. Genom att tillåta en högre byggnad än dagens förhärskande 3-4 våningar kan ett prejudikat skapas och sannolikheten öka att flera högre byggnader tillkommer i Centrala Stan. Därmed skulle planprogrammet leda till en utveckling som förändrar stadsbilden i Umeå i högre grad än den enstaka byggnad som programmet gäller.

Avgörande för en sammanlagd bedömning av förslagets konsekvenser för kulturmiljö och stadsbild är i vilken mån förslaget anses följa den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för utformning av ny bebyggelse. Det aktuella förslaget har anpassats till omgivande bebyggelse, dock med förutsättningen att hotellets byggnadsvolym ska öka.

TRAFIK OCH PARKERING

Idag finns parkeringsplatser i hotellets souterrängvåning med angöring från Vasagatan. I förslaget redovisas inga nya parkeringsplatser inom fastigheten Ran 7. Att skapa ett större antal nya parkeringsplatser inom Ran 7 med befintliga byggnadsvolymer kvar bedöms inte vara ekonomiskt realistiskt. Det ökade parkeringsbehovet bedöms istället kunna lösas med friköp. Befintligt varuintag som nås från Storgatan behålls.

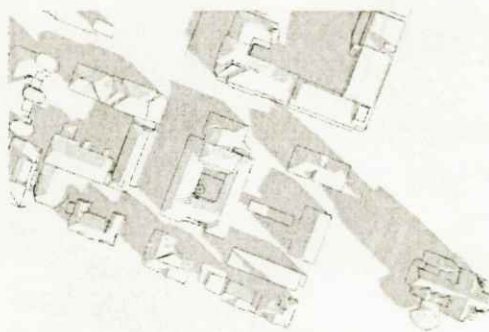
SKUGGBILDNING

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram diagram för att kunna jämföra skuggläget idag med läget efter föreslagen påbyggnad av hotell Uman. Diagrammen visar förhållandena klockan 09:00, 12:00 och 15:00 under mars, juni och september.

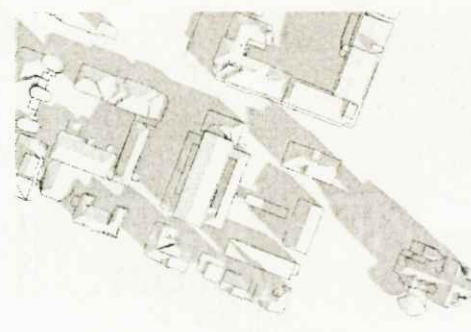
Skuggdiagrammen är gjorda utifrån en modell där hotellet är påbyggt med 3 våningar enligt sektioner gjorda av Semrén+Månsson från 08-05-30.

Genom sin placering mitt på befintlig byggnadsvolym inom Ran 7 hamnar en stor del av påbyggnadens skuggor på befintliga tak på det egna hotellet.

Samtliga skuggdiagram är gjorda av Andreas Krantz, SHBK.

21 Mars

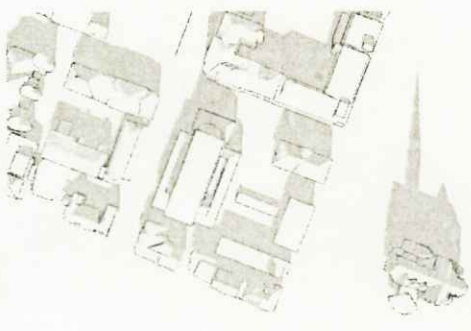
Befintlig situation 21mars kl 09:00



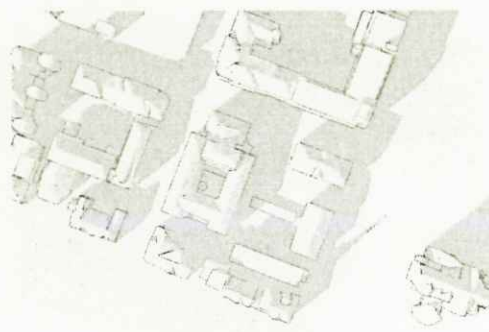
Ny situation 21mars kl 09:00



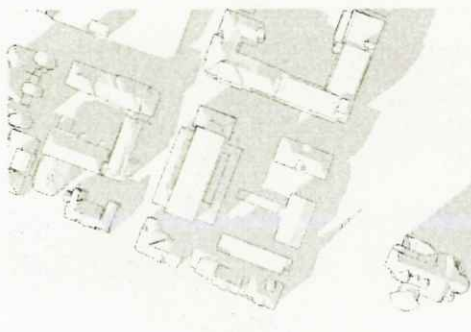
Befintlig situation 21mars kl 12:00



Ny situation 21mars kl 12:00

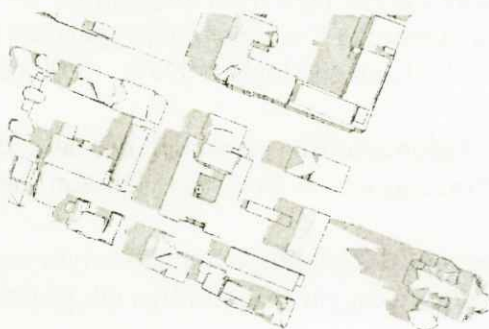


Befintlig situation 21mars kl 15:00

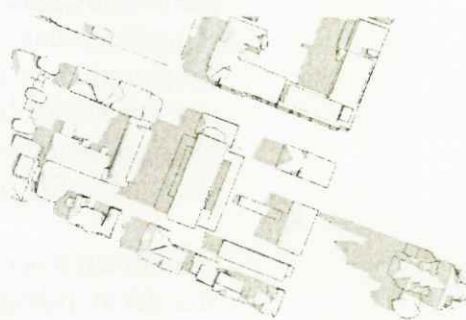


Ny situation 21mars kl 15:00

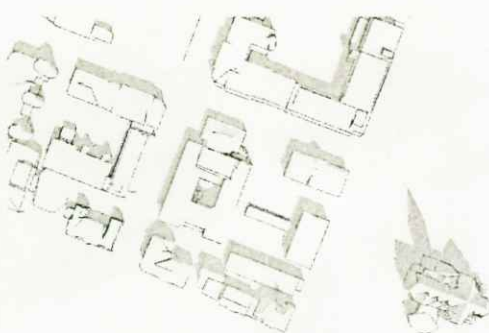
21 juni



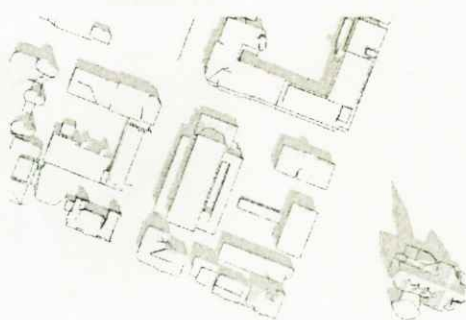
Befintlig situation 21 juni kl 09:00



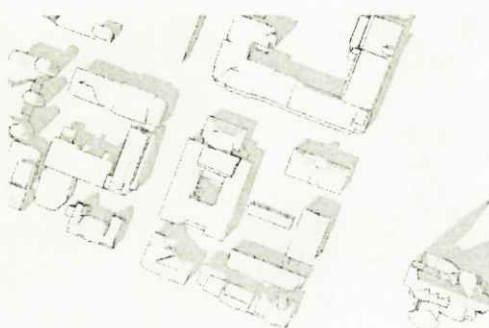
Ny situation 21 juni kl 09:00



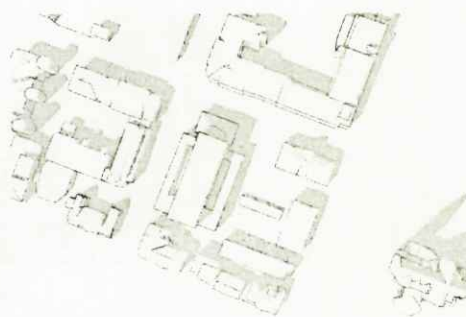
Befintlig situation 21 juni kl 12:00



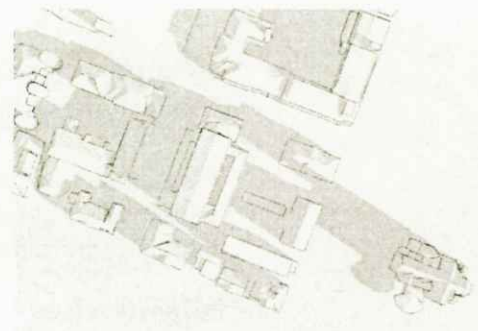
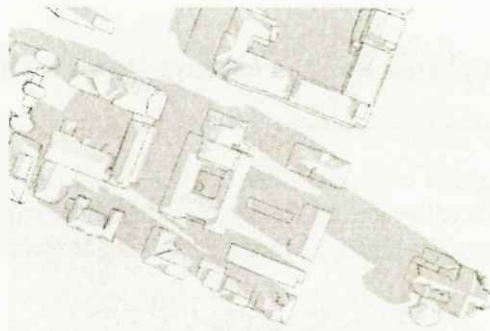
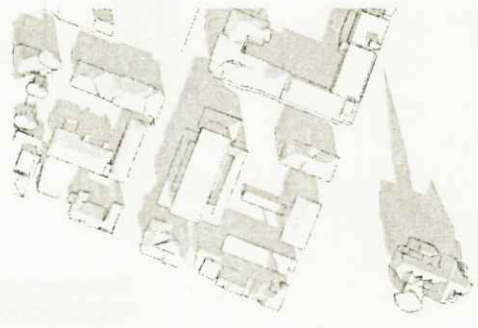
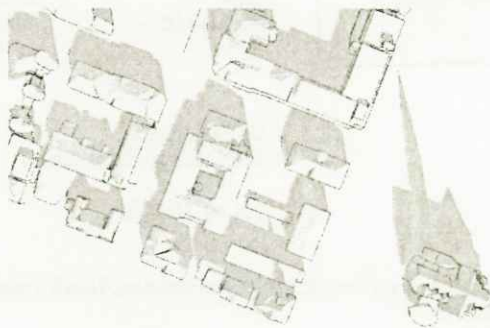
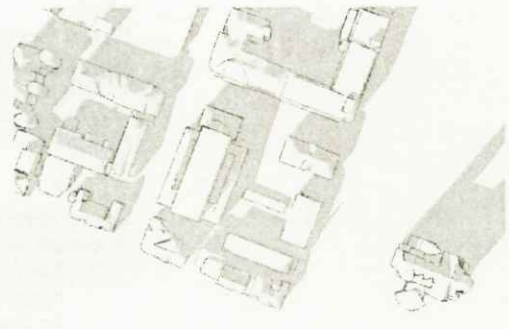
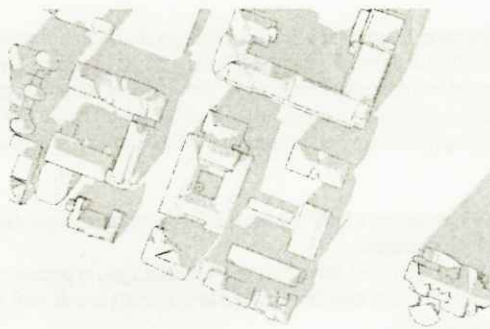
Ny situation 21 juni kl 12:00



Befintlig situation 21 juni kl 15:00



Ny situation 21 juni kl 15:00

22 september*Befintlig situation 22 september kl 09:00**Ny situation 22 september kl 09:00**Befintlig situation 22 september kl 12:00**Ny situation 22 september kl 12:00**Befintlig situation 22 september kl 15:00**Ny situation 22 september kl 15:00*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2008
Detaljplanering

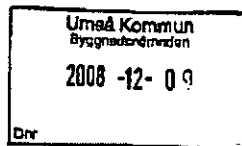
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Jansson
Planeringsarkitekt

Detaljplan för fastigheten Ran 7, centrala stan i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Programsamråd har pågått under perioden 08-11-10 till 08-12-10.
 Länsstyrelsen, berörda sakägare och kommunala instanser har per brev givits
 möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Följande synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen



Yttrande
 Datum
 2008-12-05

Ärendebetäckning
 402-14640-2008
 Arkivbetäckning

1(4)

Umeå kommun
 Samhällsbyggnadskontoret

901 84 UMEÅ

**Planprogram för del av kvarteret RAN i Centrala stan, Umeå kommun,
 Västerbottens län.**

Syftet med planprogrammet är att i ett tidigt skede ta upp frågor av strate-
 gisk karaktär inför det fortsatta arbetet med en påbyggnad av befintligt ho-
 tell.

Allmänt

Programmet och kulturmiljöstudien utgår från den gamla riksintressebe-
 skrivningen från 1989. I kulturmiljöstudien påpekas att ett arbete pågår för
 att definiera riksintresseområdets värdekärnor. Detta arbete, som utförts i
 samråd med samhällsbyggnadskontoret, är i huvudsak avslutat och bör följ-
 aktligen tas till utgångspunkt för bedömningen av den föreslagna exploate-
 ringen.

Den reviderade beskrivningen från 2008 innehåller följande sammanfattan-
 de karaktäristik för riksintresset:

1. Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regements-
 byggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl
 synliga i stadsmiljön.
2. Trästadskarakteristik med trähus i en eller två våningar, enkla men med-
 vetet utformade hus blandade med förmämlig panelarkitektur.
3. Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.
4. Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och
 enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.
5. Avstånd och luft mellan husen.
6. Rutnätsplan med öppna platser, genomsliktighet i alla riktningar och
 kontakt med älven.
7. Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.
8. Breda, avskiljande esplanader.
9. Parker och grönska, björkalléer utmed gatorna, trädgårdstomter Öst
 och Väst på stan.
10. Hamnstråk med öppen, sjöfartspräglad och representativ fasad mot
 älven.

Punkterna bör tas till utgångspunkt vid förändringar eller utformning av av
 tillkommande bebyggelse inom riksintresset värdekärnor. Sju av punkterna
 (2, 3, 4, 5, 6, 7, 10) som sammanfattar riksintressets viktiga egenskaper på-
 verkas genom förslaget.

Länsstyrelsen
Västerbotten

Yttrande
Datum
2008-12-05

Ärendebeteckning
402-14640-2008

Detaljsynpunkter

Planprogrammet sidan 6 + kulturmiljöstudien sidan 2: "avgörande för en sammanlagd bedömning av förslagets konsekvenser för kulturmiljö och stadsbild är i vilken mån förslaget anses följa de fördjupade översiktsplanens riktlinjer för utformning av ny bebyggelse". *Lika avgörande är vilka konsekvenser förslaget får för riksintresset.*

Planprogram s 6 + kulturmiljöstudien s 2: "förslaget följer dock en modern stadsbyggnadstradition genom att på samma sätt som tidigare tillbyggnader till hotellet utgå från den gamla Läkarvillans dominans i gatubilden": *Förslaget ska inte kallas modern stadsbyggnadstradition eftersom det inte är en tradition och inte heller ett byggnadssätt som är vanligt förekommande någon annanstans i landet. Gamla läkarvillan kan inte anses vara dominerande i gatubilden, det är snarare den moderna tillbyggnaden till läkarvillan som är dominerande. Att tillämpa ett byggnadssätt med högre bebyggelse i kvartersmitten än mot gatorna är att frånga och göra undantag från en månghundraårig stadsbyggnadstradition som bygger på motsatsen.*

Kulturmiljöstudien s 1: "Hänsyn har tagits till den omgivande bebyggelsen genom att påbyggnaden utformas och placeras så att den så långt möjligt ska underordna sig omgivande bebyggelse". *Den förslagna byggnaden är inte utformad eller placerad i enlighet med riksintressets karaktärsdrag och den underordnar sig inte omgivande bebyggelse.*

D:o s 1: "Påbyggnaden påverkar inte stadsbilden och kulturmiljön så mycket sett på nära håll." *Bilderna i planprogrammet s 4 visar att påbyggnaden sommartid är väl synlig både från Storgatan och Vasagatan och då kommer att bli ännu mer synlig vintertid.*

D:o s 6: "Inom Kv Ran finns tre byggnader vars kulturmiljövärden lyfts fram i detaljplan, fördjupad översiktsplan eller kommunens arkitekturguide." *I den fördjupade översiktsplanen är hela den sydligaste delen av kvarteret (fasaden mot älven) markerat som Skyddsvärda miljöer och enstaka byggnader, nivå II, vilket innebär att ytterligare fyra byggnader har utpekade kulturmiljövärden. Detta innebär att av totalt tio byggnader i kvarteret är sex kulturhistoriskt värdefulla och att ytterligare tre byggnader bör redovisas under rubriken "Utpekade kulturmiljöer i Kv Ran" (jfr Konsekvenser för skyddsvärd kulturmiljö i kulturmiljöstudien sid 13).*

D:o s 6: Trädgård i norr anges som ett utpekad kulturmiljövärde. *Denna miljö bör inte betraktas som en kulturmiljö. För länsstyrelsen är det obekant på vilket sätt utpekandet har skett och även grunden för det.*

D:o s 7: Av övriga utpekade kulturmiljövärden omnämns kyrkparken, men inte stadskyrkan specifikt. *Den borde lämpligast redovisas särskilt tillsammans med byggnadsminnena (s 5) eftersom den liksom byggnadsminnen skyddas genom kulturminneslagen. Rubriken kan då lämpligen ändras till "Byggnader skyddade genom kulturminneslagen". Stadskyrkan är en av de*

Länsstyrelsen
VästerbottenYttrande
Datum
2008-12-05Ärendebeteckning
402-14640-2008

mest framträdande karaktärsbyggnaderna i Umeå och bör särskilt framhållas. Den bör även ingå i uppräknningen av de byggnadsminnen som berörs av förändringarna i Kv Ran (s 13); rubriceringen bör då ändras enligt ovan.

D:o s 12: Den reviderade beskrivningen av riksintresset bör tas till utgångspunkt när konsekvenserna beskrivs

D:o s 13: Under rubriken "Konsekvenser för byggnadsminnena" finns slutsatsen "Påbyggnaden blir inte synlig på längre håll i sådan omfattning att upplevelsen av övriga närliggande byggnadsminnen förändras" är tveksam, vilket också konstaterandet på s 12 bekräftar: "den nya byggnad som förslaget medger förändrar stadsbilden, vilket påverkar upplevelsen av byggnadsminnena i sitt sammanhang".

D:o s 14: Den avslutande analysen av hur planprogrammet uppfyller de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen beträffande riksintresset bör göras om utifrån den reviderade beskrivningen av riksintresset från 2008.

I generationsmålet för god bebyggd miljö finns målsättningen att vägtrafikbuller bör begränsas och att människor inte ska utsättas för höga eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker. Detta bör beaktas.

Risken finns att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids bl.a. i och med trafik från hotellgäster som söker parkering. Risken borde utredas och återfinnas i kommande planhandlingar, där åtgärder för att nå miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar redovisas. Det ökade parkeringsplatsbehovet avses att friköpas. Kommande planhandlingar ska därför också beskriva den uppkomna parkeringsproblematiken.

Underlaget bör kompletteras med fokus på hälsofrågor, gärna att folkhälsomålen beaktas. Statens folkhälsoinstitut har tagit fram en checklista att använda vid hälsokonsekvensbedömningar.

Den föreslagna påbyggnaden kommer att exponeras tydligt från södra sidan av älven. Fotomontage med en stadsbilda beskrivande/ analyserande text från exempelvis Tjärhovsgatan och Varvsgatan på Teg är att rekommendera.

Summering

Gällande miljöaspekter bör kommande planhandlingar kompletteras i jämförelse med programmet. Bedömning grundar sig på att oklarheter finns hur planen och planbeskrivningen kommer att beakta aspekter för att främja en hållbar utveckling och riskerna för människors hälsa.

Eftersom en reviderad riksintressebeskrivning har utarbetats bör delar av kulturmiljöstudien göras om. Den föreslagna byggnaden ligger centralt i förhållande till tre utpekade värdekärnor i den nya riksintressebeskrivningen

Länsstyrelsen
Västerbotten

Yttrande
Datum
2008-12-05

Ärendebeteckning
402-14640-2008

4

(Storgatan, Stadens fasad mot älven och Kyrkan, parken och läroverket).
Särskilt förhållandet till kyrkan bör utvecklas bättre.

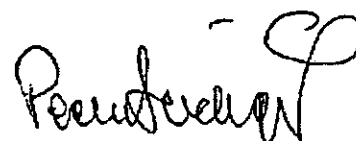
Jämförelsen med detaljplanen i kvarteret Höder är inte relevant eftersom den kom till under stark debatt och under speciella omständigheter. Dessutom gäller den detaljplanen hela kvarteret Höder med en exploatering i kvarterets mitt medan detta program endast berör fastigheten Ran 7 utmed Vasagatan och Storgatan, vilket understryker det icke relevanta.

I "Höder-planen" är det omnämnt som bestämmelse att "Ny bebyggelse ska utformas så att den anpassas i ytre form och material, höjd och volym till byggnadsminnet (fd riksbanken) samt till bebyggelse längs kvarterets ytter-sidor. Byggnad som uppförs i åtta våningar ska trappas ned stegvis till om-givande bebyggelses höjd." Detta byggnadssätt som "Höder-planen" ger uttryck för, kan mildra exploaterings negativa stadsbildspåverkan efter-som exploateringen är belägen i kvarterets mitt. Den planens möjligheter har dessutom inte förverkligats.

Den föreslagna byggnaden följer således ett byggnadssätt som är främman-de för Umeå stadsbyggnadstradition och har sin grund i att en alltför stor exploatering . Utformningen representerar inte den högklassiga arkitektur som en ny byggnad i en riksintressemiljö fordrar, utan är snarare ett konstlat grepp för att mildra verkningarna av en överstor byggnadskropp i en känslig miljö. .



Eila Eriksson
Funktionschef



Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar att tillstyrka att detaljplaneprogrammet för fastigheten Ran 7 läggs till grund för det fortsatta arbetet.

Umeå Energi har inget att erinra mot förslaget.

Balticgruppen är preliminärt positiva till åtgärden.

Bostadsrättsföreningen Ran II befarar slagskuggor kvällstid vid deras byggnad längs Västra Kyrkogatan. Bostadsrättsföreningen hävdar att förslaget mycket olyckligt strider mot intentionerna i översiktsplanens fördjupning för Centrala stan och dessutom bryter mot avsikten med det Riksintresse för kulturmiljövård (AC 10) som gäller för det aktuella området.

SYFTET MED PLANPROGRAMMET är att i ett tidigt skede ta upp frågor av strategisk karaktär för det fortsatta planarbetet. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden välanpassad påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Ran 7. Påbyggnaden ska vara ett attraktivt tillskott för stadens silhuett mot älven samt med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde.

SLUTSATSER: Yttranden som inkommit under programsamrådet tas under beaktande i arbetet med samrådshandlingar.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2009
Detaljplanering



Patrik Jansson
Planarkitekt



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Sven Kindell

RAPPORT NR 2012-24

Uppdaterade spridningsberäkningar för Östra Kyrkogatan och närliggande gatuavsnitt i Umeå



Författare:

Sven Kindell

Granskningsdatum:

2012-06-20

Uppdragsgivare:

WSP Samhällsbyggnad

Granskare:

H Backström, M Magnusson

Dnr:

2012/1200/9.5

Version:

1.0

Uppdaterade spridningsberäkningar för Östra Kyrkogatan och närliggande gatuavsnitt i Umeå

Uppdragstagare

SMHI
601 76 Norrköping

Projektansvarig

Sven Kindell
Telefon 011-495 8201
E-postadress sven.kindell@smhi.se

Uppdragsgivare

WSP Samhällsbyggnad
Box 502
901 10 Umeå

Kontaktperson

Daniel Johnson
Telefon 090-70 34 41
E-postadress daniel.johnson@wspgroup.se

Distribution

WSP Samhällsbyggnad

Klassificering

() Allmän (X) Affärssekretess

Nyckelord

Luftkvalitet, spridningsberäkningar, kvävedioxid, partiklar, Umeå,

Övrigt

Innehållsförteckning

1	SAMMANFATTNING	1
2	INLEDNING	2
3	METODIK	2
3.1	Beräkningsmodellen SIMAIR-väg	2
3.2	Percentilmått	3
3.3	Indata till SIMAIR-väg	3
3.4	Utnyttjade trafik- och gatugeometridata.....	4
3.5	Miljö kvalitetsnormer och utvärderingströsklar.....	5
4	RESULTAT	6
4.1	Kommentarer till beräkningarna	8
4.2	Något om osäkerhetsfaktorer och beräkningsnoggrannhet.....	8
5	REFERENSER.....	10

1 Sammanfattning

I samband med utarbetandet av en ny detaljplan för kvarteren Nanna och Mimer i centrala Umeå har SMHI utfört förnyade spridningsberäkningar för elva gatuavsnitt. Planförslaget innebär bl.a. att ett badhus kan uppföras i kvarteret Nanna.

Beräkningarna avser förhållanden år 2020 för följande tre scenarier: *Planförslaget* respektive *Ingen Planförändring* dvs. med nu gällande detaljplan, samt ett *Jämförelsealternativ* som bl.a. innebär ny bebyggelse med något lägre höjd än i det nya förslaget. Jämförelsealternativet har något högre trafikflöden än Ingen Planförändring. Planförslaget i sin tur har något högre trafikflöden på flertalet gator än Jämförelsealternativet, samt viss tung trafik även på de tre minst trafikerade av de studerade gatuavsnitten. Resultaten av spridningsberäkningarna jämförs med svenska miljö kvalitetsnormer med tillhörande utvärderingströsklar, samt med svenska miljö kvalitetsmål.

De studerade gatuavsnitten beräknas i alla tre scenarierna för år 2020 klara miljö kvalitetsnormerna med relativt god marginal, för både NO₂ och PM10. Inte heller någon övre utvärderingströskel beräknas överskridas.

Nedre utvärderingströskel överskrids för sex av de elva gatuavsnitten i alla tre scenarierna. Det är för PM10 som sex gatuavsnitt överskrider i alla scenarierna. Däremot har scenariet Ingen Planförändring färre gatuavsnitt (två) som överskrider även en NO₂-tröskel, medan det för Jämförelsealternativet och Planförslaget är sex stycken även för NO₂.

Miljö kvalitetsmål för PM10 överskrids för fem gatuavsnitt i alla scenarierna. För NO₂ sker målöverskridanden för tre gatuavsnitt i Jämförelsealternativet och Planförslaget, i Ingen Planförändring för två.

Östra Kyrkogatan beräknas få de högsta halterna. Den halt som ligger relativt sett närmast en miljö kvalitetsnorm är 67,8 µg/m³, och avser 98-percentil av timmedelhalter NO₂ vid avsnitt F av Östra Kyrkogatan (Skolgatan-Nygatan). Normen ligger på 90 µg/m³.

Sträcka F har även de största skillnaderna i haltbelastning mellan olika scenarier. 98-percentilen av timmedelvärden för NO₂ (samma haltmått som nämndes i stycket ovan) har i scenariet Ingen Planförändring beräknats till 53,4 µg/m³ och till 65,4 µg/m³ i Jämförelsealternativet. De väsentligt högre värdena för Planförslaget och Jämförelsealternativet, i förhållande till Ingen Planförändring, sammanhänger med att i dessa båda scenarier byggnation görs på en i dag obebyggd sida av gatan; i Planförslaget är därvid bygghöjden 2 meter högre än i Jämförelsealternativet.

För övriga gatuavsnitt är skillnaderna mellan scenarierna små; dock uppvisar sträcka H (Nygatan mellan Östra Kyrkogatan och Västra Kyrkogatan) något större skillnader än de övriga.

Resultaten kan studeras närmare i tabellerna 4 och 5 på sidan 7.

I den aktuella tillämpningen för år 2020 i Umeå tas även hänsyn till förändringar i gatugeometrier och trafikflöden i de olika scenarierna. Däremot tas ingen hänsyn till påverkan på trafiken av en ringled.

3.2 Percentilmått

Beräkningsresultaten tas fram för samma statistiska haltmått som återfinns i de svenska miljökvalitetsnormerna. Dessa är formulerade för årsmedelvärden och vissa s.k. percentiler, ett statistiskt begrepp som innebär att halterna ligger under en viss nivå under en viss andel av tiden.

Med 98-percentil av dygnsmedelvärden menas att 98 % av dygnsmedelvärdena under ett år ligger under angivet värde. Under 2 % av tiden är halten alltså högre än angivet värde, dvs. under 7 dygn. 90-percentilen av dygnsmedelvärden överskrids således 10 % av tiden och kan beräknas som medelvärdet av det 36:e och 37:e högsta dygnsmedelvärdet under året. 98-percentilen av timmedelvärden motsvaras av årets 175:e högsta timmedelvärde.

3.3 Indata till SIMAIR-väg

Indata i form av geografiskt fördelade emissioner från olika källtyper i Sverige härrör från SMED (Svenska MiljöEmissionsData, ref. 4). Grunden för trafikemissionsdelen är Vägverkets rikstäckande trafikkartläggning, som kombineras med den nya europeiska emissionsmodellen HBEFA version 3.1 (baseras delvis på den tidigare modellen Artemis).

Utländska emissionsdata har tagits fram av SMHI (ref. 5) baserat på PRIMES energiprognoser (<http://www.e3mlab.ntua.gr/e3mlab/>) framtagna av IIASA (International Institute for Applied System Analysis).

De utländska och svenska emissionerna läggs in som indata till MATCH-Europa och MATCH-Sverige för beräkning av transport och kemisk omvandling för långväga transporterade ämnen. Resultatet från dessa beräkningar kategoriseras i SIMAIR som *regional bakgrundshalt* och avser intransporten av luftföroreningar över den aktuella tätorten. För kväveoxider och PM10 görs även en jämförelse med mätdata från norska och svenska mätstationer i regional bakgrund. Mätningar och modellresultat assimileras med en 2-dimensionell variationsanalys för att skapa en syntes av modeller och mätningar.

En förfining av indata görs för tätortsmiljön. Utsläppen av de olika ämnena fördelas geografiskt med upplösningen 1 km. I tätorterna görs därefter beräkningar av urbant haltbidrag – dvs. från utsläpp i den egna tätorten – med denna högre upplösning. Det framräknade urbana bakgrundshaltbidraget varierar alltså med läget i tätorten.

Meteorologiska data är hämtade från SMHIs analysystem för väderobservationsdata, Mesan (Mesoskaligt Analysystem, ref. 6). I Mesan interpoleras data, från olika typer av observationssystem, till ett rikstäckande nät av analyspunkter med tätheten 11 km. Analyserna från Mesan för var tredje timme används till MATCH-Sverige samt – efter interpolering till 1×1 km täthet och timvisa data – till de urbana och lokala spridningsmodellerna i SIMAIR-väg.

Beräkningar har utförts med meteorologiska data för år 2008. Lokalklimatets påverkan på spridningen beskrivs på ett speciellt sätt, eftersom spridningsförhållandena är särskilt ogynnsamma i Umeå. I beräkningarna har använts emissionsfaktorer och föroreningsdata (haltbakgrund) enligt prognoser för år 2020 (ref. 7).

Tabell 2 Gatugeometriska mått som har använts för de olika gatuavsnitten. Streck innebär att det inte finns någon bebyggelse i gatans närhet.

Värden för de tre scenarierna anges med snedsträck emellan, i följande ordning:

Ingen Planförändring / Jämförelsealternativet / Planförslaget.

Står endast ett värde så gäller det alla tre scenarierna.

Bet.	Gata	Avsnitt av gatan	Vägbredd ¹ (m)	Halv gaturumsbredd (m)	Hushöjd V- alt. N- sida (m)	Hushöjd Ö- alt. S- sida (m)
A	Ö. Kyrkog.	V. Strandg. – Storg.	20	-	-	-
B	Storg.	Ö. Kyrkog. – V. Kyrkog.	13	-	-	-
C	Storg.	V. Kyrkog. – Vasag.	12	9	11	9
D	Ö. Kyrkog.	Storg. – Kungsg.	11	7,5	-	10
E	Ö. Kyrkog.	Kungsg. – Skolg.	11	11	15	10
F	Ö. Kyrkog.	Skolg. – Nygatan	11	9 / 11 / 11	- / 15 / 17	10
G	Ö. Kyrkog.	Nygatan – Norrlandsg.	11	11	12	12
H	Nygatan	Ö. Kyrkog. – V. Kyrkog.	5	10,5 / 8,5 / 8,5	11	- / 15 / 17
I	V. Kyrkog.	Nygatan – Norrlandsg.	7	9	10	12
J	Norrlandsg.	V. Kyrkog. – Ö. Kyrkog.	8	9	13	12
K	Ö. Kyrkog.	Norrlandsg. – Järnvägsallén	16	13,5	12	12

1) Avståndet mellan trottoarkanter/väggkanter.

3.5 Miljö kvalitetsnormer och utvärderingströsklar

De i denna rapport använda haltmåtten (medelvärden och percentiler) är desamma som i de svenska miljö kvalitetsnormerna (MKN) enligt SFS 2010:477. Tabell 3 visar normvärden och de till MKN hörande utvärderingströsklarna. De sistnämnda anger när bestämda krav på kontroll från kommunens sida av föroreningsnivån inträder.

Även värden för miljö kvalitetsmålet Frisk luft anges i tabellen. Regeringen beslutade den 26 april 2012 om reviderade preciseringar för miljö kvalitetsmålen och det är dessa som anges. MKN är bindande, medan miljö kvalitetsmålen anger det tillstånd i den svenska miljön som miljö arbetet ska leda till – de är således mer långsiktiga.

Tabell 4 Beräknade NO_2 -halter ($\mu g/m^3$) år 2020, ogynnsammaste sida av gatan. Röd färg betyder överskriden miljö kvalitetsnorm (MKN), orange klarad MKN men överskriden övre utvärderingströskel, gult klarad övre men inte nedre utvärderingströskel, blått klarad nedre utvärderingströskel. Understrykning innebär överskridande av miljö kvalitetsmål. Jämför tabell 3.

De tre scenarierna betecknas:

IPä Ingen Planförändring; **Jfr** Jämförelsealternativet; **Pfg** Planförslaget.

Bet.	Gata	Avsnitt av gatan	Årsmedelvärde			98-percentil av dygnsmedelvärden			98-percentil av timmedelvärden		
			<i>IPä</i>	<i>Jfr</i>	<i>Pfg</i>	<i>IPä</i>	<i>Jfr</i>	<i>Pfg</i>	<i>IPä</i>	<i>Jfr</i>	<i>Pfg</i>
A	Ö. Kyrkog.	V. Strandg. – Storg.	9,4	9,6	9,6	20,0	20,1	20,3	36,3	36,5	36,8
B	Storg.	Ö. Kyrkog. – V. Kyrkog.	10,4	10,5	10,5	20,5	20,7	20,8	39,0	39,2	39,4
C	Storg.	V. Kyrkog. – Vasag.	17,6	17,7	17,8	36,7	36,9	37,0	61,5	61,7	62,0
D	Ö. Kyrkog.	Storg. – Kungsg.	17,6	17,7	18,0	33,2	33,4	33,9	54,9	55,4	56,1
E	Ö. Kyrkog.	Kungsg. – Skolg.	20,5	20,8	21,2	39,8	40,1	40,6	64,2	64,7	65,6
F	Ö. Kyrkog.	Skolg. – Nygatan ¹	16,8	20,4	21,3 21,4	32,0	41,3	42,9 43,2	53,4	65,4	67,8 67,6
G	Ö. Kyrkog.	Nygatan – Norrlandsg.	17,7	18,0	18,1	35,5	35,9	36,3	59,0	59,5	60,0
H	Nygatan	Ö. Kyrkog. – V. Kyrkog.	9,4	10,9	11,8	19,6	23,0	25,1	35,0	40,7	43,9
I	V. Kyrkog.	Nygatan – Norrlandsg.	8,6	8,8	8,9	18,2	18,5	18,9	33,6	34,0	34,5
J	Norrlandsg.	V. Kyrkog. – Ö. Kyrkog.	9,3	9,3	9,7	19,6	19,7	20,9	36,0	36,2	37,5
K	Ö. Kyrkog.	Norrlandsg. – Järnvägsallén	16,8	17,0	17,3	33,6	34,0	34,3	56,3	57,0	57,5

1) Det övre värdet i scenariet Pfg avser södra, det nedre värdet norra delen av kvarterssträckan.

Tabell 5 Beräknade PM_{10} -halter år 2020 ($\mu g/m^3$), ogynnsammaste sida av gatan. Röd färg betyder överskriden miljö kvalitetsnorm (MKN), orange klarad MKN men överskriden övre utvärderingströskel, gult klarad övre men inte nedre utvärderingströskel, blått klarad nedre utvärderingströskel. Understrykning innebär överskridande av miljö kvalitetsmål. Jämför tabell 3.

De tre scenarierna betecknas:

IPä Ingen Planförändring; **Jfr** Jämförelsealternativet; **Pfg** Planförslaget.

Bet.	Gata	Avsnitt av gatan	Årsmedelvärde			90-percentil av dygnsmedelvärden		
			<i>IPä</i>	<i>Jfr</i>	<i>Pfg</i>	<i>IPä</i>	<i>Jfr</i>	<i>Pfg</i>
A	Ö. Kyrkog.	V. Strandg. – Storg.	10,2	10,2	10,2	16,9	17,0	17,0
B	Storg.	Ö. Kyrkog. – V. Kyrkog.	10,9	10,9	10,9	18,1	18,2	18,2
C	Storg.	V. Kyrkog. – Vasag.	16,2	16,3	16,3	28,6	28,6	28,8
D	Ö. Kyrkog.	Storg. – Kungsg.	16,9	17,2	17,5	30,6	30,9	31,5
E	Ö. Kyrkog.	Kungsg. – Skolg.	17,6	17,7	18,0	30,2	30,6	31,2
F	Ö. Kyrkog.	Skolg. – Nygatan ¹	16,3	17,6	18,1 18,2	28,4	31,0	32,1 32,2
G	Ö. Kyrkog.	Nygatan – Norrlandsg.	15,5	15,6	15,8	26,7	27,0	27,4
H	Nygatan	Ö. Kyrkog. – V. Kyrkog.	11,7	12,7	12,5	20,0	21,3	20,6
I	V. Kyrkog.	Nygatan – Norrlandsg.	9,3	9,5	9,4	14,9	15,0	14,9
J	Norrlandsg.	V. Kyrkog. – Ö. Kyrkog.	10,3	10,4	10,3	17,3	17,5	17,2
K	Ö. Kyrkog.	Norrlandsg. – Järnvägsallén	14,7	14,9	15,0	25,5	25,8	25,9

1) Det övre värdet i scenariet Pfg avser södra, det nedre värdet norra delen av kvarterssträckan.

NO₂ till 0,30 (dvs. 30 %) och för PM10 till 0,38 (38 %). Medianutfallet för de studerade gaturummen låg för NO₂ på 0,14 (14 %) och för PM10 på 0,15 (15 %). Dessa resultat kan jämföras med kvalitetsmålet för årsmedelvärde i Luftkvalitetsförordningen: 0,30 (30 %) för NO₂ och 0,50 (50 %) för PM10. SIMAIR-väg uppfyller alltså kvalitetsmålet. För år 2020 finns ju dock av naturliga skäl inte någon validering mot mätdata.



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

ENLIGT PLAN OCH BYGGLAGEN (PBL)

Detaljplan för fastigheten Ran 7 i centrala Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län

Uställningshandling

UMEÅ KOMMUN

Juni 2011



Icke teknisk sammanfattning

Umeå kommun planerar att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Ran 7 i centrala Umeå. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av befintligt hotell med 3 till 4 våningar.

En behovsbedömning som genomförts har visat att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, bör upprättas för detaljplaneärendet.

Relevanta miljöaspekter i ärendet bedöms utgöras av kulturmiljö, stadsbild och risker kopplade till luftföroreningar. På uppdrag av Umeå kommun har WSP upprättat föreliggande MKB som beskriver konsekvenserna av miljöaspekten luftföroreningar. Miljöaspekterna kulturmiljö och stadsbild redovisas i övriga planhandlingar.

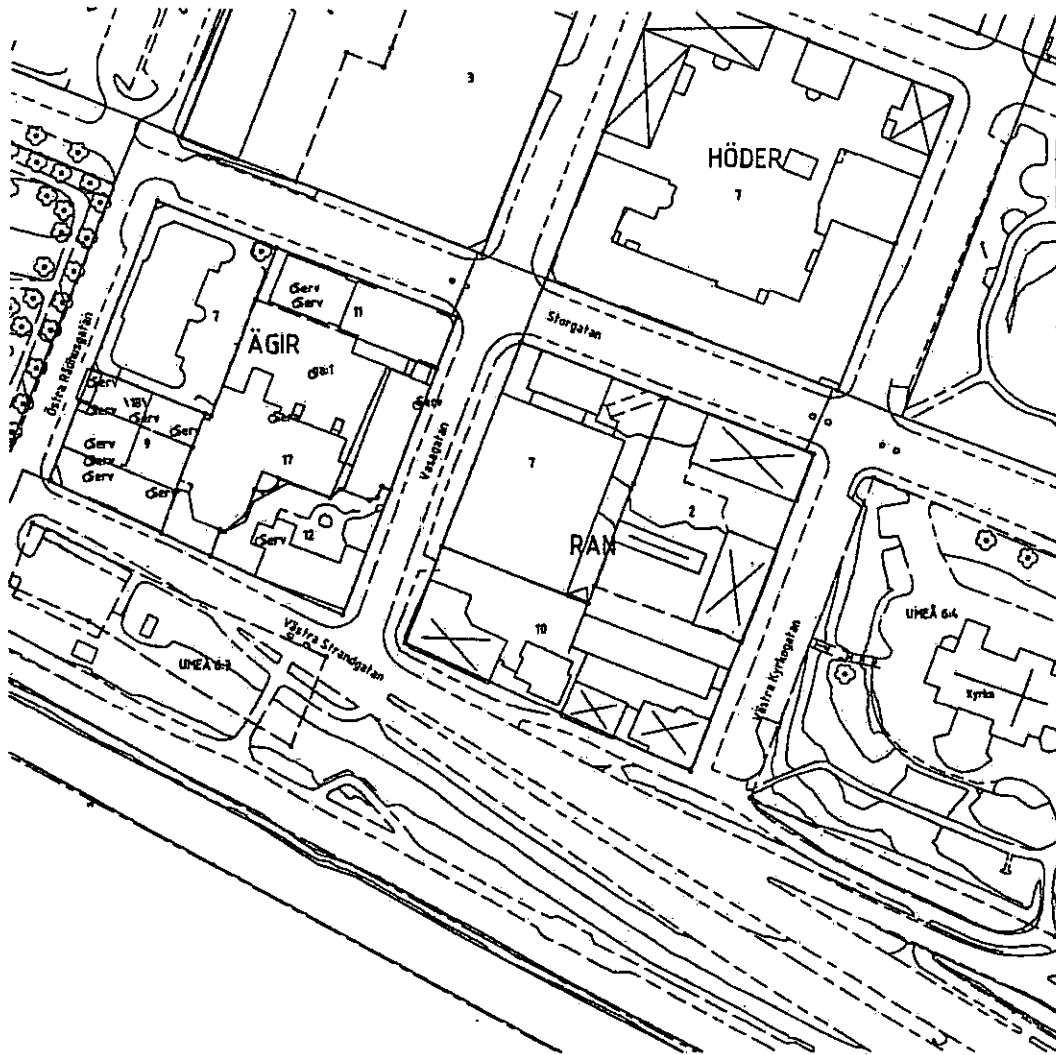
Beträffande emissioner till luft har kommunens mätningar i centrala Umeå påvisat halter över miljökvalitetsnormen avseende kväveoxider. Inga överskridanden av miljökvalitetsnormerna för partiklar har uppmätts.

Emissionerna till luft är kopplade till trafikflödet som i ett framtida scenario år 2020 bedöms innebära en fördubbling av antalet fordon förbi fastigheten Ran 7. Antalet fordon kopplade till verksamheten inom Ran 7 bedöms enbart utgöra några promille av detta trafikflöde. Planförslaget bedöms i det avseendet innebära ett marginellt tillskott av luftemissioner i området i jämförelse med nollalternativet som innebär att ingen påbyggnad sker.

INNEHÅLL

Icke teknisk sammanfattning	2
Innehållsförteckning	3
Situationsplan	4
1 ORIENTERING	5
1.1 Bakgrund	5
2 PLANER FÖR OMRÅDET	5
3 AVGRÄNSNINGAR	5
4 GÄLLANDE LAGSTIFTNING, MILJÖMÅL OCH FOLKHÄLSOMÅL	6
4.1 Hänsynsregler	6
4.2 Plan- och bygglagen	7
5 MILJÖKONSEKVENSER	7
5.1 Luftföroreningar	7
6 UPPFÖLJNING OCH KONTROLL	9
7 KÄLLOR OCH UNDERLAG	10
8 KONTAKTER	11

Situationsplan för fastigheten Ran 7



Situationsplan, fastigheten Ran 7.

1 Orientering

1.1 Bakgrund

Umeå kommun planerar att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Ran 7 i centrala Umeå.

Fastigheten Ran 7 ligger i nordvästra hörnet av kvarteret Ran där angränsande gator utgörs av Vasagatan i väster och Storgatan i norr. Fastigheten är markerad på situationsplanen redovisad på sidan 4. Byggnaderna i omgivande kvarter är främst avsedda för handel, kontor och bostäder där närmaste bostäder finns längs Vasagatan i kvarteret Ågir, i fastigheten Ran 2 längs Storgatan samt i Ran 10 längs Västra Strandgatan.

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av befintligt hotell på fastigheten med upp till 4 våningar. Hotellet har innan planerad utbyggnad 89 rum vilket med planförslaget skulle utökas med ytterligare ca 70 rum.

Kommunen har genomfört en behovsbedömning och kommit fram till att planförslaget bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, ska upprättas och fokusera på miljöaspekten emissioner till luft. Planförslagets påverkan på miljöaspekterna stadsbild och kulturmiljö redovisas i övriga planhandlingar. En särskild kulturmiljöstudie har genomförts av SWECO i Falun.

Denna MKB utgör en del i handläggningen av planärendet och ska redovisa konsekvenserna av att området byggs enligt planförslaget. Uppgifter om trafikflödet år 2020 som legat till grund för miljökonsekvensbeskrivningen har erhållits av Umeå kommun. MKB:n har upprättats av WSP. Under arbetets gång har avstämningsmöten hållits med företrädare för Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret.

2 Planer för området

Aktuellt planområde omfattas av fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25 och detaljplan (P97/1989 89-04-10) laga kraftvunnen 89-05-09.

Den fördjupade översiktsplanens viktigaste målsättning är att centrala stan ska kunna både utvecklas och förnyas med bebyggelse och funktioner, samtidigt som stadsbildens positiva särdrag behålls.

3 Avgränsningar

MKB:n beskriver den miljöpåverkan som antas uppstå som en direkt konsekvens av aktiviteter inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet av-

seende luftföroreningar. Som nollalternativ har antagits att nu gällande detaljplan fortsätter att gälla för området.

4 Gällande lagstiftning, miljömål och folkhälsomål

I miljöbalken med tillhörande förordningar redovisas de miljö kvalitetsnormer som gäller i Sverige, bland annat tillåtna halter av partiklar och kväveoxider. Dessa ämnen bedöms vara mest relevanta att redovisa i aktuellt ärende.

Vidare har riksdagen antagit 16 miljömål för Sverige. Dessa utgör bland annat grunden för de regionala och lokala miljömål som fastställts av Länsstyrelsen i Västerbotten respektive Umeå kommunfullmäktige. I föreliggande ärende bedöms miljömålen God bebyggd miljö samt Frisk luft vara relevanta.

För miljömålet gällande God bebyggd miljö har Länsstyrelsen bland annat följande mål *"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö"*.

Umeå kommun har följande mål avseende bebyggelse inom ramen för miljömålet God bebyggd miljö *"Minst 50 % av ny tillkommande bebyggelse fram till år 2012 ska ske genom komplettering av befintlig bebyggelse och resterande del genom byggande i nyexploateringsområden"*.

För miljömålet Frisk luft har Länsstyrelsen följande delmål avseende kväveoxider (delmål 2) *"Halterna 20 mikrogram/m³ som årsmedelvärde och 100 mikrogram/m³ som timmedelvärde för kvävedioxid ska i huvudsak vara uppnådda år 2010"*.

Umeå kommuns miljömål avseende Frisk luft är detsamma som det nationella målet *"Luften skall vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas"*.

Riksdagen har förutom miljö även fattat beslut om 11 folkhälsomål. I aktuellt ärende bedöms folkhälsomålet Miljöer och produkter vara relevant. Då målområdet är brett har det delats upp i ett antal delområden där Sund utomhusmiljö bedöms vara relevant i detta ärende.

Folkhälsoinstitutet har utarbetat en checklista att använda vid hälsokonsekvensbedömningar och i denna angivet ett antal indikatorer för uppföljning. Dessa är halterna av kvävedioxid, marknära ozon och partiklar.

Folkhälsomålet Miljöer och produkter är inte ett prioriterat målområde enligt Umeå kommuns lokala folkhälsomål. Målet kan dock anses vara beaktat i och med kommunens åtgärdsprogram för bättre luftkvalitet i Umeå vilket beskrivs mer nedan.

4.1 Hänsynsregler

I miljöbalkens 2:a kapitel redovisas de allmänna hänsynsreglerna (MB 2 kap). Föreliggande miljökonsekvensbeskrivning bedöms ge underlag för bedömning av hur de allmänna hänsynsreglerna har och kommer att beaktats.

4.2 Plan- och bygglagen

Enligt plan- och bygglagen, PBL, 2:a kap. skall allmänna intressen beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse. I andra och tredje kap regleras bland annat krav på byggnader. Nedan redovisas delar av nämnda kapitel och hur dessa krav har beaktats i föreliggande planärende.

PBL 2:2 - Planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten samt med energi och råvaror skall främjas.

Beaktas vid genomförandet av detaljplanen.

PBL 3:1 - Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Beaktas vid genomförandet av detaljplanen.

5 Miljökonsekvenser

I följande kapitel beskrivs miljöpåverkan av miljöaspekten emissioner till luft. Miljöpåverkan bedöms i huvudsak vara relevant under drifttiden. Påverkan under byggtiden beskrivs kortfattat. Som redovisats ovan hanteras påverkan på miljöaspekterna stadsbild och kulturmiljö i övriga planhandlingar.

5.1 Luftföroreningar

Förutsättningar

Luftföroreningar i centrala Umeå bedöms bortsett från bakgrundshalten i huvudsak orsakas av biltrafik. Omfattningen av förekomsten av luftföroreningar är därför kopplat till trafikflödet.

Uppgifter från Umeå kommuns hemsida om trafikflödet längs Storgatan i en mätpunkt vid kvarteret Ägir visar att det uppgick till ca 6 000 fordon per vardagsdygn år 2009. Det framgår dock inte av hemsidan under hur lång tid mätningarna har genomförts eller när på året dessa genomfördes. Mätningen indikerar dock ett lägre trafikflöde längs Storgatan jämfört med tidigare år. Inga mätningar har gjorts för att kontrollera trafikflödet längs Vasagatan förbi kvarteret Ran. Det kan därmed sägas råda stor osäkerhet avseende det exakta trafikflödet längs ovan redovisade delsträckor. Trafikflödet längs Vasagatan kan dock antas vara väsentligt lägre än vad som uppmätts längs Storgatan i mätpunkten vid kvarteret Ägir.

Umeå kommun har genomfört och planerar genomföra nya trafikberäkningar för centrala Umeå. I dessa trafikflödesberäkningar har och kommer olika framtida scenarion beaktats. En genomförd beräkning som bland annat beak-

tat en exploatering av Ön visar att trafikflödet längs Storgatan förbi kvarteret Ran skulle uppgå till ca 12 000 fordon per dygn år 2020.

Umeå kommun genomför regelbundet mätningar i centrala Umeå för att kontrollera om miljökvalitetsnormerna uppfylls. Dessa mätningar har bland annat påvisat överskridande av miljökvalitetsnormen för kvävedioxid längs Storgatan i höjd med kvarteret Ägir. Mätningen genomfördes under tiden juni 2004 till juni 2005 då trafikflödet beräknades till ca 7 300 fordon per dygn. Någon mätning av partikelhalten gjordes ej vid denna mätning. Partikelhalten har dock mätts regelbundet på andra ställen inom centrumfyrkanten bland annat längs Västra Esplanaden där trafikflödet år 2009 uppgick till ca 28 500 fordon per vardagsdygn vilket motsvarar ca 25 600 årsdygnstrafik. Dessa mätningar av partiklar har visat på halter över den övre utvärderingströskeln men under miljökvalitetsnormen.

Med anledning av konstaterade överskridandena av miljökvalitetsnormerna i centrala Umeå har kommun upprättat ett åtgärdsprogram med syfte att kunna innehålla miljökvalitetsnormerna. En av huvudstrategierna i åtgärdsprogrammet är att minska trafikarbetet. Ett sätt som föreslås för att uppnå detta är att minst hälften av tillkommande bebyggelse ska ske inom den redan befintliga bebyggelsestrukturen i staden.

En annan åtgärd som planeras är införande av miljözon i centrumfyrkanten vilken om planerna realiserar kommer att beröra den tunga trafiken.

Att göra en uppskattning av hur många fordonsrörelser som hotellets gäster genererar är svårt då ett flertal parametrar påverkar. Bland relevanta parametrar kan nämnas antalet resenärer per fordon, hur många som anländer gående efter att ha rest till Umeå med tåg eller linjebuss, hotellets beläggingsgrad och hur många nätter varje gäst stannar. Ett sannolikt scenario är att merparten av gästerna anländer med taxi som färdas längs Storgatan jämfört med andra färd sätt. Under antagande om en relativt hög beläggning om 80 % innan utbyggnad och att hälften av gästerna färdas ensamma i taxi till hotellet och endast stannar 1 natt genererar detta ett trafikflöde om ca 35 fordon per dag till hotellet. Efter utbyggnad enligt planförslaget om ca 70 rum är det realistiskt att tro att beläggingsgraden sjunker. Om beläggingsgraden efter ombyggnaden blir 70 % och antagandet om att hälften av gästerna åker ensamma i taxi till hotellet och stannar 1 natt innebär detta att antalet tillkommande fordon som anländer till hotellet skulle uppgå till ca 20 stycken med planförslaget.

Förutom persontransporterna till hotellet kommer sannolikt andelen tung trafik i form av ett ökat behov av varuleveranser att öka om än marginellt.

Hotellet har sin entré mot Storgatan och gästparkering i suterrängvåning vilken angörs från Vasagatan. Då det inte anses realistiskt att tillskapa nya parkeringsplatser inom fastigheten Ran 7 med syfte att uppfylla parkeringsnormen kommer dessa platser att friköpas.

Befintligt varuintag som nås från Storgatan behålls enligt planförslaget.

Miljökonsekvenser nollalternativet

Nollalternativet bedöms i förhållande till planförslaget innebära behov av ett färre antal fordon till och från hotellet och därmed ett lägre bidrag av emissioner orsakade av trafik. Skillnaden bedöms ligga på promillenivå.

Miljökonsekvenser av planförslaget

Vanliga effekter av emissioner från trafikavgaser i form av kväveoxider och partiklar är bland annat irriterade och inflammerade luftvägar och nedsatt lungfunktion där astmatiker, äldre och barn är mest känsliga för exponering.

I och med att halten av emissioner från motortrafiken är kopplat till trafikflödet är det positivt ur miljösynpunkt om trafikflödet sjunker. Det framtida trafikflödet år 2020 längs Storgatan förbi fastigheten Ran 7 förväntas dock i det närmaste komma att fördubblas. Planförslagets beräknade bidrag till ökningen av trafikflödet utgörs med ovanstående antaganden endast några promille. Givet att allt annat är lika kan halterna invid en gata sägas öka linjärt med ett ökat trafikflöde. Detta skulle innebära att aktuella halter av kväveoxider och partiklar skulle öka, som en följd av utbyggnaden av Ran 7, i motsvarande grad dvs med några promille. Generellt innebär dock en högre huskropp ett mer slutet gaturum vilket försämrar utspädningen av luften och kan på så sätt försämrade luftkvaliteten. Då utbyggnaden föreslås ske indraget från Storgatan och Vasagatan bedöms planförslaget inte orsaka någon försämrade luftomblandning längs dessa gator.

Genomförda spridningsberäkningar på andra ställen indikerar dock att en framtida ökning av trafikflödet vägs upp av en förbättrad miljöprestanda av den framtida fordonsparken samt framtida lägre bakgrundshalter.

Med hänvisning till att miljökvalitetsnormen för partiklar har innehållits längs Västra Esplanaden, där trafikflödet överskrider beräknat framtida trafikflöde längs Storgatan förbi kvarteret Ran, är det troligt att miljökvalitetsnormen även kommer att kunna innehållas längs aktuell delsträcka av Storgatan.

De parkeringsplatser som kommer att friköpas kommer att ge ett lokalt tillskott av emissioner i närheten av dessa och på så sätt innebär planförslaget en belastning som dock inte går att bedöma eftersom platsen inte är bestämd.

Andelen tung trafik till hotellet i form av ett ökat behov av varuleveranser kommer sannolikt att öka om än marginellt. Kommunens förslag om att införa en miljözon i centrumfyrcanten innebär ökade krav på bättre miljöprestanda av de tunga fordonen om förslaget realiserar.

Innan år 2020 kommer sannolikt en upprustning av Storgatan förbi fastigheten Ran 7 att realiserar liknande den del av Storgatan som ligger längre väster ut. Det är i det sammanhanget viktigt med en utformning av gatan så att anläggning till t.ex. fastigheter inom kvarteret Ran kan ske smidigt och utan onödig tomgångstrafik.

Som redovisats ovan bedöms planförslaget, i förhållande till nollalternativet, medföra ett försumbart tillskott av luftföroreningar i området. Miljöaspekten emissioner till luft bedöms därför vara av underordnad betydelse i aktuell planärende.

6 Uppföljning och kontroll

I enlighet med krav i miljöbalken ska en uppföljning av de miljöaspekter som ansetts vara betydande göras. Uppföljningen av miljöaspekten emissioner till luft görs lämpligen genom mätning.

7 Källor och underlag

Översiktsplan för Umeå kommun, ÖPL 1998.

Åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i umeå; Beslutshandling maj 2007. Godkänt av Umeå kommunfullmäktige 27 augusti 2007.

Miljömål, Umeå kommun, www.umea.se.

www.ac.lst.se/miljomal.

Luftguiden – Handbok med allmänna råd om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, Handbok 2006:2 utgåva 1, juni 2006; Naturvårdsverket.

Hälsoeffekter av trafikavgaser; rapport från Yrkesmedicinska enheten, 2000:3.

Luftföroreningar och hälsa; Arbets- och miljömedicin, december 2006.

Hälsokonsekvenser av partikulära luftföroreningar i 26 europeiska städer – svenska resultat, APHEIS, 2003.

Miljökonsekvensbeskrivningar och hälsa. Några föroreningskällor - beskrivning och riskbedömning; Socialstyrelsen, juni 2004.

WSP Samhällsbyggnad

Box 502

901 10 Umeå

Besök: Storgatan 59

Tel: +46 90 70 31 00

Fax: +46 90 14 29 02

WSP Sverige AB

Org nr: 556057-4880

Styrelsens säte: Stockholm

www.wspgroup.se

8 Kontakter

Patrik Jansson	Detaljplanering, Umeå kommun
Annica Söderlund	Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun
Christina Berggren	Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun
Joakim Linder	Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun

Umeå 2011-06-23

WSP Samhällsbyggnad



Daniel Johnson

**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
KULTURMILJÖ OCH STADSBILD**

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN RAN 7, UMEÅ

UPPDRAGSNUMMER 3310773000



UTSTÄLLNINGSHANDLING JUNI 2011

Sweco Architects AB
FALUN

Åsa Hermansson

1 (23)

Sweco
Bergmästaregatan 2
Box 1902, 791 19 Falun
Telefon 023-464 00
Telefax 023-464 61
www.sweco.se

Sweco Architects AB
Org.nr 556173-0606
säte Stockholm
Ingår i Sweco-koncernen

Åsa Hermansson
Landskapsarkitekt LAR/MSA

asah
p:\3310\2008 (665-13310773000)\12-text\utställning\mkb_kulturmiljö_kv_ran_utst.doc

 INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
1 BAKGRUND	4
2 PLANER FÖR OMRÅDET	5
3 AVGRÄNSNINGAR	5
4 MÅL OCH RIKTLINJER	6
4.1 NATIONELLA MILJÖMÅL	6
4.2 KOMMUNALA MÅL OCH RIKTLINJER	6
5 FÖRUTSÄTTNINGAR KULTURMILJÖ OCH STADSBILD	7
5.1 STADSBILD	7
5.2 RIKSINTRESSE KULTURMILJÖ	8
5.3 BYGGNADER SKYDDADE GENOM KULTURMINNESLAGEN	10
5.4 UTPEKADE KULTURMILJÖVÄRDEN I KV RAN	11
6 MILJÖKONSEKVENSER KULTURMILJÖ OCH STADSBILD	12
6.1 NOLLALTERNATIVET	12
6.2 PLANFÖRSLAGET	12
6.3 PLANFÖRSLAGETS MÅLUPPFYLLELSE	20
7 UPPFÖLJNING OCH KONTROLL	22
8 UNDERLAG	23

***Omslagsbild:** Flygfoto taget söderifrån. Planområdet i Kv Ran är markerat med röd gräns. Hotellet, för vilket planförslaget möjliggör en påbyggnad är den ljusgula byggnaden med rött tak. (Fotot är några år gammalt och ett bostadshus har tillkommit i kvarterets södra del sedan det togs).*

2 (23)

 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
 KULTURMILJÖ OCH STADSBILD
 UTSTÄLLNINGSHANDLING JUNI 2011

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN RAN 7, UMEA

 asah
 p:\3310\2008 (665-13310773000)\12-
 text\utställning\mkb_kulturmiljö_kv_ran_utst.doc

Sammanfattning

Umeå kommuns samhällsbyggnadskontor upprättar detaljplan för en påbyggnad på Clarion Collection Hotell Uman, beläget i Kv Ran i centrala Umeå. I denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behandlas planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljö och stadsbild.

Planförslaget möjliggör en påbyggnad på det befintliga hotellet med tre till fyra våningar. Påbyggnaden utformas och placeras så att den så långt möjligt ska underordna sig omgivande bebyggelse. Den maximala byggnadshöjden för påbyggnadens högsta del blir dock 11-12 meter högre än vad hotellet är idag. Påbyggnaden placeras mitt över den öppna gård som idag utgör hotellbyggnadens centrum och dras in från fasadlivet, så att fasaderna mot Vasagatan, Storgatan och kvarterets inre behåller den höjd de har idag. Dessa anpassningar av den nya byggnadsvolymen gör att den från många håll kommer att vara helt eller delvis skymd. Upplevelsen av de enskilda **kulturhistoriskt värdefulla byggnader** som finns i närheten av planområdet förändras därmed inte i någon högre grad. Däremot förändras stadssiluetten sett på längre håll, t.ex. från broarna över älven. Detta berör Umeå stad såsom **kulturmiljö av riksintresse**. Riksintresset "Delar av centrala Umeå" omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövårderna består av stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. I den nyligen reviderade riksintressebeskrivningen lyfts bl.a. den representativa älvfasaden fram. Planförslaget påverkar riksintresset genom att en byggnad som är högre än omgivande bebyggelse medges i stadsdelen Centrala Stan. Konsekvenserna består i att stadsbilden förändras och därmed även möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden. I riksintressebeskrivningen framhävs även kvarterstrukturen, med huvudbyggnader mot gatan och lägre byggnader i kvarterets mitt. Det tillhör inte stadsbyggnadstraditionen i Umeå att bygga hus som är högre i kvarterets inre än mot gatan, vilket blir fallet med hotellbyggnaden i Kv Ran om planförslaget genomförs. De negativa konsekvenserna för riksintresset bedöms dock inte vara så stora att påtaglig skada uppstår.

De förändringar av stadsbilden som den nya påbyggnaden ger upphov till påverkar även upplevelsen av några närbelägna byggnadsminnen, främst Aschanska villan i Kv Ägir.

Även nollalternativet, d.v.s. en situation utan att planförslaget genomförs, innebär att hotellbyggnaden (den tillbyggnad av den s.k. Läkarvillan i Kv Ran som gjordes på 1990-talet) är högre än omgivande bebyggelse. Den ytterligare påbyggnad som planförslaget möjliggör gör den befintliga huskroppen mer kompakt än idag. Högsta tillåtna byggnadshöjd som planförslaget medger för tillbyggnaden är 12 meter högre än nuvarande hotellbyggnads moderna delar och 11 meter högre än Läkarvillan. (Det utformningsförslag som redovisas i plan-

förslaget är något lägre än högsta tillåtna byggnadshöjd.) Påbyggnaden förändrar stadsbilden sett på nära håll, men påverkar kulturmiljövärdena mest sett på längre håll, genom påverkan på stadssilhuetten.

Planförslaget bryter mot det stadsbyggnadsmönster som uttrycks i den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan från 1998, enligt vilket ny bebyggelse ska anpassas i höjd till den omgivande befintliga bebyggelsen.¹ Förslaget följer dock samma principer som vid påbyggnaden på 1990-talet, genom att utgå från att bevara den gamla Läkarvillans fasad mot Storgatan. Byggnadens totala höjd blir inte synlig från Storgatan, där Läkarvillan exponeras.

Det aktuella förslaget har anpassats till omgivande bebyggelse, dock med förutsättningen att hotellets byggnadsvolym ska öka. Förutsatt att en ökning av byggnadens höjd med 12 meter anses vara "något högre" än omgivande byggnader och att det anses mer prioriterat att hålla nere ny bebyggelse höjdmässigt än att hålla kvarterens inre fria från bebyggelse så följer planförslaget riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen från 1998.

1 Bakgrund

Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är upprättad i samband med framtagandet av detaljplan för fastigheten Ran 7 i Umeå. MKB:n, som i samrådsskedet benämndes kulturmiljöstudie, har upprättats för att särskilt belysa kulturmiljön samt de stadsbildsaspekter som har koppling till kulturmiljövärdena. MKB:n utgör en bilaga till detaljplanelhandlingarna.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en till den värdefulla stadsbilden väl anpassad påbyggnad av befintligt hotell inom fastigheten Ran 7. Påbyggnaden ska, enligt planbeskrivningen, vara ett attraktivt tillskott till stadens silhuett mot älven samt med en lågmäld elegans respektera de nära angränsande byggnader som har stort bevarandevärde. Planområdet framgår av flygfoto på omslaget till denna rapport samt kartor på sidorna 8 och 11. Det upptas till större delen av den befintliga hotellbyggnaden. Mot Storgatan samt längs hotellets östra sida finns grösytor med träd.

MKB:ns syfte är att bedöma den inverkan som detaljplanens genomförande kan komma att medföra på miljön, människors hälsa och hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

En MKB till detaljplan ska beskriva konsekvenserna av nyttjandet av planens rättigheter, d.v.s. av medgiven mark- och vattenanvändning, maximal byggrätt och ingrepp genom exploateringsarbeten.

¹ En ny fördjupad översiktsplan är under framtagande. Planen från 1998, vars målformuleringar används som utgångspunkt i denna MKB, kommer inte längre att gälla när den nya fördjupade översiktsplanen antagits. Se även avsnitt 3 *Avgränsningar*.

En mer utförlig beskrivning av förslaget finns i planbeskrivningen.

2 Planer för området

Planområdet omfattas av **fördjupad översiktsplan** för Centrala Stan, antagen 1998-05-25.

Gällande **detaljplan** för planområdet:

- Detaljplan för del av kvarteret Ran i Umeå, laga kraft 1989-05-09.

Angränsande detaljplaner:

- Stadsplan för kvarteren Ägir och Ran i Umeå stad. Februari 1955.
- Detaljplan för del av fastigheten Ran 10 inom Centrala stan i Umeå kommun, antagen 2004-01-26.

3 Avgränsningar

Omfattning. Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) omfattar endast planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljön samt de stadsbildaaspekter som har koppling till kulturmiljön.

Det s.k. **utredningsområde** som behandlas utgörs av Kv Ran med dess närmaste omgivningar. Se karta på nästa sida. Utredningsområdet sträcker sig österut till Östra Esplanaden, västerut till Thulegatan, söderut till Umeälven och norrut till Skolgatan. Orsaken till att utredningsområdet är större än planområdet är att höga kulturmiljö- och stadsbildsmässiga värden finns i nära anslutning till Kv Ran och att de aktuella förändringarna inom kvarteret kan påverka dessa värden.

MKB:ns innehåll. I denna MKB (avseende kulturmiljö och stadsbild) jämförs den utbyggnad som planförslaget maximalt medger med ett s.k. nollalternativ, som innebär en situation utan att planförslaget genomförs, men med en utbyggnad inom utredningsområdet enligt gällande planer.

Utgångspunkter, planeringsunderlag. Umeå kommuns fördjupade översiktsplan för Centrala Stan från 1998 utgör underlag för denna MKB. En ny fördjupad översiktsplan är under framtagande och föreligger i skrivande stund (juni 2011) som utställningshandling. Under utarbetande av utställningshandlingar till detaljplan för Ran 7 har det diskuterats huruvida MKB:n ska återge mål och riktlinjer från 1998 års fördjupade översiktsplan. Eftersom 1998 års plan fortfarande gäller och har utgjort en viktig utgångspunkt för planarbetet, som pågått sedan 2008, så har referenserna till mål och riktlinjer ur 1998 års fördjupade översiktsplan behållits i MKB:n.

4 Mål och riktlinjer

4.1 NATIONELLA MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 nationella miljö kvalitetsmål. Syftet är att skapa goda livsmiljöer för våra efterkommande. Miljö kvalitetsmålen ska vara vägledande i samhällsplaneringen och samhällsbyggandet.

Av de nationella miljö kvalitetsmålen bedöms miljö målet **God bebyggd miljö** beröras av den aktuella detaljplanen. En redovisning av planförslagets uppfyllelse av miljö kvalitetsmålet finns i avsnitt 6.3 *Planförslagets måluppfyllelse*.

4.2 KOMMUNALA MÅL OCH RIKTLINJER

Nedanstående mål och riktlinjer kommer huvudsakligen från Umeå kommuns fördjupade översiktsplan för Centrala Stan från 1998.²

Utveckling med vitalitet och kontinuitet

Den grundläggande målsättning som anges i den fördjupade översiktsplanen är att ”kunna utveckla och förnya bebyggelse och funktioner samtidigt som de positiva kvaliteterna i den gamla rutnätsstaden beaktas. Utveckling ska ske, men med en helhetssyn där gammalt och nytt tillsammans bidrar till en spännande och upplevelserik stadsmiljö.”

Vid all nybebyggelse eller förnyelse i Centrala stan ska, enligt den fördjupade översiktsplanen, anpassning ske till stadsbild, bebyggelsens skala och karaktär. Vidare sägs att en satsning på Umeå som regionalt centrum kräver en fortsatt satsning på centrumfunktionerna och att den fortsatta utvecklingen av centrum bör syfta till att bibehålla en bred mångfald av funktioner och aktiviteter. Handel och annan kommersiell service måste under kvällstid avlösas av andra aktiviteter.

Hänsyn till riksintresset

I den fördjupade översiktsplanen från 1998 anges riktlinjer för hur hänsyn ska tas till riksintresset ”Delar av Umeå centrum”. Riktlinjerna baseras på den värdebeskrivning för riksintresset som fanns när den fördjupade översiktsplanen upprättades (1998). Sedan dess har länsstyrelsen tagit fram en reviderad riksintressebeskrivning (2010). I avsnitt 6.2 *Planförslagets konsekvenser* kommenteras planförslagets konsekvenser för riksintresset, baserat på den nya riksintressebeskrivningen. I avsnitt 6.3. *Planförslagets måluppfyllelse* redovisas hur planförslaget förhåller sig till den fördjupade översiktsplanens riktlinjer avseende riksintresset.

² En ny fördjupad översiktsplan är under framtagande. Noteras bör att de mål och riktlinjer ur 1998 års plan som återges i denna MKB inte finns med i den nya fördjupade översiktsplanen (utställningshandling 2011).

Utformning av ny bebyggelse

I den fördjupade översiktsplanen från 1998 sägs att det är viktigt och nödvändigt att delar av byggnadsbeståndet i Centrala Stan ersätts eller kompletteras med nya byggnader. Denna utveckling ska ske "på stadens villkor" och hänsyn ska tas till den befintliga byggnadstraditionen, så att önskvärd kontinuitet skapas. Den stadsbildsanalys som ingår i den fördjupade översiktsplanen ska i tillämpliga delar gälla för ny bebyggelse inom Centrala Stan, men undantag kan behöva göras.

Bebyggelsens skala/höjd

I den fördjupade översiktsplanen från 1998 sägs att utgångspunkten vid all nybebyggelse/ förnyelse ska vara att nya byggnaders höjd anpassas till förhärskande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter. Byggnadsdelar i kvarters inre, som inte syns från gatan, kan undantagsvis, om det är motiverat av andra allmänna intressen, göras något högre om de inte bryter kontinuiteten i stadssiluetten.

5 Förutsättningar kulturmiljö och stadsbild**5.1 STADSBILD**

Planområdet är beläget mitt i det Umeå som växte fram efter stadsbranden 1888. Kvarteret Ran är en del av älvfasaden och angränsar österut till Umeå stads kyrka. Bebyggelsen i **kvarteret** är av blandad karaktär, med i huvudsak äldre bebyggelse längs kvarterets södra och norra sida samt modernare bebyggelse mot tvärgatorna.

Bebyggelsen inom **utredningsområdet** är av blandad ålder och karaktär, med såväl moderna kontors- och affärsbyggnader från andra hälften av 1900-talet som trähusbebyggelse och paradbyggnader från tiden kring sekelskiftet 1900. Den nyare bebyggelsen har anpassats till den äldre bl.a. vad gäller höjden – de moderna 3-våningsbyggnaderna motsvarar i höjd ungefär de äldre 2-våningshusen. Flera parker ligger inom utredningsområdet: Rådhusparken, Vänortsparken Kyrkparken samt Döbelns park.

I den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan från 1998 anges riktlinjer för hur ny bebyggelse ska anpassas till särdragen i Umeås stadsbild, se avsnitt *4 Mål och riktlinjer*.

5.2 RIKSINTRESSE KULTURMILJÖ

Kv Ran ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintresset benämns **Delar av Umeå centrum**. Länsstyrelsen Västerbotten har tagit fram en ny riksintressebeskrivning, där riksintresseområdets värdekärnor redovisas och beskrivs. Se karta nedan, där även kvarterets Rans läge inom riksintresset framgår. I den nya riksintressebeskrivningen anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset:

- Riksintressets innebörd är den gamla staden Umeå och de karaktärsdrag som finns kvar från perioden från 1780-talet och fram till omkring 1940-talet. Karaktärsdragen är:
- Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.
 - Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.
 - Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.
 - Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.
 - Avstånd och luft mellan husen.
 - Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.
 - Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.
 - Breda, avskiljande esplanader.
 - Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.
 - Hamnstråk med sjöfartspräglade och representativa kvartersfasader mot älven samt gles och låg bebyggelse utmed kajen.

(Källa: Länsstyrelsen Västerbotten, riksintressebeskrivning, april 2010.)



Riksintresset **Delar av Umeå centrum** (blå gräns på kartan), det aktuella planområdet i Kv Ran (rött) samt utredningsområdet för denna MKB (gråtonat).

I riksintressebeskrivningen redovisas s.k. värdekärnor inom riksintresseområdet. Se karta på nästa uppslag. Kv Ran omges av tre sådana värdekärnor: **Kyrkan, parken och läroverket, Storgatasmiljön genom centrum och Stadens fasad mot älven.** Nedan återges ett referat av länsstyrelsens värdebeskrivning, med inriktning på de delar av värdekärnorna som berör Kv Ran.

Referat av riksintressebeskrivning

Kyrkan, parken och läroverket är ett nord-sydligt stråk som omfattar Umeå stads kyrka, nuvarande Vänortsparken, Kv Mimer samt skolans gymnastikhus i Kv Nanna. Efter stadsbranden år 1888 byggdes kyrkan under åren 1892-94, på den plats där tidigare stadskyrkor legat. I den stadsplan som togs fram efter branden avsattes det tidigare obebyggda området norr om kyrkan för ett grönt stråk med en offentlig byggnad, vilken kom att bli det nya läroverket, Mimerskolan, färdig år 1900. Skolan är placerad med sin huvudfasad mot kyrkan och med sin mittaxel i linje med kyrkans. Platsen mellan kyrkan och skolan blev park.

Storgatasmiljön genom centrum. Storgatan är alltsedan Umeå grundades ett av de viktigaste stråken genom staden. Efter branden 1888 breddades gatan från 6 till 18 meter och det bestämdes att trähus fick byggas i två våningar respektive stenhus i tre våningar. Från att tidigare ha dominerats av handelsgårdar blev Storgatan därmed en del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med offentliga monumentalbyggnader och några förnäma bostadshus. Två sådana finns kvar i Kv Ran: provinsialläkarvillan från 1929, med drag av klassisk herrgårdsarkitektur (det nuvarande hotellet), samt ett hyreshus i kvardröjande jugendstil från 1924. Särskilt det senare är välbevarat och utgör ett av de finaste exemplen på 1920-talets hyreshus i Umeå.

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. Byggnaderna har ett ståndsmässigt yttre och är två till tre våningar höga. Till höjd och volym är de jämbördiga och underordnar sig endast stadskyrkans torn i öster. Detta är ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön centrala Umeå.






Stadens fasad mot älven. Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Hamnområdet var före branden år 1888 ett gyttor av sjöbodar och magasin. I den nya stadsplan som togs fram efter branden ville man göra stadens fasad mot älven mer representativ. En strandgata drogs närmast kajen och byggnaderna placerades utmed denna, med huvudfasaderna mot älven. I kvarteren närmast kyrkan ligger en rad med förnämare bostadshus, bl.a. Aschanska villan (nära Kv Ran) och grannhuset på andra sidan Vasagatan (inom Kv Ran), som båda i början av 1900-talet beboddes av höga officerare. Med regementenas och officerskårernas ankomst fick Umeå ett livigare societetsliv som mer liknade huvudstadens.

Längre österut (i Kv Ran) ligger stadens första varmbadhus från 1894. Borgmästaren bodde i den palatsliknande tegelvillan intill, byggd av överblivet tegel från kyrkobygget 1892.

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 ett viktigt karaktärsdrag. De flesta av husen skapades under en femtonårsperiod och även om de är arkitektoniska individer som individuellt är olika så har de gemensamma nämnare i skala, material, kulörer och elegans, och bildar därför en fint sammanhållen miljö.

5.3 BYGGNADER SKYDDADE GENOM KULTURMINNESLAGEN

Inom Kv Ran finns inga byggnader som skyddas genom kulturminneslagen. De byggnader inom utredningsområdet som omfattas av skydd redovisas i tabeller nedan och på nästa sida. Se även karta på nästa sida.

	Beteckn	Byggnad	Värdebeskrivning
	A	Odin 3, "Sparbanks- huset" Storg. 51 b / Västra Rådhusg. 5.	Byggnadsminne. Bankhus ritat av arkitekt Torben Grut, uppfört 1915-17. Tre våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad.
	B	Umeå 6:2, Rådhuset, Rådhusorget	Byggnadsminne. Uppfört 1890-92, ritat av stadsarkitekt Fredrik Olaus Lindström. Två våningar, tegelstomme, tegelfasad med detaljer i sandsten och puts.
	C	Ägir 7, "Handels- banken", Storg. 48 / Östra Rådhusg. 4	Byggnadsminne. Bankhus med tjänstebostäder, arkitekt Ernst Stenhammar. Uppfört 1894. Två vån. Stensockel, tegelstomme, tegelfasad, detaljer i sten.
	D	Ägir 12, "Aschanska villan", Vasag. 1 / Västra strandg. 15	Byggnadsminne. Bostadshus, nu restaurang. Ritat av arkitekt Ragnar Östberg, uppfört 1906. En våning, inredd vind. Stensockel, trästomme, träpanel.
	E	Höder 7, "Gamla riks- banken", Storg. 57-59 / Vasag. 6	Byggnadsminne. Byggnad för riksbank, post o telegraf. Arkitekt Fredrik Olaus Lindström. Uppförd 1900-02, tillbyggd på 1930-talet samt 1967. Två vån. Stensockel, tegelstomme, tegelfasad, detaljer i sten.
	F	Härmod 10, "Moritz- ska gården", Storg. 61	Byggnadsminne. Bostads- och kontorshus, ritat av C Fr Sandgren. Byggt 1891 i Kv Idun, flyttat 1893 till Kv Härmod, renoverat efter brand i samband med flytt. Två vån. Stensockel, timmerstomme, träpanel.
	G	Härmod 9, "Scharin- ska villan", Storg. 63- 65.	Byggnadsminne. Bostads- o kontorshus, nu krog/fest- våning. Arkitekt Ragnar Östberg, uppförd 1904-05. Två- tre vån. Stensockel, tegelstomme, putsad fasad.
	H	Härmod 9, trädgårds- mästarbostad.	Byggnadsminne. Bygglov 1904. Arkitekt Ragnar Östberg. En våning, putsad fasad.
	I	Tyr 1, byggn. nr 1, "Ringstrandska villan", Storg. 67	Byggnadsminne. Uppförd 1899. Arkitekt Gustaf Lind- gren. Bostadshus samt gårdshus, nu kontor. En våning, full vindsvåning. Stensockel, timmerstomme, träpanel.
	J	Riddarborgen 2, Läns- residenset, Storg. 95	Byggnadsminne. Uppfört 1891-94, ritat av C F Ekholm o Ludwig Peterson. Ämbetslokaler och lands- hövdingebostad. Två flyglar byggdes 1934, ritade av Denis Sundberg. Två vån. Tegelstomme, tegelfasad.
	K	Umeå stads kyrka	Kyrkligt kulturminne. Uppförd 1892-94, ritad av stadsarkitekt Fredrik Olaus Lindström. Treskeppig hallkyrka med tvärskepp, nygotisk stil Tegelstomme, tegel fasad, granitsockel.

Överst Handelsbanken
(byggnad C), därunder
Aschanska villan (D),
Gamla riksbanken (E),
Moritzska gården (F)
samt Umeå stads kyrka
(K)

10 (23)

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
KULTURMILJÖ OCH STADSBILD
UTSTÄLLNINGSHANDLING JUNI 2011



DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN RAN 7. UMEÅ

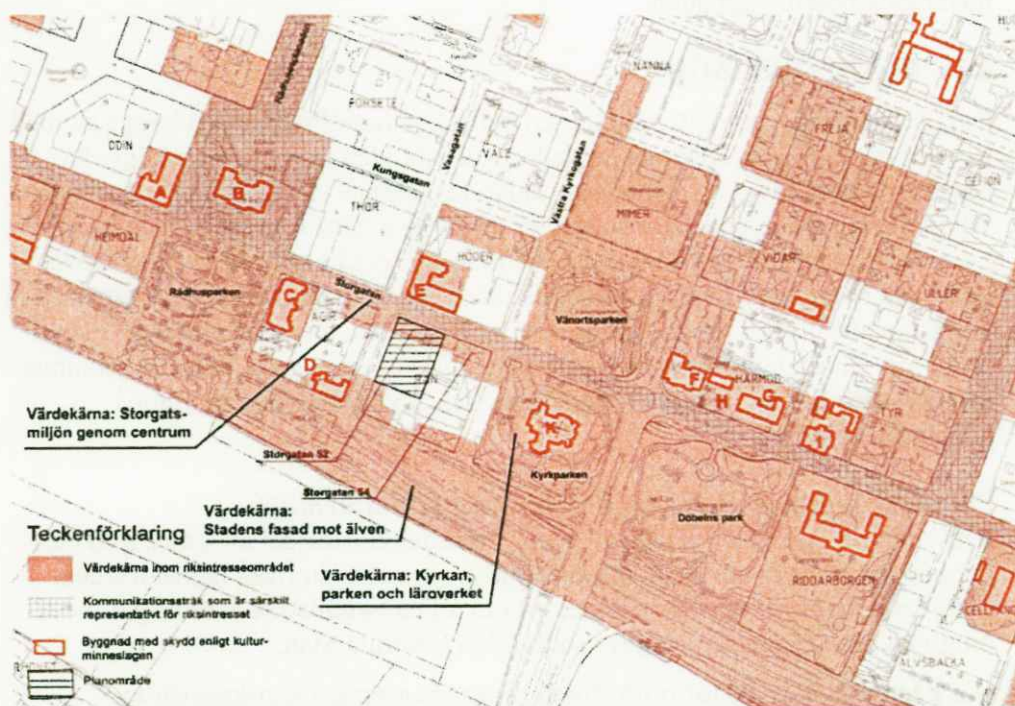
asah
p:\3310\2008 (665-1331077300012-
text\utställning\mkb_kulturmiljö_kv_ran_utst.doc

5.4 UTPEKADE KULTURMILJÖVÄRDEN I KV RAN

Hela centrala Umeå är skyddat som **fornlämningsområde** (Umeå 128:1), eftersom här finns kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden. Större delen av det aktuella planområdet i Kv Ran ligger inom fornlämningsområdet.

Inom Kv Ran finns två **byggnader** vars kulturmiljövärden lyfts fram i riksintressebeskrivningen, gällande detaljplan eller fördjupad översiktsplan. Se tabell nedan.

	Byggnad	Värdebeskrivning
	"Läkarvillan"/ Hotell Uman, Storg. 52	Bostadshus uppfört 1929. Arkitekt Edvard Lundquist. Urspr. två våningar, träpanel. Tillbyggt/ombyggt till hotell i början av 1990-talet. Bevarandeskydd i gällande detaljplan. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Tas även upp i riksintressebeskrivningen (2010).
	"Cementgjutare Westerholms hus", Storg. 54	Bostadshus uppfört 1924. Arkitekt Edvard Lundquist. Två våningar, träpanel. Markerad på den fördjupade översiktplanens (1998) karta som "byggnad och miljö med kulturhistoriskt värde". Tas upp i riksintressebeskrivningen (2010) som "ett av de de finaste exemplen på 1920-talets hyreshus i Umeå."



Riksintressets värdekärnor, särskilt representativa kommunikationsstråk enligt riksintressebeskrivningen samt byggnader skyddade enligt kulturminneslagen.

6 Miljökonsekvenser kulturmiljö och stadsbild

6.1 NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet, d.v.s. en situation utan att planförslaget genomförs, innebär en markanvändning enligt gällande planer. Bebyggelsen i den aktuella delen av Centrala stan består av moderna 3- eller 4-våningshus samt äldre 1- eller 2-våningshus i motsvarande höjd. Bostäder och handel dominerar, men även inslag av kontor och hotell förekommer. Högre byggnader än de nuvarande kan tillkomma i inre delen av Kv Höder, direkt norr om Kv Ran, där gällande detaljplan tillåter 6 respektive 8 våningar, medan nuvarande bebyggelse i kvarteret är 2-3 våningar.

I kvarteret Ran medger gällande planer 3-våningsbebyggelse för bostäder och handel, med undantag för kvarterets nordvästra del, där en hotellbyggnad medges. Denna del av kvarteret är q-märkt, vilket innebär att ändring av en byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen samt att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Detaljplanen anger även att befintliga träd i kvarterets mittersta del samt mot Storgatan inte får fällas. Bestämmelser finns för byggnadens utformning: högsta totalhöjd respektive högsta takfotshöjd samt taklutningar, vilka överensstämmer med den nuvarande hotellbyggnaden.

6.2 PLANFÖRSLAGET

Detaljplaneförslaget möjliggör att den befintliga hotellbyggnaden byggs på med tre till fyra våningar. Den maximala byggnadshöjden blir 12 meter högre än nuvarande hotellbyggnads moderna delar, respektive 11 meter högre än Läkarvillan. Påbyggnaden placeras mitt över den öppna gård som idag utgör hotellbyggnadens centrum, men indragen från fasadlivet så att fasaderna mot Vasagatan, Storgatan och kvarterets inre behåller den höjd de har idag. Syftet är att få en byggnadsvolym som inte dominerar i stadsbilden, att bevara "Läkarvillans" fasad mot Storgatan och att begränsa skuggbildningen i gatu- och gårdsrummet. En mer utförlig beskrivning av förslaget, inklusive fotomontage, finns i planbeskrivningen.

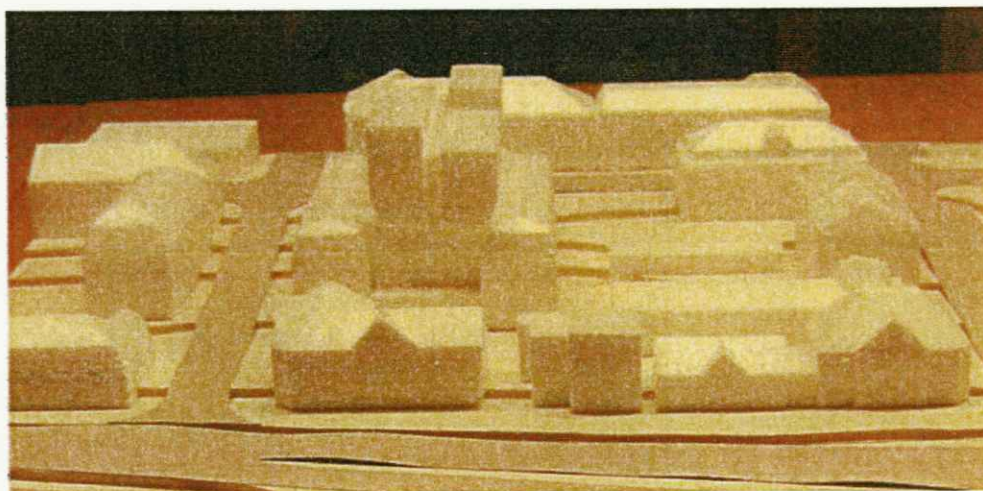
Planförslagets konsekvenser för riksintresse kulturmiljö

Riksintresset "Delar av centrala Umeå" omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövärdena består av stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Planförslaget påverkar riksintresset genom att en byggnad som är högre än omgivande bebyggelse medges i stadsdelen Centrala Stan.

Vid bedömning av kulturmiljövärden brukar begreppen kunskapsvärde, upplevelsevärde samt bruksvärde användas. Kunskapsvärdet är kulturmiljöns

informationsinnehåll. Upplevelsevärde innefattar visuella, upplevelsemässiga och identitetsskapande värden. Bruksvärdet beror på hur kulturmiljön används idag och hur det kan användas framöver. De förändringar i Kv Ran som planförslaget möjliggör påverkar riksintressets **upplevelsevärden**. Konsekvenserna består i att stadsbilden förändras och därmed även möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden. Konsekvenserna för riksintresset bedöms inte vara så stora att påtaglig skada uppstår.

När hotell Uman byggdes i Kv Ran på 1990-talet togs hänsyn till den omgivande bebyggelsens kulturmiljövärden genom att nybyggnaden drogs in från Storgatan så att "Läkarvillans" fasad mot Storgatan skulle bevaras. Planförslaget följer samma principer, genom att den påbyggnad som möjliggörs dras in från omgivande gator. Det innebär att man skapar en kompakt byggnadsvolym i kvarterets inre, vilket bryter det gamla stadsplanemönstret, där gårdarna varit kringbyggda med hus. I gengäld blir den höga byggnadsdelen mindre synlig från omgivningen och skuggbildningen mindre. I avsnittet *Planförslagets konsekvenser för stadsbilden* redovisas närmare var den nya byggnaden kommer att bli synlig från omgivningen. Se även avsnittet *Planförslagets målpuppfyllelse*.



Modellfoto. Älvfasaden sedd söderifrån med en påbyggnad på hotellet i Kv Ran i princip enligt vad planförslaget medger. (Modell: Semrén och Månsson Arkitektkontor, 2008.)

I tabeller nedan och på nästa sida kommenteras planförslagets konsekvenser, i förhållande till nollalternativet, vad gäller riksintressets karaktärsdrag.

Riksintressets karaktärsdrag enl. riksintressebeskrivning	Planförslagets innebörd	Slutsats
Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar som är väl synliga i stadsmiljön.	I närheten av planområdet finns några offentliga byggnader (byggnadsminnen), men planförslaget påverkar upplevelsen av dessa i mycket liten grad.	<i>Påverkas inte.</i>
Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förmälig panelarkitektur.	I Kv Ran finns äldre trähus. Läkarvillan fick på 1990-talet en modern tillbyggnad. Planförslaget möjliggör ytterligare tillbyggnad av den moderna delen av hotellet. Upplevelsen av trähusbebyggelsen inom planområdet och dess närhet påverkas, men genom att påbyggnaden ligger indragen i kvarterets mitt blir förändringen inte så synlig från omgivningen.	<i>Motverkar i viss mån.</i>
Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.	En offentlig stenbyggnad, Gamla Riksbanken (byggnadsminne), ligger mitt emot hotellet. Påbyggnaden på hotellet blir inte så synlig i byggnadsminnets närhet att upplevelsen av byggnadsminnet förändras i någon högre grad.	<i>Samverkar.</i>
Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.	Den tillbyggnad av den befintliga hotellbyggnaden som planförslaget möjliggör är indragen ca 10 m från Vasagatan och ca 15 m från kvartersmitt. Motivet är att åstadkomma en lägre visuell inverkan på omgivningen, men planförslaget innebär därmed att hotellbyggnaden får en stor samlad volym med tyngdpunkt i kvarterets inre. Det gäller även nollalternativet (bef. hotellbyggnad), men tillbyggnaden förstärker effekten.	<i>Motverkar i viss mån</i>
Avstånd och luft mellan husen.	Planområdet är idag till större delen bebyggt (bef. hotell). De öppna ytor som finns mot Storgatan och mot kvarterets inre får enligt planförslaget inte bebyggas. Planförslaget möjliggör att en innergård byggs över och gör den befintliga huskroppen mer kompakt. Nära kvartersmitt ligger, sedan branden 1888, en trädgårdstomt som planterades i början av 1900-talet. Här står idag höga björkar. Planförslaget innehåller en bestämmelse om att denna mark ska vara trädplanterad.	<i>Påverkas inte.</i>

Riksintressets karaktärsdrag enl. riksintressebeskrivning	Planförslagets innebörd	Slutsats
Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.	Påverkas inte.	Berörs inte.
Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.	I riksintressebeskrivningen nämns särskilt Läkarvillan i Kv Ran (det nuvarande hotellet) samt det intilliggande hyreshuset som fina exempel på de förnämare bostadshus som är typiska för Storgatan. Idag exponeras Läkarvillan mot Storgatan, men även den befintliga tillbyggnaden är synlig mot Storgatan i form av bl.a. teknikutrymmen på taket. På nära håll i Storgatans gaturum blir den tillbyggnad som planförslaget möjliggör mer synlig än den befintliga tillbyggnaden. Befintliga, höga träd tar dock i någon mån ner intrycket av byggnadsvolymen. Se fotomontage i planbeskrivningen. Planförslaget innehåller planbestämmelser som syftar till att styra takets silhuett och utförande så att den moderna delen av hotellbyggnaden upplevs som mer harmoniskt avvägd än idag. På längre håll i Storgatans gaturum döljs tillbyggnaden sett västerifrån av andra byggnader, eftersom den är indragen från gatan. Österifrån, sett på längre håll, sticker tillbyggnaden upp över kvarteret, men döljs delvis av träd och kommer inte att dominera skalmässigt i bebyggelsen, eftersom även kyrkan finns med i vyn från detta håll.	Motverkar i viss mån
Breda, avskiljande esplanader.	Påverkas inte.	Berörs inte.
Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.	Påverkas inte.	Berörs inte.
Hamnstråk med sjöfartspräglade och representativa kvartersfasader mot älven samt gles och låg bebyggelse utmed kajen.	Den påbyggnad som planförslaget möjliggör blir synlig över Kv Rans fasad mot älven. Det gäller även nollalternativet (bef. hotellbyggnad), men planförslaget medger en 11-12 m högre byggnad. Planförslaget innehåller planbestämmelser som syftar till att styra takets silhuett och utförande så att byggnadsvolymen upplevs som harmoniskt avvägd. Se fotomontage i planbeskrivningen.	Motverkar i viss mån.

Konsekvenser för byggnader skyddade genom kulturminneslagen

Inget av byggnadsminnena inom utredningsområdet berörs direkt av planförslaget, men den nya påbyggnad på hotellet som möjliggörs förändrar stadsbilden, vilket påverkar upplevelsen av byggnadsminnena i sitt sammanhang.

Den påbyggda hotellbyggnaden avviker genom sin höjd och den stora totala byggnadsvolymen mot övrig bebyggelse i den aktuella delen av Centrala Stan. Detta gäller även med nollalternativet, men planförslaget möjliggör en 11-12 meter högre byggnad än nuvarande hotell. Nollalternativet innefattar även möjligheter till ytterligare påverkan av denna typ, genom att gällande detaljplan möjliggör en ny 8-våningsbyggnad i Kv Höder.

Följande byggnader med skydd enligt kulturminneslagen berörs av förändringarna i Kv Ran.

- **Handelsbanken** (Byggnad C på karta på sid 11) ligger ett kvarter väster om Hotell Uman. Upplevelsen av byggnadsminnet påverkas inte av planförslagets åtgärder, eftersom påbyggnaden på hotellet är indragen från gatan samt döljs perspektiviskt av närbelägna byggnader.
- **Aschanska villan** (Byggnad D) har, liksom Hotell Uman, sidofasaden mot Vasagatan. Påbyggnaden på hotellet kommer att förändra gaturummet, genom att den avviker från idag förhärskande byggnadshöjd. Nuvarande fasad mot gatan behålls i tre våningar, vilket tar ner intrycket av påbyggnadens volym i förhållande till den omgivande bebyggelsen. Sett från Västra Strandgatan kommer påbyggnaden att synas över Aschanska villans tak, vilket kan göra att villan upplevs som mindre än idag. Såväl upplevelsen av villan i sig som av dess närmiljö – gaturummet och älvfasaden – förändras alltså. Den utformning som föreslås i detaljplanen uppnår sitt syfte, att minska intrycket av den totala byggnadsvolymen genom att inte göra den fullt synlig på nära håll från gatan.
- **Gamla Riksbanken** (Byggnad E) ligger mittemot Hotell Uman. Påbyggnaden kommer att bli synlig över hotellets fasad, men ligger så pass långt indragen från Storgatan att upplevelsen av byggnadsminnet inte förändras i någon högre grad.
- **Umeå stads kyrka** (Byggnad K) ligger ett kvarter öster om Kv Ran. Påbyggnaden kommer att bli synlig från flera av de platser där man även ser kyrkan, men inte att framstå som högre än kyrkan. Detta gör att kyrkans dominans i stadsbilden behålls. Se fotomontage från hörnet Storgatan/Vasagatan samt från Kyrkbron i planbeskrivningen. Påbyggnaden blir synlig från kyrkbacken, särskilt under den icke-lödade delen av året, men avståndet är så pass stort att upplevelsen av miljön kring kyrkan inte förändras i någon högre grad.

Planförslagets konsekvenser för stadsbilden

Vid fältbesök har en översiktlig genomgång gjorts av var i den omgivande stadsmiljön som den påbyggnad på hotellet i Kv Ran som möjliggörs i planförslaget blir synlig från omgivningen. En sammanställning redovisas i tabeller på följande sidor. Bedömningarna baseras på skisser från Semrén & Månsson Arkitektkontor, modellfoton samt fotomontage. (Utformningsförslaget, som även finns med i planbeskrivningen, redovisar en något lägre byggnad än vad planförslaget medger.)

En påbyggnad på hotellet enligt vad planförslaget medger blir 11-12 meter högre än nuvarande hotellbyggnad. Huruvida detta uppfattas som positivt eller negativt, vackert eller fult är en individuell upplevelse, men sett till möjligheterna att uppleva kulturmiljövärdena är det negativt. Umeås jämna stadssilhuett bryts, främst sett från långt håll. Den nya byggnadens storlek i förhållande till omgivande bebyggelse kan göra det svårare att uppleva de historiska värdena i miljön som helhet sett på närmre håll. Det finns dock förmildrande drag. Kv Ran ligger nära kyrkan, en högre byggnad som dessutom är högt belägen. Kyrkan kommer därmed att behålla sin dominans i älvfasaden. De anpassningar som gjorts till omgivande bebyggelse i planförslaget, genom den nya byggnadsvolymens placering och utformning, gör att förändringen upplevelsemässigt tonas ner sett på nära håll.

Idag skymms hotellbyggnaden delvis av höga träd. Gällande detaljplan för den aktuella delen av Kv Ran anger att marken i kvarterets mittersta del samt mot Storgatan ska hållas planterad samt att befintliga träd där inte får fällas. Det aktuella planförslaget anger att marken ska hållas planterad samt att träd som fälls ska återplanteras med träd av samma art och med en stamdiameter av minst 8 cm. Den björkrad längs Kv Ran som idag finns mot Storgatan, och som delvis skymmer byggnaden, ligger utanför planområdet.



Till vänster vy från Kyrkbron mot älvfasaden i början av september, till höger samma vy i november. Bildparet visar skillnaden sommar- resp. vintertid vad gäller trädens skymmande effekt. Kv Ran är det första kvarteret till vänster om kyrkan. Se även fotomontage i planbeskrivningen. 17 (23)

Analys av synligheten hos en påbyggnad på hotellet i Kv Ran enligt planförslaget, sett från längre håll

Tegsbron	Stadssilhouetten förändras , genom att den nya byggnaden kommer att sticka upp över en del av Centrala Stan där silhouetten idag är jämn. Även nollalternativet, som medger en ny hög byggnad i det närbelägna Kv Höder, kan få denna effekt.
Älvstranden, Strandpromenaden	Älvstranden ligger på en lägre nivå än Kv Ran. En påbyggnad i den inre delen av Kv Ran döljs därmed till stor del av höjdskillnaden, befintlig bebyggelse samt träd i Rådhusparken respektive längs Strandpromenaden.
Rådhusparken	Kv Ran skymms av bebyggelsen i Kv Ägir och av träd i parken. Även en påbyggnad enligt planförslaget kommer att bli skymd sett från parken.
Storgatan	Sett västerifrån på längre håll kommer den planerade tillbyggnaden inte att synas. Den är indragen från gatan så att kvarteret Rans fasad mot Storgatan inte ska påverkas. Sett österifrån är Kv Ran mer synligt , eftersom det angränsar till den öppna platsen kring kyrkan. Här kommer påbyggnaden att sticka upp över kvarterets övriga bebyggelse. Den döljs dock delvis av träd och kommer inte att dominera skalmässigt i bebyggelsen, eftersom även kyrkan finns med i vyn från detta håll.
Vasagatan	Sett norrifrån förminskas intrycket av påbyggnaden av björkarna längs Kv Rans fasad mot Vasagatan samt att påbyggnaden är indragen från gatan. Söderifrån, se bedömning rörande synligheten från Vasagatan på nära håll.
Vänortsparken	En påbyggnad på hotellet i Kv Ran kommer att skymmas av befintliga hus i Kv Ran och Höder samt av träd, sett från parken.
Västra Strandgatan	Öster om Kv Ran är Västra Strandgatan nedsänkt för passagen under Kyrkbron. Man närmar sig Kv Ran underifrån och ser inte påbyggnaden . Västerifrån skymms påbyggnaden av närliggande bebyggelse.
Döbelns park	En påbyggnad på hotellet i Kv Ran kommer, sett från Döbelns park, att skymmas av träden vid kyrkan samt i själva parken.
Kyrkbron	Påbyggnaden gör att hotellet kommer att sticka upp över den övriga bebyggelsen i Kv Ran. (Se fotomontage i planbeskrivningen). Mest synligt blir detta vintertid, eftersom hög trädvegetation längs älven döljer bebyggelsen under den lövade delen av året. (Se foton på föregående sida.) Även nollalternativet, som medger en ny hög byggnad i det närbelägna Kv Höder, kan få denna effekt.

Analys av synligheten hos en påbyggnad på hotellet i Kv Ran enligt planförslaget, sett på nära håll

Älvstranden, Strandpromenaden nedanför Kv Ran	På nära håll blir påbyggnaden synlig över älvfasadens byggnader där skymmande träd saknas. Det gäller vissa platser nedanför delar av Kv Ägir samt nedanför Kv Ran.
Storgatan (Se fotomontage i planbeskrivningen.)	Påbyggnaden är indragen från gatan och upplevs därmed inte som så påtaglig i gaturummet som en byggnad med full höjd mot gatan skulle göra . Sett österifrån döljs den delvis av grannhuset och träden mot Storgatan. Om träden skulle tas bort blir påbyggnaden mycket synlig i den öppning som då uppstår. Även västerifrån skymms påbyggnaden ställvis av närliggande hus och träd. Den kommer att bli synlig först på riktigt nära håll, på hörnet Storgatan/Vasagatan där den sticker upp ovanför kvarterets nuvarande fasad.
Vasagatan (Se fotomontage i planbeskrivningen.)	Sedd söderifrån exponeras påbyggnaden som mest. Att den är indragen från gatan mildrar intrycket, eftersom hela byggnadsvolymen därmed inte blir synlig. Björkraden längs Vasagatan tar också ner intrycket. Sett norrifrån döljs påbyggnaden delvis av björkarna samt av lönnen på hörnet Vasagatan/Storgatan. På samma vis som söderifrån gör indraget att påbyggnaden "trappas upp", med trädkronorna och bef. byggnad som volymmässigt stöd. Den kommer därmed att upplevas som mindre än vad den är.
Västra Strandgatan	Österifrån blir påbyggnaden synlig i "glappet" mellan ett par av husen mot älven. Västerifrån döljs påbyggnaden till stor del av husen i Kv Ägir. Se även bedömningar för Vasagatan och byggnadsminnet Aschanska villan.
Västra Kyrkogatan	Påbyggnaden blir synlig från Västra Kyrkogatan mellan husen i kvarteret Rans övre del. I nedre delen av kvarteret ligger husen så tätt att påbyggnaden skymms. Sett norrifrån skymms påbyggnaden av befintlig bebyggelse.
Umeå stads kyrka	Sett från kyrkbacken skymms påbyggnaden under den lövade tiden av året av höga träd i Kyrkparken och i Kv Ran. Vintertid kommer påbyggnaden att skymta bakom träden. Om träden skulle fällas blir påbyggnaden fullt synlig från kyrkbacken. Se foton nedan.



Till vänster vy från kyrkbacken mot Kv Ran i början av september, till höger samma vy i november. I den högra bilden syns hotellbyggnaden i kv Ran bakom björken. En påbyggnad kommer på samma sätt att bli betydligt mer synlig vintertid än sommartid.

6.3 PLANFÖRSLAGETS MÅLUPPFYLLELSE

God bebyggd miljö, nationellt miljömål

Det nationella miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* anger att "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas till vara och utvecklas. ..." Det bör i ett generationsperspektiv, enligt regeringens bedömning, innebära bland annat att "det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap med särskilda värden värnas och utvecklas."

Umeå kommun har antagit lokala miljömål. Inom ramen för målet *God bebyggd miljö* anges bl.a. att "Minst 50 % av nytillkommande bebyggelse fram till år 2012 ska ske genom komplettering av befintlig bebyggelse och resterande del genom byggande i nyexploateringsområden."

Planförslaget innebär komplettering av befintlig bebyggelse, i linje med det kommunala målet, och strävar efter hänsyn till de kulturmiljövärden som finns i Kv Ran med omgivning, genom planbestämmelser som reglerar den nya tillbyggnadens utformning.

Stadsbild - mål enligt fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan från 1998 anger mål och riktlinjer för ny bebyggelse, i syfte att värna om stadsbilden. Dessa har utgjort utgångspunkt för utarbetandet av denna MKB rörande kulturmiljö och stadsbild. En ny fördjupad översiktsplan är under framtagande och föreligger i skrivande stund (juni 2011) som utställningshandling. Under utarbetande av utställningshandlingarna till detaljplan för Kv Ran har det diskuterats om alla referenser till 1998 års fördjupade översiktsplan i nedanstående utvärdering ska strykas, men eftersom 1998 års plan fortfarande gäller och dess mål och riktlinjer har utgjort en av utgångspunkterna för planarbetet så har utvärderingen behållits. Noteras bör dock att riktlinjerna i tabellen nedan inte finns med i den nya fördjupade översiktsplanen.

I den fördjupade översiktsplanen från 1998 sägs bl.a. att "...utgångspunkten vid all nybebyggelse/förnyelse ska vara att nya byggnaders höjd anpassas till



Panorama från Tegsbron mot Centrala Stan. Thulehuset (12 vån), Plazahuset (15 vån) och Umeå stads kyrka avtecknar sig över den i övrigt jämna stadssiluetten. Det röda taket till vänster om kyrkan, innanför husraden närmast älven, är hotellbyggnaden i Kv Ran.

förhärskande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter. Byggnadsdelar i kvarters inre, som inte syns från gatan, kan undantagsvis... göras något högre om de inte bryter kontinuiteten i stadssiluetten." I planförslaget ligger den högsta byggnadsdelen indragen från gatan och är cirka 11-12 meter högre än den nuvarande hotellbyggnaden. Planförslaget avviker därmed från riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen vad gäller stadsbilden, men hänsyn har tagits till riktlinjerna enligt samma principer som när 1990-talets tillbyggnad gjordes. Den fördjupade översiktsplanen anger även att det är viktigt och nödvändigt att delar av byggnadsbeståndet i Centrala Stan ersätts eller kompletteras med nya byggnader samt att centrumfunktionerna (dit hotell räknas) bör stärkas. Utvecklingen ska ske "på stadens villkor" och hänsyn ska tas till den befintliga byggnadstraditionen, så att önskvärd kontinuitet skapas. Planförslaget är en tolkning av dessa riktlinjer.

Kulturmiljö - mål enligt fördjupad översiktsplan

I tabell nedan samt på nästa sida anges hur planförslaget uppfyller de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen från 1998 beträffande riksintresset *Delar av centrala Umeå*.³

Riksintressets karaktärsdrag enligt fördjupad översiktsplan	Planförslagets innebörd	Slutsats
Bevarade delar av den enkla rutnätsplanen och andra spår från tidsskedet 1621-1864.	<i>Kv Ran ligger inom den del av staden som växte fram under detta tidsskede. Vissa drag från tiden före 1864 finns kvar i nuvarande gatumönster bl.a. en brandgata i kvarterets södra del. Dessa drag bevaras i planförslaget.</i>	<i>Samverkar</i>
1864 års rutnätsplan med differentierat gatusystem, öppna platser och trädplanteringar. Idén om representativ fasad mot älven.	<i>Planområdet ligger inom den del av staden som omfattades av 1864 års stadsplan, men inga bevarade drag från planen finns kvar i Kv Ran eller påverkas på annat sätt av planförslaget.</i>	<i>Berörs inte</i>
1889 års plan med samma planmönster, men med "försköningar": grönstråket vid kyrkan, fler esplanader, rådhusparken, monumentala placeringar av offentliga byggnader, förverkligande av älvmfasaden.	<i>Kv Ran är en del av älvmfasaden och kvarterets form följer 1889 års plan. Den föreslagna påbyggnaden på hotellet blir synlig över den älvmfasaden, men har i planförslaget utformats så att den inte ska bli visuellt dominerande.</i>	<i>Motverkar i viss mån</i>

³ Noteras bör att 1998 års fördjupade översiktsplan inte bygger på den senaste versionen av riksintressebeskrivningen för Centrala Umeå. En ny fördjupad översiktsplan är under framtagande. De riktlinjer som återges i tabellen finns inte med i den nya fördjupade översiktsplanen (utställningshandling 2011). Se även avsnitt 3 *Avgränsningar*.

Riksintressets karaktärsdrag enligt fördjudad översiktsplan forts.	Planförslagets innebörd	Slutsats
1898 års utvidgning mot järnvägen med axel mellan stationshus och rådhus, stjärnplatser, järnvägsallé och parker.	<i>Kv Ran omfattas av 1898 års stadsplan, som dock inte skiljer sig från 1889 års vad gäller detta kvarter.</i>	<i>Berörs inte</i>
1922 års utvidgning mot väster (Döbelns plan) och norr (gamla Haga) med gatunät anpassat till naturen och gamla vägar, trädgårdstomter samt platsbildningar med diagonalgator.	<i>Kv Ran berörs inte av denna utvidgning av stadsplanen.</i>	<i>Berörs inte</i>
Bebyggelsens måttliga skala med anpassning till de äldre planmönstren, den jämna stadssiluetten i höjd.	<i>Planförslaget möjliggör en byggnad som är 11-12 meter högre än den nuvarande, vilket avviker från principen om jämn stadssilhuett och måttlig skala.</i>	<i>Motverkar</i>
Husens placering i tomtgräns mot gata.	<i>Hotellbyggnaden följer tomtgräns mot gatan men får en stor samlad volym med tyngdpunkt i kvarterets inre.</i>	<i>Motverkar i viss mån</i>
Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia.	<i>Planförslaget får inga konsekvenser vad gäller bevarandet av äldre bebyggelse.</i>	<i>Berörs inte</i>

7 Uppföljning och kontroll

Uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av detaljplanen kan befaras medföra ska ske, enligt miljöbalken.

I planförslaget finns planbestämmelser som syftar till att styra påverkan på stadsbilden och dess kulturmiljövärden. Dessa bestämmelser bör följas upp vid hantering av bygglov.



Modellfoto. Kv Ran sett österifrån vid Kyrkparken, med en påbyggnad på hotellet i Kv Ran i princip enligt vad planförslaget medger. (Modell: Semrén och Månsson Arkitektkontor 2008.)

8 Underlag

- Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Utställningshandling mars 2011.
- Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse. Riksintressebeskrivning 2009. Länsstyrelsen Västerbotten . Beslutad 2010-04-20.
- Detaljplan för fastigheten Ran 7 i Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län. Yttrande. Länsstyrelsen Västerbotten. 2009-12-11.
- Planprogram för del av kvarteret Ran i Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län. Yttrande. Länsstyrelsen Västerbotten. 2008-12-05
- Hotell Uman, utredningsskisser, ritningar och fotomontage 2008-2010. Semrén och Månsson Arkitektkontor.
- Modellfoton, förslag till tillbyggnad av Hotell Uman. Modell: Semrén och Månsson Arkitektkontor. Foto: Umeå kommun. 2008.
- Översiktsplan Umeå kommun. 1998.
- Översiktsplan Umeå kommun, fördjupning för Centrala Stan, antagen 1998-05-25.
- Detaljplan för Kv Thor, Centrum. Samrådshandling juni 2008. Plan dnr 07-04.
- Detaljplan för fastigheten Höder 7 inom Centrala stan i Umeå kommun. Antagen 2005-01-20.
- Detaljplan för del av fastigheten Ran 10 inom Centrala stan i Umeå kommun, antagen 2004-01-26.
- Detaljplan för del av kvarteret Ran i Umeå, antagen 1989-04-10.
- Stadsplan för Kv Thor i Umeå (nr 164b), fastställd 1961-08-29.
- Stadsplan för kvarteren Ägir och Ran i Umeå stad. Februari 1955.
- Parker i Umeå och Vasa. Kvarkenrådet 2004.
- Arkitekturguide Umeå. Umeå kommun. 2001.
- Kulturhistorisk bebyggelseinventering. Del 1 – Umeå tätort. Västerbottens museum/Umeå kommun. 1997.
- Delar av Umeå centrum – kulturmiljö av riksintresse. Länsstyrelsen i Västerbottens län. 1989.
- Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeå centrala del. Inventering och bevarandeförslag. 1974. (utdrag)
- Umeå stads historia 1888-1972. (utdrag)
- Bebyggelseregistret, Riksantikvarieämbetets webbplats (betr. riksintresset samt byggnadsminnena), <http://www.bebyggelseregistret.raa.se>
- Statens fastighetsverks webbplats, www.sfv.se (betr. byggnadsminnet Residenset i Umeå)
- Miljömålsportalen, www.miljomalsportalen.se