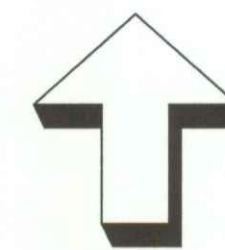


Plankarta



Översiktskarta



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- K Konfor.
- Q Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage i en våning.

MARKENS ANORDNANDE

- ⊙ - ⊙ Utfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter. Därutöver får takkupor utföras.
- +00.0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- / 90 Största taklutning i grader.
- I Högsta antal våningar.
- f Fasader ska utföras i enlighet med illustrationer och planbeskrivningens avsnitt Tillbyggnaden och Gårdsbyggnaden.

SKYDDSBESTÄMMELSER

- q₁ Byggnaden får inte rivras.
- q₂ Vård- och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Byggnaden får inte förvanskas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår fem år efter att planen vunnit laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustrationer
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

BESLUT

- Antagen BN 2013-04-24 § 81
- Laga kraft 2013-10-31
- Vidimeras *FD*
- Länsstyrelsens beslut 2013-06-24
- Mark- och miljödomstolens beslut 2013-10-09



Illustration.

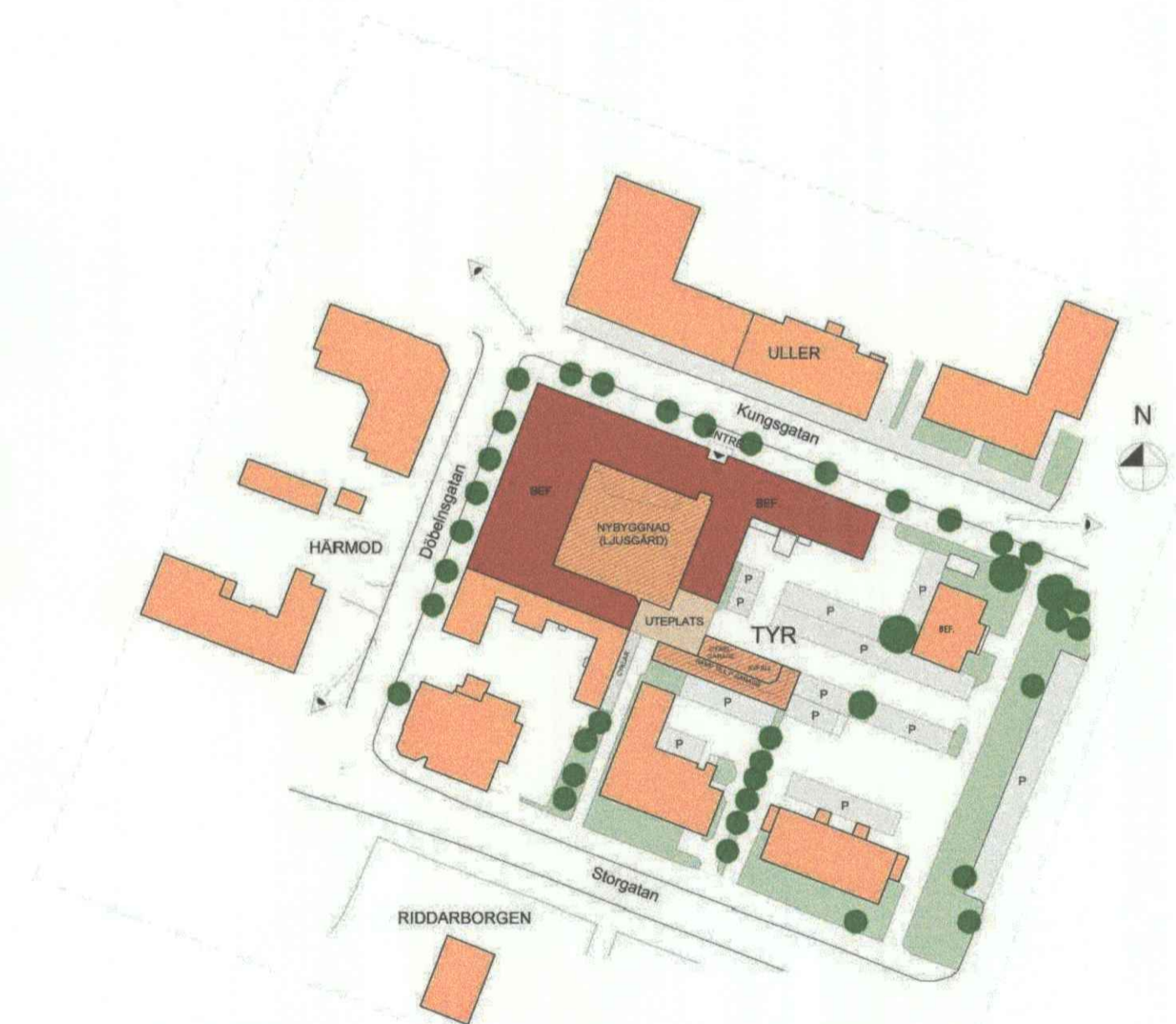


Illustration.

Tirsén och Aili Arkitekter

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2012-08-24
Reviderad

Auna Halverson
Lantmätare

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobehandling eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 2000 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000 (A2)



Detaljplan för del av fastigheten

TYR 8

inom Öst på stan i Umeå, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering, mars 2013
reviderad april 2013

Tomas Strömberg
Planchef

Patrik Forsberg
Planarkitekt

2480K-P13/41

Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 12-26
Datum: 2013-11-05
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten TYR 8 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-04-24, § 81.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som 2013-06-24 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet är överklagat hos Mark- och miljödomstolen som 2013-10-09 beslutar att avslå överklagandet. Det beslutet är inte överklagat till Mark- och miljööverdomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-10-31.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, november 2013

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P13/41

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

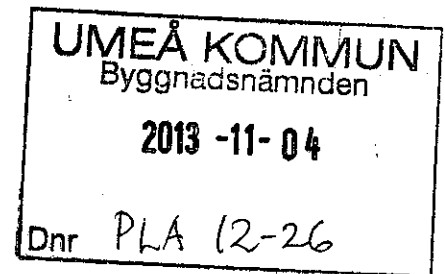
Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-10-09
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1787-13



KLAGANDE

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

MOTPART

Umeå kommun
901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut den 24 juni 2013 i ärende
nr 403-4756-2013, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för fastigheten Umeå Tyr 8

DOMSLUT

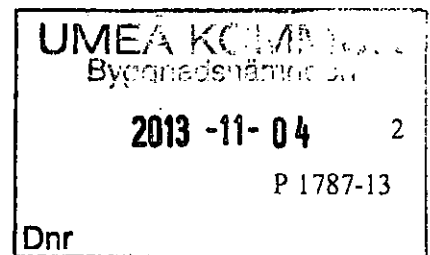
Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 195094

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

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-10-09



BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun antog den 24 april 2013 en detaljplan för del av fastigheten Tyr 8. Planen innebar i korthet att planmässiga förutsättningar för en tillbyggnad av befintliga byggnader mot innergården skapas samt att kulturmiljövärdena säkras.

Beslutet att anta detaljplanen överklagades av Föreningen för Byggnadskultur i Umeå till länsstyrelsen, som den 24 juni 2013 avslog överklagandet av de skäl som framgår av beslutet, se bilaga 1.

YRKANDE M.M.

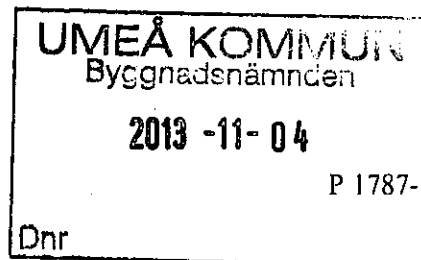
Föreningen för Byggnadskultur i Umeå överklagar länsstyrelsens beslut och yrkar att domstolen upphäver detaljplanen.

Föreningen har till stöd för överklagandet anfört följande. Fastigheten Tyr 8 ingår i en kulturmiljö av riksintresse (Centrala Umeå) och huvuddelen av fastigheten ingår i den beskrivna värdekärnan Storgatsmiljön Öst på stan. Samtliga byggnader inom kvarteret Tyr, förutom en till byggnationsplanen anslutande tegelbyggnad, tillhör inte bara värdekärnan Storgatsmiljön Öst på stan utan är också "blåprickade", d.v.s. utpekade som särskilt värdefulla enstaka byggnader. Den till Tyr 8 angränsande Ringstrandiska villan (Tyr 1, b. 1899) är till yttermera visso klassad som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. I direkt anslutning till kvarteret Tyr finns än fler kulturhistoriska objekt av stort värde: Cellfängelset, Länsresidenset med park och i öster paradgatan Östra Esplanaden. Från alla dessa håll kommer den planerade tillbyggnaden på Tyr 8 att bli klart synlig och negativt påverka stadsbilden.

Länsstyrelsen i Västerbottens län har i sin redovisning av riksintresset Centrala Umeå (Meddelande nr 8, 2009) anfört följande om tillkommande byggnationer och förändringar av befintliga byggnader inom riksintresseområdet: "För tillkommande byggnader eller när befintliga byggnader förändras är helhetsutformningen och faktorer som placering, volym, höjd, material och kulörer av betydelse. Annat som

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-10-09



är viktigt att beakta är exempelvis utrymmen mellan husen, staket, förgårdsmark, växtmaterial och markbeläggningar.”

Den planerade tillbyggnaden, inträngd på innergården mellan husen i nordvästra fjärdedelen av Tyr 8, uppfyller, enligt föreningens mening, inte alls ovan anförda kriterier. Tillbyggnaden på mark, som här gränsar till ”värdekärna av riksintresse” stämmer på knappast någon punkt in på det från länsstyrelsen redovisade förhållningssättet. Nybyggnationen kommer, genom sin kompakta utformning och höjd samt med sitt väggmaterial, yttertaksdesign, kulör m.m. att påtagligt och bryskt avvika från kringliggande byggnader. Härtill kommer att den planerade nya byggnadens placering helt avviker från den traditionella kvartersstrukturen i Umeå med öppna gårdar och luft mellan husen. Den äldre bebyggelsen intill blir genom den tilltänkta nybebyggelsen invaderad och delvis skydd av den nya byggnadens voluminösa form och nästan fabriksmässiga karaktär. Den nya byggnaden kommer i synnerhet att tränga sig på värdekärnan Storgatmiljön Öst på stan.

En tillbyggnad på fastigheten Tyr 8 i enlighet med den antagna detaljplanen strider inte bara mot den allmänna varsamhetsbestämmelsen i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) utan skulle också allvarligt skada kulturmiljön, vilket inte är tillåtet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Den antagna detaljplanen för fastigheten Tyr 8 bör därför undanröjas.

Föreningen vill till stöd för sitt överklagande särskilt åberopa vad Statens Fastighetsverk och Västerbottens museum har anförts i sina yttranden över den utställda detaljplanen för Tyr 8. Båda myndigheterna har avstyrkt den nu antagna detaljplanen i skarpa ordalag.

Mark- och miljödomstolen har inte funnit skäl att inhämta svar på överklagandet från Umeå kommun.

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-10-09

UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden 2013 -11- 04 Dnr

P 1787-13


4

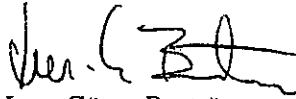
DOMSKÄL

Vad Föreningen för Byggnadskultur anfört i mark- och miljödomstolen föranleder ingen annan bedömning än den länsstyrelsen gjort. Överklagandet ska då avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 30 oktober 2013.


Anders Alenskär


Lars-Göran Boström

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



Länstyrelsen
Västerbotten

Koplans överensstämmelse med
originalet intygas:

Mats Andersson

UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden		Bilaga 1
2013 -11- 04		
Beslut Dnr 2013-06-24	Diarienummer 403-4756-2013	I(3)

UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:6

INKOM: 2013-07-18
MÅLNR: P 1787-13
AKTBIL:

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

Överklagande av detaljplan för Tyr 8 i Umeå centrum (1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 24 april 2013 § 81, att anta reviderad detaljplan för del av fastigheten Tyr 8.

Länstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen, se bilaga.

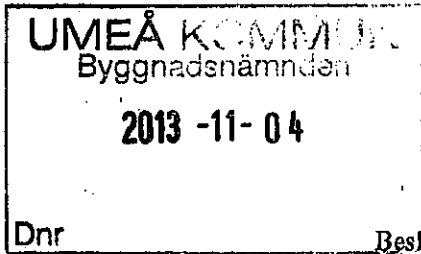
Motivering

Länstyrelsen anser inledningsvis att detaljplanen inte är av så stor vikt eller har sådan principiell betydelse som utgör hinder för Byggnadsnämnden att anta planen.

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

Nu aktuell detaljplan avser ett halvt kvarter i ett större område som ingår i en kulturmiljö av riksintresse, "Centrala Umeå". Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av befintliga byggnader. Syftet är också att säkra kulturmiljövärdena.

Era invändningar avser den möjliga påverkan på kulturmiljön och riksintresset "Centrala Umeå" som detaljplanen medger. Länstyrelsen har den 8 maj 2013 beslutat (ärende 402-3901-2013) att inte överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I och med detta har Länstyrelsen bland annat bedömt att detaljplanen inte medför sådan påtaglig skada på riksintresset som avses i 3 kap 6 § miljöbalken (1998:808), MB, och som inte skulle kunna godtas. De skäl ni framfört i ert överklagande medför inte att Länstyrelsen nu gör någon annan bedömning. Länstyrelsen noterar i detta sammanhang att detaljplanen utformats så att högsta nock-



Länsstyrelsen
Västerbotten

Datum
2013-06-24

Diarienummer
403-4756-2013

höjd för nybyggnationen begränsats för att byggnaden inte ska sticka upp och bli synlig över taken på kringliggande byggnader.

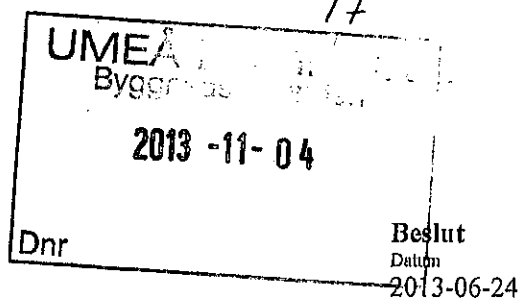
När det gäller PBL:s krav i övrigt rörande varsamhet och förvanskning (2 kap 6 § samt 8 kap 13 och 17 §§ PBL) gör Länsstyrelsen följande bedömning:

Det aktuella kvarteret påverkas i relativt begränsad omfattning av den nya detaljplanen. Kvarteret kommer i huvudsak att antingen inte omfattas av detaljplanen eller ha ett förstärkt skydd för kulturmiljön genom planbestämmelserna q₁, q₂ och f samt bebyggandeförbud (s.k. punktprickning) och föreskrifter om uthus garage. Den planerade överbyggnaden av gården i norra hörnet av Tyr 8 regleras beträffande höjd, material och kulörer på ett sådant sätt att det i viss mån anpassas till befintlig miljö och att det även i fortsättningen kommer att vara möjligt att avläsa och förstå den gamla kvarterstrukturen. Länsstyrelsen menar mot denna bakgrund att den förändring som möjliggörs genom detaljplanen får accepteras med hänsyn till det behov som finns att kunna öka tillgången till kontorsutrymmen i centrala lägen. Förändringen bör inte anses utgöra en sådan förvanskning som avses i 8 kap 13 § PBL eller strida mot varsamhetskraven i 2 kap 6 § och 8 kap 17 § PBL. Den nu antagna detaljplanen innebär då inte att kommunen i detta avseende kan anses ha överskridit det handlingsutrymme som planmonopolet innebär. Planen ska därför inte hävas på grund av den förändring av kvarteret och bebyggelsen där som den ger möjlighet till.

Med hänvisning till det som sagts ovan avslår Länsstyrelsen ert överklagande.

Överklagandet

Ni har överklagat Byggnadsnämndens beslut och vill att Länsstyrelsen ska upphäva beslutet så att den antagna detaljplanen inte ska gälla. Som skäl för detta har ni sammantaget framfört följande. Fastigheten Tyr 8 ingår i Kulturmiljö av riksintresse och huvuddelen av fastigheten i värdekärnor för riksintresset. Samtliga byggnader inom kvarteret Tyr betraktas kommunalt som särskilt värdefulla byggnader, förutom den tegelbyggnad som ansluter till byggnationsplanen och Ringstrandiska villan inom Tyr 1 som är byggnadsminne. Ni hänvisar till ytterligare flera kulturhistoriskt värdefulla objekt i kvarterets omgivning. Den föreslagna tillbyggnaden, inträngd på innergården mellan husen i nordvästra delen av Tyr 8, uppfyller inte alls det förhållningssätt för skydd av kulturhistoriska värden som Länsstyrelsen beskrivit i sitt meddelande nr 8, 2009. Den kommer att bryta av från kringliggande byggnader liksom från näraliggande kvarters erkänt värdefulla kvaliteter. Den äldre bebyggelsen intill blir invaderad och delvis skyrd av planbyggnadens volyminösa form och nästan fabriksmässiga karaktär. Nybygget riskerar i synnerhet att tränga sig på värdekärnan Storgatmiljön Öst på stan. Detaljplanen riskerar att bli ett nytt ogenomtänkt steg i en riktning som kan bli prejudicerande för framtiden. Stadsdelen Öst på stan måste värnas med större ansvar.



Aktuella bestämmelser

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

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

I 2 kap. 6 § PBL sägs bland annat att byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stadsbilden, kulturmiljövärdena på platsen och en god helhetsverkan samt att vid planläggning ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

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

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

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

Maria Törnblom

Anna Stenmark

Bilaga

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen i Umeå

Kopia till

Kommunfullmäktige i Umeå kommun, kerstin.magnusson@umea.se,
Byggnadsnämnden i Umeå; bygglov@umea.se ; detaljplanering@umea.se
Samhällsutveckling/
Mapp, G:/_Enheter/Livsmiljö/Beslut och domar.....



Länsstyrelsen
Västerbotten

19

Beslut

Datum
2013-05-08

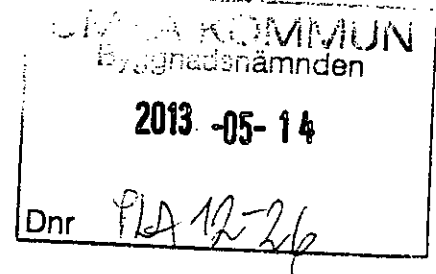
Ärendebeteckning
402-3901-2013

1(1)

Arkivbeteckning

Umeå kommun

Detaljplanering
901 84 UMEÅ



Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Tyr 8 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län. (PLA 12-26)

Beslut

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

Del av planområdet ligger inom en av riksintressets definierade värdekärnor och den aktuella tillbyggnaden inom fastigheten i direkt anslutning till värdekärnan. Länsstyrelsen är av den uppfattningen att den bebyggelse som detaljplanen möjliggör inte bedöms medföra påtaglig skada på riksintresset centrala Umeå (AC 10) varför kommunens beslut att anta detaljplanen inte ska prövas enligt 11 kap PBL.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2013-04-24, § 81 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Susanne Fahlgren
Enhetschef

Maria Hessel
Planarkitekt

511



Sammanträdesprotokoll

2013-04-24

Byggnadsnämnden

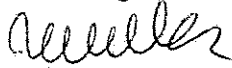
Tid: Onsdagen den 24 april 2013 kl. 10:00-14:25
Ajournering kl. 11:50-13:00


Plats: Brandförsvaret, Lektionssalen

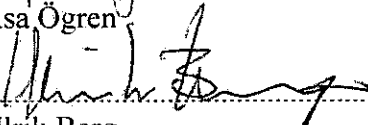
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Rabih Ballout (KD)
 Alireza Mosahafi (MP)
 Emma Nilsson (S), t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)
 Bernt Lundström (S), t.jg. ersättare för Karin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

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 72-101,103
 Hannele Häkkinen

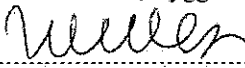
Ordförande: 
 Åsa Ögren

Justerare: 
 Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

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

Underskrift: 
 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

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

Tjänstemän

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



§ 81

TYR 8

Diarienum: PLA 12-26

Detaljplan, Tyr 8, utökad exploatering, kontorshus (Vattenfall)

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen för del av fastigheten Tyr 8.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av befintliga byggnader. Syftet är också att säkra kultur- miljövärdena.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i mars 2013.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har under samråds- och granskningsskedena haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som inkommit har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbestämmelsen för fasadutformning (f) ändras.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Föreningen för byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonsulter KB, Magasinsgatan 7, 903 27 Umeå
- Statens Fastighetsverk, Box 2263, 103 16 Stockholm

Övriga berörda (underrättelse):

- Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat april 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2013, reviderad april 2013
- Planbeskrivning daterad mars 2013, reviderad april 2013
- Samrådsredogörelse daterad mars 2013

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg
Tomas Strömberg

Protokoll med handlingar sänds till

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





Tjänsteskrivelse

2013-04-11

Byggnadsnämnden

TYR 8

Diariernr: PLA 12-26

Detaljplan del av fastigheten Tyr 8, tillbyggnad av kontorshus

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av befintliga byggnader. Syftet är också att säkra kultur- och miljövärdena.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i mars 2013.

Samråd / Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har under samråds- och granskningsskedena haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som inkommit har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbestämmelsen för fasadutformning (f) ändras.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Föreningen för byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonsulter
KB, Magasinsgatan 7, 903 27 Umeå
- Statens Fastighetsverk, Box 2263, 103 16 Stockholm

U1 postat 16/4 2013
180

TC -

Övriga berörda (underrättelse):

- Västerbottens Museum, Box 3183, 903 04 Umeå

11 -

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad april 2013

Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2013, reviderad april 2013

Planbeskrivning daterad mars 2013, reviderad april 2013

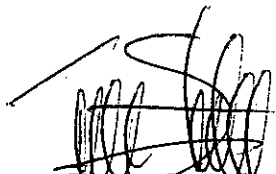
Samrådsredogörelse daterad mars 2013

Tjänsteskrivelse

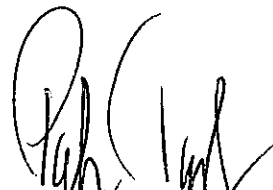
Dnr: PLA 12-26

Protokoll med handlingar sänds till:

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



Tomás Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Utlåtande

Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-26
Datum: 2013-04-12
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheten TYR 8 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Tyr 8 har upprättats av Umeå kommun, detaljplanering, under mars 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av befintliga byggnader. Syftet är också att säkra kulturmiljövärdena.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2013-01-19 – 02-04** samt granskning under tiden **2013-03-19 – 04-09**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

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

”Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av befintliga byggnader. Syftet är också att säkra kulturmiljövärdena.

Länsstyrelsen har tidigare, 2013-02-01, yttrat sig över förslaget till detaljplan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrig synpunkt av vikt

Planbestämmelsen f får inte hänvisa generellt till planbeskrivningen. Den ska peka på specifika avsnitt i beskrivningen.”

Kommentar: Planbestämmelsen justeras.

UMEÅ KOMMUN, BOLAG

UMEVA

Inga ytterligare synpunkter.

Umeå Energi

Inga erinringar.

ORGANISATIONER

Föreningen för byggnadskultur i Umeå

Föreningens yttrande är i stora stycken identiskt med samrådsyttrandet. Men man konstaterar nu att tillbyggnaden är synlig från Storgatan, mellan Ringstrandiska villan och den gamla lantmäteribyggnaden, vilket inte är acceptabelt. Man menar också att trots att byggnaden nu sänkts, kommer den på ett påtagligt sätt att skada riksintresset. En betydande sänkning är nödvändig för att byggnaden ska samspela med befintliga byggnader.

Kommentar: Synpunkterna om tillbyggnadens volym mm har behandlats i samrådsredogörelsen. Därefter har preciseringar av byggnadens tillåtna höjd och material m.m. gjorts i granskningshandlingarna. De handlingar som redovisats av fastighetsägaren innehåller nu bara tre våningar ovan mark, en sänkning med en våning (se även under Länsstyrelsen!).

Det är kommunens uppfattning att de föreslagna förändringarna i handlingarna är tillräckliga för att säkra kulturmiljövärdena.

Västerbottens Museum

Museet har i samrådet avstyrkt planen och menar att justeringarna efter samrådet inte förändrar något i sak. Man menar att tillbyggnaden påverkar kulturmiljön negativt och blir ett främmande inslag i kvarteret och synlig även från Storgatan och Döbelnsgatan. Miljön splittras, en självklar negativ påverkan. Museet hänvisar vidare till erinringar från Länsstyrelsen, Föreningen byggnadskultur och Statens fastighetsverk, som man menar framfört kritiken att förslaget inte är förenligt med beskrivningen av riksintressemiljön. Museet ser tillbyggnaden som ett allvarligt hot och förordar därför att planen inte ska godkännas.

Kommentar: Efter samrådet och diskussioner med Länsstyrelsen om tillbyggnadens utformning, volym och material reducerades byggnadens höjd. Den blev därmed inte längre synlig från Kungsgatan men kan, som bildmontagen visar, synas från Storgatan och Östra Esplanaden. Med tanke på behovet av anpassning till kulturmiljön diskuterades flera olika fasadmateriell, en diskussion som resulterade i en precisering av material och kulör i planbeskrivningen.

Umeå kommun delar inte museets synpunkter att förändringarna efter samrådet inte är tillräckliga. Intrycket är också att Länsstyrelsen delar denna uppfattning (se Länsstyrelsens yttrande!).

SAMMANFATTNING

Följande ändringar görs i handlingarna:

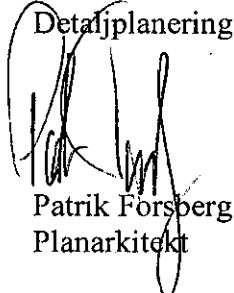
- Planbestämmelsen f preciseras.
- I planbeskrivningen förtydligas behovet av fordonsparkeringar.

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

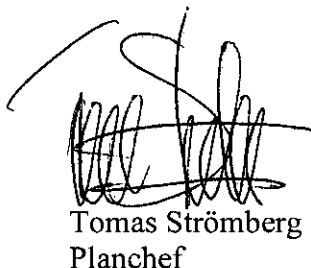
Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
 - Föreningen för byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonsulter KB, Magasinsgatan 7^{3tr}, 903 27 Umeå
 - Statens Fastighetsverk, Box 2263, 103 16 Stockholm
- Övriga berörda (underrättelse):
 - Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå;

UMEÅ KOMMUN april 2013
Detaljplanering



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

Detaljplan för del av fastigheten TYR 8 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

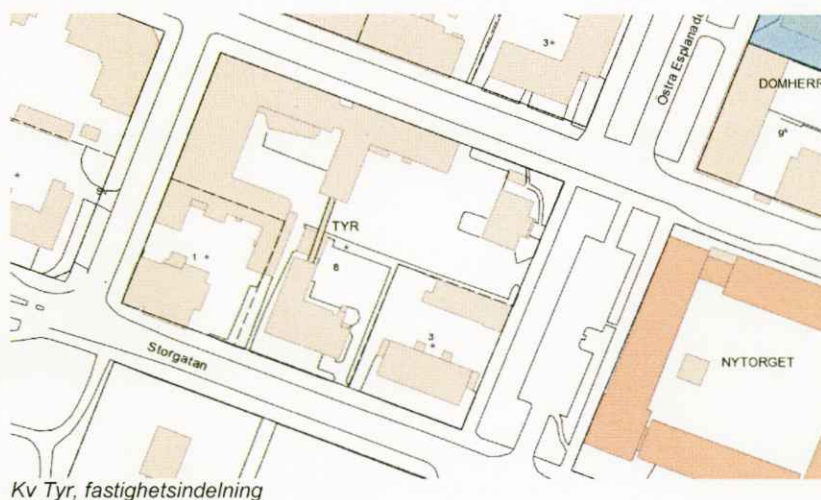
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av befintliga byggnader. Syftet är också att säkra kulturmiljövärdena.

PLANENS HANDLÄGGNING

Byggnadsnämnden har beslutat om ett positivt planbesked 2012-08-22. Detaljplanen handläggs därefter med s.k. normalt planförfarande, dvs med både samråd och utställning/granskning. Planen beräknas kunna antas tidigast under våren 2013.

PLANDATA

Planområdet, som sammanfaller med norra delen av kvarteret, är beläget Öst på stan fyra kvarter från Rådhusorget i Umeå Centrum. Planområdet har en area om 4730 m² och avgränsas av Kungsgatan, Döbelnsgatan, Östra Esplanaden samt fastigheterna mot Storgatan. Fastigheten Tyr 8 ägs av Hemfosa Fastigheter AB och disponeras av Vattenfall.



BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 2 oktober 2012 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

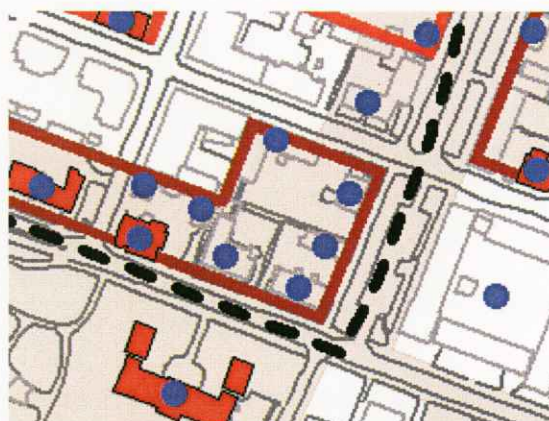
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 12 september – 3 oktober 2012.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan:

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

I fördjupningen är hela fastigheten inrymd inom *Kulturmiljö av riksintresse* och ingår i *Värdekärnor av riksintresse* och *Värdefulla bebyggelsemiljöer före 1850*. Samtliga byggnader inom kvarteret utom den aktuella tegelbyggnaden är markerade (blåprickade) som *Värdefull enstaka byggnad*.



Utsnitt ur öp Fördjupning för de centrala stadsdelarna

Gällande detaljplaner:

- Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Tyr inom Umeå stad (antagen 1945). Anger för fastigheten "friliggande byggnader i två våningar och med inredd vind".
- Wretling 1943... Anger för fastigheten "allmänt ändamål i två våningar...".

Förordnanden:

- Ringstrandska villan, Tyr 1, är sedan 1995 byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Skyddsbestämmelser utfärdade av Länsstyrelsen gäller.

Riksintressen

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig miljö

Befintliga byggnader inom planområdet

Fastigheten Tyr 8 är idag bebyggd med fyra olika byggnader varav tre inom planområdet. Den befintliga kontorsbyggnaden i tegel mot Kungsgatan / Döbelnsgatan uppfördes efter rivningen av stadens offentliga badhus 1975 på då gällande stadsplan.

Träbyggnaderna flyttades från Harsprånget resp. Porjus 1930-31. Den större byggnaden återuppbyggdes som kontorsbyggnad, den mindre blev direktörsbostad. Den 20-talsklassicistiska arkitekturen, volymerna och färgsättningen understryker den tidens bebyggelsekaraktär Öst på stan.



Kv Tyr innan rivningen av "Rosa huset" påbörjats.

Planbeskrivning
Antagandehandling

4(11)
Diarienummer: PLA 12-26
Datum: 2013-04-12

Den vinkelformade träbyggnaden är sammanbyggd med tegelbyggnaden och länkad via en klimatskyddad gångbro till den gamla lantmäteribyggna- den vid Storgatan.

Angränsande bebyggelse inom kvarteret

Fastigheten Tyr 8 innefattar också Gamla lantmäteriet (Storgatan 69). Den ljusputsade byggnaden är uppförd 1923 i ett sparsmakat klassicistiskt form- språk.

Ringstrandska villan (Tyr 1) är klassad som byggnadsminne. Villan uppför- des 1899 i nationalromantisk stil med fornnordiska inslag. Villans gårdshus är i fastighetsgränsen motbyggd kontorsbyggnaden inom Tyr 8.

Inom Tyr 3 har nyligen det s.k. Rosa huset och dess gårdshus rivits. Fastig- hetsägaren avser uppföra ett nytt flerbostadshus.

För fastigheterna Tyr 1, 3 och 8 pågår planarbete.

Tillbyggnaden

Detaljplanen syftar till möjliggöra en utbyggnad av befintliga kontorslokaler inom den norra delen av Tyr 8. Aktuella ritningar visar en ny byggnad i tre våningar samt källare. Källaren upplåts till stor del till fordonsparkering.

Den planerade överbyggnaden av "gården" ansluter direkt till befintliga tegel- och träbyggnader inom fastigheten, men inte till de befintliga bygg- naderna inom fastigheten Tyr 1.

Nybyggnaden omfattar inkl. källare och nedfart cirka 2500 m² BTA. Befint- lig gångbro mellan gamla lantmäteribyggningen vid Storgatan och träbygg- naden kommer sannolikt att rivas.



Ny byggnadsvolym (digital modell)

Illustrationerna visar en tillbyggnad med uppglasade fasader mot gårdssidan och ett flackt sadeltak. Från Kungsgatan och Döbelnsgatan är tillbyggnaden i princip inte synlig ovanför de befintliga byggnaderna. Från ett läge på Storgatan blir tillbyggnaden synlig mellan Ringstrandska villan och den

gamla lantmäteribyggnaden. Från Östra Esplanaden över gården blir tillbyggnaden som mest synlig (se bilder följande sidor!).



Vy från Kungsgatan/Döbelnsgatan efter tillbyggnad.



Vy längs Kungsgatan västerut efter tillbyggnad.

Material och kulörer

För att inte bli alltför påtaglig ska tillbyggnadens fasad utföras i mörk grå kulör som ansluter till tegelbyggnadens befintliga plåtarbeten, t ex lackerat stål/plåt av fabrikat Ruukki RR41 mörk matt. Samma kulör ska användas i samtliga synliga fasaddelar, fasadavtäckning, fönster- och dörrpartier, sol-lameller, eventuella anordningar för vattenavrinning, ventilationsdon etc. För att åstadkomma genomsiktighet ska fönsterpartier etc utföras i klarglas.

Taktäckning som ej är synlig från marknivå kan utföras i annat material t ex papp eller plåt.

För att reducera antalet fasadmateriäl inåt kvarteret bör den befintliga tegel-fasaden säckskuras eller putsas i ljus kulör lika brandmuren mot Rings-trandska villan.

Gårdsbyggnaden

En ny gårdsbyggnad planeras innehålla nedfart till källargarage, cykelför-
råd, avfallsutrymme och även ett möbelföråd för den något uppbyggda ute-
platsen.

Gårdsbyggnadens utformning, material och kulör, ska anknyta till de befint-
liga kulturbyggnaderna. Fasadmateriel ska huvudsakligen vara trä, kulörer
ska vara lika befintliga trähus och/eller gamla lantmäteribyggnaden. Tak ska
kläs med tegel-, betongpannor eller plåt i röd kulör. Huvar etc ska ha kulör
lika plåtarbetena på befintliga byggnader. Dörrar och fönster ska utföras i
trä. Om möjligt bör även port till garagedfarten utföras i trä eller beklädas
med trämaterial.

Planbestämmelser

Detaljplanen reglerar de befintliga och de nya byggnadernas avgränsningar
och volymer genom bestämmelser om byggnadernas våningsantal, höjd i
fasadliv (byggnadshöjd), högsta nockhöjd och största taklutning.

En god arkitektonisk gestaltning av de tillkommande byggnaderna, tillbygg-
naden och gårdshuset, ska garanteras genom en särskild utformningsbe-
stämmelse (f).

Genom att definiera användningen av träbyggnaderna som "anpassad till
bebyggelsens kulturvärden" (Q) och genom skyddsbestämmelser (q₁ och
q₂), fastställer planen också de befintliga trähusens status som viktiga kul-
turmiljöbyggnader. Användningen blir därmed flexibel medan kulturmiljö-
värdena måste bibehållas.

Kulturmiljö

Den mindre träbyggnaden vid Östra Esplanaden, flyttad från Porjus 1931, är
en tvåvåningsbyggnad med en låg övre våning. Den kolonnförsedda entrén
riktar sig mot esplanaden och en balkong pryder gårdsfasaden.



Vy över gården efter tillbyggnad

Planbeskrivning
Antagandehandling

7(11)
 Diarienummer: PLA 12-26
 Datum: 2013-04-12

Den större, vinklade träbyggnaden flyttades från Harsprånget 1930 och byggdes om och till på 1940-talet. Byggnaden är i två hela kontorsvåningar med ursprunglig huvudentré mot Kungsgatan, men har idag entréer mot gården.

Båda byggnaderna har en likartad arkitektur med ockrafärgad locklistpanel, olivgröna snickeridetaljer och sadeltak. Fönsterfoder och entréportaler är utformade i klassicistiskt formspråk.

Den mindre träbyggnaden kommer inte att påverkas av tillbyggnaden.

Den större byggnaden är längs Kungsgatan sammanbyggd med tegelbyggnaden. Den aktuella gårdsöverbyggnaden kommer att innesluta den norra träfasaden och även medföra en förändring av yttertaket.



Vy från Storgatan efter tillbyggnad.



Vy från Döbelnsgratan efter tillbyggnad.

Tegelbyggnadens gård är idag nästan helt kringbyggd, upptas av parkeringsplatser och en liten grönyta. Tillbyggnaden förändrar karaktären inom kvarteret framförallt genom att ta gården i anspråk, men också genom den relativt stora volymen, genom stora glasytor och ett fasadmaterial som inte finns i den äldre bebyggelsens fasader.

Planbeskrivning
Antagandehandling

8(11)
Diarienummer: PLA 12-26
Datum: 2013-04-12

Genom att inte låta tillbyggnaden bli synlig i någon större omfattning från kringliggande gator utan i huvudsak vända sig inåt kvarteret, bedöms den befintliga kulturmiljön ändå inte påverkas negativt. Denna del av kvarteret avviker redan idag från det i övrigt öppna och luftiga bebyggelsemönstret.

Gårdsbyggnaden ska anpassas till de äldre träbyggnaderna och placeras i tomträs som ursprunglig bebyggelsetradition. En rivning av den befintliga gångbron och en upprustning av gården bör också kunna betraktas som en del av en positiv utveckling av kvarteret.

Mark och vegetation

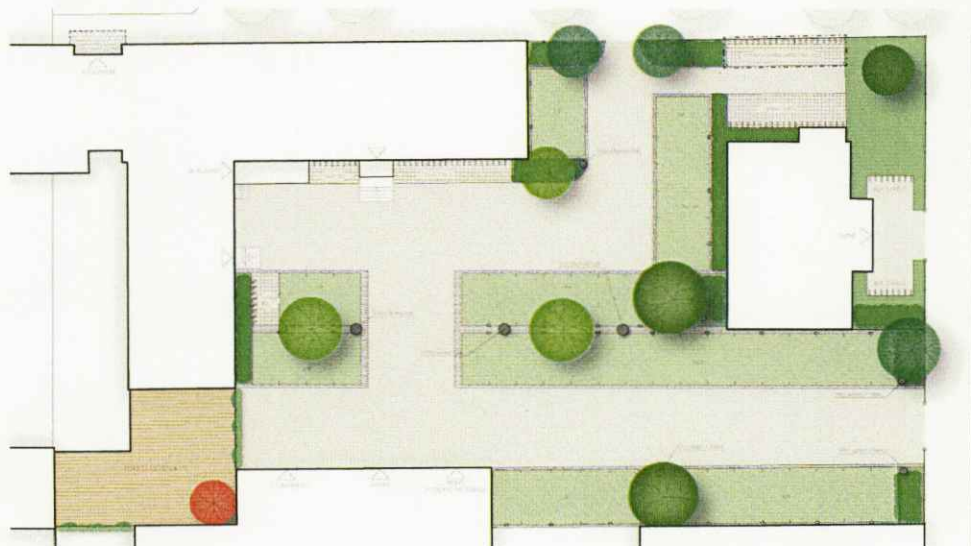
Den mindre träbyggnaden och även tegelbyggnaden inramas av gräsytor och något träd, men i övrigt är gårdsytorna asfalterade. Gården kommer även fortsättningsvis att användas till angöring och parkering. Det är fastighetsägarens intention att genom ny markbehandling, belysning och planteringar förbättra gårdsmiljön (se skiss nedan!).

Geotekniska förhållanden

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i bygglovskedet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för rörelsehindrade till den nya/ombyggda byggnaden kan anordnas med invändiga ramper och hissar i anslutning till en ny huvudentré mot Kungsgatan.



Tänkta åtgärder på gården.

Ill: Tyréns AB/Annika L.

Planbeskrivning
Antagandehandling

9(11)
Diarienummer: PLA 12-26
Datum: 2013-04-12

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvarteret är en del av Umeås traditionella rutnätskvarter och är omgivet av gator och trottoarer. Östra Esplanaden har en unik utformning med separat tillfartsväg men är mellan Storgatan och Kungsgatan sedan länge omvandlad till parkeringsplats.

Kungsgatan ingår i kommunens huvudnät för gående och cyklister med cirka 4700 cyklister per dygn. Den stora mängden cyklister motiverar planbestämmelsen om utfartsförbud.

Kollektivtrafik

Samtliga kollektivtrafikens stomlinjer trafikerar Skolgatan där närmaste hållplatser finns på ett kvarters avstånd från planområdet. Kollektivtrafikens huvudknutpunkt Vasaplan ligger tre kvarter bort.

Biltrafik

Den tillkommande exploateringen skapar ett parkeringsbehov om 16 bilplatser utöver det behov som finns idag. Den tillkommande trafiken till dessa platser är liten (ca 32-40 fordonsrörelser per dygn). Konsekvenserna på angränsande gator till fastigheten Tyr 8 blir marginella och den befintliga infrastrukturen klarar lätt denna ökning.

Parkering

Bilar

Fordonsparkering för den aktuella kontorsverksamheten ska anordnas om minst 10 platser per 1000 m² BTA (zon A, FÖP aug 2011). En av dessa platser ska avsättas för besökande.

Idag finns 68 p-platser inom den aktuella delen av fastigheten. Tillbyggnadens totala yta är 2450 m² BTA. Reducerat med ytor för fordons- och cykel-parkering blir den dimensionerande tillkommande ytan 1600 m² och p-behovet ytterligare 16 p-platser.

Sammantaget ska således 84 p-platser anordnas. Aktuella ritningar visar 17 p-platser i en ny källarvåning; det kvarstående behovet i markplan blir 67 p-platser.

Om antalet p-platser inte inryms på mark inom planområdet kan frågan lösas genom s.k. friköp eller, om intresse finns, med s.k. ”grönt friköp”. Rekommenderade maximala gångavstånd för verksamhetsparkering är inom centrala stadsdelarna 600 meter.

Minst en parkeringsplats för rörelsehindrats fordon ska anordnas på fastighetsmark inom 25 meters gångavstånd från lämplig entré. Fastighetsägarens

Planbeskrivning
Antagandehandling

10(11)
Diarienummer: PLA 12-26
Datum: 2013-04-12

avsikt är att anordna en sådan plats i källarvåningen med nedfart från gården samt en plats på gården.

Cyklar

För cyklister ska 13-20 cykelplatser/1000 m² BTA anordnas, i första hand inom fastigheten (FÖP aug 2011). Detta innebär att behovet av cykelplatser är totalt 112-172 platser. Aktuella ritningar visar ett cykelutrymme om 125 m² i källaren (100 cyklar), 75 cykelplatser samt ett förråd för cyklar på gården.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Va-ledningar finns i anslutande gator.

El

Elförsörjning finns i anslutande gator.

Värme

Den befintliga byggnaden är idag ansluten till fjärrvärme.

Avfall

En miljöstation kan anordnas i gårdsbyggnaden. Soputrymmen ska utformas efter riktlinjer i handlingar tillhandahållna av Umeva.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

FASTIGHETSBILDNING

Syftet med planen är att inom fastigheten möjliggöra en tillbyggnad till den befintliga byggnaden med kontor i tre våningar samt källare.

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

Eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Tyr 8	Eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt

Planbeskrivning
Antagandehandling

11(11)
Diarienummer: PLA 12-26
Datum: 2013-04-12

FASTIGHETSEKONOMI


Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

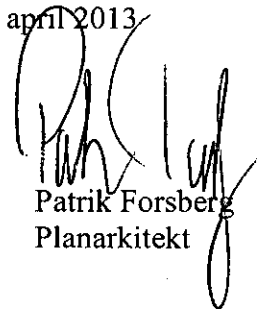
Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

MEDVERKANDE

I framtagandet av planhandlingarna har från kommunen förutom undertecknade deltagit tjänstemän från Gator och parker/Trafik, Miljö- och hälsoskydd samt Umeva och Umeå Energi. Cristian Marklund har ansvarat för de lantmåterirelaterade frågorna och Sandra Thomée har ritat plankartan. Fotomontagen är framtagna av Tirsén & Aili Arkitekter.

UMEÅ KOMMUN mars 2013, reviderad april 2013
Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Patrik Forsberg
Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Granskningshandling

Diarienummer: PLA 12-26

Datum: 2013-03-18

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheten TYR 8 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för ovanstående fastighet har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2013. Syftet med planen är att medge tillbyggnad av befintliga kontorsbyggnader samt att säkra kulturmiljövärdena.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-01-19 – 02-04. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

"Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för tillbyggnad av befintliga byggnader. Syftet är också att säkra de kulturhistoriska värdena.

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Synpunkter

Kulturmiljö

I det aktuella kvarteret ligger byggnadsminnet Ringstrandska villan och gårdshus i nationalromantisk stil, Lantmäteriets fd byggnad i strax 20-tals klassicism samt i det nordöstra delen två träbyggnader från samma tid som tillhört Vattenfallsstyrelsen. Dessa byggnader, tillsammans med det s.k. Rosa huset som nu är föremål för rivning, representerar kvarterets kulturhistoriska förutsättningar i kvarteret som en del i riksintressebeskrivningens värdekärna 16. Byggnaderna står för en småskalighet med luft mellan husen och byggnadshöjder upptill två våningar. Den nu sentida byggnaden i nordvästra delen av kvarteret är även den i två våningar. Gestaltningmässigt finns dock en stor arkitektonisk variation inom kvarteret.

Den aktuella tillbyggnaden ligger i direkt anslutning till värdekärnan och kommer tydligt att påverka kvarterskaraktären. I riksintressebeskrivningens text om förhållningssätt vid förändringar inom och i anslutning till värdekärnor anges att faktorer som placering, volym, höjd, material och kulör samt utrymmen mellan husen är betydelsefulla att beakta. Dessa aspekter är inte tillgodosedda i planförslaget. Den tillbyggnad som möjliggörs fyller helt den idag öppna gårdsytan i den nordvästra tomten och möjliggör nybyggnad i fyra våningar. Den uppstickande delen

kommer från söder att bli synlig från både Ringstrandiska villan och länsresidensset, vilket kommer att påverka dessa byggnadsminnesmiljöer negativt. De redovisade illustrationerna uppvisar ingen ambition för att gestaltningsmässigt inordna tillbyggnaden i den omgivande miljön. Planbestämmelsen för fasadutformningen bör redovisa krav för detta eftersom kvartersmiljön redan idag uppvisar tillräckligt många arkitektoniska uttryck.

Länsstyrelsen saknar en illustration av hur planförslaget kommer att upplevas från Storgatan. Vidare saknas en beskrivning av hur planförslaget förhåller sig till samt påverkar värdekärnan, bebyggelsen utmed kvarterets södra del och Storgatans miljö med länsresidensset, parkerna mm. Länsstyrelsen utgår därför att kommande utställningshandlingar kompletteras med relevanta beskrivningar och illustration.

Planförslagets illustrationer ger en mycket begränsad antydning om den nya byggnadens gestaltning. Att i en planbestämmelse hänvisa till att fasaderna ska utföras i enlighet med illustrationerna ger intryck av en låg gestaltningsnivå då det inte säkerställer krav på utförandet av byggnaderna. För att säkerställa att planförslaget utförs med krav på arkitektonisk gestaltning anser Länsstyrelsen att relevanta planbestämmelser ska komplettera planförslaget, både för tillbyggnaden av tegelhuset, men även av komplementbyggnaderna. Utöver att det har en inverkan på slutresultatet och har rättsverkan så ger det även stöd i den kommande bygglovsprövningen.

För att planbestämmelsen **q₂** ska säkra varsamhet ska skyddsbestämmelsen kompletteras med *Byggnaden får inte förvanskas*.

Trafik

Planhandlingarna redogör för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik samt parkering, men inte för biltrafik. Planförslaget medför ett ökat trafikflöde i området och Länsstyrelsen förväntar att planhandlingarna kompletteras med en redogörelse av detta.

Övrigt

Takutformningen på tegelhuset mot Döbelnsgatan är ett brutet tak med två takvinklar.

Redaktionella synpunkter har lämnats till handläggaren.”

Kommentar: För att bättre inordna den nya byggnadsvolymen i den omgivande miljön har byggnadens höjd sänkts. Den i planen tillåtnanockhöjden har minskats med drygt 1,5 meter och byggnaden blir därmed i princip inte synlig från Kungsgatan eller Döbelnsgatan.

Alternativa fasadutformningar, material och kulörer, har också diskuterats efter samrådet och tillägg har gjorts i planbeskrivningen. Planbestämmelsen "f" kompletteras därför med en hänvisning till planbeskrivningen där godtagna fasad- och materialkulörer på tillkommande byggnader, såväl tillbyggnaden som den nya gårdsbyggnaden, preciseras.

Som konsekvens revideras tidigare illustrationer och handlingarna kompletteras också med nya illustrationer, vyer från Storgatan, Döbelnsgatan och Östra Esplanaden.

Skyddsbestämmelsen "q₂" kompletteras med "Byggnaden får inte förvanskas".

Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse för tillbyggnadens påverkan på kulturmiljön. Text om förändringen av trafikflödet läggs till.

Då en bestämmelse om högsta byggnadshöjd bedöms vara tillräcklig för att reglera den befintliga byggnadens volym tas planbestämmelsen om taklutning bort.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker att planförslaget förs vidare i planprocessen, men också att man bör pröva om det finns intresse för gröna friköp för fastigheten.

Kommentar: Beslutet delges sökanden. Planbeskrivningen kompletteras med möjlighet till gröna friköp.

ÖVRIGA, UMEÅ KOMMUN

Brandförsvaret har inga erinringar.

Gator och Parker/Trafik påpekar att de angivna ytorna för cykelparkering är för små, det antal cyklar som ska finnas enligt kommunens norm ryms inte.

Kommentar: En ny ritning över gården (se planbeskrivningen!) visar på 75 cykelplatser samt ett förråd för cyklar. Inklusivt redovisad cykelparkeringen i källaren uppfylls den gällande normen.

Miljö- och hälsoskydd anser fastigheten lämplig för förtätning. Man menar dock att angöring bör anordnas åt det håll som stimulerar till andra färdvägar än via Östra Kyrkogatan, som är överbelastad och det är problem med miljö kvalitetsnormen. Cykelparkering enligt kommunens norm bör också ordnas inom fastigheten.

Kommentar: Planen ändrar inte angöringen som även fortsättningsvis ska ske från Östra Esplanaden, dvs så långt från Östra Kyrkogatan som möjligt. Vad gäller cykelparkeringar: se under Gator och parker!

Tillväxt- och välfärd vuxna har inget att erinra.

Umeva menar att dagvattenhanteringen ska planeras med så ytlig och fördröjd avledning som möjligt.

Fastigheten har flera anslutningspunkter till det allmänna vattenledningsnätet. Tappställena inom fastigheten ska inte kopplas ihop. Dricksvatten bör inte användas till eventuellt kylbehov.

Avfallsutrymmen bör placeras nära gata, anvisningar finns i NOA 11.

Kommentar: Synpunkterna delges fastighetsägaren.

Umeå Energi har inga erinringar.

SAKÄGARE

Statens Fastighetsverk, SFV, ägare till fastigheten Riddarborgen 2 (Länsresidenset), motsätter sig förslaget till detaljplan. SFV anser att tillbyggnaden "inte överensstämmer och harmonierar med karaktärsdragen för befintlig bebyggelse inom aktuellt område. Tillbyggnadens fyra våningar, glasade fasader samt tak med ventilationshuvar avviker kraftigt från intilliggande bebyggelse...". Tillbyggnaden kommer att ta i anspråk hela gården vilket förändrar kvartersstrukturen med öppna gårdar och luft mellan husen." SFV ser med stor oro på bebyggelseutvecklingen Öst på stan, förtätningen inom Tyr 8 och rivningen av det s.k. Rosa huset, som man anser negativt påverkar värdekärnor inom riksintresseområdet. Slutligen nämner man den planerade bebyggelsen av fastigheten Laxen, som man menar riskerar att skapa en visuell barriär mellan residenset och Umeälven.

Kommentar: Se under Länsstyrelsen!

ORGANISATIONER

Skanova har ingen erinran men pekar på att en telekabel från Kungsgatan 72 också försörjer byggnaden på Storgatan 69. Eventuell flyttning bekostas av fastighetsägaren.

Kommentar: Yttrandet delges fastighetsägaren.

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå avstyrker planförslaget. Man hänvisar till riksintressemiljön, byggnadsminnet inom Tyr 1 och de av kommunen blåprickade byggnaderna inom kvarteret. Man menar att tillbyggnaden genom sin höjd, volym och kompakta utformning kommer att reducera kringliggande byggnaders värde och ändra karaktären i värdekärnan. Särskilt framträdande, menar föreningen, blir tillbyggnaden sedd från Östra Esplanaden: en sänkning av tillbyggnaden är nödvändig.

Föreningen menar slutligen att avsaknaden av en illustration hur tillbyggnaden förhåller sig till Ringstrandiska villan omöjliggör en riktig bedömning. Man anser att största restriktivitet ska råda i dessa välbevarade småskaliga miljöer.

Kommentar: Se under Länsstyrelsen!

Västerbottens museum avstyrker planförslaget. Man menar att den hårdexploatering som överbyggnaden av hela innergården innebär inte passar in Öst på stan. Den "kan bli prejudicerande och rasera de värden och kvaliteter som ännu är bevarade och är utmärkande för stadsdelen".

Museet ser fördelar i q-märkningen av trähusen och att glasgången rivs. Nackdelar är nybyggnadens höjd som kommer att upplevas som ett intrång, särskilt i förhållande till Ringstrandiska villan. Byggnadens flacka tak avviker också ifrån befintlig miljö liksom gårdsöverbyggnaden.

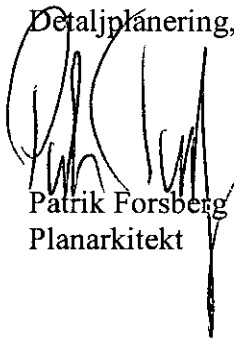
Kommentar: Se under Länsstyrelsen!

Ändringar efter samråd

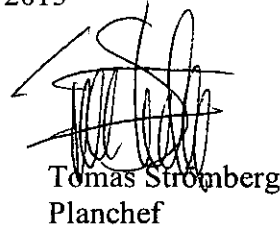
Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras med utförligare beskrivning av fasadutformningen, kulturmiljövärdena och biltrafikflödet. Texterna om parkeringar revideras.
- Planbeskrivningen kompletteras också med revidering av fotomontagen, med nya fotomontage samt med en skiss över gården.
- På plankartan ändras planbestämmelsen om nockhöjd, fasadutformning (f) och skyddsbestämmelsen (q₂). Bestämmelse om största takvinkel på befintliga byggnader utgår. Krav vad gäller fasadutformning på gårdshuset införs och fotomontaget revideras.

Detaljplanering, Umeå kommun, mars 2013



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef