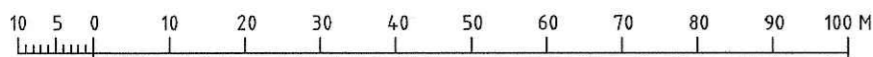


Plankarta Skala 1:1000 (A3)



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2014-02-05 BN-2014/00176

Reviderad
Sanni Strömberg
Lantmäteri

Mätning: MU
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrestor 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: Ingen

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

Kartan är anpassad för skala 1:1000

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2014-09-24, § 190
Laga kraft 2014-10-23
Vidimeras *FB*



Översiktskarta



Illustrationsplan, skala 1:1000



Illustration

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- • — Planområdesgräns
- · — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- K** Kontor

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får underbyggas
- g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av passage

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får ej anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- V** Högsta antal våningar
- Största taklutning i grader
- Högsta totalhöjd i meter
- f₁** Fasader ska utföras i enlighet med planbeskrivningens avsnitt "På- och tillbyggnad - gestaltning"
- f₂** Våning fem ska utföras indragen

- Entré ska finnas mot Skolgatan

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelningen för Audumbla 8 upphör (2480K-K/14:2)

Detaljplan för fastigheten
AUDUMBLA 8 inom CENTRUMFYRKANTEN
i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering juni 2014
reviderad september 2014

Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planchef

Patrik Forsberg
Patrik Forsberg
Planarkitekt

FB

2480K-P14/19



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 11-28
Datum: 2014-10-23
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten AUDUMBLA 8 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-09-24, § 190. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-10-23.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, oktober 2014

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P14/19



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Yttrande

Datum
2014-10-06

Ärendebeteckning
404-7283-2014
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten AUDUMBLA 8 inom Centrum i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-09-24 § 190 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.

Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.

Susanne Fahlgren
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård
Länsarkitekt



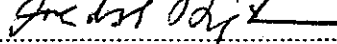
Sammanträdesprotokoll

2014-09-24

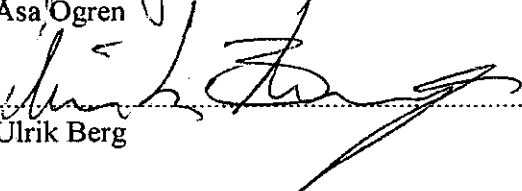
Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 24 september 2014 kl. 10:00-15:10
Plats: Brandförsvaret, Lektionssal
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S) §§178-191 och 193-211
Bernt Lundström (S) § 192 t.jg.ers. för Mona Westman (S)
Emma Nilsson (S), t.jg. ers. Patrick Nygren (S)
Lennart Sandström (FP)
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD) §§ 178-206
Igor Jonsson (M) §§ 207-211 t.jg ers för Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP)

Utses att justera: Ulrik Berg


Sekreterare:  §§ 178-211
Fredrik Björkman

Ordförande: 
Åsa Ögren

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2014-09-24
Anslaget har satts upp: 2014-10-01
Anslaget tas ner: 2014-10-23
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov
Underskrift: 
Fredrik Björkman

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)
Bernt Lundström (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Margaretha Ekesryd (FP)
Lennart Persson (C)
Peter Eriksson (MP)
Igor Jonsson (M)

Tjänstemän

Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef, § 179
Malin Westerberg Blom, sakkunnigt stöd, Ernst & Young, § 180
Lennart Salomonsson, revisor, Ernst & Young, § 180
Margaretha Alfredsson, stadsbyggnadsdirektör § 181
Roger Svärd, ekonomichef, § 181
Marie Häggström, lantmäterichef, § 181
Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 183-185
Olle Forsgren, stadsarkitekt § 186
Tomas Strömberg, planchef §§ 187 - 197
Johan Sjöström, planarkitekt, §§ 188 - 189
Catrin Sandström, handläggare bygglov §§ 200-211
Emma Lundström, handläggare tillsyn, § 208, § 211
Magdalena Blomquist, planarkitekt, § 211
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov och inspektion
Niklas Forsgren, kommunikatör
Peder Johansson, Ekonom
Fredrik Björkman, kartingenjör



§ 190

AUDUMBLA 8

Diariernr: PLA 11-28

Detaljplan för Audumbla 8 - kontorshus

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheten Audumbla 8.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för på- och tillbyggnad av den befintliga byggnaden. Syftet är också att värna om berörda gaturum och angränsande kulturmiljö.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 2014.

Samråd

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att den sjätte våningen har utgått, att preciseringar av utformningsfrågorna gjorts, att bilder har reviderats, att ny illustration medtagits och att en tänkt passage genom kvarteret reglerats på plankartan.

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

Kvarstående synpunkter

- Övriga berörda (underrättelse): Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-09-09

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat september 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2014, reviderad september 2014
- Planbeskrivning daterad juni 2014, reviderad september 2014

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2014-09-24

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg

Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



Tjänsteskrivelse

2014-09-09

Byggnadsnämnden

AUDUMBLA 8

Diarienum: PLA 11-28

Detaljplan för Audumbla 8 - kontorshus

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för på- och tillbyggnad av den befintliga byggnaden. Syftet är också att värna om berörda gaturum och angränsande kulturmiljö.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 2014.

Samråd

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att den sjätte våningen har utgått, att preciseringar av utformningsfrågorna gjorts, att bilder har reviderats, att ny illustration medtagits och att en tänkt passage genom kvarteret reglerats på plankartan.

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

Kvarstående synpunkter

- Övriga berörda (underrättelse): Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-09-09

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat september 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2014, reviderad september 2014

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-28

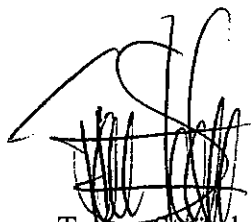
- Planbeskrivning daterad juni 2014, reviderad september 2014

Beredningsansvariga

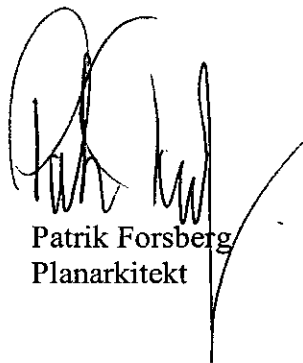
Patrik Forsberg och Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-28
 Datum: 2014-09-09
 Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten AUDUMBLA 8 inom Centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för på- och tillbyggnad av den befintliga byggnaden. Syftet är också att värna om berörda stadsrum och angränsande kulturmiljö.

PLANENS HANDLÄGGNING

Detaljplanen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande*, dvs endast med samråd innan antagande. Planen beräknas kunna antas tidigast under tredje kvartalet 2014. Nuvarande skede har föregåtts av ett programskede där ett *Planprogram för kvarteret Embla och fastigheten Audumbla 8* godkänkts av byggnadsnämnden 2012-11-23.

PLANDATA

Kvarteret Audumbla är beläget i direkt anslutning till Renmarkstorget inom Centrumfyrkanten. Planområdet omfattar fastigheten Audumbla 8 som har en area om 2490 m² och avgränsas av Skolgatan, Sveagatan samt intilliggande fastigheter. Audumbla 8 ägs av Umehem Fyra AB.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har under programskedet gjorts av Umeå kommun. Bedömningen är att detaljplanen för Audumbla 8 inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 31 oktober 2011 yttrat sig över beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har dock särskilt påpekat vad gäller *Kulturmiljön* att fastigheten ligger i direkt anslutning till värdekärna nr 13 inom riksintresset och att planhandlingarna ska beskriva ett förhållningssätt. Länsstyrelsen har också synpunkter på *luftkvalitet* och menar att ytterligare parkeringsplatser för arbetsplatser inte är förenligt med gällande parkeringsstrategi.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 19/10 t.o.m. 9/11 2011.

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

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

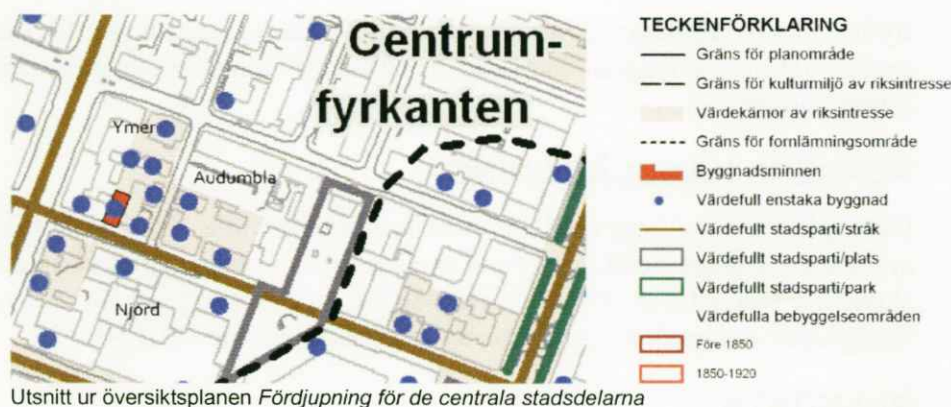
- Öp Umeå kommun - Fördjupning för de centrala stadsdelarna (aug 2011).
I fördjupningen är hela fastigheten inrymd inom *Kulturmiljö av riksintresse* (se även nedan under Riksintressen!).

Gällande detaljplaner

- Stadsplan för kvarteret Audumbla mm (2480K-P87/1981). För fastigheten Audumbla 8 anges handel/kontor, max tre våningar, e = 1,50. En del av fastigheten anges också som "gemensam förbindelseled".

Riksintressen

Fastigheten ingår i riksintresset kulturmiljö Centrala Umeå (1989) och gränsar till *Värdekärnor av riksintresse* (nr 13) där flera *Värdefulla enstaka byggnader* har markerats blåprickade.



Utsnitt ur översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig byggnad

Den befintliga byggnaden ritades av arkitekt Torkel Sjöström och uppfördes 1964 som kontorsbyggnad för Mejeriföreningen. Fasaderna utfördes i gedigna material: rött pelarmurat tegel; fönsteromfattningar, horisontala och vertikala band samt sockel i marmor; ständrännor, stuprör och det valmade mansardtaket i koppars.

Med undantag för att en av de ursprungliga entréerna, den i hörnet Sveagatan/Skolgatan, är igenbyggd, är byggnaden exteriört välbevarad. Vid den befintliga entrén från Skolgatan har en smidesgrind tillkommit. Mot gården finns två entréer varav en ursprunglig med bibehållet tidstypiskt tak. På gårdssidan finns också andra senare tillägg, t.ex. ramper och överbyggda källartrappor.

Befintlig entré mot Skolgatan bör bibehållas. Om möjligt bör den kompletteras med ett återskapande av den västra ursprungliga hörnentrén.

Befintlig miljö av riksintresse

Delar av kvarteren Audumbla, Ymer och Njord omfattar enligt länsstyrelsens beskrivning av riksintresset en sammanhållen miljö med småskalig trähusbyggelse från tiden närmast efter stadsbranden. De två husen inom fastigheterna Audumbla 1 och 2 härstammar från början av 1900-talet: flerbostadshus i två plan med butiker i bottenvåningen med två anspråkslösa gårdshus. Byggnaderna bedöms som värdefulla då få sådana finns kvar i Umeå centrum.

På andra sidan av Sveagatan, inom fastigheten Ymer 2, finns två låga trähus från 1880-talet. Huset i hörnet mot Kungsgatan var ursprungligen tvättstuga, men sedan långt tillbaka butik med hörnentré (Frukthörnan). De två husen är de enda gatuhus i en våning som finns bevarade i Umeå centrum.

Inom samma fastighet finns en ursprunglig biograf från tidigt 1900-tal, numera Frälsningsarmén, en unik byggnad som också är byggnadsminne.

Norrut längs Sveagatan inom Ymer 3 tronar det imponerande Ordenshuset med ett gårdshus som även innehåller butik mot Sveagatan. Husen har ett stort symbolvärde och miljön visar på den tidiga glesa bebyggelsemiljön.



Ymer 2



Ymer 3 - Ordenshuset



Sveagatan norrut

På- och tillbyggnad, funktioner

Detaljplanen medger en påbyggnad av den befintliga byggnaden med en hel och en något indragen våning. Den femte indragna våningen ska förses med smala terrasser längs båda långfasaderna och en större terrass mot Sveagatan.

Mot gården medges en tillbyggnad också i fem våningar avsedd för pausutrymmen, trapphus, hiss samt ventilationsschakt. Tillbyggnaden ska också kunna fungera som förbindelselänk till en eventuell framtida byggnad på gården (ny detaljplan krävs).

Under mark medges en mindre utbyggnad av källarvåningen.

Användningen av befintlig byggnad och på- och tillbyggnad är kontorsändamål. Byggrätten för den fjärde våningen överensstämmer inte med planprogrammets idé om att samtliga nya våningar ska utföras indragna. Avvikelsen godtas av byggnadstekniska skäl.



Vy idag längs Sveagatan.



Vy idag längs Skolgatan.

På- och tillbyggnad - gestaltning

Påbyggnad

Huvudprincipen för gestaltningen av påbyggnaden ska vara att den samspelar med befintlig byggnad, men ändå uppvisar självständig karaktär. De tekniska förutsättningarna är att "lätta" material, trä, fasadskivor etc, bör användas. Fasadskivor kan vara av typen fibercementskivor eller fasadlaminat.

Den tillkommande fjärde våningen ska utformas med höga öppningar som delvis utgörs av fönster, delvis täcks med skivmaterial. Mot Skolgatan kan en centrisk del av fasaden särskilt markeras med extra höga öppningar. Samhörigheten med de befintliga våningarna skapas genom att de vertikala fönsteraxlarna följs och att ytorna mellan fönstren markeras som förlängningar av de befintliga marmorpartierna. Dessa "pilastrar" ska förses med fasadmaterial i ljus kulör.

Det fasadparti som utgör övergång mellan befintlig byggnad och påbyggnad, får inte kraga ut över den befintliga fasaden och ska utgöras av skivmaterial i kulör nära det befintliga teglets.



Vy längs Sveagatan mot det på- och tillbyggda huset.



Vy längs Skolgatan mot det påbyggda huset.

Påbyggnadens femte våning ska utformas indragen minst 1,5 meter. Mot Sveagatan ska en minst tre meter djup terrass skapas. Terrassen och indragningarna ska förses med helt genomsiktliga räcken av glas och stomme av metall i neutral kulör.

Fönstersättningen ska följa mönstret i de nedre våningarna. Fasadväddning kan ske med skivmaterial eller plåt i grå kulör. Kulörer på fönsterkarmar, plåtväddningar etc ska anpassas till närliggande fasadväddningar.

Taket ska utföras med högst 10 graders lutning, och med sammanhållen takfot, vilket innebär ett flackt valmat tak. Takfoten ska genom inklädnad ges ett lätt intryck.

Taket ska helst täckas med kopparplåt, men sömsvetsad rostfri plåt eller papp är också möjliga material. Material i stuprör, hängrännor etc bör anpassas till takväddning, dvs kan t.ex. vara av koppar, men andra material t.ex. aluzink är också tänkbara. För att bibehålla intrycket av att den femte våningen är indragen ska stuprör följa fasadväddning.

Tillbyggnad

Detaljplanen medger att tillbyggnaden uppförs i fem våningar och blir därmed inte högre än påbyggnaden. Tillbyggnaden ska utformas med horisontell linjering, men kan ges ett från huvudbyggnaden avvikande formspråk t.ex. med fönster över hörn.

Fasaderna ska också ges ett lätt intryck. Möjliga material är ljust lackerad liggande limträpanel, ett ljust skivmaterial placerad i liggande riktning eller en ljus puts med horisontell ristning. Kulören ska inte vara rent vit utan bör istället överensstämja med påbyggnadens "pilastrar" dvs. vara samstämmig med befintlig marmor.

Som artikulering av fasaderna kan dekorativa horisontella lister användas. Kulören kan vara lika fönster eller ge associationer till de befintliga träbyggnaderna.

Fönster och glaspartier samt plåtavtäckningar ska kulörmässigt integreras. Balkonger med räcken ska utföras lika påbyggnadens.

Mot det inre av gården kan tillbyggnaden förses med solfångare i väl avvägd omfattning.



Digital modell av på- och tillbyggnaden.

Ill: Umehem Fyra AB

Illustrationer

Illustrationerna visar den tänkta byggnaden från Skolgatan och från Sveagatan. Illustrerade fasadmaterial och kulörer ska ses som exempel på önskvärd utformning.

Planbestämmelser

Konsekvensen av ovanstående är att planbestämmelserna reglerar användningen till kontor (K). Bestämmelserna reglerar också byggrättens avgränsning, antal våningar och totalhöjd (19 meter). Därutöver regleras även fasadutformning (f_1), indragning av huvudbyggnadens femte våning (f_2), taklutning om maximalt 10 grader och att entré ska finnas mot Skolgatan (*Entré ska finnas...*).

Byggrätten under mark regleras på plankartan med punkt-ring-markering.

Riksintresset kulturmiljö

Den förändring av den befintliga byggnaden som detaljplanen medger, bedöms inte påverka riksintresset i någon avgörande betydelse och inte heller påtagligt skada det. Fastigheten i sig gränsar mot riksintressets värdekärna nr 13, men de åtgärder som medges i planen, en påbyggnad och en utbyggnad, berör fysiskt inte värdekärnans gränser.

Förändringen från en byggnad i tre våningar till fem våningar och en viss utbyggnad innebär dock en förändring av stadsbilden som framförallt blir märkbar i närområdet. Den begränsade nya höjdskalen innebär sannolikt ingen större förändring av stadsbilden på långt håll.

För att inte på- och tillbyggnaden ska reducera upplevelsen av den angränsande låga trähusbebyggelsen, reglerar planen även utformningen av tilläggen: former, material och kulörer ska samspela med befintlig byggnad och dess omgivning.

Inga samband, siktlinjer eller kommunikationsstråk inom eller i anslutning till kulturmiljön påverkas och inte heller uppstår någon barriär. Läsbarheten av den riksintressanta närliggande kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Framtida förändringar inom kvarteret

I gällande detaljplan reserveras mark för en "gemensam förbindelseled" genom kvarteret, från Sveagatan till Renmarkstorget. Idén med denna "servicegata" finns också redovisad i aktuell fördjupad översiktsplan som ett exempel på möjlig förändring av ett innerstadskvarter: det inre av kvarteret kan bli tillgängligt för serveringar, handel mm i helt nya lägen. Den del av markreservatet som ligger inom Audumbla 8 behålls och markeras genom planbestämmelsen g.

Illustrationen visar också fler nya byggnader inom Audumbla 8. Möjlighet till dessa kan finnas, men kräver ny detaljplan.

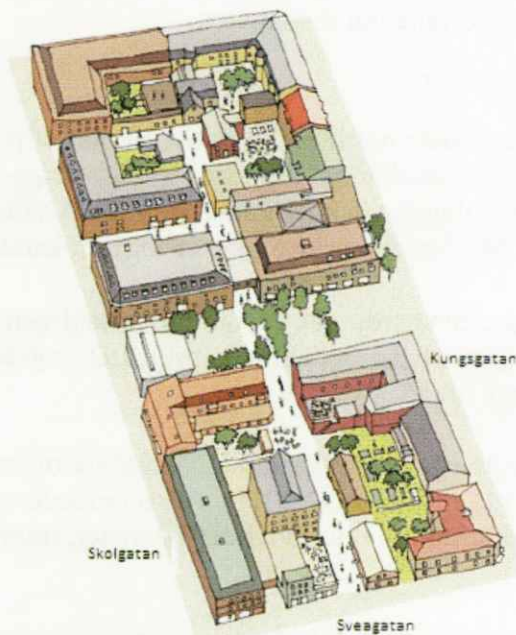


Illustration ur Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Kvarteret Audumbla (nederst) med en passage genom kvarteret. Passagen kan fortsätta över Renmarkstorget och vidare in genom kvarteret Balder.

Exploatering

Fastigheten omfattar 2490 m² och är idag ovan mark bebyggd med 2665 m² BTA. Exploateringstalet (byggnadsarea/fastighetsarea) är idag således 1,07. Efter den på- och tillbyggnad som medges i planen, beräknas exploateringstalet öka till cirka 2,2.

Mark och vegetation

Fastighetens gård domineras idag av parkeringsplatser som avgränsas mot huvudbyggnaden av en rad oxelträd. Mot fastigheterna Audumbla 1 och 2 är fastighetsgränsen markerad med plank.

Tillbyggnaden mot gården kommer att medföra fällning av ett antal av de större oxelträden. Så många träd som möjligt bör dock bibehållas.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för rörelsehindrade avses anordnas med hissar i anslutning till den nya gårdsentrén. Befintliga utvändiga ramper kan komma att rivas.

Geotekniska förhållanden

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i bygglovskedet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Byggnaden är placerad i fastighetsgräns i direkt anslutning till trottoarer. Separata cykelbanor saknas.

Kollektivtrafik

Samtliga kollektivtrafikens stomlinjer, med undantag för de till/från Röbbäck, trafikerar Skolgatan. Närmaste hållplats finns direkt norr om fastigheten.

Parkering, utfarter

Fordonsparkering för kontorsverksamhet ska anordnas om minst 10 platser per 1000 m² BTA. En av dessa platser ska avsättas för besökande. Efter den medgivna på- och tillbyggnaden kommer byggnadens sammanlagda yta att vara 5775 m² BTA vilket medför ett sammantaget parkeringsbehov om 58 platser, varav 6 platser för besökande.

Idag finns drygt 50 p-platser på fastighetens gård, platser som huvudsakligen är upplåtna till befintliga och externa hyresgäster. Efter det aktuella projektet är genomfört kommer antalet platser att ha reducerats till 48.

Samtliga gårdsplatser avses nyttjas av de egna hyresgästerna. Därutöver måste ett mindre antal platser anordnas genom s.k. *friköp* (FÖP 2011). Rekommenderade maximala gångavstånd för verksamhetsparkering är i normala fall 300 meter, inom centrala stan 600 meter.

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

För cyklister ska 13-20 cykelplatser/1000 m² BTA (FÖP 2011) anordnas, i första hand inom fastigheten. Byggnadens totala omfattning efter på- och tillbyggnad, 5775 m² BTA, innebär ett behov av totalt 75-115 cykelplatser.

Ut- och infart från/till fastigheten ska ske via Sveagatan. Mot Skolgatan behålls det utfartsförbud som anges i gällande detaljplan.

Teknisk försörjning

Va, el och opto

Vatten- och spillvattenledningar finns liksom el- och optokablage i anslutande gator.

Värme

Den befintliga byggnaden är idag ansluten till fjärrvärme.

Avfall

Fastighetsägaren planerar behållare för avfall under mark. Utrymmen och transportväg för avfallet ska utformas enligt UMEVAs föreskrifter NOA11.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ingen förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Audumbla 8 ägs av Umehem Fyra AB.

I södra delen av detaljplanen har ett område reserverats för gemensamhetsanläggning avsedd för servicegata. Prövning av bildande av gemensamhetsanläggning sker enligt reglerna i anläggningslagen. En sådan förrättning handläggs vid Lantmäterimyndigheten Umeå kommun och ansökan kan lämnas in av någon av de fastighetsägare som använder servicegatan.

Den tomtindelning som belastar fastigheten Audumbla 8, 2480K-K/142, skall upphävas inom fastigheten.

Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med Umehem Fyra AB vilka svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

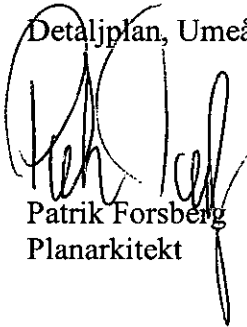
Då byggrätten för fastigheten Audumbla 8 ökas, bedöms värdet på fastigheten att öka.

För mark som upplåtes till gemensamhetsanläggning kan ersättning utgå enligt reglerna i anläggningslagen.

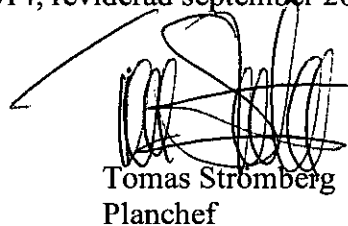
MEDVERKANDE

Planhandlingarna har framtagits i samarbete med fastighetsägaren. Mattias Berggrund har ansvarat för de lantmäteriellerade frågorna och Fredrik Björkman har ritat plankartan. Johan Fjellström, Arkinova Arkitekter, har på fastighetsägarens uppdrag gjort bilderna (fotomontage) som visar den tänkta på- och tillbyggnaden.

Detaljplan, Umeå kommun juni 2014, reviderad september 2014



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Utlåtande

Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-28
 Datum: 2014-09-09
 Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten AUDUMBLA 8 inom Centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Audumbla 8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under juni 2014. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för på- och tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad. Planen handläggs med s.k. *enkelt planförfarande* och har varit föremål för samråd under tiden 2014-06-12 - 06-30. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

"Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för på- och tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad.

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Som det omnämns i planbeskrivningen så ingår planområdet i riksintresset Centrala Umeå. Området gränsar i två sidor även till värdekärna 13; Västra kvarteren- småskalig trähusbebyggelse från sekelskiftet 1900.

I den av kommunen antagna fördjupade översiktsplanen, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, är det omnämnt att "Ny bebyggelse i och i anslutning till riksintressets värdekärnor/.../ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värde".

Även planprogrammet över kvarteren Embla och fastigheten Audumbla 8, som har föregått denna plan och som godkänts av byggnadsnämnden, tar upp hänsynstagandet vid nybyggnation inom fastigheten, bl.a. att planläggning inom kv. Audumbla ställer höga krav på hänsyn till kulturhistorisk bebyggelse eftersom delar av kvarteret ingår i värdekärna kulturmiljö av riksintresse.

Den befintliga kontorsbyggnaden mot Skolgatan byggs på med två våningar till fem våningar varav den översta blir indragen. Ytterligare en våning föreslås för tillbyggnaden mot gårdssidan. Någon förklaring ger inte planhandlingen till denna extra våning annat än att tillbyggnaden, förutom att bl.a. utgöra trapphus till gatuhuset, ska kunna fungera som förbindelseänk till eventuell framtida byggnad på gården. Inte heller förklaras varför huskroppen med sin sjätte våning till viss del kragar ut över den befintliga byggnaden.

I planbeskrivningen är det skrivet "För att inte på- och tillbyggnaden ska reducera upplevelsen av den angränsande låga trähusbebyggelsen, reglerar planen även utformning- en av tilläggen; former, material och kulörer ska samspela med befintlig byggnad och

dess omgivning”. Planbestämmelsen/regleringen hänvisar till ett annat stycke i beskrivningen som anger att ”Fasaderna ska ges ett lätt intryck t.ex. genom att ett ljus skivmaterial eller- ljus puts eller likvärdigt används. Arkitekturen kan här vara friare med t.ex. mer flexibel fönstersättning”.

Länsstyrelsen anser att utformningsregleringen för tillbyggnaden inte är tillräckligt preciserad för att överensstämna med vad som skrivs i beskrivningen om att utformningen ska samspela med och inte reducera de befintliga byggnaders värde.

Länsstyrelsen bedömer att den illustrerade tillbyggnaden reducerar den omkringliggande trähusbebyggelsens värde och inte överensstämmer med den kommunalpolitiskt antagna riktlinjen om att ny bebyggelse ska samspela med och inte reducera befintliga byggnaders värde. Länsstyrelsen menar att tillbyggnaden måste omgestaltas för att inte reducera värdet av riksintresset och värdekärna 13.

I övrigt konstaterar länsstyrelsen att sammanhanget med övrig eventuell planerad utveckling inom fastigheten inte framgår av planhandlingarna. Det är därför svårt att bedöma hur tillbyggnaden inordnas i fastighetens och kvarterets framtida helhetsmiljö.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen främst att:

- Tillbyggnaden är för dominerande.
- Tillbyggnadens utformning samspelar inte med intilliggande trähusbebyggelse.

Eftersom kommunen avser att handlägga ärendet med s.k. enkelt planförfarande önskar länsstyrelsen bli informerad och få lämna eventuella synpunkter på förslaget innan planen antas.

Övrigt

Under våren har kommunen i samråd med länsstyrelsen arbetat fram en analysmodell, med utgångspunkt i Riksantikvarieämbetets rapport Kulturmiljövårdens riks-intressen enligt 3 kap 6 § MB (remissversion), om hur en önskad exploatering är eller inte är förenlig med riksintresset. Det bestämdes att sådan analys ska medfölja i ett tidigt skede varje ärende som berör riksintresset Centrala Umeå. Av de handlingar som länsstyrelsen tagit del av framgår inte att någon sådan analys har gjorts. Det får förutsättas att kommunen har gjort någon form av analys för att kunna bedöma om planförslaget tillgodoser riksintresset. Att detta inte närmare redovisas är en brist då länsstyrelsen utav handlingarna inte kan utläsa vad kommunen har beaktat till grund för sin bedömning att riksintresset tillgodoses.”

Kommentar: För att minska påverkan på omgivningen reduceras på- och tillbyggnadens volym genom att den sjätte våningen utgår. Även utformningen av tillbyggnaden ändras och material och kulörer preciseras i avsikt att tillbyggnaden bättre ska samspela med de befintliga byggnaderna. Planbeskrivningens text revideras och bilderna av den tänkta på- och tillbyggnaden ändras.

För att illustrera en tänkt framtida utveckling av fastigheten och kvarteret kompletteras planbeskrivningen med text och illustration från översiktsplanen ”Fördjupning för de centrala stadsdelarna”.

Initiativet till den efterlysta analysen av riksintresset kommer från länsstyrelsen och prövas f.n. i en annan detaljplaneprocess. Från Umeå kommuns sida finns i dagsläget inget formellt beslut om att denna typ av analys med automatik ska medfölja detaljplanerna. Detaljplanering menar således att planhandlingarna efter aktuella kompletteringar redovisar tillräckliga argument i anpassningsfrågan.

Efter samrådet har Länsstyrelsen informerats om förändringarna i planhandlingarna och givits möjlighet att lämna synpunkter.

UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd anser med stöd av riktlinjer om parkering i den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna, att tillkommande behov av parkering för anställda bör ordnas helt genom friköp. Arbetspendling med bil är en av de viktigaste orsakerna till Umeås problem med luftkvaliteten i centrala stan och planen bör inte gå emot kommunens strategier för hur staden ska byggas för att sammantaget ge en hållbar utveckling sett till luftkvalitet och utveckling av stadskärnan.

För att ge förutsättningar för minskad bilpendling till arbetet är det också viktigt att reglera att det ska finnas gott om attraktiva cykelparkeringsplatser för dem som arbetar i huset.

Kommentar: För det tillkommande behovet av fordonsparkering för anställda ska friköp användas. Antalet p-platser, plats för cyklar och övrig disposition av gården illustreras i en ny situationsplan på plankartan. Aktuell text i planbeskrivningen ändras.

Brandförsvaret önskar att utrymningsfrågan utreds i ett tidigt skede. Om brandförsvaret ska utgöra den alternativa utrymningsvägen för någon del av byggnaden som endast vetter mot gården, krävs att räddningsväg och uppställningsplats beaktas.

Befintlig brandpost påverkas inte av detaljplanen.

Kommentar: Planen medger endast kontorsverksamhet och efter på- och tillbyggnad kommer byggnaden att innehålla tre trapphus. Utrymningsfrågan får lösas i samarbete med fastighetsägaren.

Gator och Parker / Trafik påpekar att förslaget till detaljplan tar bort den servicegata i det inre av kvarteret som finns i gällande detaljplan. Servicegatan är viktig för den framtida utformningen av kvarteret, bl.a. leverenser till fastigheterna Audumbla 1, 2, 3 och 4, och bör behållas.

Kommentar: Plankartan ändras så att aktuell del av den planerade servicegatan bibehålls. En ny planbestämmelse tillkommer och planbeskrivningen kompletteras med text och bild som beskriver den tänkta framtida utvecklingen av kvarteret.

UMEÅ KOMMUN, BOLAG

UMEVA upplyser om att fastigheten är ansluten till vatten, spillvatten och dagvatten från Skolgatan. Man menar också att de ökade avfallsmängderna bör beaktas; anvisningar finns i NOA 11.

Kommentar: Fastighetsägaren avser att i samråd med Umeva anlägga soputrymmen under mark. Ett tänkt läge visas på plankartans illustration.

Umeå Energi konstaterar att den redovisade på- och tillbyggnaden kan elförsörjas via befintlig elservis eller en eventuell förstärkning av denna. Vid en eventuell fortsatt exploatering av fastigheten ska dock behovet av en ny transformatorstation beaktas. Situationen finns beskriven i planprogrammet.

Kommentar: Synpunkterna föranleder ingen ändring av planhandlingarna.

ORGANISATIONER

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet motsätter sig detaljplanen därför att den ”påverkar kulturmiljön på ett negativt sätt. Förslaget känns främmande både i utformning och material. På- och tillbyggnaden sticker ut för mycket och skapar inte en enhetlig bild”.

Museet menar att utformningen av på- och tillbyggnaden, större fönster, terrasser, nya material och tillbyggnadens sex våningar är främmande i miljön och bryter av mot omgivningen. Man tycker att tilläggen ökar intrycket av det redan idag slutna intrycket. Särskilt skapar tillbyggnadens överkragning en större volym.

Man är också frågande till beskrivningen att tillägget skulle vara mest märkbart på håll.

Museet anser sammantaget att förslaget inte innebär ett samspel med den befintliga byggnaden eller med omgivningen. Man ser inte heller positivt på att stora träd behöver fällas.

Museet påpekar att det i både FFC och planprogrammet omnämns ett gestaltningsprogram. Man är frågande till varför det inte tagits fram ett gestaltningsprogram i ärendet.

Kommentar: Detaljplanen har föregåtts av ett fylligt planprogram som behandlar såväl kvarteret Embla som den aktuella fastigheten. När en ny detaljplan upprättades för fastigheten Embla 8 (laga kraft 2013) gjordes bedömningen att ett separat gestaltningsprogram kunde ersättas av en mer detaljerad planbeskrivning.

Den nu aktuella begränsade på- och tillbyggnaden har inneburit en likartad bedömning, dvs istället för att redovisa ett separat gestaltningsprogram integreras problem-bilden i planbeskrivningen. Av det skälet är beskrivningen av gestaltningsfrågorna mer detaljerad än brukligt. Efter samrådet har också utformningen, tänkta material och kulörer, ytterligare preciserats i text och bild.

Den redovisade beskrivningen av de stadsbildsmässiga konsekvenserna kompletteras. Se även under Länsstyrelsen!

Utbyggnaden gör det inte möjligt att behålla alla befintliga träd. Ambitionen från fastighetsägaren är dock att så många träd som möjligt ska finnas kvar.

ÖVRIGA

Skanova har inget att erinra.

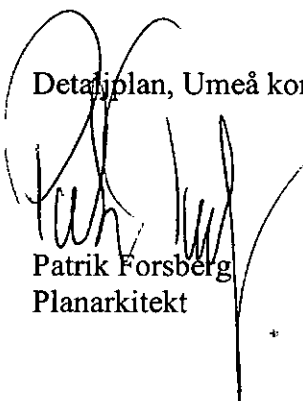
SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan, att en ny bestämmelse om tomtindelning införs på plankartan och att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

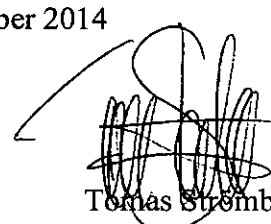
Kvarstående synpunkter

- Övriga berörda (underrättelse): Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun, september 2014



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef