

SKALA 1:500

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns som på kartan ligger 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1. MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- H - GATA Gata som ingår i huvudnätet
- L - GATA Gata som ingår i lokalnätet
- PARK Anlagd park

Kvartersmark

BC	Bostäder, i bottenvåning även centrum och skollokaler
C	Centrum, skollokaler. Handel dock endast på plan beläget på lägre nivå än +9,0 m.
K	Hotell, mindre transformatorstation.

Suterrängvåning får intill ett djup av 10 m från fönsterfasad ges samma användning som ovanför liggande våningar. I övrigt får suterrängvåning eller källare endast användas för garage, teknikutrymmen, förråd, tvättrum och omklädningsrum samt vad gäller byggnad med centrumändamål även för biograf eller kulturellt ändamål.

2. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med entretrappor och skärmtak
- Marken får byggas över med terrassbjälklag som skall vara anlagt med planteringar
- G Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- X Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Fastighetsägaren svarar för skötseln. Fri höjd skall vara minst 3.0 m

4. UTFORMNING, UTSEENDE

Utformning

- Högsta höjd i meter över nollplanet för skärningspunkten mellan byggnadsdelens fasadliv och utsida av tak.
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- I III IV Högsta antal våningar. Därutöver får suterrängvåning byggas. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas såvida inte detta angivits med särskild beteckning.
- V Utöver angivet våningsantal får ett våningsplan inredas för teknisk apparatur.
- V₁ Vind får inredas

Taklutning får högst vara 45° vid utformning med sadeltak samt högst 70° för nedre takfallet och mellan 10° och 32° för övre takfallet vid utformning med brutet tak.

Takkupor får byggas utan hinder av bestämmelsen om högsta höjd. Takkupor får sammanlagt inte uppta mer än hälften av en fasads längd.

Utseende

- f Byggnadsdelen skall utformas med markerat taksprång
- f₁ Byggnaden skall utformas med god arkitektonisk kvalitet och med hög kvalitet vad gäller val av fasadmateriäl. Höghusdelen får byggas med i höjddet sammanhängande burspråk som kragar ut över lägre byggnadsdelar så som har redovisats på illustrationsplanen.
- f₂ Byggnadsdelen skall utformas med karaktär av veranda. Väggar skall till övervägande delar utgöras av glaspartier.

Byggnadsteknik

Källare får byggas så att det färdiga golvet som lägst ligger på nivån +2.5m om det i geoteknisk undersökning bedöms kunna ske med tillräcklig säkerhet vad gäller grundläggning och påverkan på omgivande mark och bebyggelse. Under förutsättning av att det i särskilt noggrann sådan undersökning kan påvisas kunna ske med lämplig teknik och utan menlig påverkan får färdigt källargolv läggas på ytterligare lägre nivå, dock inte lägre än -0.5m.

Uppvärmning skall ske med fjärrvärme

5. VÄRDEFULLA BYGGNADER

- q Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Byggnaden får inte rivras.

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 1996-12-31

Upphävd fastighetsplan

Den tomtindelning som fastställdes 1951-02-12 är upphävd.

Antagen av KF 1990-02-19 REG. BESLUT 1990-10-11
Laga kraft 1990-10-11
Vidimeras

UTSTÄLLNINGSHANDLING

ÖVRIGA UTSTÄLLNINGSHANDLINGAR

- Illustrationsplan
- Beskrivning
- Genomförande-beskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

DETALJPLAN FÖR KV BRAGE MM INOM UMEÅ KOMMUN I VÄSTERBOTTENS LÄN

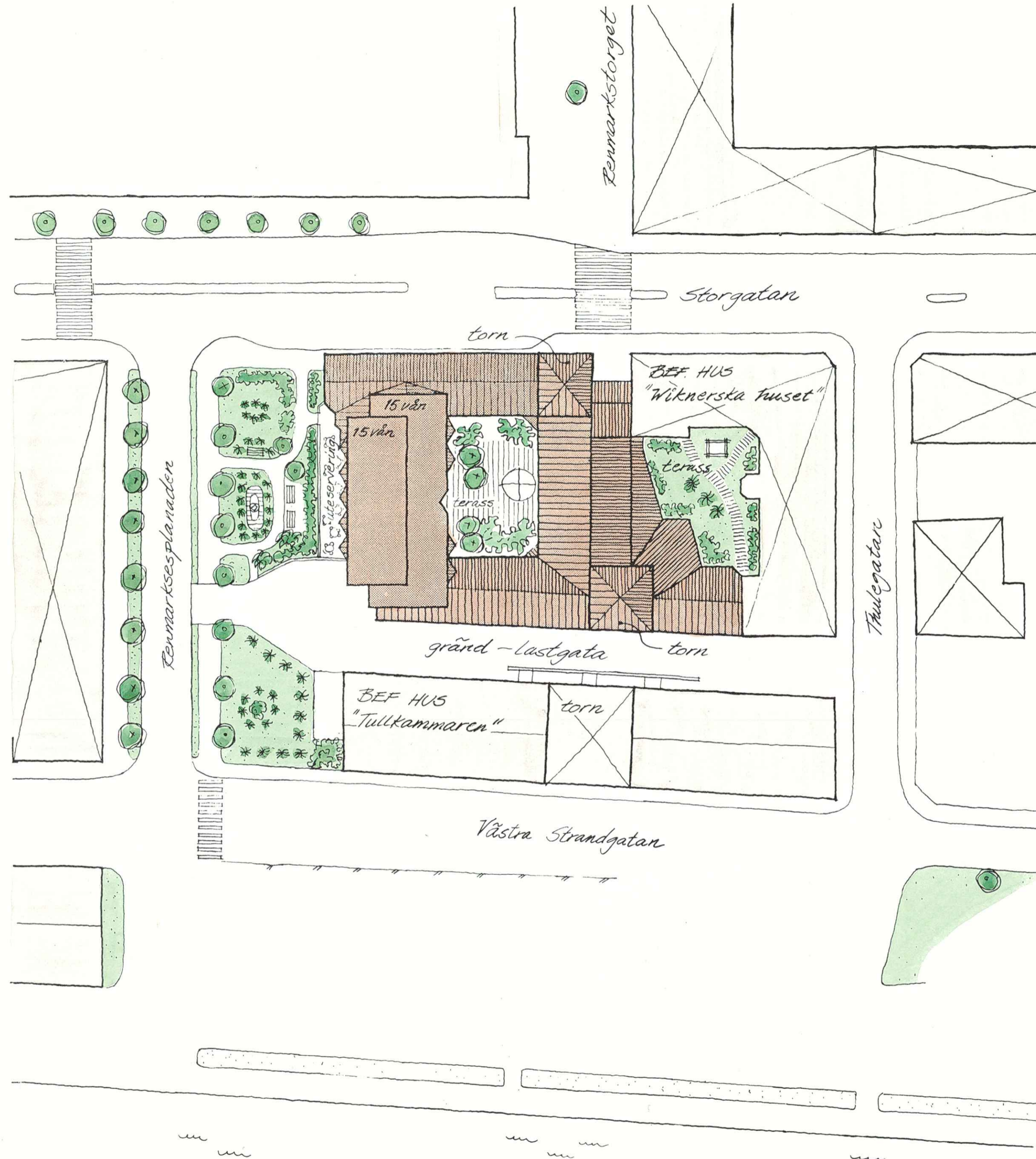
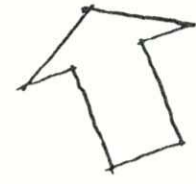
UMEÅ 1989-09-21

FFNS-VÄSTERBOTTEN AB

BO BJÖRKMAN
BO BJÖRKMAN
Arkitekt SAR

STAFFAN HÖLMGREN
STAFFAN HÖLMGREN
Ingenjör

45.0509.05



ILLUSTRATIONSPLAN

Skala 1:500

DETALJPLAN FÖR KV BRAGE MM INOM UMEÅ KOMMUN
I VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ 1989-09-21

FFNS - VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman
BO BJÖRKMAN
Arkitekt SAR

Staffan Holmgren
STAFFAN HOLMGREN
Ingenjör

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten

Byrådirektör G Forsberg

tel 090 - 10 73 75

4

LAGAKRAFTBEVIS

1990-10-29

2023-1623/90

Umeå kommun
901 84 UMEÅ33
ann i planKopierat
Kopierat
EXP. 31/10
akt

Kommunfullmäktige har den 19 februari 1990 antagit förslag till detaljplan för kvarteret Brage i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad den 21 september 1989.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 23 april 1990 beslutat att inte göra någon ändring av det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen avslår överklagandena enligt beslut den 11 oktober 1990.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft den 11 oktober 1990.

Torsten Lundberg
Torsten Lundberg
länsarkitekt

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE
FFNS, Umeå

Anr 14/1991

Postadress	Gatadress	Postgiro	Telefon	Telefax
901 86 UMEÅ	Storgatan 71 B	3 51 94-0	Växel 090 - 10 70 00 Direktval 090 - 10 7___	Adm.enheten 13 62 70 Försvarenheten 13 15 77

BOSTADSDEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 40

Datum Dnr

1990-10-11

B090/1223/P

B090/1340-
1346/PKenneth Israelsson
Storgatan 38 C
902 44 UMEÅ

20. 10 24

2024-09/7, 5819, 5820,
3935, 4024, 4025,
4026/90

Överklagande i fråga om detaljplan samt fråga om planföreläggande enligt 12 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10) avseende kv. Brage m. m. inom Umeå kommun

./.

Länsstyrelsen i Västerbottens län fattade den 23 april 1990 det beslut som framgår av bilagan.

Kenneth Israelsson, Anita Nyman, Christina Sandgren m. fl., SAR Övre Norrland, Per-Arne Tellhammar, Stig Johansson, Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, Umeå Miljögrupp och Bosse Norrman har överklagat beslutet.

Riksantikvarieämbetet har i en framställning föreslagit att regeringen med stöd av 12 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, förelägger Umeå kommun att upphäva detaljplanen för kv. Brage m. m.

Fastighetsbolaget Brage KB, som äger fastigheten Brage 4, och Reso AB, som tecknat avtal om att driva det planerade hotellet, samt ett stort antal enskilda människor har kommit in med skrivelser.

Plan- och bostadsverket har yttrat sig i ärendet den 9 juli 1990.

Kommunen, riksantikvarieämbetet och Fastighetsbolaget Brage KB har därefter kommit in med skrivelser.

Vad gäller frågor om rätten att överklaga konstaterar regeringen att Anita Nyman och Christina Sandgren inte överklagade kommunens antagandebeslut. De har därför inte rätt att överklaga länsstyrelsens beslut. Deras överklaganden till regeringen skall således inte tas upp till prövning. Regeringen finner vidare att länsstyrelsens beslut att inte ta upp

gällande att det extraordinära grundläggningsförfarande som krävs kan skada hans fastighet. Han har vidare framhållit bl. a. att höghuset strider mot 3 kap. 1 § PBL då ett så högt hus förstör stads- och landskapsbilden.

Plan- och bostadsverket har i sitt yttrande anfört att verket delar länsstyrelsens bedömning att planen för de enskilda sakägarna inte innebär så stora olägenheter att planen av den anledningen bör upphävas. Vad gäller förhållandet till översiktsplanen har verket ansett att innebörden av kommunfullmäktiges antagandebeslut är att det uppstår en grundläggande otydlighet om kommunens avsikter med centrala Umeå. Verket anser bl. a. därför att länsstyrelsens bedömning att detaljplanen bör godtas trots att den inte stämmer med översiktsplanen inte har stöd av intentionerna bakom PBL. Verket har vidare bedömt att riksintresset skadas påtagligt både direkt och indirekt av hotellbygget. Enligt verket bör planen upphävas.

Kommunen har i fråga om inverkan på riksintresset konstaterat att detaljplanen inte innebär någon förändring av gatunätet eller stadsplanens struktur i övrigt. Avvikelserna i fråga om höjd och volym har kommunen ansett sig kunna godta såsom ett enstaka undantag. Kommunen har också pekat på att kommunens kulturnämnd enligt bedömt att ett högt hus i Umeå centrum inte skadar kulturmiljön. Den inverkan som synintrycket medför har kommunen ansett väl förenlig med riksintresset. Vidare har kommunen framhållit att Umeå centrum idag framstår som en modern stadskärna med vår tids arkitektur, även om man följt gamla mönster.

Regeringen gör följande bedömning.

I de överklaganden som regeringen har att pröva i sak har klagandena vänt sig mot hotellets höjd och volym samt mot de olägenheter de anser att de förorsakas därav. Regeringen finner vid prövningen av dessa invändningar att detaljplanen inte innebär sådana olägenheter för de klagande att planen av den anledningen inte kan godtas.

Vid sin prövning i övrigt konstaterar regeringen att kvarteret Brage ligger inom ett område som klassificerats såsom varande av riksintresse för kulturminnesvården och som karakteriseras bl. a. av bebyggelsens måttliga skala. Den bebyggelse som planen medger avviker i höjd och volym från övrig bebyggelse inom området. Enligt regeringens bedömning kan emellertid den planerade bebyggelsen inte anses påtagligt skada riksintresset. Beslutet att anta planen strider därför inte mot 2 kap. 6 § lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m. m. (NRL) som enligt 2 kap. 2 § PBL skall tillämpas i ärendet.

Siv Persson, Storgatan 38 B,
902 44 UMEÅ
Anita Nyman, Storgatan 38 A,
902 44 UMEÅ
K. J. Nyman, Storgatan 38 A,
902 44 UMEÅ
Ulrika Lithander, Storgatan 38 C,
902 44 UMEÅ
SAR Övre Norrland, c/o Göran Berggren,
Karlers väg 21, 950 17 SUNDERBYN
Per-Arne Tellhammar, Storgatan 38 A,
902 44 UMEÅ
Stig Johansson, Storgatan 44,
902 44 UMEÅ
Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
c/o Ragnar Bergeå, Kopparvägen 44,
902 43 UMEÅ
Umeå Miljögrupp, Skolgatan 73 A,
902 46 UMEÅ
Bosse Norrman, Skolgatan 87,
902 46 UMEÅ
Fastighetsbolaget Brage KB,
Renmarkstorget 8, 902 47 UMEÅ
RESO AB, S:t Eriksgatan 115,
113 92 STOCKHOLM

Kopiens överensstämmelse
med originalet bestyrkes.

Paul Pette

Detaljplan för kv BRAGE m m inom UMEÅ KOMMUN
i VÄSTERBOTTENS LÄN

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Därutöver finns fastighetsförteckning, samrådsredogörelse samt grundkarta. För att göra detaljplanens innehåll tydligt har redovisningen på plankartan gjorts på en med tunnare linjer avritad version av grundkartan. Illustrationer i form av vyer, perspektiv och en modell har också tagits fram i samband med planarbetet.

Planens syfte

Detaljplanen upprättas för att ge möjligheter att uppföra ny bebyggelse på fastigheterna Brage 4 och 5. Planen utreder förutsättningarna att på Brage 4 bygga ett hotell med en höghusdel.

Läge och avgränsningar

Planområdet ligger i Umeå centrumfyrkants sydvästra del. Det omfattar kv Brage samt Storgatan norr om kvarteret och Renmarksplanaden väster om kvarteret. Det gränsar till Thulegatan i öster och Västra Strandgatan i söder.

Markägarförhållanden

Brage 4 resp 5 ägs av olika enskilda ägargrupper. Brage 6 samt gatumarken och parkmarken ägs av Umeå Kommun.

Gällande planer

För större delen av planområdet och angränsande mark i väster, söder och öster gäller detaljplan fastställd 1956-03-09. För Storgatan och angränsande mark utefter Storgatans norra sida gäller detaljplaner fastställda 1960-11-19 och 1972-12-29.

Översiktsplan

Kv Brage omfattas av den översiktsplan för centrala stan som antogs av kommunfullmäktige 1984-09-17. I översiktsplanens lista över tomter som bedömts få sin bebyggelse förnyad inom planeringsperioden är Brage 4 och 5 medtagna. Bebyggelsen på dem får motsvara $e=1.0$ för handel och $e=1.2$ för bostäder d v s totalt $e=2.2$. Detta gäller vid samordnad exploatering. Om enstaka tomt bebyggs skall exploateringstalet för tomter sänkas med 0.3 enheter. Inom ramen för översiktsplanen beslutade kommunfullmäktige att bebyggelsens karaktär och skala samt stadsbildens utseende i centrala stan bevaras så långt som möjligt och att vid nybebyggelse anpassning sker till byggnadstraditionen i Umeå. Dessutom finns i översiktsplanen målsättningar om trafik, planteringar, friytor, stadsmiljö mm.

På flera av dessa punkter anpassar sig denna detaljplan till översiktsplanen. På andra punkter avviker den från översiktsplanen. Avvikelsen består i att Brage 4 givits en ca tre gånger större exploatering än den angivna och att höghusdelen avviker från tankarna om karaktär och skala. Motiven för dessa avvikelser har varit att det här rör sig om ett undantag för det speciella ändamålet att uppföra ett förstaklasshotell i centralt läge med goda möjligheter till utsikt över älven. Undantaget är således betingat av kombinationen av användnings sätt och läge och kan inte åberopas som förebild för andra projekt. Detaljplaneförslaget innebär också en mindre avvikelse från översiktsplanen genom ett något högre exploateringstal än angivet för Brage 5. Motivet för detta är bevarandet av Wiknerska huset och bedömningen av vad som är en lämplig anslutande ny bebyggelsevolym och bebyggelseutformning på tomten.

I avsnittet om planutformning nedan presenteras närmare hur angivelserna i översiktsplanen förts in i detaljplanen.

Befintliga förhållanden

Planområdet sluttar ganska kraftigt ner mot älven söder om planområdet. Nivåskillnaden inom kvarteret är ca 5 m. Kvarteret är sedan tidigare bebyggt. Tomten Brage 6 är att betrakta som fullbebyggd med Tullkammaren från 1901 som är byggnadsminne. På tomten Brage 5 står Wiknerska gården som är ett affärs- och bostadshus från 1916. Det är byggt i trä och har nyligen genomgått ombyggnad. Ungefär halva tomten är obebyggd. På tomten Brage 4 står Odeonbiografen som är en byggnad från 1938 i funktionalistisk stil. Dessutom finns en tvåvåningslänga som är sammanbyggd med biografen och en envåningsbyggnad inne på gården. Såväl Brage 4 som Brage 5 är aktuella för nybebyggelse. Ett sammanhängande asfalterat stråk sträcker sig genom kvarteret. Det ingår till olika delar i de tre tomterna. Det har ursprungligen varit en 1700-talsgata och utnyttjas idag för de tre tomternas trafikförsörjning. I gällande detaljplan är den markerad som byggnadsförbudsmark och den har utnyttjats för dragning av allmänna ledningar. Renmarksplanen består av en gata och ett litet parkområde. På parkområdet står en rad med björkar utefter gatan samt ytterligare ett par björkar längre in mot tomten Brage 4. I övrigt utgörs parken av en gräsyta och en liten grusplan intill Tullkammaren. Parkområdet utnyttjas endast i liten utsträckning vilket bl a bedöms bero på dess karaktär. De geotekniska förhållandena har utretts av Markgruppen AB och sammanfattas i PM daterat 1989-04-06, rev 1989-09-12.

Angränsande bebyggelse öster om Wiknerska huset utgörs av äldre trähus. Den omgivande bebyggelsen norr om Storgatan och i kv Loke är genomgående relativt modern. Den är dock från tiden före den tradition med t ex markerade takfötter som har utvecklats under de senaste åren som följd av stadsbildsanalysen. Under den senaste tiden har tillämpningen av översiktsplanen vad gäller våningsantal i många fall varit att man har tillåtit fyra våningar för kontor och fem våningar för bostäder men med den översta våningen utformad med karaktär av vindsvåning. Inom centrumfyrcanten är bebyggelsen till stor del ny. Det förhärskande fasadmaterialet är tegel som oftast har röda nyanser. Det är också vanligt med ljusa putsfasader. Trähus finns i mindre utsträckning.

Planens utformning

Hotell

Ett område som i stort sett motsvarar den nuvarande tomten Brage 4 avsätts för hotelländamål. Hotellet består av en låg del med tre våningar samt en hög del med 15 våningar. Dessutom kan det nordöstra hörnet utformas som ett torn med fyra våningsplan. Detta torn är tänkt att utgöra en fond i Renmarkstorgets förlängning samtidigt som det markerar läget för huvudentrén till hotellet. Trevåningsdelen är avsedd att bli utformad så att översta våningsplanet får karaktär av takvåning mot Storgatan och mot lastgatan i söder. Detta våningsplan är avsett att utnyttjas för hotellrum i en ring kring en terrass på det andra våningsplanets tak. Hotelltomten har utvidgats mot väster, 4.5 meter in på nuvarande parkmark för att ge plats för uteservering på en terrass och för att ge möjligheter för restaurangen i bottenvåningen och konferensdelen en trappa upp att få utblickar mot älven. Planutformningen tillåter att uteserveringen förses med skärmtak eller byggs in med karaktär av veranda. Hotelländamålet anknyter till de ändamål för handel och bostäder som anges i översiktsplanen.

Centrum m m

Tomterna Brage 5 och 6 får användas för centrumändamål och skolverksamhet samt vad gäller Wiknerska huset även för bostäder. Centrumändamålet medger användning för t ex kontor, butiker och samlingslokaler. Användningen för handel har dock begränsats till våningsplan som inte ligger högre än strax över Storgatans nivå. Bestämmelsen om användning har utformats så att den täcker in de verksamheter som finns på fastigheterna idag och angivelserna i översiktsplanen. För Brage 5 har utvidgningen av användningen i förhållande till översiktsplanen skett dels mot bakgrund av ett positivt förhandsbesked i byggnadsnämnden om en kontorstillbyggnad 1984-05-14, § 251 och dels för att det skall vara möjligt att inreda lokaler som kompletterar verksamheterna i Tullkammaren.

För Brage 5 har speciellt studerats möjligheter att inrymma en filmsal. Utformningen av detaljplanen ger utrymme för en filmstad med 7-8 olika stora salonger fördelade på ett plan strax under Storgatans nivå och på ett källarplan.

Ovanpå den första våningen på Brage 5 får tre våningar med t ex kontor byggas kring en terrass. Den översta av dessa våningar är avsedd att byggas med karaktär av takvåning. Ner mot lastgatan kan ett torn liknande det på hotelltomten och det på Tullkammaren byggas. Ett övre plan för ventilationsapparater får byggas i en del av byggnaden som är dragen tillbaka från terrassen och gatufasaderna.

Bostäder

Wiknerska huset på tomten Brage 5 får förutom för centrumanvändning användas för bostäder. De översta våningarna får endast användas för bostäder. Friytor för bostäderna ordnas på terrassen ovanpå bottenvåningen. Friytornas storlek motsvarar angivelserna i översiktsplanen. Lägenhetsytorna i de nedre planen kommer att reduceras i samband med de ombyggnader av

Wiknerska huset som måste göras när den nya bebyggelsen skall uppföras enligt detaljplaneförslaget. Detta kommer troligen beröra endast en lägenhet eller delar av en lägenhet.

Buller_och_avgaser_

Trafikvolymen på Storgatan är så stor att det uppstår vissa problem med hänsyn till buller och avgaser. Nybebyggelse av bostäder utefter Storgatan är därför tveksam. Särskilt olämpligt bedöms det vara att planera för bostäder på Brage 4 mitt emot infarten till parkeringshuset Parketten. Bostäder på Wiknerska fastigheten behålls med hänsyn till det något bättre läget och till att lägenheterna är befintliga. Vid renovering eller byte av fönster bör man beakta eventuella behov av förbättrad bullerdämpning. För de hotellrum som ligger mot Storgatan måste bullerdämpningen också beaktas.

På grund av de höga avgasnivåerna utefter Storgatan bör friskluftsintagen inte läggas nära Storgatan. Detsamma gäller Västra Strandgatan. Frånluften från parkeringsplanen bör släppas ut på hög nivå och inte i närheten av friskluftsintag.

Transformatorstation_

En ny transformatorstation behövs inom eller i närheten av kv Brage. Det har befunnits olämpligt att lägga den i parken inom Renmarksplanen. Planeringen inriktas på två andra lägen. Det bästa vore att finna ett lämpligt läge i samband med den pågående planeringen av hamnplanen. Om man inte finner något sådant läge eller planeringen inte hinner samordnas med hotellprojektet skall transformatorstationen läggas i ett av hotellets parkeringsplan.

Exploatering_

Detaljplanens utformning beräknas innebära att bebyggelsens omfattning motsvarar exploateringstalet 5.3 på hotellfastigheten och 2.4 på Wiknerska fastigheten. I våningsarean är delar av suterrängplanet medräknat och i markarean ingår blivande tomter beräknade storlek samt en fördelning med en tredjedel till varje tomt av gemensamhetsanläggningens beräknade storlek. Beräknat på liknande sätt motsvarar Tullkammaren exploateringstalet 2.8. Om ingen yta i Tullkammarens suterrängplan medräknas motsvarar Tullkammaren exploateringstalet 2.4. Vid valet av exploateringsgrad har jämförelse gjorts med översiktsplanens angivelser samt hänsyn tagits till vad som är en lämplig anpassning till stadsbilden och till de verksamheter som är avsedda att inrymmas. Motiven för hotellfastighetens exploateringsgrads avvikelse från översiktsplanen anges ovan i avsnittet om översiktsplanen. I övrigt ansluter sig detaljplanen närmare till översiktsplanen. För tullkammartomten motsvarar detaljplanen den befintliga byggnaden. Vad beträffar Wiknerska fastigheten har olika utformningar med olika exploateringsgrader prövats. Detaljplanen har utformats med utgångspunkt från av fastighetsägarna framtagna illustrationer till bebyggelse vilka minskats med en våning med hänsyn till bedömningar vid en presentation i byggnadsnämnden av vad som är en lämplig omfattning av bebyggelse på platsen med hänsyn till stadsbilden.

Utseende - anpassning

Avsikten är att hotellbyggnadens höghusdel skall utformas med delar som sticker ut över lägre byggnadspartier så som angivits på illustrationsplanen. Dessa är tänkta att bilda sammanhängande burspråksaktiga utvinklingar uppför byggnaden som förstärker den vertikala karaktären. Även en uppdelning på skilda volymdelar medverkar till en vertikal prägel och ger höghusdelen ett kortare och smalare utseende. De framskjutande gaveldelarna har ungefär samma bredd som Thulehuset. Den totala längden är en aning längre än Thulehuset. Med hänsyn till hotellbyggnadens för Umeåförhållanden stora volym ställs i planen speciellt höga krav på arkitektonisk utformning och val av högklassiga fasadmaterial för bebyggelsen på hotelltomten. I detta innefattas också att utformningen skall vara lämplig för platsen bl a med hänsyn till den omgivande bebyggelsen.

Låghusdelen på hotellet och Wiknerska tomtens tillbyggnader är i detaljplanen avsedda att bli anpassade till Tullkammaren och Wiknerska huset och till skalan och karaktären hos den befintliga bebyggelsen. Detaljplanens höjdbestämmelser har satts så att de framtvingar en karaktär av vindsvåning på det översta våningsplanet. Som en del i anpassningen krävs att bebyggelsen får markerade taksprång mot bl a Storgatan och lastgatan. Markerade taksprång är ett av de drag som anges i den stadsbildsanalys som är medtagen i översiktsplanen. Även i övrigt bör bebyggelsen utformas på lämpligt sätt med hänsyn till stadsbildsanalysen.

För låghusdelen finns exempel att utgå från i den senare tidens byggnation som fått en särskild Umeåprägel. För höghusdelen finns det inga föregångare. Man skall här utforma en solitär som måste söka nya vägar för anknytning till stadsbildsanalysen.

Geoteknik och grundläggning

Som ovan nämns har det gjorts en geoteknisk undersökning. Den anger att hotellet torde grundläggas medelst stödpålar. Tillbyggnaderna på Wiknerska fastigheten kan grundläggas med kompenserad grundläggning eller genom stödpålning. Mot Renmarksplanaden måste grundbalkar sättas på en nivå lägre än kulverten och ledningen för Renmarksbäcken på grund av att byggnaden kommer att ligga nära dessa.

Vid uppförandet av den nya bebyggelsen måste man undvika att ändra vattenbalansen under Tullkammaren. Fastighetsägarna till Brage 4 och 5 kommer att ha ett fortsatt ansvar för att den nya bebyggelsen inte medför skador på Tullkammarens rustbädd och de måste tillse att eventuella behov att pumpa in ytterligare vatten under tullkammaren blir tillgodosedda.

Detaljplanen har med utgångspunkt från den geotekniska undersökningen utformats så att två eller möjligen tre källarplan kan byggas under Storgatans nivå. Särskilt det senare ställer mycket stora krav på ytterligare kvalificerade tekniska undersökningar med angivande av tänkta lösningar för såväl byggnaden som byggnadsprocessen.

Brand

För hotellet på Brage 4 kommer Boverkets Nybyggnadsregler för brandskydd att tillämpas.

För bebyggelsen på Wiknerska fastigheten uppstår särskilda problem ur brandskyddssynpunkt. Dessa måste beaktas vid kommande projektering. Den befintliga träbyggnaden skall avskiljas med brandmur från nybyggnaden som skall vara utförd som brandsäker byggnad. Alternativt kan träbyggnaden förses med sprinkler. För brandsläckning och livräddning måste träbyggnadens fasad vara åtkomlig från terrassen. Vid projekteringen måste beaktas att brandförsvaret skall kunna nå terrassen med släckutrustning och stegar på ett godtagbart sätt.

Parkering

Hotellet beräknas ge ett behov av ca 115 parkeringsplatser. Med parkering delvis i suterrängplanet samt i en våning därunder bör man kunna täcka ca 85 av dessa vilket ger ett underskott på totalt ca 30 parkeringsplatser som reduceras till ca 20 vid friköp. Byggs ytterligare ett källarplan kan ca 50 platser till inrymmas vilket ger ett överskott på ca 20 parkeringsplatser.

Behovet för Wiknerska fastigheten beror på vilka verksamheter som man kommer att inreda för. Enligt tidigare meddelat byggnadslov krävs nio parkeringsplatser för nuvarande bebyggelse. Detta kan öka till ca 10 p g a att lägenhetsyta i bottenvåningen övergår till handel. Ca nio platser måste ordnas nära bostäderna. Tanken är att dessa skall hyras in i hotellfastigheten om Wiknerska fastigheten kommer att inrymma en filmstad. Även vid andra användningar kan det bli nödvändigt att hyra in parkeringen för bostäderna i hotellfastigheten. Om tillbyggnaden utnyttjas för handel i bottenvåningen och suterrängplanet krävs för detta ca 50 parkeringsplatser. Väljer man att istället utnyttja tillbyggnadens bottenplan och källarplan för en filmstad krävs endast några platser eftersom filmstaden främst utnyttjas när belastningen på parkeringsanläggningarna i centrum är liten. En användning för kontor i de övre planen medför ett behov av ca 26 parkeringsplatser. Kontor är där den mest troliga användningen. Andra tänkbara användningar medför lägre parkeringskrav. Som mest bedöms parkeringsbehovet för Wiknerska fastigheten bli ca 85 platser. Ett mindre garage kan eventuellt inrymmas i suterrängplanet och lämna ett resterande behov på knappt 70 platser vilket efter friköp reduceras till ca 45 platser. Med en filmstad och kontor blir behovet ca 40 platser vilket efter friköp reduceras till ca 27 platser.

Detaljplanen bedöms således som mest medföra ett friköp av 65 platser och som minst ett friköp av 14 platser utanför kvarteret.

En bebyggelse som står i överensstämmelse med översiktsplanen bedöms medföra ett behov av ca 85 platser på Brage 5 och ca 90 platser på Brage 4. Garageanläggningar skulle knappast anordnas för totalt mer än 50 bilar. Detta ger ett totalt återstående behov av 125 platser vilket vid friköp reduceras till 83 platser. Föreliggande detaljplaneförslag bedöms således medföra en liten förbättring av parkeringssituationen i centrum i förhållande till översiktsplanen.

Trafik

Trafikförhållandena kring kvarteret kan ordnas enligt intentionerna i översiktsplanen. Hotellprojektet innebär ingen drastisk förändring. Trafikalstringen för hotellet blir inte större än vad en exploatering för handel enligt översiktsplanen skulle medfört. Hotellets läge är bra för gång- och cykeltrafik med koppling upp till den bilfria miljön vid Renmarkstorget och ner mot promenaden utefter älven.

Bilar och bussar kommer huvudsakligen åka via Västra Strandgatan och uppför Renmarksesplanaden till Storgatan. Infarten till parkeringsplanen sker från Renmarksesplanaden. För hotellet anläggs en angöringsficka på den nuvarande trottoarens plats. Gångbanan flyttas istället in under en arkad på hotellbyggnaden. En del av angöringsfickan skall reserveras för taxibilar.

En zon med byggnadsförbudsmark har lagts ut genom kvarteret. Det markeras även för gemensamhetsanläggning och förlängs ut till Renmarksesplanaden. Den har med hänsyn till befintliga ledningar även markerats som u-område. Denna zon skall användas gemensamt för inlastning o dyl till de tre fastigheterna samt för in- och utfart till parkeringsanläggningarna. Den leder också till flera entreer.

Renmarksesplanadens körbanor är tänkta att förskjutas något mot öster så att man får ett utrymme för att plantera en rad björkar utefter den västra trottoaren.

Det är troligt att linjedragningen för flygbussen kommer att förläggas till Storgatan med hänsyn till att man där kan angöra framför tre av hotellen i centrum. Hur linjesträckningen blir är inte i detalj klarlagt. Det bästa är att bussen såväl till som från flygplatsen går från väster mot öster i Storgatan. I annat fall behövs en hållplats med eventuell ficka vid norra gatukanten vilket är svårt att lösa på ett bra sätt. Vid en prioritering av körriktning är det att föredra att bussen kan stanna i angöringsfickan på väg till flyget eftersom påstigningen tar längre tid än avstigningen.

Park

Renmarksesplanadens huvuddel anges som park i detaljplanen. Den skall vara en allmän park men utformas som en förplats till hotellet. Det är meningen att det skall bli en direkt kontakt mellan uteserveringen vid hotellet och parken. I parken bör anordnas en centralpunkt med en skulptur eller fontän. Vid kanten av parken sträcker sig en gång- och cykelväg som förbinder älvstranden med innerstadens bilfria del. En samordning bör ske mellan utformningen av parken och den kommande planeringen av hamnplanen.

Björkar

Detaljplanens illustration markerar att björkraden i Renmarksesplanaden skall kompletteras enligt översiktsplanen och att utöver detta en björkrad planteras utefter körbanans västra kant. I översiktsplanen anges också björkplanteringar utefter Storgatan. Det har vi inte illustrerat eftersom det är oklart hur gatan skall anordnas i framtiden och placeringen av

björkarna sammanhänger med detta. Målsättningen att plantera björkar även utefter Storgatan kvarstår.

Kulturmiljöaspekter

Planområdet ingår i de delar av Umeå centrum som är att betrakta som fast fornlämning. Ny bebyggelse och andra mark-ingrepp kräver länsstyrelsens prövning och tillstånd enligt 2 kap 12 § Kulturminneslagen. Länsstyrelsen kan därvid kräva att arkeologisk undersökning utförs och att den bekostas av byggnadsprojektet.

Inom planområdet finns tre byggnader som omtalas i kulturhistoriska utredningar. Tullkammaren och Wiknerska huset från 1901 respektive 1916 är i detaljplanen angivna för bevarande. Tullkammaren förklarades som byggnadsminne 1980. Den tredje byggnaden utgörs av Odeonbiografen på Brage 4 som är en funktionalistisk byggnad från 1938. Det finns endast några sådana kvar i landet. Odeonbiografen har dock ändrats såväl utvändigt som invändigt. Tillräckliga skäl för ett bevarande bedöms inte föreligga.

Riksantikvarieämbetet har beslutat att delar av Umeå centrum skall behandlas som område med kulturvärden av riksintresse enligt naturresurslagen 2 kap 6 § andra stycket. Arbetet med precisering av riksintresset påbörjades samtidigt som arbetet med denna detaljplan startades. Länsantikvarien har lagt förslag till avgränsning och viktiga aspekter av riksintresset. Kommunen anser att riksintresset skall vara mer begränsat och anknyter till tidigare fattade kommunala beslut, i vilka man av Kv Brage har markerat enbart Tullkammaren som ingående i området av kulturhistoriskt intresse.

Detaljplanens utformning står i överensstämmelse med kulturintressena genom att Tullkammaren och Wiknerska huset markeras för bevarande, genom att gatunätet och 1700-talsgatan genom kvarteret blir kvar. Genom den skalmässiga och utseendemässiga anpassningen av bebyggelsen mot Storgatan och 1700-talsgatan samt genom att Renmarksplanen i huvudsak behålles och förbättras bland annat med plantering av björkar utefter västra sidan så att det bildas en komplett björkalle.

Vad gäller höghusdelen och dess betydelse för stadsbilden och centrala stadens ansikte mot älven har olika synsätt framkommit under planarbetet. En bedömning är att höghusdelen medför sådana förändringar till skada för kulturmiljön att det strider mot lagstiftningen (Naturresurslagen och plan- och bygglagen). Det andra synsättet är att ett höghus i kv Brage innebär ett positivt tillskott till stadsbilden med en byggnad från vår tid som skall samverka med befintlig bebyggelse på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet i vart fall inte plåtagligt skadas. Detaljplanen har utformats från det senare nämnda synsättet. Avsikten är att höghusdelen skall ha en lätt och markerat vertikal prägel som skiljer ut den i stadsbilden från Tullkammarens tunga horisontella byggnadskropp.

Vindförhållanden

Höga hus medför stora variationer i vindhastigheter nära marken. Ett höghus med hotellets höjd över omgivningen kan beroende på lokala faktorer erfarenhetsmässigt bedömas ge en vindökning i ogynnsamma lägen intill höghuset på mellan 30 procent och 80 procent. I de flesta fall kan man vänta sig att ökningen ligger nära den lägre nivån. Bedömt utifrån bl a hotellets läge bör förhöjningen i detta fall som mest kunna bli 50 procent. Vid en given vindriktning är det någon enstaka plats som kan få en förhöjd vindstyrka.

Vindstyrkorna är relativt svaga i Umeå. Höghusdelens orientering är fördelaktig eftersom de förhärskande vindriktningarna är nordliga och sydliga.

Uteplatserna på terrasserna ligger på kringbygda gårdar och är därför bra skyddade mot vind.

Förutom av stadsbildsskäl motiveras planutformningen av att utskjutande lägre byggnadsdelar bidrar till att minska de negativa effekterna av höga hus på vindförhållandena.

Uteserveringen mot Renmarksplanen kan vid västlig vind få förhöjd vindstyrka beroende på högdelen. Detta motverkas om man bygger ett skärmtak över uteserveringen.

Skuggor

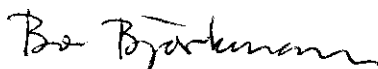
Den terrass som skall anläggas på Wiknerska fastigheten kommer att bli relativt mycket skuggbelagd av den omgivande bebyggelsen. Detta är dock ett faktum som är svårt att undvika vid centrala byggprojekt. Förhållandena är likartade på flera terrasser i liknande lägen inom centrala staden. Skuggproblemen på terrassen härrör till stor del från bebyggelsen på den egna fastigheten. Hotellets höghusdel har en liten betydelse i sammanhanget. Hotellets höghusdel kommer att ge beskuggning av fasaden väster om Renmarkstorget. Hotellet ligger dock så pass långt ifrån denna byggnad att lägenheterna inte kommer att verka mörka på grund av hotellet. Hotellet kommer under en del av förmiddagen att vara ett hinder för direkt solinfall. Skuggpåverkan ökar ju längre upp mot Storgatan lägenheten ligger. Efter ca kl 10 normalt tid fram till ca 12.30 nås hela fasaden av direkt solinfall utan hinder av höghuset. Kring middagstid faller skuggan över parkeringshuset Parketten och den kommer att falla i riktning mot fontänen kring klockan två på eftermiddagen. Under sommaren är dock skuggan kort och når inte in på själva torget och under den mörka delen av året ger även den lägre bebyggelsen så mycket skuggor att höghuset inte innebär någon påtaglig förändring. Den mest betydelsefulla skuggeffekten av hotellets höghusdel har bedömts vara att den ger en skugga kring fontänen från ungefär klockan två och en timme framåt under en månadsperiod på våren respektive hösten när fontänen i dagsläget är solbelyst. Balkonger som påverkas av höghuset finns endast på Wiknerska huset. De får skugga tidigare på kvällen än vad de annars skulle få.

Flygets intressen

Med hänsyn till flygverksamheten har den högsta tillåtna höjden satts så att den når upp till en tänkt linje som sammanbinder de högsta punkterna på Thulehuset och telemasten. Luftfartsinspektionen har vid kontakter sagt sig vara beredd att godta en sådan höjd inklusive antenner o dyl. Utnyttjar man planens bestämmelser om höjd maximalt ryms inte sådant ovanpå byggnaden. De måste då riktas åt sidan eller sättas på den något lägre delen av höghuskroppen. Ett uppförande till denna maximala höjd sträcker sig högre än till den tänkta yta över vilken man normalt inte vill ha hinder för flygverksamheten. Detta medför att hinderljus kommer att krävas.

Umeå 1989-09-21

FFNS VÄSTERBOTTEN AB



Bo Björkman
Arkitekt SAR

Detaljplan för kv BRAGE m m inom UMEÅ KOMMUN
i VÄSTERBOTTENS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Samråd om planen hålls under våren och sommaren 1989. Byggnadsnämnden beräknas kunna besluta om utställning under oktober varefter utställningen kan ske kring månadsskiftet oktober-november. Byggnadsnämnden beräknas komma att behandla planen för godkännande under december. Därefter förs ärendet via kommunstyrelsen till kommunfullmäktige för beslut om antagande i början av 1990. En förutsättning för att ärendet skall föras vidare från kommunstyrelsen är att exploateringsavtal finns upprättat mellan kommunen och fastighetsägarna. Det kan bli aktuellt att länsstyrelsen tar upp planen för prövning om det kulturvärde av riksintresse som Riksantikvarieämbetet har beslutat att delar av Umeå centrum utgör kan anses vara ett hinder för den valda utformningen av detaljplanen.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna och svarar för de ändringar av gatuutformning och parkanläggningar som följer av detaljplanen.

För de aktuella byggnadsprojekten svarar respektive tomtägare. Detta innefattar på sedvanligt sätt även ansvar för eventuella skador som projekten medför i omgivningarna. Det ankommer på hotellfastigheten att iordningställa gångbanan under arkaden som allmänheten har rätt att utnyttja och att svara för driften. Med hänsyn till driften är det lämpligt att gångbanan förses med värmeslingor så att problem med snöröjning inte uppstår. Ett avtal kommer att träffas mellan ägaren till hotellfastigheten och kommunen om gångbanans skötsel.

Lastgatan genom kvarteret skall anordnas och skötas gemensamt av de tre tomterna i kvarteret. Ett avtal om detta kommer att träffas. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas med utgångspunkt från avtalet. Det är av betydelse att man i samband därmed även behandlar hur lastgatan skall användas så att man inte riskerar att körvägen blir blockerad av fordon som ställts på olämpligt sätt. Parkering torde inte kunna komma i fråga mer än i rena undantagsfall. Vid utformningen måste man beakta att lastgatan är enda vägen till flera av entréerna i kvarteret. Den bör ha en karaktär av entrégata som passar gående och cyklister.

Tekniska anläggningar

Anslutning kommer att ske till befintligt fjärrvärmenät. Även el och va-anslutningarna bedöms kunna göras till befintliga nät. Ett par omläggningar av va-ledningarna kan det bli fråga om i samband med moderniseringar. Ledningar i lastgatan kan därvid komma att utgå och anslutningar i stället göras till Thulegatan respektive Renmarksesplanaden.

Anslutning av spillvatten eller dagvatten kan inte ordnas med självfall från djupare nivå än ca en våning under lastgatan. Dräneringar kan endast utföras på sätt som inte riskerar att medföra problem för Tullkammarens grundläggning. Källarväggar måste byggas med vattentät teknik under grundvattennivån.

Om det när hotellbygget skall påbörjas inte har gått att ordna ett läge för transformatorstation nedanför kv Brage måste en transformatorstation inrymmas i något av hotellets parkeringsplan.

Parkering

Med den utformning som anges i detaljplanen torde parkering endast komma i fråga inomhus i suterrängplan eller källare. En utbyggnad i enlighet med detaljplanen bedöms medföra behov av friköp av parkeringsplatser. För hotellet beräknas ett mindre underskott uppstå om parkering ordnas i suterrängplanet och ett källarplan. Om det visar sig vara tekniskt och ekonomiskt möjligt att bygga ytterligare ett källarplan kan det i stället bli ett litet överskott. Wiknerska tomtens utbyggnad bedöms medföra ett större behov av friköpta parkeringsplatser. Om den planerade filmstaden blir av torde det inte vara möjligt att anlägga några parkeringsplatser på tomten. I sådant fall måste platser för bostäderna hyras i hotellbyggnaden och säkras med servitut.

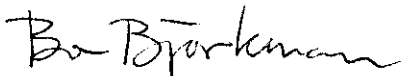
Fastighetsbildning

Fastigheterna för Tullkammaren och hotellet kommer att utökas med mindre delar av nuvarande allmän platsmark. En gemensamhetsanläggning bildas för de delar av nuvarande tomter och Renmarksesplanaden som är avsedda för lastgatan. Utöver detta planeras det att vid fastighetsregleringarna inskrivas ett servitut för den allmänna gångtrafiken under arkaden och det bör även övervägas om det behövs servitut med anledning av ovan nämnda parkeringsfrågor. Den fastighetsplan som idag gäller för kv Brage strider mot den nya detaljplanen och upphör därmed enligt lag att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Den fastighetsbildning som avses ske enligt den nya detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att någon ny fastighetsplan upprättas.

Kostnader

Fastighetsägarna skall bidra till kommunens kostnader för planläggningen. Detta avses regleras i exploateringsavtal. I sådant avtal skall också bestämmas hur mycket hotellprojektet skall betala för ändringarna på Storgatan och anläggandet av parken väster om hotellet. Kostnaderna för lastgatan kommer att fördelas på de tre tomterna genom andelsavtal i den gemensamhetsanläggning som skall bildas. Även kostnaderna för bildandet av samfällighetstomten avses bli reglerad via gemensamhetsanläggningen. I övrigt skall kostnaderna för fastighetsregleringarna betalas av ägarna till de tre tomterna i de delar de är hänförliga till respektive tomt.

Umeå 1989-09-21
FFNS VÄSTERBOTTEN AB



Bo Björkman
Arkitekt SAR

Detaljplan för kv BRAGE m m inom UMEÅ KOMMUN
i VÄSTERBOTTENS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1 Samrådsprocessen

Arbetet med detaljplanen inleddes under november 1988. Samrådsprocessen påbörjades omedelbart. Arbetet var till att börja med koncentrerat kring höghusprojektet på fastigheten Brage 4. Detaljplanen har arbetats fram under täta kontakter med ägaren till fastigheten Brage 4. I början av 1989 skedde samråd med övriga fastighetsägare inom planområdet. Fastigheten Brage 5 bytte ägare under samrådsprocessen varefter samråd hölls med de nya ägarna. Efter det att dessa hade begärt detaljplaneändring hos byggnadsnämnden blev det klarlagt att nu föreliggande detaljplan skulle innefatta hela kvarteret. Detta föranledde ytterligare samråd om utformningen och om samordningen inom kvarteret med de olika fastighetsägarna. Parallellt med detta diskuterades planutformningen med olika kommunala förvaltningar, däribland även fastighetsbildningsmyndigheten. Ett tidigt samrådsmöte hölls med länsstyrelsen vid arbetets inledning. Detta följdes av en särskild genomgång med länsantikvarien som därefter skrev ett yttrande med antikvariska synpunkter. Ytterligare ett samrådsmöte hölls med länsstyrelsen inför remissutsändningen i juni 1989. Ett offentligt samrådsmöte hölls på kvällen 1989-05-25 i Dragonskolans aula i kommunalnämndens och byggnadsnämndens regi. Brev med inbjudan till samrådsmötet sändes ut till sakägarna enligt fastighetsförteckningen. Annons infördes i lokalpressen. Flygblad lades i brevlådorna inom kvarteret och i närmast omgivande byggnader. I samband med samrådsmötet upplystes det om att synpunkter på detaljplaneförslaget kunde lämnas in fram till månadsskiftet juli-augusti. Detaljplanen sändes i slutet av juni ut på samrådsremiss till myndigheter, nämnder och förvaltningar m fl. Under arbetet har utöver detta information givits när sådan har önskats. Det har bl a skett vid möten inom politiska partier, Rotary föreningar, SAR Övre Norrland (ÖNA) och Föreningen för byggnadskultur i Umeå. I annons i lokaltidningarna i Umeå i början av augusti förlängdes tiden för yttrande till utgången av augusti 1989.

Arbetet har skett under bevakning från massmedia. Detta har gjort att information till allmänheten om detaljplanens framarbetande och om möjligheterna att yttra sig förts ut i ovanligt stor omfattning. Kommunen har i ett inslag i bildslingan på kabel-tv visat ett fotomontage med höghushotellet inlagt samt med upplysningar om vart man kan vända sig för ytterligare information och om tiden för inlämnande av yttrande.

2 Arbetssätt

Före detaljplanarbetet hade ägaren till Brage 4 tagit fram flera olika bebyggelsealternativ med hjälp av två arkitekter. Ett av dessa valdes ut som underlag för förfrågan om detaljplanläggning och vidare bearbetning. Arbetet med detaljplanen utgick dels från dessa skisser och dels från översiktsplanen för centrala stan. Synpunkter på olika planfrågor inhämtades också på ett tidigt stadium från en del kommunala förvaltningar, länsstyrelsens planenhet och länsantikvarien. Flera skissbearbetningar skedde under diskussioner mellan fastighetsägarens konsult och planförfattaren med målet att med någorlunda bibehållet program så långt som möjligt inarbeta angivelserna i översiktsplanen. Efter hand har ytterligare bearbetningar skett mot bakgrund av kontakter mellan fastighetsägarna och luftfartsinspektionen om vilken högsta höjd som kan godtas med hänsyn till flyget. Arbetet med fastigheten Brage 5 har gått till på samma sätt. Fastighetsägarna har med hjälp av en anlitad arkitekt under diskussioner med planförfattaren i skisser visat hur de vill disponera en ny bebyggelse på fastigheten vid sidan av det befintliga Wiknerska huset. Eftersom det här rör sig om för Umeå centrum vanliga byggnadsvolymer har arbetet för denna fastighet inte förts lika långt vad gäller ritningar och illustrationer som för hotellfastigheten. Vid diskussionerna med fastighetsägarna har planförfattaren presenterat sina synpunkter bl a i skisser till utformning av detaljplanen. Synpunkter vid en presentation i byggnadsnämnden bidrog också till den utformning som på detta sätt arbetades fram.

3 Yttrande/synpunkter

Ett femtiotal yttranden har inkommit. De första inkom redan i slutet av 1988 och de senaste i början av september 1989. Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande daterat 1989-09-05. Vi har valt att kopiera alla inkomna yttranden samt ett protokoll från samrådsmötet i en bilagedel till denna redogörelse.

Frågan om hotellets höghusdel har dominerat i yttrandena och i diskussionerna. Övriga frågor i detaljplanens utformning har tagits upp i liten utsträckning. Detaljplanen kan i de senare avseendena betraktas som vanlig i jämförelse med den detaljplanering som skett inom centrumfyrkanten under senare år. Det är därför rimligt att fokusera diskussionerna på höghusdelen. I följande redogörelse har jag där jag funnit det lämpligt skilt ut höghusdiskussionen från andra planfrågor.

Som ovan nämnts har planarbetet skett under pressbevakning. Därutöver har det varit många inslag på insändarsidorna och många debattartiklar. En del av de inlämnade synpunkterna har till följd därav baserats på information som i vissa avseenden skiljer sig från detaljplanens utformning eller intentionerna bakom hotellprojektet. I några fall beror detta på att detaljplaneförslaget har genomgått förändringar och förtydligats under samrådsprocessen.

4 Skilda synsätt på höghus

Följande olika synsätt förekommer:

- a) Kv Brage är ett bra läge för höghus
(En god utformning kan man räkna med)
- b) Ett höghus i kv Brage kan komma ifråga under förutsättning att det kan disponeras och utformas på för platsen lämpligt sätt
- c) Ett höghus kan accepteras i kv Brage om det inte blir (väsentligt) högre än höghuset i kv Loke. Denna synpunkt kan finnas tillsammans med a eller b.
- d) Höghus kan tillåtas i speciella lägen i centrum. Kv Brage är inte lämpligt. Däremot är kv Loke med nuvarande höghus intill Tegsbrons norra fäste ett bra läge. Andra tänkbara platser finns längre norrut i närheten av Västra Esplanaden
- e) Höghus passar inte i centrala Umeå.

Det material som tagits fram i form av ritningar, modeller och illustrationer har inte ändrat på de motsatta åsikterna. De som är emot höghus generellt eller i kv Brage anser att det framtagna materialet illustrerar att det inte går att passa in en så stor byggnadsvolym på platsen på ett godtagbart sätt. De som är positiva till höghus tycker att det blir fint med den visade utformningen. Några som har framfört åsikten c ovan har ställt sig positiva till detaljplanen i och med sänkning till 15 våningar. Flera av de som framfört synsättet b ovan är nöjda med den utformning av höghuset som visats. Andra anser att materialet visar på goda förutsättningar att nå fram till ett bra resultat. Arbetet med detaljplanen har inte rubbat åsiktskillnaderna. Detta faktum visar att det rör sig om i grunden skilda synsätt på vad som är en lämplig bebyggelseutveckling.

De som generellt sett är negativa till höghus i kv Brage är lika mycket emot projektet när det sänkts från 19 till 15 våningar. I de fall de har yttrat sig över utformningen med 19 våningar kvarstår synpunkterna.

Detaljplanearbetet har tagit sin utgångspunkt i synsättet b. Samrådsskedet har inte föranlett någon ändring av detta. Utformningen med en höghusdel med 15 våningar kvarstår inför detaljplanens fortsatta hantering och prövning.

5 Förhållandet översiktsplan - detaljplan

En översiktsplan är inte bindande. Det är möjligt att göra detaljplaner som i olika avseenden avviker från översiktsplanen. Om avvikelserna är stora och sker som en del i en förändrad syn på vad som är en lämplig utformning finns det skäl att omarbete översiktsplanen. Om avvikelserna betraktas som undantag och man anser att översiktsplanen i övrigt kvarstår kan man ta ställning till frågan utan att ändra översiktsplanen. Detta fall har betraktats som ett undantag och man har valt att utreda planfrågorna inom ramen för en detaljplan. Eftersom detaljplanens utformning på ett par väsentliga punkter

skiljer sig från översiktsplanens angivelser har förhållandet till översiktsplanen och de översiktliga planfrågorna behandlats i större omfattning än vad som annars behövs i en detaljplan. Vi har på denna punkt gjort förtydlingar i planbeskrivningen. De punkter där detaljplanen väsentligt skiljer sig från översiktsplanen är hotellets höghusdel vad gäller bebyggelsens skala och karaktär samt exploateringsstalet på hotellfastigheten. Ett mindre överskridande av angivet exploateringsstal sker på Wiknerska fastigheten.

6 Hanteringsordning - beslut

Den aktuella planeringsfrågan kan utredas på olika sätt. Planeringsutskottet har beslutat om en möjlig hanteringsordning som man funnit lämplig.

Det finns inget hinder att en kommunal planeringsfråga startar på enskilt initiativ. Var och en har rätt att begära en planändring. Många detaljplaneändringar startar på det sättet. Hanteringsordningen innebär att en detaljplaneutredning skall göras som leder fram till ett beslut med svar till fastighetsägarna om ett höghushotell på Brage 4 respektive en tillbyggnad med fyra-fem våningar på Brage är lämpliga och kan tillåtas med den utformning som detaljplaneutredningen kommer fram till.

Genom att planen innebär undantag från den av kommunfullmäktige antagna översiktsplanen kommer även antagandet av detaljplanen att avgöras av kommunfullmäktige.

7 Detaljplanens genomförande

Genomförandefrågorna är noggrant genomgångna i samband med detaljplanearbetet. Förberedande sammanträden har hållits om avtalsfrågor. Fastighetsbildningen är genomgången. Dessa saker har bidragit till genomförandebeskrivningen. Detaljplanen har således utarbetats med inriktning på ett genomförande. Intressenterna i hotellet är beredda att starta projektet genast om och när detaljplanen vinner laga kraft.

Vi har gjort tillägg och justeringar i genomförandebeskrivningen vad gäller tidplan, krav på exploateringsavtal, utformning av lastgatan, transformatorstation och fastighetsbildning.

8 Höghushotellets läge

Det planerade läget ligger i sydvästra hörnet av centrumfyrcanten. Det kan betecknas som indraget från Västra Esplanaden men ligger inte i centrumfyrcantens mitt. Gjorda stadsbildsstudier visar att det kommer att samverka med höghuset i kv Loke. För stadsbildssilhuetten mot söder gäller följande ungefärliga måttförhållanden. Höghuset i kv Loke ligger ca 10 m från Västra Esplanaden. Kyrktornet ligger ca 50 m från Östra Kyrkogatan. Det planerade höghuset i kv Brage ligger ca 120 m från Västra Esplanaden och ca 220 m från Centrumfyrcantens mittaxel. Avstånden mellan de två höghusen skulle bli ca 100 m. Avståndet mellan det nya höghuset och kyrktornet blir ca 500 m. Centrumfyrcantens sydsida är totalt ca 700 m bred.

9 Alternativa lägen

Beslutet att göra en detaljplaneutredning innebär att det är lämpligheten i kv Brage man vill få belyst. Det har därför fallit utanför arbetets ram att utreda förutsättningarna i andra lägen. I samband med detaljplaneutredningen har jag därför inte haft anledning att mer än klarlägga att alternativ inte skall utredas. Det har vid dessa undersökningar även framkommit att det inte finns några realistiska alternativ med liknande idéinnehåll och där ett genomförande inom de närmaste åren är klarlagt. Detta gäller också de alternativ som föreslås i yttrandena.

10 Behovet av hotellet

Det är en spridd uppfattning att Umeå behöver ett nytt hotell med god standard i ett bra centralt läge. Vid sidan av detta kan det finnas behov av upprustning av befintliga hotell så som t ex Västerbottens handelskammare har påpekat. Samhällsförändringen bedöms fortsätta med en ökande efterfrågan på hotellrum.

11 Lyxhotell - storhotell

Varken ordet lyxhotell eller ordet storhotell är betecknande för projektet. Det är avsett att vara ett modernt hotell med god standard som t ex skall kunna utnyttjas av vanliga konferensdeltagare och affärsresande. Med den utformning som detaljplanen medger kan det rymma ca 200 rum. Det är inte väsentligt större än andra hotell i centrum.

12 Hotelländamålet

Utnyttjandet av kv Brage för hotell utgör i sig inte något stort avsteg från översiktsplanen. Hotellanvändningen anknyter till bostäder och handel som anges i översiktsplanen. Utan höghusdel och med betydligt lägre exploateringsstal hade detaljplanen för hotellet knappast varit kontroversiell.

13 Bebyggelsekaraktär och anpassning

Yttrandena utgår från delvis olika beskrivningar av bebyggelsens karaktär i centrum. I några fall nämns en stadsbild med låg trähusbebyggelse vilken i mycket liten omfattning finns kvar inom centrumfyrcanten. Vi har utökat planbeskrivningen vad gäller hur den nuvarande bebyggelsen i centrum ser ut. Vi har också utökat beskrivningen vad gäller den nya bebyggelsens anpassning. Detaljplanen ställer höga krav på utformningen av hotellet.

14 Riksintresset

Kommunen och de antikvariska myndigheterna har olika syn på vad som innefattas i att delar av Umeå centrum är ett område med kulturvärden av riksintresse samt konsekvenserna av det. Vi har justerat planbeskrivningen vad gäller detta.

15 Odeonbiografen

Önskemål om bevarande av Odeonbiografen har ställts under planarbetet. Det har framkommit att den är av kulturhistoriskt intresse men att detta inte är sådant att det är aktuellt att kräva att den bevaras.

16 Fornminnesområde

Ägaren till fastigheten Brage 4 önskar slippa tillståndsplikt enligt kulturminneslagen. Detta kan detaljplanen inte reglera.

17 "Bevara trähus"

Det trähus av värde som finns i kv Brage är det Wiknerska huset. Det är i detaljplanen angivet att bevaras. Bevarandebeståndet är inte så starkt att de antikvariska myndigheterna vill driva det längre än till den utformning med samordning med fastighetsägarnas tillbyggnadsönskemål som detaljplanen anger.

18 Björkarna

Översiktsplanens inriktning på bevarande och återplantering av björkar inom gatunätet har tagits upp i detaljplanen. Utefter Storgatan föreligger en del praktiska svårigheter vilka vi behandlar i planbeskrivningen.

19 Bostäder

Planförslaget har ändrats så att endast bostäder tillåts i de två översta planen i Wiknerska huset.

20 Transformatorstation

Möjlighet att inrymma transformatorstation i hotellet har införts.

21 Uteservering

Ägaren till Brage 4 önskar få byggrätt för tre våningar där uteservering är avsedd att rymmas. Detta har inte tillmötesgått. Bebyggelsens huvudlinje är avsedd att följa den tidigare kvartersgränsen liksom gaveln på tullkammaren. Däremot har vi givit möjlighet att bygga in uteserveringen på ett sätt som underordnar sig bebyggelsens huvudlinje.

22 Parkering

Parkeringsredogörelsen i planbeskrivningen har utökats. Handel som medför det högsta parkeringskravet har aldrig varit tänkt att inrymmas i våningsplanen över bottenvåningen. Bestämmelsen om användningen har ändrats i enlighet med detta.

23 Trafikbuller och avgaser

Redogörelse för buller och avgaser har införts i planbeskrivningen.

24 Brand

Vad gäller brandskydd finns det normer som kommer att tillämpas. Detta bevakas bl a vid bygglovsprövningen. Information om särskilda problem med hänsyn till trähuset på Brage 5 har införts i planbeskrivningen.

25 Parken

Illustrationen har ändrats så att de kostsammaste anläggningarna dras från ledningsstråket och så att cykeltrafiken dras vid sidan av den inre parkmiljön.

26 Uppvärmning

Planen kräver fjärrvärmeanslutning.

27 Tillgänglighet

Man kan genom planer minska kravet på tillgänglighet. Eftersom så inte har skett gäller de vanliga lagkraven som tillämpas vid bygglovsprövning.

28 Avtalsfrågor m m

Ägaren till Brage 4 har framfört en rad synpunkter som rör avtalsfrågor eller är bekräftelser på planutformningen. Dessa föranleder inga ändringar av detaljplanen.

29 Skador p g a bygget

Den som utför arbeten har ett ansvar enligt lagen för att skador inte uppstår i omgivningen. Det har gjorts en geoteknisk undersökning som belyser grundläggningsproblem och schaktningsproblem. Vid arbetet med den har det inte funnits anledning att särskilt belysa konsekvenser för bebyggelsen i kv Heimdal. Ett byggande som klarar Wiknerska huset bör kunna utföras utan skador öster därom.

30 Trafik

Ett hotell alstrar inte mycket trafik. I detta läge är trafikmängderna obetydliga i förhållande till trafiken till parkeringshuset Parketten. Hotellprojektet medför inte att det behövs någon utökning av gatusystemet.

Storgatans beteckning ändras till huvudgata. Även Västra Strandgatan har karaktär av huvudgata. Storgatan är en stadsgata med en sådan karaktär att man har angöring utefter den. Det befintliga Stora hotellet och det nyligen planerade Home hotel har angöring utefter Storgatan.

Alternativa utformningar med angöring på Renmarksplanaden har studerats, men uteslutits bl a på grund av den starka slutningen.

31 Flygbuss - taxi

En zon framför hotellet kommer att reserveras för taxi. Ett textavsnitt om detta samt ett om flygbuss har införts i planbeskrivningen.

32 Prioriteringar

Medel till socialvård, polis, cykelvägar och liknande samhälls-service påverkas inte av hotellbygget.

Synpunkten att hotellet inte skall byggas i avvaktan på att fler bostäder blir byggda måste för att vara konsekvent gälla även andra hotellprojekt eftersom de i stora drag tar i anspråk lika mycket resurser. Hotellprojektet är i och för sig ett ganska stort byggprojekt men sett i förhållande till Umeås hela byggproduktion är det en liten del. Det motsvarar ungefär en månad av Umeås sammanlagda byggproduktion. En meningsfull prioritering måste ta ett större grepp och stoppa eller senarelägga mer betydande delar av produktionen för verksamheter. Det är inte heller lämpligt att göra sådana prioriteringsövervägningar inom ramen för en detaljplan.

Om man anser att det är nödvändigt och lämpligt att reglera byggen för verksamheter sker det bättre genom införande av ett system med igångsättningstillstånd där avvägningarna sker mellan alla aktuella byggnadsobjekt.

33 Tillbyggnader på Wiknerska fastigheten

Det är oundvikligt att göra betydande ingrepp i miljön om man skall kunna bygga till på Wiknerska fastigheten. En detaljplan som helt följer översiktsplanen skulle också medföra överbyggning av gården och dyrare parkeringsplatser.

34 Prejudicerande - höjer exploatering och kostnader

Höghusdelen blir inte prejudicerande om man håller sig till att det är ett undantag. Ett genomförande av höghusprojektet som undantag torde inte höja exploatering och kostnader i allmänhet i centrum. De ärenden som har hanterats någorlunda samtidigt som detta tyder inte på en ändrad tillämpning av översiktsplanen.

35 Skugga - solförhållanden - dagsljus

Planbeskrivningen behandlar skuggeffekterna. Läget är ganska förmånligt vad gäller skuggor från höghuset. Det är dock ofrånkomligt att det blir en del negativa effekter. Vi bedömer inte dessa vara så stora att de är ett hinder för detaljplanen. Höghuset ger skugga från direkt solinfall under delar av förmiddagen genom fönstren utefter Renmarksplanaden i kv Loke. I en jämförelse med ett alternativ utan höghusdelen är betydelsen liten närmast Västra Strandgatan och störst närmast Storgatan. Efter ca kl 10 normalt har skuggan passerat och hela fasaden har därefter tillgång till direkt solinfall fram till ca 12.30. Vid lågt solstånd har höghusdelen endast marginell betydelse. Avståndet till höghuset är så pass stort att dagsljuset inte påverkas nämnvärt mycket. Detsamma gäller

för Wiknerska fastigheten. På balkonger och uteplatser eftersträvar man så mycket solljus som möjligt. En nämnvärd påverkan av detaljplanens utformning vad gäller lägenheters balkonger och uteplatser blir det endast på Wiknerska fastigheten. Som nämns i planbeskrivningen beror denna påverkan främst på den tillkommande effekten av höghuskroppen består i att balkongerna i flera fall får skugga tidigare på kvällen. I centrala lägen blir det ofta mycket skuggor från bebyggelse på uteplatser.

36 Insyn

Insyn mellan höghushotellet och kv Loke motverkas av björkarna. Avståndet mellan husen är 36 m. Förhållandena är således likartade de som råder utefter Rådhusplanaden. Man kan inte undvika att det blir insyn över gatorna i en rutnätsplan. Här är ändå avståndet relativt stort. Vi bedömer att insynsproblematiken inte utgör något hinder för detaljplanens utformning.

37 Utsikt

De utsiktsmöjligheter som finns från lägenheterna i kv Loke är främst ner utefter Renmarksplanaden och i viss mån över Tullkammarens lägsta del. Detta påverkas inte av den nya bebyggelsen.

38 Vind

Det faktum att det på en del ställen intill höga hus uppstår förhöjda vindstyrkor utgör inget generellt hinder att bygga högt. Vi har i detaljplanearbetet så långt som varit möjligt eftersträvat en utformning som motverkar dessa förhöjningar. Vi har utökat redovisningen av vindproblematiken i planbeskrivningen.

39 Ledningar

Ledningsnätets kapacitet utgör inget hinder för detaljplanens utformning.

40 Stadsliv

Hotell medverkar i likhet med bostäder till ett centrum som är befolkat och levande utanför kontorstid.

41 Påverkan på handeln i centrum

Hotellets påverkan på handeln är inte så stor att det är ett betydande argument för eller emot hotellet. Varje centralt läge för ett hotell är i detta avseende likvärdigt. Ett centralt läge är däremot viktigt för hotellverksamheten.

42 Påverkan på stadsbilden

Ny bebyggelse som utformas med vår tids arkitektur påverkar med nödvändighet stadsbilden. De lägre bebyggelsedelarna i planområdet gör detta på ett sätt som blivit vanligt vid nyplanering i Umeå centrum. Höghusdelen medför en betydande och medveten förändring av stadsbilden. Den blir ett påtagligt nytt element som kommer att synas särskilt väl från broarna och den södra

Älvstranden. Planbestämmelserna om hög arkitektonisk kvalitet innefattar att även höghusdelen skall vara utformad på ett för platsen lämpligt sätt.

Sammanfattning

Inför utställningen har planförslaget ändrats på de sätt som nämns ovan. Det gäller inbyggnad av uteserveringen, Storgatans beteckning som huvudgata, gatuhöjder, rätt att inrymma en mindre transformatorstation, begränsning till enbart bostäder i de övre våningarna i Wiknerska huset, begränsning så att handel inte får inrymmas på våningsplan över bottenvåningen, textavsnitt i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen samt parken på illustrationsplanen. Utformningen med en höghusdel har behållits. En del plantekniska justeringar har också gjorts.

Umeå 1989-09-21

FFNS VÄSTERBOTTEN AB



Bo Björkman
Arkitekt SAR