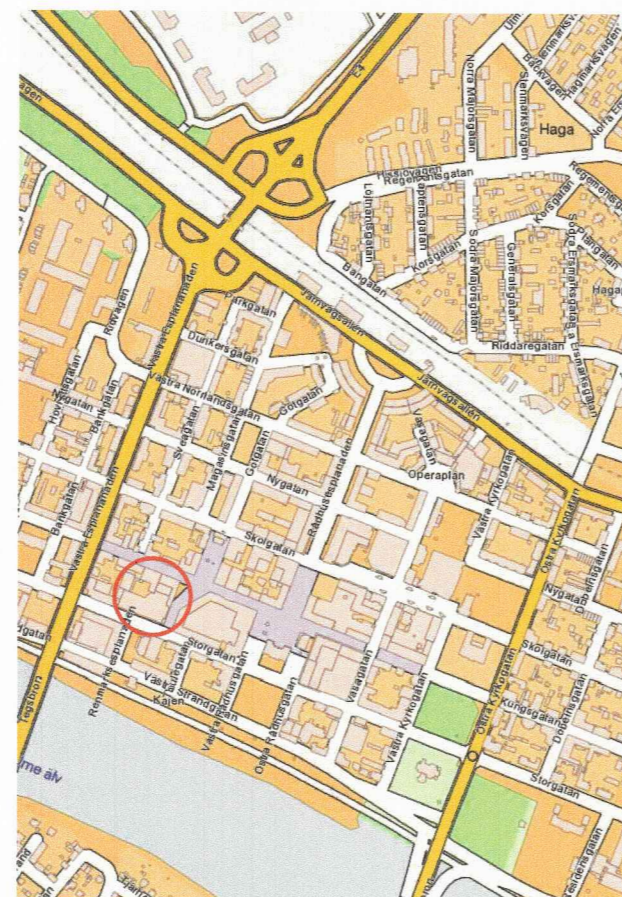


Illustration från öster (Renmarkstorget)



Översiktskarta



Illustration från söder (Storgatan)

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2012-12-11
Reviderad 2013-09-11

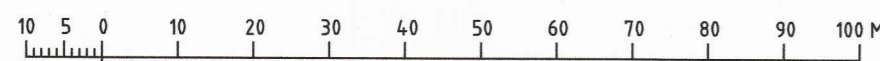
Karin Strömberg

Mätning: MU
Kartkonstruktion: RA

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terraster mätning (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
Höjdförskjutning: Befintliga markhöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 2000 från 1000 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
 - Planbeskrivning
 - Bilaga 1, Kulturmiljöstudie
 - Bilaga 2, Luftkvalitetsstudie
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande

BESLUT

Godkänd BN 2015-01-28, § 5
Antagen KF 2015-03-30, § 55
Laga kraft 2015-12-22
Vidimeras *EN*

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BKH** Bostäder, kontor, handel
- PRKHE₁** Parkering, hotell, kontor, handel. Teknisk anläggning får uppföras i bottenvåningen i det nordvästra hörnet.
- PH** Parkering, handel
- HB₁** Handel samt bostadsgård på bjälklag

UTNYTTJANDEGRAD/ FASTIGHETSINDELNING

- E₁** Minsta sammanlagda bruttoarea är 9 000 m² för parkering inom [PRKHE₁]
- E₂** Största sammanlagda bruttoarea är 9 000 m² för hotell och kontor inom [PRKHE₁]
- E₃** Största sammanlagda bruttoarea är 50 m² för teknisk anläggning [E₁]

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får byggas över med planterbart bjälklag
- g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- +0.0** Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- VIII** Högsta antal våningar
- f₁** Fasaden i bottenvåningen ska bestå av glas
- f₂** Fasaden i bottenvåningen ska bestå till 1/2 av glas
- V₁** Bostäder och kontor får ej anordnas i markplan
- V₂** Handel får endast anordnas i markplan
- V₃** Teknikutrymmen får anordnas på tak (utöver angivet våningsantal) till en högsta sammanlagd bruttoarea på 115 m²
- V₄** Teknikutrymmen får anordnas på tak (utöver angivet våningsantal) till en högsta sammanlagd bruttoarea på 70 m²
- V₅** Teknikutrymmen får anordnas på tak (utöver angivet våningsantal) till en högsta sammanlagd bruttoarea på 200 m². Teknikutrymmena får inte anordnas närmare än 5 meter från fasadliv.

SKYDD

- k** Fasaderna på befintlig byggnad som vetter mot Kungsgatan och Renmarkstorget ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga (se planbeskrivningen: avsnitt Gestaltning)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelning upphör i sin helhet

UPPLYSNINGAR

- I bygglovskedet ska särskild vikt läggas vid placering av friskluftsintag så att ren luft säkras.

Detaljplan för fastigheten

NJORD 23 inom CENTRALA STAN
inom Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering oktober 2013

rev november 2013

Tomás Strömberg
Planchef

Marie Arkebäck
Konsult, SWECO

2480K-P15/44



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 12-25

Datum: 2016-01-07

Handläggare: Fredrik Björkman

Detaljplan för fastigheten NJORD 23 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är godkänd av Byggnadsnämnden **2015-01-28, § 5.**

Planen är antagen av Kommunfullmäktige **2015-03-30, § 55.**

Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen som **2015-06-09** beslutar att avslå överklagan och avvisa överklagandena från de klaganden som inte före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Det beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som **2015-11-03** beslutar att avslå överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd som en klagande har begärt och därmed står Mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2015-12-22**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, januari 2016

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P15/44



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060206

PROTOKOLL
2015-12-18
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 3

Mål nr P 10337-15

KOMMUNLEDNINGSTABEN NÄMNSKANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2015-12-23	
Dnr: 2013.606	Dpl: 214
Aktbil:	Bil:

RÄTTEN

Hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent,
och tekniska rådet Karina Liljeroos

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Marie Eiderbrant

KLAGANDE

Mårten Hägglund
Kungsgatan 46 B
903 26 Umeå

MOTPART

Umeå kommun
901 84 Umeå

SAKEN

Antagande av detaljplan för fastigheten Njord 23 i Umeå kommun; nu fråga om
prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-11-03 i mål nr P 1711-15

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

BESLUT (att meddelas 2015-12-22)

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens
avgörande står därför fast.

Skälen för beslutet

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om
Mark- och miljööverdomstolen har gett prövningstillstånd.

Dok.Id 1250519



Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	Telefax 08-561 675 59	Expeditionstid måndag – fredag 09:00-15:00
---	---	---	---------------------------------	---

Prövningstillstånd ska ges om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till utan att prövningstillstånd ges,
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

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


Marie Eiderbrant
EH Protokolluppsat/



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-11-03
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1711-15

KLAGANDE

Mårten Hägglund, Kungsgatan 46 B, 903 26 Umeå

MOTPART

Umeå kommun, 901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 9 juni 2015 i ärende nr 403-3749-2015, se bilaga 1

SAKEN

Antagande av detaljplan för fastigheten Umeå Njord 23

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 240083

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

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 22 november 2013 att anta en detaljplan för fastigheten Njord 23. Beslutet överklagades först till länsstyrelsen och därefter till mark- och miljödomstolen. Domstolen beslutade den 8 december 2014 i mål P 1003-14 att upphäva beslutet och återförvisa ärendet till kommunen för fortsatt handläggning. Skälet för domstolens beslut var att detaljplanen borde ha antagits av kommunfullmäktige och inte av byggnadsnämnden.

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade därefter den 20 mars 2015 att anta detaljplan för fastigheten Njord 23. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 9 juni 2015 avvisade vissa av överklagandena och avslog övriga överklaganden.

YRKANDEN M.M.

Mårten Hägglund har överklagat länsstyrelsens beslut den 9 juni 2015 och yrkar, som det får förstås, att Umeå kommuns beslut att anta detaljplanen ska upphävas.

Som skäl för sitt överklagande har han i huvudsak anfört följande.

Förutom vad som gällde under ärendets tidigare prövning har numera den närbelägna byggnaden Väven med kulturhus och höghushotell tagits i bruk och planer finns för ytterligare ett höghus intill Hotell Plaza, ett höghus med garage i bottenplanet. Den miljökvot som tidigare tagits fram för Njord 23 bör omprövas.

Det föreligger en stor brandrisk när ett hotell med drygt 200 rum planeras att byggas i träkonstruktion ovanpå ett parkeringshus i betong (Parketten). En brand i parkeringshuset, där bilar med cirka 12 000 liter bränsle står parkerade dagligen, skulle ge ett förödande förlopp i hela kvarteret. Länsstyrelsen har beskrivit detta i sitt utlåtande och denna fråga bör betraktas redan i detaljplanen. För Parketten, och hotellens ägare, kan svårigheter uppstå att uppfylla lagens krav på brandsäkerhet. Under hotellbyggnaden finns cirka 400 fordon parkerade med cirka 30 liter bensin/diesel i varje tank. Parkeringsgaraget är obevakat och ägarna till bilarna är ute någonstans i Umeå. Det finns idag inga lagkrav på brandväggar mellan hotellmoduler, vilket

innebär att byggkostnaden för varje modul blir cirka 30 000 kr lägre. Det är endast länsstyrelsen som kan lägga fram krav på brandväggar mellan hotellmodulerna. Om brandkåren ska hinna fram och stoppa en totalbrand krävs brandväggar mellan hotellmodulerna.

Det fanns en förhoppning om att det samlade motståndet mot hotellbygget på Parketten, som finns från 39 hyresgäster, hade fått gälla när målet nu behandlas i mark- och miljödomstolen för andra gången. Länsstyrelsen har dock sorterat bort alla andra. Samtidigt uttalade länsstyrelsens jurister att en klagande har samma kraft som 39, vilket nu förväntas gälla vid domstolens prövning.

Mårten Hägglund hänvisar även till vad som anfördes av honom tillsammans med övriga klaganden förra gången detaljplanen överklagades och som framgår av då ingivna handlingar. Av dessa framgår i huvudsak följande.

Planen medför skuggbildning, främst under den bästa tiden på året (slutet av januari till slutet av november) med avseende på mängden ljusinsläpp. Ljusinsläppet kommer att halveras för halva husets lägenheter, som har fönster på sydsidan.

Detaljplaner i Umeå tas fram fastighet för fastighet. För att få ett bra underlag att fatta beslut på måste flera kvarter i stället ses som en enhet för att förstå konsekvenserna. Liknande fall där kommunen brustit i sitt beslutsunderlag, vilket lett till återremittering, har nyligen dömts i Stockholm, se Slussenprojektet (Mark- och miljööverdomstolen mål nr 1273-13).

I parkeringshuset Parketten parkeras i genomsnitt 300 bilar per dag, och med en omsättning på 2,5 bilar per dag och plats blir det ungefär 800 bilar som startar och stoppar inne i parkeringshuset. De sker idag en kraftig nedsmutsning på balkonger och fönster. Det är dieselbilar som står på tomgång, försörjningsbilar till fastigheterna, inte bara de som levererar dryck till restaurang Allstar och matvaror till ICA-butiken, utan massvis med servicebilar för el, tvätt och hiss. Alla dessa kommer in och belastar innergården. Bygger man ett hotell måste man ha en fungerande lo-

gistik. Att försörja hotellet från Renmarkstorget och Storgatan är inte lämpligt, där är det överbelastat som det är.

Enligt en tidningsartikel i Västerbottens Kuriren från den 10 juni 1995 ville NCC bygga radhus på översta planet av parkeringshuset, men miljökontoret sa då nej eftersom det inte ansågs passande att bygga boende på ett parkeringshus med risker för brand och ur miljösynpunkt. Vad är det som säger att det nu är lämpligt att bygga ett hotell med totalt 206 rum på platsen. Under de snart 19 år som gått sedan dess har utsläppen blivit större och det är högst relevant att göra en miljökonsekvensanalys. Naturlagarna är desamma idag som för 19 år sedan.

Att bygga ytterligare tre eller fler våningar på Njord 23 kommer att påverka Storgatans norra sida mellan Västra Esplanaden och Östra Kyrkogatan då befintliga byggnader där är 3-4 våningar höga. Utrymningsplan för hotellet saknas och det kan ifrågasättas om brandbilarna kommer in på innergården. I kvarteret vistas mycket folk under dygnets alla timmar. Det kan inte anses försvarbart att bygga ett trevåningshotell av trä ovanpå en grund där 12 000 liter bensin försvaras. Det finns strikta normer om att i ett flerfamiljshus får ingen brandfarlig vara förvaras.

Av utförd studie om ljusförhållanden och skuggbildning framkommer tydligt att ljusförhållandena kraftigt försämras för byggnaderna i kvarterets norra del mot Kungsgatan. Som boende där anser de att de har rätt att få del av himmel och sol. De har också intresse av att kunna se saker nattetid, såsom stjärnor. Detta kommer att skymmas av hotellbygget. I skuggstudien finns inte kvarteret Magne med, där ytterligare ett höghus planeras. Det saknas också undersökning av bärigheten i marken.

I ett senare inkommet yttrande, med anledning av att han beretts tillfälle att ta del av och kommentera en sammanställning av kompletterande skuggstudier, har Mårten Hägglund i huvudsak tillagt följande.

De var tre ledamöter i Bostadsrättsföreningen BoKultur som överklagade det första beslutet om antagande av den aktuella detaljplanen. De förde samtal med HSB om att ombilda från hyresrätter från bostadsrätter. De bedömde att ett hotellbygge på Parketten skulle försämra både miljö och värde. Umeå kommun erkände dem inte som sakägare, vilket mark- och miljödomstolen sedan gjorde och återförvisade målet till kommunen. Det andra beslutet överklagades av en grupp omfattande 39 personer. Länsstyrelsen avvisade 36 personer och nu kvarstår endast han själv, som talar för 38 personer. Länsstyrelsens jurist har uttalat att det inte har någon betydelse om det är en eller 100 personer som klagat.

Argumenten han vill framhålla är:

- Skuggbildning – ”mindre blå himmel”
- Förtätning i ett redan hårt belastat kvarter (klaras MKB-planen det?)
- Ökad logistik med materialtransporter, servicebilar etc.
- Stor risk för de närboende om en explosionsartad brand utbryter i P-huset (cirka 13 000 liter bensin parkeras där dagligen)

Han betonar åter den tidigare åberopade prövningen när NCC år 1995 ville bygga tio radhus på Parketten för ett 40-tal personer. Miljökontoret avslag då direkt med hänsyn till avgaser/brand och ansåg det vara olämpligt. Nu planeras för drygt 200 personer i hotellrum byggda i träkonstruktion. Tidningsartikel där den tidigare prövningen framgår åberopas.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har tagit del av vad Märten Hägglund anfört både i detta mål och i det tidigare målet P 1003-14. Domstolen genomförde i det tidigare målet syn på plats. Domstolen har under målets beredning inhämtat kompletterande skuggstudier från kommunen. Märten Hägglund har fått ta del av en sammanställning av dessa och givits tillfälle att yttra sig.



Bild från innergården på Njord 23 mot Mårten Hägglunds lägenhet (från synen i mål P 1003-14)



Bild från Mårten Hägglunds lägenhet mot Njord 23 (från synen i mål P 1003-14)

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (1 kap. 2 § plan- och bygglagen, (2010:900), PBL). Vid planläggning ska hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen (2 kap. 1 § PBL).

När det gäller vad Mårten Hägglund anfört om att detaljplanen skulle strida mot intentionerna i kommunens översiktsplan och kravet på miljökonsekvensbeskrivning, att planen tar bristande hänsyn till trafikbuller, avgasutsläpp och luftföroreningar i omgivande gaturum, brister i markens bärighet samt att planläggningen borde skett med ett större samlat grepp finner mark- och miljödomstolen att detta utgör invändningar som väsentligen gäller sådant som kan karaktäriseras som allmänna intressen. När enskilda överklagar ett antagande av en detaljplan kan även allmänna intressen åberopas, men domstolens prövning i dessa delar stannar enligt PBL:s praxis vid att bedöma om kommunens beslut rymms inom det tämligen vida

bedömningsutrymme i sådana frågor som en kommun har. Med hänsyn till att det enligt planhandlingarna finns önskemål från fler fastighetsägare i kvarteret om planläggning för ytterligare bebyggelse delar domstolen uppfattningen att en mer sammanhållen planläggning för kvarteret hade varit att föredra. Trots det kan domstolen inte finna att vad Mårten Hägglund anfört rörande allmänna intressen utgör tillräckliga skäl för upphävande av kommunens beslut att anta detaljplanen.

När det gäller invändningarna om bristande brandsäkerhet noterar domstolen att kommunens enhet "Brandförsvaret och säkerhet" under planprocessen inte haft något att erinra mot detaljplanens utformning ur brandskyddssynpunkt. Till detta kan läggas att det finns bestämmelser om byggnaders tekniska utförande med hänsyn till brandrisker och brandsäkerhet i PBL, i plan- och byggförordningen (PBF) och i tillämpningsföreskrifter i Boverkets byggregler (BBR). Dessa bestämmelser ska iakttas vid bygglovprövning och vid den tekniska granskning och kontroll som ska göras i byggskedet. Domstolen kan inte finna att vad Mårten Hägglund nu anför i denna del, som en lämplighetsfråga i detaljplanen, utgör skäl för upphävande av beslutet att anta detaljplanen, varken av allmänt intresse eller med hänsyn till Mårten Hägglunds enskilda intresse som boende i grannfastigheten.

När det gäller frågorna om ökad skuggning och försämrade ljusförhållanden framgår av 2 kap. 9 § PBL bl.a. att planläggning eller lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att det kan medföra betydande olägenhet för omgivningen. Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste man även beakta områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån får således anses vara något högre i vissa fall (jfr prop. 1985/86:1 s. 484).

Av utredningen i målet framgår att ett genomförande av planen i detta fall kommer att medföra förändringar för Mårten Hägglund som hyresgäst i form av minskat dagsljusinflöde och ökad skuggbildning vid dennes lägenhet och balkong, främst vid vissa tider på dygnet under delar av året. Av skuggstudierna i planärendet och

de kompletterande skuggstudier som domstolen inhämtat i målet framgår dock att Mårten Häggglunds lägenhet och balkong mot gården fortfarande efter en byggnation enligt detaljplanen kommer att nås av direkt solljus under förmiddagar och eftermiddagar en stor del av året och sommartid även mitt på dagen.

Det ska också beaktas att det berörda planområdet ligger i Umeås mest centrala del och i ett kvarter med ett tätt och slutet byggnadssätt. Av kommunens översiktsplan framgår dessutom bland annat att stadskärnan är avsedd att utvecklas ytterligare för handel, arbete, boende och kultur och att befintliga fastigheter kan ges tillskott genom ny- och påbyggnader. Områdets karaktär och dess planeringsförutsättningar är således sådana att toleransnivån mot förändringar till följd av ytterligare bebyggelse i närmiljön får sättas relativt högt. Olägenheter till följd av förtätning eller utökning av angränsande bebyggelse får därför i viss utsträckning tålas mer än i andra mer renodlade bostadsområden.

Från praxis kan nämnas mark- och miljööverdomstolens (MÖD) avgörande den 26 mars 2015 i mål P 9186-14 som gällde en förhöjning av ett flerbostadshus från tre till fem våningar i ett kvarter med befintlig bostadsbebyggelse i kv. Nöt-skrikan på Teg i Umeå. Enligt MÖD ansågs i det fallet såväl översiktsplaneförhållanden som centralt läge i Umeå motivera att bl.a. ökad skuggning av grannfastigheter fick tålas. Ett motsatt exempel, där alltför stora negativa effekter – dvs. betydande olägenhet – skulle ha uppkommit, är MÖD:s avgörande den 26 augusti 2015 i mål P 11980-14. I det fallet, beläget vid Odenplan i Stockholm, skulle detaljplanen ha medfört att den klagandes lägenhet riskerade få karaktär av källarlägenhet med en betydande risk för olägenheter genom insyn i sovrums och kök, försämrade ljusförhållanden och andra störningar. Även om den fastigheten låg i ett centralt område i Stockholm där olägenheter på grund av förtätning vanligen får accepteras fann MÖD i det fallet att olägenheterna inte skäligen fick tålas.

Mark- och miljödomstolen gör i det nu aktuella målet bedömningen att detaljplanen visserligen medför försämringar och olägenheter för den klagande hyresgästen, men att detta med hänsyn till ovan nämnda omständigheter och praxis ändå inte får så-

dan omfattning att det kan anses uppnå sådan *betydande olägenhet* som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Enligt domstolens bedömning innebär inte heller i övrigt de förändringar som planen möjliggör att kommunen har överskridit det handlingsutrymme vid antagande av detaljplaner som kommunen har enligt 1 kap. 2 § PBL. Kommunen kan inte heller anses ha gjort en felaktig avvägning enligt 2 kap. 1 § PBL mellan allmänna och enskilda intressen eller mellan motstående enskilda intressen.

Mark- och miljödomstolen finner således att överklagandet ska avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 24 november 2015.

Nils-Gunnar Elisson

Lars-Göran Boström

I domstolens avgörande har rådmannen Nils-Gunnar Elisson och tekniska rådet Lars-Göran Boström deltagit. Beredningsjuristen Sara Fritzon har varit föredragande.



Länsstyrelsen
Västerbotten

27

Beslut

Datum
2015-06-09

Ärendebeteckning
403-3749-2015

Arkivbeteckning

1(6)

Delgivningskvitto

Enligt sändlista

Överklagande av antagande av detaljplan för fastigheten Njord 23 inom centrala stan i Umeå kommun

Överklagat beslut

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 30 mars 2015 att anta detaljplan för fastigheten Njord 23 inom centrala stan i Umeå kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar överklagandena från de klaganden som inte före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Länsstyrelsen avslår Mårten Hägglund och Harry Nordströms överklaganden.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, se sista sidan.

Skälen till länsstyrelsens beslut

Rätten att överklaga

Ett beslut att anta en detaljplan får endast överklagas av den som före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. Av handlingarna i ärendet framgår att det av klagandena endast är Mårten Hägglund och Harry Nordström som har gjort detta. Redan av denna anledning ska överklagandena från övriga klaganden avvisas.

Den nu aktuella detaljplanen har tidigare antagits av byggnadsnämnden. Efter överklagande upphävde mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt genom slutligt beslut den 8 december 2014, mål nr P 1003-14, nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning med hänvisning till att nämnden inte varit behörig att anta planen. Planen med

oförändrat innehåll har därefter genom det nu överklagade beslutet antagits av kommunfullmäktige.

Vid överklagande av den av byggnadsnämnden antagna planen fann såväl länsstyrelsen som mark- och miljödomstolen att det var tydligt att Mårten Hägglund och Harry Nordström var så berörda av planen att de hade rätt att få sina invändningar mot planen prövade vid ett överklagande. Vad gäller rätten att överklaga det nu aktuella beslutet gör länsstyrelsen ingen annan bedömning. Mårten Hägglund och Harry Nordströms överklagande ska därför prövas i sak. Därvid kan konstateras att länsstyrelsens beslut att avvisa övriga överklaganden inte påverkar länsstyrelsens prövning i sak eftersom länsstyrelsen prövar Mårten Hägglund och Harry Nordströms överklaganden som skett gemensamt med de övriga.

Detaljplan

På klagandenas begäran har länsstyrelsen hållit syn på innergården till den aktuella fastigheten.

Som anförts ovan har den nu aktuella detaljplanen redan varit föremål för länsstyrelsens prövning i sak. Länsstyrelsen finner ingen anledning att nu göra en annan bedömning av de frågor som prövades då, se länsstyrelsens beslut den 2 april 2014 i ärende 403-9579-2013, s. 4-5 under rubriken Prövning av överklagandet i sak, [bilaga](#).

Vad gäller övriga frågor gör länsstyrelsen följande bedömning. Detaljplanen kan inte anses strida mot intentionerna att utveckla centrumfyrkanten i gällande översiktsplan. Översiktsplanen är inte heller rättsligt bindande. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande den 26 november 2012 gjort bedömningen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljöbedömning enligt miljöbalken inte är nödvändig. I ärendet har inte framkommit något som föranleder länsstyrelsen att nu göra en annan bedömning. Tekniska frågor såsom ev. brister i markens bärighet och brandrisker får hanteras vid bygglovsförfarandet.

Sammanfattningsvis avslår länsstyrelsen Mårten Hägglund och Harry Nordströms överklaganden.

Tillämpliga bestämmelser

I 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900) görs en generell hänvisning till 22 § förvaltningslagen (1986:223). Enligt denna bestämmelse får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas.

Enligt 13 kap. 11 § plan- och bygglagen får ett beslut att anta en detaljplan överklagas endast av den som före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Bestämmelser om detaljplan och dess innehåll finns i 4-6 kap. plan- och bygglagen.

Enligt bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen ska vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Bestämmelserna innehåller beskrivningar av de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas.

Enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen får planläggning av markområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Bestämmelser om miljöbedömningar av planer finns i 6 kap. miljöbalken.

Överklagandet

Mårten och Siri Hägglund m.fl., samtliga hyresgäster boende på Kungsgatan 46 A, 46 B och 48, har gemensamt överklagat kommunens beslut och har, som deras talan får förstås, yrkat att länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut.

Till stöd för sin talan har klagandena i huvudsak anfört följande.

Detaljplanen strider mot intentionerna i kommunens gällande översiktsplan, Fördjupning för de centrala delarna, antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 2011. Enligt översiktsplanen ska centrumfyrcanten utvecklas som en plats för handel, arbete, boende och kultur. Kollektivtrafik, gående och cyklister ska prioriteras framför bilberoende. För att få ett bra underlag bör även flera kvarter ses som en enhet istället för att detaljplaner tas fram fastighet för fastighet.

En miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas med bedömning av påverkan på luftkvaliteten, framförallt möjligheten att klara miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, och buller. Innergården är redan idag överbelastad med mängder av lastbilar till bl.a. två restauranger och ICA som ständigt stör boendemiljön. Uppgifterna om utökade transporter för hotellverksamheten inför beslutet är undermåliga. En hotellverksamhet av denna storlek kommer att behöva betydligt fler transporter än en hämtning av tvätt respektive sopor per vecka. De kommer även att drabbas av ökad trafik till och från hotellet.

Av en tidningsartikel publicerad i Västerbottens Kuriren den 10 juni 1995 framgår att NCC redan då ville bygga bostäder på Parketten men att luftföroreningarna bedömdes vara för höga samt att det var olämpligt att bygga bostäder på ett parkeringshus. Utsläpp och luftföroreningarna har knappast minskat sedan dess.

Ljusförhållandena för byggnaderna i kvarterets norra del mot Kungsgatan kommer att påtagligt försämrats genom skuggning under största delen av året. Ljusinsläppet kommer att halveras för de lägenheter som har fönster på sydsidan.

Att ersätta björkarna utmed Storgatan med ett avsvängningsfält påverkar Storgatans utformning och gående negativt.

Undersökning av markens bärighet har inte gjorts.

Klagandena vill även särskilt lyfta fram brandrisken med ett hotell i träkonstruktion ovanpå ett parkeringshus där ca 12 000 liter bränsle förvaras i dagligen parkerade bilar. Bränder i parkeringshus har eskalerat och en brand i Parketten skulle få ett explosionsartat förlopp där deras lägenheter är mycket utsatta. Vidare saknas en utrymningsplan för hotellet och det är oklart om det finns tillräckligt utrymme för räddningsfordon på innergården. Undersökningar om brandväggar mellan de olika fastigheterna i kvarteret har inte gjorts.

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Anna Stenmark med Åsa Borgardt som föredragande.

Anna Stenmark
Länsjurist

Åsa Borgardt
Länsjurist

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Sändlista:

Kungsgatan 46 A, 903 26 Umeå
Ulla-Britt och Hans Andersson
Elin Kyrö Stålnacke
Maria Gripenhoftner
Karl Adolf Frisé

Kungsgatan 46 B, 903 26 Umeå
Mårten och Sigrid Hägglund
Maj-Lis och Elsie Sandström
Anita och Harry Nordström
Anna, Mikael och Marcus Westergård
Thomas Hedlund och Emma Hammarberg Hedlund

Daniel Nosek och Maja Näsström
Magnus Vikberg och Hanna Larsson
Lars-Ivan Jakobsson
Pernilla, Adam och Thorbjörn Lundberg
Lisa och Jeffrey Nash
Harriet Nyvall

Kungsgatan 48, 903 26 Umeå

Markus Helmerius
Inga-Britt och Ulrik Frohm
Bengt Backlund och Ingrid Westerlund
Riita Wilander och Kjell Nilsson
Karin Wallgren och Conny Sehlstedt
Carola och Robert Granström
Rosemarie Hallman

Kopia till:

Kommunfullmäktige i Umeå kommun, detaljplanering@umea.se
Roy Andersson, roy.roy@telia.com



Lännsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2015-04-13

Ärendebeteckning
404-3054-2015
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun

901 84 Umeå

Lännsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna NJORD 23 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har 2015-03-30 § 55 antagit rubricerad detaljplan. Lännsstyrelsen 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 lännsstyrelsen elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.

Susanne Fahlgren
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2015-03-30

Kommunfullmäktige

Tid: Måndagen den 30 mars 2015 kl. 9:00-16:50

Plats: Kommunfullmäktigesalen

Beslutande: Se separat förteckning

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Margareta Rönngren (S) Elmer Eriksson (M)

Sekreterare: Agneta Flumé §§ 39-70

Agneta Flumé

Ordförande:

Marie-Louise Rönmark
Marie-Louise Rönmark

Justerare:

Margareta Rönngren
Margareta Rönngren

Elmer Eriksson
Elmer Eriksson

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum: 2015-03-30

Anslaget har satts upp: 2015-04-08

Anslaget tas ner: 2015-04-30

Förvaringsplats: Kommunledningsstaben, nämndkansliet

Underskrift:

Kerstin Magnusson
Kerstin Magnusson

Övriga deltagare

Tjänstemän

Jonas Jonsson, stadsdirektör

Susanne Aidanpää, ekonomidirektör

Monika Fryxå, redovisningschef

Anna Holmstedt Persson, nämndsekreterare

Marie Sandström Öberg, kommunrevisor

Claes Björnberg, presskommunikatör

§ 55

Diariennr: KS-2013/00606

Detaljplan för fastigheten Njord 23 inom Centrala stan Umeå kommun

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Njord 23

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar till ökad byggrätt inom fastigheten Njord 23 i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för hotell, handel, kontor och teknisk anläggning. Ytterligare syften är att bekräfta pågående markanvändning för bostads-, handels- och garageändamål, säkerställa att enbart markanvändningen handel får förekomma i markplan, säkerställa befintlig parkeringskapacitet och att grunddragen i kvarterets gestaltning ska bibehållas.

Näringslivs- och planeringsutskottet har tillstyrkt planförslaget i tidigare planeringsskede med den huvudsakliga bedömningen att planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Därmed ansågs planen kunna prövas i byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

Efter beslut om antagande i byggnadsnämnden överklagades ärendet till mark- och miljödomstolen (MD). Ärendet återförvisades därefter av MD till kommunen med hänvisning att det är av principiell karaktär och sådant allmänintresse att behov finns att anta planen i kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens protokoll januari 2015

Granskningsutlåtande

Planbeskrivning

Plankarta

PM Kulturmiljö

PM Luftföroreningar

Samrådsredogörelse

Beredningsansvariga

Elin Pietroni

Daniel Lindström

Näringslivs- och planeringsutskottets beslutsordning

Förslag till beslut.

att anta detaljplanen för Njord 23

Kommunstyrelsens beslutsordning

Enligt näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

Kommunfullmäktiges beslutsordning

Följande yttrar sig:

Peder Westerberg, Ulrik Berg, Patrik Brännberg, Hans Lindberg.

Yrkanden

Peder Westerberg (FP), Ulrik Berg (M), Hans Lindberg (S) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Patrik Brännberg (AP) – Avslag.

Propositionsordning som godkänns

Kommunstyrelsens förslag mot avslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat enligt kommunstyrelsens förslag. Votering begärs.

Voteringsproposition

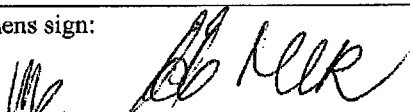
Ja-röst för kommunstyrelsens förslag

Nej-röst för avslag

Omröstningsresultat

Med 59 ja-röster mot 2 nej-röster, 3 ledamöter som avstår från att rösta och 1 som är frånvarande beslutar kommunfullmäktige att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Voteringslista



Bilaga till Kommunfullmäktiges protokoll.

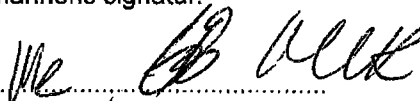
Voteringslista nr. 4

Umeå kommunfullmäktiges sammanträde den 30 mars 2015 klockan 15:16:15.

Antagande detaljplan för fastigheten Njord 23 inom Centrala stan, Umeå kommun

Ledamöter	Parti	Krets	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Frånv
Marie-Louise Rönmark ordf.	(S)	1:a		X			
Sven-Olov Edvinsson 1:e vice	(C)	1:a		X			
Carin Nilsson 2:e vice	(S)	2:a1		X			
Hans Lindberg	(S)	2:a		X			
Anders Ågren	(M)	1:a		X			
Moa Brydsten	(S)	1:a		X			
Ulrik Berg	(M)	2:a		X			
Andreas Lundgren	(S)	1:a		X			
Nasser Mosleh	(MP)	1:a		X			
Margareta Rönngren	(S)	1:a		X			
Ulrika Edman	(V)	2:a		X			
Lasse Jacobson	(V)	1:a	Arijan Kan	X			
Stefan Nordström	(M)	1:a		X			
Tomas Wennström	(S)	1:a		X			
Lennart Johansson	(M)	2:a	Asa Ågren Wikström	X			
Janet Ågren	(S)	1:a1	Björn Tegström	X			
Peder Westerberg	(FP)	2:a		X			
Mattias Larsson	(C)	2:a		X			
Peter Burström	(S)	2:a1	Mea Sethson	X			
Tommy Holmgren	(S)	2:a		X			
Lykke Brodin	(FI)	1:a				X	
Peter Sedlacek	(FP)	1:a		X			
Håkan Johansson	(S)	2:a1		X			
Anna-Karin Sjölander	(C)	1:a		X			
Elisabeth Zachrisson	(V)	1:a		X			
Ellika Nordström	(-)	1:a		X			
Elmer Eriksson	(M)	1:a		X			
Veronica Kerr	(KD)	1:a		X			
Lena Karlsson Engman	(S)	2:a		X			
Guðrun Nordborg	(V)	1:a					X
Lennart Arvidsson	(V)	1:a		X			
Christer Lindvall	(S)	1:a1		X			
Anders Sellström	(KD)	2:a		X			
Malin Forss	(MP)	2:a	Thomas Fritz	X			
Ingela Wallrud	(S)	2:a	Ingrid Gustafsson	X			
Bernt Andersson	(S)	2:a		X			
Petter Nilsson	(SD)	2:a		X			
Åsa Bäckström	(V)	1:a		X			
Terese Andersson	(M)	1:a	Elin Jonsson	X			
Ima Olofsson	(S)	1:a		X			
Ulrica Westerlund	(FP)	1:a		X			
Jan Hägglund	(AP)	1:a			X		
Kerstin Nilsson	(C)	2:a	Solveig Granberg	X			
Marianne Löfstedt	(M)	2:a		X			
Ingemar Jangvad	(S)	1:a1		X			
Ari Leinonen	(S)	1:a		X			
Birger Andersson	(SD)	1:a		X			
Gabriel Farrysson	(MP)	1:a		X			
Emma Nilsson	(S)	1:a2		X			
Jan-Olov Carlsson	(V)	1:a		X			
			Transport:	47	1	1	1

Justeringsmännens signatur:



Forts. voteringslista nr. 4 Umeå kommunfullmäktiges sammanträde den 30 mars 2015.

				Transport:			
				47	1	1	1
Ledamöter	Parti	Krets	Ersättare	Ja	Nej	Avst	Frånv
Lennart Holmlund	(S)	2:a/2	Andreas Sjögren	X			
Gunilla Berglund	(M)	1:a		X			
Per-Erik Johansson	(S)	1:a/2		X			
Mattias Sehistedt	(V)	2:a		X			
Filip Hallbäck	(FI)	1:a				X	
Igor Jonsson	(M)	2:a		X			
Elin Fjellström	(FI)	2:a				X	
Emma Strömberg	(FP)	2:a		X			
Marikk Henriksson	(S)	2:a/2		X			
Beatrice Årebrand	(S)	1:a/3		X			
Tina Myhrberg	(M)	2:a		X			
Paulina Granberg	(S)	2:a/3		X			
Caroline Täljblad	(V)	2:a		X			
Patrik Brännberg	(AP)	2:a			X		
Natalja Kaganovich	(M)	1:a	Leif Lundgren	X			
SUMMA:				59	2	3	1

Justeringsmännens signatur:

MR AB RLR



Sammanträdesprotokoll

2015-01-28

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 28 januari 2015 kl. 13:00-17:15

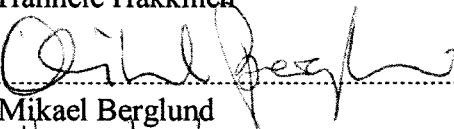
Plats: Lektionssalen, Brandförsvaret

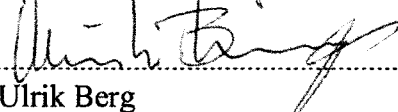
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
 Ola Borgström (S), ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 1-27, 29-38
 Stefan Hagström (S), ersättare för Ola Borgström (S) § 28
 Emma Nilsson (S), ersättare för Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Roger Persson (FP)
 Eric Bergner (C)
 Anders Sellström (KD)
 Mattias Sehlstedt (V)
 Emmeli Renlund (V) §§ 1-34
 Maria Myrstener (V), ersättare för Emmeli Renlund (V) §§ 35-38

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 1-38
 Hannele Häkkinen

Ordförande: 
 Mikael Berglund

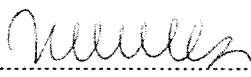
Justerare: 
 Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2015-01-28
 Anslaget har satts upp: 2015-02-04
 Anslaget tas ner: 2015-02-26
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:


 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S)

Maria Vängbo (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (M)

Lennart Persson (C)

Maria Myrstener (V)

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Anders Lidman, mätningsingenjör, § 2

Tomas Strömberg, planchef, §§ 5-6, 9-19, 34-35, 37-38

Anders Aubry, planarkitekt, § 7

Karin Eriksson Hultén, planarkitekt, § 8

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 20-29

Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, §§ 30-31

Hannele Häkkinen, sekreterare

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Erik Thurell, planarkitekt

Göran Vingren, mätningsingenjör

Maria Norstedt, planhandläggare

Marie Häggström, lantmäterichef

Niklas Forsgren, kommunikatör

Olle Forsgren, stadsarkitekt

§ 5

Njord 23

Diariernr: PLA 12-25

Detaljplan för Njord 23 – påbyggnad hotell

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Njord 23 och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar till ökad byggrätt inom fastigheten Njord 23 i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för hotell, handel, kontor och teknisk anläggning. Ytterligare syften är att bekräfta pågående markanvändning för bostads-, handels- och garageändamål, säkerställa att enbart markanvändningen handel får förekomma i markplan, säkerställa befintlig parkeringskapacitet och att grunddragen i kvarterets gestaltning ska bibehållas.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i oktober 2013 och reviderats november 2013.

Ärendet har tidigare varit föremål för beslut om antagande i byggnadsnämnden (2013-11-22, § 258). Ärendet överklagades till mark- och miljödomstolen (MD) som 2014-12-08 avslag byggnadsnämndens invändning om hyresgästernas klagerätt, upphävde byggnadsnämndens beslut den 22 november 2013, § 258, om att anta detaljplan för fastigheten Njord 23 och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

MD bedömer att det är tydligt att de boende är så berörda av detaljplanen att de har rätt att få sina invändningar mot planen prövade vid ett överklagande.

MD kunde inte finna att den nu aktuella fördjupade översiktsplanen uttrycker underlag för ett entydigt och avgränsat delegationsutrymme till byggnadsnämnden. Man fann också att detaljplanen, utan att det konkret anvisas i den fördjupade översiktsplanen, medger en betydande volym av väsentligt högre bebyggelse i centrala Umeå som påtagligt påverkar

stadsbilden samt påverkar utblickar och ljusinsläpp för såväl centralt belägen och välbesökt allmän platsmark (Renmarkstorget) som för ett inte obetydligt antal enskilda boende i närområdet. Planen kan möjligen även ha påverkan på riksintresset Storgatsmiljön genom centrum. Planen är också en del av en stegvis förtätning av centrum där planen, även om den endast omfattar en fastighet, får en påverkan som på olika sätt berör ett eller flera kvarter och inte heller saknar intresse med hänsyn till miljökvalitetsnormerna för luft. Avvägningen mot de boende i grannfastigheterna är också av kvalificerat slag.

Ärendet återförvisades till kommunen för fortsatt handläggning vilket gör att byggnadsnämnden ånyo har ärendet på sitt bord. Ärendet, enligt MD, berör således översiktplanens räckvidd för kommunfullmäktiges delegation till byggnadsnämnden (principiell karaktär) men också, enligt MD:s bedömning, att byggnaden påtagligt påverkar stadsbild samt både allmänna och enskilda intressen.

Kvarstående synpunkter

De synpunkter som inkommit innan utgången granskningstid och som inte blivit tillgodosedda listas nedan.

- Umeå Energi
- Fastighets Aktiebolaget Tegelhörnan
- Samuel Mali'n, Kungsgatan 46 B, 903 26, Umeå
- Harry Nordström, Kungsgatan 46 B, 903 26, Umeå
- Mårten Hägglund, Kungsgatan 46 B, 903 26, Umeå

Följande övriga får inte sina synpunkter tillgodosedda:

- Västerbottens museum
- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (Ej aktuellt med 13:12 § PBL)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2015-01-12

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande, daterat november 2013
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer, daterad oktober 2013, reviderad november 2013
- Planbeskrivning, daterad oktober 2013, reviderad november 2013
- Samrådsredogörelse, daterad oktober 2013

- Bilagor till planbeskrivningen
 - Kulturmiljöstudie daterad september 2013, reviderad november 2013
 - PM Luftföroreningar Detaljplan Njord 23 Umeå stad

Beredningsansvarig

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tjänsteskrivelse

2015-01-12

Byggnadsnämnden

NJORD 23

Diariennr: PLA 12-25

Detaljplan för Njord 23 - påbyggnad hotell

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen och föra den vidare till kommunfullmäktige för antagande

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar till ökad byggrätt inom fastigheten Njord 23 i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för hotell, handel, kontor och teknisk anläggning. Ytterligare syften är att bekräfta pågående markanvändning för bostads-, handels- och garageändamål, säkerställa att enbart markanvändningen handel får förekomma i markplan, säkerställa befintlig parkeringskapacitet och att grunddragen i kvarterets gestaltning ska bibehållas.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i oktober 2013 och reviderats november 2013.

Ärendet har tidigare varit föremål för beslut om antagande BN (2013-§ 258). Ärendet överklagades till Mark- och miljödomstolen (MD) som 2014-12-08 avslög byggnadsnämndens invändning om att hyresgästerna klagorätt, upphävde byggnadsnämndens beslut den 22 november 2013, § 258, om att anta detaljplan för fastigheten Njord 23 och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

MD bedömer att det är tydligt att de boende är så berörda av detaljplanen att de har rätt att få sina invändningar mot planen prövade vid ett överklagande.

MD kunde inte finna att den nu aktuella fördjupade översiktsplanen uttrycker underlag för ett entydigt och avgränsat delegationsutrymme till byggnadsnämnden. Man fann också att detaljplanen, utan att det konkret anvisas i den fördjupade översiktsplanen, medger en betydande volym av väsentligt högre bebyggelse i centrala Umeå som påtagligt påverkar stadsbilden samt påverkar utblickar och ljusinsläpp för såväl centralt belägen och välbesökt allmän platsmark (Renmarkstorget) som för ett inte obetydligt antal enskilda boende i närområdet. Planen kan möjligen även ha påverkan på riksintresset Storgatsmiljön genom centrum. Planen är också en del av en stegvis förtätning av centrum där planen, även om den endast omfattar en fastighet, får en påverkan som på olika sätt berör ett eller flera kvarter och inte heller saknar intresse med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna för luft. Avvägningen mot de boende i grannfastigheterna är också av kvalificerat slag.

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 12-25

Ärendet återförvisades till kommunen för fortsatt handläggning vilket gör att byggnadsnämnden ånyo har ärendet på sitt bord. Ärendet, enligt MD, berör således översiktplanens räckvidd för kommunfullmäktiges delegation till byggnadsnämnden (principiell karaktär) men också, enligt MD:s bedömning, att byggnaden påtagligt påverkar stadsbild samt både allmänna och enskilda intressen.

Beredningsansvarig

Tomas Strömberg

Kvarstående synpunkter

De synpunkter som inkommit innan utgången granskningstid och som inte blivit tillgodosedda listas nedan.

- Umeå energi
- Fastighets aktiebolaget Tegelhörnan
- Samuel Mali' n, Kungsgatan 46 B, 90326, Umeå
- Harry Nordström, Kungsgatan 46 B, 90326, Umeå
- Mårten Hägglund, Kungsgatan 46 B, 90326, Umeå

Följande övriga får inte sina synpunkter tillgodosedda:

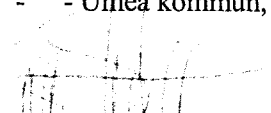
- Västerbottens museum
- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (Ej aktuellt med 13:12 § PBL)

Antagandehandlingarna är

- Granskningsutlåtande daterad november 2013
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer daterad oktober 2013,
- reviderad november 2013
- Planbeskrivning daterad oktober 2013, reviderad november 2013
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2013
- Bilagor till planbeskrivningen:
 - Kulturmiljöstudie daterad september 2013, reviderad november 2013
 - PM Luftföroreningar Detaljplan Njord 23 Umeå stad 2013-08-14

Protokoll med handlingar sänds till:

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


Tomas Strömberg
Planchef

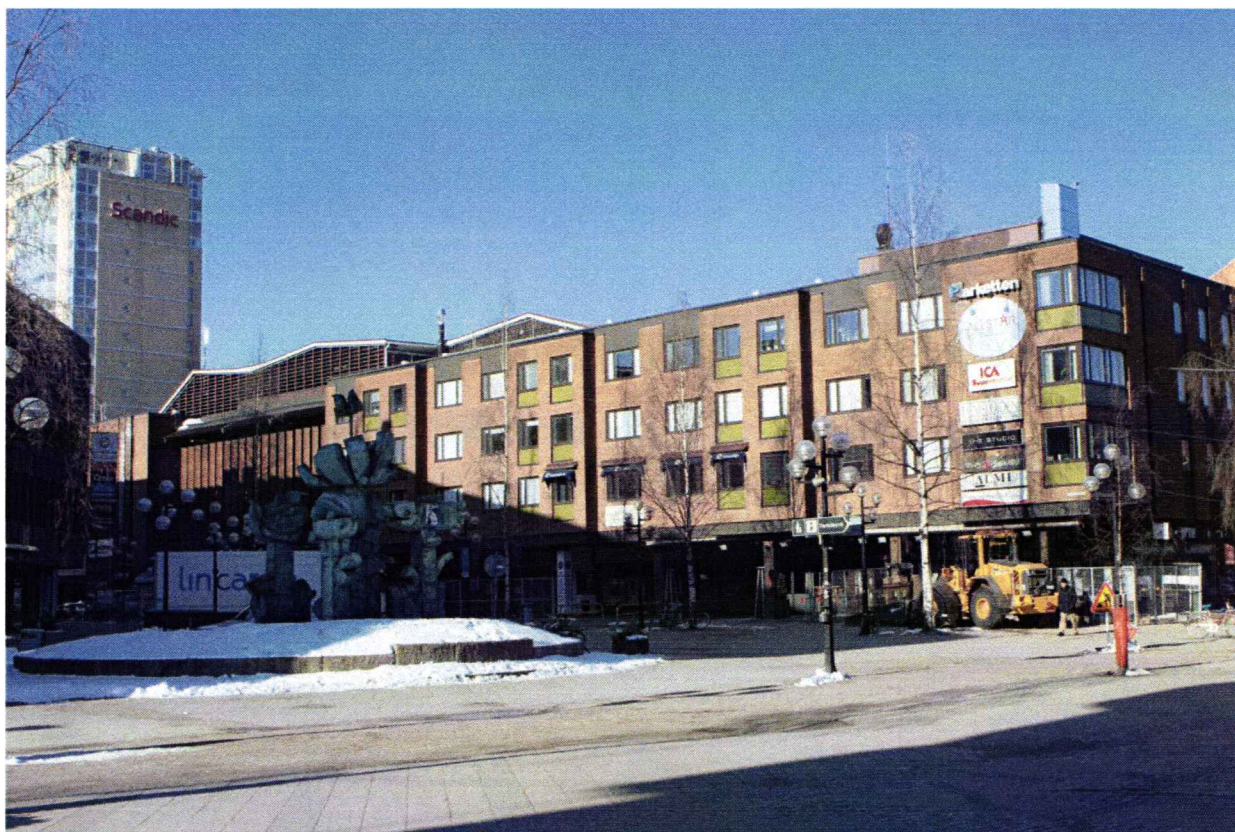


DETALJPLAN

Dnr PLA 12-25

Detaljplan för fastigheten Njord 23
inom Centrala stan,
Umeå kommun, Västerbottens län

Antagandehandling, oktober 2013
rev. november 2013



*Om inte annat anges är foton i planbeskrivningen tagna av Marie Arkebäck,
Sweco Architects AB.*

Innehåll

Handlingar.....	5
Syfte	5
Planprocessen.....	5
Planprocessens delmoment	5
Plandata.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.....	7
Detaljplan.....	7
Riksintresse och kulturmiljövård	7
Behovsbedömning.....	8
Pågående planering	8
PLANOMRÅDET OCH ANGRÄNSANDE GATOR.....	10
Fastigheten Njord 23	10
Storgatan	10
Renmarkstorget	11
Kungsgatan.....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	13
Bebyggelse och markanvändning	13
Gestaltning	16
Det offentliga rummet.....	19
TRAFIK, ANGÖRING OCH PARKERING.....	19
Trafik och angöring.....	19
Parkering	20
Cykelplats.....	22
STÖRNINGAR.....	23
Buller.....	23
Luftkvalitet.....	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING	27
Vatten och avlopp	27
Värme.....	28
El	28
Avfall	28
Ventilation.....	28
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	29
Genomförandetid	29
Tomtindelning.....	29
GENOMFÖRANDE	29
Organisatoriska frågor.....	29
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Tekniska frågor	31
Planekonomiska frågor	31
Tidplan	31
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	31

Stadsbild och kulturmiljö	31
Skuggstudier.....	32
Parkering	34
Buller.....	35
Luft.....	35
Vatten och avlopp	36
El	36
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	37

Detaljplan för fastigheten Njord 23 inom Centrala stan Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

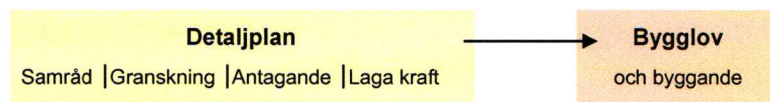
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Bilaga 1, Kulturmiljöstudie
- Bilaga 2, Luftkvalitetsstudie
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtandet

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar till ökad byggrätt inom fastigheten Njord 23 i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för hotell, handel, kontor och teknisk anläggning. Ytterligare syften är att bekräfta pågående markanvändning för bostads-, handels- och garageändamål, säkerställa att enbart markanvändningen handel får förekomma i markplan, säkerställa befintlig parkeringskapacitet och att grunddragen i kvarterets gestaltning ska bibehållas.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med så kallat normalt planförfarande.

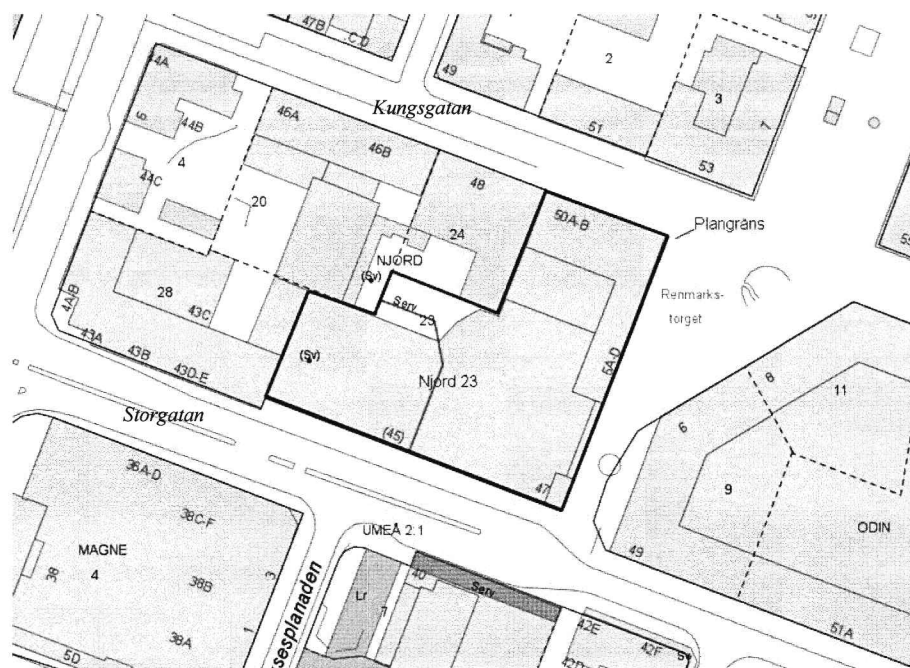


Planprocessens delmoment.

Plandata

Markägoförhållanden, läge och areal

Detaljplanen omfattar fastigheten Njord 23 som ligger i den östra delen av kv Njord. Planområdet är centralt placerat i Umeå och angränsar i öster till Renmarkstorget, i söder till Storgatan och i norr till Kungsgatan. Kv Njord angränsar i väster till Västra Esplanaden. Planområdet är ca 4 500 m² och har privat ägare.



Kartan visar planområdet och fastigheterna inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För planområdet gäller översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala delarna, antagen den 29 augusti 2011.

Fördjupningen anger att Umeås tillväxt bör så långt som det är möjligt samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet för att en hållbar stadsutveckling ska skapas. En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen, såsom gång och cykel, mer konkurrenskraftiga.

Fördjupningen anger för centrumfyrcanten att stadskärnan ska utvecklas som plats för handel, arbete, boende och kultur. Andelen bostäder ska öka och plats ska ges för evenemang och nöjesliv.

Stadsdelen ska karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll där kollektivtrafik, gående och cyklister prioriteras. Stadsdelen ska domineras av kommersiella lokaler men kompletterande bebyggelse ska alltid prövas med inriktning på bostäder. Stadskärnans identitet kan stärkas genom att utveckla samspelet mellan nytt och gammalt. Varsamhet ska prägla förhållandet till den befintliga strukturen. Befintliga fastigheter kan ge ett tillskott genom ny- och påbyggnader. Innergårdar och gränder kan gradvis utvecklas till nya offentliga stråk. Ny bebyggelse ska föregås av en process som säkerställer en god gestaltning samt att förändringen ska bidra till en önskvärd utveckling av det offentliga rummet. Attraktiva handelsstråk och platser bör

bibehållas och utvecklas genom ett samarbete mellan kommun, fastighetsägare och handel.

Sammantaget bedöms planförslaget inte strida mot intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen berör riksintressen enligt 3 kap miljöbalken, se vidare under rubriken "Riksintresse och kulturmiljövård". Inga riksintressen enligt 4 kap miljöbalken berörs.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. överskrids i centrala Umeå för kvävedioxid (NO²) och gränsvärdet för partiklar (PM10) tenderar att överskridas, se vidare under rubriken "Störningar".

Detaljplan

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Njord m.fl., laga kraft/fastställd 1973-03-16. Planen medger område för bostads-, handels- och garageändamål i fyra våningar i planområdets nordöstra hörn. I den södra, sydvästra och västra delen av planområdet medges område för handels- och garageändamål upp till en höjd av +22 meter över nollplanet, i den nuvarande byggnaden ryms fem våningar. I den västra delen av planområdet medges även att marken ska vara tillgänglig för gemensamma varutransporter.

Detaljplan för fastigheten Njord 24 m.fl., laga kraft 1989-07-18. I norra delen av planområdet medges en gemensam innergård för varutransporter och i byggnaden mot gården medges handel i bottenvåningen och parkering upp till en höjd av +22 meter över nollplanet.

För planområdet gäller även *förslag till ändrad tomtindelning inom del av kv Njord*, fastställd 1973-06-06 som avses upphävas inom nu aktuellt planområde i och med detta förslag till detaljplan.

Riksintresse och kulturmiljövård

Planområdet ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap § 6. Riksintresset benämns *Delar av Umeå centrum*. I riksintressebeskrivningen anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset "Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttrycker för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia". Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om en ny riksintressebeskrivning, där riksintressets värdekärnor redovisas och beskrivs. Kv Njord angränsar i söder till värdekärnan *Storgatasmiljön genom centrum*.

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsen har den 28 november 2012 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen utgår ifrån att ljusförhållanden, förorenad luft och buller från omgivningen inarbetas i planförslaget och att en kulturmiljöstudie upprättas för att belysa projektets påverkan på riksintresset och de två värdekärnorna (Storgatasmiljön genom centrum och Västra kvarteren) som förslaget angränsar till.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 19 november 2012 till och med 10 december 2012.

De allmänna konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas längre fram i denna planbeskrivning.

Pågående planering



Kartan visar planområdet och angränsande kvarter, fastigheter och gatunät.

Audumbla 8 och kv Embla

Nytt planprogram har tagits fram för Audumbla 8 och kv Embla, norr om planområdet. Syftet med planprogrammet är att kartlägga och prioritera bland frågeställningar som ska beaktas inom programområdet och dess angränsande stadsrum.

Kulturväven

Inom kv Heimdal samt på kajen, sydost om planområdet, uppförs byggnaden Kulturväven. Kulturväven ska vara en mötesplats i staden och inhysa bland annat kultur och handel. Projektet kommer indirekt att påverka kv Njord genom ändrade trafikströmmar och en förändrad stadsbild.

Magne

För kv Magne, sydväst om planområdet, antogs en ny detaljplan i januari 2013. Detaljplanen möjliggör ytterligare ett höghus och byggnader med kontor, affärer och bostäder. Projektet kommer indirekt att påverka kv Njord genom ändrade trafikströmmar och en förändrad stadsbild.



Flygfoto över planområdet, markerat med figur.

PLANOMRÅDET OCH ANGRÄNSANDE GATOR

Fastigheten Njord 23

Kvarteret Njord ligger i västra delen av centrumfyrkanten i anslutning till Renmarkstorget, Storgatan och Kungsgatan. Inom fastigheten Njord 23 finns handel, kontor, bostäder och ett av stadens största parkeringsgarage, Parketten, med 374 platser. Parkeringsgaraget inryms i den fem våningar höga byggnaden mot Storgatan medan den fyra våningar höga byggnaden mot Renmarkstorget inhyser handel i bottenvåningen och kontor samt bostäder i de övre våningarna. Byggnaderna är uppförda på 1970-talet och är i rödbrunt och gulbrunt tegel. All mark inom fastigheten är ianspråktagen och är antingen bebyggd eller hårdgjord. Tillfart till fastigheten sker via Storgatan.



Bild från Renmarkstorget och Storgatan.

Storgatan

Storgatan har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen från det att staden grundades på 1600-talet. Med den första bron över älven blev Storgatan ännu mer ett affärsstråk. Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan och handelscentrum flyttades successivt till Kungsgatan och det nya Rådhusstorget. Storgatan har idag kvar en del butiker och verksamheter i bottenvåningen men fungerar till stor del som transportstråk och offentlig miljö med monumentala byggnader och några förnäma bostadshus. Storgatan är i riksintressebeskrivningen redovisad som värdekärnan ”Storgatasmiljön genom centrum”. År 2002 rustades Storgatan upp mellan Västra Rådhusgatan och Renmarkstorget och återställdes till ett mer ursprungligt utseende. Gatans körbana blev 6,5 m bred och på vardera sidan anlades fem meter breda gångbanor kantade av björkar. Mellan träden anordnades längsgående parkeringar.

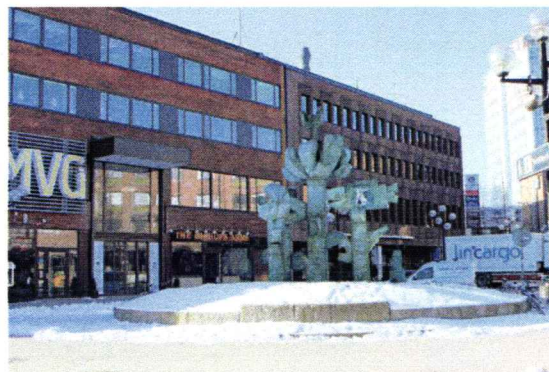


Storgatan, taget i höjd med planområdet mot väster. Foto: Åsa Hermansson

På Storgatans södra sida är byggnaderna mycket varierade i höjd och uttryck. Hotellet som ligger i kvarteret Brage har en gatufasad i 2-3 våningar mot Storgatan, men har en indragen byggnadskropp som höjer sig ytterligare ca 12 våningar. Byggnaderna i kv Magne längs Storgatan är i tre våningar där den första består av handelslokaler med entréer och skyltfönster mot Storgatan. För kvarteret finns en detaljplan som medger en indragen byggnadskropp som inte får överstiga + 52,4 meter över nollplanet, vilket motsvarar ytterligare ca 9 våningar jämfört med idag. Inom kvarteret mot Västra Esplanaden finns idag ett 12 våningar högt kontorshus. Mellan Västra Esplanaden och Västra Rådhusgatan ger byggnaderna längs Storgatans norra sida ett mer enhetligt intryck. Byggnaderna är storskaliga och ca fyra våningar höga. På Storgatans norra sida längs fastigheten Njord 23 finns en rad med björkar.

Renmarkstorget

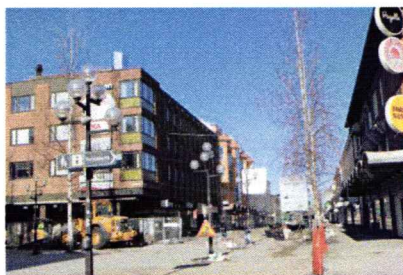
Renmarkstorget färdigställdes i dess nuvarande utformning 1984. Byggnaderna runt torget är i tre till fyra våningar och uppfördes mellan början av 1960-talet och 1980-talets mitt. Byggnaderna inrymmer butiker, restauranger, pubar, kontor och bostäder. På torget finns Stig Lindbergs konstverk "Fontänskulptur" från år 1976. Fram till år 1890 gick Renmarksbäcken där torget ligger idag. Bäckens utgjorde den västra gränsen för Umeås stadskärna. År 1890 kulverterades bäcken. Byggnaderna på torgets östra sida följer bäckens tidigare sträckning och avviker därför från stadens relativt strikta rutnätsstruktur.



Renmarkstorget, Stig Lindbergs Fontänskulptur samt byggnaderna som följer Renmarksbäckens forna sträckning.

Kungsgatan

Kungsgatan är Umeås centrala gågata vars funktion sträcker sig från Renmarkstorget till Västra Kyrkogatan. Under våren och sommaren 2013 skedde en ombyggnad av sträckan Renmarkstorget – Västra Esplanaden, från gata till gågata. I och med ombyggnaden sträcker sig gågatan från Västra Esplanaden till Västra Kyrkogatan. Gågatan är kantad med butiker, restauranger och gallerior. Mellan Renmarkstorget och Västra Esplanaden kantas Kungsgatans södra sida av byggnader i fyra våningar inom kv Njord. Kungsgatans norra sida kantas av byggnader i en till tre våningar inom kv Audumbla och kv Ymer.



Ö.t.v. Kungsgatan sett västerut från Renmarkstorget. Ö.t.h. byggnader på Kungsgatans södra sida. N.t.v och n.t.h. byggnader på Kungsgatans norra sida.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse och markanvändning

Planförslaget möjliggör att det befintliga parkeringshuset med handel i bottenvåningen kan byggas på med ytterligare tre våningar för hotell och/eller kontor, totalt möjliggörs åtta våningar. I bottenvåningen ut mot Renmarkstorget möjliggörs inglasning av den befintliga pelargången.



Illustration som visar en möjlig gestaltning av kvarteret Njord. Sett från Renmarkstorget.

Planförslaget innebär att ytan för det befintliga hörnhuset vid Renmarkstorget/Kungsgatan får beteckningen bostäder, kontor och handel [**BKH**]. Planbestämmelser styr att handel endast får anordnas i markplan [**v₂**] och att bostäder och kontor ej får anordnas i markplan [**v₁**]. Högsta antalet våningar är fyra [**IV**], utöver detta får teknikutrymmen anordnas på tak till en högsta sammanlagd bruttoarea på 115 m² [**v₃**]. Planbestämmelserna möjliggör en inglasning av den befintliga pelargången mot Renmarkstorget och innebär totalt en utökad byggrätt för handelsändamål på ca 150 m².

Till hörnhuset finns det i dag en innergård som är anordnad på taket till en envåningsbyggnad på kvarterets insida. Planförslaget bekräftar genom bestämmelsen handel samt bostadsgård på bjälklag [**HB₁**] att befintlig innergård får anordnas på bjälklag ovanför ett område med markanvändningen handel. Denna bestämmelse möjliggör tredimensionell fastighetsbildning av område för handel respektive bostäder. Högsta antalet våningar är en [**I**].

Söder om bostadsgården finns en befintlig byggnadsdel som inhyser handel och parkeringsgarage. Planförslaget bekräftar befintlig markanvändning genom bestämmelserna [**PH**]. Planbestämmelserna styr att handel endast får

anordnas i markplan [v₂]. Högsta antalet våningar är fem [V], utöver detta får teknikutrymmen anordnas på tak till en högsta bruttoarea på 70 m² [v₄].



Illustrationer som visar möjlig gestaltning av kvarteret Njord. Överst, ljussättning och gestaltning av fasaden mot Storgatan. Nederst kvarteret Njord sett från Storgatan/ Renmarkstorget. (Samtliga illustrationer är framtagna av Arkitekthuset Monarken)

Planförslaget möjliggör en påbyggnad på den del av parkeringshuset som vetter mot Storgatan. Planförslaget anger markanvändning *parkering, hotell, kontor, handel*. *Teknisk anläggning får uppföras i bottenvåningen i det nordvästra hörnet [PRKHE₁]*. Planförslaget styr den totala bruttoarean för parkering, hotell, kontor och teknisk anläggning genom bestämmelserna *Minsta sammanlagda bruttoarea är 9 000 m² för parkering inom [PRKHE₁] [e₁]*, *Största sammanlagda bruttoarean är 9 000 m² för hotell och kontor inom [PRKHE₁] [e₂]* och *Största sammanlagda bruttoarea är 50 m² för teknisk anläggning [E₁] [e₃]*. Planbestämmelserna styr att handel endast får anordnas i markplan [v₂]. Högsta antalet våningar är åtta [VIII] och högsta

byggnadshöjd i meter över nollplanet är +36 meter, i sydöstra hörnet tillåts en byggnadshöjd i meter över nollplanet på +38 meter för att möjliggöra åtkomst till taket samt hisschakt. Utöver angivet våningsantal får teknikutrymmen anordnas på tak till en högsta bruttoarea på 200 m² [v₅]. Mot Renmarkstorget tillåts en utbyggnad i en våning [I], en fortsättning på inglasningen av den befintliga pelargången.

Passagen mellan Storgatan och innergården säkerställs genom planbestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning*.

Fastighetens innergård säkerställs genom planbestämmelsen *Byggnad får inte uppföras* samt att *Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning*. Bestämmelserna medger dock att utrymningstrappa får anordnas.



Illustration som visar möjlig gestaltning av kvarteret Njord sett från Storgatan.

Aktuellt projekt planerar att bygga på befintligt parkeringshus i fem våningar med ytterligare tre våningar avsedda för hotell. Hotellens lobby, reception och café planeras i bottenvåningen med entré mot Storgatan. Hotellrummen planeras att finnas på våning 6-8. Gym, spa och utställningslokal planeras till det översta våningsplanet.

Gestaltning

Planförslaget möjliggör att byggnaden mot Storgatan (befintligt parkeringshus) får öka sin högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet från +22 m till +36 m samt +38 m inom sydöstra hörnet. Påbyggnaden ändrar byggnadens skala och volym samt upplevelsen av gaturummet.

Planförslaget innebär även att de tre befintliga teknikutrymmena på byggnaden mot Renmarkstorget bekräftas genom planbestämmelserna *Teknikutrymmen får anordnas på tak (utöver angivet våningsantal) till en högsta sammanlagd bruttoarea på 115 m²/70 m² [v₃] / [v₄]*. Den totala arean begränsas för att förhindra att alltför stora och många teknikbyggnader uppförs som kan uppfattas som en ytterligare våning. Teknikutrymmen möjliggörs även för den planerade påbyggnaden mot Storgatan genom planbestämmelsen *Tekniska utrymmen får anordnas på tak (utöver angivet våningsantal) till en högsta sammanlagd bruttoarea på 200 m². De tekniska utrymmena får inte anordnas närmare än 5 meter från fasadliv [v₅]* Indragningen från fasadlivet medför att teknikutrymmena inte är synliga från omgivande gator.

I det sydöstra hörnet av byggnaden mot Renmarkstorget/Storgatan möjliggörs åtkomst till taket samt hisschakt genom att högsta byggnadshöjden över nollplanet sätts till +38 m. För att skapa en enhetlig gestaltning möjliggörs samt föreslås att hela hörnet mot Renmarkstorget/Storgatan byggs i samma höjd och med enhetlig gestaltning.

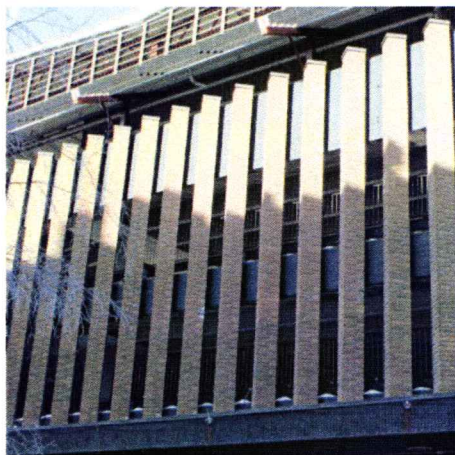
I bilaga till den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna finns en kulturmiljökartan där ett stort antal byggnader har markerats som värdefulla, däribland byggnaderna inom planområdet. Byggnaderna inom planområdet beskrivs även i *Byggnadsordning för Centrumfyrcanten i Umeå – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag*. Byggnadsordningen var ute på samråd under sommaren 2013.

För byggnaden i norra delen av planområdet säkerställs fasadernas värde mot Kungsgatan/Renmarkstorget genom varsamhetsbestämmelsen *Fasader på befintlig byggnad, som vetter mot Kungsgatan och Renmarkstorget ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga [k]*. Det exteriöra värdet för byggnadens fasader mot Renmarkstorget och Kungsgatan anses vara det gulbruna fasadteplet, de lätt framdragna fasadpartierna, fönstersättningen och den utvändiga bröstningen i plåt.

Byggnaden i södra delen av planområdet, parkeringshuset Parketten, beskrivs i Byggnadsordningen. Byggnadsordningen beskriver bland annat det översta planet med sitt tak av bärande fackverkskonstruktion (utsågs till prisbelönt påbyggnad 2001), det rödbruna teglet, de flervåningshögga diagonalställda pelarna samt de mellanliggande slitsarna.

I och med att en påbyggnad på tre våningar tillåts tas det befintliga taket ned och den ursprungliga byggnadens volym och karaktär förändras i en sådan grad att varsamhetsbestämmelser inte bedöms som motiverat. Planförslaget

bör även inrikta sig på att den föreslagna påbyggnaden skapar en arkitektonisk helhet med den befintliga byggnaden, vilket skulle försvåras med var-samhetsbestämmelser.



Fasaddetaljer mot Renmarkstorget i form av diagonalställda pelare, fönstersättning och utväändig bröstning i plåt.



Parkeringshuset Parkettens fasad mot Storgatan med det rödbruna teglet, de flervåningshög diagonalställda pelarna samt de mellanliggande slitsarna.



Parkeringshuset Parkettens fasad mot innergården med fasadplåt och betong.

Det är av vikt att påbyggnader och andra förändringar samspelar med befintlig bebyggelses samtliga fasader genom placering, utformning, material och färgsättning. Den planerade påbyggnaden föreslås ha ett vertikalt formspråk som bygger vidare på känslan som den befintliga byggnadens fasad mot Storgatan ger, de två olika volymerna kan uppfattas samspela och inte motverka varandra. Om påbyggnaden skulle ges ett horisontellt formspråk skiljs

de två byggnadsvolymerna åt och motverkar varandra i riktning. Vertikalitet och glaspartier kan bidra till att påbyggnaden får ett lättare formspråk. Befintlig byggnads fasad mot Storgatan är uppdelad i två delar med olika formspråk. Påbyggnadens fasad skulle kunna knyta an till detta och också vara uppdelad för att bryta ner den stora volymen. Den befintliga fasaden mot innergården är i dagsläget i viss grad eftersatt. Det är av vikt att påbyggnadens fasad mot innergården ges samma arkitektoniska dignitet som fasaden mot Storgatan.

Särskild hänsyn bör tas till hur den planerade påbyggnaden möter den befintliga byggnaden samt angränsande byggnader. Vilka olika partier möter varandra, vilka skarvar skapas och hur förhåller sig fasadpartierna i liv med varandra. Samtidigt som det bör vara tydligt att påbyggnaden är en påbyggnad som tillkommit ska de olika volymerna flätas samman så att en mjuk övergång sker.

Planförslaget innebär att den befintliga pelargången mot Renmarkstorget får bebyggas med handel. Den befintliga fasaden flyttas i och med detta ut och läggs i liv med resterande fasad (se illustration s.13). Den nya fasaden ska ha generösa skyltfönster med ett öppet intryck, de kan t.ex. vara utförda i glasningssystem med diskreta lågbyggande profiler. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *Fasaden i bottenvåningen ska bestå av glas [f₁]*. I anslutning till det befintliga parkeringsgaraget bör inte höjden på bottenvåningen överstiga befintligt skärmtak.



Fasad mot Renmarkstorget, visar den befintliga pelargången som i och med planförslaget får bebyggas med handel.
Foto: Åsa Hermansson

Aktuellt projekt planerar en inglasning av pelargången mot Renmarkstorget och en utökning av handelsytan.

Det offentliga rummet

All ny bebyggelse ska bidra till att utveckla det offentliga rummet. Fastigheten Njords byggnader vänder sig mot tre offentliga rum: Kungsgatan, Renmarkstorget och Storgatan. Detaljplanen föreslår ingen förändring som påverkar Kungsgatan. Att detaljplanen möjliggör en inglasning av den befintliga pelargången mot Renmarkstorget påverkar torget genom att yta som i dag är allmänt tillgänglig tas i anspråk för privat mark och kommersiell handelsyta. Renmarkstorget påverkas även gestaltningsmässigt då de glasade skyltfönstren ger ett annat materialintryck än pelargången. Skyltfönstren flyttas närmare torget vilket gör att de exponeras från fler platser i den offentliga miljön.

Ett genomförande av detaljplanen medför att byggnadsvolymen mot Storgatan förändras samt att fasaden får ett nytt uttryck. Aktuellt projekt innebär att en yta för lämning och hämtning av hotellgäster anordnas utanför det föreslagna hotellets entré vid Storgatan. Detta för att kunna få ett smidigt trafikflöde och en säker angöring till hotellet. Ytan kommer att påverka utformningen av Storgatan. I dag är Storgatan upprustad från Västra Rådhusgatan fram till Renmarkstorget. Det finns planer på att även resterande sträcka fram till Västra Esplanaden rustas upp så att en enhetlig gestaltning skapas.

Platsen som skapas där Renmarkstorget möter Storgatan kan ibland upplevas otrygg. Att entrén för gående till parkeringshuset vetter mot Renmarkstorget och att den planerade entrén till hotellet vetter mot Storgatan men så nära Renmarkstorget som planlösningen tillåter är faktorer som gör att platsen kan upplevas tryggare. Fasaden mot Renmarkstorget kommer förutom befintlig entré till parkeringsgaraget att vara glasad i bottenvåningen, detta säkerställs genom planbestämmelsen *Fasaden i bottenvåningen ska bestå av glas [f₁]*. För fasadavsnittet där den planerade entrén till hotellet föreslås säkerställer planbestämmelsen *Fasaden i bottenvåningen ska bestå till ½ av glas [f₂]* att stora glaspartier skapas så att möjligheten att se och synas från platsen ökar och i och med det ökar känslan av trygghet.

TRAFIK, ANGÖRING OCH PARKERING

Trafik och angöring

Storgatan har enligt mätningar utförda mellan den 7 maj och 21 maj år 2013 en trafikmängd på 8 915 motorfordon per dygn.

Ett genomförande av planen samt av aktuellt projekt kommer att innebära att trafiken till och från fastigheten ökar.

Det planerade hotellet förväntas ha en leverans av tvätt i veckan och en hämtning av avfall i veckan. Hotellet planerar inte att ha någon restaurang utan bara en enklare frukostservering. Då hotellet planerar att samarbeta

med ICA när det gäller frukost kommer inte antalet leveranser med livsmedel att öka.

Det aktuella projektet, med hotell och ökad handelsyta, planerar att lösa sitt behov av parkering bland annat genom att ca 45 parkeringsplatser tillskapas inom Parketten. Samtidigt tas ca 12 befintliga parkeringsplatser ur bruk för att tillskapa bland annat hiss och cykelparkering. Det totala parkeringsantalet planeras att öka med ca 33 platser. Då parkeringsplatserna planeras att samnyttjas och inte är låsta till hotellet eller handeln är det inte verksamheterna i sig som kommer att styra det ökade trafikflödet utan det är tillskapan- det av de ca 33 parkeringsplatserna som styr flödet. Idag alstrar varje parke- ringsplats i snitt 4 motorfordonsrörelser/dygn. Parkettens beläggningsgrad ligger på ca 80 %. Detta innebär att ett genomförande av aktuellt projekt medför att trafiken ökar med ca 100 motorfordon/dygn.

Angöring sker från Storgatan till parkeringsgarage, lastintag på innergården och till östra delen av kvarteret. Det föreslagna hotellet planeras att ha sin entré mot Storgatan.

För att skapa ett jämnt flöde i trafiken och en ur trafikhänseende säker lämning och hämtning av hotellgäster föreslås att en yta anordnas vid Storgatan för lämning och hämtning. En upprustning av Storgatan, sträckan mellan Renmarkstorget och Västra Esplanaden, planeras för att skapa en mer enhetlig gestaltning med Storgatan öster om planområdet. Utformningen av ytan för lämning och hämtning tas fram i samband med denna upprustning. Då tidplanen för upprustningen inte är fastställd kan det bli aktuellt att skapa en tillfällig yta för lämning och hämtning. Utformningen av denna yta tas fram i samarbete med väghållaren. Ytan bör vara iordningsställd innan hotellet tas i bruk.

Den kommande ombyggnaden av Renmarkstorget som bland annat ska leda till att styra varutransporter som trafikerar torget. Torget ska på så sätt bli trafiksäkrare samt att varutransporterna ska upplevas mindre störande.

Parkering

Parkering löses i enlighet med parkeringsstrategin som redovisas i fördjupningen av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Parkeringsstrategin anger att det i första hand är besökande och boende som ska beredas plats för bilparkering i stadskärnan, i sista hand arbetande/verksamma.

Det är fastighetsägaren som har ansvaret att anordna parkering inom den egna fastigheten. Parkeringsstrategin möjliggör för fastighetsägaren att köpa sig fri från detta ansvar genom *parkeringsköp*. Parkeringsköp innebär att fastighetsägaren till en lägre avgift än om de själva skulle anordna parkering kan överlåta ansvaret till Umeå kommun. Kommunen kan då erbjuda parkering i en samlad parkeringsanläggning. Detta innebär en större flexibilitet, bättre möjlighet till parkeringsledningsanslutning och större grad av samnyttjande.

Inom planområdet ligger parkeringshuset Parketten som inrymmer 374 parkeringsplatser och utgör ett av de största parkeringshusen i Centrumfyrkanten. Parketten betjänar idag boende och anställda inom och utom planområdet samt besökande. Samtliga platser i parkeringshuset samnyttjas. Parkeringshuset blir oftast fullt dagtid under vardagar samt lördag. Beläggningsgraden är ca 80 %.

Detaljplanen möjliggör för en exploatering med hotell och/eller kontor till en total yta på 9 000 m² samt 150 m² handelsyta. Gällande parkeringsnorm anger följande:

- för kontor inom centrumfyrkanten behövs 9 platser för anställd/1000 m² och 1 plats för besökande/1000 m²
- för hotell inom centrumfyrkanten behövs 1 plats för anställd/1000 m² och 4 platser för besökande/1000 m²
- för handel inom centrumfyrkanten behövs 4 platser för anställd/1000 m² och 18 platser för besökande/1000 m²

När det gäller parkering för anställda så får dessa enligt gällande parkeringsstrategi inte lösas inom centrumfyrkanten utan får genom parkeringsköp placeras utanför eller i randen av centrumfyrkanten.

Planförslaget möjliggör maximalt 9 000 m² hotell (då kvarstår ingen byggrätt för kontor) vilket innebär nio parkeringsplatser för anställda och 36 parkeringsplatser för besökande. De 36 platserna för besökande löses inom fastigheten eller genom parkeringsköp. De nio platserna för anställda löses genom parkeringsköp.

Planförslaget möjliggör även maximalt 9 000 m² kontor (då kvarstår ingen byggrätt för hotell). I aktuellt projekt är det inte aktuellt med ytterligare kontorsverksamhet. Om detta skulle bli aktuellt så innebär det att nio parkeringsplatser för besökande anordnas inom fastigheten eller lösas genom parkeringsköp. De 81 platserna för anställda löses genom parkeringsköp.

Planförslaget möjliggör även en utbyggnad av handel på 150 m² vilket innebär en parkeringsplats för anställda och cirka tre platser för besökande.

Anläggandet av det aktuella hotellförslaget medför att ca 45 parkeringsplatser tillskapas på översta parkeringsplanet. Samtidigt tas ca 12 befintliga parkeringsplatser ur bruk för att tillskapa bland annat hiss och cykelparkering. Det totala parkeringsantalet beräknas att öka med ca 33 platser.

Fastighetsägaren planerar hotell på max 8 000 m² och en utbyggnad av handel på ca 150 m². Projektets genomförande innebär ett parkeringsbehov för hotellet på ca 8 platser för anställda och ca 32 platser för besökande samt för handel på ca 1 plats för anställda samt ca 3 platser för besökande. Det totala parkeringsbehovet blir ca 9 platser för anställda och ca 35 platser för besökande.

De ca 9 parkeringsplatserna för anställda planeras att lösas genom parkeringsköp utanför centrumfyrkanten enligt parkeringsstrategin.

Parkeringsbehovet för besökande kan antingen lösas med parkeringsplatser enbart avsedda för hotellet eller med parkeringsplatser som samnyttjas.

Om parkeringsbehovet löses genom parkeringsplatser avsedda för hotellet löses de ca 35 parkeringsplatserna genom att ca 33 platser skapas i Parketten. De resterande ca 2 platserna löses inom det befintliga parkeringsbeståndet i Parketten.

Om parkeringsplatserna för besökande till hotellet samnyttjas beräknas parkeringsbehovet till ca 25 platser. Dessa platser löses inom de ca 33 platser som planeras att tillskapas.

Aktuellt projekt planerar att samnyttja parkeringsplatserna.

Erforderlig mängd parkeringsplatser avgörs i bygglovet.

För att säkerställa att parkeringshuset Parketten inte tappar i kapacitet eller ersätts av annan markanvändning säkerställs 9 000 m² parkering genom planbestämmelsen *Minsta sammanlagda bruttoarea är 9 000 m² för parkering inom [PRKHE₁] [e₁].*

Cykelplats

Ett genomförande av planen innebär att behovet av cykelplatser ökar. Fördjupningen av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna anger följande parkeringsnorm för cykel:

- för sällanköpsvaror och övrig service i centrum 20 platser/1000 m²
- för kontor 13-20 platser/1000 m²
- för hotell 4-5 platser/1000 m²

Med den yta som planen möjliggör för handel (150 m²) bör ca 3 cykelplatser anordnas, för hotell (9 000 m²) ca 45 cykelplatser och för kontor (9 000 m²), i det fall det blir aktuellt, ca 180 cykelplatser. Detta ska lösas inom fastigheten.

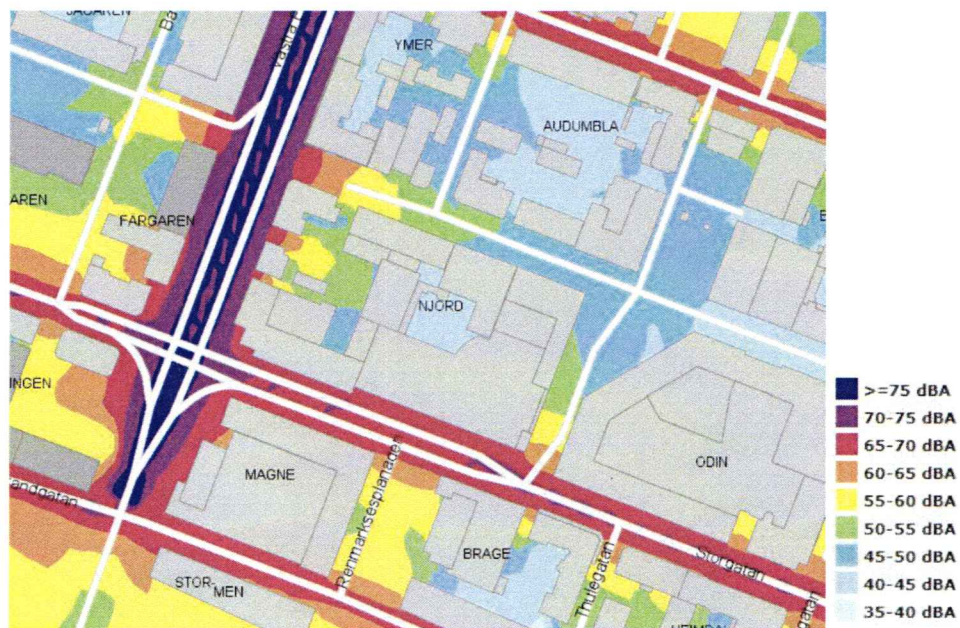
Aktuellt projekt planerar en utbyggnad av handel på ca 150 m² och hotell på ca 8 000 m². Projektets genomförande innebär att 3 cykelplatser för handel och ca 40 platser för hotell ska anordnas. De 3 cykelplatserna för handelsbesökare planeras att anordnas på allmän platsmark medan övriga cykelplatser, för hotellets anställda samt eventuella låncyklar, anordnas på våning ett i parkeringsgaraget. Erforderlig mängd cykelplatser avgörs i bygglovet.

STÖRNINGAR

Buller

Umeå kommun har gjort en kartläggning av bullernivåer från väg-, tåg- och flygtrafiken i kommunen. Bullerkartan nedan visar den beräknade situationen för omgivningsbuller år 2011. Kommunala och statliga bullerskydd som bullervallar och bullerplank har tagits med i beräkningarna medan enskilda fastigheters bullerplank eller murar inte är med i beräkningen. Detta gör att den enskilda fastigheten kan ha en lägre bullernivå än den som visas i kartan.

Kartorna ligger till grund för det fortsatta arbetet med att ta fram ett nytt åtgärdsprogram för buller i kommunen. Under våren 2013 var åtgärdsprogrammet ute på samråd, och programmet planeras att fastställas av kommunfullmäktige hösten 2013.



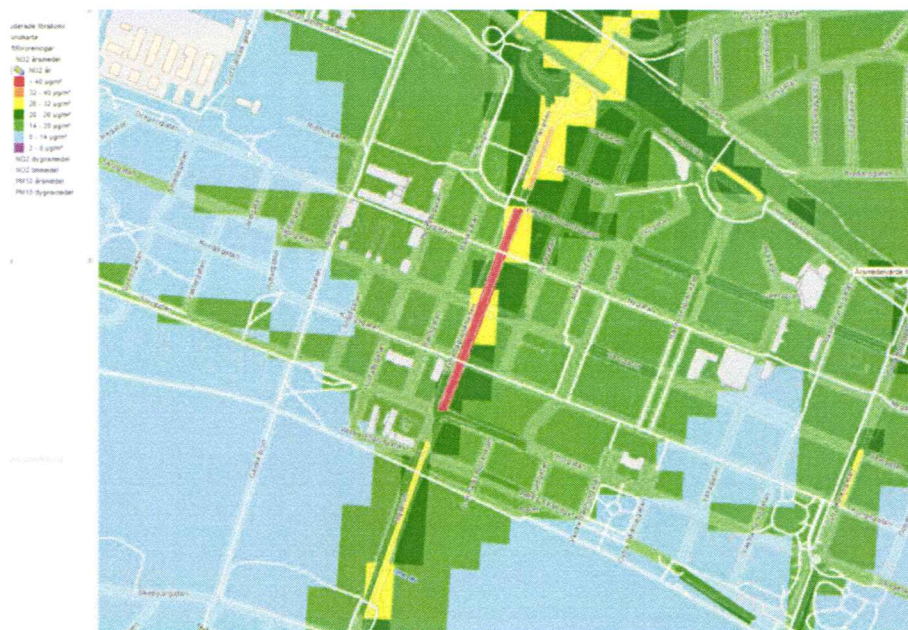
Dygnsmedelvärden 2011

Bostadsgården på innergården har låga bullernivåer som ger goda möjligheter till en väl ljuddämpad gård. Den del av planområdet som vetter mot Renmarkstorget och Kungsgatan har låga dygnsmedelvärden då de är gågator men då Renmarkstorget används som arrangemangsplats kan vissa arrangemang ge betydligt högre ljudnivåer. Storgatan har höga bullernivåer.

Planens genomförande kommer att bidra med en marginell trafikökning på Storgatan. Ökningens marginella omfattning påverkar inte nämnvärt dygnsmedelvärdet för buller. Då dygnsmedelvärdena är höga för Storgatan och då det förekommer tillfälligt höga värden vid Renmarkstorget i samband med olika evenemang kan det krävas bullerdämpande åtgärder i fasaderna mot Renmarkstorget och Storgatan. Detta för att klara ljudnivåerna

inomhus enligt Boverkets byggregler Kraven på bullerdämpande åtgärder behandlas under bygglovsskedet.

Luftkvalitet



Luftsimuleringskarta 2011 som visar halten kvävedioxider. Den gröna färgen motsvarar låga halter, orange måttliga halter och röd höga halter.

Åtgärdsprogram

De mest trafikerade gatorna i de centrala stadsdelarna i Umeå har problem med luftkvaliteten. Problemen orsakas av en kombination av stora trafikvolymer, stängda gaturum och särskilda väderfenomen som förekommer främst under vinterhalvåret, så kallad inversion. Luftens kvalitet, halten av luftföroreningar, kan variera snabbt under ett och samma dygn. Detta beror framför allt på ändringar av trafik- och väderförhållanden. Även årstiden har inverkan på luftkvaliteten. De högsta halterna är på vintern, under morgon och kväll.

Ett åtgärdsprogram har tagits fram för att minska luftutsläppen av kvävedioxider och godkändes av kommunfullmäktige 2007 och fastställdes av länsstyrelsen 2009. Den huvudsakliga källan till kvävedioxider i Umeå är motorfordonstrafiken, därför har åtgärder i första hand inriktats på att minska motorfordonstrafiken och dess utsläpp samt att omfördela trafiken. Vissa av åtgärder som programmet föreslår är nu genomförda och kan utvärderas medan andra är under genomförande eller inte har påbörjats.

Åtgärdsprogrammet är indelat i fyra åtgärdsområden:

- *Åtgärder i gatu-/vägnät* t.ex:
 - o Umeå projektet, ringleden runt Umeå Norra och östra länken är invigda. Hela ringleden planeras att vara färdigställd 2018. Omskyltning har skett i de delar av ringleden som är klar för

att styra trafiken från centrala stan. Åtgärder för att gynna bl.a. kollektivtrafik och minska framkomligheten längs med Västra Esplanaden planeras men kan inte fullt ut genomföras förrän hela ringen är färdigutbyggd. Vilket bland annat innebär en avlastning av Västra Esplanaden.

- Inom fem år ska *Intelligenta trafiksystem (ITS)* vara utbyggt vilket hjälper resenärer och transportörer att välja smarta färdmedel, färdvägar och tider att resa. Elcyklar har köpts in till kommunens verksamheter, vilka ersätter motorfordon i kommunens tjänst och även ingår i den befintliga cykelpoolen.
- Ett genomfartsförbud för tunga motorfordon mellan Ersbodarondellen och Söderslättsrondellen kommer att införas 7 oktober 2013. Detta innebär att alla tunga motorfordon som ska passera Umeå hänvisas till E4:an.
- *Åtgärder vid utsläppskällan t.ex:*
 - Miljözon införs i centrala Umeå 1 april 2014 och omfattar planområdet
- *Påverkan/styrning av trafikantbeteenden t.ex.*
 - Öka det lokala kollektivresandet, cykel
 - Umeås projektkontor för hållbarhetsfrågor "Be green Umeå" genomför regelbundet kampanjer och aktiviteter för att få medborgare att gå, cykla och åka kollektivt i större utsträckning. Alla aktiviteter utvärderas och visar att beteendet i dessa frågor förändras efter gjorda insatser.
- *Markanvändnings- och planeringsinsatser t.ex.*
 - Förtäta och bygga i kollektivtrafikstråk.
 - Parkeringsstrategin som medverkar till en hållbar planering och anpassar parkeringarna till ett växande Umeå. Parkeringsprogrammet stödjer och uppmuntrar ett hållbart användande av bil ur ekologisk, ekonomisk och social synvinkel. Parkering för besökande och boende går före arbetsplatsparkeringar i stadskärnan. Detta för att öka de besökandes tillgänglighet till stadskärnan och underlätta för en hållbar livsstil för de boende i centrum. Pilotprojektet Grönt parkeringsköp syftar till att ge fastighetsägare i Umeå centrum möjlighet att ta ansvar för arbetsresor till och från fastigheten på annat sätt än att endast erbjuda bilparkering. Detta sker genom att ge cyklisten, fotgängaren och kollektivtrafikresenären fördelar genom ett antal åtaganden såsom kollektivtrafikfond, bilpool och cykelgarage. Projektets potential att minska bilanvändandet har kalkylerats till mellan 30-40 %.

Storgatan som angränsar till planområdet ska byggas om från fyra filer till tre filer. Detta är en lokal direktåtgärd som kommer att reducera antalet motorfordon på Storgatan vilket medför bättre luftkvalitet.

Vissa av åtgärderna t.ex. genomfartsförbudet ger snabbt mätbara effekter medan livsstilspåverkan t.ex. begreenumea.se och elcyklar ger långsiktiga effekter över tid som är svårare att mäta men som ger både bättre miljö i Umeå och ett sundare leverne för individen. En del av åtgärderna är under utbyggnad tex. ringledden. När denna är klar kommer det att innebära en stor avlastning för de centrala delarna av Umeå. I väntan på att de åtgärder som är beslutade, ekonomiskt säkrade eller under utbyggnad färdigställs kan inte utvecklingen av Umeå stå still utan den bör få fortsätta vilket på kort sikt kan bidra till viss försämring av luftkvaliteten i staden men som på längre sikt är det ända hållbara för att skapa en hållbar tätare stadskärna med renare luft.

Översiktsplanen

Den nya översiktsplanen för Umeås tillväxtområde fokuserar på en förtätning av staden, både med verksamheter och med bostäder. En förtätning skulle leda till ett ökat underlag för kollektivtrafiken vilket leder till att kollektivtrafiken kan utvecklas och i sin tur minska bilberoendet. En tät kärna innebär även att transportbehovet minskar. Detta i sin tur leder till att de negativa effekterna på luftmiljön minskar. Aktuellt planförslag är ett led i att skapa en tät stadskärna och förbättra luftmiljön.

I Översiktsplanen under rubriken *Riktlinjer för luftmiljö* anges att tilluft till bostäder, kontor och handel bör placeras på motsatt sida av trafikerat gaturum och placeras högt upp. I planförslaget följs detta upp på plankartan genom att det under rubriken *Upplysningar* anges att *I bygglovsskedet ska särskild vikt läggas vid placering av friskluftintag så att ren luft säkras*. Orsaken till att inte ha en specifik planbestämmelse som anger var friskluftintaget ska placeras är för att det kan ändras över tid var luften är renast samt så utvecklas teknologin och möjligheterna till rening av luft. Lämpligaste placeringen för friskluftsintag får därför avgöras i bygglovsskedet när det är aktuellt att genomföra planen.

Aktuell detaljplan

Detaljplanens genomförande innebär att byggnadsvolymen ökar samt att en viss trafikökning sker. För att klargöra hur luftkvaliteten förändras på Storgatan på grund av planens genomförande har en luftkvalitetsutredning gjorts. Denna visar att den trafikökning på ca 200 motorfordonsrörelser/dygn som ett genomförande av planen beräknas innebära betraktas som liten och sannolikt inte mätbar när det gäller förändrade halter av kvävedioxid och partiklar som PM₁₀.

Spridningsberäkningar utförda av SMHI visar att kvävedioxidhalten på Storgatan vid kvarteret Njord ligger på mellan 48-49 µg/m³ som 98-percentil för dygnsmedelvärdet.

När det gäller förändringen av gaturummet har även de planerade påbyggnaderna inom kvarteret Magne vägts in i beräkningarna. När gaturummets förutsättningar ändras vilket ytterligare motverkar ventilation och utspäd-

ning av luftföroreningar på Storgatan riskerar luftkvalitetshalterna också att bli högre. Men detta kan också motverkas i samband med att tillgång till ozon begränsas genom påbyggnader vilket i sin tur kan innebära minskad förutsättning för oxidation av kväveoxider i gaturummet.

Storgatans gaturum är redan idag relativt inneslutet med hus på båda sidorna. En grov bedömning är att ett tillskott med en byggnadskroppshöjd på ca 10 meter med en längd på ca 80 meter kan öka kvävedioxidhalterna för dygns- och timmedelvärdena (percentilvärdena) med några (2 – 4) $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Årsmedelhalterna bedöms grovt öka med en mindre del (1-2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). För partiklar som PM_{10} bedöms haltförändringen vara i paritet eller lägre med vad som bedöms för kvävedioxid. Några $\mu\text{g}/\text{m}^3$ kan i princip innebära att exempelvis kvävedioxidhalterna som 98-percentil för dygnsmedelvärdet överskrids vid Storgatan på grund av förändrad byggnadskropp, dock torde den positiva inverkan från bl.a. åtgärdsprogrammet, förändrad motorfordonspark i framtiden med lägre utsläpp och en ombyggnad av Storgatan få en större inverkan på luftföroreningsituationen vid Storgatan.

Sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen är att de föreslagna förändringarna som kan bidra med en trafikökning på ca 200 motorfordonsrörelser/dygn betraktas som liten och sannolikt inte mätbar när det gäller förändrade halter av kvävedioxid och partiklar som PM_{10} . I dag underskrider luftföroreningshalterna miljökvalitetsnormerna vid Storgatan, fastighet Njord 23. Dock är marginalen liten till att överskrida miljökvalitetsnormen och luftföroreningsituationen vid Storgatan är att betrakta som förhöjd.

Om man väger in samtliga åtgärder i trafiken som är gjorda men vars effekter ännu inte är mätbara samt de åtgärder som är under utbyggnad samt beslutade bedöms den kommande minskningen av bl.a. partiklar och kvävedioxider i luften väga upp den sannolikt inte mätbara förändringen som ett genomförande av planen förmodas medföra.

Att förtäta i centrumfyrkanten ses som en strategisk åtgärd för att minska bilberoendet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den utökade byggrätten som detaljplanen möjliggör avses anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Kapaciteten i det befintliga nätet bedöms vara tillräckligt.

Dagvattenmängden förändras inte i och med planförslaget, då marken redan är hårdgjord. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och fördröjning bör förekomma.

En servicetunnel med dag-, vatten- och spillvattenledningar ligger parallellt med kvartersgränsen i Renmarkstorget och i Storgatan. I Renmarkstorget tangerar tunnelväggen nästan fastighetsgränsen. Förbindelsepunkter för fastigheten finns vid tomtgräns längs Storgatan. Dessa försörjer fler fastigheter än Njord 23. I passagen mellan Storgatan och fastighetens innergård finns markförlagda ledningar för fjärrvärme (omfattas av avtalsservitut) och fjärrkyla. Det är viktigt att planerad utbyggnad inte försvårar åtkomsten av ledningarna eller orsakar skador på servicetunneln. Eventuell flytt av ledningar eller förbindelsepunkter bekostas av exploatören.

Värme

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Fjärrvärme och fjärrkyla finns i staden och anslutning är möjlig.

EI

Idag elförsörjs kv Njord och intilliggande kvarter från en nätstation placerad i källarplan i nordöstra delen av fastigheten Njord 23. För att klara behovet som ett genomförande av planen innebär kan det krävas en ny nätstation. Detaljplanen möjliggör därför anläggandet av en nätstation i passagen mellan Storgatan och innergården. Nätstationen får på sätt lätt åtkomst beträffande kopplingar och service. Nätstationen beräknas bli ca 35 m².

Idag matas befintlig motorvärmaranläggning i parkeringshuset från en nätstation på kajen, om en ny nätstation anläggs ansluts motorvärmaranläggningen till denna. En ny nätstation kan, förutom att elförsörja kv Njord även innebära en förstärkning av det övriga distributionsnätet i närområdet. Nätstationen säkras genom planbestämmelsen *Parkering, hotell, kontor, handel. Teknisk anläggning får uppföras i bottenvåningen i det nordöstra hörnet. [PRKHE₁]*. Nätstationens area begränsas genom planbestämmelsen *Största sammanlagda bruttoarea är 50 m² för teknisk anläggning[E₁] [e₃]*.

Avfall

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. NOA 11 – *Anvisningar för ny- eller ombyggnation av avfallsutrymmen* från Umeå Vatten och Avfall ska tillämpas för avfallsutrymmena och tillfartsvägarna.

En plats för återvinning planeras i västra delen av fastigheten i passagen till innergården.

Ventilation

I bygglovskedet ska särskild vikt läggas vid placering av friskluftintag så att ren luft inomhus säkras. Detta anges på plankartan under rubriken *Upplysningar*.

För att säkra luftkvaliteten i parkeringshuset, hotellet och handelslokalerna kan det behövas separata ventilationssystem. Det är även viktigt att utluften från parkeringshuset inte ligger nära inluften till hotellet och handelslokalerna. För att spara energi kan frånluften från hotellet och handelslokalerna tas till att värma upp parkeringshuset.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast 5 år efter att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser (se plan- och bygglagen 4 kap 39 §).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför, (se plan- och bygglagen 14 kap 9 §). Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men den kan ändras eller upphävas utan rätt till ersättning för fastighetsägaren.

Tomtindelning

Den nu aktuella detaljplanen ersätter den gamla tomtindelningen som därmed upphävs i sin helhet. Detta säkerställs genom planbestämmelse under rubriken *Administrativa bestämmelser*.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

I dagsläget regleras planområdet av följande detaljplaner/tomtindelningar:

- förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Njord m.fl. akt 2480K-P101/1973
- detaljplan för fastigheten Njord 24 m.fl. akt 2480K-P122/1989
- tomtindelning inom kv. Njord akt 2480K-103/1973

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman inom planområdet. Inom planområdet finns det ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar fastigheten Njord 23. Lagfaren ägare av fastigheten är Norrporten 3 Struktur AB.

Genom detaljplanen upphävs befintlig tomtindelning inom området.

Planen medger att ytterligare tre våningar får bebyggas över det befintliga parkeringshuset inom fastigheten.

Tredimensionell fastighetsbildning möjliggörs för den befintliga bostadsgården på bjälklag i norra delen av planområdet. Genom tredimensionell fastighetsbildning kan även fastighet för eventuell nätstation bildas.

Rättighet för nätstation och tillhörande ledningar kan tryggas med antingen servitut eller eventuellt ledningsrätt i berörd fastighet.

I dagsläget belastas Njord 23 av servitut för vatten- och avloppsledningar till förmån för Njord 24. Om fastighetsbildning sker ska servitutet ligga kvar på Njord 23.

Det tidigare x-området mot Renmarkstorget (säkerställde att marken var tillgänglig för allmän gångtrafik) tas bort för att möjliggöra en utökning av handelsytan.

Markändamålen knyts till olika våningsplan eller till utnyttjandegrad. Detta säkerställs genom bestämmelser för utnyttjandegrad och placering, utformning och utförande.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Njord 23	<p>En uppdelning av fastigheten medges. Detta kan ske genom avstyckning av fastigheter för speciella ändamål, t.ex. genom tredimensionell fastighetsbildning.</p> <p>Gemensamhetsanläggningar skall inrättas för de anläggningar som används av flera fastigheter gemensamt. Detta bör särskilt beaktas vid tredimensionell fastighetsbildning.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.</p>

Tekniska frågor

Grundförhållandena i centrala Umeå är allmänt komplicerade. En översiktlig utredning angående vilken belastning parkeringshusets befintliga stomme tål har genomförts och anses vara ytterligare tre våningar.

Behov av kompletterande grundundersökning, grundläggningssätt m.m. ska klaras ut i samband med bygglov.

Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med ägaren av Njord 23.

Ägaren till fastigheten Njord 23 bekostar planläggnings- och exploateringskostnader inom fastigheten.

Ersättning för ianspråktagande av mark avsett för allmän gångtrafik utgår till Umeås kommun från fastighetsägaren.

En eventuell flytt av Umeå vatten och avfall AB's ledningar och förbindelsepunkter bekostas av exploatören.

Utanför fastigheten på allmän platsmark bekostar fastighetsägaren de ca tre cykelplatser som krävs enligt parkeringsstrategin samt anläggande av ytan avsedd för hämtning och lämning av hotellgäster vid Storgatan. Det kan bli aktuellt att ytan för lämning och hämtning får anläggas i två steg. Först en temporär lösning och sedan en permanent, fastighetsägaren bekostar båda stegen. Underhåll och skötsel av cykelplatserna samt den föreslagna ytan för hämtning och lämning står Umeå kommun för.

Tidplan

Samråd av detaljplanen skedde i maj och juni 2013. Granskningsutställning, detta skede, sker under oktober 2013. Därefter kan detaljplanen antas, vilket beräknas till november 2013.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

Nedan beskrivs förmodade konsekvenser av planens genomförande.

Stadsbild och kulturmiljö

En kulturmiljöstudie har genomförts för att utreda vilka konsekvenser som planens genomförande får på kulturmiljön. Nedan följer en sammanfattning av studien.

Planförslaget påverkar riksintresset för kulturmiljö *Umeå (AC 10)* genom att högre bebyggelse än idag medges inom planområdet, dock i ett kvarter som redan idag har en modern karaktär och som inte ingår i någon av riksintressets värdekärnor. Konsekvenserna består i att stadsbilden förändras och därmed även möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden. Dessa konsekvenser bedöms dock inte vara så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår. Den värdekärna inom riksintresset som främst påverkas är *Storgatsmiljön genom centrum*. Kv Njord har en fasad mot Storgatan och planförslaget medger där en åttavåningsbyggnad, 14 meter högre än det nuvarande parkeringshuset. Konsekvenserna för värdekärnan blir att det gatuavsnitt där Kv Njord ligger får en förändrad skala, där de äldre byggnaderna i närheten, Reiniuska gården och Wiknerska gården, kan upplevas som mer underordnade än de gör idag. Att märka är dock att Kv Njord ligger i en del av Centrala stan som har en i huvudsak modern karaktär och som redan idag är starkt präglad av två höga hus, Thulehuset och Plazahuset.

En indirekt konsekvens av planförslaget är att den befintliga björkrad utmed Storgatan vid Kv Njord kan komma att behöva fällas. Björkalléerna såsom ett av de stadsbyggnadsmässiga karaktärsdrag som lyfts fram i riksintressebeskrivningen riskerar därmed att försvagas. Återplantering eller nyplantering skulle kunna minska de negativa konsekvenserna.

Inga byggnadsminnen berörs direkt av planförslaget. Kv Njord är synligt från flera byggnadsminnen, men på så långt håll att upplevelsen av dessa inte bedöms påverkas nämnvärt av den påbyggnad som planförslaget medger.

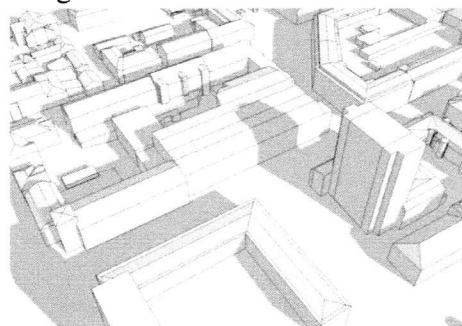
Kv Njord ligger delvis inom fornlämningen Umeå 128:1 (kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden. Om schakt i fornlämningen blir aktuell så krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

I den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna samt i byggnadsordningen för Centrumfyrkanten redovisas ett antal byggnader som kulturhistoriskt värdefulla, däribland byggnaderna inom planområdet. I planförslaget finns varsamhetsbestämmelser för fasaderna mot *Kungsgatan/Renmarkstorget*, som följs upp vid hantering av bygglov.

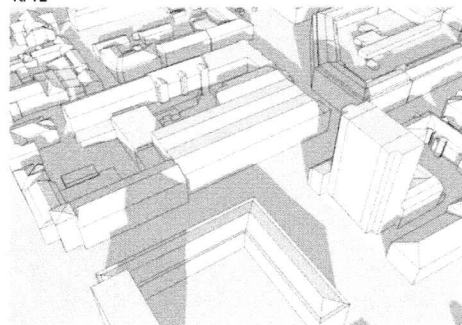
Skuggstudier

Skuggstudier har genomförts för att visa hur den föreslagna byggnationen påverkar utomhus- och inomhusmiljöer såsom innergården och Renmarkstorget samt kringliggande byggnader. Skuggstudierna är framtagna för vårdagjämning, midsommar och höstdagjämning vid fyra tidpunkter på dagen. Nedan redovisas ett urval från skuggstudien. De valda tidpunkterna som redovisas är då den planerade påbyggnaden påverkar angränsande utomhus- och inomhusmiljöer som mest. Som jämförelse har en bild lagts till för varje klockslag som visar skuggningen i nuläget.

Kvarteret Njord
Från sydväst 20 mars
nuläge:

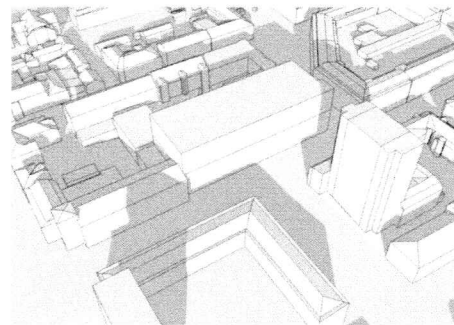
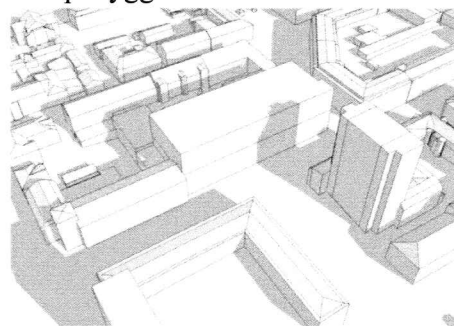


KI 12



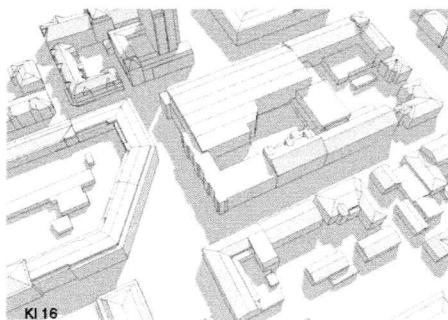
KI 15

med påbyggnad:



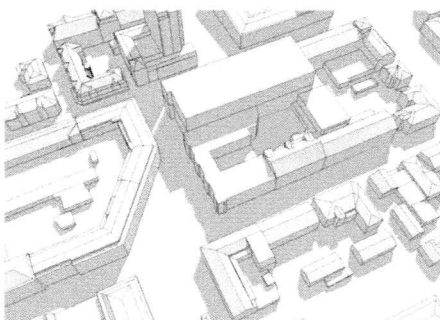
Den föreslagna påbyggnaden som detaljplanen möjliggör kan under vissa tider på året (vår och höst mitt på dagen) skugga byggnaderna i kvarterets norra del mot Kungsgatan mer än vad det befintliga parkeringshuset gör idag. Även bostadsgårdarna kan komma att skuggas främst under den mörka delen av året. Under högsommaren står solen högt och innebär ingen eller liten skuggning av innergårdarna. Det är främst mitt på dagen och på eftermiddagen som vissa delar av gårdarna samt de övre våningarna får ökad skuggning.

Renmarkstorget
Från nordost 21 juni
nuläge:

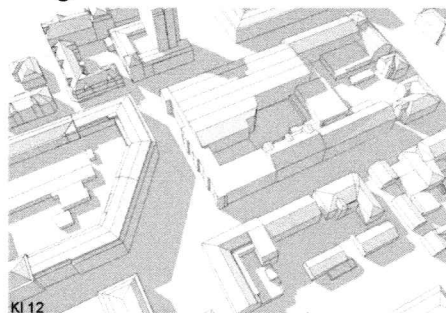


KI 16

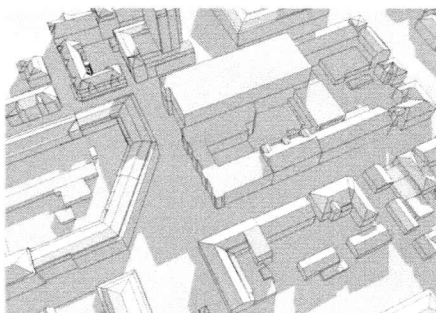
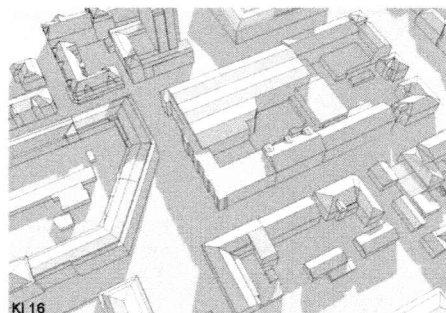
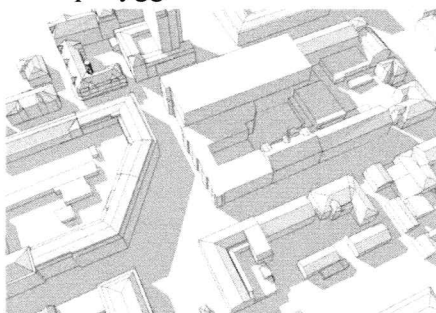
med påbyggnad:



Från nordost 15 sep
nuläge:



med påbyggnad:



En påbyggnad innebär att södra delen av Renmarkstorget skuggas i större utsträckning under eftermiddagar på våren och under sommaren. På hösten blir skuggningen mer påtaglig då påbyggnadens skugga även skuggar den östra delen av torget på eftermiddagen. Även byggnaden på Renmarkstorgets östra sida i kvarteret Odin kan komma att få ökad skuggning på eftermiddagarna.

Sammanfattande kommentar till skuggstudierna

Ett genomförande av planen kommer att innebära en ökad skuggverkan. Den sammantagna påverkan på kvarteret Njord och Renmarkstorget anses dock acceptabel då den ökade skuggningen inte innebär att byggnader, gårdar eller torg kommer i skugga hela året. Vissa tider på året blir skuggningen mer påtaglig, men områdets centrala läge och stadens behov att förtätas i centrumfyrkanten anses väga upp den ökade skuggningen.

Parkering

Då nästan hela fastigheten Njord 23 är bebyggd är det inte möjligt att anordna parkering någon annanstans än inom det befintliga parkeringshuset Parketten. Ett genomförande av planen kan därför innebära att beläggningen i parkeringshuset Parketten ökar.

Beroende på vilka verksamheter som anordnas inom Njord 23 påverkas det befintliga parkeringshuset Parketten i olika grad. Om det anordnas kontor (9000 m²) påverkas Parketten i begränsad utsträckning då endast besökandes parkering, nio stycken, bör anordnas inom fastigheten eller genom par-

keringsköp. Parkering för anställda, 81 stycken, måste enligt parkeringsstrategin anordnas utanför centrumfyrkanten.

Om det istället anordnas hotell (9 000 m²) innebär det ett parkeringsbehov på nio parkeringsplatser för anställda och 36 parkeringsplatser för besökande. De 36 platserna för besökande löses inom fastigheten eller genom parkeringsköp. De nio platserna för anställda löses genom parkeringsköp utanför centrumfyrkanten. Parketten och/eller närliggande parkeringshus påverkas då i större utsträckning.

Aktuellt projekt med hotellverksamhet (8 000 m²) och utökning av handeln (150 m²) innebär ett totalt parkeringsbehov på 35 platser för besökande och nio platser för anställda. Aktuellt projekt planerar även att anordna 33 parkeringsplatser ytterligare inom Parketten. Parkeringsplatserna för de anställda planeras att lösas genom parkeringsköp utanför centrumfyrkanten. Detta innebär att de befintliga platserna inom Parketten påverkas till mindre del.

Om platserna för besökande samnyttjas sänks parkeringsbehovet till 25 platser för besökande. Om Parketten samtidigt utökas med 33 platser kvarstår åtta platser till förfogande för annan verksamhet/besökande.

Erforderlig mängd parkeringsplatser avgörs i bygglovet.

Under bygglovsskedet kommer delar av Parketten att behöva stängas under vissa perioder.

Buller

Planens genomförande kommer att bidra med en marginell trafikökning på Storgatan. Ökningens marginella omfattning påverkar inte nämnvärt dygnsmedelvärdet för buller. Då dygnsmedelvärdena är höga för Storgatan och då det förekommer tillfälligt höga värden mot Renmarkstorget kan det krävas bullerdämpande åtgärder i fasaderna mot Renmarkstorget och Storgatan. Detta för att klara ljudnivåerna inomhus enligt Boverkets byggregler. Kraven på bullerdämpande åtgärder behandlas under bygglovsskedet.

Luft

De föreslagna förändringarna som kan bidra med en trafikökning på ca 200 motorfordonsrörelser/dygn betraktas som liten och sannolikt inte mätbar när det gäller förändrade halter av kvävedioxid och partiklar som PM₁₀. I dag underskrider luftföroreningshalterna miljö kvalitetsnormerna vid Storgatan, fastighet Njord 23. Dock är marginalen liten till att överskrida miljö kvalitetsnormen och luftföroreningssituationen vid Storgatan är att betrakta som förhöjd.

Om man väger in samtliga åtgärder i trafiken som är gjorda men vars effekter ännu inte är mätbara samt de åtgärder som är under utbyggnad samt be-

slutade bedöms den kommande minskningen av bl.a. partiklar och kvävedioxid i luften väga upp den sannolikt inte mätbara förändringen som ett genomförande av planen förmodas medföra.

Att förtäta i centrumfyrcanten ses som en strategisk åtgärd för att minska bilberoendet.

Vatten och avlopp

Det befintliga vatten- och avloppsnetzets kapacitet beräknas räcka till det ökade behovet som en exploatering innebär.

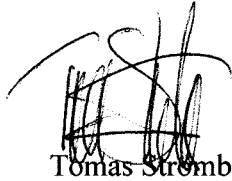
EI

En påbyggnad med tre våningar för hotell med ca 200 rum kan innebära att en förstärkning av elnätet i denna del av staden behövs. Detaljplanen möjliggör därför för en nätstation i passagen mellan Storgatan och innergården. Om en ny nätstation blir aktuell kan motorvärmarnläggningen i parkeringshuset som idag matas från en nätstation på kajen läggas om till den nya nätstationen. En ny nätstation kan, förutom att elförsörja kv Njord även innebära en förstärkning av det övriga distributionsnätet i närområdet. Den befintliga nätstationen på kajen kan i och med en ny nätstation eventuellt avvecklas. Nätstationen säkras genom planbestämmelse.

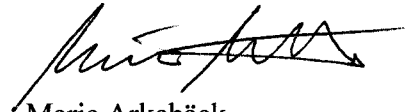
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Umeå kommun	Tomas Strömberg	planchef
	Fredrik Björkman	kartingenjör
	Frida Bergström	trafikingenjör
	Mattias Berggrund	KLM-chef
Sweco Architects	Marie Arkebäck	planeringsarkitekt
	Sara Bergvin	planeringsarkitekt

Umeå kommun, november 2013
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Marie Arkebäck
Planeringsarkitekt



Granskningsutlåtande

1 (8)

Diarienummer: PLA 12-25

Datum: November 2013

Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten Njord 23 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Njord 23 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar till ökad byggrätt inom fastigheten Njord 23 i centrala Umeå. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för hotell, handel, kontor och teknisk anläggning. Ytterligare syften är att bekräfta pågående markanvändning för bostads-, handels- och garageändamål, säkerställa att enbart markanvändningen handel får förekomma i markplan, säkerställa befintlig parkeringskapacitet och att grundragen i kvarterets gestaltning ska bibehållas.

Samråd och utställning

Planen handläggs med så kallat normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-05-23 – 2013-06-14 samt granskning under tiden 2013-09-30 – 2013-10-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsen har den 26 juni yttrat sig över planförslagets samrådshandlingar.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen betonar att det är av stor vikt att tillkommande bebyggelse uppförs med sådan arkitektonisk kvalitet så att värdet av riksintresseområdet Centrala Umeå inte åsidosätts. Länsstyrelsen framför att några väl valda utformningsbestämmelser som utgår från planbeskrivningens text om utformning/gestaltning underlättar och ger rättsligt stöd åt kommande bygglovprövning samt säkerställer önskad arkitektur.

Kommentar

Kommunen vidhåller svårigheten med att i detalj styra utformningen av den planerade påbyggnaden genom planbestämmelser som ska vara tydliga och uppföljningsbara. Då det först i projekteringskedet kan fastställas vad som är

Umeå kommun		Kundtjänst Plan och bygg	
Detaljplanering		Besöksadress	Skolgatan 31 A
Postadress	901 84 UMEÅ	Tel	090-16 13 61
Tel växel	090-16 10 00	Fax	090-16 13 68
E-post	detaljplanering@umea.se	E-post	planobygg@umea.se
		Webbadress	www.umea.se
		Org nummer	212000-2627

möjligt/lämpligt att genomföra är risken stor att för detaljerade bestämmelser försvårar/försämrar ett bra slutresultat. I den fördjupade översiktsplanen klargörs att byggnadsnämnden har i uppgift att se till att byggnaderna håller en hög arkitektonisk kvalitet genom hela plan- och bygglovsprocessen. I bygglovsskedet har byggnadsnämnden möjlighet att styra utformningen med stöd av PBL 8:1§ och 8:2§.

Inför antagandet av planen har diskussioner med fastighetsägaren fortskridits när det gäller gestaltningen av den planerade påbyggnaden. Planbeskrivningen har kompletterats med nya illustrationer. Bygglov har medverkat med stadsarkitekt i gestaltningsarbetet, överlämnandet av byggnadens gestaltning från planskedet till bygglovsskedet har skett succesivt.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydds-nämnden

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskydds-nämnden beslutar att lämna planförslaget utan erinran.

Bakgrund och motivering

Kvävedioxidhalten på Storgatan, mitt för det planerade hotellet beräknas idag ligga just över den övre utvärderingströskeln ($48 \mu/m^3$) för miljökvalitetsnormen som dygnsmedelvärde. Tillskottet av trafik på Storgatan beräknas ge en trafikökning om ca 200 motorfordon per dygn. Detta i kombination med ökad byggnadshöjd kan öka kvävedioxidhalterna för dygns- och timmedelvärdena (persentilvärden) med 2-4 μ/m^3 .

Kommunen planerar att bygga om Storgatan som angränsar till planområdet från fyra filer till tre filer. Detta är en lokal direktåtgärd som kommer att reducera antalet fordon på Storgatan, vilket förbättrar luftkvaliteten. Åtgärder i kommunens översiktsplan och åtgärdsprogrammet för luft ska också förbättra luftkvaliteten på sikt. Att förtäta i stadens centrala delar är en strategisk åtgärd för att minska bilberoendet.

Då det förekommer tillfälligt höga ljudnivåer nattetid mot Renmarkstorget kan det krävas bullerdämpande åtgärder i hotellets fasader mot Renmarkstorget och Storgatan för att klara ljudnivåerna inomhus enligt Boverkets byggregler. Kraven på bullerdämpande åtgärder behandlas under bygglovsskedet.

BOLAG, UMEÅ KOMMUN

Umeå vatten och avfall AB

Umeå vatten och avfall AB har inget att erinra.

Umeå kommun

Detaljplanering

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

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31 A
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68
E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Umeå energi

Umeå energi anser att granskningshandlingarna bör kompletteras genom att ett u-område (4 m bred) läggs ut i planen från fastighetsgräns mot Storgatan fram till den eventuella nätstationen, detta för att säkerställa kablarnas läge.

I passagen mellan Storgatan och fastighetens innergård finns markförlagda ledningar för fjärrvärme (omfattas av avtalsservitut) och fjärrkyla. Dessa ledningar skall även fortsättningsvis vara tillgängliga för normalt underhåll.

I övrigt hade Umeå energi åsikter av redaktionell karaktär.

Kommentar

Kablar till den eventuella nätstationen säkerställs med antingen servitut eller ledningsrätt.

Planbeskrivningen kompletteras med informationen om markförlagda ledningar. Ändringar av redaktionell art görs i planbeskrivningen.

BOENDE**BoKultur, kv Njord 20, registrerad bostadsrättsförening**

Bokultur anser att detaljplanen tar otillräcklig hänsyn till hur ett plangenomförande påverkar boendemiljön.

Bokultur vill att mätning utav buller samt luftföroreningar på innergården ska genomföras.

Bokultur efterfrågar åtgärder för de permanentboende inom kvarteret för att minska buller samt luftföroreningar på innergården i kvarteret Njord.

Kommentar

Bullernivåerna och halten av kvävedioxider och partiklar ligger enligt befintliga beräkningar för innergården på godkända nivåer.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon nämnvärd ökning av antalet fordon till innergården då det endast är varutransporter som belastar innergården. I aktuellt projekt planeras en leverans av tvätt i veckan och en hämtning av avfall i veckan. Vid ett genomförande av planen anläggs en yta för lämning och hämtning vid Storgatan. Om det är köbildning till innergården kan denna yta även nyttjas av väntande fordon. Detta bör leda till en säkrare trafiksituation och en lugnare innergård. Att Storgatan planeras att minskas ner från fyra filer till tre filer reducerar antalet fordon på Storgatan. Detta samt åtgärder i kommunens översiktsplan och åtgärdsprogrammet för luft som har genomförts

Umeå kommun*Detaljplanering***Postadress** 901 84 UMEÅ**Tel växel** 090-16 10 00**E-post** detaljplanering@umea.se**Kundtjänst Plan och bygg****Besöksadress** Skolgatan 31 A**Tel** 090-16 13 61**Fax** 090-16 13 68**E-post** planobygg@umea.se**Webbadress** www.umea.se**Org nummer** 212000-2627

och som planeras att genomföras bedöms förbättra luft- samt bullerförhållandena på innergården.

ORGANISATIONER

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen anser:

- att detaljplanen inte är förenlig med bestämmelserna i plan- och bygglagen
- att detaljplanen måste anpassas till miljö kvalitetsnormerna
- att hälsoproblemen pga luftföroreningar måste tas på allvar

Naturskyddsföreningen anser att det inte finns säkra halter av luftföroreningar och att miljö kvalitetsnormerna är godtyckligt satta. Luftföroreningarna påverkar hälsan negativt även om miljö kvalitetsnormerna inte överskrids. Problemet med luften beror på decennier av dålig trafikplanering, där framkomligheten för biltrafiken prioriterats och hälsoeffekter av luftföroreningar nonchalerats.

Enligt 2 kap 10 § plan- och bygglagen ska Umeå kommun vid planläggning och i andra ärenden följa miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken.

Ordet fordon används frekvent i planbeskrivningen. Naturskyddsföreningen vill påminna om att även cyklar är fordon och elbilar och tåg. Detaljplanen skulle bli tydligare om författaren undviker ordet fordon och i stället skriver vad det är som avses.

Kommentar

Se miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande ovan gällande luftkvaliteten och kommunens strategi gällande förtätning i stadens centrala delar.

Kommunen har följt 2 kap 10 § PBL samt 5 kap. miljöbalken genom att bland annat upprätta "Åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i Umeå" (2007). I åtgärdsprogrammet listas det åtgärder som förbättrar luftkvaliteten i Umeå. Förutom flertalet åtgärder i gatu/vägnät, åtgärder på utsläppskällan och påverkan/styrning av trafikbeteendet så anges det markanvändnings- och planeringsåtgärder. Dessa innebär bland annat att ny bebyggelse ska kompletteras i centralt bra lägen, där bilresandet kan minimeras, att samlokalisera bebyggelseområden, arbetsplatser och service och att lokalisera bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen och/eller med cykelavstånd till stora arbetsplatser, centrum och/eller service. Detta fastslås även i "Översiktsplanens fördjupning för de centrala stadsdelarna". Där presenteras Umeå 2050 – en vision om Umeås centrala stadsdelar som bland annat innebär en fördubbling av antalet boende och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna.

Umeå kommun		Kundtjänst Plan och bygg	
<i>Detaljplanering</i>		Besöksadress	Skolgatan 31 A
Postadress	901 84 UMEÅ	Tel	090-16 13 61
Tel växel	090-16 10 00	Fax	090-16 13 68
E-post	detaljplanering@umea.se	E-post	planobygg@umea.se
		Webbadress	www.umea.se
		Org nummer	212000-2627

Förtätning, en satsning på kollektivtrafik med hög turtäthet och att gående och cyklisterna prioriteras är grundbultarna för att begränsa miljöbelastningen.

I planbeskrivningen ersätts ordet fordon av ordet motorfordon.

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

Föreningen av byggnadskultur i Umeå, nedan kallad föreningen, avstyrker det utställda förslaget till detaljplan som avser tillbyggnad av fastigheten Njord 23.

Föreningen anser att byggnaderna längs den norra sidan av Storgatan, från Västra Esplanaden till Västra Rådhusgatan är anpassade till varandra i höjdhänseende. En tillbyggnad av Njord 23 med ytterligare tre våningar skulle därför allvarligt rubba den harmoniska jämvikten mellan byggnaderna. Den föreslagna tillbyggnaden skulle genom sin volym och sin avvikande kompakta utformning påtagligt reducera kringliggande byggnaders värde och ändra karaktären i värdekärnan Storgatasmiljön genom centrum.

Den utvidgade skuggstudien som bifogas planförslaget visar entydigt att tillbyggnaden av fastigheten Njord 23 orsakar ökad skuggbildning på Renmarkstorget och dels påtagligt försämrar tillgång på sol och utsikten av himmel för samtliga boende norr om den tilltänkta påbyggnaden.

Föreningen är vidare kritiska till att planförslaget fortfarande innefattar att den befintliga pelargången mot Renmarkstorget får bebyggas för handel.

Föreningen känner stor oro för att det planerade nya hotellet på fastigheten kommer att försämla luftmiljön och bullerförhållande i omgivningarna på ett oacceptabelt sätt; något som särskilt berör de fast boende i kvarteret. Det framtagna planförslaget borde ha föregåtts av en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens bestämmelser. Härvid borde man också ha beaktat andra planerade projekt i grannskapet; t ex på kvarteret Magne.

I avvägningen mellan intresset att uppföra ytterligare en hotellanläggning i centrala Umeå och de fastboendes hälsa, trivsel och livskvalitet menar vi att det sistnämnda bör väga tyngre. Det vore oförsvarligt om byggnadsnämnden i förevarande situation, när flera nya hotell är uppförda eller under uppförande, skulle offra boendekvaliteten för alla dem som har sina bostäder i fastigheterna Njord 23, 24 och 20 till förmån för ännu ett trafikstrande hotell.

Kommentar

Kommunen noterar föreningens åsikt angående detaljplanens volympåverkan, skuggpåverkan och konsekvenserna för buller samt luftkvaliteten.

Umeå kommun		Kundtjänst Plan och bygg	
<i>Detaljplanering</i>		Besöksadress	Skolgatan 31 A
Postadress	901 84 UMEÅ	Tel	090-16 13 61
Tel växel	090-16 10 00	Fax	090-16 13 68
E-post	detaljplanering@umea.se	E-post	planobygg@umea.se
		Webbadress	www.umea.se
		Org nummer	212000-2627

Byggnadsnämnden tog den 20 september 2013 beslut att uppdra till kontoret att bevilja bygglov för fasadändring, inbyggnad av arkad/tillbyggnad av affärsytor. Som skäl till beslut anges att nämnden tidigare beslutat ställa sig positiva till en inbyggnad av arkaden på motsatt, östlig sida av Renmarkstorget. Redan vid ställningstagandet gjorde nämnden det känt att man var positiv till att även medge att denna ansökan skulle kunna medges. Det pågående detaljplanarbetet är också inriktat på att medge detta genom att ändra de detaljplaneregler som idag inte medger en inbyggnad. Nämnden anser att de logistiska utmaningar som tidsaspekter som helheten i projektet innebär för fastighetsägaren gör att nämnden i det här skedet är beredda att hantera bygglovsansökan, trots att detaljplanen ännu inte är antagen. Det finns en bred politisk vilja att medge en inbyggnad av arkaden och därför känner nämnden ingen tveksamhet att redan i det här skedet ge positivt besked.

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Västerbottens museum

Museet vidhåller att den föreslagna påbyggnaden som medger totalt åtta våningar skulle medföra en negativ påverkan på Storgatsmiljön (riksintresse) och miljön vid Renmarkstorget.

Museet anser att det finns en möjlighet att med planbestämmelser styra och säkerställa en god gestaltning och hög arkitektonisk kvalitet på nybyggnaden. Att detta inte har utnyttjats ser de som en brist och som lämnar allt för många oklarheter och svagt stöd i ett bygglovsskede. Detta anser museet måste åtgärdas.

Vidare beklagar museet att planförslaget fortfarande ger möjlighet att glasa in den befintliga pelargången vilket tar delar av torgytan i anspråk och förvanskar den befintliga byggnadens karaktär. Denna del av förslaget anser museet definitivt ska strykas.

Kommentar

Kommunen noterar museets åsikt angående att ett genomförande av detaljplanen medför en negativ påverkan på Storgatmiljön och miljön vid Renmarkstorget.

Angående utformningsbestämmelser se kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Angående inglasning av pelargång se kommunens kommentar till Föreningen för byggnadskultur i Umeås yttrande.

Umeå kommun		Kundtjänst Plan och bygg	
<i>Detaljplanering</i>		Besöksadress	Skolgatan 31 A
Postadress	901 84 UMEÅ	Tel	090-16 13 61
Tel växel	090-16 10 00	Fax	090-16 13 68
E-post	detaljplanering@umea.se	E-post	planobygg@umea.se
		Webbadress	www.umea.se
		Org nummer	212000-2627

Balticgruppen

Balticgruppen anser att risken är uppenbar att viktiga besöksplatser för centrum kommer att gå förlorade till förmån för de byggrätter som tillkommer i kvarteret Njord. Balticgruppen ifrågasätter också om de föreslagna planbestämmelserna verkligen säkerställer p-huset långsiktigt.

Betydelsen av anläggningen är så stor att redan en tidsbegränsad stängning eller begränsning i samband med byggande i kvarteret skulle orsaka stora olägenheter.

Kommentar

Kommunen noterar Balticgruppens åsikter. Gällande detaljplan anger för det befintliga parkeringsgaraget markanvändningen garage- och handelsändamål vilket innebär att hela den befintliga byggnaden i dagsläget skulle enligt planen kunna bebyggas med enbart handel. I och med det aktuella planförslaget säkerställs det att det alltid minst måste finnas 9 000 kvm parkering.

SLUTKOMMENTAR

Granskningsyttrandena har lett till följande ändringar i detaljplanehandlingarna:

- Illustrationer på den planerade påbyggnaden har uppdaterats i planhandlingarna.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om markförlagda ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla. I övrigt görs ändringar av redaktionell karaktär.
- I planbeskrivningen ersätts ordet fordon av ordet motorfordon.

Kvartstående synpunkter

De synpunkter som inkommit innan utgången granskningstid och som ej blivit tillgodosedda listas nedan.

Följande sakägare får inte sina synpunkter tillgodosedda:

- Umeå energi
- Fastighets aktiebolaget tegelhörnan
(Det framgår inte av yttrandet om den person som skrivit under representerar styrelsen, detta får undersökas vid en eventuell överklagan.)

Följande övriga får inte sina synpunkter tillgodosedda:

- BoKultur, kv Njord 20, registrerad bostadsrättsförening
(Det framgår inte av yttrandet om de tre som skrivit under representerar styrelsen, detta får undersökas vid en eventuell överklagan.)
- Västerbottens museum

Umeå kommun	Kundtjänst Plan och bygg		
<i>Detaljplanering</i>	Besöksadress	Skolgatan 31 A	
Postadress 901 84 UMEÅ	Tel	090-16 13 61	
Tel växel 090-16 10 00	Fax	090-16 13 68	Webbadress www.umea.se
E-post detaljplanering@umea.se	E-post	planobygg@umea.se	Org nummer 212000-2627

Granskningsutlåtande


8 (8)
Dnr PLA 12-25

- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (Ej aktuellt med 13:12 § PBL)
- Naturskyddsföreningen (Ej aktuellt med 13:12 § PBL)

Utöver ovan angivna har resterande skrivelser i huvudsak blivit tillgodosedda.

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Detaljplanering Umeå kommun, november 2013



Tomas Strömberg
Planchef

Umeå kommun*Detaljplanering***Postadress** 901 84 UMEÅ**Tel växel** 090-16 10 00**E-post** detaljplanering@umea.se**Kundtjänst Plan och bygg****Besöksadress** Skolgatan 31 A**Tel** 090-16 13 61**Fax** 090-16 13 68**E-post** planobygg@umea.se**Webbadress** www.umea.se**Org nummer** 212000-2627



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 12-25

Detaljplan för fastigheten **Njord 23** inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd kring detaljplanen har hållits under tiden 2013-05-23 – 2013-06-14 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser.

Möte har hållits med boende inom fastigheten Njord 20 den 30 augusti 2013.

Yttranden som inkommit under samrådstiden redovisas i sammandrag nedan. Till yttrandena ges en kommentar som underlag för byggnadsnämndens beslut efter avslutat samråd.

Länsstyrelsen har inkommit med yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Luftkvalité

En påbyggnad med fyra våningar mot Storgatan kan komma att förändra luftkvaliteten i gaturummet. Länsstyrelsen vill att utställningshandlingen redogör för detta. Erfarenhetsmässigt kan det även bli problem med bilavgaser från parkeringsdäcken till ovanpåliggande hotell, främst under vinterhalvåret med kallstartade bilar. Kommande utställningshandling bör beröra detta.

Kulturmiljö

Sid. 15 i planbeskrivningen: ”Planförslagets bestämmelser påverkar inte Storgatans offentliga miljö”. Länsstyrelsen anser att detta är negativt eftersom den befintliga miljön i detta avsnitt av Storgatan är undermålig, främst fasadavsnittet. Länsstyrelsen vill fästa uppmärksamheten på att kommunen har uttalat en tydlig ambition att vid förändringar, förbättra det offentliga rummet och få bort de icke attraktiva miljöerna i staden.

Sid. 1 ff i kulturmiljöstudien: Riksintresset benämns ”Delar av centrala Umeå”, vilket är en gammal benämning. Både RAÄ och Länsstyrelsen anger kort och gott ”Umeå (AC 10)”.

Sid 13: Slutsatsen för karaktärsdragen 1 och 3 är att de inte påverkas, vilket är en bedömning Länsstyrelsen inte delar. Den kumulativa effekten av en utökad exploatering i centrum är att residensstadsprägel nedtonas eftersom de nya byggnadskropparna volymmässigt kommer att dominera över de äldre symbolbyggnaderna (ex. rådhuset och länsresidenset), oavsett om de inte ligger i den omedelbara närheten till Njord. Samma sak gäller för de äldre offentliga i sten (ex. bankhusen). Den kumulativa effekten innebär generellt och på sikt att risken för påtaglig skada av riksintresset ökar.

Gestaltning

En gestaltungsambition finns beskriven i planbeskrivningen på sidan 14. Länsstyrelsen delar ambitionen med bl.a. vertikaliteten men anser att den måste säkerställas med lämpliga planbestämmelser. Som detaljplaneförslaget nu är utformat så finns möjlighet för ett uppförande av plankartans illustrerade hotelldel, vilket vore mycket negativt för stadbilden och riksintresset.

Skuggning

På sid. 16 i planbeskrivningen nämns att "En påbyggnad innebär att södra delen av Renmarkstorget skuggas under eftermiddagen sommartid". Då det i den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna omtalas att man ska värna om det offentliga rummet, anser länsstyrelsen att en analys av skuggningens effekter på torget bör finnas i handlingen.

Kommentar

Planhandlingens kompletterats med hur luftkvaliteten i gaturummet påverkas av en påbyggnad samt att det är viktigt att beakta hur ventilationen ordnas i parkeringsgaraget samt hotell- och handelslokalerna för att god luftkvalitet inomhus ska uppnås.

Kommunen noterar Länsstyrelsens åsikter gällande Storgatans offentliga miljö. I och med att hotellet tas i bruk kommer en yta för lämning och hämtning för hotellgäster anordnas. Denna yta förändrar Storgatans offentliga miljö till det bättre genom att ett smidigt trafikflöde och en säker angöring till hotellet skapas. Ytterligare förändringar är att ny GC-anslutning planeras efter Storgatan mellan Västra Esplanaden och Renmarkstorget. En konsekvens av detta är att antalet filer för bilar minskas till tre.

Benämningen på riksintresset "Umeå (AC 10)" ändras i kulturmiljöstudien och planbeskrivningen.

Kulturmiljöstudien kompletteras när det gäller bedömningarna för karaktärsdragen 1 och 3 beträffande risken för kumulativa effekter.

När det gäller gestaltning anser kommunen att det inte går att formulera planbestämmelser som uppfyller kraven i PBL; att planbestämmelser ska vara tydliga och uppföljningsbara. Gestaltningen av eventuell påbyggnad får i detalj hanteras under bygglovsskedet med en överlämning av gestaltungsfrågorna till bygglov. Inför granskning har dock förändring skett i illustrationen.

Planbeskrivningen har inför granskningsskedet kompletterats med en utförligare analys av vilka skuggeffekter ett genomförande av planen kan leda till.

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker att planförslaget förs vidare i planprocessen. De anser att en planbestämmelse måste utformas så att nuvarande parkeringsytor blir kvar.

Kommentar

Detaljplaneförslaget säkerställer genom planbestämmelse att *minsta sammanlagda bruttoarea är 9 000 m² för parkering inom [PRKHE₁]*. Ett genomförande av hotellverksamheten planerar att även omfatta en ombyggnad av den befintliga femte våningen som innebär att ytterligare ca 33 parkeringsplatser tillskapas.

Miljö- och hälsoskydd anser att hotellrummen bör ljudisolerats mot Renmarkstorget för att klara ljudnivåerna inomhus enligt BBR.

Miljö- och hälsoskydd anser att planhandlingarna bör kompletteras med beräkningar av hur den ökade exploateringen påverkar antalet fordon på Storgatan och hur detta tillsammans med ökad höjd på hotellbyggnaden i kombination med planerade höjder inom Kv Magne påverkar luftkvaliten.

I samrådshandlingarna nämns att en del av det parkeringsbehov som uppstår till följd av detaljplanen löses genom köp i andra parkeringshus som ännu inte är uppförda och som saknar planmässiga förutsättningar. Miljö- och hälsoskydd anser att det inte är lämpligt att peka ut ett P-hus i kvarteret Ymer som en förutsättning för detaljplanen inom kvarteret Njord.

Kommentar

Dygnsmedelvärdet för fasaderna som vetter mot Renmarkstorget ligger mellan 45-60 dBA men då Renmarkstorget används som arrangemangsplats kan vissa arrangemang ge betydligt högre ljudnivåer. För att klara ljudnivåerna inomhus enligt BBR kan det därför krävas bullerdämpande åtgärder i fasad. Planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information. Kraven på bullerdämpande åtgärder behandlas under bygglovsskedet.

Planbeskrivningen har kompletterats när det gäller alstring av fordon samt hur ett genomförande av detaljplanen kan påverka luftkvaliteten på Storgatan.

Planbeskrivningen har kompletterats när det gäller hur parkeringsbehovet, som uppstår till följd av detaljplanen, kan lösas.

Gator och Parker, UKF Kollektivtrafik anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en detaljskiss över hur trafiklösningen på Storgatan ska se ut. Infarten till parkeringshuset Parketten måste separeras från ett angöringsfält. Angöringsfält mot hotellet på Storgatans norra sida bör ske väster om infarten till Parketten.

Parkering

Gator och parker ställer ett antal frågor som berör genomförandet av detaljplanen. Planerade parkeringshus som nämns i planen är just planerade, vad händer om dessa inte byggs på ett antal år? Gator och parker anser att parkeringsplatserna måste redovisas bättre. Man kan inte utläsa ur planen hur stora ytorna är för hotell och handel.

Cykelparkering

Det bör skapas cykelparkeringar även för hotellets besökare. Det bör även skapas parkeringar för handelns anställda. Eftersom det är en brist på cykelparkeringar i centrumfyrkanten i storleksordning 500-600 platser är detta viktigt.

Kommentar

Utformningen av ytan för lämnning och hämtning av hotellgäster ska ske i samarbete med väghållaren. Innan hotellet tas i bruk ska denna yta vara iordningställd. Se även kommentar till Länsstyrelsen.

Antalet parkeringsplatser för cykel respektive bil hanterar endast tillkommande ytor. Det angivna antalet p-platser följer kommunens norm för cykel- respektive bilparkering för anställda samt besökande. Planbeskrivningen är kompletterad med utförligt redovisade beräkningar.

Erforderlig mängd parkeringsplatser för bil och cykel avgörs i bygglovet.

Brandförsvar och säkerhet har inget att erinra mot detaljplanens utformning. De anger att brandskyddsfrågor för själva byggnaden behandlas i bygglovsskedet.

Umeå Energi anger att idag elförsörjes kv Njord och intilliggande kvarter från en nätstation placerad i källarplan i nordöstra delen av fastigheten Njord 23. Då det är svårt att bedöma tillkommande effektbehov för hotelldelen bör det reserveras en plats för ytterligare en nätstation inom kvarteret. Förslagsvis bör denna placeras i markplan mot yttervägg för lättare åtkomst beträffande kopplingar och service. Som alternativ kan stationen placeras i källarplan mot yttervägg, under förutsättning att åtkomst och utrymningsvägar kan lösas på ett tillfredställande sätt. Befintlig motorvärmearläggning i Parketten som idag matas från en nätstation på kajen kan med fördel läggas om till den nya nätstationen. Den nya nätstationen bör placeras mot Storgatan. Den nya nätstationen kommer, förutom att elförsörja kv Njord, även att innebära en förstärkning av det övriga distributionsnätet i närområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen ovan. En planbestämmelse säkerställer anläggandet av teknisk anläggning.

Umeå vatten och avfall AB

Vatten och spillvatten

Umeå vatten och avfall AB anger att en servicetunnel med dag-, vatten- och spillvattenledningar ligger parallellt med kvartersgränsen i Renmarkstorget och i Storgatan. I Renmarkstorget tangerar tunnelväggen nästan fastighetsgränsen. Det är viktigt att planerad utbyggnad inte försvårar åtkomsten av ledningarna eller orsakar skador på servicetunneln. Förbindelspunkter för fastigheten finns vid tomtgräns längs Storgatan. Dessa försörjer fler fastigheter än bara Njord 23. Detta ska det tas hänsyn till vid eventuella ombyggnationer och de ska fortsättningsvis säkerställas.

Avfall och återvinning

Förtätning ger större avfallsmängder inom fastigheten Njord 23. En god planering krävs för att få en väl fungerande återvinning och avfallshantering inom kvarteret.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med ovan angiven information. En eventuell flytt av ledningar och förbindelsepunkter bekostas av exploatören.

En yta för avfallshantering är planerad att anordnas i passagen till innergården.

TS Skanova Access har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Västerbottens museum*Varsamhet mot befintlig struktur*

I kulturmiljöstudien konstateras att värdekärnan Storgatasmiljön indirekt påverkas negativt av planens genomförande men att det inte skulle medföra någon betydande negativ påverkan eller påtaglig skada på riksintresset. Motiveringen är att denna del av Centrala stan redan har en modern karaktär som är starkt präglad av två höga hus (samt planerad exploatering inom kv. Magne). Västerbottens museum har svårt att se att detta motiverar ett fortsatt byggande av ytterligare höga hus som förstärker just detta intryck och gör avvikelserna mot riksintresset än mer dominerande. Kanske är det inte bara riksintressets innebörd som är väsentligt utan hur stadsbilden som sådan kommer att upplevas av gemene man. Med så många höga byggnader hopträngda på en liten yta riskerar resultatet tyvärr att bli kompakt och fullt!

God gestaltning

Både parkeringshuset och det befintliga bostads/-affärshuset längs kvarterets östra sida har arkitektoniska kvaliteter som inte ska förvanskas. Här tycker vi inte att den varsamhetsbestämmelse som införts är tillräcklig. Möjligen kunde en påbyggnad ovanpå Parkeringshuset vara tänkbar men bör då minskas ner, kanske genom att dras in från fasadlivet, vilket har varit ett vanligt förfarande i flera av de projekt som berör Umeå centrum på senare år.

Affärs- och bostadshuset längs kvarterets östra sida har en arkad (pelargång) som är ett tidstypiskt och värdefull del av fasaden och som tills helt nyligen fanns även i Centrumhuset på den motsatta sidan av torget men som olyckligt nog har inglasats. Enligt planbestämmelsen (f) ska inklädningen bestå av glas och bör inte överstiga befintligt skärmtak, vilket visar på en viss hänsyn till den befintliga fasaden, men kan aldrig kompensera förlusten fullt ut. Då det dessutom innebär att allmän mark tas i anspråk anser vi att åtgärden inte är lämplig. Att det fått ske på Centrumhuset behöver inte innebära att samma sak måste tillåtas här.

Fler P-platser

Västerbottens museum hoppas att ett parkeringshus i kv Ymer inte realiserar då kvarteret tillhör de äldsta i staden med bevarad trähusbebyggelse.

Sammanfattning

Västerbottens museum anser inte att förslaget tar tillräcklig hänsyn till den befintliga bebyggelsen och stadsmiljön. Vi gör dock bedömningen att en begränsad och måttfull påbyggnad av parkeringshuset kan vara möjlig men att förslaget bör omarbetas och att en god gestaltning säkerställs. Vad gäller inglasning av arkaden avstyrker vi förslaget.

Kommentar

Kulturmiljöstudien är avgränsad till att belysa stadsbildaaspekter med koppling till utpekade kulturmiljövärden. I planbeskrivningens avsnitt Gestaltning belyses behovet av varsamhet mot befintlig struktur samt de varsamhetsbestämmelser som planen innehåller. Synpunkterna om påverkan på värdekärnan Storgatsmiljön samt inglasning av arkaden är värdefulla i det fortsatta arbetet.

Planbeskrivningen har uppdaterats när det gäller plangenomförandets behov av parkering samt hur detta planeras att lösas.

Balticgruppen anger att planförslaget innebär en fortsatt utveckling och förtätning av centrala Umeå vilket är glädjande.

Parkeringshuset Parketten är enormt viktig för handel, restauranger och övriga besöksmål i centrum. Vi anser att detaljplanen långsiktigt måste säkerställa att anläggningens kapacitet inte minskar. Läget i kvarteret Njord är unikt och går inte att ersätta med någon annan parkeringsanläggning. Det kommunala systemet med parkeringsköp kan inte heller kompensera ett bortfall av parkeringar i Parketten. Betydelsen av anläggningen är så stor att redan en tidsbegränsad stängning eller begränsning i samband med byggande i kvarteret skulle orsaka stora olägenheter.

Kommentar

I byggnaden som vetter mot Storgatan utgör det nuvarande parkeringsgaraget drygt 9 000 m². Detaljplaneförslaget säkerställer genom planbestämmelse att *minsta sammanlagda bruttoarea är 9 000 m² för parkering inom [PRKHE₁]*. Ett genomförande av hotellverksamheten planerar att även omfatta en ombyggnad av den befintliga femte våningen som innebär att ytterligare ca 33 parkeringsplatser kan tillskapas.

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå avstyrker det framlagda förslaget till detaljplan som avser tillbyggnad av fastigheten Njord 23.

Skäl

Byggnaderna längs den norra sidan av Storgatan, från Västra Esplanaden till Västra Rådhusgatan är anpassade till varandra i höjdhänseende. En tillbyggnad av Njord 23 med ytterligare tre våningar skulle därför allvarligt rubba den harmoniska jämvikten mellan byggnaderna. Den föreslagna tillbyggnaden skulle genom sin volym och sin kompakta utformning påtagligt reducera

kringliggande byggnaders värde och ändra karaktären i värdekärnan Storgatasmiljön genom centrum.

Föreningen för byggnadskultur i Umeå ifrågesätter de slutsatser som tas i planbeskrivningen gällande skuggpåverkan på Renmarkstorget vid ett genomförande av planen.

Föreningen för byggnadskultur i Umeå är kritiska till att planförslaget innefattar att den befintliga pelargången mot Renmarkstorget får bebyggas med handel. De menar att denna allvarliga förändring och försämring berörs överhuvudtaget inte i kulturmiljöstudien. Vidare ställer de sig kritiska till att planens genomförande inte skulle ha någon större påverkan på bullersituationen eller luftkvaliteten i staden.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna om stadsbildspåverkan.

Planbeskrivningen har kompletterats med en mer detaljerad analys av skuggningens effekter på Renmarkstorget och för bostadshusen längs Kungsgatan, före och efter planens genomförande.

Kulturmiljöstudien är avgränsad till att belysa stadsbildsaspekter med koppling till utpekade kulturmiljövärden och utgår från värdebeskrivningar etc. i befintliga underlag. I samrådsskedet fanns inga beskrivningar av värden i i Kv Njord. Arkitektoniska karaktärsdrag, såsom pelargången mot Renmarkstorget, behandlades i samrådsskedet i planbeskrivningens avsnitt *Gestaltning och Det offentliga rummet*.

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Buller.

Planbeskrivningen har kompletterats med en utredning angående plangenomförandets eventuella påverkan på luftkvaliteten på Storgatan.

Fastighets Aktiebolaget Tegelhörnan ser i stort positivt på att kvarteret utvecklas och ges ett kommersiellt innehåll som på sikt kan gynna hela kvarteret. De anser det väsentligt att kommunens planering tar hänsyn till hela kvarterets möjlighet till utveckling och ser kvarteret som en helhet.

Tegelhörnan har ambitioner att bygga fler bostäder i centrum. De satsningar på bostäder som vi planerar för Njord 20 medför dock att förslaget i nuvarande form inskränker våra möjligheter till fri sikt mot söder samt ger skuggeffekter i den nedre delen av vår planerade byggnad. Vid en förtätning så innebär centrala lägen ändå alltid att skuggeffekter uppstår.

Fastighets Aktiebolaget Tegelhörnan ser dock möjligheter att omdisponera den planerade byggnadsvolymen på Njord 23 på sådant sätt att programytan kvarstår vilket skulle medföra att angränsande fastigheter inte begränsas i framtiden. Den byggnadsvolym som vi i förslaget ”skär bort”, kan med fördel återskapas genom att lägga till ytterligare en indragen våning, för att minska

skuggeffekterna. Då de även är ägare av fastigheten Njord 24 så ser de det ändå som en bättre lösning för sina befintliga hyresgäster än att hela kvarteret stängs. De anser vidare att en uppdelning av tänkt byggnadsvolym för Njord 23 på ett bättre sätt skulle berika fasaden mot Storgatan.

Tegelhörnan ser stora möjligheter att i en nära framtid investera i ett bostadsprojekt i kv. Njord. Dessa planer innefattar ett bostadshus i upp till 14 våningar där nuvarande Saga teatern är belägen. Det innebär att detaljplaneförslaget kraftigt begränsar möjligheter till bostäder i de nedre våningarna, och Tegelhörnan AB ser därför att byggnadsvolymen anpassas på sådant sätt att fri sikt förbi tillbyggnaden kan uppnås mot söder. Se bifogade skisser kring ett möjligt förslag till förändring av detaljplanen samt skisser på Tegelhörnans framtida bostads projekt. Tegelhörnan ser gärna att Umeå kommun inbjuder till en fördjupad dialog med samtliga fastighetsägare i kvarteret för att skapa bästa förutsättningar för alla parter till att utveckla byggandet i centrum.

Kommentar

Kommunen har tagit del av synpunkterna ovan men anser att planförslaget har fått en lämplig utformning.

Bostadsrättsförening Bokultur, kv Njord 20

Boende i kvarteret Njord anser att det presenterade detaljplaneförslaget inskränker boendes levnadsstandard samt boendemiljö på ett negativt sätt. Detta bland annat med avseende på hur detaljplanen strider mot intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen. Enligt fördjupningen ska centrumfyrkanten utvecklas som plats för handel, arbete, boende och kultur.

En miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap, §11, §12 bör upprättas. I och med att Umeå kommun redan idag överstiger miljö kvalitetsnormer är det knappast trovärdigt med bedömning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. I detaljplanen tas ingen hänsyn till ökad framtida trafik samt framtida buller. Detaljplanen strider mot av Umeå kommunfullmäktige godkända åtgärdsprogram för att minska luftutsläpp av kvävedioxid. Bedömning av luftkvalitet är baserad på gammal data – bör uppdateras.

När det gäller östra delen av innergården i kvarteret Njord så är de tänkta försörjningsåtgärder till hotellet mycket begränsade på grund av den redan i dagsläget överbelastade innergården, där mängder av lastbilar ständigt stör boendemiljön.

Att förtäta centrumfyrkanten med hotell för att minska bilberoendet verkar märkligt då en stor del av hotellgäster är bilberoende, vilket även framkommer i detaljplanen.

Enligt översiktsplanen och fördjupningen för de centrala delarna ska kollektivtrafik, gående och cyklister prioriteras. I detaljplanen prioriteras bland annat avsvängningsfält vilket är till nackdel för bland annat gående.

Att ersätta befintlig björkrad på Storgatan samt avsvängningsfält påverkar utformningen av Storgatan på ett negativt sätt.

I detaljplanen nämns inget om hur utsikten påverkas för de boende i kv. Njord.

Skuggning av bostäder för boende i Kvarter Njord.

Kommentar

Enligt fördjupningen ska centrumfyrkanten utvecklas som plats för handel, arbete, boende och kultur. Dessa begrepp innefattar hotellverksamhet.

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Planbeskrivningen har kompletterats beträffande planförslagets påverkan på luftkvaliteten.

Kommunen tar till sig åsikterna om innergården. Den planerade hotellverksamheten beräknas inte medföra någon nämnvärd ökning av antalet fordon till innergården. Vid ett genomförande av planen anläggs en yta för lämning och hämtning vid Storgatan. Om det är köbildning till innergården kan denna yta även nyttjas av väntande fordon. Detta leder till en säkrare trafiksituation och en lugnare innergård.

Vid en ändring av Storgatans utformning kommer ytor för gående och cyklister att prioriteras och anordnas.

Då parkeringshuset Parketten redan idag är högre eller i samma höjd som omkringliggande bebyggelse inom kvarteret Njord kommer en påbyggnad främst påverka utsikten av himmel samt av byggnader högre än fem våningar. Detta är en försämring av boendekvaliteten men inte av den grad att planförslaget ändras.

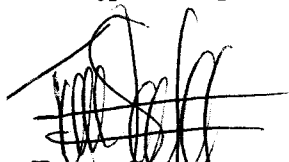
Planbeskrivningen har uppdaterats med en utförligare skuggstudie.

Ändringar efter programsamråd

- En luftkvalitetutredning har genomförts för att klargöra plangenomförandets påverkan på luftkvaliteten på Storgatan.
- En mer detaljerad skuggstudie har gjorts för att klargöra vilken skuggpåverkan ett genomförande av planen innebär för boende inom kvarteret, innergården samt Renmarkstorget.
- Planens syfte har förtydligats.
- Planbeskrivningen har kompletterats när det gäller alstring av fordon.
- Planbeskrivningen har kompletterats när det gäller hur parkeringsbehovet, som uppstår till följd av detaljplanen, kan lösas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med att fastighetsägaren planerar att utöka antalet parkeringsplatser inom parkeringshuset Parketten med ca 33 platser.
- Planbeskrivningens avsnitt *Buller* har kompletterats.
- Planbeskrivningens avsnitt *Teknisk försörjning* har kompletterats.
- Planbestämmelsen *Parkering, hotell, kontor, handel [PRKH]* har ändrats till *Parkering, hotell, kontor, handel. Teknisk anläggning får uppföras i bottenvåningen i det nordvästra hörnet. [PRKHE₁]*. Detta för att möjliggöra en nätstation i passagen till innergården.
- Planbestämmelsen [**HB**₁] har ändrats till *Handel samt bostadsgård på bjälklag*.
- Planbestämmelsen [**e**₁] har ändrats till *Minsta sammanlagda bruttoarea är 9 000 m² för parkering inom [PRKHE₁]*, detta för att säkerställa ytan för parkering.
- Planbestämmelsen *Största sammanlagda bruttoarea är 50 m² för teknisk anläggning [E₁] [e₃]* har tillkommit.
- Planbestämmelsen [**f**] har ändrats till [**f**₁] *Fasaden i bottenvåningen ska bestå av glas*.
- Planbestämmelsen *Fasaden i bottenvåningen ska bestå till ½ av glas [f₂]* har tillkommit.
- Planbestämmelsen [**v**₃] har ändrats till *Teknikutrymmen får anordnas på tak (utöver angivet våningsantal) till en högsta sammanlagd bruttoarea på 115 m²*.

- Planbestämmelsen *Teknikutrymmen får anordnas på tak (utöver angivet våningsantal) till en högsta sammanlagd bruttoarea på 70 m² [v₄]* har tillkommit.
- Planbestämmelsen *Teknikutrymmen får anordnas på tak (utöver angivet våningsantal) till en högsta sammanlagd bruttoarea på 200 m². De tekniska utrymmena får inte anordnas närmare än 5 meter från fasadliv [v₅]* har tillkommit.
- Planbestämmelsen [k] har ändrats till *Fasader på befintlig byggnad som vetter mot Kungsgatan och Renmarkstorget ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga (se planbeskrivning: avsnitt Gestaltning)*
- Illustrationerna som visar hur planförslaget kan förverkligas har ändrats.
- Kulturmiljöstudien har kompletterats när det gäller bedömningarna för karaktärsdragen 1 och 3 beträffande risken för kumulativa effekter.
- Kulturmiljöstudien har kompletterats med utgångspunkt från kommunensbyggnadsordning för Centrumfyrkanten (samrådshandling).
- Kulturmiljöstudien har kompletterats gällande de tillkommande planbestämmelserna.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 2013
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef

Detaljplan för fastigheten Njord 23 inom Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län



Aktuell del av Umeå. Planområdet i Kv Njord är markerat med röd gräns. (Fotot är några år gammalt).

SLUTSATSER

Detaljplanearbete pågår för fastigheten Njord 23 i Umeå. I denna kulturmiljöstudie behandlas planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljön och de stadsbildaaspekter som har koppling till kulturmiljön. Planförslagets syfte är främst att skapa planmässiga förutsättningar för ökad byggrätt inom fastigheten, avsedd att omfatta ytor för hotell och handel. Förslaget beskrivs närmare i avsnitt *Planförslaget* på sidan 9 samt i planbeskrivningen.

Planområdet ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, **Umeå (AC10)**, dock inte inom någon av de värdekärnor som pekas ut i riksintressebeskrivningen. Flera av värdekärnorna påverkas indirekt av planförslaget, genom att de förändringar som planförslaget medger förändrar stadsbilden i och kring värdekärnorna. Konsekvenserna bedöms inte som så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår.

Den värdekärna som främst påverkas är **Storgatasmiljön genom centrum**. Kv Njord har en fasad mot Storgatan och planförslaget medger där en åttavåningsbyggnad, 14 meter högre än vad nuvarande detaljplan medger. Konsekvenserna för värdekärnan blir att det gatuavsnitt där Kv Njord ligger får en förändrad skala, där de äldre byggnaderna i närheten, Reiniuska gården och Wiknerska gården, kan upplevas som mer underordnade än de gör idag. Att märka är dock att Kv

Njord ligger i en del av Centrala stan som har en i huvudsak modern karaktär och som redan idag är starkt präglad av två höga hus, Thulehuset och Plazahuset.

Kv Njord är synligt vid byggnadsminnena **Rådhuset** och **Sparbankshuset**, som ligger inom denna värdekärna. Den påbyggnad som planförslaget medger avviker från den annats relativt jämna taklinjen längs Storgatan, men avståndet till byggnadsminnena är så pass stort att stadsbilden vid dessa inte påverkas nämnvärt.

Kv Njord är även synligt från värdekärnan **Storgatasmiljön Väst på stan**, vid byggnadsminnena **Smörasken** och **Färgare Högländers gård**. Även här kommer påbyggnaden att bli synlig, men i en modern omgivning och på relativt långt håll. I denna vy finns även Plazahuset och Thulehuset med på Storgatans södra sida. Ett genomförande av planförslaget innebär att en markant större byggnadsvolym tillkommer på Storgatans norra sida, men denna förändrade utblick förändrar inte upplevelsen av värdekärnan Storgatasmiljön Väst på stan nämnvärt.

En indirekt konsekvens av planförslaget är att den befintliga björkraden utmed Storgatan vid Kv Njord kan komma att behöva fällas, om den tillbyggnad som planförslaget medger byggs. Björkalléerna såsom ett av de stadsbyggnadsmässiga karaktärsdrag som lyfts fram i riksintressebeskrivningen riskerar därmed att försvagas. Återplantering eller nyplantering skulle kunna minska de negativa konsekvenserna. (I planförslaget finns detta åtgärdsförslag inte med, eftersom träden ligger utanför planområdet. Kommunen har som ambition att civilrättsligt säkerställa Storgatans björkrader.)

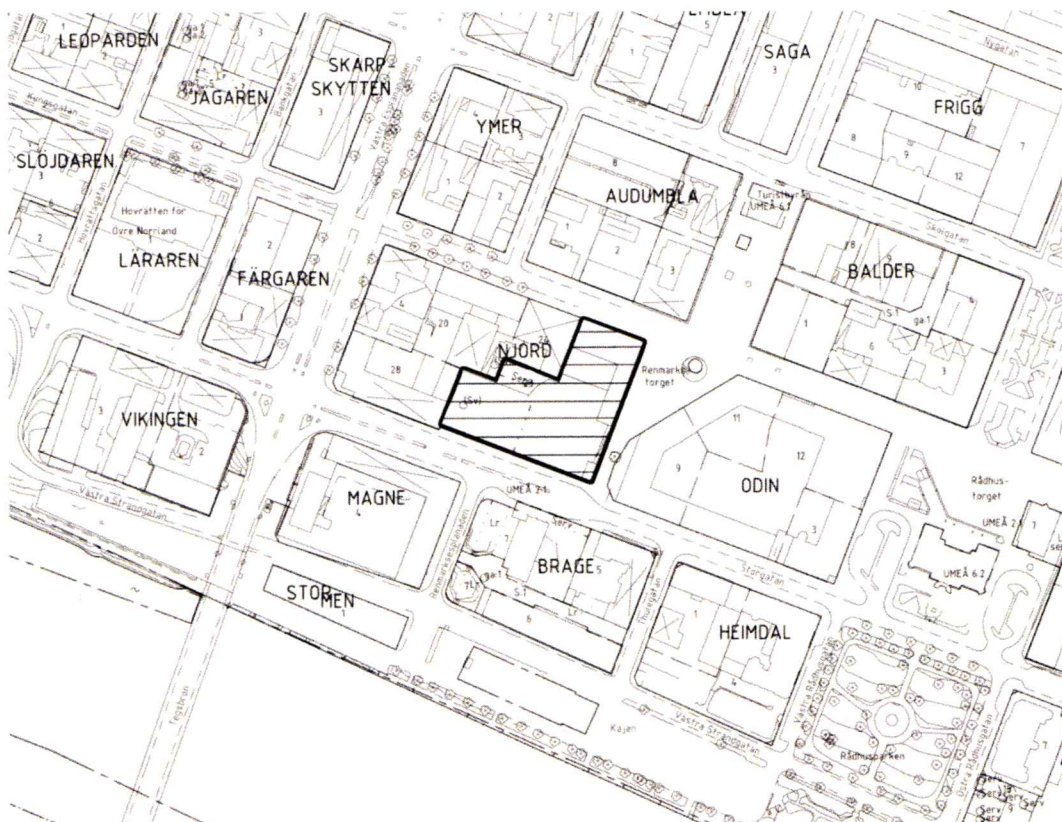
Inga **byggnadsminnen** berörs direkt av planförslaget.

Kv Njord ligger delvis inom **fornlämningen** Umeå 128:1 (kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden. Om schakt i fornlämningen blir aktuell så krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

Byggnaderna inom planområdet tas upp som **kulturhistoriskt värdefulla** i den fördjupade översiktsplanen för Centrala staden och byggnadsordningen för Centrumfyrcanten. I planförslaget finns varsamhetsbestämmelser för fasaderna mot *Kungsgatan/ Renmarkstorget*.

Fortsatt planering för att förhindra negativ miljöpåverkan

- Utformningen av de påbyggnader som planförslaget medger kommer att studeras vidare under den fortsatta planprocessen och framförallt, om planen antas, i bygghandlingsskedet.
- I planförslaget finns varsamhetsbestämmelser för fasaderna mot *Kungsgatan/ Renmarkstorget*, som följs upp vid hantering av bygglov.
- I planförslaget finns bestämmelser som sätter en begränsning på de befintliga och de eventuellt kommande teknikutrymmenas bruttoarea. För delen där påbyggnad möjliggörs begränsas även placeringen av teknikutrymmena.



Planområdet i Kv Njord.

BAKGRUND

Planområdet omfattar fastigheten Njord 23 och ligger inom den s.k. centrum-fyrkanten. Se flygbild på sidan 1 samt karta ovan. Planförslagets syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för hotell samt bekräfta pågående markanvändning med bostads-, handels- och garageändamål. Planförslaget medger att det befintliga parkeringshuset kan byggas på med ytterligare tre våningar för hotell och/eller kontor, till totalt åtta våningar. (Se vidare avsnitt *Planförslaget*, sidan 9.)

Denna kulturmiljöstudie har upprättats för att särskilt belysa kulturmiljö- och stadsbildaaspekter.

Avgränsning, utredningsområde

Kulturmiljöstudien omfattar endast planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljö och de stadsbildaaspekter som har koppling till kulturmiljön. Det s.k. utredningsområde som behandlas utgörs av planområdet med dess närmaste omgivningar. Se karta på sidan 5. Utredningsområdet avgränsas österut av Östra Rådhusgatan, västerut av Hovrättsgatan, söderut av Umeälven samt norrut av Skolgatan. Orsaken till att utredningsområdet är större än planområdet är att höga kulturmiljö- och stadsbildsmässiga värden finns i nära anslutning till planområdet och att de förändringar i kvarteret Njord som planförslaget medger kan påverka dessa värden.

Utgångspunkter, planeringsunderlag

Beskrivningen av planförslagens konsekvenser (avseende kulturmiljö och stadsbild) utgår från detaljplaneförslaget samt de under planarbetet framtagna utformningsförslagen.

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

Följande detaljplaner gäller för planområdet.

- Stadsplan för kvarteret Njord m.fl., laga kraft 1973-03-16, omfattar större delen av planområdet och medger i planområdets södra del bebyggelse för handels- och garageändamål med en högsta byggnadshöjd som motsvarar ett fyrvåningshus. I planområdets norra del medges bebyggelse för bostads-, handels- och garageändamål i 4 våningar. Ett stråk längs Renmarkstorget ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är utformad enligt vad detaljplanen maximalt medger.
- Detaljplan för fastigheten Njord 24 m.fl., laga kraft 1989-07-18, gäller för en mindre del av planområdet: en del av den befintliga garagebyggnaden samt gårdsmiljön i kvarterets inre. Planen medger maximalt den byggnadshöjd och användning som den befintliga byggnaden har idag samt anger att gården inte får bebyggas.

Pågående och planerade byggnadsprojekt i närområdet

Flera nybyggnadsprojekt har aktualiserats inom centrumfyrcanten under de senaste åren, bl.a. i Kv Heimdal och Kv Magne, som båda ligger nära Kv Njord. I Kv Heimdal pågår uppförandet av ett nytt kulturhus. För Kv Magne har en ny detaljplan antagits, som syftar till att möjliggöra en ny 12-våningsbyggnad bredvid Thulehuset och en påbyggnad med två våningar på bostadshuset vid Storgatan.

UTREDNINGSSOMRÅDETS KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Bebyggelsen i den aktuella delen av centrumfyrcanten består huvudsakligen av 3- och 4-våningshus, med stor andel handel och kontor men även bostäder. Huvudkaraktären är modern, men det finns inslag av äldre trähusbebyggelse. Delar av den nyare bebyggelsen har anpassats till den äldre i höjd genom att de moderna trevåningsbyggnadernas höjd ungefär motsvarar de äldre tvåvåningshusens. Undantagen är Thulehuset i Kv Magne och Plazahuset i Kv Brage. Se flygbild på sidan 1.

Flera stora ny- och tillbyggnadsprojekt har på senare år aktualiserats i centrala Umeå. Planområdets närområde kommer därmed att förändras och flera högre byggnader tillkomma, en process som redan har inletts. Se ovan under *Pågående och planerade byggnadsprojekt*.

Befintlig bebyggelse inom och nära planområdet samt den tillbyggnad som planförslaget medger redovisas närmare i planbeskrivningen.

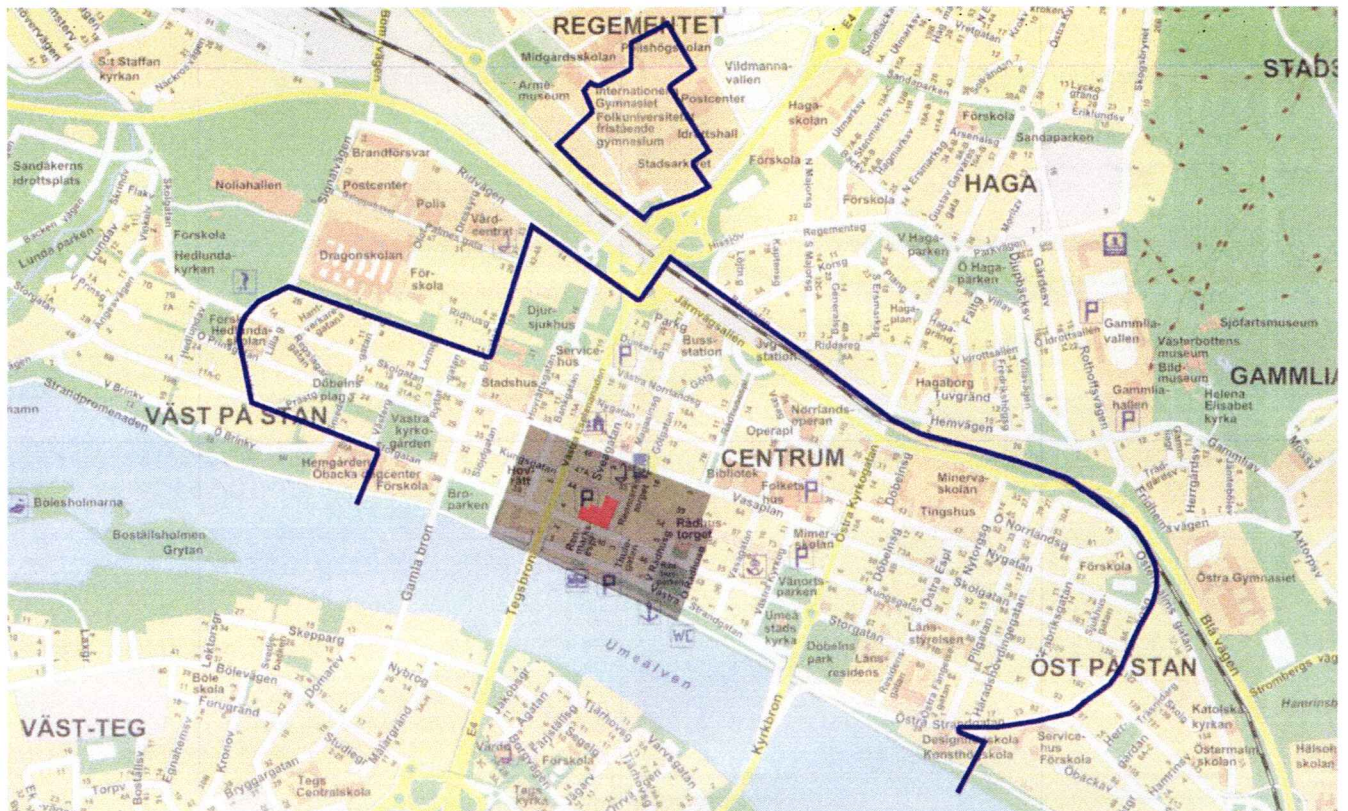
Riksintresse kulturmiljö

Planområdet ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 §, benämnd **Umeå (AC10)**. Se karta nedan. I den riksintressebeskrivning som Länsstyrelsen Västerbotten tagit fram anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset:

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

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

I riksintressebeskrivningen redovisas s.k. värdekärnor inom riksintresseområdet. En sådana värdekärna angränsar till Kv Njord: **Storgatmiljön genom centrum**, söder om kvarteret. Ytterligare fyra värdekärnor ligger nära Kv Njord: **Storgatmiljön Väst på stan**, **Stadens fasad mot älven**, **Rådhusplanaden** samt **Västra kvarteren**. Se karta på sidan 7. På följande sidor återges ett referat av länsstyrelsens värdebeskrivning, med fokus på de delar av värdekärnorna som ligger nära Kv Njord.



Riksintresset Umeå (blå gräns på kartan), planområdet i Kv Njord (rött) samt utredningsområdet för denna kulturmiljöstudie (gråtonat).

Referat av riksintressebeskrivning

Storgatmiljön Väst på stan – ”gamla stan”. Stadsplanen utvidgades 1864 till att innefatta västra delen av staden, från Renmarksplanen till och med Brogatan. I Brogatans förlängning söderut ligger stadens första bro över älven, byggd 1863. Med bron fick Kustlandsvägen mellan Stockholm och Torneå sin stadsnära anslutning till Storgatan. Här uppstod ett handelscentrum och Storgatan fick då en förnäm prägel och representativ fasad med byggnader i två våningar och öppenhet mot älven. Denna del av Storgatan var den enda som trädplanterades före stadsbranden 1888.

Området förtjänar att kallas ”gamla stan”. Det klarade sig undan stadsbranden och många av stadens äldsta byggnader har därför blivit bevarade här. Gamla folkskolelärarinneseminarier, senare Hovrätten för övre Norrland, är en pampig stenbyggnad värdigt placerad innanför parken mot Storgatan. Längst mot öster ligger ett hus i nyrenässansstil, uppfört för J. M. Högländer som drev tyg-, garn- och vadmalshandel och arbetade med färgning av tyger, ull och skinn - gården gav upphov till kvartersnamnet Färgaren. Den tätå trånga gårdsmiljön med det tillhörande gårdshuset från 1890 utgör tillsammans med huvudbyggnaden stadens enda bevarade hantverkargård. Mitt emot ligger ”Smörasken”, stadens första bankhus i sten och von Ahnska magasinet som vittnar om handelsepoken under 1800-talets senare del.

Bebyggelsen följer mönstret med offentliga byggnader i sten och mer privata bostadshus i trä med ljusa fasadpaneler. Inget av husen är högre än två våningar förutom von Ahnska magasinet som med sin faluröda timmerfasad reser sig i tre våningar mot älven.

Storgatmiljön genom centrum. Storgatan är ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen på 1600-talet. Med stadens första bro över älven 1863 blev Storgatan ännu mer ett affärsstråk. Efter stadsbranden breddades Storgatan från 6 till 18 meter och det bestämdes att trähus fick byggas i högst två våningar och stenhus i tre våningar, vilket blev avgörande för stadens utseende. Från att tidigare ha dominerats av handelsgårdar blev Storgatan en del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med offentliga monumentalbyggnader och några förnäma bostadshus. Handelscentrum flyttades till Kungsgatan och det nya Rådhuset.

Om Storgatans tid som handelscentrum minner den Reiniuska gården i kvarteret Heimdal, den enda bevarade huvudbyggnaden till en handelsgård från 1800-talet i Umeå. I grannkvarteret Brage ligger en senare handelsgård från 1916, den Wiknerska gården.

I den miljö med offentliga byggnader som Storgatan fick efter stadsbranden är Rådhuset, Stora hotellet, Sparbanken (Swedbank) och nuvarande Handelsbanken de fyra mest monumentala. Alla är placerade i anslutning till den omsorgsfullt anlagda Rådhusparken. Fasaderna bildar representativa fonder som förstärker Rådhusparkens självklara roll som Umeås viktigaste grönyta.

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

Stadens fasad mot älven. Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Efter branden 1888 ville man göra stadens fasad mot älven mer representativ. En strandgata drogs närmast kajen och byggnaderna placerades utmed denna så att huvudfasaderna vette mot älven. Flera av byggnaderna fick ett och samma sockelmateriale, nämligen grovhuggen granit. Även muren vid Stora hotellets terrass byggdes i samma material.

De många enskilda handelsmagasinen från tiden före branden ersattes 1901 av en enda bolagsägd magasinsbyggnad i sten – ett gott exempel på det sena 1800-talets förkärlek för monumentala anläggningar och idag en symbol för den forna sjöfartsstaden Umeå. Magasinet inrymde även lokaler för tullkammaren. Så sent som 1947 var fortfarande hamnverksamheten så livaktig och omfattande att staden behövde fler lokaler för den och hamnmagasinet byggdes. Hamnmagasinet och tullmagasinet är betydelsefulla komponenter i upplevelsen och förståelsen av Umeås kajområde.

När Stora hotellet uppfördes 1894 fick det ett optimalt läge för resande, mellan de två viktigaste transportstråken, Storgatan och älven. Hotellets centrala läge och utmärkande kontrastrika färgbehandling ger byggnaden stor betydelse för stadsbilden och stadens fasad mot älven.

De representativa offentliga byggnaderna i tegel och de förnäma bostadshusen huvudsakligen i trä berättar tydligt att Västra Strandgatan utgjorde en av Umeås mest exklusiva bostadsadresser efter branden. Utsikten mot älven var en tillgång, men tanken var också att husen skulle synas när man kom sjövägen till staden. Öppenheten är här ett viktigt karaktärsdrag. De flesta av husen skapades under en femtonårsperiod och även om de är arkitektoniska individer som individuellt är olika så har de gemensamma nämnare i skala, material, kulörer och elegans, och bildar därför en fint sammanhållen miljö.

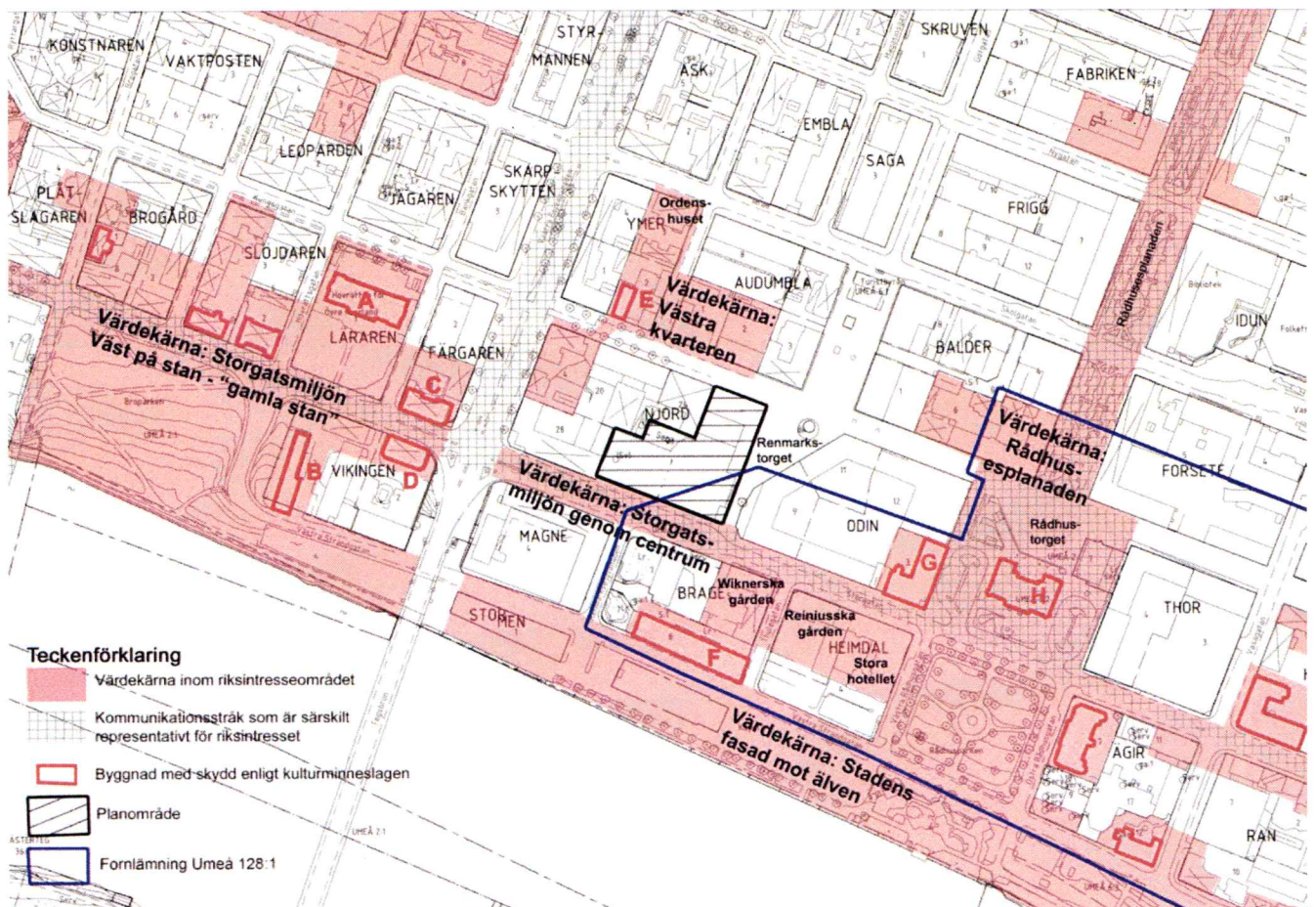
Rådhusplanaden – paradstråk med egen utformning. Rådhusplanaden anlades efter stadsbranden och fick den utformning som rekommenderades i byggnadsstadgan för Sveriges städer från 1874 – två körbågar som kantas av trottoarer och är skilda från varandra genom en plantering med två rader björkar. Utformningen hade inte enbart ett dekorativt syfte. Esplanaden skulle också fungera som ett brandskydd. Den skulle dessutom binda samman Rådhuset med järnvägsstationen. Efter branden förstördes det torg som sedan 1600-talet legat i anslutning till Rådhuset. Även placeringen av Rådhuset ändrades vid återuppbyggnaden och det kom nu att placeras på torgets sydsida. På det nya Rådhusetorget förlades från denna tid Umeås torghandel.

Vid Rådhusetorget, på den västra hörntomten (Kv Balder), står idag det så kallade Edgrenska huset från 1920-talet. Detta tvåvåningshus var ett av de större hyreshus som byggdes i Umeå under 1920-talets nybyggnadsverksamhet. Väster om det Edgrenska huset, längs Kungsgatan, finns idag två äldre tvåvåningshus i trä med bostäder och butiker. Bebyggelsen i detta stråk utgör en liten sammanhållen miljö med äldre bebyggelse som är ett resultat av att handelscentrum försköts från Storgatan, mot norra delen av Rådhusetorget och Kungsgatan och att de stora handelsgårdarna ersattes av branschbutiker för en lokal marknad.

Västra kvarteren – småskalig trähusbebyggelse från sekelskiftet 1900. Delar av kvarteren Ymer, Audumbla och Njord omfattar en sammanhållen miljö med blandad småskalig trähusbebyggelse från tiden närmast efter branden. I kvarteret Njord finns två mycket tidstypiska trähus från 1900-talets början. Båda är uppförda i två våningar, har panelklädda fasader i ljusa kulörer och dekorativa snickeridetaljer. Den lummiga innergården med sitt stora värdråd förstärker känslan av den gamla staden. Trähusen i kvarteret Njord utgör en påminnelse om hur träbebyggelsen i centrala Umeå såg ut vid sekelskiftet 1900 och bildar en avslutning av centrum västerut.

I kvarteret Ymer finns både Frälsningsarméns lokaler och Ordenshuset som minnen från folkrorelseepokens tid i Umeå under början av 1900-talet. Frälsningsarméns hus uppfördes 1918 som biograf Svea. Byggnaden är unik, det finns bara ett fåtal biografier från filmens barndom bevarade i Norrland och detta är den äldsta. Mot Sveagatan finns två låga trähus från slutet av 1880-talet, de enda gathus i en våning som finns bevarade i Umeå centrum.





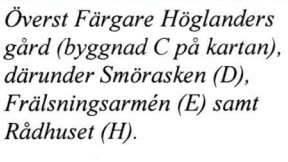



Källa: Länsstyrelsen Västerbotten, riksintressebeskrivning, 2010.



Kulturmiljöer och byggnader av utpekad värde i planområdets närhet.

Byggnader skyddade enligt kulturminneslagen

Inom Kv Njord finns inga byggnader som skyddas genom kulturminneslagen. De byggnadsminnen som finns inom **utredningsområdet** redovisas nedan. Se även karta på föregående sida.

Beteckn	Byggnad	Värdebeskrivning
	A Läraren 1, Hovrätten för Övre Norrland, Storgatan 39	Urspr. folkskolelärarinneseminarium, invigt 1887. Sedan 1936 ämbetshus för Hovrätten för Övre Norrland. Två vån., tegelstomme, putsad fasad.
	B Vikingen 3, Von Ahnska Magasinet, Storgatan 32	Ladugård byggd 1887 och magasinlänga byggd efter branden 1888. En till fyra våningar, timmerstomme utan panel.
	C Färgaren 1, "Färgare Höglanders gård", Storgatan 41	Bostads- och butikshus byggt 1882, som efter branden 1888 användes som bank. Två våningar, timmerstomme, träpanel.
	D Vikingen 2, "Smörasken", Storgatan 34	Ursprungligen bank, senare bibliotek, skola, kontor m.m. Byggt 1877, påbyggt 1892. Två våningar, tegelstomme, putsad fasad.
	E Ymer 2, Frälsningsarméns samlingslokal, Kungsgatan 47 B, C	Ursprungligen biograflokal, ritad av Nils Nordén. Byggnadsår 1918. Övertogs efter tre år av Frälsningsarmén, sedan dess samlingslokal. Två våningar, stensockel, trästomme, träfasad.
	F Brage 6, Gamla Tullmagasinet, Västra Strandgatan 9	Magasinshus med lokaler för tullkammaren, ritad av E O Mångberg. Byggnadslov 1901, ombyggt efter brand 1908. Två till tre våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad.
	G Odin 3, "Sparbankshuset" Storgatan 51 b / Västra Rådhusgatan 5	Bankhus ritad av arkitekt Torben Grut, uppfört 1915-17. Tre våningar, stensockel, tegelstomme, tegelfasad.
	H Umeå 6:2, Rådhuset, Rådhusstorget	Uppfört 1890-92, ritad av stadsarkitekt Fredrik Olaus Lindström. Två våningar, tegelstomme, tegelfasad med detaljer i sandsten och puts.

Överst Färgare Höglanders gård (byggnad C på kartan), därunder Smörasken (D), Frälsningsarmén (E) samt Rådhuset (H).

Fornlämningar

Centrala Umeå är skyddat som fornlämningsområde (Umeå 128:1), eftersom här finns kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden. Sydöstra delen av Kv Njord ligger inom fornlämningen. Se karta på sidan 7.

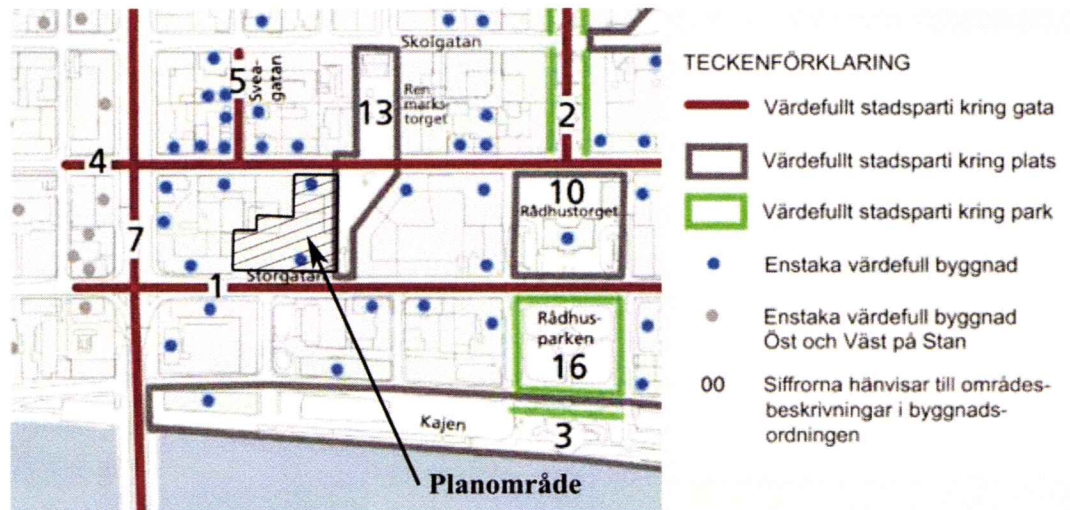
Övriga utpekade kulturmiljövärden

I bilaga till den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna finns en kulturmiljökarta, där ett stort antal byggnader har markerats som värdefulla, däribland byggnaderna inom planområdet (parkeringshuset Parketten samt bostadshuset vid Renmarkstorget). Renmarkstorget, Storgatan och Kungsgatan, som avgränsar planområdet, är markerade som värdefulla stadspartier.

I kommunens *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten*, som är under framtagande (samrådshandling juni 2013) beskrivs karaktären hos dessa byggnader och stadspartier. Syftet är att bidra till en gemensam syn på hur arkitektoniska, kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter kan tas tillvara. Byggnadsordningen anger även övergripande förhållningssätt till de värdefulla stadspartierna. Följande

förhållningsätt, som anges för Storgatan och Kungsgatan, är av särskild betydelse för det aktuella planförslaget:

- Storgatan, stadens ursprungliga entré- och genomfartsgata, ges en värdig och representativ utformning.
 - Husens bottenvåningar utformas så att de kommunicerar med gatumiljön och ger gatan liv.
 - Ny- och påbyggnader ges en placering och utformning som förstärker gaturummets och befintliga byggnaders värden.
 - För ny bebyggelse gäller höga krav på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.
- Källa: Byggnadsordning för Centrumfyrkanten, samrådshandling juni 2013.



Utdrag ur Byggnadsordning för Centrumfyrkanten (juni 2013), med planområdet i KvNjord markerat.

PLANFÖRSLAGET

På fastigheten Njord 23 finns idag byggnader från 1970-talet: ett fyrvånings bostads-/kontorshus med handel i bottenplanet mot Renmarkstorget och Kungsgatan samt ett femvånings parkeringsgarage, Parketten, mot Storgatan. Planförslaget medger att Parketten kan byggas på med ytterligare tre våningar för hotell och/eller kontor, till totalt åtta våningar. I markplanet mot Renmarkstorget möjliggörs inglasning av den befintliga pelargången.

En envåningsbyggnad i kvarterets inre del används i dagsläget som innergård. Planförslaget bekräftar denna pågående markanvändning, men medger ingen ytterligare påbyggnad.

För byggnaden i hörnet Renmarkstorget/Kungsgatan anger planförslaget samma byggnadshöjd som idag, fyra våningar, och användningarna bostäder och kontor med handel i bottenvåningen.

Enligt de utformningsskisser som tagits fram under planarbetet placeras hotellentrén på hörnet Storgatan/Renmarkseplanaden. Detta styrs dock inte av detaljplanen, inte heller styrs byggnadernas utformning i detalj. I planförslaget finns varsamhetsbestämmelser som rör fasadutformning och utformning av teknikutrymmen på taket, i syfte att ge tillbyggnaden en god anpassning till befintliga byggnader och till stadsbilden i omgivningen.

En mer utförlig redovisning av förslaget finns i planbeskrivningen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE AVSEENDE KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Konsekvenser för riksintresset

Riksintresset *Umeå* omfattar en stor del av Umeå stad och kulturmiljövärdena består i stadens stadsbyggnadshistoriska helhetsvärden. Planförslaget påverkar riksintresset genom att högre bebyggelse än idag medges inom centrumfyrkanten, dock i ett kvarter som redan idag har en modern karaktär och som inte ingår i någon av riksintressets värdekärnor.

Vid bedömning av kulturmiljövärden brukar begreppen kunskapsvärde, upplevelsevärde samt bruksvärde användas. Kunskapsvärdet är kulturmiljöns informationsinnehåll. Upplevelsevärdet innefattar visuella, upplevelsemässiga och identitetsskapande värden. Bruksvärdet beror på hur kulturmiljön används idag och hur det kan användas framöver. De förändringar i Kv Njord som planförslaget möjliggör påverkar riksintressets **upplevelsevärden**. Konsekvenserna består i att stadsbilden förändras och därmed även möjligheterna att genom stadsbilden uppleva och tolka riksintressets värden. Dessa konsekvenser bedöms dock inte vara så stora att påtaglig skada på riksintresset uppstår. Påverkan beskrivs nedan för var och en av de värdekärnor som ligger nära planområdet. Värdekärnorna beskrivs närmare i avsnitt *Utredningsområdets kulturmiljö och stadsbild*.

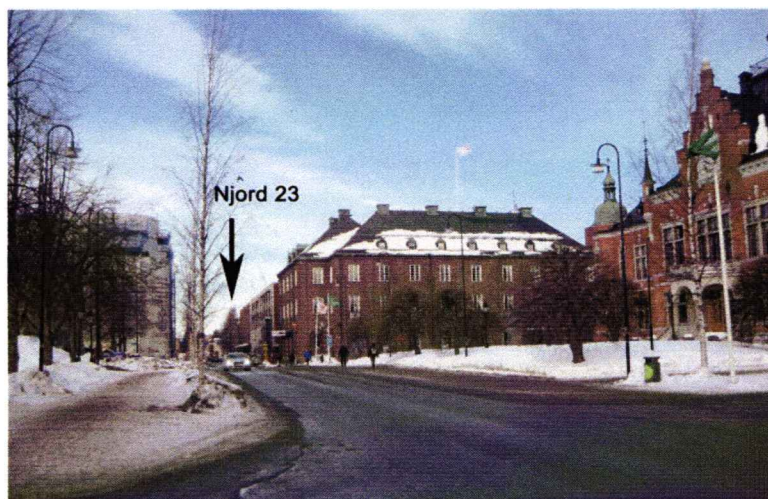
Planområdet angränsar till värdekärnan **Storgatmiljön genom centrum**. Det avsnitt av Storgatan där Kv Njord ligger har i huvudsak en modern bebyggelsekaraktär (se foto och illustration nedan). De förändringar som planförslaget medger påverkar därmed inte Storgatmiljöns kulturhistoriska bebyggelsevärden direkt. Inte heller funktionen som historisk kommunikationsled påverkas, eftersom planförslaget bevarar den nuvarande gatustrukturen. Däremot innebär en påbyggnad på parkeringshuset en skalförändring, som blir mest märkbar på nära håll. Inom värdekärnan, helt nära Kv Njord, ligger ett par äldre trähus i två våningar, Wiknerska gården och Reiniuska gården, vilka nämns i riksintressebeskrivningen (se sidan 6 samt foto på nästa sida).



Njord 23, sett västerifrån från Storgatan, inom värdekärnan "Storgatmiljön genom centrum". Till vänster nuvarande situation, till höger en byggnad enligt vad planförslaget medger. Illustration: Arkitekthuset Monarken, september 2013. (Fasadutformning avgörs inte i detaljplanen; illustrationen ska endast ses som ett exempel.)



Vy mot Kv Njord österifrån, inom värdekärnan "Storgatasmiljön genom centrum", med Reiniusska gården (gul) och Wiknerska gården (grön) till vänster i bild. I bakgrunden syns Plazahuset. En påbyggnad i Kv Njord enligt vad planförslaget medger kan, på samma sätt som Plazahuset, förminska intrycket av de lägre byggnaderna.



Vy mot Kv Njord österifrån, inom värdekärnan "Storgatasmiljön genom centrum", med byggnadsminnena Rådhuset till höger och "Sparbankshuset" mitt i bild. Planförslaget medger en högre byggnadshöjd, än idag i Kv Njord, vilket i någon mån påverkar stadsbilden, men avståndet är relativt långt.

Sett från längre håll inom värdekärnan "Storgatasmiljön genom centrum" är parkeringshuset i Kv Njord synligt i samma vy som byggnadsminnena Rådhuset och Sparbankshuset. Takfotslinjen längs Storgatans norra sida, som idag är relativt jämn (se foto ovan), trappas upp med fyra våningar om parkeringshuset byggs på enligt vad planförslaget medger. (Planförslaget medger åtta våningar och det befintliga parkeringshuset är fem våningar.) Sammantaget är Storgatasmiljön genom centrum den värdekärna som påverkas mest av planförslaget, men Kv Njords relativt undanskymda läge och den moderna karaktären på bebyggelsen gör att de negativa konsekvenserna vad gäller upplevelsevärdena blir begränsade.

En indirekt konsekvens av planförslaget är att den befintliga björkraden utmed Storgatan vid Kv Njord kan behöva fällas om parkeringshuset ska byggas på. Björkalléerna såsom ett av de stadsbyggnadsmässiga karaktärsdrag som lyfts fram i riksintressebeskrivningen riskerar därmed att försvagas. Återplantering eller nyplantering skulle kunna minska de negativa konsekvenserna. (I planförslaget tas detta inte upp, eftersom träden står utanför planområdet. Kommunen har som ambition att civilrättsligt säkerställa Storgatans björkrader.)

Kv Njord är även synligt västerifrån från Storgatan, inom värdekärnan **Storgatasmiljön Väst på stan**, vid byggnadsminnena Smörasken och Färgare Höglanders gård. I samma vy finns även Plazahuset och Thulehuset med på Storgatans södra sida. Ett genomförande av planförslaget innebär en markant större byggnadsvolym tillkommer. Upplevelsen av värdekärnan förändras inte nämnvärt, eftersom förändringen sker relativt långt bort, i en del av staden som redan idag har en modern karaktär med höga byggnader. (Se foto och illustration på nästa sida.)

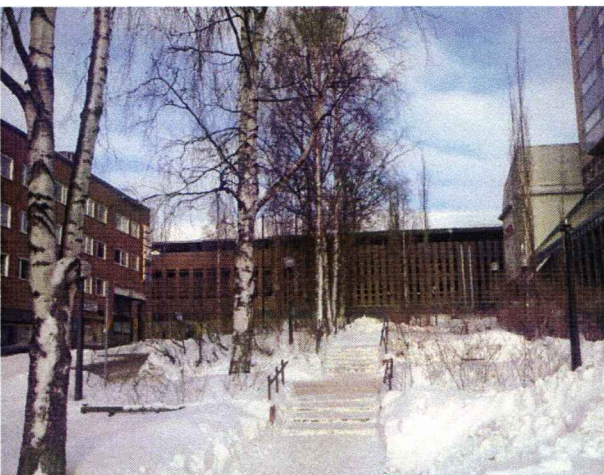


Njord 23 sett från sett västerifrån från värdekärnan "Storgatmiljön Väst på stan", vid korsningen Västra Esplanaden/Storgatan. Till vänster nuvarande situation, till höger en byggnad i Kv Njord enligt vad planförslaget medger. I förgrunden, på ömse sidor om Storgatan, syns byggnadsminnena "Färgare Höglanders hus" och "Smörasken". Illustration: Arkitekthuset Monarken, september 2013.

Planförslagets påverkan på värdekärnan **Stadens fasad mot älven** beror på hur det framförliggande kvarteret, Kv Magne, utvecklas. Gällande detaljplan för Kv Magne medger en ny byggnad inom kvarteret, lika hög som Thulehuset, samt en påbyggnad på det lägre bostadshuset med två våningar. Om ny bebyggelse tillkommer i enlighet med denna plan kommer Kv Magne att skymma Kv Njord. Om påbyggnad görs på Njord 23 i enlighet med planförslaget, men ingen förändring sker i Kv Magne så kommer påbyggnaden på Njord 23 att sticka upp ovanför bostadshuset i Kv Magne. Även från den plats där Renmarksplanen möter kajen blir påbyggnaden synlig. (Se foto och illustration nedan.)



Vy mot värdekärnan "Stadens fasad mot älven" från Tegelbron. Om planförslaget genomförs kan parkeringshuset på fastigheten Njord 23 byggas på med tre våningar. Även gällande detaljplan för Kv Magne medger högre byggnadshöjd än idag.



Vy från värdekärnan "Stadens fasad mot älven" mot parkeringshuset Parketten och värdekärnan "Storgatmiljön genom centrum". En påbyggnad på Parketten förändrar skalförhållandena i stadsbilden, men vyn påverkas även av det 15 våningar höga Plazahuset, till höger i bild. Illustration: Arkitekthuset Monarken, september 2013. (Fasadutformning avgörs inte i detaljplanen; illustrationen ska ses som ett exempel.)

Sett från värdekärnan **Västra kvarteren**, som ligger vid Kungsgatan helt nära planområdet, blir de förändringar som planförslaget medger inte särskilt påtagliga. Den enda plats där en påbyggnad på parkeringsgaraget blir synlig i någon större omfattning är från den innergård i Kv Njord som ingår i värdekärnan. Påbyggnaden kan även skymta i öppningar mellan husen vid Västra Esplanaden och Kungsgatan. Det bedöms inte få några konsekvenser för möjligheterna att uppleva denna värdekärnas kulturmiljövärden.

Från värdekärnan **Rådhusplanaden** är endast bostadshuset i planområdets nordöstra del synligt, där planen inte medger några större förändringar. En påbyggnad på parkeringsgaraget enligt vad planförslaget medger blir inte synlig från denna värdekärna.

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

Riksintressets karaktärsdrag enl. riksintressebeskrivning	Planförslagets innebörd	Slutsats
Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.	Inga byggnader av denna typ finns inom eller helt nära planområdet. Den tillbyggnad som planförslaget medger blir synlig från Rådhuset, men på så långt håll att upplevelsen av Rådhuset inte förändras.	<i>Påverkas inte av planförslaget i sig, men risk finns för kumulativa effekter.</i>
Trästadskarakter med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.	Inga trähus finns inom planområdet. I närområdet finns flera kulturhistoriskt värdefulla trähus. Upplevelsen av ett par av dessa påverkas indirekt genom att den påbyggnad som planförslaget medger förändrar skalan i stadsbilden.	<i>Motverkas i viss mån.</i>
Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.	Inga byggnader av denna typ finns inom eller helt nära planområdet. Den tillbyggnad som planförslaget medger blir synlig från några av de offentliga byggnader som tas upp i riksintressebeskrivningen, men på så långt håll att upplevelsen av dessa inte förändras.	<i>Påverkas inte av planförslaget i sig, men risk finns för kumulativa effekter.</i>
Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.	Planförslaget innebär ingen skillnad mot nuläget vad gäller kvartersstrukturen.	<i>Påverkas inte.</i>
Avstånd och luft mellan husen.	Kv Njord är idag i stort sett kringbyggt, en struktur som inte förändras i planförslaget.	<i>Påverkas inte.</i>
Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.	Planförslaget innehåller inga förändringar av stadsplanemönstret.	<i>Påverkas inte.</i>
Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.	Planförslaget medger en högre byggnad än idag som vetter mot Storgatan, dock i ett gatuavsnitt som även idag har en modern karaktär. Upplevelsen av Storgatan påverkas genom att Kv Njord får en förändrad skala.	<i>Påverkas inte.</i>
Breda, avskiljande esplanader.	Planförslaget innehåller inga förändringar av stadsplanemönstret.	<i>Berörs inte.</i>
Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.	Inga parker eller trädgårdstomter finns inom planområdet. Intill planområdet, längs Storgatan, finns en björkrad som bedöms behöva fällas om planförslaget genomförs.	<i>Oklart i planskedet. Kan motverkas, om inte återplantering sker.</i>
Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.	Planområdet berör inte hamnsträket. Den indirekta påverkan genom förändrad stadsbild blir liten.	<i>Berörs i princip inte.</i>

Konsekvenser för byggnadsminnena

Inget av byggnadsminnena inom utredningsområdet berörs direkt av planförslaget, men de förändringar som planförslaget medger förändrar stadsbilden, vilket kan påverka upplevelsen av byggnadsminnena i sitt sammanhang.

- **Hovrätten** (byggnad A på karta sidan 7) och **von Ahnska magasinet**, (byggnad B) ligger så långt från planområdet att de förändringar som planförslaget medger inte bedöms påverka dessa byggnadsminnen.
- **"Färgare Högländers gård"** (byggnad C) och **"Smörasken"** (byggnad D) påverkas indirekt genom att planområdet är synligt i samma vy. Se vidare beträffande värdekärnan *Storgatsmiljön Väst på stan* på sidan 11.
- **Frälsningsarméns samlingslokal** (byggnad E) och **Gamla Tullmagasinet** (byggnad F) ligger så till att befintlig bebyggelse till stor del döljer Kv Njord sett från dessa byggnadsminnen, som därmed inte bedöms påverkas.
- **"Sparbankshuset"** (byggnad G) och **Rådhuset** (Byggnad H) påverkas indirekt genom att planområdet är synligt i samma vy. Se vidare beträffande värdekärnan *Storgatsmiljön genom centrum* på sidan 11.

Konsekvenser för fornlämning

Om schakt blir aktuell inom sydöstra delen av planområdet, som utgör fornlämning (äldre stadslager), kan fornlämningen skadas. I så fall krävs tillstånd från Länsstyrelsen. De planerade förändringar av fastigheten Njord 23 som ligger till grund för planarbetet berör dock endast byggnaderna, inte marken under.

Konsekvenser för övrig skyddsvärd kulturmiljö

Byggnaderna inom planområdet tas upp som värdefulla i den fördjupade översiktsplanen för Centrala staden och byggnadsordningen för Centrumfyrkanten. Planförslaget innehåller varsamhetsbestämmelser för fasaderna mot *Kungsgatan/Renmarkstorget* som, om de följs upp i bygglovskedet, säkrar att dessa behåller sin karaktär. Planförslaget innehåller även bestämmelser för att säkra så att teknikutrymmen på taket till hotellet inte blir synliga från gatan nedanför, vilket är en fördel vad gäller stadsbildspåverkan. Planförslaget medger dock att den befintliga pelargången mot Renmarkstorget bebyggs för handelsändamål, d.v.s. att butiksfasaden kommer att ligga i liv med våningarna ovanför. En varsamhetsbestämmelse anger att bottenvåningens fasad ska bestå av glas, men förändringen innebär ändå att ett tidstypiskt drag – pelargången och den indragna fasaden – försvinner.

De förhållningssätt till värdefulla stadspartier som anges i byggnadsordningen (se sid 9) har beaktats under detaljplanarbetet bl.a. genom ovan nämnda varsamhetsbestämmelser, men många utformningsfrågor avgörs först i bygglovskedet.



Njord 23 sett från korsningen Renmarkstorget/Kungsgatan. Till vänster nuvarande situation, till höger en byggnad enligt vad planförslaget medger. Illustration: Arkitektstudiet Monarken, september 2013. (Illustrationen ska ses som ett exempel.)

Kumulativa effekter

Utöver detaljplanen för Njord 23 har flera detaljplaner som medger höga hus i centrala staden tagits fram under de senaste åren. I Kv Heimdal byggs en ny paradbyggnad, ett kulturhus. I Kv Magne medger den nya detaljplanen ett nytt högt hus intill Thulehuset och en påbyggnad med två våningar på det befintliga bostadshuset, helt nära det aktuella planområdet. Stadsbilden i anslutning till planområdet kommer alltså att förändras mer än genom varje enskild byggnad i sig. Vid en promenad längs Storgatan kommer betraktaren att möta en följd av byggnader som avviker från den gamla stadens jämna höjd. Innerstaden håller på att få en ny taksiluett, i allmänhet ett par våningar högre än tidigare och med flera byggnader som bryter stadssiluetten.


UNDERLAG

- Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen 29 augusti 2011.
- Byggnadsordning för Centrumfyrkanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag. Umeå kommun. Samrådshandling juni 2013.
- Behovsbedömning av detaljplan PLA 12-25. Påbyggnad hotell på fastigheten Njord 23. Bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen. Umeå kommun. Odaterad.
- Planritningar och illustrationer Njord 23. Arkitekthuset Monarken. December 2012 – augusti 2013.
- Detaljplan för fastigheten Njord 24 m.fl. inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län. Laga kraft 1989-07-18.
- Stadsplan för kvarteret Njord m.fl. inom Umeå kommun, Västerbottens län. Laga kraft 1973-03-16.
- Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse. Reviderad riksintressebeskrivning. Länsstyrelsen Västerbotten, meddelande nr 8/2009. Beslutad 2010-04-20.
- Bebyggelseregistret, Riksantikvarieämbetets webbplats (byggnadsminnena), www.raa.se/hitta-information/bebyggelseregistret/
- Fornlämningsregistret, Riksantikvarieämbetets webbplats, www.raa.se/hitta-information/fornsok-fmis/
- Arkitektguide Umeå. Umeå kommun. 2001.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Kulturmiljöstudien har upprättats av Åsa Hermansson, Sweco, Falun, på uppdrag av Umeå kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2013
Detaljplanering



Tomas Strömberg
planchef



Åsa Hermansson
landskapsarkitekt LAR/MSA

PM

2013-08-14

Luftföroreningar detaljplan Njord 23 Umeå stad

Problembeskrivning och miljö kvalitetsnormer

Utsläpp av luftföroreningar ger negativa effekter på hälsa, miljö och klimat. För att begränsa människors exponering av luftföroreningar och skydda miljön finns bindande miljö kvalitetsnormer sedan år 1999. Idag regleras normerna enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:477) som i sin tur är baserad på EU direktivet (2008/50/EG).

I Umeå kommun är det problem att uppfylla miljö kvalitetsnormerna främst för kvävedioxid. För att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid fastställde år 2009 Länsstyrelsen i Västerbotten ett åtgärdsprogram i syfte att minska halterna av kvävedioxid.

Uppmätta och beräknade luftföroreningar i Umeå

Förhöjda halter och överskridandet av miljö kvalitetsnormerna förekommer vid utsatta gatuavsnitt, främst vid Västra Esplanaden. Mätningar av luftföroreningar vid Västra Esplanaden/Nygatan visar att halterna av kvävedioxid överskrids sedan år 2003, se tabell 1. När det gäller halterna av partiklar som PM₁₀ visar dessa på en mer positiv trend och nivå med halter under miljö kvalitetsnormerna, se tabell 2. Uppgifterna enligt tabell 1 och 2 är hämtade ur årsrapport år 2012 "Luften i Umeå" (Umeå, Miljö – och hälsoskydd, 2013-02).

Tabell 1. Resultat från mätningar av kvävedioxid vid Västra Esplanaden.

	2003	2004	2005*	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Antal timmar över 90 µg/m ³ MKN	294	468	124	286	567	433	574	609	747	253
Antal timmar över 200 µg/m ³ (EU)					21	9	4	15	80	0
Antal dygn över 60 µg/m ³ MKN	27	46	13	53	62	41	59	67	64	26
Årsmedelvärde	38	37	40	42	44	41,6	42,1	45	40,3	32,4

* Pga. byte av mätutrustning mättes bara 5 månader

1 (4)

Sweco
Gullbergs Strandgata 3
Box 2203
SE-403 14 Göteborg, Sverige
Telefon +46 (0)31 627500
Fax +46 (0)31 627722
www.sweco.se

Sweco Environment AB
Org.nr 556346-0327
Styrelsens säte: Stockholm

Leif Axenhamn
Luftvårdsspecialist

Telefon direkt +46 (0)31 627774
Mobil +46 (0)73 4122774
leif.axenhamn@sweco.se

Tabell 2. Resultat från mätningar av partiklar som PM₁₀ vid Västra Esplanaden.

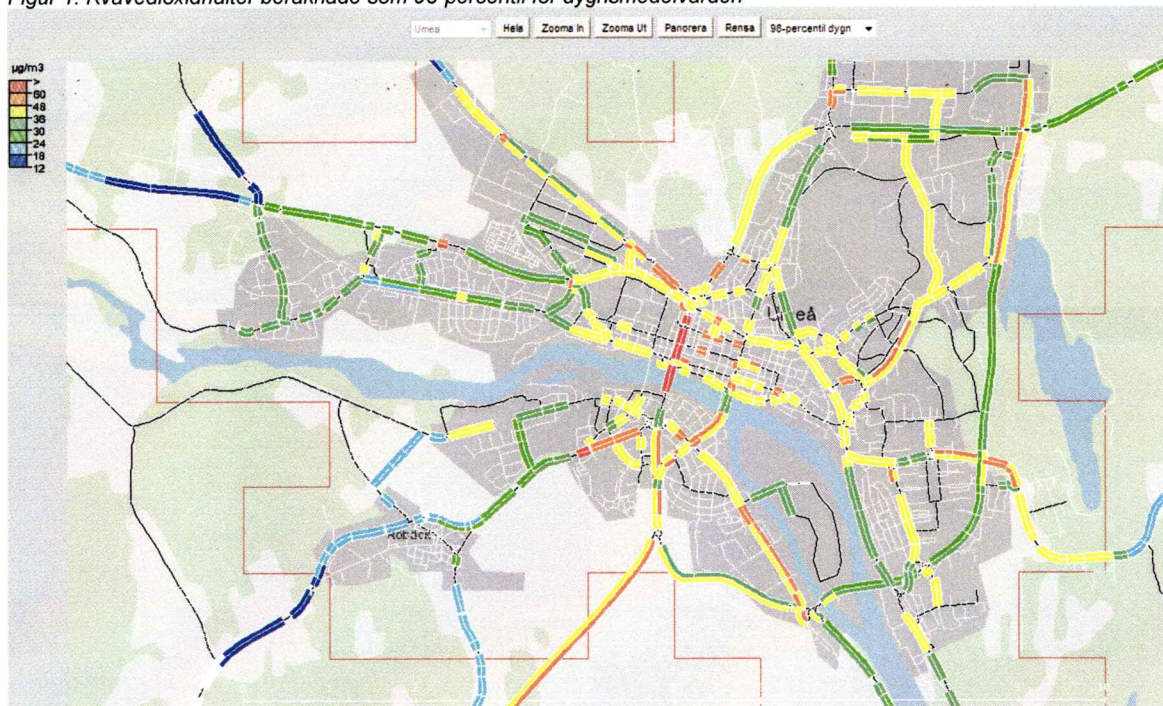
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Årsmedelvärde	26,6	25,4	22,2	19,3	21,2	21,2
Dygn över 50 ug/m ³	25	28	33	17	26	28
Dygn över 35 ug/m ³	55	51	45	34	43	47

Det senaste årets kvävedioxidmätningar visar på de lägsta nivåerna på mer än 5 år. Orsaken kan vara en kombination med en relativt mild vinter år 2012 tillsammans med att åtgärder enligt åtgärdsprogrammet som inneburit ett positivt resultat.

Väderleken år 2010 var speciell generellt för hela landet med en större andel av vindar från nordväst - nordost och relativt många dygn med låga vindhastigheter, kyla med förhöjda kvävedioxidhalter som följd. Våren år 2010 var också snörik vilket avspeglar de relativt låga halterna av partiklar som PM₁₀ som följd av snöbelagda/fuktiga vägbanor. Det är viktigt vid utvärdering av luftföroringssituationen att ta hänsyn till s.k. mellanårsvariationer förekommer och bedöma den långsiktiga trenden.

I figur 1, presenteras de senaste spridningsberäkningarna utförda av SMHI som bygger på trafikuppgifter för åren 2008-2009, "Kartläggning av NO₂ och PM₁₀ halter i Umeå kommun". De vägsträckor som överskrider gränsvärdet, 60 µg/m³ som 98-percentil för dygnsmedelvärdet är markerade med röd färg. Beräkningarna är korrigerade/validerade mot uppmätta luftföroringshalter.

Figur 1. Kvävedioxidhalter beräknade som 98-percentil för dygnsmedelvärdet



2 (4)

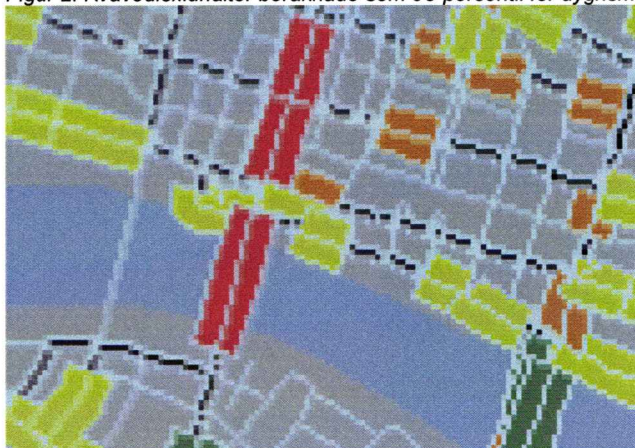
PM
2013-08-14

Luftföroreningar kring fastigheten Njord 23

Vägtrafiken är den enskilt största källan till förhöjda luftföroreningshalter och överskridandet av miljökvalitetsnormerna. I genomsnitt 75 % av de kväveoxidhalter som förekommer i gaturummet kommer från den trafik som går på vägen, resten är att betrakta som det urbana bidraget (ITM-rapport 188, år 2010). Västra Esplanaden är en väg med relativt hög trafikintensitet där årsmedelvardagsdygnstrafiken uppgår till mellan 26 000 - 29 000 fordon (år 2008). Den tunga fordonsandelen ligger på ca 8 %. Storgatan som ligger parallellt med fastigheten Njord har en trafikmängd på 8 915 fordon per dygn enligt mätningar utförda mellan den 7/5 och 21/5 år 2013.

Spridningsberäkningar utförda av SMHI visar att kvävedioxidhalten på Storgatan vid fastigheten Njord ligger på mellan 48 – 59 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ som 98-percentil för dygnsmedelvärdet, se figur 2.

Figur 2. Kvävedioxidhalter beräknade som 98-percentil för dygnsmedelvärden



Påverkan av ytterligare trafik vid utbyggnaden av fastigheten Njord 23

Utbyggnad av fastigheten Njord innebär enligt beräkningar ett tillskott på ca 200 fordon rörelser per dygn eller ca 2 % ökning av trafiken på Storgatan om alla transporter vid fastigheten kommer att belasta Storgatan. Denna ökning är att betrakta som liten och sannolikt inte mätbar när det gäller förändrade halter av kvävedioxid och partiklar som PM_{10} .

Påverkan av påbyggnad av byggnadskroppen vid fastigheten Njord 23

Generellt gäller att trånga, dåligt ventilerade gaturum ger förutsättningar för förhöjda luftföroreningshalter. Ökade husvolymerna i anslutning till dessa gaturum kan medföra ytterligare förhöjda halter, samtidigt som höga huskroppar kan bidra till ökad turbulens. När höga halter av luftföroreningar inträffar i gaturum råder dock i allmänhet låga vindhastigheter och liten turbulens i luften.

Enligt förslag till utbyggnad av fastigheten Njord 23 planeras att huskroppen i den sydöstra delen kommer att bli 8 våningar högt jämfört med dagens 5 våningar, alltså ca 10 meter högre. Ändras förutsättningarna som ytterligare motverkar ventilation och utspädning av luftföroreningar i Storgatan riskerar givetvis luftföroreningshalterna också att bli högre, men detta

kan också motverkas i samband med att tillgång till ozon begränsas vilket i sin tur kan innebära minskad förutsättning för oxidation av kväveoxider i gaturummet. På senare år har andelen dieselfordon ökat i omfattning med relativt stor andel av kvävedioxid i sina avgaser (30% för diesel resp. 10% för bensin) vilket också är betydelsefullt när det gäller luftföroreningsutsläpp i trånga gatuutrymmen.

Storgatans gaturum är redan idag relativt inneslutet med hus på båda sidorna. En grov bedömning är att ett tillskott med en byggnadskroppshöjd på ca 10 meter med en längd på ca 80 meter i Storgatan kan öka kvävedioxidhalterna för dygns- och timmedelvärdena (percentilvärdena) med några (2 – 4) $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Årsmedelhalterna bedöms grovt öka med en mindre del (1-2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). För partiklar som PM_{10} bedöms haltförändringen vara i paritet eller lägre med vad som bedöms för kvävedioxid. Några $\mu\text{g}/\text{m}^3$ kan i princip innebära att exempelvis kvävedioxid halterna som 98-percentil för dygnsmedelvärdet överskrids vid Storgatan på grund av förändrad byggnadskropp, dock torde den positiva inverkan från bl.a. åtgärdsprogrammet och förändrad fordonspark i framtiden med lägre utsläpp få en större inverkan på luftföroreningssituationen vid Storgatan.

Sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen är att de föreslagna förändringarna har en liten betydelse och att luftföroreningshalterna underskrider miljö kvalitetsnormerna vid Storgatan, fastighet Njord 23. Dock är marginalen liten till att överskrida miljö kvalitetsnormen och luftföroreningssituationen vid Storgatan är att betrakta som förhöjd.

4 (4)

PM
2013-08-14