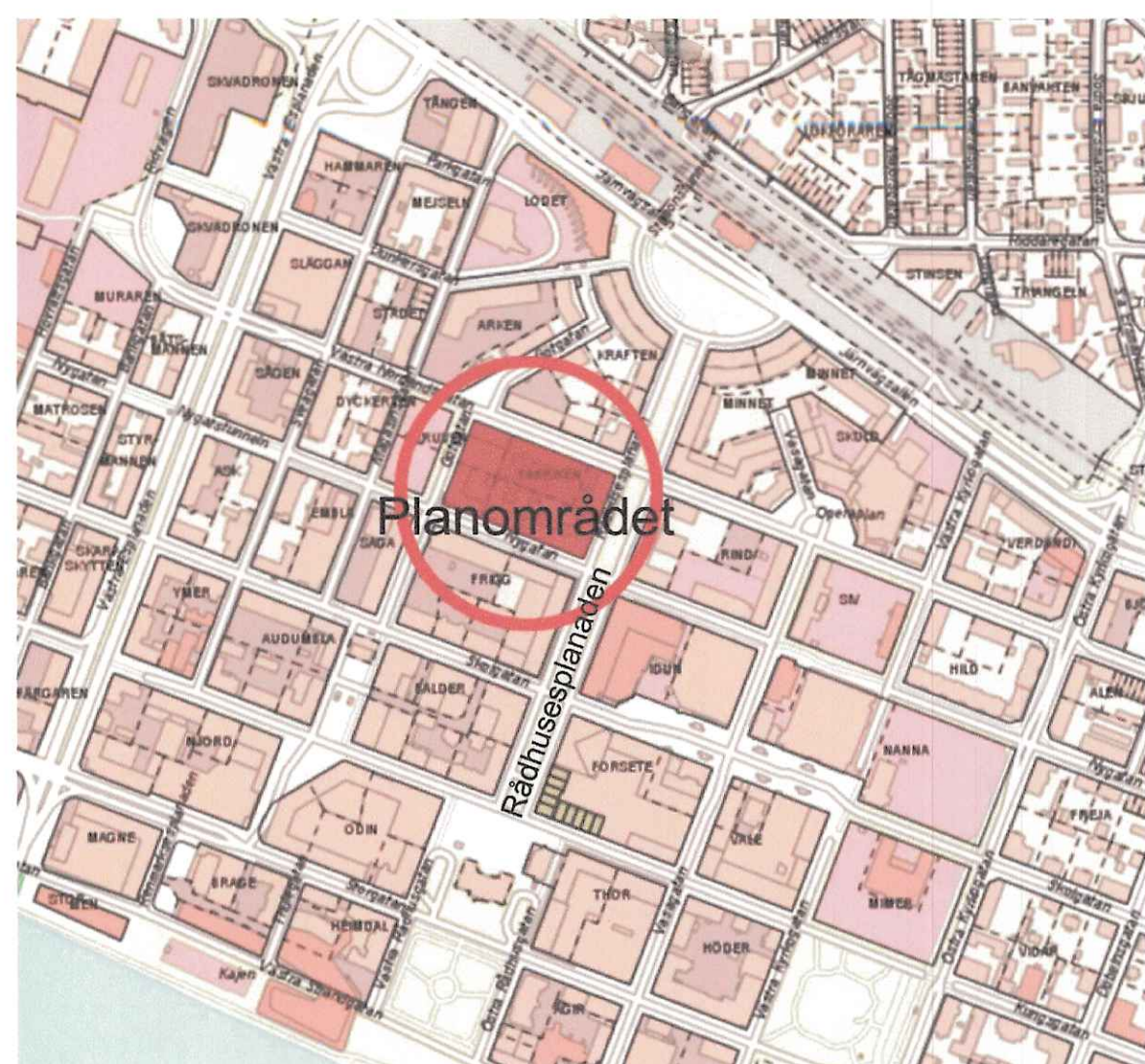
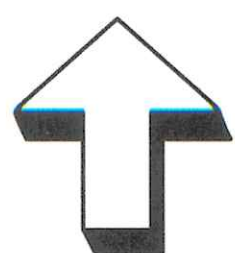
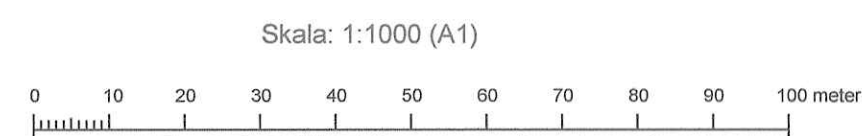
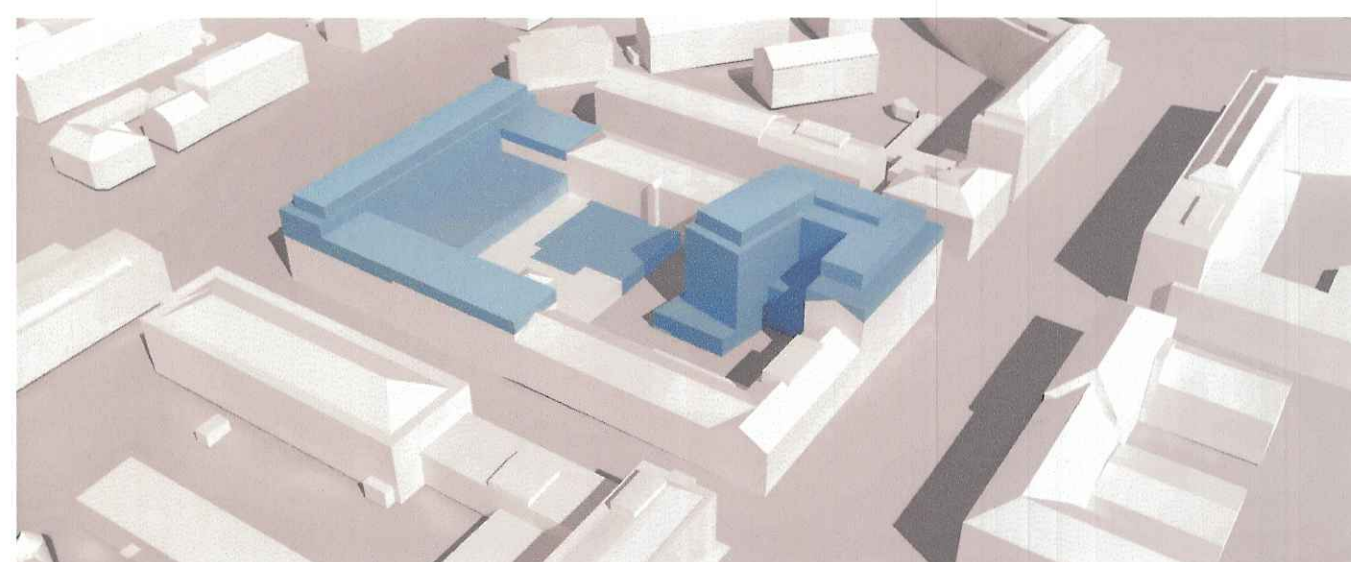


Plankarta



Orienteringskarta



Exempel på nya byggnader, nytt illustreras blått. Sett mot nordväst. Illustration: LINK arkitektur



Vy mot Götgatan, Illustration: LINK arkitektur



Vy mot Rådhusplanaden, Illustration: LINK arkitektur



Vy mot Västra Norrlandsgatan, Illustration: LINK arkitektur



Vy mot Rådhusplanaden, Illustration: LINK arkitektur

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- · — · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartersmark

- BKHC** Bostäder, kontor, handel och centrumskapande verksamheter. Handel ska finnas i bottenvåningen längs Rådhusplanaden och Götgatan. Handel och/ eller centrumskapande verksamheter ska finnas i bottenvåningen längs Västra Norrlandsgatan och Nygatan.

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Marken får byggas under med körbart bjälklag. Uthus samt ramp till garage får utföras.

### UTNYTTJANDEGRAD

- Högsta exploateringsgrad för kvarter i bruttoarea (BTA) är 34 000 m<sup>2</sup> varav 25 000 m<sup>2</sup> BTA ovan mark.
- Handel och centrumskapande verksamheter får maximalt utgöra 17 000 m<sup>2</sup> i BTA ovan mark.

### MARKENS ANORDNANDE

#### Utfart, stängsel

- ← ○ → · ○ → Körbar utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utförande

- ◇ 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter
- ◇ +0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- ∠ 25-30 Minsta respektive största taklutning i grader, gäller ej värdefull byggnad.

- Friyta ska utgöra minst 1/6 av bostädernas bruttoarea.
- Balkonger får maximalt kruga ut 90 cm över gatumark. Byggnad som förses med skyddsbestämmelse och rivningsförbud får ej förses med balkong mot gata.
- Eventuella skärmtak ska utformas så att de ger ett lätt karaktärsdrag.
- Takvåningar ska utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag
- Takhuvar ska utformas och placeras så att de harmonierar med byggnadernas arkitektur.
- Övriga tekniska installationer placeras under byggnadernas tak.
- All reklam och skyltning ska samordnas samt ges en god sammanhållen gestaltning. (Se även planbeskrivningen s. 14)
- Fasad i bottenvåning mot gata ska som minst bestå till 50 % av glas. Gäller ej värdefull byggnad
- Värdefull byggnad får ej förses med skärmtak.
- Fasader ska utföras enligt intentionerna i gestaltningsprogrammets avsnitt "Byggnadsutförande".

### Utseende

- f<sub>1</sub> Fasad mot gatuliv ska utgöras av sten, puts, tegel eller keramiska plattor. Fasadmaterialet får ej vara ljusare än s 35 XX-XX (NCS) och får ej vara blankare än motsvarande glansvärde 14.

### Byggnadsteknik

- b Bjälklag ska utföras så att det kan planteras.

### Värdefulla byggnader och områden

- q Byggnad får inte rivras. Värdefull byggnad. Ändring av byggnaden får inte försvansa dess karaktär.

### STÖRNINGSSKYDD

- För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna skall utformas så att:
  - Hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbuller nivå vid fasad.
  - För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
  - 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplan för kvarteret

## Fabriken

inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län  
Detaljplanering, Umeå, oktober 2015, reviderad november 2015

Tomas Strömberg  
Planchef

Lars Wendel  
Planarkitekt

Sara Bäckström  
Planarkitekt  
2480K-P16/14

#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Uppgett 2015-01-09 BN-2014/01524

Reviderad

Karin Strömberg  
Lantmätare

Måttav: MJ

Kartkonstruktion: JMS

Kartstandard enligt IMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Lägenhetsgränser: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller

terrester överläggning (benämnt)

- Aktualitetsstandard: Visat glesare kartmaterial inom planområdet är kontrollerat och

aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 90 20 15 resp R11 2000

Höjdförändring: Laserskannat 2013, bredda punkthöjder

Ursprung: Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Geoidhöjd av referenspunkter för spridning

Upphovsätt: Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:1000



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: 2016-03-14

Handläggare: Lars Wendel

### Detaljplan för fastigheten kv. Fabriken inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-11-18 § 322.

Länsstyrelsen beslutar 2015-12-01 att inte pröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen som 2016-01-07 beslutar att avvisa överklagandet.

Det beslutet är överklagat hos Mark- och miljödomstolen som 2016-02-10 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 2016-03-14.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, mars 2016

Fredrik Björkman  
kartingenjör

**2480K-P16/14**



**SVEA HOVRÄTT**  
Mark- och miljööverdomstolen  
060107

**PROTOKOLL**  
2016-03-14  
Föredragning i  
Stockholm

Aktbilaga 2  
Mål nr P 1536-16

**RÄTTEN**

Hovrättsrådet Henrik Löv, tekniska rådet Maria Lotz och hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent

**FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE**

Föredraganden Lisa Forsberg

**KLAGANDE**

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

**MOTPART**

Umeå kommun  
901 84 Umeå

**SAKEN**

Avvisning av överklagande rörande antagande av detaljplan för kvarteret Fabriken i Umeå kommun; nu fråga om prövningstillstånd

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-02-10 i mål nr P 216-16

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

**BESLUT** (att meddelas 2016-03-14)

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.

Prövningstillstånd ska ges om

Dok.Id 1266387

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

- 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.

Lisa Forsberg  
Protokollet uppvisat/



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-02-10  
meddelad i  
Umeå

Mål nr P 216-16

**KLAGANDE**

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

**MOTPART**

Umeå kommun  
901 84 Umeå

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västerbottens läns beslut den 7 januari 2016 i ärende nr 403-10360-2015, se bilaga 1

**SAKEN**

Avvisning av överklagande rörande antagande av detaljplan

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 248756

| Postadress             | Besöksadress | Telefon  | Telefax      | Expeditionstid                                |
|------------------------|--------------|--|--------------|---|
| Box 138<br>901 04 Umeå | Nygatan 45   | 090-17 21 00<br>E-post: <a href="mailto:mmd.umea@dom.se">mmd.umea@dom.se</a><br><a href="http://www.domstol.se">www.domstol.se</a> | 090-77 18 30 | måndag – fredag<br>09:00-12:00<br>13:00-15:00 |

### **BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) beslutade den 18 november 2015 att anta en reviderad detaljplan för fastigheterna Umeå Fabriken 7, 8 och 9.

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (föreningen) överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen, som den 7 januari 2016 avvisade överklagandet på den grunden att förutsättningarna för att föreningen skulle få överklaga beslutet inte var uppfyllda.

Föreningen har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN M.M.**

Föreningen har yrkat att mark- och miljödomstolen undanröjer länsstyrelsens beslut och återförvisar målet till länsstyrelsen för prövning i sak.

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

Föreningen är en sådan ideell förening som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken. I följd därav har föreningen, enligt 13 kap. 12 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, rätt att överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan som kan antas medföra betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap. 34 § PBL.

Förevarande detaljplan berör hela kvarteret Fabriken oaktat att det i nämndens protokoll anges att planen bara avser fastigheterna Fabriken 7, 8 och 9. Planen omfattar bl.a. uppförande av två nya sammanbyggda höghus på fastigheten Fabriken 8 och uppförande av höga byggnader på fastigheterna Fabriken 5 och 6. Detaljplanen kan anses avse ett sådant projekt för sammanhållen bebyggelse som omnämns i 4 kap. 34 § andra stycket 2 PBL. Den nybebyggelse som detaljplanen tillåter kommer att medföra betydande påverkan på kulturmiljön både längs stadens huvudstråk Rådhusplanaden och i de omgivande kvarteren (som samtliga ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljön och inom den av länsstyrelsen utpekade värdekärnan "Rådhusplanaden – paradstråk med egen utformning"). I följd av detta bör föreningen anses ha besvär rätt såvitt gäller den nu antagna detaljplanen.

Länsstyrelsen har i sitt beslut inte bemött de skäl som föreningen har åberopat till stöd för att föreningen, enligt 13 kap. 12 § PBL jämfört med 4 kap. 34 § PBL, är berättigad att överklaga den antagna detaljplanen för fastigheterna Fabriken 7, 8 och 9. Denna oförmåga att motivera avvisningsbeslutet bör läggas länsstyrelsen till last när föreningens överklagande prövas, och målet bör återförvisas till länsstyrelsen för prövning i sak.

### DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Den aktuella detaljplanen avser utökad byggrätt inom ett kvarter i centrala Umeå. Kvarteret är sedan länge ianspråktaget som en del av stadens sammanhållna bebyggelse. Detaljplanen medger inte nylokalisering av bebyggelse eller ändrad användning av kvarteret av sådan art eller omfattning att detaljplanens genomförande kan sägas få en betydande miljöpåverkan enligt vad som anges i 4 kap. 34 § PBL. Rätt att överklaga nämndens beslut med stöd av 13 kap. 12 § PBL föreligger därmed inte. Länsstyrelsens beslut att avvisa föreningens överklagande av nämndens beslut är således riktigt. Föreningens överklagande i mark- och miljödomstolen ska följaktligen avslås.

Med den bedömning som mark- och miljödomstolen gör saknar domstolen anledning att komma in på frågan om föreningen är en sådan förening som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 2 mars 2016.

Kristina Johnsson

Lars-Göran Boström

I domstolens avgörande har rådmannen Kristina Johnsson och tekniska rådet Lars-Göran Boström deltagit. Beredningsjuristen Sara Fritzon har varit föredragande.



Länsstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum  
2016-01-07

Ärendebeteckning  
403-10360-2015

Arkivbeteckning

1(4)

## Delgivningskvitto

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

## Antagande av detaljplan för fastigheterna Fabriken 7, 8 och 9; nu fråga om avvisning

### Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 18 november 2015 (§ 322, BN-2013/01862) att anta den reviderade detaljplanen för fastigheterna Fabriken 7, 8 och 9.

### Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar överklagandet.

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

### Skälen till länsstyrelsens beslut

Av 13 kap. 12 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att sådana ideella föreningar som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken, MB, får överklaga ett beslut om att anta en detaljplan som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap. 34 § PBL.

Syftet med den nu aktuella detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvartersstaden som utgångspunkt förtäta kvarteret Fabriken och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor, men även handel. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som ger en levande stadsmiljö över hela dygnet, med bottenvåningar som öppnar sig mot gaturummet, erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön. Syftet är vidare att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Kommunen har bedömt att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i yttrande den 11 april 2014 respektive 6 november 2014 angett att myndighetens bedömning är att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen gör nu ingen annan bedömning avseende detaljplanens miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att förutsättningarna för att föreningen ska få överklaga beslutet inte är uppfyllda (jfr. länsstyrelsens beslut den 5 november 2015 i ärende 403-8636-2015 och Mark- och miljödomstolens vid Umeå tingsrätt dom den 9 december 2015 i mål nr P 2692-15). Överklagandet ska därför avvisas.

#### *Tillämpliga bestämmelser*

I 4 kap. 34 § PBL anges följande. Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska redovisningen enligt 33 § första stycket 4 i fråga om miljökonsekvenserna ha det innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Redovisningen ska också uppfylla kraven i 6 kap. 7 § första och andra styckena miljöbalken, om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för

1. industriändamål,
2. ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat projekt för sammanhållen bebyggelse,
3. en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,
4. en hamn för fritidsbåtar,
5. ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,
6. en permanent campingsplats,
7. en nöjespark,
8. en djurpark,
9. en spårväg, eller
10. en tunnelbana.

I 13 kap. 12 § PBL anges följande. En sådan ideell förening eller annan juridisk person som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken får överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap. 34 § denna lag.

#### **Överklagandet**

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå har överklagat nämndens beslut och yrkar att länsstyrelsen ska undanröja antagandet av den aktuella detaljplanen. Vad gäller föreningens rätt att överklaga beslutet har huvudsakligen följande anförts i överklagandet. Föreningen är en sådan förening som avses i 16 kap. 13 § MB. Till följd härav har föreningen enligt 13 kap. 12 § PBL rätt att överklaga ett beslut om att anta en detaljplan som kan antas medföra betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap. 34 § PBL.

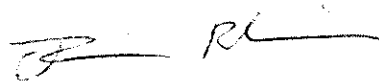
Föreningen hänvisar till vad som anges på sidan 9 i planbeskrivningen och anför att den förevarande detaljplanen berör hela kvarteret Fabriken oaktat att det i nämndens protokoll anges att planen bara avser fastigheterna Fabriken 7, 8 och 9. Planen omfattar bl.a. uppförande av två nya sammanbyggda höghus på fastigheten Fabriken 8 och uppförande av högre byggnader på fastigheterna Fabriken 5 och 6. Föreningen anser att detta är att anse som ett sådant projekt för sammanhållen bebyggelse som anges i 4 kap. 34 § andra stycket p. 2 PBL.

*De som deltagit i Länsstyrelsens beslut*

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Theresia Brundin som föredragande.



Maria Törnblom  
Tillförordnad chef vid Ledningskansliet



Theresia Brundin  
Länsjurist

*Kopia till:*

Länsförsäkringar Västerbotten, Mikael Isaksson, Box 153, 901 04 Umeå  
Byggnadsnämnden i Umeå kommun, bygglov@umea.se

## Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Om du är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga det hos Mark- och miljödomstolen, men överklagandet ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagandet ska vara skriftligt.

### Var tydlig med

- Skriv vilket beslut som överklagandet gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-1234-2013).
- Redogör för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras.
- Ange ditt namn, adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

Om du har dokument som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

### Skicka överklagandet

- med e-post till adressen:  
vasterbotten@lansstyrelsen.se

*eller*

- med brev till adressen:  
Länsstyrelsen Västerbotten  
901 86 Umeå

Länsstyrelsen måste ha fått överklagandet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.



Länsstyrelsen  
Västerbotten

75

**Beslut**

Datum  
2015-12-01

Ärendebeteckning  
404-9495-2015  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun

901 84 Umeå

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för kvarteret FABRIKEN inom centrumfyrkanten i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2015-11-18 § 322 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut. Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

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

Marita Alatalo  
Samhällsplanerare

Peder Seidegård  
Länsarkitekt



# Sammanträdesprotokoll

2015-11-18

## Byggnadsnämnden

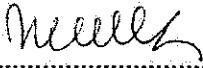
**Tid:** Onsdagen den 18 november 2015 kl. 10:00-15:45  
Ajournering kl. 11:55-13:00

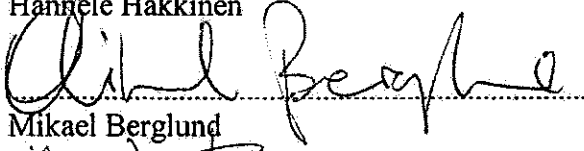
**Plats:** Saluten (fd BN sammanträdesrum) Stadshuset 2 tr

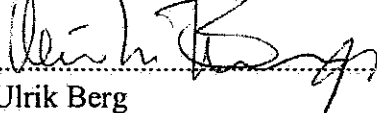
**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Emma Vigren (S), ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 313-321  
Stefan Hagström (S), ers. för Karin Svedlert (S) §§ 322-360  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (FP)  
Eric Bergner (C), §§ 313-341, 343-360  
Lennart Persson (C), ersättare för Eric Bergner (C) § 342  
Anders Sellström (KD)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrstener (V)

**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... §§ 313, 315-360  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:**  .....  
Mikael Berglund

**Justerare:**  .....  
Ulrik Berg

### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2015-11-18  
Anslaget har satts upp: 2015-11-30  
Anslaget tas ner: 2015-12-22  
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:  .....  
Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S) §§ 313-321  
Maria Vängbo (S)  
Gabriel Farrysson (MP)  
Harald Svensson (M)  
Lennart Sandström (FP)  
Lennart Persson (C) §§ 313-341, 343-360  
Örjan Mikaelsson (V)

### Tjänstemän

Anders Lidman, mättningsingenjör, § 314  
Tomas Strömberg, planchef, 315-318, 320-336  
Jonas Andersson, bygglovchef, § 316  
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 316  
Stefan Eriksson, byggnadsinspektör, § 318  
Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 319  
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 337-355, 358  
Johan Ledstedt, bygglovhandläggare, § 357  
Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, § 359  
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare  
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör  
Niklas Forsgren, kommunikatör  
Christina Lundgren, chef Fastighet Förvaltning  
Lage Olofsson, mark- och exploateringsingenjör

## § 322

### Fabriken 7, 8 och 9

Diarienum: BN-2013/01862

## Detaljplan för Fabriken 7, 8 och 9 – kontor, bostäder och garage

### Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Fabriken 7, 8 och 9.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvartersstaden som utgångspunkt förtäta kvarteret Fabriken och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor, men även handel. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som ger en levande stadsmiljö över hela dygnet, med bottenvåningar som öppnar sig mot gaturummet, erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön.

Syftet är också att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

### Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjligheter att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl. a. att plankartan och planbeskrivningen reviderats avseende störningsskydd och planbestämmelse för kontor.

### Kvarstående synpunkter

Övriga utan besvär rätt (underrättelse)

- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad november 2015.

### Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat november 2015.
- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2015, reviderad november 2015.
- Planbeskrivning daterad oktober 2015, reviderad november 2015.
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2015.
- Riksintresseanalys daterad 2014-11-19, reviderad 2015-10-09.
- Gestaltungsprogram daterad oktober 2015.
- Rapport trafikbuller daterad 2015-09-09.

## Beredningsansvariga

Lars Wendel, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

## Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Anta den reviderade detaljplanen.

Byggnadsnämnden bifaller förslaget.

## Beslutet ska skickas till

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



## Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: 2015-11-06

Handläggare: Lars Wendel

### Detaljplan för kvarteret Fabriken inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

#### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse
- Riksintresseanalys
- Gestaltungsprogram
- Rapport trafikbuller

#### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvarteretsstaden som utgångspunkt förtäta kvarteret Fabriken och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor, men även handel. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som ger en levande stadsmiljö över hela dygnet, med bottenvåningar som öppnar sig mot gaturummet, erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön.

Syftet är också att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget inom Umeå Centrum. Planen avgränsas av gatorna Västra Norrlandsgatan, Rådhusplanaden, Nygatan samt Götgatan.



Översiktsbild över Umeå centrum med kv. Fabriken markerat.

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862  
Datum: Oktober 2015

Området har en area på cirka 8 500 m<sup>2</sup>. Fastigheterna Fabriken 5 - 8 ägs av Länsförsäkringar Västerbotten och Fabriken 9 av Fastighetsbolaget Fabriken AB. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med normalt planförfarande. Lagstiftning PBL 2010:900.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

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

Länsstyrelsen har den 2014-04-11 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2014-11-12 till och med 2014-12-03.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Fördjupad Översiktsplan**

Programområdet ligger inom Fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna, antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011.

#### **Detaljplaner**

För Fabriken 5 och 6 gäller ändrad stadsplan antagen 1949. För fastigheterna Fabriken 7, 8 och 9 gäller stadsplan från 1990 och för del av Fabriken 7 gäller detaljplan antagen 1999.

#### **Tomtindelning**

För kvarteret finns tre tomtindelningar, den senaste fastställd 1946. Inom planområdet gäller dock de ändrade stads- och detaljplanerna enligt ovan i stället för tomtindelningarna.

#### **Byggnadsordningar**

Planområdet ligger inom Byggnadsordning för Centrumfyrkanten, godkänd av byggnadsnämnden 2014-02-20.

#### **Riksintressen**

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Centrala Umeå och gränsar till Rådhusplanen, som är en värdekärna inom riksintresset – paradstråk med egen utformning. Byggnaden inom Fabriken 7 (gamla posthuset), ingår i kärnområdet för riksintresset för Rådhusplanen.

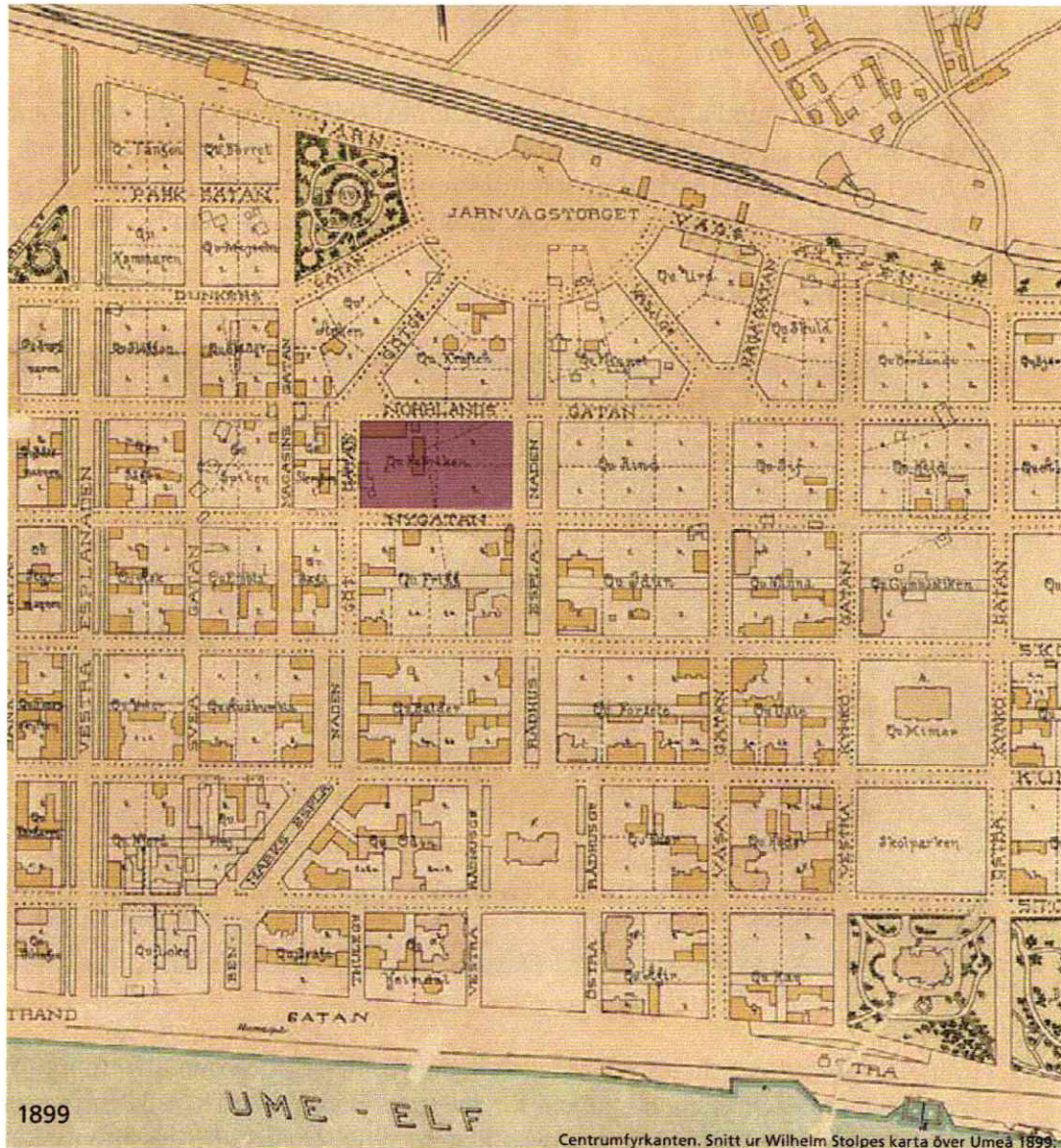
**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862  
Datum: Oktober 2015

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Platsens förutsättningar

Planområdet ligger inom den så kallade centrumfyrkanten, längs en av stadens gator med högst dignitet – Rådhusplanaden. Ursprungligen var även Götgatan, väster om planområdet, en gata av högt värde mellan järnvägstorget och kajen vid Umeälven.



Utdrag ur Wilhelm Stolpes karta över Umeå 1899. Visar bland annat strålgatorna mot järnvägstorget, vilka ansågs unika i dåtidens stadsplanering. Planområdet, kv. Fabriken markerat i rödbrunt.

Kvarteret Fabriken innehåller idag handel cirka 3 300 m<sup>2</sup>, kontor cirka 7 000 m<sup>2</sup> och bostäder cirka 3 600 m<sup>2</sup> samt källare under mark, delvis med parkeringsgarage som nås från gården. Inom kvarteret finns i dagsläget cirka 90 parkeringsplatser, varav 41 i källare.

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: Oktober 2015

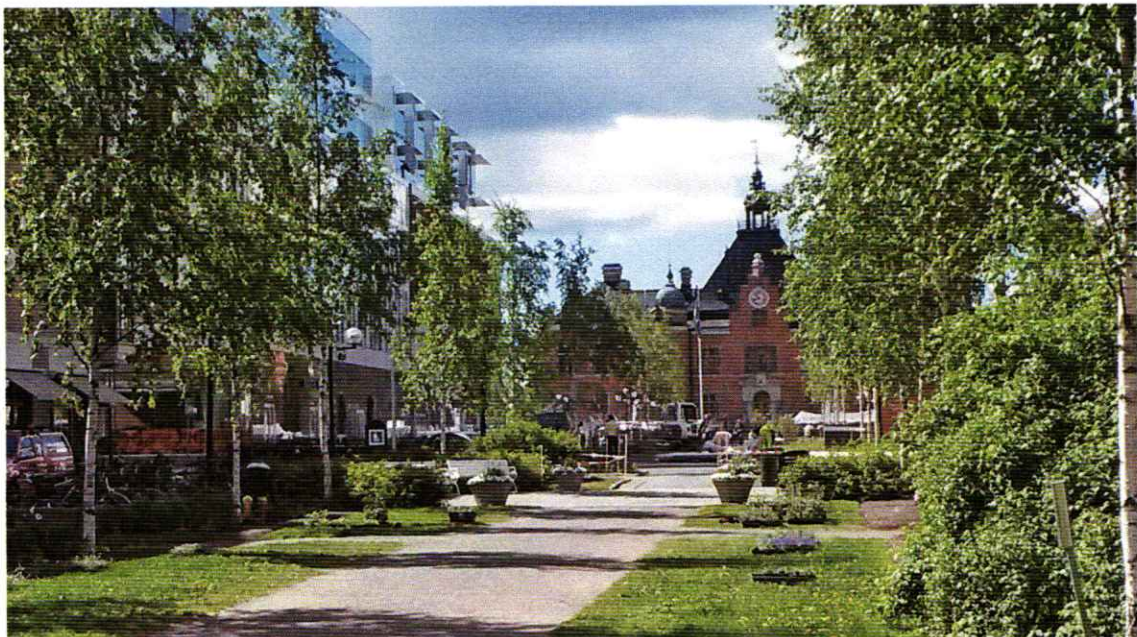


*Gården inom kv. Fabriken*



Bostäder finns utmed alla gator förutom Rådhusplanaden. Kvarteret är i stort kringbyggt, förutom en drygt 20 meter bred öppning mot Norrlandsgatan. Gårdens markplan nyttjas i huvudsak till parkering och inlastning. Delar av gården är överbyggd med en våning. På del av överbyggnadens tak finns kvarterets enda utemiljö för bostäder.

### Rådhusplanaden



*Rådhusplanaden mot Rådhuset.*

Rådhusplanaden anlades efter stadsbranden 1888 och fick den utformning som rekommenderades i byggnadsstadgan för Sveriges städer från 1874. Utformningen hade både ett gestaltungs- och ett brandskyddande syfte. Den skulle dessutom binda samman Rådhuset med järnvägsstationen. När besökare anlände till järnvägsstationen var det meningen att de skulle ha fri sikt fram till det imponerande Rådhuset.



*Rådhusplanaden mot järnvägsstationen.*

Förutom rådhuset och järnvägsstationen finns idag endast några enstaka exempel på äldre bebyggelse bevarade längs Rådhusplanaden. Några av dessa omfattas mer direkt av Riksintresset för Rådhusplanaden, då dessa ingår i kärnområdet. Dessa byggnader är järnvägsstationen, gamla posthuset, VK-huset, Edgrenska huset och rådhuset. Gamla posthuset utgör del av planområdet för aktuell detaljplan.

Esplanaden omfattas idag av en uppfräschning som sker etappvis. Ambitionen är också att göra den mer inbjudande för flanörer och cyklister, samtidigt som biltrafiken kommer att minimeras. De butiker som finns efter Rådhusplanaden ger liv till esplanaden.

Kvarteret Fabriken har två byggnader mot esplanaden. I södra delen finns det gamla posthuset som i dag innehåller Länsförsäkringar Västerbottens huvudkontor. Denna i blått putsade byggnad i tre våningar ingår i värdekärnan Rådhusplanaden.



*Kv Fabriken vid västra delen av Rådhusplanaden, mot norr respektive mot söder.*

I norra delen ligger en brunputsad femvåningsbyggnad, vilken för cirka 20 år sedan fick postmodernistiskt inspirerade fasadutsmäckningar. Ursprungligen var huset upp-

## Planbeskrivning

### Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: Oktober 2015

fört i tre våningar, men byggdes på i mitten av 1960-talet. Dessa byggnader innehåller i huvudsak kontor och upplevs slutna mot gaturummet.

### Nygatan

Kvarterets fasad mot Nygatan framstår i dag som relativt småskalig. Starkt medverkande till detta är det gamla posthuset, omfattande i stort halva kvarterets längd. Förutom gavelmotivet med entrén till Länsförsäkringars huvudkontor, är det huvudsak i tre våningar. Inom den andra delen av kvarteret mot gatan ligger ett fyrvånings bostadshus med butiker i gatuplanet. Detta är uppfört i början av 1990-talet och med putsad ljus gulbrun postmodernistisk fasad. Närmst Götgatan ligger ett trevånings bostadshus klätt i orange plåt. I bottenplanet finns butiker med entréer mot gatan.



Nygatan vid kv. Fabriken, mot öster.



Nygatan vid kv. Fabriken, mot Väster.

Nygatan präglas här av björkalléer på ömse sidor. Bebyggelsen på södra sidan, inom kvarteret Frigg, är mer storskalig och lägger gatan i skugga. Inom gatans södra sida finns ett av Umeås huvudcykelstråk. Biltrafiken är enkelriktad västerut.

### Götgatan



Götgatan vid kv. Fabriken, mot norr.



Götgatan vid kv. Fabriken, mot söder.

Ursprungligen gick Götgatan som en strålgata mellan järnvägsstationen och Renmarksplan, vilken i sin tur hade koppling mot Umeälven via dåvarande Renmarksplanen (se Wilhelm Stolpes karta över Umeå 1899, sidan 3). I dag är denna koppling svår att förnimma, eftersom Bågenhuset vid järnvägstorget avslutar gatan med sin byggnadskropp. Gatan upplevs idag mest som koppling norrut till Västra Norrlandgatan och mot söder som koppling mot Nygatan. På grund av byggnaden med turistinformationen vid Renmarkstorgets ände, förloras mycket av det upplevda sambandet mellan Renmarkstorget och Götgatan.

Gatan har sin mest levande del förbi planområdet, inom kv. Fabriken på östra sidan. Bebyggelsen består av två trevånings byggnader med butiker inom bottenplanet och

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: Oktober 2015

bostäder högre upp. Mellan dessa ligger en envånings butikbyggnad. Trevåningshusen har fått sina ursprungligen putsade funktionalistiska fasader inklädda med mindre lyckade plåtinklädnader. På västra sidan finns inom kv. Skruven en stor markparkering för bilar, vilket också bidrar till att gatan upplevs solbelyst.

Långsiktigt skulle gatans liv må väl att få en bättre koppling mot Renmarkstorget. En framtida bebyggelse inom kv. Skruven skulle bidra till ett högre trivselvärde, även om gatans skuggning skulle bli större.

### Västra Norrlandsgatan



Västra Norrlandsgatan vid kv. Fabriken, mot öster.



Gården inom kv. Fabriken vid luckan mot gatan.

Västra Norrlandsgatan är tillåten för dubbelriktad biltrafik inom större delen av sin sträckning inom centrumfyrcanten. Eftersom få gator inom centrum har denna möjlighet, leder detta till att biltrafiken blir tämligen stor. Tillsammans med att bebyggelsen inom kv. Fabriken lägger gatan i skugga större delen av dagen, upplevs den särskilt på södra sidan tämligen ogästvänlig. Mot gaturummet finns ett mindre antal butiker. En björkallé på gatans norra sida ökar dock trivselvärdet.

Planområdets fasader mot gatan omfattar tre byggnader uppförda i tre till fem våningar. Gavelfasaden vid Rådhusplanaden är högst och byggnaden vid Götgatan är lägst. Mellan de högsta husen finns en 24 meter bred lucka mot gården. Byggnaderna representerar olika tidsåldrar och har sinsemellan olika karaktär i såväl material som fasaduttryck. Huset vid Rådhusplanaden är brunputsat, huset i mitten har rött fasadtegel och huset vid Götgatan är klätt i orange plåt. Samtliga har en tydlig grå butiks-/sockelvåning av puts eller skivor.

### Geotekniska förhållanden

En äldre översiktlig grundundersökning för området finns utförd av Bjurströms Geotekniska Byrå 1952-02-25 (G-1113).

Senare grundundersökningar inom närområdet är:

- Geoteknisk utredning kv. Fabriken, Umeå. PM Geoteknik, utförd av Tyréns AB, daterad 2012-06-27
- Nytt parkeringshus under rådhusplanaden, Umeå. Byggnadsteknisk beskrivning geoteknik, BGeo, utförd av Tyréns AB daterad 2006-03-17.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: Oktober 2015

- Uppfyllnad av Rådhusplanaden vid kv. Fabriken, Rapport, utförd av Tyréns AB daterad 2014-04-15

Den senaste anger att inom området för kv Fabriken och Rådhusplanaden i anslutning till kv. Fabriken består jorden av ytliga fyllningar ovan naturligt lagrade sediment såsom sand, silt och sandig silt med mäktigheten ca 1,2 – 2,2 m. Därunder finns ca 8-11 m sulfidhaltig sandig silt och lera på fast friktionsjord, sannolikt morän. Djupet till moränen (fast botten) varierar från ca 10 m vid V. Norrlandsgatan till drygt 14 m vid Nygatan. Den sulfidhaltiga jordens överyta ligger på nivåer mellan ca +7 och ca +8. Sulfidjorden utgörs överst av något finsandig sulfidsilt och därunder något lerig sulfidsilt med förekomst av sulfidlera på djupet. Sulfidjorden är sättningsbenägen vid lastökning. Grundvattenytan är de senaste 30 åren mätt kontinuerligt inom området och har då legat på mellan 2-4 meter under markytan.

Geotekniska undersökningar skall utföras för respektive byggprojekt. Samråd ska hållas med byggingpektionen om lämpligt grundläggningsätt.

### Förorenad mark

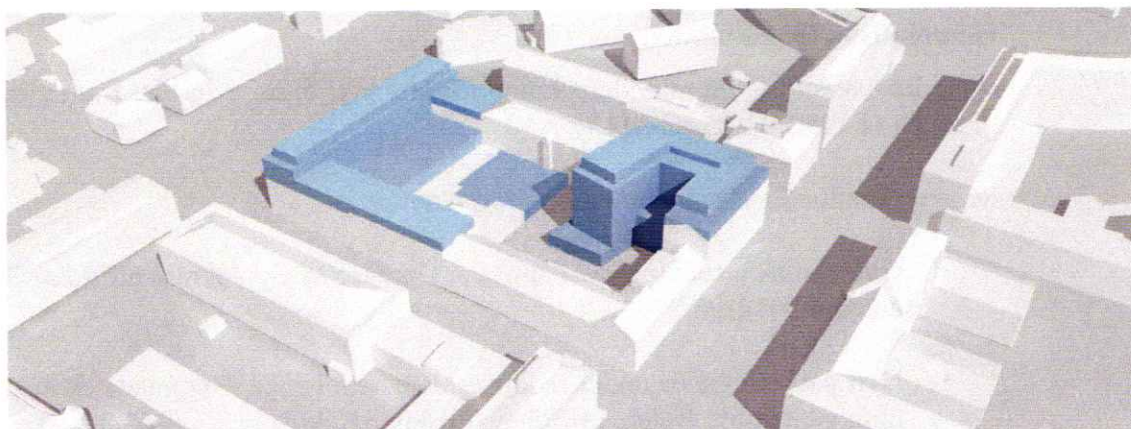
Den nedlagda bensinstationen inom Fabriken 5 är undersökt inom ramen för SPIMFAB:s arbete. Miljö- och hälsoskydd har 2005 granskat och bedömt den undersökning som gjordes 2003 av Tyréns. Fastigheten uppfyller de krav som kan ställas på mindre känslig markanvändning

Om man påträffar förorening i samband med eventuella schaktarbeten ska miljö- och hälsoskydd omgående underrättas.

### Förändringar – planförslaget

#### Bebyggelsen

Detaljplanen omfattar hela kvarteret Fabriken och avser verksamheterna bostäder, kontor, handel och centrum [BKHC]. Handel och/ eller centrum ska finnas i bottenvåningen längs Västra Norrlandsgatan och Nygatan och handel i bottenvåningen längs Rådhusplanaden och Götgatan.



Planerad omdaning kv. Fabriken, nytt illustreras blått. Sett mot nordväst.

Illustration: LINK arkitektur

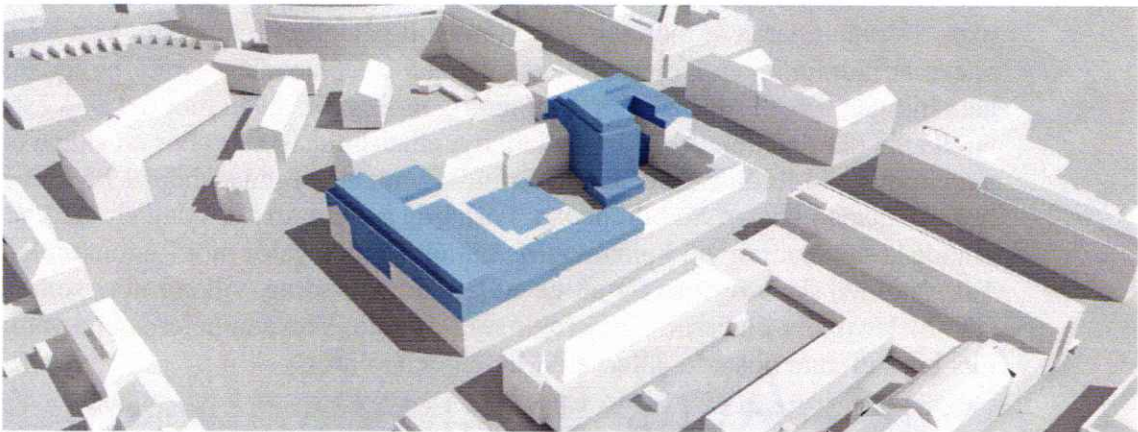
**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: Oktober 2015

Önskemålet att skapa en effektiv kontors- och handelsbyggnad och att minimera påverkan på riksintressets värdekärna Rådhusplanaden samt den q-märkta Fabriken 7, innebär att en ny byggnad planeras inom Fabriken 8 vid korsningen Västra Norrlandsgatan-Rådhusplanaden. Samtidigt innebär detta att befintligt hus, vilket har dålig grundläggning, kommer att rivras. Andra lägen inom kvarteret har studerats under planarbetet, men befunnits påverka riksintresset mer påtagligt eller påverka befintliga bostäder och verksamheter mer än förslaget. Den föreslagna byggnaden föreslås få en byggnadskropp in mot gården. Detta innebär att den kan tillåtas bli något högre än intilliggande byggnadskroppar, eftersom påverkan på omgivningen här är lägre. Detta gäller såväl påverkan på kulturminnesmiljön som skuggverkan. Befintligt kontor inom Fabriken 7, gamla posthuset, kan komma byggas om till bostäder i de övre planen.

Inom de västra delarna av kvartetet tänks de idag plåtklädda 3-vånings bostads- och affärshusen, inklusive det låga affärshuset mot Götgatan, långsiktigt ersättas med nya högre. På så sätt skulle fler bostäder skapas. Gatuplanet planeras för butiker.



Planerad omdaning kv. Fabriken, nytt illustreras blått. Sett mot nordöst.

Illustration: LINK arkitektur

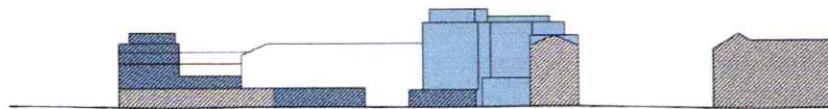
Gatufasadernas fasadliv definierar gaturummet och det är väsentligt att de upplevs ge en enhetlig maximalhöjd mot gatan. Därför reglerar planen byggnadshöjd i stället för våningsantal. Detta ger också en större frihet för dispositionen av byggnaderna. Mot Rådhusplanaden ska takfoten uppfattas ha lika höjd som "Bågenhuset" inom kv. Kraften. Detta innebär en byggnadshöjd på 19,5 meter. Mot Götgatan bör en större höjd än dagens maximala 13 meter vara möjlig, varför 17,5 meter föreslås, vilket normalt motsvarar fem våningar. Den ökade höjden bidrar till att höja gatans betydelse. För byggnader vid Västra Norrlandsgatan och Nygatan föreslås maximal byggnadshöjd 14,5 meter (motsvarar fyra våningar), vilket ger ett ljusare gaturum än om bebyggelsen tillåts bli högre. Detta är viktigt särskilt vinterhalvåret, då solen inte kan lysa in i gatorna i östvästlig riktning. Även stadsbildsskäl talar för att dessa gaturum bör underordna sig Rådhusplanadens och Götgatans.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: Oktober 2015

Planerad omdaning kv. Fabriken. Tillkommande byggnadsvolymer markeras i blått.  
Illustrationer: LINK arkitektur



Sektion längsgående genom gård.

Rådhusplanaden



Sektion genom Norrlandsgatan – överbyggd gård – Nygatan.

Mot Rådhusplanaden samt Götgatan, utom för Fabriken 7, planeras takvåningar i ett plan. Takvåningarna är indragna för att inte bli påtagliga från gatan. Mot Rådhusplanaden är indragningen 3 meter för att säkerställa esplanadens särart, byggnadshöjden för takvåningen föreslås till 23,5 m. Indragning möjliggörs även mot del av Västra Norrlandsgatan där den delvis blir i två plan, byggnadshöjd 16,0 m. För att skapa ett förhöjt gavelmotiv vid Rådhusplanaden får indragningen byggnadshöjd 19,5 meter mot Rådhusplanaden i öster. Se bild nedan. Förhöjda gavelmotiv är i dag ett vanligt förekommande karaktärsdrag vid korsningarna till anslutande gator mot Rådhusplanaden. Takvåningen ska utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag, vilket införs som planbestämmelse under Placering, utformning, utförande. Verksamheterna i takvåningarna planeras att vara bostäder alternativt hotell och kontor.



Planerad omdaning kv. Fabriken 8. Sett från Rådhusplanaden mot sydväst. Lagg märke till gavelmotivet i korsningen Rådhusplanaden och V:a Norrlandsgatan.  
Illustration: LINK arkitektur

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: Oktober 2015

Takhuvar ska harmoniera med byggnadernas arkitektur då de är väl synliga från kvarterets höghusdel, omkringliggande planerade höga byggnader och kvarterets takterrass. Att harmoniera med byggnadernas arkitektur innebär att de skall vara samstämmiga med byggnadernas utformning i fråga om placering, materialval, kulörer och form. Detta skrivs som planbestämmelse under Placering, utformning och utförande.

Kvarterets inre förändras när nuvarande parkeringsplatser tas bort och ersätts med dels nya byggnader och dels ny innergård. Den tänkta nybyggnaden inom Fabriken 8 kommer att i sin helhet rymma verksamheter. Fabriken 7 kan få bostäder i planen ovan bottenvåningen. I övriga delen av kvarteret kommer tills vidare befintliga byggnader att behålla sina nyvarande strukturer. Sannolikt kommer övrig tillkommande bebyggelse inom kvarteret innehålla butiker i bottenplanet, verksamheter i plan 1 trappa och bostäder i övriga plan. Samtliga bostäder får trapphus med direkt koppling till den gemensamma gårdsmiljön, på terrass lokaliserad på gården i bästa solläget.

Gårdsmiljön utformas med planteringszoner närmast fönstren som fungerar avskiljande mellan verksamhetsvåningar och bostäders gårdsmiljö. Planteringar kräver upphöjningar för tillräcklig jordmån, vilket också skapar naturliga sittmöjligheter runt gården.

Gården utgör utsikt för verksamma och boende i omgivande byggnader och behöver få avskärmade platser för avkoppling, lek och rekreation utan att känna sig betraktad. Ambitionen är en grön gård med varierade växtmaterial, anpassade till växtbetingelserna på terrassbjälklaget. Gården kan även användas som utemiljö för verksamma i byggnaderna.



*Referensbild gårdsmiljö.*



*Referensbild barns lek*

Takterrasserna ger privata uteplatser för boende men kan även fungera som utemiljö för verksamma. Ljudförhållanden för takterrasser kan kräva gestaltande åtgärder för ljudskärmning. Framförallt gäller detta innan kvarteret är helt färdigbyggt och öppningar finns mot mer trafikerade gator.

Ljusinsläpp till kvarterets inre möjliggörs genom lanterniner. Takterrassen skall fungera som en attraktiv utemiljö för de boende i kvarteret, vara planterbar och ge en gårdsmiljö för bostäder med god kvalitet och utformas med hänsyn till barns behov.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862  
Datum: Oktober 2015

## Verksamheter

Det förslag som ligger till grund för detaljplaneförslaget innebär en ökning av nuvarande bruttoarea med cirka 13 500 m<sup>2</sup> till totalt 34 000 m<sup>2</sup> (BTA). Ytorna för handel avses i förslaget öka till cirka 7 000 m<sup>2</sup>, kontor till 10 100 m<sup>2</sup>. För bostäder beräknas arean öka med 4 500 m<sup>2</sup> till cirka 7 800 m<sup>2</sup> (BTA). Sammantaget omfattar förslaget 25 000 m<sup>2</sup> BTA ovan mark och ca 8 300 m<sup>2</sup> i källarplan inklusive handel, garage, förråd etc.

## Bostäder

Planen ska vara flexibel och tillåta att verksamheter kan placeras på olika ställen i kvarteret. För att uppnå önskad flexibilitet skrivs planbestämmelsen [BHC]. Detta innebär dock att placering och utformning av bostäder särskilt behöver studeras under bygglovet med hänsyn till buller.

Bebyggelsens fördelning inom planområdet regleras under Användning av kvartersmark och under Utnyttjandegrad.

## Skala

Den bebyggelse som planeras skiljer sig i skala från dagens bebyggelse. Dock finns det exempel på byggnader där både höjd och volym är större än gängse i centrum, exempelvis inom kvarteret Forsete. I kvarteret Höder är en detaljplan framtagen som tillåter åtta våningar och i kvarteret Frigg prövas för närvarande en detaljplan där byggnaderna föreslås få likartad höjd mot Rådhusplanaden som i planförslaget för kvarteret Fabriken.

Med den utformning som redovisas i planhandlingarna utgör gårdsbyggnaden en stor byggnadsvolym, men som dragits in från såväl Rådhusplanaden som Västra Norrlandsgatan i syfte att undvika att byggnadsvolymer dominerar gaturummet. Den nya kvartersfasaden mot Rådhusplanaden har givits en uppdelning liknande den som de befintliga byggnaderna har idag, vilket gör att byggnaden sett på närmare håll från Rådhusplanaden framstår som två byggnader och därmed efterliknar den skala som i övrigt råder för bebyggelsen i kvarteren vid esplanaden.

## Gestaltning

Generellt bör nya byggnader inom eller i värdekärnornas närhet föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värde. Se gestaltungsprogram.

## Stadsbild och kulturmiljö

Påverkan på Rådhusplanaden är en av de särskilt viktiga frågorna som belysts. En särskild riksintresseanalys har tagits fram där planförslagets konsekvenser avseende stadsbild och kulturmiljö analyserats. Länsstyrelsen har i sitt yttrande över den behovsbedömning som upprättats, påtalat vikten av hur föreslagna byggnadsvolymer förhåller sig till centralmotivet Rådhusplanaden.

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

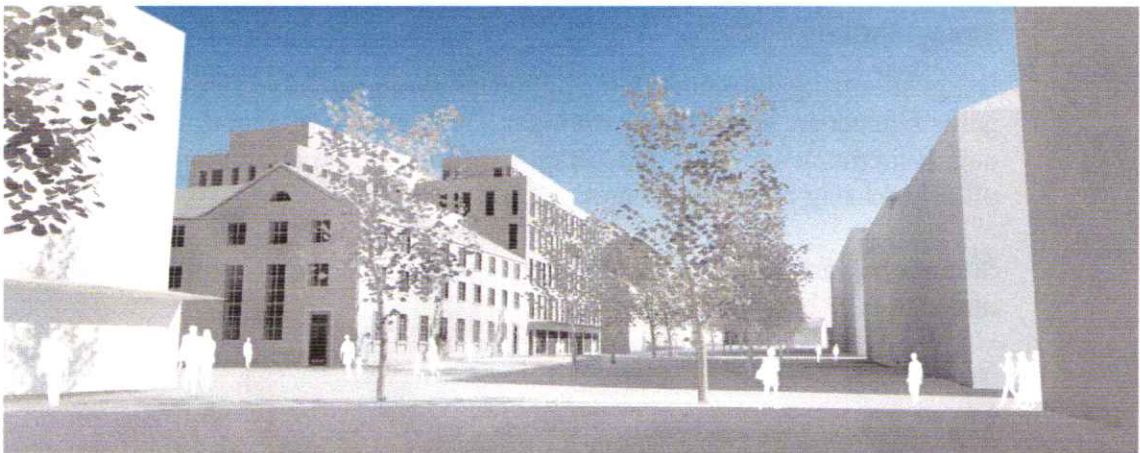
Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: Oktober 2015

En ny byggnad inom Fabriken 8 ska ha en gestaltning av hög klass samt tydlig egen identitet som motsvarar platsens betydelse och funktion. Stark hänsyn ska tas till omgivningen. Samtidigt är det viktigt att ge goda förutsättningar för aktivitet på Rådhusplanaden. Därför ska den gestaltas med hög transparens mot gaturummet samt utförs med entréer mot Rådhusplanaden. Öppenheten bidrar också till en ökad trygghetskänsla i denna del av esplanaden. Gatuplanet vilket skall utföras med mycket stor omsorg och med butiksentréer direkt med gatan, fasaden skall bestå minst av 50 % glas. Detta har införts som planbestämmelse under Utformning.

Högdelen har efter synpunkter från bl. a Länsstyrelsen förskjutits norrut. Såväl med hänsyn till riksintresset Rådhusplanaden samt för det q-märkta gamla posthuset bör högdelen inte ligga för långt söderut i kvarteret.

För att åstadkomma att dagens byggnadsvolymer blir det man upplever i första hand, dras vindsvåningarnas fasadliv tillbaka tre meter från Rådhusplanaden. Det upplevda intrycket blir att riksintresset och "centralmotivet Rådhusplanaden" i huvudsak behåller sin styrka och betydelse.



Planerad omdaning kv. Fabriken. Sett från Rådhusplanaden mot nordväst.

Illustration: LINK arkitektur

Även mot Götgatan är detta förhållningssätt applicerbart, för att bebyggelsen inte ska uppfattas väsentligt högre än sin omgivning.



Planerad omdaning kv. Fabriken mot Götgatan. Sett mot öster.

Illustration: LINK arkitektur

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862  
Datum: Oktober 2015

### Reklam och skyltning

Skyltningen för verksamheter i byggnaderna ska anpassas till fasadens utformning. Fasadskyltar får inte utföras som utanpåliggande skyltlådor.

All reklam och skyltning bör samordnas i ett särskilt skyltprogram, som upprättas i samband med bygglovsprövningen. Skyltprogrammet ska säkerställa att samordning, läsbarhet och orientering blir med bra funktion både för den enskilda verksamheten och för stadsmiljön/stadsbilden. För gamla posthuset blir det särskilt viktigt utforma detta med husets karaktärsdrag. För butiker med entré direkt från gata, placeras skylt inom gatuvåningens avgränsning. Även här behövs en samordning av skylttyper och skyltplaceringar.

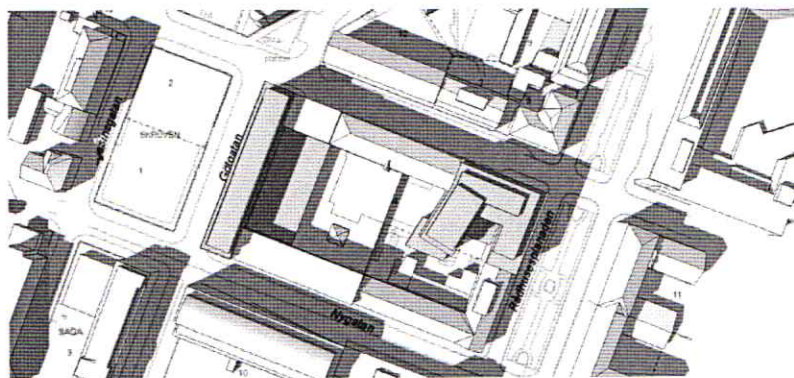
### Det offentliga rummet

Med en högre exploatering får stadens offentliga rum större betydelse. Nyexploateringar bör bidra till trygga och upplevelserika platser, som förknippas med ett attraktivt stadsliv.

### Skuggbildning

Byggnaderna i gaturummet blir i huvudsak fyra respektive sex våningar höga, utom för gårdsbyggnaden, som blir sju våningar. Detta genererar något mer utbredda skuggor än i dag. Bilderna nedan representerar ett jämförbart urval av framtagna skuggstudie för olika klockslag och delar av året.

Sommarhalvåret kommer gatorna i öst – västlig riktning, liksom i dag, vara skuggade under stora delar av dagen.

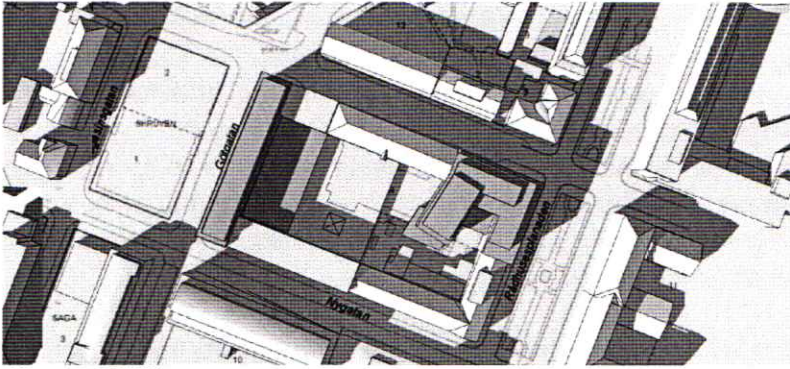


21 juni kl 15.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862

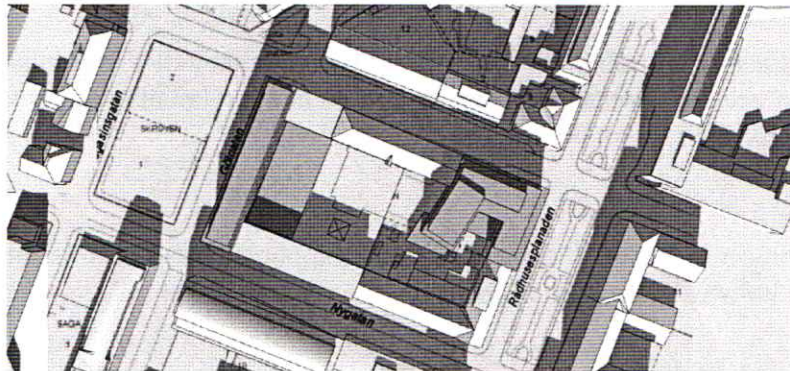
Datum: Oktober 2015



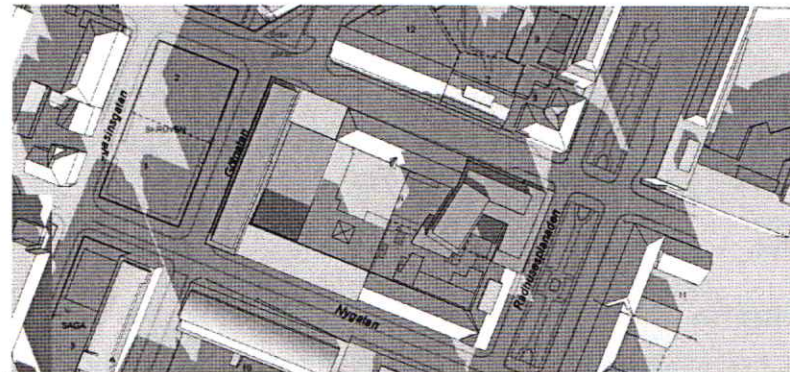
21 augusti kl 15.

Bebyggelsen med sex våningar vid nord- sydliga gaturum samt sjuvåningshuset på gården, ger förhållandevis smala skuggor mitt på dagen. Däremot påverkas bebyggelsen norr om planområdet mer under mörka årstiden, mest tydligt under förmiddagen. Samtidigt är skuggningen generellt stor från all bebyggelse inom centrum denna årstid

Gården inom planområdet är förhållandevis väl solbelyst dagtid, särskilt som den delvis är upplyft på terrasser.



21 mars kl 12.



15 oktober kl 10

### Friytor

Den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan anger att i de centrala stadsdelarna finns knappt några andra större sammanhängande friytor än stadens parker på rimligt avstånd från bostäderna. Därför bör höga krav ställas på friytornas lämplighet och särskilt dess kvalitet inom den egna fastigheten.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862  
Datum: Oktober 2015

Att skapa möjligheter för god boendemiljö i tätare kvartersstrukturer kräver en helhets-syn på tillgängliga friytor/grönytor inom bostadens närhet. Det kan även prövas om friytan på mark kan minskas ytterligare, under förutsättning att behovet av friyta på ett kvalitativt likvärdigt sätt tillgodoses i byggnadens utformning (t.ex. genom stora och välbelägna terrasser eller liknande). Mindre friyta än normalt kan även prövas om den placeras och utformas med särskilt hög kvalitet. Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

För planområdet gäller som riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friytor ska särskilt beaktas.
- I centrumfyrkanten bör friytan vara minst en sjättedel av bostadernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA) om inte ytan kompenseras med andra åtgärder.

### Lek och rekreation

Rådhusparken ligger drygt trehundra meter från planområdet. Till Vänortsparken är det knappt 500 meter och till Broparken är det drygt 600 meter. Umeälvens strand och strandpromenaden ligger inom 400 meter.

### Säkerhet

Flerbostadshus högre än 11 meter förses med Tr2-trapphus. Dessa behöver utformas med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

Alternativt kan Räddningstjänsten assistera med utvändigt utrymning med hjälp av utskjutsstege upp till 11 meter. Vid högre byggnation, 11-23 meter, krävs höjdfordon. Räddningsvägar och uppställningsplatser behöver då anordnas på innergården för att tillgodose alternativ utrymningsväg. Det är särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid. Detta alternativ är sannolikt mindre realistiskt med tanke på krav på infart till och utrymme på gården.

### Gator och trafik

#### Gång- och cykeltrafik

Inom Nygatan, i direkt anslutning till planområdet, ligger en huvudväg för gång- och cykeltrafik.

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger knappt 200 meter från Vasaplan, Umeås kollektivtrafiknav. Till Umeå busstation är det 200 meter och till järnvägsstationen, Umeå C, 250 meter.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862  
Datum: Oktober 2015

### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Planområdet ligger enligt den nyss antagna fördjupade översiktsplanen inom parkeringszon A, för vilken parkeringsnorm gäller enligt:

- För bostadslägenheter upp till 2 RoK ska minst 0,6 bilplatser/lgh ordnas och 0,75 bil platser/lgh för lägenheter större än 2 RoK.
- För kontor ska minst 10 bilplatser ordnas per 1 000 m<sup>2</sup> BTA.
- För handel ska minst 22 bilplatser ordnas per 1 000 m<sup>2</sup> BTA.

I dag finns cirka 90 bilparkeringar inom kvarteret, varav cirka 40 i källargarage.

Den planerade bebyggelsen genererar fullt utbyggt ett parkeringsbehov på cirka 330 bilplatser. Knappt 40 bilparkeringar, varav 5 elbilplatser och 2 handikapplatser, föreslås förläggas i tillbyggt källargarage. Tillsammans med befintligt källargarage kommer cirka 80 platser att finnas inom planområdet. Detta innebär att ett stort antal platser måste lösas med friköp. Detta kan ske i enlighet med parkeringsstrategin, inkl. möjligheter till grönt friköp, som redovisas i den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Eftersom exploateringen av planområdet kommer att ske etappvis klaras parkeringen inom kvarteret för den planerade första etappen, Fabriken 8. Allt eftersom kvarteret byggs ut måste sedan parkeringsbehovet lösas i externa parkeringsanläggningar.

Den planerade exploateringen innebär att behovet av cykelparkeringar kommer att öka såväl för besökare som för de som arbetar inom kvarteret. Cykelparkeringsnormen i den fördjupade översiktsplanen anger inom Umeå tätort:

- För flerbostadshus 2,5 cykelplatser per lägenhet.
- För kontor ska 13 - 20 cykelplatser ordnas per 1 000 m<sup>2</sup> BTA, beroende av läge.
- För handel gäller behovstal enligt sällanköpsvaror och övrig service där 20 cykelplatser ordnas per 1 000 m<sup>2</sup> BTA.

Uppfyllandet av denna skulle, för ett fullt utbyggt Fabriken, medföra behov av cirka 500 cykelparkeringar som i första hand skall lösas inom planområdet. I källaren samt på gården anordnas för bostädernas och anställdas behov sammanlagt cirka 350 cykelparkeringar, vilket innebär att 150 platser behövs utanför kvarteret. Med hänsyn tagen till bekvämlighet, tillgänglighet och praktisk användbarhet är det inte rimligt att cykelparkeringar för besökande enbart anordnas inom planområdet.

Angöring och inlast till kvarteret planeras ske via en ny portik inom Fabriken 9. Långsiktigt planeras även utfart mot Götgatan Mot Rådhusplanaden och Nygatan får körbar utfart inte anordnas, vilket förs in under Utfart, stängsel.

### **Buller**

Beträffande buller från vägtrafik gäller från 2015-06-01 Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida nedanstående nivåer:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862  
Datum: Oktober 2015

sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

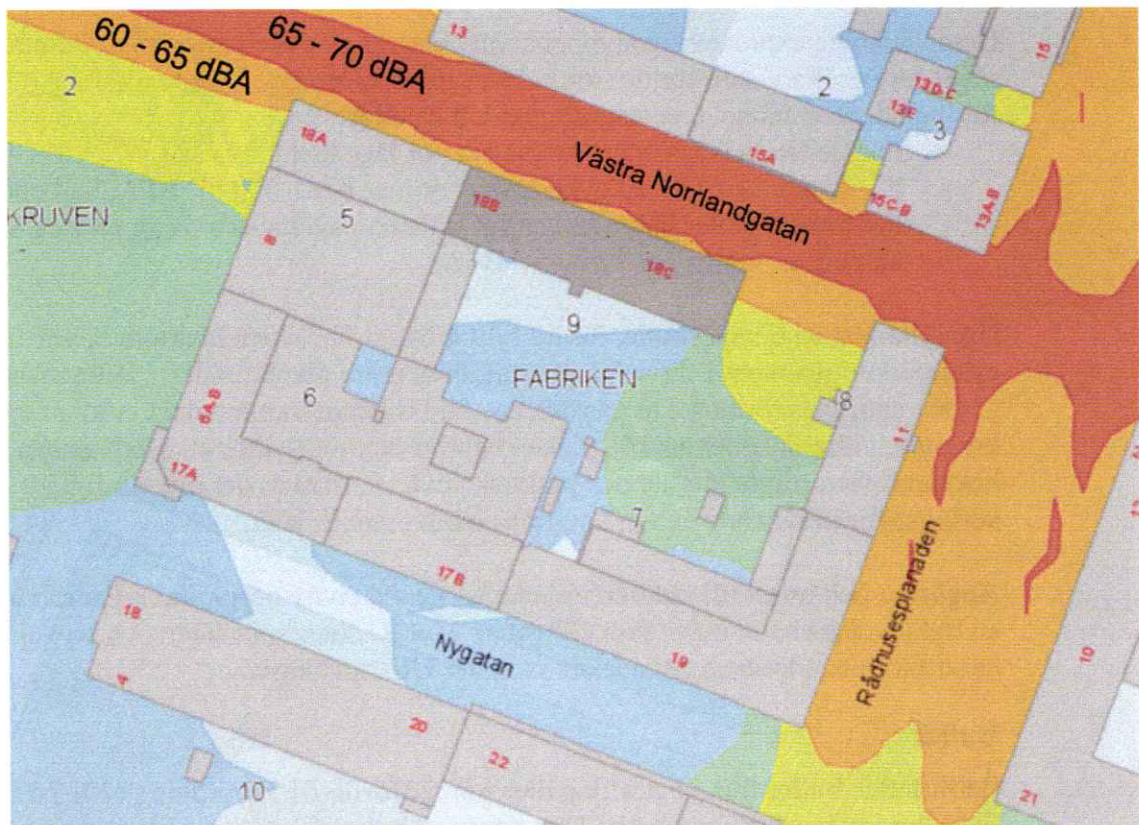
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Bullerkartläggning 2012, gjord på uppdrag av kommunens miljö- och hälsoskydd, visar att bullernivåerna från trafik på Västra Norrlandsgatan samt Rådhusplanaden är högre än grundregeln för byggande av bostäder. Som mest är ekvivalent vägtrafikbuller mellan 60 – 65 dBA, tangerande 65 -70 dBA. Trafiken som ligger till grund för dessa nivåer bedöms inte öka framgent.



Ekvivalent buller från vägtrafik enligt Umeå kommuns bullerkartläggning 2012

Kommunens kartläggning har kompletterats med trafikbullerrapport, utförd av Tyréns 2015-09-09. Rapporten bekräftar ovanstående max. ekvivalenta bullernivåer. Den är

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: Oktober 2015

beräknad utifrån en framtida trafikmängd. Västra Norrlandsgatan, vilken har största trafikbelastningen av gatorna kring planområdet, bedöms ha en vardagsdygntrafik på maximalt 5 000 fordon, varav 8,6 % tung trafik. Detta stämmer väl med kommunens mätningar som gjorts de senaste 8 åren, där trafikmängden varit cirka 4 850 i genomsnitt. Se även trafikbullerrapporten, vilken biläggs planhandlingarna. Där redovisas även övriga gator runt planområdet.

Buller från flygtrafik understiger gränsvärdena. Maxvärdena ligger mellan 65–70 dBA.

För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på 55 dBA ekvivalent buller från vägtrafik gäller att byggnaderna och lägenheterna ska utformas så att:

- Hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 db(A) ekvivalent trafikbuller nivå vid fasad.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas.

Ovanstående förs in som planbestämmelse under Störningsskydd.

### Luftkvalitet

För luftkvalitet gäller miljö kvalitetsnormer enligt nedanstående tabeller:

| <b>Miljö kvalitetsnormer för Partiklar (PM10) i utomhusluft</b> |                                   |                                 |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|
|   | <b>Skydd för människors hälsa</b> | <b>Max antal överskridanden</b> |
| <b>Dygnmedelvärde</b>   | 50 µg/m <sup>3</sup>              | 35 ggr per kalenderår           |
| <b>Årsmedelvärde</b>  | 40 µg/m <sup>3</sup>              |                                 |

| <b>Miljö kvalitetsnormer för Kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) i utomhusluft</b> |                                   |   |
|---|-----------------------------------|---|
|   | <b>Skydd för människors hälsa</b> | <b>Max antal överskridanden</b>   |
| <b>Timmedelvärdet</b>   | 90 µg/m <sup>3</sup>              | 175 ggr per kalenderår om föroreningsnivån aldrig överstiger 200 µg/m <sup>3</sup> under 1 timme mer än 18 ggr per kalenderår |
| <b>Dygnmedelvärde</b>   | 60 µg/m <sup>3</sup>              | 7 ggr per kalenderår  |
| <b>Årsmedelvärde</b>  | 40 µg/m <sup>3</sup>              |   |

För planområdet är, enligt kommunens aktuella mätningar, luftföroreningar för partiklar vid planområdet dygnmedelvärde maximalt 25 µg/m<sup>3</sup> och årsmedelvärde maximalt 35 µg/m<sup>3</sup>. För kvävedioxid är motsvarande värden timmedelvärde maximalt 90 µg/m<sup>3</sup>, dygnmedelvärde maximalt 35 µg/m<sup>3</sup> och årsmedelvärde maximalt 26 µg/m<sup>3</sup>. Högsta belastningen är vid Västra Norrlandsgatan.

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: Oktober 2015

Umeå kommun har tagit fram ett nytt åtgärdsprogram för renare luft i Umeå. Det nya åtgärdsprogrammet antogs av kommunfullmäktige i maj 2015. Programmet kommer att fastställas av Länsstyrelsen senare under 2015.

Tidigare genomförda åtgärder och det strategiska arbete som pågår sedan ett antal år tillbaka har gett effekt. Luften har blivit bättre.

**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp**

Kvarteret ligger inom verksamhetsområdet för vatten- spillvatten och dagvatten. Anordningar för avskiljning av petroleumprodukter kan komma att krävas för behandling av dagvatten från bl. a parkeringsytor, inom- och utomhus. Kontakt ska tidigt tas med Umeva för klarläggande av behov. Avlopp (dag- och spillvatten) ska pumpas från källarutrymmen, för vilket fastighetsägaren ansvarar. Förtätning innebär oftast en minskning av grönytor och därmed en ökad dagvattenavrinning som belastar nedströms system. För att minska risken för översvämningar bör rimliga åtgärder vidtas för fördröjning av avrinningen från fastigheterna. Ökat antal lägenheter och kontorsytor innebär också en ökad vattenförbrukning och ökat spillvattenflöde. Förstärkningsåtgärder kan komma att krävas på det allmänna spillvattensystemet inom centrumfyrkanten.

**Avfall**

UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA), inklusive tillträdesvägar, ska följas.

**El**

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

Umeå Energi Elnät AB (UEEN) har idag en befintlig nätstation som står inne på fastigheten Fabriken 7. I och med att den måste flyttas krävs en ny plats i byggnaden.

UEEN har haft kontakt med fastighetsägaren och dennes konsult och fått bekräftat, att nätstationen måste flyttas provisoriskt utanför Fabriken 9 med en tillfällig placering, innan rivning av Fabriken 8 kan påbörjas. Ny permanent nätstation byggs på anvisad plats som fastighetsägaren tillhandahåller. Samtliga kostnader för flyttning och provisoriska lösningar bekostas av fastighetsägaren.

I nuvarande öppning mot Västra Norrlandsgatan mellan Kv Fabriken 8 och 9 ligger fördelningsledning för fjärrvärme. Dessa ledningar behöver beaktas vid kommande byggnationer.

**Värme**

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862  
Datum: Oktober 2015

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

De inom kvarteret gällande detaljplaner, tomtindelningar samt stadsplaner ersätts av rubricerad detaljplan. Genomförandetiden är utgången för samtliga nu gällande planer.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgår tio år från laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmänna platser.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Intentionen med vidtagen detaljplan är att möjliggöra en ombyggnation inom kvarteret. För att fastighetsrättsligt trygga ägandet av ny samt befintlig bebyggelse med tillhörande anläggningar är planområdet i behov av fastighetsbildning. Samtliga fastigheter inom kvarteret Fabriken har i dag samma ägare.

Utöver utlagda markreservat samt friytekravet för bostäder finns inga planbestämmelser vilka styr fastighetsbildningen. Befintliga samt nya fastigheter kan således bildas eller ombildas för de i planen angivna ändamålen [BHC] efter sedvanligt lämplighetsprövning. Planbestämmelse om högsta exploateringsgrad finns för hela kvarteret.

Avsikten är att inom kvarteret nybilda en fastighet bestående av den västra byggnaden inom Fabriken 7. Ny gräns kommer läggas i fasad varför friytekravet för bostäder måste tillgodoses via den nybildade gemensamhetsanläggningen på innergården så tillvida friytan inte går att säkerställa via befintlig takterrass.

Flertalet fastighetsregleringar ska även komma till stånd mellan kvarvarande del av Fabriken 7, Fabriken 8 samt Fabriken 9. Tanken är att Fabriken 8 efter åtgärden ska bestå av den nyuppförda byggnaden i det nordöstra hörnet med ett tillhörande 3D-utrymme bestående av parkeringsgaraget. 3D-utrymmet kommer urholka Fabriken 7 och eventuellt Fabriken 9 beroende på hur gränserna i övrigt väljs att dras.

Gårdsytan inom kvarteret ska inrättas som gemensamhetsanläggning för att dels ordna infart, in- och utlastning, miljöstation, cykelparkering och planteringar för angränsande fastigheter. Övriga funktioner vilka är erforderliga för de angränsande fastigheterna gemensamt kan med fördel inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Befintliga gemensamhetsanläggningar Fabriken ga:1-2, kommer att behöva ses över. Fabriken ga:1, vilken består av miljöstation för Fabriken 5 och Fabriken 6, kommer i det första skedet ej beröras. Fabriken ga:2 vilken består av gemensam infart för Fabriken 7-9, kommer att behöva omprövas. Det servitut inom Fabriken 8 som gäller för nedfartsramp till underjordiskt garage ska upphävas då garaget införlivas till Fabriken 8. Rätt till parkering kan för de övriga fastigheterna inom kvarteret tryggas med servitut alternativt

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01862  
Datum: Oktober 2015

gemensamhetsanläggning om så önskas. Inskrivna avtalsservitut kan enligt uppgift avregistreras. Detta ordnas mellan fastighetsägare och rättighetshavare själva.

### Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

| Fastighet                        | Konsekvenser   |
|----------------------------------|--|
| Fabriken 5-6                     | Delägandet i Fabriken ga:1 samt huruvida de båda fastigheterna ska ha del i någon anläggning på innegården kan lyftas i kommande anläggningsförrättning.   |
| Fabriken 7                       | Fabriken 7 skall ha del i gemensamhetsanläggning för infart då utfartförbud hindrar fastigheten att angöra mot Nygatan och Rådhusplanaden.<br><br>Befintligt underjordiskt garage på fastigheten överförs till Fabriken 8 varför ett 3D-utrymmer kommer urholka fastigheten. Rätt till parkeringar kan istället tryggas med servitut alt. gemensamhetsanläggning om så önskas. Servitutet som gäller till förmån för fastigheten rörande rätt till nedfartsramp upphävs.<br><br>Ny fastighet bildas från Fabriken 7, se nedan. |
| Fabriken 8                       | Ombildas för att passa den nya bebyggelsen. Erhåller ett 3D-fastighetsutrymme från Fabriken 7 bestående av underjordiskt garage.   |
| Fabriken 9                       | Ombildas för att passa den nya bebyggelsen. Hur detta kommer ske tas upp i förestående lantmäteriförrättning.  |
| Ga:1                             | Ändamål: soprum för Fabriken 5 & 6. Kan eventuellt omprövas alt. upphävas om lämpligare lösningar finns.   |
| Ga:2                             | Anläggningen omprövas för att anpassas till den/de nya infarterna. I anläggningen kan utöver infarten även innefatta gårdsytor, cykelparkering, soprum mm. om det inte konstateras att det är lämpligare med egna gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål.  |
| Ny fastighet (del av Fabriken 7) | Del av Fabriken 7 styckas av för något av de i planen angivna ändamålen. Infart ordnas genom aslutning till gemensamhetsanläggning för infart via innegården då utfartförbud hindrar fastigheten att angöra mot Nygatan. Fastigheten ansluts även till gemensamhetsanläggning för att ordna sophantering mm.<br><br>Frytekravet för bostäder säkras antingen via befintlig takterrass, grönytor på innegården.   |
| Nya rättigheter                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Underhållsservitut att beträda angränsande fastigheter i behövlig omfattning för att underhålla den egna fastigheten.</li> <li>- Gemensamhetsanläggning(ar) för infart (bil/gång), in- och utlastning, soprum, cykelparkering, planteringar mm.</li> <li>- Ev. fler rättigheter kan komma behövas upprättas, ex för nya och befintliga ledningar etc.</li> </ul>  |

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Framtida cykelparkeringar för besökande ska säkras genom exploateringsavtal.

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

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

**Planbeskrivning**  
**Antagandehandling**

Diarienummer: BN-2013/01862  
Datum: Oktober 2015

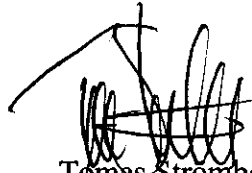
## MEDVERKANDE

Gäller medverkande från detaljplanering och lantmäteri. Från detaljplanering har kartingenjör Fredrik Björkman medverkat och från lantmäteri har lantmätare Christian Marklund medverkat.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2015; Reviderad november 2015



Sara Bäckström / Lars Wendel  
Planarkitekter



Tomas Strömberg  
Planchef



## Utlåtande

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: 2015-11-06

Handläggare: Lars Wendel

### Detaljplan för kvarteret Fabriken inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för kvarteret Fabriken har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2015. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvartersstaden som utgångspunkt förtäta kvarteret Fabriken och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor, men även handel. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som ger en levande stadsmiljö över hela dygnet, med bottenvåningar som öppnar sig mot gaturummet, erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön.

Syftet är också att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

#### Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-08-17 – 2015-09-09** samt granskning under tiden **2015-10-12 – 2015-11-02**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

#### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

##### Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvartersstaden som utgångspunkt, förtäta kvarteret och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor, men även handel. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som ger en levande stadsmiljö över hela dygnet med bottenvåningar som öppnar sig mot gaturummet, erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön.*

Länsstyrelsen har den 25 augusti 2015 yttrat sig över samrådshandlingarna.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

##### Buller

Den 23 oktober hade länsstyrelsen träff med Umeå kommun angående hur man ska behandla bullerfrågorna och få en samsyn i detaljplaner utifrån bl.a. *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Från vad som framkom så måste numera planförslaget alla möjligheter över Fabriken säkerställa att förordningens bullervärden kan uppfyllas eftersom förslaget både inrymmer och kan inrymma fler bostäder. Om det inte kan säkerställas i planens nuvarande utformning, måste annan användning än bostäder diskuteras.

## Övrigt

### Luft

Som det påpekats av flera parter i samrådet så behövs det ett avsnitt om luftkvalitet och detaljplanens betydelse för situationen i och omkring det aktuella kvarteret. Ett sådant avsnitt har infogats (sid 19) och där framgår att halterna av partiklar och kvävedioxid understiger MKN. Undantaget är att kvävedioxid som timmedel ligger på gränsen för det tillåtna. Denna kortfattade analys visar att kvarteret ligger inom ett känsligt område där det tidvis är relativt höga halter av luftföroreningar. Man nämner inte på vilket sätt detaljplanen kommer påverka luftkvaliteten på platsen vilket bör kompletteras. Länsstyrelsens bedömning är att mer trafik skulle kunna innebära ökad risk för att MKN överskrids. Nu förväntas emellertid antalet parkeringsplatser minska inom kvarteret (enl. avsnitt om parkeringar sid 17) från nuvarande 90 st. till 80 st. varav några ska vara reserverade för elfordon. Detta torde leda till mindre utsläpp i och omkring kvarteret såvida inte nya parkeringar tillkommer i närliggande kvarter. Detta förutsätter dock att kommunen lyckas fullt ut med de gröna friköpen av parkeringsplatser.

### Plankarta

Kvarteret inrymmer och ska inrymma mer kontor. En planbestämmelse K saknas därför.

### **Kommentar**

På plankartan förs under Störningsskydd in krav på bullernivåer.

Långsiktigt kan mer handel, kontor samt bostäder inom planområdet innebära utökat transportarbete. Eftersom antalet parkeringar inom kvarteret kommer att bli färre än i dag, kommer parkeringsbehovet att behöva lösas med friköp. Luftkvaliteten på platsen är också en övergripande fråga vilken belyses djupare i kommunens nyligen beslutade åtgärdprogram för renare luft, inklusive frågor som gång- och cykeltrafikprogram, kollektivtrafikstrategi/program, genomförande av parkeringsprogram och renare resor.

Planbestämmelsen K för kontor införs på plankartan.

### **SKANOVA**

Skanova har markförlagda teleanläggningar och skåp som måste flyttas. Arbete med flytt är påbörjat av vår entreprenör Eltel Networks.

### **VÄSTERBOTTENS MUSEUM**

I det senaste detaljplaneförslaget har skyddsbestämmelsen förbud mot förvanskning och rivning behållits för gamla posthuset. I och med detta finns nu mycket bättre möjligheter att tillvarata byggnadens kulturhistoriska värden, vilket är glädjande.

### **GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN**

#### **Trafik och gata**

Västra Norrlandsgatan är dubbelriktad i hela sin sträckning.

Vill se ett förtydligande angående varuleveranserna under ”Fastighetsrättsliga frågor”. Gårdsytan inom kvarteret ska även rymma lastning och lossning av varor.

All lastning och lossning av varor ska ske på gården, d.v.s. inga lastzoner är tänkta att anläggas på Rådhusplanaden och Nygatan. Detta medför att man måste komma åt

både befintliga och framtida ev. butikslokaler från gården. Både Rådhusplanaden och Nygatan är en del av huvudnätet för gång och cykel.

### **Drift och underhåll**

Inga synpunkter

### **Stadsbild/Park**

Rådhusplanaden kommer successivt att byggas om och för att ett gott helhetsresultat ska kunna uppnås måste höjdsättningen av kv. Fabriken anpassas till en framtida situation då Rådhusplanaden på den här sträckan kommer att höjas jämfört med dagens nivåer. Eventuella ramplösningar måste anpassas till Rådhusplanadens övergripande gestaltning vad gäller bredd, hantering av höjdskillnader, material etc.

### **Kommentar**

In- och utlastning införs under Fastighetsrättsliga frågor.

Eftersom kvarteret planeras omvandlas etappvis och under en lång tid framåt, behöver byggnaderna inom planområdet anpassas till såväl nuvarande som framtida förhållanden. Då det gamla posthuset har kvar sin nuvarande skyddsbestämmelse blir ramper avseende denna byggnad mot Rådhusplanaden inte aktuella. Höjdsättning för planområdet mot kringliggande gator en blir en bygglovfråga.

### **UMEVA**

#### **Vatten och avlopp**

Inga ytterligare synpunkter förutom ett förtydligande av yttrandet i samrådsskedet Dag/dränvatten och spillvatten ska naturligtvis pumpas var för sig till respektive dag- och spillvattenanslutning.

#### **Avfall och återvinning**

Inga synpunkter.

### **ORGANISATIONER**

#### **FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ**

##### **Sammanfattning**

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, nedan kallad föreningen, avstyrker det utställda förslaget till detaljplan för kvarteret Fabriken.

##### **Skäl**

Man noterar med tillfredsställelse att den föreslagna ändringen av byggnaden på fastigheten Fabriken 7, Gamla posten, utgår från planförslaget; övrigt kvarstår föreningens kritiska synpunkter från samrådsskedet som kan sammanfattas enligt följande.

Som påpekas i planbeskrivningen ligger kvarteret Fabriken inom riksintresset Centrala Umeå (AC 10) vid en av de utpekade värdekärnorna; Rådhusplanaden - paradstråk med en egen utformning.

Förändringar och tillägg i bebyggelsen i en värdekärna inom riksintresseområdet bör göras med yttersta försiktighet och omsorg för att säkerställa att förändringarna inte negativt påverkar de värden som riksintresset är avsett att skydda.

Den nu föreslagna nybebyggelsen mot Rådhusplanaden (på Fabriken 8) liksom bebyggelsen inne på gården avviker drastiskt mot höjdskalan på omgivande byggnader och skulle mycket negativt påverka upplevelsen av denna paradgata inom staden. Alla som färdas efter Rådhusplanaden skulle uppleva denna höga nybebyggelse som ytterst påträngande. Planförfattarnas bedömning (på sid 11 i Gestaltningsprogrammet) att nybebyggelsen på Fabriken 8 inte påtagligt påverka upplevelsen av Gamla posthuset anser man helt felaktig.

I yttrandet under granskningskedet har man också påpekat att nybebyggelsen, enligt gestaltningsprogrammet, är avsedd att utformas i en stil som kraftigt avviker från omgivande byggnader; vilket man anser är olämpligt. I samrådsredogörelsen kommenteras detta med att detaljplaneförslaget möjliggör såväl klassicistisk som modernistisk utformning av byggnaden.

Med tanke på att även det reviderade gestaltningsprogrammet återger samma illustration på nybebyggelsen från LINK arkitektur som tidigare uppfattar man att detaljplanen de facto låser fast och godkänner att nybebyggelsen uppförs i en stil som skarpt avviker från angränsande byggnader som gamla posten och Gothnellska huset. Detta i all synnerhet eftersom även den uppdaterade Riksintresseanalysen innehåller samma utmanande formuleringar om att den nya byggnaden på Fabriken 8 med fördel kan ges "en mer modern och lekfull utformning" och att det är viktigt att byggnaden "speglar dagens arkitektur" liksom även formuleringen att det är viktigt att en ny byggnad längs esplanaden utformas så att den blir ett arkitektoniskt tillskott "från vår tid". Samtliga formuleringar pekar emot att planförfattarna förutsätter att nybebyggelsen på Fabriken 8 utformas i modernistisk stil; tvärt emot vad som påstås i kommentaren i Samrådsredogörelsen.

Den föreslagna höga bebyggelsen på bl. a. Fabriken 8 kommer att orsaka ökad skuggbildning på grannfastigheterna. Denna ökade skuggbildningen innebär en allvarlig olägenhet för dessa grannfastigheter och förmodligen också en ekonomisk skada för berörda fastighetsägare och bostadsrättsinnehavare (eftersom den påverkar deras fastigheters/lägenheters värde).

Vad gäller övriga fastigheter, mot Götgatan och Nygatan, föreslår man att maximal byggnadshöjd bör vara 13 meter.

### **Kommentar**

Umeå kommuns bedömning från samrådsredogörelsen kvartstår:

Under planarbetet har den upplevda höjden av den föreslagna nybyggnaden inom kvarteret Fabriken 8 studerats noggrant i 3D-modell. Här har förhållandet till omgivningen varit ytterst viktigt. Vid studierna har konstaterats att trots att den föreslagna höjden är högre än dagens befintliga byggnad, bedöms inte gatufasaden bli påtagligt högre mot Rådhusplanaden än dagens förhållande. Den indragna takvåningen samt den höga byggnaden på gården bedöms upplevas tämligen marginellt. Detaljplaneförslaget möjliggör såväl klassicistisk som modernistisk utformning av byggnaden i bygglovsskedet blir det viktigt att byggnaden ges en utformning som motsvarar dess plats och betydelse.

Se även yttrande Västerbottens museum.


### **SAMMANFATTNING**

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

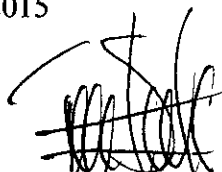
### **Kvarstående synpunkter**

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
- Övriga berörda, (underrättelse): Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

Detaljplan, Umeå kommun november 2015



Lars Wendel  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2013/01862

Datum: 2015-09-14

Handläggare: Lars Wendel

### Detaljplan för kvarteret Fabriken inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Fabriken 5 - 9 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2015. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvartersstaden som utgångspunkt förtäta kvarteret Fabriken och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor, men även handel. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som ger en levande stadsmiljö över hela dygnet, med bottenvåningar som öppnar sig mot gaturummet, erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön.

Syftet är också att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-08-17 – 2015-09-09**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

##### Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvartersstaden som utgångspunkt, förtäta kvarteret och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor, men även handel. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som ger en levande stadsmiljö över hela dygnet med bottenvåningar som öppnar sig mot gaturummet, erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön.*

Ärendet handläggs med normalt planförfarande.

Länsstyrelsen har sedan ärendet initierats hos kommunen haft en bra dialog med kommunen om bl.a. utformningens påverkan på ett av riksintressets värdekärnor innan samrådshandlingarna togs fram.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

#### Övrigt

##### Gestaltning

I planbeskrivningen på sidan 9 är det nämnt att för byggnader vid Västra Norrlandsgatan föreslås få en maximal byggnadshöjd 14,5 meter. Detta för att ge ett ljusare gaturum än om bebyggelsen tillåts bli högre. Länsstyrelsen anser att det är irrelevant då den nya

byggnaden i östra delen tillåts bli 23,5 meter hög i ungefär 1/3 längd av kvarteret mot Västra Norrlandsgatan. Även att planen föreskriver en indragning på 2 meter från en tillåten höjd av 16 meter, bidrar det inte visuellt till att uppfylla beskrivningens intention. På sidan 10 står det att takvåningen mot Rådhusplanaden är indragen två meter. Som länsstyrelsen kan förstå av plankartan så är indragningen tre meter, vilket länsstyrelsen förordar istället för två meter. På samma sida är det omnämnt att takvåningen bör utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag. Om detta ska följas anser länsstyrelsen att relevant planbestämmelse säkerställer avsikten.

### Buller

Bullerbeskrivningen bör kompletteras med beräknade bullervärden över hela fasadhöjden, både för att underlätta kommande projektering och bygglovprövning.

### Luftkvalitet

Planbeskrivningen bör redogöra för luftkvaliteten och planens eventuella konsekvenser.

### Kulturmiljö

#### *Planbeskrivning*

På sidan 12 under rubrik Gestaltning: Det är nya byggnader inom eller i värdekärnornas närhet som ska föregås av gestaltningsprogram.

#### *Gestaltningsprogram*

Sidan 5; Vyer och sektioner samt positionsangivelserna stämmer inte helt, ej heller fasadillustrationen för kv. Frigg på sidan 6.

Sidan 8 fjärde stycket; En förbättringspotential omtalas för Norrlandsgatan, men gestaltningsprogrammet innehåller inget om hur förbättringen kan uppnås. De omtalade befintliga butikslokalerna ligger i kvarterets nordvästra del, inte nordöstra.

Sidan 9; Posthuset är ingen egen värdekärna utan ingår i värdekärnan Rådhusplanaden.

Sidan 14 under rubr. Entréer/skyltfönster; Det bör betonas att skyltfönster inte får täckas för.

#### *Riksintresseanalys*

Sidorna 10-11 punkt 5 och 6; Den senare delen av kommentaren är inte relevant för riksintresseanalysen; denna ska endast behandla konsekvenser för riksintresset, inte vad som är viktigt att beakta. Sådant bör istället tas upp i gestaltningsprogrammet.

Sidan 12 punkt 9 och 10; Dessa punkter hör inte riktigt till den riksintresseanalysmodell som Länsstyrelsen och kommunen enades om. För riksintresset och värdekärnorna är det enbart Länsstyrelsens beskrivning som är relevant att utgå från vid en analys. De andra aspekterna är på intet sätt betydelselösa, men bör behandlas på annat ställe.

Sidorna 13-14; Länsstyrelsen delar uppfattningen att planen inte innebär påtaglig skada på riksintresset. Analysen har dock enligt Länsstyrelsens uppfattning väl mycket fokus på posthuset.

### **Kommentar**

Beträffande gestaltning:

Planbestämmelse förs in som anger att takvåningen ska utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag. Indragning takvåning mot Rådhusplanaden är 3 meter, vilket revideras i planbeskrivningen. Den föreslagna bygggrätten mot Västra Norrlandsgatan är cirka 36,5 meter längs gatan. Den delas i sin tur så att indragningen för takvåningen görs med bredd cirka 15,5 meter och byggnadshöjd 19,5 meter mot Rådhusplanaden i öster.

Resterande 21 meter får byggnadshöjd 16,0 meter. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

**Beträffande buller:**

Bullerutredning har utförts och biläggs planhandlingarna. Planbeskrivningen kompletteras.

**Beträffande luftkvalitet:**

Text om luftkvalitet förs in i planbeskrivningen.

**Beträffande Kulturmiljö:**

Planbeskrivning, gestaltungsprogram samt riksintresseanalys revideras utifrån länsstyrelsens synpunkter. I riksintresseanalysen tonas fokus på gamla posthuset ner.

## **MYNDIGHETER**

### **SKANOVA**

Skanova har kablar i området som kommer att beröras.

### **Kommentar**

Kablarna blir en fråga att hantera i bygglovsskedet.

## **VÄSTERBOTTENS MUSEUM**

### **Allmänt**

Förslaget omfattar hela kvarteret Fabriken och medger betydligt större byggrätter jämfört med gällande plan. En nackdel med högre och mer kompakt bebyggda kvarter är att vi får en allt mörkare och skuggigare stadsmiljö. Det innebär också ett reellt hot mot den äldre och mer småskaliga bebyggelsen. Vi menar dock att kvarteret Fabriken inte tillhör de mest känsliga miljöerna i centrum, fränsett gamla posthuset och har valt att lägga tyngdpunkten i vårt yttrande på just detta.

### **Fabriken 7, gamla posten**

Byggnaden ingår i en av riksintressets värdekärnor och är utpekad i Byggnadsordningen för centrala stan som särskilt värdefull byggnad. Gamla posthuset är också belagt med förbud mot förvanskning och rivning i gällande detaljplan.

Byggnaden som uppfördes enligt Lallerstedts ritningar 1927 har genomgått en del förändringar vid några tillfällen. Dessa har dock utförts med respekt för byggnaden klassicistiska huvudmotiv och stildrag och bottenvåningen exteriört har i stort sett hittills lämnats orörd.

Det nu upprättade förslaget innebär däremot en sådan förändring av fasaden mot Rådhusplanaden att det måste betraktas som en exteriör förvanskning.

Fasaden föreslås återfå sin ursprungliga gula kulör, vilket i och för sig är positivt, och att återställa gavelpartiet mot Nygatan med ursprunglig fönstersättning kan också ha sina fördelar - men kompenserar inte att fasaden mot Rådhusplanaden förvanskas. De ursprungliga fönstren med sina skulpterade konsoler har idag en mycket väsentlig, för att inte säga avgörande, betydelse för byggnadens karaktär och identitet.

### **Fabriken 8, nybyggnad mot Rådhusplanaden**

Den nya byggnaden på Fabriken 8 blir något högre än den befintliga byggnaden och riskerar att ytterligare förminska de omgivande låga husen (Gothnells och gamla posten) men skillnaden i höjd och upplevelsen mot esplanaden behöver inte bli påtaglig.

Viktigt är dock att färg och fasadmaterial utförs med hänsyn till omgivande äldre bebyggelse och till helhetsmiljön. Det behöver inte betyda att nybyggnaden nödvändigtvis måste utföras i samma stil.

### **Sammanfattning**

För att uppfylla planens syfte att även säkerställa arkitektur- och kulturhistoriska värden menar vi att de föreslagna ändringarna av byggnaden på Fabriken 7 måste utgå. Här bör i stället prövas hur byggnaden kan inredas utan att nya fönster tas upp. Den befintliga huvudentrén kan med fördel bibehållas.

Planbestämmelsen q har i förslaget endast betydelsen förbud mot rivning. Vi menar att bestämmelsen i den gällande detaljplanen (1990) att byggnaden ej får förvanskas måste kvarstå.

### **Kommentar**

Den föreslagna ändringen av Fabriken 7, gamla posten, utgår. Planbestämmelsen under Värdefulla byggnader och områden revideras så, att den får samma lydelse som nu gällande detaljplan. Detta innebär också att kulturmiljöstudien för Fabriken 7 utgår ur handlingarna.

## **NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**

### **KOMMUNSTYRELSENS NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTT**

#### **Förslag till beslut**

Närings- och planeringsutskottet beslutar

Att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av yttrandet.

#### **Ärendebeskrivning**

Närings- och planeringsutskottet ställer sig positivt till planförslaget då det bidrar till visionen om stadsförtätning enligt den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Det är framförallt positivt att man möjliggör nära en fördubbling av bostadsyta inom kvarteret. Kommunens målsättning är att höja andelen bostäder inom centrumfyrkanten varför en maximering av bostadsbebyggelse inom planområdet förordas i den mån det är möjligt.

Planen föreslår en bebyggelsestruktur som ska ge ett utökat stadsliv i angränsande gaturum vilket också följer översiktsplanens intentioner. Med bakgrund av befintliga nivåskillnader längs kvarteret mot bland annat Rådhusplanaden, bör dock olika alternativ prövas vad gäller tillgänglighetsutformning kontra anordnande av entréer. Ramper i anslutning till entréer bör i första hand lösas inom fastighetsmark. I annat fall bör rampområden på allmän platsmark lösas från kommunen och inkluderas i fastigheterna. Ambitionen bör oavsett möjlig lösning vara att åstadkomma entréer som gynnar en levande stadsmiljö.

Angående cykelparkeringar för besökare efterlyses en bättre redovisning då behovet inte kan lösas inom kvarteret. En möjlig lösning är att genom exploateringsavtal åstadkomma medfinansiering av parkeringar utom fastighetsmark som kan samutnyttjas.

### **Kommentar**

Rampområden på allmän platsmark blir ej aktuella, eftersom föreslagna möjligheter till ändringar av gamla posthuset inom fabriken 7 utgår. Se kommentarer yttrande Västerbottens museum.

Cykelparkeringar för besökande ska säkras genom exploateringsavtal, vilket förs in i planbeskrivningen under Genomförandefrågor/Fastighetsfrågor.

## **MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD**

### **Förorenad mark**

För att bygga eller omvandla till bostäder ska marken uppfylla kriterierna för känslig markanvändning. Kommunen ansvarar vid planering för att marken är lämplig för ändamålet enligt PBL. Kommunen ansvarar också för att utredning och planläggning blir korrekt genomförda. Då det planeras nya byggnader i den aktuella delen av kvarteret är det särskilt viktigt att sanera eventuella oljeföroreningar för att hindra att petroleumångor tränger in i byggnaden. Kompletterande utredningar och åtgärder kan behöva göras innan planen antas.

Den nedlagda bensinstationen inom Fabriken 5 är undersökt inom ramen för PIMFAB:s arbete. Enligt tidigare undersökning uppfyller fastigheten de krav som kan ställas vid mindre känslig markanvändning.

### **Friyta, lek och rekreation**

För att säkra en friyta som är lämplig för barn och samtidigt ge förutsättningar för flera bostäder i kvarteret föreslår Miljö- och hälsoskydd följande kompletterande planbestämmelser:

- Friytan ska ha en sammanhängande del om minst 2 000 m<sup>2</sup>
- Bjälklagskonstruktionen för denna yta ska tåla en belastning av minst 200 mm djup växtbädd för hela markytan. Utöver det ska minst 25% av markytan kunna täckas med växtbäddar med ett djup av minst 600 mm. Ytan ska tåla belastning av dränering, vattenhållnings- och konstbevattningssystem och lekredskap.
- Lekplats ska finnas.

Det är viktigt att platsen blir lämplig för lek även vintertid och går att snöröja.

Närmaste grönområde eller park ligger 400 – 600 m från kvarteret. Det kan jämföras med kommunens målbild att tillgång till en park eller grönområde som bjuder på lek, motion och/eller lugna gröna oaser bör finnas inom gångavstånd från bostaden, dvs. inom 250 meter. Friytan i kvarteret planeras ett till två plan över marknivå.

### **Parkeringsbehov och dess påverkan på miljön i den centrala staden**

Kvarteret Fabriken påverkar parkeringsbehovet i centrala Umeå på ett betydande sätt. Det är ett tydligt exempel på hur viktigt det är att kommunen har framförhållning, följer upp utvecklingen enligt trafikstrategin och vid behov anpassar den eller bebyggelseutvecklingen i centrum. Särskilt med tanke på att ge förutsättningar för fler bostäder och att klara miljökvalitetsnormer för luft.

Av planbeskrivningen går det att räkna fram att den planerade bebyggelsen ger ett behov av friköp av ca 250 parkeringsplatser för bil i eller i anslutning till centrumfyrcanten. Möjligheterna att ordna fler bostäder i kvarteret Fabriken begränsas av tillgänglig friyta och antalet parkeringsplatser inom kvarteret. Samtidigt är det kontor och andra verksamheter som ger behovet av fler friköpta arbetsplatsparkeringar i omgivningarna. Det behovet ska enligt trafikstrategin minskas av goda förutsättningar för kollektivtrafiken och cykling.

För cykelparkeringar beräknas Fabriken skapa behov av 150 cykelplatser utanför kvarterensgränsen. Det är något som kommunen behöver ordna.

### **Buller**

Buller behöver beräknas och presenteras våningsvis för alla fasader runt kvarteret. Buller mot gårdssidan från exempelvis befintliga fläktar ska också dokumenteras.

Boverkets och Naturvårdsverket framhåller att kommunen ska planera för god ljudmiljö och inte använda "acceptabla" lösningar som normalalternativ. Med det förhållningssättet bör texten i planbeskrivningen justeras så att den inte utgår från undantagen i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

### **Varutransporter, avfallshämtning m.m.**

Allt gods till kvarteret förutsätts levereras och hämtas genom *en* port. Det kan bli svårt att ordna. Risker för att varubilar m.fl. ställer sig på trottoarer och eller stör förutsättningarna för busstrafiken eller cyklister bör utredas och beaktas.

### **Kommentar**

Beträffande förorenad mark:

I planarbetet har samråd hållits med Miljö- och hälsoskydd varvid man bedömt fastigheten som OK om den används för mindre känslig markanvändning. Om man påträffar förorening i samband med eventuella schaktarbeten ska miljö- och hälsoskydd omgåendet underrättas.

Beträffade friyta, lek och rekreation:

Det blir viktigt att i bygglovhanteringen pröva att utformningen av friytorna innehåller den särskilt höga kvalitet, som är nödvändig när friytan är mindre än normalt. Att i detaljplanen detaljreglera utformningen kan vara hämmande för att skapa den höga nivå som krävs. Inom centrumfyrcanten är friytan för bostäder som lägst 1/6 av bostadsbruttoarean, dvs cirka 1 300m<sup>2</sup>.

Beträffande parkeringsbehov:

Den exploatering som planförslaget medger, kommer att ske etappvis och ta många år att genomföra. Detta innebär att parkeringsbehovet ökar succesivt. Kommunens parkeringsbolag är väl medvetna om detta och accepterar utbyggnadsstrategin.

Beträffande buller:

Se även kommentar yttrande Länsstyrelsen. Den förordning som gäller beträffande buller, innebär att buller prövas i första hand i bygglovhanteringen.

Beträffande varutransporter, avfallshämtning m.m.:

Den planerade utbyggnaden innehåller i första etappen, liksom i dag, en utfart mot

Västra Norrlandsgatan. Långsiktigt planeras och ges möjlighet till ytterligare en mot Götgatan.

## **BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN**

Tillgången till brandposter är bra.

Utrymningsförutsättningarna behöver beaktas då bostäder kommer att placeras i de övre planerna.

Räddningstjänsten kan assistera med utvändigt utrymning med hjälp av utskjutsstege (bärbar stege) upp till 11 meter (normalt sett 4 plan). Vid högre byggnation, 11-23 meter, krävs höjdfordon. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser behöver anordnas på innergården för att tillgodose alternativ utrymningsväg. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Alternativet till räddningsväg och uppställningsplats är att flerbostadshus högre än 11 meter förses med Tr2-trapphus. Dessa behöver utformas med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt om Säkerhet där ovanstående införs.

## **GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN**

### **Gator och parkers samlade yttrande**

Beskrivningen av dagens trafikföring på Västra Norrlandsgatan är delvis felaktig och väldigt vagt skriven. Denna beskrivning måste bli tydligare.

I avsnittet Gator och trafik, under "Parkering, varumottagning, utfarter" saknas förtydligande kring varuleveranser längs gatan. All lastning och lossning av varor ska ske på gården, d.v.s. inga lastzoner är tänkta att anläggas på Rådhusplanaden och Nygatan. Detta medför att man måste komma åt framtida ev. butikslokaer från gården. Både Rådhusplanaden och Nygatan är en del av huvudnätet för gång och cykel.

Vidare saknas varuleveranserna under "Fastighetsrättsliga frågor". Gårdsytan inom kvarteret ska även rymma lastning och lossning av varor.

### **Kommentar**

Beskrivningen av Västra Norrlandsgatan i planbeskrivningen är avsedd att ge en kortfattad uppfattning hur gatumiljön *upplevs* i dag.

Plankartan anger utfartsförbud för såväl Rådhusplanaden som Nygatan. All in- och utlastning planeras ske inne i kvarteret. Planbeskrivningen kompletteras för att förtydliga detta. Ytterligare en infart kan anordnas mot Götgatan.

## **UKF KOLLEKTIVTRAFIK, UMEÅ KOMMUN**

Umeå Kommun Företag har inga synpunkter förutom att framkomligheten på Västra Norrlandsgatan måste säkerställas eftersom man kör kollektivtrafik där.

## TILLVÄXT OCH VÄLFÄRD VUXNA, UMEÅ KOMMUN

Inget att erinra.

### UMEÅ ENERGI

Umeå Energi Elnät AB (UEEN) har idag en befintlig nätstation som står inne på fastigheten Fabriken 7. I och med att den måste flyttas så krävs en ny plats i byggnaden.

UEEN har haft kontakt med fastighetsägaren och fått bekräftat att nätstationen måste flyttas provisoriskt utanför Fabriken 9 med en tillfällig placering, innan rivning av fabriken 8 kan påbörjas. Ny permanent nätstation byggs på anvisad plats som fastighetsägaren tillhandahåller. Samtliga kostnader för flyttning och provisoriska lösningar bekostas av fastighetsägaren.

I nuvarande öppning mot Västra Norrlandsgatan mellan Kv Fabriken 8 och 9 ligger fördelningsledning för fjärrvärme. Dessa ledningar behöver beaktas vid kommande byggnationer.

I övrigt inget att erinra mot planförslaget

### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras.

### UMEVA

#### Vatten och avlopp

Kvarteret ligger inom verksamhetsområdet för vatten- spillvatten och dagvatten. Anordningar för avskiljning av petroleumprodukter kan komma att krävas för behandling av dagvatten från bl. a parkeringsytor, inom- och utomhus. Kontakt ska tidigt tas med Umeva för klarläggande av behov. Avlopp (dag- och spillvatten) ska pumpas från källarutrymmen, för vilket fastighetsägaren ansvarar. Förtätning innebär oftast en minskning av grönytor och därmed en ökad dagvattenavrinning som belastar nedströms system. För att minska risken för översvämningar bör rimliga åtgärder vidtas för fördröjning av avrinningen från fastigheterna. Ökat antal lägenheter och kontorsytor innebär också en ökad vattenförbrukning och ökat spillvattenflöde. Förstärkningsåtgärder kan komma att krävas på det allmänna spillvattensystemet inom centrumfyrkanten.

#### Avfall och återvinning

Eventuell inkörsport måste vara minst 4,3 meter hög och minst 3,5 meter bred. Alternativt att en lastzon anordnas utanför kvarteret med ett avfallsutrymme i nära anslutning. Ett gemensamt, väl tilltaget avfallsutrymme är att förorda. Nuvarande lösning innefattar två mindre avfallsutrymmen som inte rymmer ytterligare kärl och där öka hämtningsintervall är inte aktuellt.

### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras.

UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA), inklusive tillträdesvägar, ska klaras. Detta blir en fråga att hantera i bygglovs-skedet.

## SAKÄGARE

### LÄNSFÖRSÄKRINGAR VÄSTERBOTTEN

Länsförsäkringar har haft synpunkter på mått, andra tekniska uppgifter samt figurer i handlingarna.

#### Kommentar

Plankartan, planbeskrivningen samt gestaltningsprogrammet revideras.

### BRF TRIVSELBO

#### Invändning mot förslag till planering av huvudsaklig angöring och inlastning till fastigheten

Den förslagna exploateringen innebär att antalet människor som kommer att röra sig till, ifrån och omkring fastigheten kommer att öka mycket kraftigt. Det förefaller osannligt att alla som bor, arbetar, driver handel eller besöker butiker i kvarteret kommer att gå eller cykla, utan biltrafiken torde också öka högst markant. Man menar att detaljplanen inte har utrett denna aspekt tillräckligt och att förslaget innebär en väsentlig försämrad trafiksituation på Norrlandsgatan.

Det konstateras i planen att biltrafiken på Västra Norrlandsgatan idag är "omfattande" samt att gatan är tillåten för dubbelriktad trafik och "få gator inom centrum har denna möjlighet". Det är mot denna bakgrund högst anmärkningsvärt att det enligt planen föreslås att all huvudsaklig angöring till fastigheten inklusive infart till källare och det stora lastintaget ska ske via Norrlandsgatan. Detta kommer att ytterligare försämra den redan svåra trafiksituationen längs gatan med avseende på trafikflöde, luftföroreningar och buller.

Det förefaller som om samtliga gator som omger fastigheten, utom Norrlandsgatan är värda särskild hänsyn. Rådhusplanaden och Götgatan är "värdefulla som gator" medan Nygatan är en avsmalnad och enkelriktad gata som i framtiden sannolikt [får] en högst minimerad biltrafik". För Norrlandsgatan konstateras dock endast att gatan upplevs som "ogästvänlig". Förslaget till ny detaljplan kommer inte på något sätt att råda bot på denna upplevelse, utan snarare kommer lusten att promenera längs gatan ytterligare att minska genom den ökade trafiken.

#### Bristfälligt beaktande av trafiksituationen på Norrlandsgatan.

Det är också anmärkningsvärt att planbeskrivningen saknar en uttömmande utredning avseende konsekvenserna för trafiksituationen på Norrlandsgatan. Den bullermätning som nämns i förslaget gjordes 2012 och visar att bullernivåerna redan då kraftigt översteg högsta tillåten nivå för buller vid bostäder. Därefter har trafikmängden på sträckan mellan Rådhusplanaden och Västra Esplanaden ökat högst betydligt, bland annat sedan begränsningar för biltrafiken på Skolgatan infördes, med långa köer under rusningstid gentemot den prognos som gjordes 2012 enligt vilken "trafiken som ligger till grund för dessa nivåer bedöms inte öka framgent" var felaktig. Trots detta upprepas denna felaktiga prognos i planbeskrivningen. Någon redogörelse hur trafiken eller bullret kommer att påverkas av de ökade ytorna för handel, kontor och bostäder inom Fabriken finns inte heller.

Man anser därför att utredningen av bullersituationen är både inaktuell och bristfällig. Vidare finns inte någon utredning över huvud taget av konsekvenserna för trafikflöde

och luftföroreningar på Norrlandsgatan, vilket framstår som anmärkningsvärt med tanke dels på dagens omfattande biltrafik på gatan, dels med tanke på att den huvudsakliga inlastningen till kvarteret planeras till Norrlandsgatan.

Därför begär man:

- a) en aktuell mätning av bullernivåer, trafikflöde och partikelnivåer längs Västra Norrlandsgatan;
- b) en realistisk prognos avseende ökningen i dessa faktorer efter genomförande av detaljplaneändringen, samt att
- c) konsekvenserna av dessa utredningar beaktas vid utformning av detaljplanen och leder till ändrat förslag avseende angöring och inlastning till fastigheten Fabriken.

### Kommentar

Fullt utbyggt beräknas kvarteret Fabriken få färre bilparkeringar än i dag (se planbeskrivning). Övrigt behov av bilparkeringar planeras lösas genom friköp i parkeringshus på annan plats. Detta innebär att förändringar av personbilstrafiken till och från kvarteret blir högst marginell mot i dag.

Eftersom möjlig area för handel inom kvarteret ökar kommer långsiktigt in- och utlastningar bli fler. Detta innebär att en utfart mot Götgatan blir nödvändig när kvarteret exploateras till fullo enligt vad detaljplaneförslaget möjliggör. Se även kommentar yttrande Miljö- och hälsoskydd.

En ny bullerutredning har utförts och den utgår från framtida bedömda trafikmängder. Dessutom införs i planbeskrivningen ett avsnitt om luftföroreningar. Se även kommentarer yttrande Länsstyrelsen samt Miljö- och Hälsoskydd.

## ORGANISATIONER

### HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDRA VÄSTERBOTTEN

Hyresgästföreningen värnar om hyresrätter och är positiv till att fler hyresrätter byggs i centrala Umeå. I detaljplanen för omdaning av kvarteret Fabriken framgår inte om fastigheten kommer ha hyresrätter, bara att fastigheten till stor del kommer att ha lokaler som riktar sig till handel och kontor. Därför har Hyresgästföreningen svårt att uttala sig i bostadsfrågan.

Gamla posthuset är en byggnad som till stor del formar Rådhusplanaden och centrala Umeå. Den påverkan som ombyggnationen av fasaden kommer att innebära är olycklig ur många perspektiv. De så karaktäristiska konsolerna under fönstren ersätts med stora butiksfönster som inte är relevanta för huset ålder och karaktär. Under de senaste åren har Umeå genomgått stora förändringar och många hus har rivits eller förändrats avsevärt. Förändringarna manar till eftertanke att ge Umeå både en karaktär av historia och aktualitet. Att förändra det gamla posthusets fasad på det sätt som föreslås påverkar Umeå centrala stadsbild på negativt sätt som inte gör staden mer trivsam för den enskilde umebon. Det gamla posthuset, numera Länsförsäkringar, är ett hus som många umebor har en personlig relation till och bör behandlas med försiktighet när det gäller fasaden. Att taksкарmar skulle bidra till en intimare gatumiljö är svårt att se.

Man vill avslutningsvis påpeka att Hyresgästföreningen inte motsätter sig nybyggnation av Umeå Centrum men att de värnar om en trivsam stad med människors behov och

estetiska värden i fokus. Syftet att bibehålla och säkerställa kulturhistoriska värden anser vi inte uppfylls.

### Kommentar

Se kommentarer yttrande Västerbottens museum.

## FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR I UMEÅ

### Sammanfattning

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, nedan kallad föreningen, avstyrker det framlagda förslaget till detaljplan för fastigheterna Fabriken 7 m fl.

### Skäl

Som påpekas i planbeskrivningen ligger kvarteret Fabriken inom riksintresset Centrala Umeå (AC 10) vid en av de utpekade värdekärnorna; Rådhusplanaden - paradstråk med en egen utformning.

Förändringar och tillägg i bebyggelsen i en värdekärna inom riksintresseområdet bör göras med yttersta försiktighet och omsorg för att säkerställa att förändringarna inte negativt påverkar de värden som riksintresset är avsett att skydda.

Den nu föreslagna nybebyggelsen mot Rådhusplanaden (på Fabriken 8) liksom bebyggelsen inne på gården avviker drastiskt mot höjdskalen på omgivande byggnader och skulle mycket negativt påverka upplevelsen av denna paradgata inom staden. Alla som färdas efter Rådhusplanaden skulle uppleva denna höga nybebyggelse som ytterst påträngande. Till detta skulle också bidra att den tänkta nybebyggelsen, som framgår av gestaltungsprogrammet, är avsedd att utformas i en stil som kraftigt avviker från omgivande byggnader.

Det är särskilt utmanande att man i den s.k. Riksintresseanalysen (se sid 8) vill göra gällande att en modernistisk utformning av den nya byggnaden på fastigheten Fabriken 8 (en byggnad som "speglar dagens arkitektur") på något sätt skulle förhöja värdet av denna värdekärna inom riksintresset Centrala Umeå. Det har tydligen aldrig föresvävat planförfattarna att även nybebyggelse kan göras i en mera klassicistisk stil som är bättre anpassad till omgivande bebyggelse (som exempelvis gamla Posthuset på Fabriken 7).

Den föreslagna höga bebyggelsen på bl. a. Fabriken 8 kommer att orsaka ökad skuggbildning på grannfastigheterna. Den ökade skuggbildningen innebär en allvarlig olägenhet för dessa grannfastigheter och förmodligen också en ekonomisk skada för berörda fastighetsägare och bostadsrättsinnehavare (eftersom den påverkar deras fastigheters/lägenheters värde).

Gamla Posthuset (Fabriken 7) är, som påpekas i kulturmiljöstudien, skyddad med q i gällande detaljplan från 1990; värdefull byggnad, ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär. Därför är det ytterst anmärkningsvärt att planförslaget öppnar för att tillåta att stora skyltfönster tas upp på fastigheten; både mot Rådhusplanaden och Nygatan. Detta anser föreningen är att allvarligt förvanska byggnadens karaktär.

Planförfattarna menar tydligen att man kan kompensera detta allvarliga ingrepp i byggnaden (alla nya skyltfönster) genom att sätta igen på gaveln och måla om byggnaden i ursprungsfärgen gult. Det menar föreningen är ett besynnerligt sätt att resonera. Det är

givetvis bra att entrén på gaveln (som inte är ursprunglig) stängs igen men det kan inte rättfärdiga ett ännu större ingrepp i byggnaden.

Det de vidare tycker är anmärkningsvärt i planförslaget vad gäller ommålningen är att denna även, enligt författarna, skulle innefatta att man tar bort fasaddekorationerna trots att byggnaden ursprungligen (se sid 3 i kulturmiljöstudien avseende Fabriken 7) hade sådana fasaddekorationer. Planförfattarna är tydligen ideologiskt fastlåsta vid modernismen/funktionalismen att man inte ens, vid återställandet av den forna färg- sättningen på en tjugotalsskicistisk byggnad, kan acceptera de fasaddekorationer som fanns från början; utan fasaderna skall (frånsett hömkedjorna) vara kala i enlighet med funktionalismens principer.

Vad gäller övriga fastigheter, mot Götgatan och Nygatan, föreslår föreningen att maximal byggnadshöjd bör vara 13 meter.

### Kommentar

Under planarbetet har den upplevda höjden av den föreslagna nybyggnaden inom kvarteret Fabriken 8 studerats noggrant i 3D-modell. Här har förhållandet till omgivningen varit ytterst viktigt. Vid studierna har konstaterats att trots att den föreslagna höjden är högre än dagens befintliga byggnad, bedöms inte gatufasaden bli påtagligt högre mot Rådhusplanaden än dagens förhållande. Den indragna takvåningen samt den höga byggnaden på gården bedöms upplevas tämligen marginellt. Detaljplaneförslaget möjliggör såväl klassicistisk som modernistisk utformning av byggnaden I bygglovsskedet blir det viktigt att byggnaden ges en utformning som motsvarar dess plats och betydelse.

Beträffande det gamla posthuset har planförslaget ändrats så att möjligeter ändra husets fasader utgår.

Se även yttrande Västerbottens museum samt kommentar till detta.

### Ändringar efter samråd

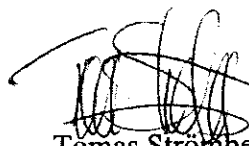
Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan, planbeskrivningen och riksintresseanalysen kompletteras och revideras i enlighet med kommentarer på yttranden från Länsstyrelsen, Skanova, Västerbottens museum, Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringskutschott, Brandförsvaret och säkerhet, Umeå energi samt Umeva.

Detaljplan, Umeå kommun, oktober 2015



Lars Wendel  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## RIKSINTRESSEANALYS

Bedömning av detaljplanens  
påverkan på riksintresset  
*Granskningshandling*

Diarienummer: BN 2013/01862  
Datum: 2015-10-09  
rev 2015-10-09/LW  
Handläggare: : Sara Bäckström

### Detaljplan för kvarteret FABRIKEN inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

#### Planens syfte

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvarteretsstaden som utgångspunkt förtäta kvarteret Fabriken och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor, men även handel. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som ger en levande stadsmiljö över hela dygnet, med bottenvåningar som öppnar sig mot gaturummet, erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön.

Syftet är också att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

#### Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § bedöms därför inte behöva genomföras.

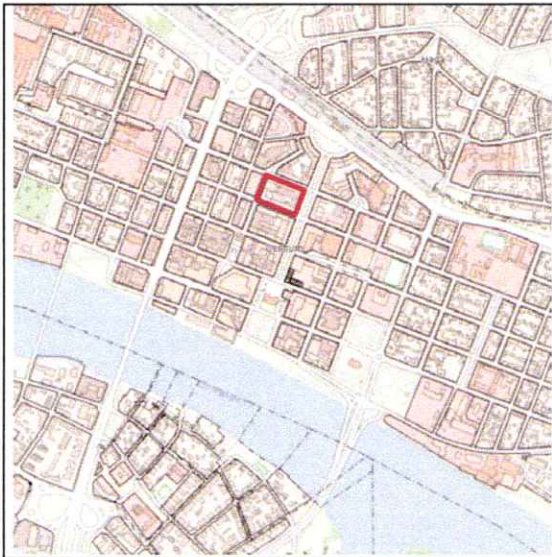
#### Bakgrund

Kvarteret Fabriken ligger inom den så kallade centrumfyrkanten, längs en av stadens gator med högst dignitet – Rådhusplanaden.

Kvarteret omfattar 8540 kvm.

Länsförsäkringar äger hela kvarteret och är de som ansökt om planläggning.

Detaljplanen befinner sig i ett tidigt skede av planprocessen, samrådsskedet. Detaljplanen beräknas skickas ut på samråd under mars 2015.



Översiktskarta, planområdet markerat med röd linje.

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

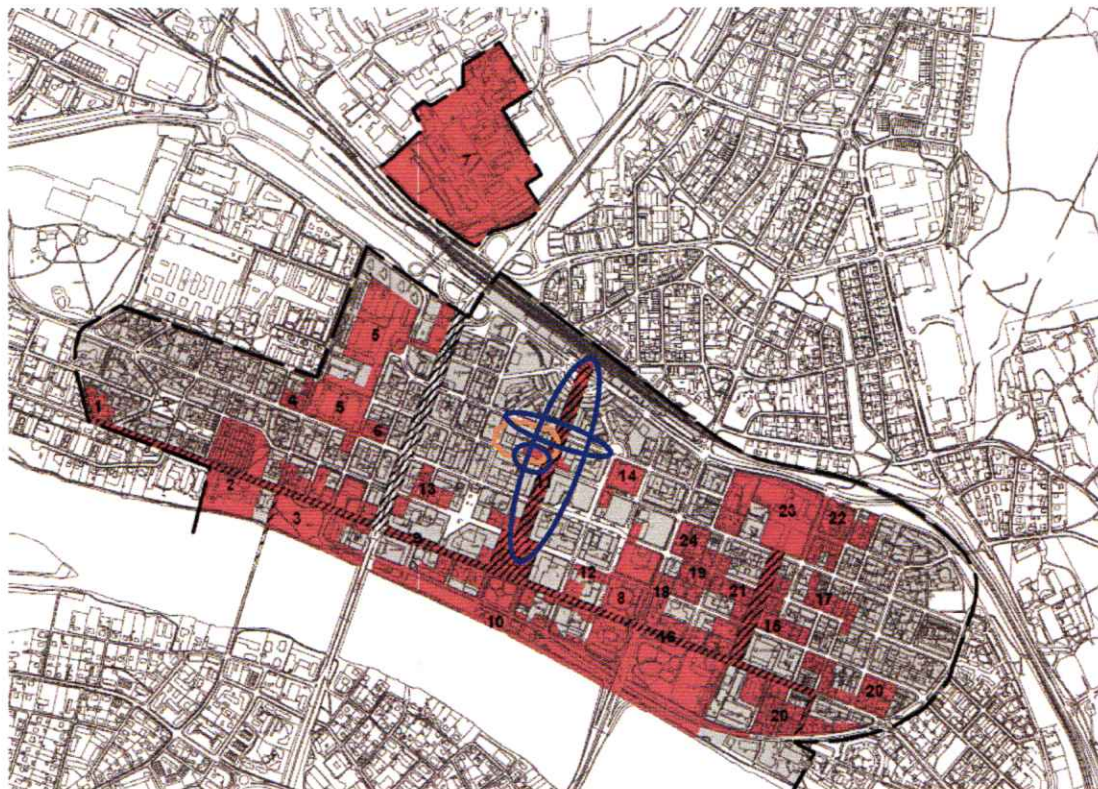
## Sammanfattning

**Detaljplanens genomförande bedöms medföra viss inverkan på riksintresset.**

De frågor i tabell F (se sida 8) som bedömts ha relevans för påverkan på riksintresset och där påverkan bedömts kunna bli negativ kommer att bli föremål för en fördjupad kulturmiljöstudie.

För aspekter där påverkan på riksintresset bedöms bli måttlig, obetydlig eller positiv är kommentarerna i denna riksintresseanalys (fältet för kommentarer i tabell F) tillräckliga. Riksintresseanalysen grundas på bifogad genomgång, där motiven klargörs i tabell F.

## Analys



Riksintresset Centrala Umeå och f.d. regementet, En kulturmiljö av riksintresse. Blå ring markerar område som bedöms påverkas av detaljplanen och gul markering visar område för aktuell detaljplan.

### A. Planområdet och riksintressets kärnområden. Motiv till vald avgränsning:

Del av planområdet ligger inom kärnområde 11 (Rådhusplanaden – paradstråk med egen utformning) och del av planområdet gränsar till samma kärnområde. Den planerade exploateringen kan komma att påverka upplevelsen såväl längs Rådhusplanaden som upplevelsen längs Västra Norrlandsgatan och Nygatan.

### B. Kortfattad beskrivning av aktuella kärnområden och byggnadsminnen:

Kärnområde 11 avser Rådhusplanaden – paradstråk med egen utformning.

Längs kärnområdet finns (se även karta på nästa sida):

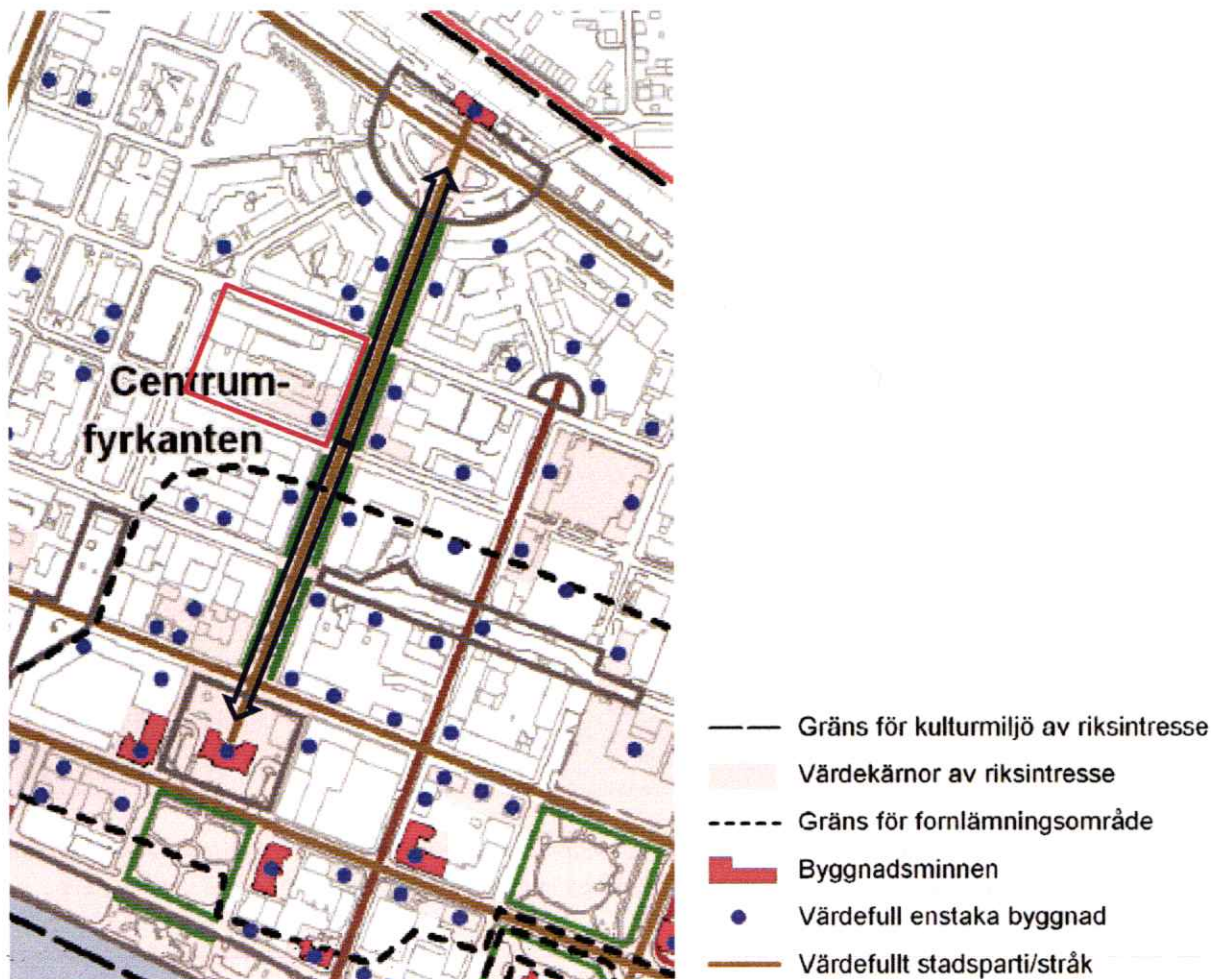
Två byggnader som utgör byggnadsminnen: Rådhuset och Järnvägsstationen.

Fem byggnader som ingår i kärnområdet för riksintresset för Rådhusplanaden: Rådhuset, Järnvägsstationen, Fabriken 7 (Gamla Posten), Rind 11 (VK-huset) och Balder 3.

Tio byggnader som pekats ut som värdefull enstaka byggnad: Kraften 3, 11 och 9, Fabriken 7, Frigg 7, Rådhuset, Idun 1, Rind 11, Minnet 17 och 19 samt Järnvägsstationen.

Fyra byggnader som är skyddade med q i detaljplan: Fabriken 7, Balder 3, Balder 4 och Rådhuset.

### C. Struktur



Planområdet med omgivningar och kulturhistoriskt viktiga miljöer. Röd markering: planområdet, blå pil: siktlinje

### D. Riksintressets betydelse för tillkommande bebyggelse

Rådhusplanaden anlades efter stadsbranden 1888 och fick den utformning som rekommenderades i byggnadsstadgan för Sveriges städer från 1874. Utformningen hade både ett gestaltungs- och ett brandskyddande syfte. Den skulle dessutom binda samman Rådhuset med järnvägsstationen. När besökare anlände till järnvägsstationen var det meningen att de skulle ha fri sikt fram till det imponerande Rådhuset.

Rådhusplanaden utgör stadens paradstråk. Den äldsta bebyggelsen längs esplanaden, Rådhuset, är tillkommen 1890, järnvägsstationen 1895-96 och det finns byggnader längs esplanaden från de flesta decennier därefter. Längs esplanaden har byggnader gestaltats med omsorg och ofta getts en representativ och monumental gestaltning. Även Järnvägstorgets utformning, en halvcirkelformad stjärnplats med strålgator åt olika håll, bidrar till att esplanaden får denna karaktär. Vad gäller gestaltningen av byggnaderna längs esplanaden har dessa, med undantag för byggnader inom kvarteret Forsete, utformats både gestaltningsmässigt och materialmässigt så att de signalerar gedigenhet och tyngd. Vad gäller skalan varierar antalet våningar, undantaget bebyggelsen inom kvarteret Forsete, mellan tre och sex våningar. Bebyggelsen längs den östra sidan är mer enhetlig vad gäller skalan, här varierar den mellan fem och sex våningar. Längs den västra sidan av esplanaden återfinns de flesta av de äldsta byggnaderna, som också är de lägsta. Ett fåtal byggnader omfattas mer direkt av Riksintresset för Rådhusplanaden, då dessa ingår i kärnområdet. Dessa byggnader är Järnvägsstationen, Gamla Posten, VK-huset, Edgrenska huset och Rådhuset. Gamla Posten utgör del av planområdet för aktuell detaljplan. Posthuset, från 1928, är ritat av arkitekten Erik Lallerstedt som bland annat har ritat Tek-

niska Högsolan i Stockholm (KTH) och flera andra posthus i Sverige. Posthuset vid Rådhusplanaden har en i grunden klassicistisk fasadkomposition, men de rena och regelbundna putsade fasadytorna visar också på inslag av funktionalism. Huset har byggts om under senare år, men den ursprungliga karaktären är bibehållen.

Viktiga faktorer för kommande bebyggelse att förhålla sig till är:

- Esplanadens funktion: representativt och pampigt flanörstråk med utåtriktad och livgivande verksamhet i bottenplan.
- Den rådande skalan längs esplanaden (bortse från kvarteret Forsete).
- Gedigna material, gestalta byggnader så att de ges tyngd och värdighet. En tidlös arkitektur i modern gestaltning.
- Den mänskliga skalan – omsorg om bottenvåningars gestaltning: många entréer, utformning som skapar intimitet i detta storskaliga stadsrum.
- Värna utpekade byggnaders kultur- och arkitekturvärden.
- Bevaka att esplanadens dignitet även fortsättningsvis kan utläsas längs tvärgator och på längre håll.
- Även betraktat från omgivande högre bebyggelse ställer Rådhusplanaden krav på en omsorgsfull gestaltning där nödvändig teknik gestaltas så att den upplevs som en naturlig del av taklandskapet.

### E. Illustrationer

*Bilder (i ögonhöjd), fotomontage etc. som visar planområdet i relation till kärnområden (vanligen krävs minst 2–3 bilder).*



*Vy åt norr längs Rådhusplanaden. Gamla Posten till vänster och VK-huset till höger.*



*Vy åt söder längs Rådhusplanaden. Rind 11 till vänster och Fabriken 8 till höger.*



Vy åt norr längs Rådhusplanaden. Valandhuset till vänster.



Bild till vänster: Vy åt norr längs Rådhusplanaden. Från vänster sett: Valandhuset, Gamla Posten, Fabriken 8, Gothnellska huset och Bågenhuset.



Bild överst till höger: Vy åt väster längs Västra Norrlandsgatan. Fabriken 8 till vänster och Gothnellska huset åt höger.



Bild nederst till höger: Vy åt söder längs Rådhusplanaden. Från höger sett: Gothnellska huset, Fabriken 8, Gamla Posten, Valandhuset, kvarteret Balder och Rådhuset.



*Vy såt söder längs Rådhusplanaden. Fabriken 8 till vänster och Gothnellska huset till höger.*

| F. Planens inverkan på riksintresset   |          |            |          |          |  |
|--|----------|------------|----------|----------|--|
| Relevans markeras ●, inverkan/påverkan markeras X  |          |            |          |          |  |
| Relevans   | Positivt | Obetydligt | Måttligt | Negativt | Kommentar  |
| Samtliga faktorer ska kommenteras.   |          |            |          |          |  |
| Vad försvinner eller tillkommer?   |          |            |          |          |  |
| 1. Hur påverkas enskilda objekt och strukturer som har betydelse för läsbarheten av riksintresset? |          |            |          |          |  |
| ●  |          |            | X        |          | <p>En ny högre byggnad inom Fabriken 8 kommer att påverka intrycket av Fabriken 7. Den befintliga byggnaden inom Fabriken 8 upplevs hög jämfört med den inom Fabriken 7 redan idag. Den byggnad som är tänkt att ersätta befintlig byggnad inom Fabriken 8 är cirka två meter högre mätt till takfoten och cirka tre meter högre inock. Om byggnadsvolym ovan takfoten dras in ordentligt från Fabriken 7 och gaveln mot Fabriken 7 förses med fönster, till skillnad mot brandmur som idag (se modell på sida 13), kan den upplevda skalskillnaden mellan dessa byggnader mildras.</p> <p>Vad gäller ny byggnadsdel på gården till Fabriken 8 kommer denna bli synlig i bakgrunden av Gamla Posten, betraktat från söder. Påverkan på Fabriken 7 bedöms komma att mildras av att det finns ett visst avstånd mellan dessa byggnader. För att upplevelsen av den nya byggnadsdelen på gården till Fabriken 8 inte ska ta över intrycket i förhållande till Gamla Posten bör gestaltningen av den nya bygg-</p> |

|  |   |  |   |  |  |
|--|---|--|---|--|--|
|  |   |  |   |  | nadsdelen ges en annan karaktär än den längs övriga esplanaden, så att den inte upplevs som en del av esplanaden. Den kan med fördel ges en mer modern och lekfull gestaltning. Samtidigt som den också behöver utformas så att den inte ur gestaltningssynpunkt dominerar över Rådhus-esplanaden. Att byggnadsdelen på gården till Fabriken 8 gestaltas så att den bryter av mot bebyggelsen längs esplanaden är också viktigt för att den totala nya byggnadsvolymen inom Fabriken 8 inte ska upplevas alltför massiv. |
| Är påverkan visuell eller funktionell?   |   |  |   |  |  |
| 2. Hur avviker nytillskottet från skalan i omgivande miljö?  | • |  | X |  | Tillkommande byggnad inom Fabriken 8 avviker i skala mot de två närmaste byggnaderna längs esplanaden (Gamla Posten och det Gothnelliska huset) och mot bebyggelse i kvarteret Balder. Däremot är den anpassad i skala till de flesta övriga byggnaderna längs esplanaden. Beträktat på håll, exempelvis från Rådhusorget, bedöms den tillkommande byggnaden inordna sig skalmässigt. Se även kommentar till fråga 1.  |
| 3. Hur inverkar former eller karaktärsdrag på upplevelsen och förståelsen av den kulturhistoriska utvecklingen i miljön? | • |  |   |  |  |
| Påverkan av ny byggnad inom Fabriken 8.  |   |  | X |  | Med en modern gestaltning blir den nya byggnaden inom Fabriken 8 en ytterligare avläsbar årsring i en esplanad som vuxit fram från 1890 (Rådhuset) och idag omfattar byggnader från de flesta decennier därefter. Det är viktigt att byggnaden såväl speglar dagens arkitektur och samspelar gestaltningsmässigt med det uttryck som är gemensamt för byggnaderna längs esplanaden och som bidrar till esplana-  |

|  |   |    |   |     |   |
|--|---|----|---|-----|---|
|  |   |    |   |     | dens karaktär. Gemensamt för byggnaderna längs esplanaden, med undantag för byggnader inom kvarteret Forsete, är att de gestaltats (genom val av material och dess uttryck) för att ge intryck av tyngd och värdighet.  |
| 4. Hur påverkas siktstråk, sammanhang eller rumsligheter upplevelsen och förståelsen av riksintresset betraktat inifrån? | • |    | X |     | Både ny byggnad inom Fabriken 8 och ombyggnad av Gamla Posten inordnar sig inom rådande struktur.   |
| 5. Hur inverkar planen på riksintresset vad gäller fragmentering och uppkomst eller försvinnande av barriärer?           |   |    | X |     | Planerad ny bebyggelse påverkar inte ur barriärsynpunkt eftersom de inordnar sig i rådande struktur – kvartersstaden – samt anpassas i skala. Planerad bebyggelse bidrar inte heller till någon fragmentering då den blir en ytterligare avläsbar årsring längs esplanaden. Se även kommentar till fråga 3. |
| <b>Inverkan på sikt</b>  |   | JA |   | NEJ | Vid "ja" ska svaret kommenteras   |
| 6. Är det troligt att åtgärden kan komma att följas av andra åtgärder, vilka i sig kan medföra konsekvenser?             | • | X  |   |     | Rådhusplanen har, med Forsete som första kvarter, börjat påverkas av det förtätningsideal som den nya Fördjupade översiktsplanen öppnar upp för. Det är viktigt att i varje projekt hantera riksintresset utifrån samma principer och att gestaltning och skala regleras tydligt.                           |

**G. Summering av analysresultat**

Samtliga faktorer behandlas i kommentarsfältet (tabell F).

Om spalten för **negativt** markeras där faktorn bedöms vara relevant för planen (●), anses den riskera att medföra påtaglig skada på riksintresset. Faktorn ska då ytterligare behandlas i en fördjupad kulturmiljöstudie.

**Resultat:**

Detaljplanen *anses inte* innebära påtaglig skada på riksintresset.

**Motivering:**

Planförslaget innebär att det blir möjligt att inom Fabriken 8 bygga en byggnad i fem våningar med ytterligare en indragen våning ovanpå, jämfört med befintlig byggnad omfattande fem våningar. Detta innebär en ökning på cirka två meter vid takfoten och vad gäller nockhöjden innebär det en ökning av drygt tre meter jämfört med befintlig byggnad. Denna skalförändring påverkar såväl kärnområdet i sin helhet som det enskilda objektet Gamla Posten (Fabriken 7). Vad gäller påverkan på Gamla Posten så upplevs redan befintlig byggnad inom Fabriken 8 väl hög och skalförändringen med den nya byggnaden kan ytterligare förstärka detta. Dock behöver denna skalförändring inte upplevas fullt så mycket i och med att byggnaden kommer att få en rak avslutning vid takfoten istället för befintligt sadeltak med nock nära på tre meter ovan takfoten. Genom att förse gavel mot Gamla Posten med fönster kan intrycket mildras, liksom med en rejält indragen översta våning ovan takfoten. Vad gäller skalförändringens påverkan på kärnområdet i sin helhet innebär den att takfoten blir nästan en meter högre än den takfot på denna sidan av Rådhusplanaden som idag är högst (Bågenhuset). Dock kommer detta sannolikt inte att upplevas när vi rör oss längs esplanaden eftersom skillnaden är så pass liten och marknivåerna också varierar (Bågenhuset ligger nästan en meter högre än Fabriken 8). Nockhöjden kommer att bli ungefär densamma som Bågenhusets. Sammantaget bedöms skalförändringen bli marginell.

Kärnområdet Rådhusplanaden bedöms framför allt upplevas längs esplanaden samt längs tvärgatorna längs denna. För att esplanaden även fortsättningsvis ska vara avläsbar utifrån, längs tvärgatorna, som en pampig gata som höjer sig över sin omgivning, är det viktigt att de närmaste byggnaderna längs tvärgatorna sänker sig minst en våning jämfört med byggnader längs Rådhusplanaden.

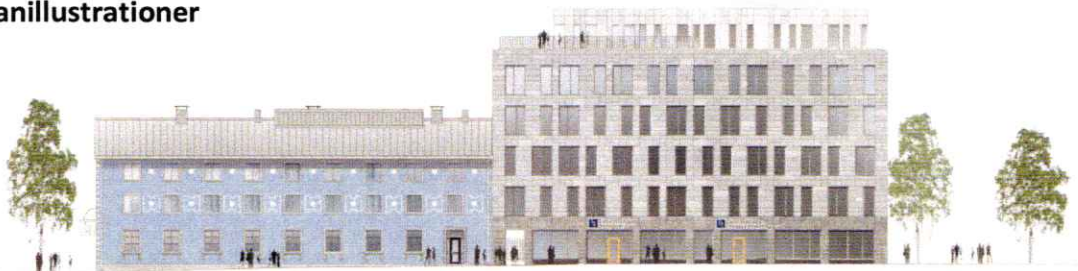
Vad gäller gestaltning är det viktigt att en ny byggnad längs esplanaden utformas så att den blir ett arkitektoniskt tillskott från vår tid. Det är också viktigt att byggnaden gestaltas så att den ger en känsla av tyngd och värdighet. Rådhusplanaden ställer höga krav på användning av gedigna material. Färgskalan bör heller inte väljas för ljus.

För att upplevelsen av den nya byggnadsdelen på gården till Fabriken 8 inte ska ta över intrycket i förhållande till Gamla Posten bör gestaltningen av den nya byggnadsdelen ges en annan karaktär än den längs övriga esplanaden, så att den inte upplevs som en del av esplanaden. Den kan med fördel ges en mer modern och lekfull gestaltning. Samtidigt som den också behöver utformas så att den inte gestaltningsmässigt tar över i förhållande till Rådhusplanaden. Att byggnadsdelen på gården till Fabriken 8 gestaltas så att den bryter av mot bebyggelsen längs esplanaden är också viktigt för att den totala nya byggnadsvolymen inom Fabri-

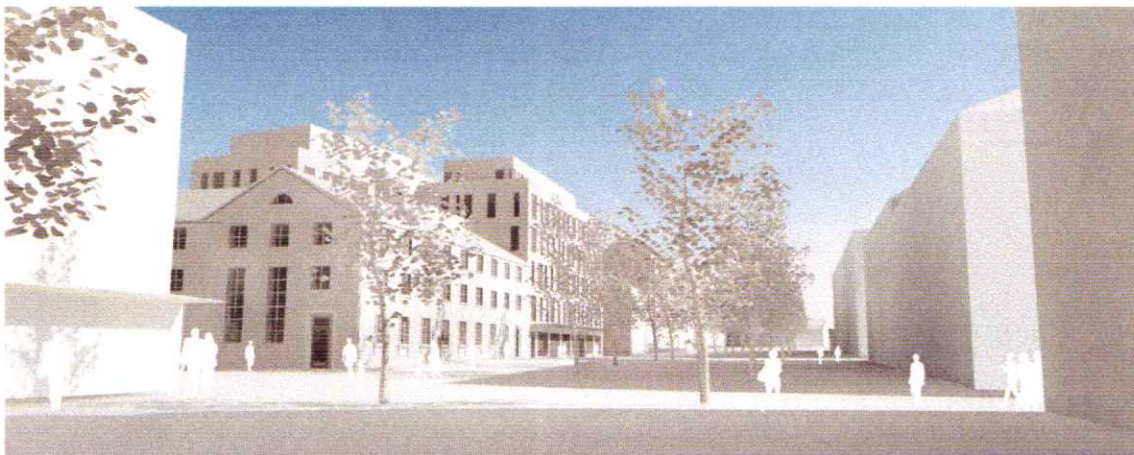
ken 8 inte ska upplevas alltför massiv.

För att stärka esplanadens karaktär av paradstråk med funktion som kommunikations- och handelsstråk är det viktigt att bottenvåningar utformas omsorgsfullt. Dessa behöver artikuleras så att skalan i detta annars storskaliga gaturum bryts ner. Det är även viktigt med ett flertal entréer längs varje kvarter och verksamheter som vänder sig ut mot gatan och som förbipasserande kan beskåda.

## Planillustrationer



Kvarteret Fabriken, fasad mot Rådhusplanaden. Från vänster sett: nytt förslag till gestaltning av Gamla Posten och förslag till nybyggnation inom Fabriken 8.



Vy åt norr längs Rådhusplanaden. Från vänster sett: Valandhuset, nytt förslag till gestaltning av Gamla Posten och förslag till nybyggnation inom Fabriken 8.



Vy åt väster längs Västra Norrlandsgatan. Förslag till nybyggnation inom Fabriken 8 till vänster och Gothnellska huset till höger.



Fasadelevation av västra sidan av Rådhusplanaden, med föreslagen påbyggnad av Valandhuset, ombyggnad av Gamla Posten och ny byggnad inom Fabriken 8 redovisade.



Fasadelevation av östra sidan av Rådhusplanaden.

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)



## Gestaltningsprogram Granskningshandling

Diarienummer: BN 2013/01862

Datum: 2015-10-09

Handläggare: Lars Wendel

### Detaljplan för kvarteret FABRIKEN inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

#### GESTALTNINGSPROGRAMMETS SYFTE

Gestaltningsprogrammets syfte är främst att ange en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga detaljplanehandlingarna med konkreta beskrivningar av byggnads- och markgestaltningen. Programmet är en del av detaljplanen och har tagits fram för att föra ett resonemang kring utformningsfrågor. Programmet beskriver i huvudsak ny bebyggelse men även förhållandet till befintlig bebyggelse inom kvarteret och påverkan på stadsbild, gaturummen samt riksintresset och dess närliggande värdekärnor.



Översiktsbild över Umeå centrum med kv. Fabriken markerat.

Detaljplanens och gestaltningsprogrammets huvuduppgift är att definiera tillkommande byggnadskroppars utseende, volym och placering, men även att värna de kulturmiljövärden som finns i Umeås stadskärna. Detta program ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för fortsatt gestaltungsarbete, vid projektering och i bygglovshandling av byggnader och mark inom kvarteret och i omgivande gaturum. Bärande gestaltungsidéer och medel för att uppnå dessa beskrivs så, att genomförandeprocessen, d.v.s. bygglovgivning, projektering och genomförande ska underlättas. Programmet redovisar förslag till

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

planbestämmelser som införs på plankartan. Programmet som helhet är dock inte att betrakta som planbestämmelser, utan är en beskrivning av kommunens och fastighetsägarens gemensamma ambitionsnivå. Generella riktlinjer redovisas för fortsatt gestaltningsarbete. Bygglövshandlingar ska utformas i linje med intentionerna i programmet.

## BAKGRUND/PLANFÖRSLAG

Kvarteret Fabriken är placerat inom den så kallade "Centrumfyrkanten" i centrala Umeå. Planområdet avgränsas av Rådhusplanaden i öster, Nygatan i söder, Götgatan i väster samt Västra Norrlandsgatan i norr. Kvarteret innehåller idag ca 13 900 m<sup>2</sup>, med handel ca 3 300 m<sup>2</sup>, kontor ca 7 000 m<sup>2</sup> och bostäder ca 3 600 m<sup>2</sup> samt källare under mark. Bostäder finns utmed alla gator förutom Rådhusplanaden. Kvarteret tillhör de mest centrala inom centrumfyrkanten med direkt anslutning till Rådhusplanaden. Kvarteret är i stort kringbyggt, förutom en cirka 20 meter bred öppning mot Norrlandsgatan. Gårdens markplan nyttjas i huvudsak till parkering och inlastning. Delar av gården är överbyggd med en våning. På del av överbyggnadens tak finns kvarterets enda utemiljö för bostäder.



*Kv. Fabriken sett från söder.*



*Kv. Fabriken sett från norr.*

Åldern på kvarterets byggnader omfattar drygt 60 år från sent 1920-tal till 1990-tal. Kvarteret kan visa upp 1920-talets klassicism, 1930-50 talens funktionalism till det tidiga 1990-talets postmodernistiska arkitektur. Byggnadsskalan är huvudsakligen i tre till fyra våningar, en byggnadskropp är i fem våningar och en i en våning.

Den nya bebyggelse som föreslås medger ytterligare 13 500 m<sup>2</sup> inom kvarteret, för handel ca 7 000 m<sup>2</sup>, kontor ca 10 100 m<sup>2</sup> och bostäder ca 7 800 m<sup>2</sup> till totalt 25 000 m<sup>2</sup> BTA [e] ovan mark [BHC]. Det största tillskottet inom kvarteret blir en högre från kringgårdande gator indragen byggnad, med totalt 7 våningar samt fläktrum. Utöver detta planeras en byggnadskropp som skulle sluta kvarteret mot gaturummet.

## **ÖVERGRIPANDE MÅL ENLIGT FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR CENTRALA STADEN**

Den fördjupade översiktsplanen redovisar en förändrad syn på byggnader som bryter kontinuiteten i stadssiluetten. Äldre översiktsplanering hade som utgångspunkt att all ny bebyggelse ska anpassas till förhärskande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter och att byggnadsdelar i kvarterens inre kan göras något högre om de inte bryter kontinuiteten i stadens siluett. I samband med framtagandet med den nu gällande fördjupningen förtydligade Länsstyrelsen riksintressets värde, där en jämn stadssiluett inte längre ingår.

Fördjupningen tar sin utgångspunkt i de övergripande målen om hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Umeås framtida tillväxt föreslås koncentreras till stadens centrala delar, befintliga stadsdelar samt till områden möjliga att nå genom förlängning av kollektivtrafikstråken och som kan bidra stöttande till stadens handelsstruktur. Detta medför att de centrala stadsrummens användning och gestaltning kommer vara en huvudfråga för lång tid framåt, där olika perspektiv på dess uppgift, attraktivitet och olika delar ställs mot varandra. Fokus

är på de offentliga rummen, gatorna, platserna och parkerna, som har stor betydelse för stadens identitet och attraktivitet. Gestaltungsprinciperna för den nya tätastaden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, dock inte på de offentliga rummens bekostnad. En tätare bebyggelse kräver stor omsorg om dessa kvaliteter för att stadsrummen ska bli användbara, trivsamma och ha bra närlimat.

Ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltningensprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.

## RIKSINTRESSEANALYS

Konsekvenser för kulturmiljön och stadsbilden med anledning av kvarterets utveckling behandlas i riksintresseanalysen. Där konstateras att detaljplanen inte anses innebära påtaglig skada på riksintresset. Planförslaget innebär att det blir möjligt att inom Fabriken 8 bygga en byggnad i fem våningar med ytterligare en indragen våning ovanpå, jämfört med befintlig byggnad omfattande fem våningar. Detta innebär en ökning på cirka två meter vid takfoten och vad gäller nockhöjden innebär det en ökning av drygt tre meter jämfört med befintlig byggnad. Denna skalförändring påverkar såväl kärnområdet i sin helhet som det enskilda objektet gamla posten inom fastigheten Fabriken 7. Vad gäller påverkan på gamla posten så upplevs redan befintlig byggnad inom Fabriken 8 väl hög och skalförändringen kan ytterligare förstärka detta. Dock behöver denna skalförändring inte upplevas fullt så mycket, i och med att byggnaden kommer att få en rak avslutning vid takfoten istället för befintligt sadeltak med nock nära på tre meter ovan takfoten. Genom att förse gaveln mot gamla posten med fönster kan intrycket mildras, likaså med en rejält indragen översta våning ovan takfoten. Vad gäller skalförändringens påverkan på kärnområdet i sin helhet, innebär den att takfoten blir nästan en meter högre än den takfot på denna sida av Rådhusplanaden som idag är högst (Bågenhuset). Dock kommer detta sannolikt inte att upplevas när vi rör oss längs esplanaden eftersom skillnaden är så pass liten och marknivåerna också varierar (Bågenhuset ligger nästan en meter högre än Fabriken 8). Nockhöjden kommer att bli ungefär densamma som Bågenhusets. Sammantaget bedöms skalförändringen bli marginell.

Kärnområdet Rådhusplanaden bedöms framför allt upplevas längs esplanaden samt längs tvärgatorna längs denna. För att esplanaden även fortsättningsvis ska vara avläsbar utifrån, längs tvärgatorna, som en pampig gata som höjer sig över sin omgivning, är det viktigt att de närmaste byggnaderna längs tvärgatorna sänker sig minst en våning jämfört med byggnader längs Rådhusplanaden.

Vad gäller gestaltning är det viktigt att en ny byggnad längs esplanaden utformas så att den blir ett arkitektoniskt tillskott från vår tid. Det är också viktigt att byggnaden gestaltas så att den ger en känsla av tyngd och värdighet. Rådhusplanaden ställer höga krav på användning av gedigna material. Färgskalan bör heller inte väljas för ljus.

För att stärka esplanadens karaktär av paradstråk med funktion som kommunikations- och handelsstråk är det viktigt att bottenvåningar utformas omsorgsfullt. Dessa behöver artikuleras så att skalan i detta annars storskaliga gaturum bryts ner. Det är även viktigt med ett fler-

tal entréer längs varje kvarter och verksamheter som vänder sig ut mot gatan och som förbi-passerande kan beskåda.

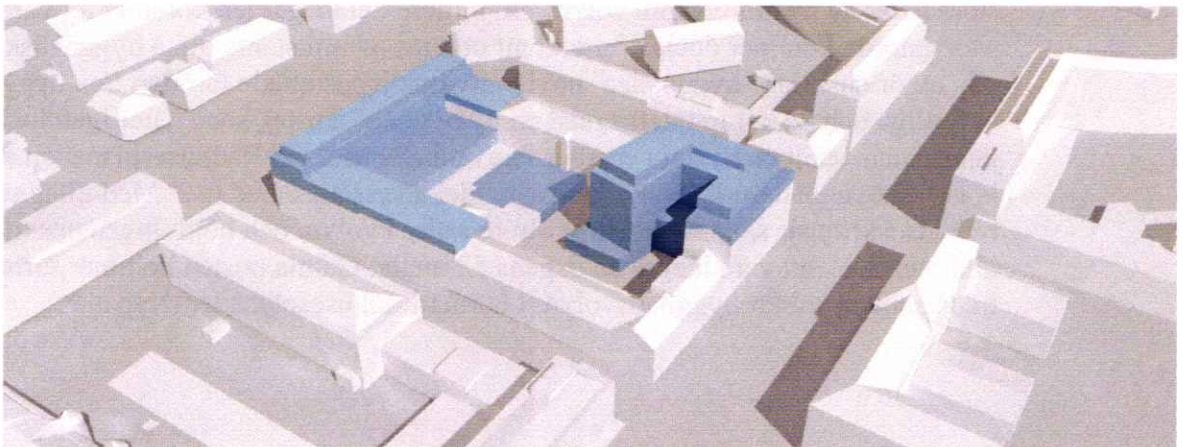
Upplevelsen av riksintressets värdekärnor Rådhusplanaden samt Fabriken 7 kan förändras. Utformningsfrågorna blir viktiga för att i så liten utsträckning som möjligt förminska intrycket av dessa.

## **GESTALTNINGSPRINCIPER**

Här beskrivs de överordnade gestaltningssprinciperna för kvarteret Fabriken. Gestaltningen syftar till att utveckla kvarteret i samklang med den centrala stadens karaktär.

### **Byggnaderna i stadsbilden**

Planerade nya byggnader inom kvarteret verkar visuellt på tre nivåer, genom silhuettverkan, närverkan och direktverkan. Byggnaders gestaltning bör präglas av ett tydligt förhållnings-sätt på alla tre nivåer. Silhuettverkan är det sätt på vilket byggnader framträder på avstånd. På denna nivå samspelar byggnader med uppskjutande element i Umeås stadsbild, så som kyrkan, Rådhusets spiror och andra höga hus. Centrum kan även upplevas snett uppifrån på långt avstånd, t.ex. från Gammliaområdet, varför enskilda byggnader även har betydelse för verkan i den sammantagna bebyggelsemassan. Närverkan är den nivå där byggnader framträder som en del av stadsmassan. Byggnadernas mellanhöga delar är nu läsbara, och samspelar med omgivande kvarter i gatuperspektivet. På denna nivå samspelar byggnader främst med omgivande kvarters-, gatu- och torgrum. Direktverkan är den nivå där byggnaden framträder som en helhet, läsbar från gatunivå till sin högsta del. Samspelet med de byggnader som ligger i direkt anslutning till kvarteret är tydligast på denna nivå. Det är också nu som byggnaden har störst inverkan på det närliggande gaturummet.

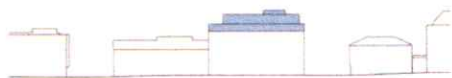


*Planerad omdaning kv. Fabriken, nytt illustreras blått. Sett mot nordväst.*

*Illustration: LINK arkitektur.*

Inom kvarteret föreslås byggnader som kommer att påverka den sammantagna bebyggelsemassan betraktat på avstånd. Nya byggnader som sluter kvarteret kommer att påverka upplevelsen av stadsmassan, d.v.s. kvarters-, gatu- och torgrummen. Den nya byggnaden inom kvarteret innanför gatuhuset, blir framträdande i vissa gatuperspektiv. Nya byggnader kommer liksom påbyggnader och nya entréer att påverka upplevelsen i gaturummet. Allra mest påverkas gatans livfullhet och variation av bottenvåningarnas utformning.

*Vyer och sektion, volymer utöver dagens illustreras blått, illustrationer: LINK arkitektur:*



*Vy längs Rådhusplanaden mot väster.*



*Sektion genom Nygatan – gårdshus – Norrlandsgatan.*



*Vy längs Norrlandsgatan mot söder.*



*Vy längs Nygatan mot norr.*



*Vy längs Götgatan mot öster.*

### **Kvartersindelning**

Centrala stan utgörs av en traditionell kvartersstad där varje kvarter består av flera individuella byggnader som ger den småskaliga stadsmiljö som kännetecknar Umeå. Fastigheten Fabriken 8 kommer att inrymma en kontors och handelsbyggnad i 1 – 7 plan, som upptar stora delar av kvarterets inre volym. En mindre del av gården kommer att vara i markplan. Mot gatorna kommer dock kvarteret att utgöras av minst åtta olika byggnadskroppar, som alla utgör enskilda "byggnader" med individuellt gestaltade fasader. Sex byggnadskroppar är befintliga och de kompletteras med en ny byggnadskropp, som fyller igen luckan mot Norrlandsgatan, samt en ny som ersätter femvåningshuset vid Rådhusplanaden. Långsiktigt kommer byggnaderna i kvarterets västra del att ersättas med nya. Med tilläggen av nya byggnadskroppar skapas enhetliga gatufasader i volym och höjd. Ingen enskild byggnad kommer dock att vara längre än dagens 52 meter. Gamla posten kommer fortsatt att framträda som en solitär byggnadsvolym i hörnet Rådhusplanaden-Nygatan.



Ortofoto kvarteret Fabriken med närmaste grannskap.

### Byggnaderna i gaturummet

Byggnadshöjderna i Centrala stan är i huvudsak med en skala av 3-4 våningar. För att tydliggöra Rådhusplanadens betydelse i staden har byggnaderna vid denna tillåtits resa sig över den övriga bebyggelsen i staden. Som ett avslut av esplanaden mot norr har de så kallade Bågenhusen fem våningar, varav bottenvåningen är förhöjd. Även takvåningarna på dessa hus är framträdande med en stark lutning och med en viss välvning.



Rådhusplanadens fasader mot öster.



Rådhusplanadens fasader mot väster. Föreslagen påbyggnad kv. Frigg söder om kv. Fabriken visas också.

Inom kvarteret Forsete, nära Rådhusstorget, har nyligen en 12 våningar hög byggnad uppförts. Den är indragen från Rådhusplanaden för att inte allt för mycket minska esplanadens och även rådhusets betydelse. Trots detta upplevs den tämligen påtagligt från esplanaden genom sin randiga fasad i glas.

Vid korsande gator är vanligen gaveln på huset vid esplanaden högre än husen intill, vilket ytterligare förstärker esplanadmotivet.

Den planerade nya byggnaden inom fastigheten Fabriken 8 anpassas till det förhärskande synsättet för esplanaden. Byggnadshöjden, således inte antal våningar, anpassas till förlängningen av västra Bågenhusets takfot. Under arbetets gång har 3-D-studier visat att Rådhus-esplanaden tål detta synsätt. Vid Västra Norrlandsgatan blir byggnaden en våning lägre, vilket följer det gängse tankesättet vid gatorna som möter Rådhusplanaden. Längs både Västra Norrlandsgatan och Nygatan blir byggnadshöjden maximalt motsvarande fyra våningar. Detta gör också att dessa gator, som har riktning tvärs solinstrålningen från söder, inte kommer att upplevas allt för skuggade och mörka. Götgatans fasader kan, liksom för Rådhusplanadens, tillåtas få en byggnadshöjd motsvarande en butiksvåning, en kontorsvåning samt tre bostadsvåningar. Här kan dessutom en indragen bostadsvåning möjliggöras, som ett sjätte plan.

### **Gatukaraktärer**

Kvarteret möter stadsmiljöer med olika karaktärer och funktioner. Rådhusplanaden med sin monumentala axel från järnvägstationen till rådhuset har ett mycket brett gaturum av parkkaraktär. Samtidigt utgör gångyta och körbana utmed kvarteret ett mindre gaturum. Esplanaden planeras få en kraftfull upprustning, där huvuddragen bl. a. björkalléerna behålls, samtidigt som den åtgärdas för att bli tryggare och mer levande sommar som vinter. Den kommer att få mer torgkänsla med många passager och inga bilar på gatan, förutom ev. inlastning, uteserveringar möjliggörs. Bägge byggnaderna i kvarteret saknar i dag publika entréer som aktiverar gatulivet. Planerad butiksvåning inom Fabriken 8 kommer att bidra till att skapa denna aktivering av gatulivet. Den ska ges en mer publik gatufasad med nya butiksentréer och skyltfönster som ersätter dagens slutna bottenvåning.



Planerad omdaning kv. Fabriken. Sett från Rådhusplanaden mot nordväst.

Illustration: LINK arkitektur

Nygatan är en traditionell stadsgata med Umeåtypiska björkalléer på bägge sidor, men innehåller också ett fält för cykeltrafik, ingående i huvudnätet för GC-trafiken. Gatubredder för biltrafik är därför smal. Inom kvarteret Fabriken har ett par butiker entréer mot gatan. Dessutom har Länsförsäkringar sin huvudentré nära Rådhusplanaden. Det är främst GC-stråket

som skapar liv och rörelse, samtidigt som denna trafik främst har externa målpunkter. Planerade nya butiker inom planområdet kommer att aktivera gatulivet påtagligt. Cykelparkeringar bör placeras och utformas så att de integreras trivsamt i trottoarmiljön med sin björkallé.

Götgatan upplevs mer levande eftersom här finns butiker i hela bottenplanet inom planområdet, alla med entré direkt mot gatan. Även denna gata är en typisk Umeågata med björkrader på bägge sidor. Biltrafik är möjlig i bägge riktningar. Långsiktigt finns planer på att utveckla området kring Götgatan och stråket mot Renmarkstorget. Såväl inom kvarteren Skruven som Frigg finns omfattande exploateringsplaner. Omgestaltning av Renmarkstorget kan också ge en större öppenhet mot gatan. Totalt skulle detta ge möjligheter till en attraktiv Götgata som får ett betydligt mer levande gatuliv än i dag.

Norrlandsgatan har fått ett antal kantparkeringar för bilar, vilka i stor omfattning ersatt de typiska björkarna. Ett par butikslokaler finns, de ligger i kvarteret Fabrikens nordvästra del. Genom att gatan har en omfattande biltrafik och upplevs ödslig är den i dag inte attraktiv för ett levande gatuliv. Här finns en förbättringspotential som skulle kunna öka såväl trivsel som trygghet. Det ökade antalet butiker i gatuplanet kan bidra till ett mer levande gatuliv.



*Förslag till fasad mot Västra Norrlandsgatan för nybyggnad vid korsningen mot Rådhusplanaden.  
Illustration: LINK arkitektur*



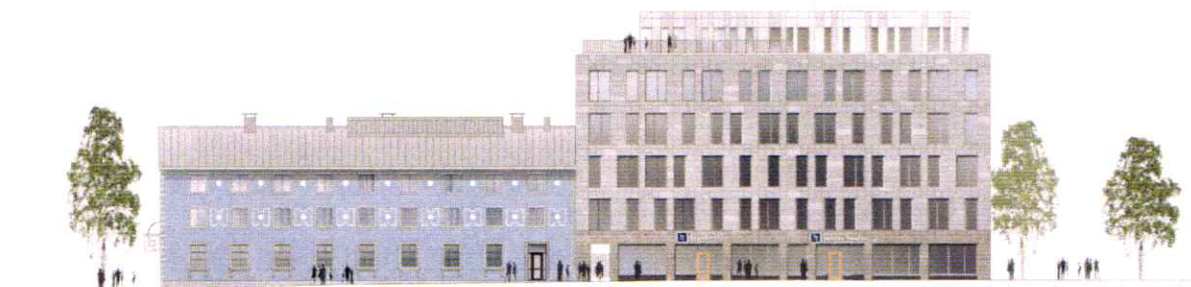
*Planerad omdaning kv. Fabriken 8. Sett från Rådhusplanaden mot sydväst och Västra Norrlandgatan.  
Illustration: LINK arkitektur*

### **Förhållande till riksintresset**

Kvarteret Fabriken ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap. 6 §. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om en riksintressebeskrivning för Centrala Umeå, där riksintressets innebörd har förtydligats genom en redovisning av dess värdekärnor. En sådan värdekärna utgörs av Rådhusplanaden med sitt axelmotiv som binder samman Rådhuset med järnvägsstationen. Även gamla posten inom Fabriken 7 ingår i värdekärnan. Det är ritat av Erik Lallerstedt och har en i grunden klassicistisk fasadkomposition. Det är om- och tillbyggt i flera omgångar och har fått inslag av såväl funktionalism som postmodernism men den ursprungliga karaktären finns kvar.

Riksintresset som helhet karaktäriseras av "Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia."

Utgångspunkt för föreslagen ny bebyggelse inom kvarteret Fabriken är riksintressebeskrivningen. Ytterligare utgångspunkt är även ställningstaganden i den fördjupade översiktsplanen, som föreskriver att ny- och påbyggnader i värdekärnornas närhet ska föregås av särskilda gestaltningprogram med syfte att belysa hur placering och utformning av byggnader kan samspela med befintliga kulturmiljövärden. Byggnader och miljöer som ingår i riksintressets värdekärnor vårdas och utvecklas i samråd med länsstyrelsen. Ny- och påbyggnader skall ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.



*Förslag fasad kv. Fabriken mot Rådhusplanaden.*

*Illustration: LINK arkitektur*

Byggnaderna inom planområdet kommer för gatufasaden mot Rådhusplanaden att förhålla sig till rådande byggnadshöjd med tre respektive fem våningar. En hög byggnad inom kvarteret kan påverka upplevelsevärdet av Rådhusplanaden och placeras därför ordentligt indragen från gatulinjen. Den ska kunna definieras som fristående, i motsats till att ingå i byggnadsmassan, och ges volymsuppdelning och fasad som inte som drar till sig uppmärksamhet sett från Rådhusplanaden. På så sätt skulle risken bli mindre att värdet av Rådhusplanaden förminskas. Även sett från distansskalan bör inte denna byggnadskropp utmärka sig, eftersom den inte har den betydelsen för helhetsverkan.

### **Enstaka värdefull byggnad**

En byggnad inom kvarteret, gamla posten, har av kommunen lyfts fram som värdefull byggnad. Huset är skyddat i detaljplan, vilken anger att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär och att det inte får rivras [q]. Utvecklingen av kvarteret i övrigt bedöms inte påtagligt påverka upplevelsen av det gamla posthuset.



*Det gamla posthuset i dag.*

*det*

### Värdefulla stadspartier

Rådhusplanaden är i den fördjupade översiktsplanen medtagen som "värdefullt stadsparti/park". Gaturummen utformas med omsorg för gångtrafikanterna och med hög ambitionsnivå vad gäller markbeläggning, trädplantering, belysning och skyltar. Husens bottenvåningar utformas så att de kommunicerar med gatumiljön och ger gatan liv.

### BYGGNADSUTFORMNING

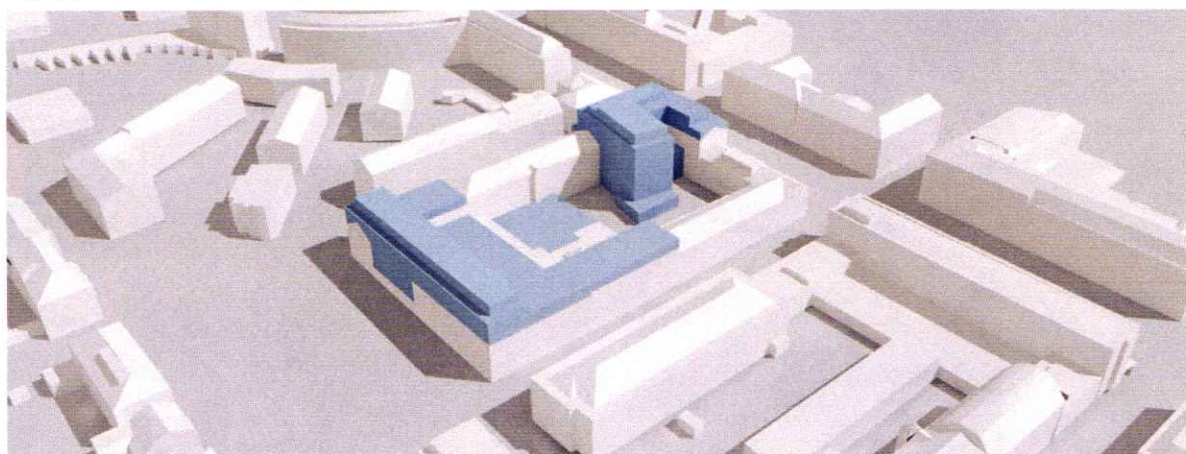
Nya byggnader ska utformas med högt ställda kvalitetskrav på gestaltning och utförande. Ambitionen blir att åstadkomma byggnader med en tydlig identitet som är fast förankrade i den lokala kontexten och med ett framåtblickande uttryck. Särskilt viktigt blir detta för byggnader vid Rådhusplanaden. I samband med att Götgatans betydelse långsiktigt ökar, ska även nya byggnader kring denna ges en gestaltning som motsvarar dess plats.



Planerad omdaning kv. Fabriken mot Götgatan. Sett mot öster.

Illustration: LINK arkitektur

### Byggnadselement/volymer



Planerad omdaning kv. Fabriken, nytt illustreras blått. Sett mot nordöst.

Illustration: LINK arkitektur

Kvarteret indelas i som minst åtta enskilda byggnadskroppar där varje byggnad ges en individuell fasadutformning. De enskilda byggnaderna hålls samman med en likvärdig indelning i höjd av byggnadsvolymer när hela kvarteret är färdigbyggt. Gatuvåningarna får publika innehåll och med en stor andel glasade ytor. Nya och ombyggda huskroppar får fasader med en större andel mur än fönster som ger tydligt avläsbara gatufasader. Takfoten kan vara ut-

skjutande eller inte, men gatufasaderna avslutas distinkt på en sammanhållen byggnadshöjd. Den nya byggnadskroppen inom gårdsrummet, kommer att vara indragen från gatulivet och utföras med "lätt karaktär", troligen med en stor andel glas i fasaden. Användningen blir kontor. Färgsättning av gårdsfasader kan ske tämligen fritt.

På de upphöjda gårdarna planeras terrasser för boende och personal.

### **Gatufasad - material & färg**

Ursprungligen har alla byggnader i kvarteret varit putsade förutom Fabriken 9 vid Norrlandsgatan, vilken har en röd tegelfasad. Trevåningsbyggnaderna inom Fabriken 5 och 6 fick i slutet 1970-talet en olycklig inklädnad av orange plåt. Mellan dessa finns en bättre gestaltad envånings tillbyggnad i svarta plåtkassetter. Gamla posten fick en ny putsfasad i blått när det byggdes på 1989. De två övriga byggnaderna i kvarteret är putsklädda i varma jordfärger.

Nya gatufasader bör med fördel få varma jordfärger i putsade, sten- eller tegelklädda gatufasader. Liksom alla befintliga byggnader i kvarteret, förutom gamla posten, utförs de visuellt upplyfta på en tydlig sockelvåning. Partier av glas i denna exponerar och bjuder in till butiker samt till entréer för kontor och bostäder. Glaset kan omges av såväl blanka material som solidare stenmaterial. Färgskalan får gärna avvika från ovanliggande fasad.

Snarare än att vara identiska med omgivande byggnader kan nya byggnaders material och kulörer utgöra en nutida omtolkning av de äldre byggnaderna. Alltför ljusa kulörer som vitt inte bör förekomma. Fönsterutformning har en stor betydelse för byggnaders arkitektoniska karaktärer. Fönster i liv på högre byggnad i glas eller blanka material ger upplevelsen av en gestalt medan repetitiva fönstersättningar med djupa indrag ger gatufasader en tyngd och tydlig upplevd murverkan. Fönsteröppningar över hörn ger motsatsen och löser upp den upplevda tyngden. Större glaspartier eller uppglasade burspråk kan artikulera fasaderna.

### **Tak och påbyggnader**

Takinstallationer liksom fall- och bullerskydd ryms under tak och inordnas i gestaltningen av taklandskapet, så att inga uppskjutande delar påverkar utrymmet ovanför byggnadens gatufasad, även sett från längre perspektiv. Säkerställs med bestämmelse.

Takmaterial kan i likhet med dagens förhållande väljas ganska fritt såväl i material som kulör. Lutningen får maximalt vara upp till 25 grader

### **Reklam och skyltning**

Skytningen för verksamheter i byggnaderna ska anpassas till fasadens utformning. Fasadskyltar får inte utföras som utanpåliggande skyltlådor.

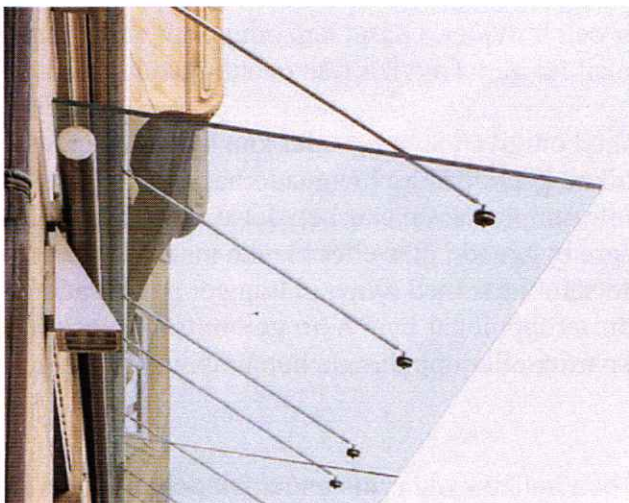
All reklam och skyltning bör samordnas i ett särskilt skyltprogram, som upprättas i samband med bygglovsprövningen (bestämmelse). Skyltprogrammet ska säkerställa att samordning, läsbarhet och orientering med bra funktion både för den enskilda verksamheten och för stadsmiljön/stadsbilden. För gamla posten blir det särskilt viktigt att utforma detta med hän-

syn till husets karaktärsdrag. Butiker med entré direkt från gata placerar skylt inom gatuvåningens avgränsning, även här behövs en samordning av skylttyper och skyltplaceringar.

### **Skärmtak/sol-fallskydd mm**

Tidigare har rått restriktivitet mot skärmtak utmed Rådhusplanaden. Normalt får skärmtak inte uppföras. Detta står i kontrast mot önskan att skapa en mer levande gata, eftersom skärmtak bidrar till att skapa en mer gästvänlig och intim rumslighet i gatuplanet. För kvarteret Fabriken bör därför skärmtak eller inbyggda arkader vara möjliga runt kvarteret. Detta gäller dock inte på Fabriken 7, då skärmtak skulle skada upplevelsen av kulturvärdena för denna byggnad. Säkerställs med bestämmelse.

Skärmtak ovan gatuvåningen kan bidra till en intimare och regnskyddad zon utmed skyltfönstren som naturligt delar upp gaturummet i en zon för butikers exponering och en zon för de som passerar. De får gärna vara transparenta med en lätt konstruktion och med en nätt infästning i fasaden så att inte upplevelsen av gatufasaden påverkas. Med fördel utförs de svagt uppåtlutande för en öppen och exponerad gatuvåning. Även inbyggda arkader i husen skulle ge ett mer levande gatuplan.



*Exempel på transparent skärmtak med en lätt konstruktion.*

Solskydd och markiser påverkar fasaduttrycket och behöver integreras i gestaltningen. Fallskydd krävs för takterrasser. Fall- och bullerskydd som utförs med lätt och transparent uttryck, exempelvis glasade, för att inte påverka upplevelsen av byggnaders volym och gestaltning.

### **YTTRE MILJÖ**

Den yttre miljön består av offentliga miljöer utmed kvarterets sidor, gårdsmiljön som är tillgänglig för boende och verksamma i kvarteret samt terrasser som är av mer privat karaktär. Den yttre miljön sammanbinder byggnaden med staden och ger möjlighet för en samverkan mellan byggnadens verksamheter och stadens publika liv.

Enligt principerna i den fördjupade översiktsplanen krävs en helhetssyn när möjligheter för god boendemiljö skapas i tätare kvartersstrukturer på tillgängliga friytor/grönytor inom bostadens närhet. Om brister uppstår inom kvartersmark kan de exempelvis ersättas med sats-

ningar på ökad kvalitet i offentliga parker. Kompensationsåtgärder, grönytefaktorer och/eller friköpssystem för friytor liknande det som finns för parkeringar kan medverka till detta.

Gårdsmiljön ska vara attraktiv för vistelse men även vara en visuell yta att beskåda från omgivande byggnader. Terrasser är för de boende/verksamma men kan även komma att upplevas från gatunivån. Utformning av hög kvalitet för den yttre miljön är en lika avgörande del av gestaltungsarbetet som för byggnader och stor omsorg krävs för att lösa funktionella behov och skapa attraktiva miljöer. Bjälklag ska utföras så att det kan planteras [b].



Referensbild gårdsmiljö



Referensbild barns lek

Inom centrumfyrcanten bör friytan vara minst en sjättedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA) om inte ytan kompenseras med andra åtgärder enligt ovanstående. Det kan även prövas om friytan på mark kan minskas ytterligare, under förutsättning att behovet av friyta på ett kvalitativt likvärdigt sätt tillgodoses i byggnadens utformning (t.ex. genom stora och välbelägna terrasser eller liknande). Mindre friyta än normalt kan även prövas om den placeras och utformas med särskilt hög kvalitet. Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses. Om tillräckliga möjligheter inte finns inom den egna fastigheten bör kompensationsåtgärder i närområdet övervägas.

### Entréer/skyllfönster

Entréer till byggnaders olika typer av användning bör ges olika uttryck, men behöver alla få en tydlig markering i fasad och få ett välkomnande och gediget utförande. Entréer med olika dignitet och bör få motsvarande uttryck i fasad.

Entréerna till butiker, restauranger och caféer m.m. blir framträdande element i gaturummen och kommer ha stor inverkan på rörelser i det offentliga rummet. De aktiverar också gatufasaderna, som bör utföras med större variation för att lyfta fram den enskilda rörelsen. Entréer till kontor och bostäder ska vara välkomnande och orienterbara för både boende, verksamma och besökande som ska till husens övre våningsplan. Dessa har dock mindre påverkan på stadens publika liv. De olika verksamheterna har en viktig betydelse för folklivet på gatorna och för känslan av ett levande och mångfacetterat centrum. Samtliga typer av entréer utförs med glasade partier och i gedigna material som trä och stål.

Entréer till gårdsrum samt inlastning blir även framträdande i gaturummet och kräver funktioner för angöring etc. Grindar bör utformas med hänsyn till anslutande byggnader och möj-

liggöra inblick mot gårdsmiljön.

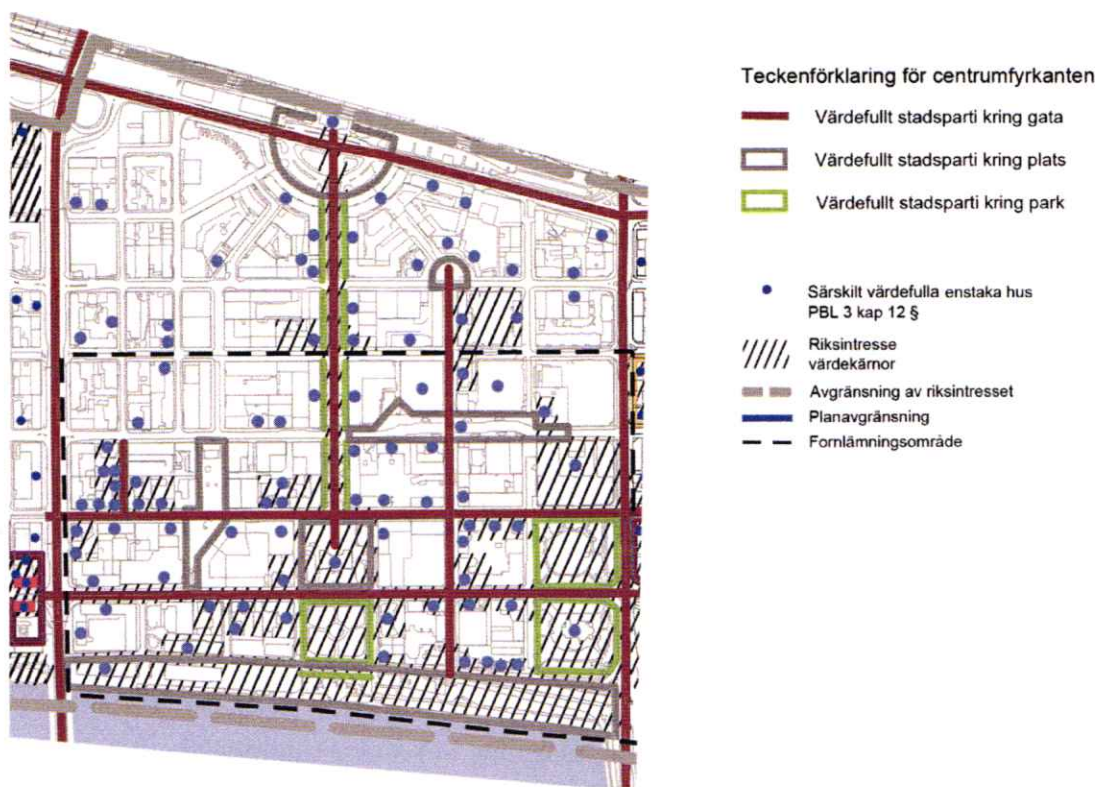
Skyltfönster berikar gatufasaderna och exponerar butikerna. Verksamheterna ges möjlighet att visa upp sig och bjuda in passerande. Därför finns en bestämmelse att 50% av fasad i bottenvåning mot gata ska bestå av glas. Det innebär också att skyltfönster inte bör täckas för.

### Gatumiljö

Den fördjupade översiktsplanen anger att i den täta staden blir de offentliga rummen allt viktigare. De offentliga rummen ska generellt utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk med plats för rekreation och grönska. Där finns liv och rörelse dagar och kvällar, under alla årstider. Ett levande offentligt rum ger många positiva effekter för en stad, såsom hög grad av urbanitet, ökad trygghetskänsla för medborgaren, välkomnande känsla för besökaren och ett ökat mervärde för stadens attraktionskraft vilket gynnar handel och service.

Utformningen av gator och platser ska bidra till att stärka stadens identitet och ge möjligheter till möten mellan människor. Centrum ska domineras av kommersiella lokaler, för att levandegöra gatumiljön och bidra till stadens offentliga liv.

Kvarteret är beläget intill den historiskt sett mest betydelsefulla gatan i Umeås stadskärna, Rådhusplanaden. Just nu pågår en kraftfull upprustning av esplanaden. Efter att denna upprustats i sin helhet, kommer den att återfå sin forna betydelse av parkmiljö samt handels- och flaneringsstråk.



*Fördjupad översiktsplan: Utdrag ur kulturmiljökarta centrala stadsdelarna.*

Den fördjupade översiktsplanen innehåller en klassificering av värdefulla stadspartier kring gata, plats respektive park. Götgatan och Rådhusplanaden är värdefulla som gator. Rådhusplanaden är dessutom värdefull som park. Kvarterets utveckling kan genom detaljutformning av bottenvåningar stödja en utveckling av stadslivet och skapa en attraktiv stadsmiljö.

Tillkomsten av bostäder inom kvarteret har betydelse för att skapa ett mer levande och tryggare centrum. De bidrar även till att det lyser i fönstren under fler mörka timmar av dygnet.

### **Parkering/inlastning**

Möjligheter till angöring behövs vid trapphusen till kontor och bostäder. Rådhusplanaden kommer att bli gångfartsgata och även Nygatan kommer sannolikt att ha en högst minimerad biltrafik. Götgatan och Västra Norrlandsgatan har däremot dubbelriktad biltrafik och angöring bör ske från dessa gator. Handel och verksamheter inom kvarteret kommer att ha olika logistikbehov och har därmed skiftande krav på lösningar för inlastning och leveranser. Det stora varuintaget bör fortsatt placeras med infart från Västra Norrlandsgatan. Småbutiker med entré direkt från gata kan behöva leveranser via entrén.

Parkering för boende och verksamma kan delvis lösas i källarplan. Dagens parkeringsplatser på gården kommer delvis att ligga kvar. Samtidigt ökas kvarterets totala bilparkeringsbehov. Bostädernas parkeringsbehov skall prioriteras framför verksamheternas och lösas inom kvarteret. Underskott på p-platser för verksamheter tillgodoses genom friköp. Ingen centrum-parkering kvarstår inom kvarteret.

Utformning av dörrar och portar för soprum, förråd, lastintag etc. ska ges speciell omsorg, då de har stor inverkan på gatumiljöns attraktivitet. Uppfart från källarplan samt lastintag ska utformas för god funktion utmed Västra Norrlandsgatan.

Parkeringsbehovet för cyklar kommer att öka och enligt parkeringsnormen i den fördjupade översiktsplanen blir det ett tillkommande behov av cirka 500 cykelplatser. Cykelparkering för besökare anordnas på gatumark, där totalt cirka 150 nya cykelplatser behövs med placering nära nya entréer och butiker. De nya platserna måste samordnas med kommunens planer för Rådhusplanaden. Cykelparkering för boende och verksamma kan lösas inom kvarteret.

### **Gårdsmiljö/terrasser**

Kvarteret möter, på framförallt längs Rådhusplanadens sidor, en påtagligt offentlig miljö. Långsiktigt kan detta även bli fallet längs Götgatan, när kvarteren intill fått nya exploateringar och gatans betydelse stärks med bl.a. med upprustning inklusive den betydelsefulla målpunkten Renmarkstorget. Ambitionen att förtäta centrum med fler bostäder kräver samtidigt att skyddade bostadsmiljöer tillgodoses, som gemensam utemiljö på gård samt som privat uteplats på takterrass/balkong. Studier av solförhållanden och mikroklimat, för gård och uteplatser, är betydelsefullt för en god utemiljö.

Den tänkta nybyggnaden inom Fabriken 8 kommer att i sin helhet rymma verksamheter. Fabriken 7 kan få bostäder i planen ovan bottenvåningen. I övriga delen av kvarteret kom-

mer tills vidare befintliga byggnader att behålla sina nyvarande strukturer. Sannolikt kommer övrig tillkommande bebyggelse inom kvarteret innehålla butiker i bottenplanet, verksamheter i plan 1 trappa och bostäder i övriga plan. Samtliga bostäder får trapphus med direkt koppling till den gemensamma gårdsmiljön, på terrass lokaliserad på gården i bästa sol-läget.

Gårdsmiljön utformas med planteringszoner närmast fönstren som fungerar avskiljande mellan verksamhetsvåningar och bostäders gårdsmiljö. Planteringar kräver upphöjningar för tillräcklig jordmån, vilket också skapar naturliga sittmöjligheter runt gården.

Gården utgör utsikt för verksamma och boende i omgivande byggnader och behöver få avskärmade platser för avkoppling, lek och rekreation utan att känna sig betraktad. Ambitionen är en grön gård med varierade växtmaterial, anpassade till växtbetingelserna på terrassbjälklaget [b]. Gården kan även användas som utemiljö för verksamma i byggnaderna.



Referensbilder gårdsmiljö.

Takterrasserna ger privata uteplatser för boende men kan även fungera som utemiljö för verksamma. Ljudförhållanden för takterrasser kan kräva gestaltande åtgärder för ljudskärmning. Framförallt gäller detta innan kvarteret är helt färdigbyggt och öppningar finns mot mer trafikerade gator.

### **Möblering/uteserveringar**

Byggnadernas användning ger behov av möblering i gatumiljön, för bänkar, cykelställ, uteserveringar etc. För Rådhusplanen gäller att hög ambition om offentligt liv och funktioner som mötesplatser ställer höga krav på detaljutformningen av det offentliga rummet. Den skissade utformningen av esplanaden med 5 meter breda zoner mellan köryta och fasadliv ger god plats för den avsedda ”möbleringen”, men samtidigt måste ramper m.m. utformas med hänsyn till användning av närzonen samt ges en gestaltning som är värdig platsen.

Även Götgatans framtida funktion kan innebära höga krav på detaljutformningen av det offentliga rummet längs gatan.

Skärmtak på butiksfasaderna ger gatan folkliv samtidigt som man fortsatt kan röra sig utmed butiksfasaderna och gå regnskyddad. Västra Norrlandsgatan och Nygatan behöver fler butiksentréer och båggar kan få en viktig funktion för cykelparkering. Generellt utmed kvarters sidor behövs det allmänna bänkar för att stimulera till möten och offentligt liv. Träd-

planteringar är viktiga både för stadsbilden och för att skapa trivsamma stadsmiljöer att vistas i.

### **Fasad- och entrébelysning**

Samordning av ljusmängder och ljusfärg krävs mellan allmän belysning och ljuset från butikers skyltfönster, entréer och skyltbelysning. Fasadbelysning kan även användas för att skapa en god ljusmiljö där byggnadernas fasadindelning i höjd kan framhävas även under den mörka tiden. Avvägning i ljusgestaltningen krävs för att säkerställa Rådhusplanadens axelmotiv i stadsrummet.

### **SAMMANFATTNING**

Gestaltningssprogrammets syfte är att säkerställa en god utformning av byggnader och mark, med fokus att skapa kvalitativa stadsmiljöer i Umeås stadskärna. Ett viktigt syfte är även att säkerställa värdena för riksintresset Rådhusplanaden samt det q-märkta gamla posthuset inom Fabriken 7. Programmet följs upp i detaljplanen med föreskrivna planbestämmelser som blir formellt styrande för bygglovsprövningen. Planbestämmelserna kommer utöver detta program att formas av gällande detaljplaner liksom av inkomna synpunkter under samråd och granskning av planförslaget.

### **Riktlinjer för gestaltning**

Nedan redovisas en sammanfattning av programmets riktlinjer för en god gestaltning av byggnader och mark, som ska vara vägledande vid fortsatt gestaltning, vid projektering samt vid bygglovsprövning.

Riktlinjerna formuleras i programmet för gestaltningen av byggnader och mark inom kvarteret liksom av gatemark utmed kvarterets sidor. Förändringar av gatemarken styr inte fastighetsägaren över, varför detta kommer att utföras utifrån fortsatt dialog med kommunens ansvariga.

Kvarterets utbyggnad, så som det är illustrerat i gestaltningssprogrammet, kommer att ske över tid och i olika etapper. Det är i planeringsskedet inte klarlagt i vilken ordning eller med vilken tidshorisont som byggnadsprojekten genomförs. Det kan därmed inte heller förutsättas att gestaltningssprogrammet i alla delar blir genomförda. Gestaltningssprogrammets illustrationer, sektioner, figurer och referensbilder ska tolkas som exempel på utformning som påvisar viktiga kvaliteter och ambitioner i genomförandet, inte specifikt detaljerade lösningar som kommer att genomföras.

– Planerade nya byggnader inom kvarteret Fabriken anpassas till det gaturum som skapas i relation till befintliga byggnader på platsen, genom att gatufasaderna följer bebyggelsemönstret med en fasadhöjd motsvarande fem våningar längs Rådhusplanaden samt fyra våningar längs Västra Norrlandsgatan och Nygatan. För Götgatan möjliggörs fem våningar. Takpåbyggnader längs Rådhusplanaden samt Götgatan utförs indragna från fasadlinjen för att inte påverka upplevelsen av gaturummet. Byggnadsvolymen som står i gatuliv kan därmed läsas som en avslutad fasad.

- Kvarteret indelas i som minst åtta enskilda byggnadskroppar där varje byggnad utformas med en individuell fasadutformning. Takfoten kan vara utskjutande eller inte. Taklandskapet varierar i utformning med syfte att bryta ned den upplevda storleken på kvarteret och att följa kvartersindelningen med flera byggnadskroppar.
  
- En hög byggnad inom kvarteret kan liksom takpåbyggnader påverka Rådhusplanaden. Dessa byggnadsvolymer utförs därför i avvikande material och med en återhållsam gestaltning. De utförs indragna med en karaktär som inte upplevs vara en del av gatufasaden/gaturummet. Den höga byggnaden gestaltas som en solitär placerad inom kvarterets "avgränsning", tydligt avskild från gatubyggnadens volym. En enkel och avskalad gestalt med lätt karaktär, skild i material och färg från övrig bebyggelse gör byggnaden fristående och tydligt skild från gaturummet.
  
- Takvolymer utformas som en del av taket, t.ex. genom att använda samma material som taket. Takinstallationer ryms under tak och inordnas i gestaltningen av taklandskapet, så att inga uppskjutande delar påverkar utrymmet ovanför byggnadens gatufasad, ej heller kvarterets siluett från längre perspektiv.
  
- Byggnaderna i grannskapet har stor andel tegelfasader i rödbruna nyanser men även puts, betong, plåt och trä förekommer som fasadbeklädnad. Avvikande kulörer förekommer genom att ett par fasader är vita och inom kvarteret är den f.d. postbyggnaden ljusblå samt husen mot Götgatan har orangea plåtfasader. Även en svart plåtfasad finns här. Trots detta upplevs helheten av fasaderna en förhållandevis varm karaktär. Nya byggnader bör få gatufasader som samspelar i den varma kulörskalan. De får gärna vara visuellt upplyfta på en sockelväning i en färgskala som gör det trivsamt och inbjudande att röra sig intill. Här kan glas och blanka material förekomma, men utformningen får inte vara fränstötande. Befintliga tak i omgivningen och inom kvarteret är högst varierande både i material och kulör. Tak för nya byggnader skulle kunna varieras på motsvarande sätt. Det viktiga är att såväl material- som kulörval görs utifrån såväl en helhetssyn som medvetenhet om och anpassning till närskalan.
  
- Fönsterutformning har stor betydelse för byggnaders arkitektoniska karaktärer. Fönster i glas eller blanka material i liv med fasaden ger upplevelsen av en gestalt medan repetitiva fönstersättningar med djupa indrag ger gatufasader en tyngd och tydlig upplevd murverkan.
  
- Kvarteret kan genom detaljutformningen av bottenvåningar, men även genom inblickar i kvarteret, stödja en utveckling av stadslivet och skapa en attraktiv stadsmiljö. Byggnadernas bottenvåningar (både nya och befintliga) utformas så att de aktiverar gatumiljön och bidrar till en levande stadskärna. Utformning av dörrar och portar för soprum, förråd, lastintag etc. ska ges speciell omsorg, då de har stor inverkan på gatumiljöns attraktivitet. Uppfart från källarplan samt lastintag ska utformas för god funktion utmed Västra Norrlandsgatan.
  
- All reklam och skyltning bör samordnas i ett särskilt skyltprogram, som upprättas i samband med bygglovsprövningen. Skyltprogrammet ska säkerställa att samordning, läsbarhet och orientering blir med bra funktion både för den enskilda verksamheten och för stadsmiljön/stadsbilden. Verksamheter inne i kvarteret samt på övervåningar placerar enskilda loggor samordnat på en definierad fasadyta. Butiker och verksamheter med entré direkt från

gatan placerar skylt inom gatuvåningens avgränsning, även här behövs en samordning av skylttyper och skyltplaceringar. Fasadskyltar får inte utföras som utanpåliggande skyltlådor.

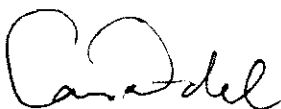
– Skärmtak ovan gatuvåningen kan bidra till en intimare zon utmed skyltfönstren, vilken naturligt delar upp gaturummet i en zon för butikers exponering och en zon för de som passerar. Skärmtaken får gärna utföras transparenta med en lätt konstruktion och med en nätt infästning i fasaden så att inte upplevelsen av gatufasaden påverkas. Taken utförs med fördel svagt uppåtlutande för en öppen och exponerad gatuvåning.

– Byggnadernas publika användning ger behov av möblering av gatumiljön, för bänkar, cykelställ, uteserveringar etc. Höga ambitioner om offentligt liv och centrums funktion som mötesplats för regionen ställer höga krav på detaljutformningen av det offentliga rummet. Trädplanteringar är viktiga både för stadsbilden och för att skapa trivsamma stadsmiljöer att vistas i. Vid Rådhusplanaden föreslås att uteserveringar placeras en bit ut från fasaden så att man fortsatt kan röra sig utmed butiksfasaderna och gå regnskyddad under skärmtak.

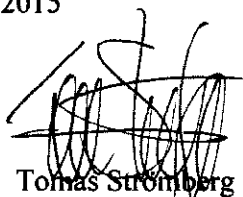
– Samordning av ljusmängder och ljusfärg krävs mellan den allmänna belysningen och ljuset från butikers skyltfönster, gallerians entréer och skyltbelysning. Fasadbelysning kan även användas för att skapa en god ljusmiljö där byggnadernas fasadindelning i höjd kan framhävas även under den mörka tiden. En avvägning i ljusgestaltning krävs för att säkerställa Rådhusplanadens axelmotiv i stadsrummet.

– Ambitionen att förtäta centrum med fler bostäder kräver att en skyddad bostadsmiljö tillgodoses som gemensam utemiljö på gård samt som privata uteplatser på takterrass/balkong. Studie av solförhållandena och mikroklimatet, för gård och uteplatser, är betydelsefullt för en god utemiljö. Samtliga bostäder får trapphus med direkt koppling till den gemensamma gårdsmiljön, lokaliserad centralt på gården i bästa solläget. Gårdsmiljön utformas med planteringszon närmast fönstren som fungerar avskiljande mellan kontorsvåningar och bostädernas gårdsmiljö. Planteringar kräver en upphöjning för tillräcklig jordmån vilket skapar naturliga sittmöjligheter runt gården.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2015



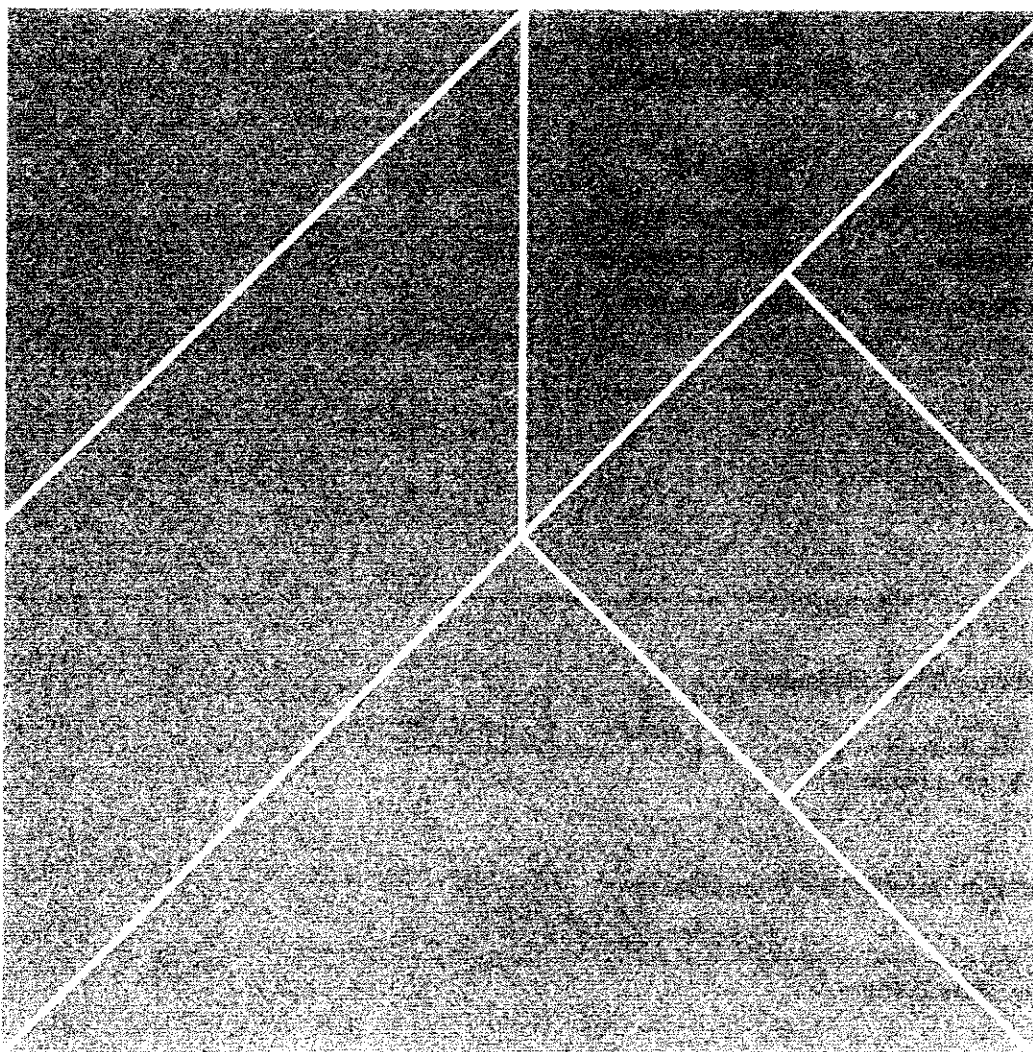
Lars Wendel  
 Planarkitekt



Tomas Strömberg  
 Planchef



RAPPORT  
**KV FABRIKEN, UMEÅ**  
**TRAFIKBULLER**



SLUTRAPPORT  
2015-09-09



**Uppdrag** 258223, Fabriken 8, Umeå

**Titel på rapport:** Trafikbuller

**Status:** Slutrapport

**Datum:** 2015-09-09

### Medverkande

**Beställare:** Länsförsäkringar

**Kontaktperson:** Mikael Isaksson

**Konsult:** Tyréns AB

**Uppdragsansvarig:** Melker Johansson

**Handläggare:** Melker Johansson

**Kvalitetsgranskare:** Örjan Lindholm

**Författare:** Melker Johansson

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Melker Johansson", written over a horizontal line.

**Datum:** 2015-09-09

**Handlingen granskad av:** Örjan Lindholm

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Örjan Lindholm", written over a horizontal line.

**Datum:** 2015-09-09

### Tyréns AB

Västra Norrlandsgatan 10B  
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00  
[www.tyrens.se](http://www.tyrens.se)

Säte: Stockholm  
Org.Nr: 556194-7986



## Innehållsförteckning

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Inledning .....</b>                   | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>Riktvärden för trafikbuller .....</b> | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>Beräkningar .....</b>                 | <b>5</b> |
| 3.1      | Beräkningsprogram .....                  | 5        |
| 3.2      | Indata i beräkningarna .....             | 5        |
| 3.2.1    | Källdata vägtrafik.....                  | 5        |
| <b>4</b> | <b>Beräkningsresultat .....</b>          | <b>6</b> |
| 4.1      | Kommentarer.....                         | 6        |

Till denna rapport hör ritningar AK01-03.

## 1 Inledning

I denna rapport redovisas beräkning av trafikbuller vid fasad längs byggnader kring kv Fabriken i centrala Umeå. Beräkningarna har utförts för att användas som underlag vid upprättande av en ny detaljplan. Avsikten är att komplettera och bygga om befintliga byggnader för att åstadkomma utrymmen för handel, kontor och bostäder.

## 2 Riktvärden för trafikbuller

För handel och kontor föreligger enbart riktvärden för inomhusnivåer vilken kan åstadkommas med riktig fasadisolering.

I trafikbullerförordningen SFS 2015:216 anges följande med avseende på väg- och tågbuller.

### Paragraf 3

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller istället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

### Paragraf 4

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket ändå överskrids bör

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av boningsrummen vara vända mot en sida bör 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22 – 06 vid fasaden

### Paragraf 5

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme kl 06 – 22.

### 3 Beräkningar

#### 3.1 Beräkningsprogram

Beräkningarna har utförts i programmet SoundPLAN version 7.3. Programmet följer denna beräkningsmodell:

- Naturvårdsverkets rapport 4653, "Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996", för vägtrafikbuller.

Metoden antar ett svagt medvindsfall från källa till mottagare. Beräkningsgången kan kort beskrivas enligt följande:

- En topografisk karta över området har använts som grunddata i programmet. På markkartan placeras sedan vattendrag, byggnader, skärmar, vägar mm.
- Utgående från markkartan har samtliga bullerkällor av betydelse matats in i modellen.
- Beräkningsprogrammet tar hänsyn till de ytor och den topografi som befinner sig i närheten av källorna. Detta innebär att eventuella ljudreflektioner eller skärmningar som påverkar ljudutbredningen från respektive källa räknas in automatiskt.
- Övriga dämpparametrar som ingår i beräkningen är t.ex. dämpning p.g.a. avståndet och markdämpning (hård eller mjuk mark).

#### 3.2 Indata i beräkningarna

Från digitalt kartmaterial har höjd på mark, byggnader och vägar hämtats. Befintliga byggnaders höjd har korrigerats utifrån utkast till detaljplan. För maximal ljudnivå är inställningen i programmet att ljudnivån för den 5:e högsta ljudnivån beräknas, här har schablonvärdet att 13 % av dygnets totala tunga trafik går under natt hämtats från Svensk Standard SS:25267.

##### 3.2.1 Källdata vägtrafik

I tabell 2 redovisas trafikdata för vägar som ligger närmast de nya byggnaderna och som därmed ger de dominerande bidragen till buller från vägtrafik.

Tabell 1. Tabellen visar trafikdata för de vägar som ingår i beräkningen.

| Vägsträcka          | Skyltad hastighet, km/h | Vardagsdygnstrafik (VaDT) | Andel tung trafik, % |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|
| V Norrlandsgatan    | 30                      | 5000                      | 8,6                  |
| Rådhus espl söderut | 30                      | 900                       | 5,8                  |
| Rådhus espl norrut  | 30                      | 1200                      | 6,4                  |
| Nygatan             | 30                      | 1000                      | 2                    |
| Götgatan            | 30                      | 2000                      | 2                    |

## 4 Beräkningsresultat

Tabell 3 visar vilka bilagor med resultat från bullerutredningen som medföljer denna rapport.

**Tabell 2.** Bilagor som medföljer denna rapport.

| Bilaga | Kommentar  |
|--------|--|
| AK01   | Tabell med beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad, frifältsvärde.          |
| AK02   | Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik på fasad mot Nygatan och Rådhusplanaden    |
| AK03   | Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik på fasad mot Götgatan och V Norrlandsgatan |

Av beräkningarna framgår att som högst erhålls nivåer på 58 dBA vid planerade bostäder. Detta avser Norrlandsgatan.

Mot Nygatan blir nivåerna högst 55 dBA och mot Götgatan 55 – 56 dBA.

### 4.1 Kommentarer

Det är en decibels skillnad i vissa fall mellan ritningar och tabellerade värden beroende på hur avrundning utförs. I tabeller på ritning AK01 anges exakta siffrvärden och gäller före ritningar.

**Objekt: Kv Fabriken**

Beställare: Länsförsäkringar Västerbotten

Tabell vid fasad, ljudnivå fritärltsvärde.

Kolumn 1: Väningsplan

Kolumn 2: Ekvivalent ljudnivå

Kolumn 3: Maximal ljudnivå, 5:e högsta

**Symboler**

-  Byggnad
-  Väg
-  Tabell vid fasad
-  Beräkningsspunkt

**Beräkning**

Programvara: 7.3 2015-05-28

Typ: FACADE

Standard: RTN 1996

Nr: 200

Datum: 2015-09-09

Tid: 08:21



Adress: Västra Norrlandsgatan 10B

903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

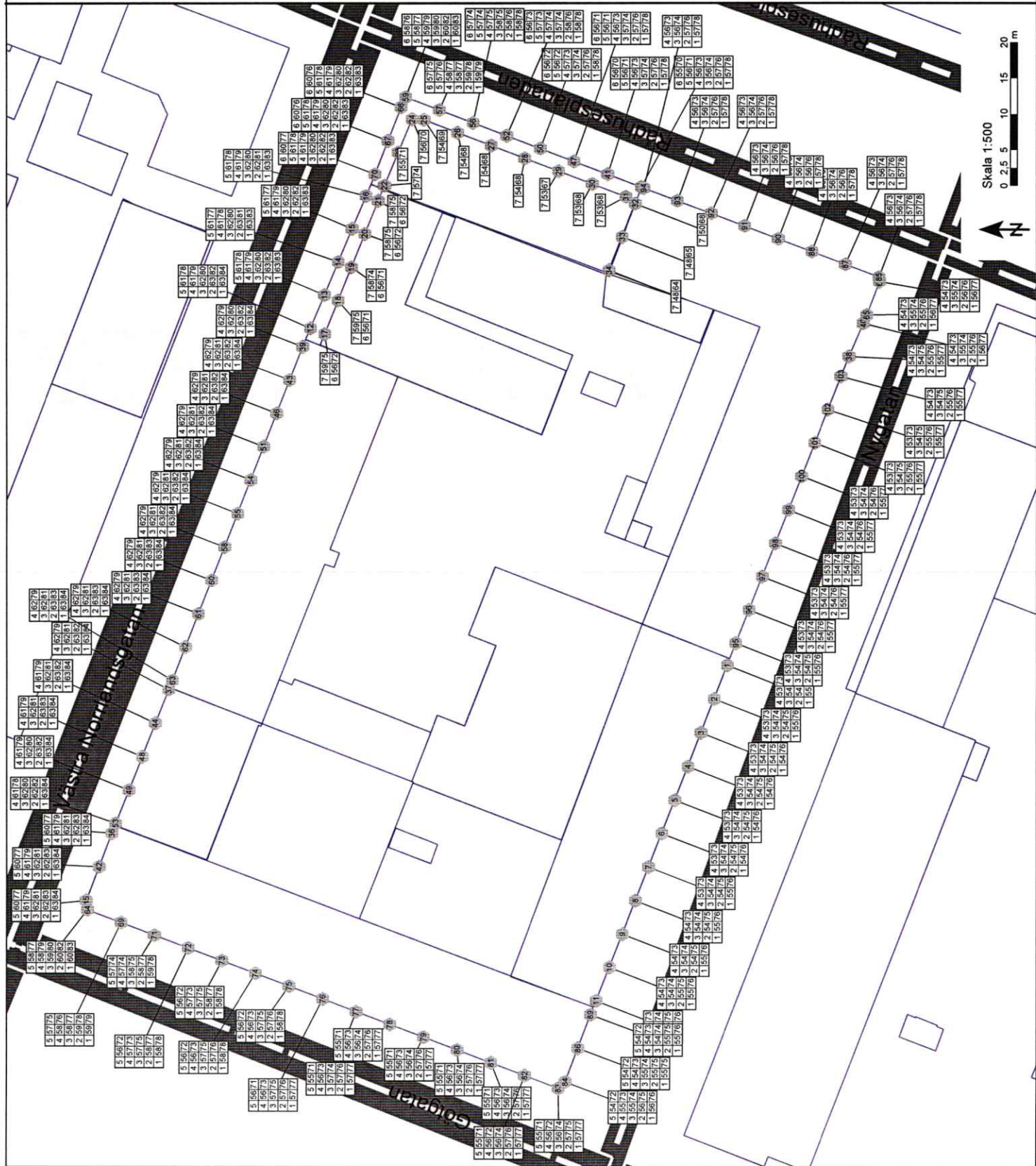
Handläggare: Örjan Lindholm

Uppdrag Nr: 258223

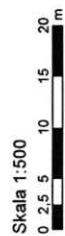
Nummer: AK01

Storlek: A3

Datum: 2015-09-09



Skala 1:500




**Objekt: Kv Fabriken**

Beställare: Länsförsäkringar Västerbotten

Beräknad ljudnivå vid fasad, frifältsvärde.

**Symboler**

-  Byggnad  
 Väg  
 Beräkningspunkt

**Ekvivalent ljudnivå**  
i dB(A)

|         |
|---------|
| < 49    |
| 49 - 51 |
| 51 - 53 |
| 53 - 55 |
| 55 - 57 |
| 57 - 59 |
| 59 - 61 |
| 61 - 63 |
| >= 63   |

**Beräkning**

Programvara: 7.3 2015-05-28

Typ: FACADE

Standard: RTN 1996

Nr: 200

Datum: 2015-09-09

Tid: 08:21

**TYRÉNS**

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B

903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

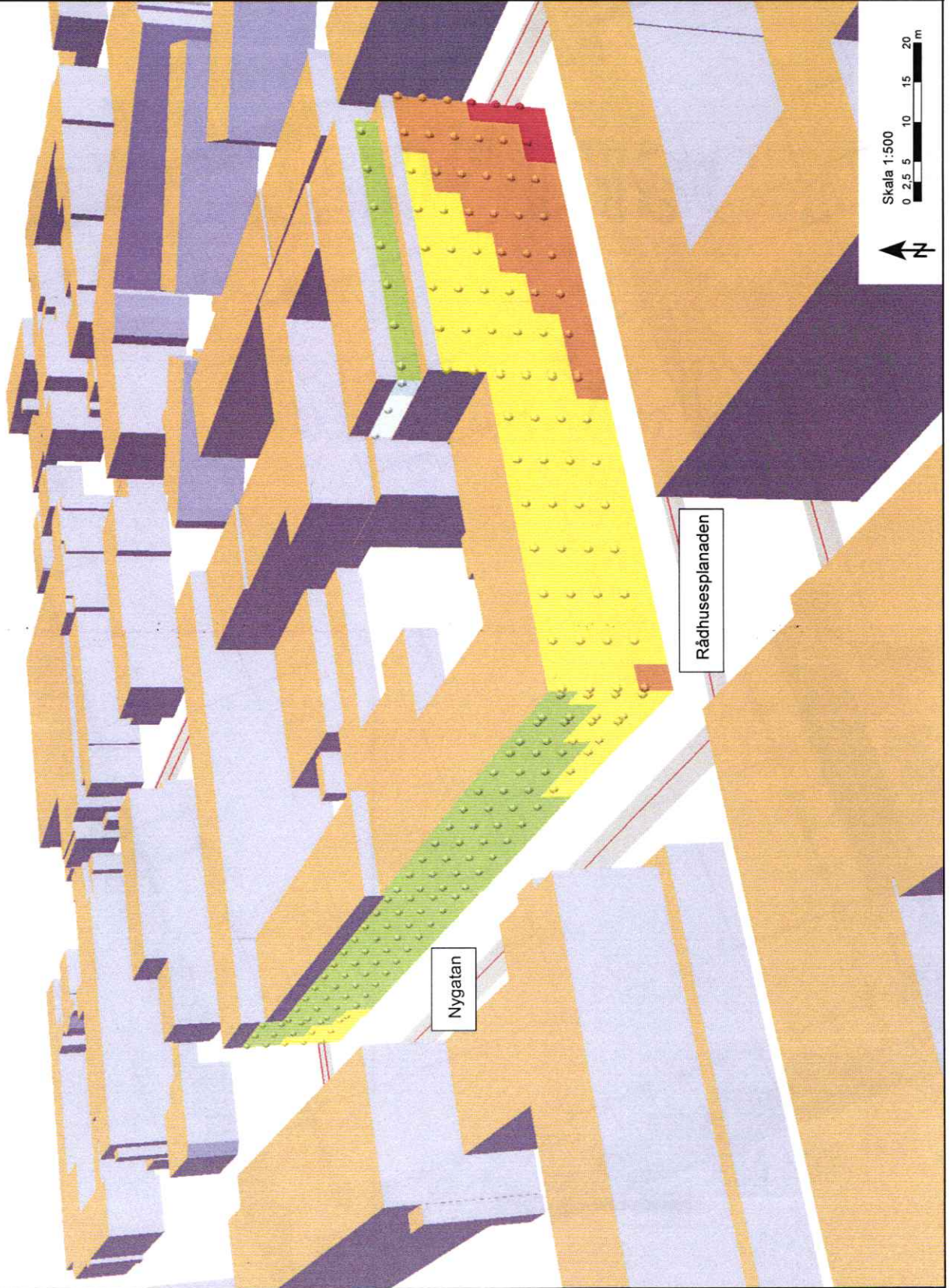
Handläggare: Örijan Lindholm

Uppdrag Nr: 258223

Nummer: AK02

Storlek: A3

Datum: 2015-09-09



Skala 1:500

0 2,5 5 10 15 20  
m

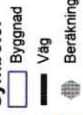
Rådhusplanaden

Nygatan

**Objekt: Kv Fabriken**

Beställare: Länsförsäkringar Västerbotten

Beräkнад ljudnivå vid fasad, frifältsvärde.

**Symboler****Ekvivalent ljudnivå**  
L dB(A)**Beräkning**

Programvara: 7.3 2015-05-28

Typ: FACADE

Standard: RTN 1996

Nr: 200

Datum: 2015-09-09

Tid: 08:21

**TYRÉNS**

Adress: Västra Norrlandsgatan 10B

903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

Fax: 010 452 39 67

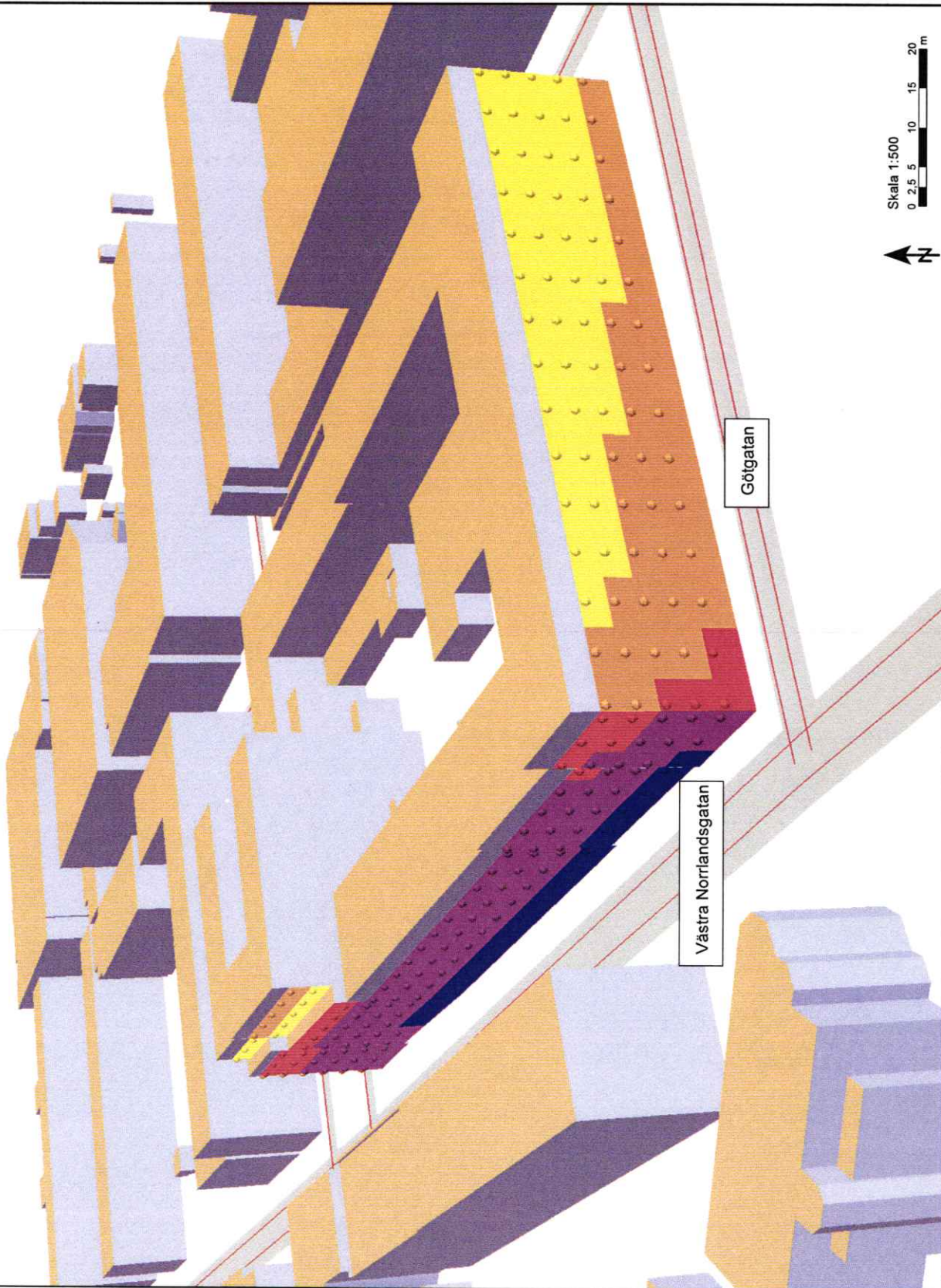
Handläggare: Örjan Lindholm

Uppdrag Nr: 258223

Nummer: AK03

Storlek: A3

Datum: 2015-09-09



Skala 1:500

