

N 7080250 +

9

ÄGIR

18



Serv

N 7080225 +

Serv

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-06-22

Reviderad

BN-2015/01238

Lantmätare
Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung : Digital primärkarta
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt : Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:400

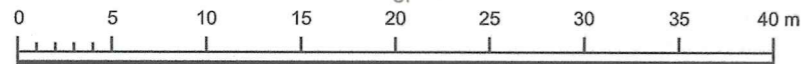
Västra Strandgatan

2:1

UMEÅ 6:3

E 150650

E 150675



Skala: 1:400 (A3)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) med lydelse från 2 januari 2015.

Gränser

— · — Planområdesgräns
 - - - - - Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark

C1 Biograf (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

Begränsning av markens bebyggande

Marken får inte bebyggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Utformning och utseende

f

Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Byggnad ska förses med en 30 centimeter hög sockel som skydd vid snöröjning (PBL 4 kap 21 §)

Mark och vegetation

n₁

Cykelparkering (PBL 4 kap 11 § p 1)

Utfart

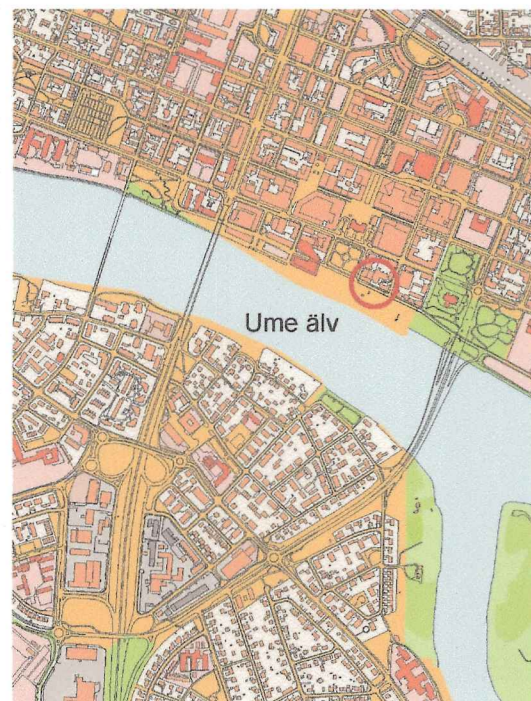


Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

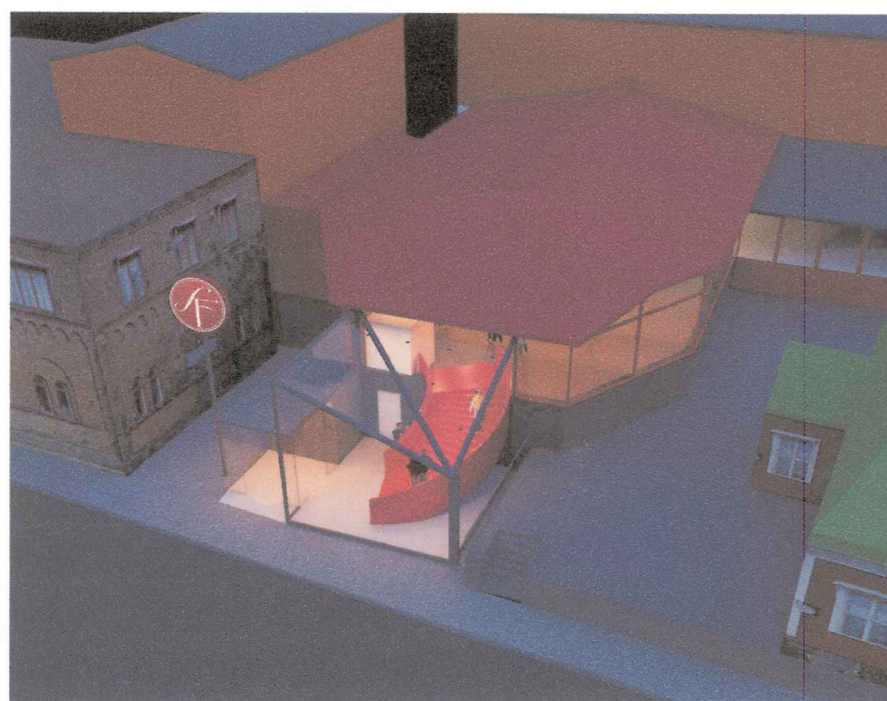
Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark (PBL 4 kap 17 §)



Översiktskarta



Illustration, Sweco

ANTAGANDEHANDLINGAR

Till planen hör:

- plankarta
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2016-04-22, § 110

Laga kraft 2016-05-24

Vidimeras

Tomas Strömberg
Stadsarkitekt

Ida Hellman
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten

ÄGIR 18

inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering, februari 2016

reviderad mars 2016



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2015/00289

Datum: 2016-05-24

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Ägir 18 inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-04-22, § 110.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade 2016-04-29 att inte pröva kommunens beslut

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-05-24.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, maj 2016

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P16/25

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/detaljplanering



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2016-04-29

Ärendebeteckning
404-3930-2016
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun, Detaljplanering
Detaljplanering
901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten ÄGIR 18 inom centrumfyrkanten i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-04-22 § 110 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.

Clara Ganslandt
Planarkitekt

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Byggnadsnämnden


Tid: Fredagen den 22 april 2016 kl. 9:30–15:15
Ajournering kl. 12:00–13:00

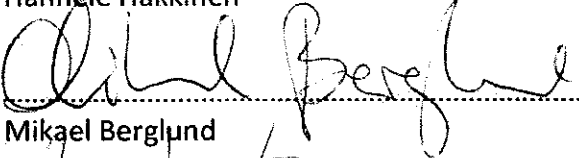
Plats: Saluten, Stadshuset

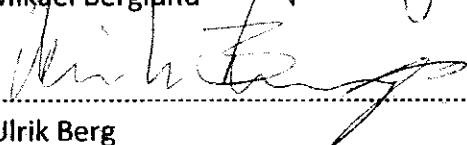
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (L), ersättare för Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Igor Jonsson (M), ersättare för Felix Arnstedt (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Örjan Mikaelsson (V), ersättare för Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 97-136
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-04-22
Anslaget har satts upp: 2016-04-28
Anslaget tas ner: 2016-05-24
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:
Hannele Häkkinen

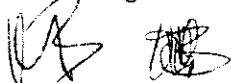
Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)
Emma Vigren (S)
Stefan Hagström (S)
Gabriel Farrysson (MP) §§ 97–128, 130–136
Harald Svensson (M)
Lennart Persson (C)

Tjänstemän

Christer Björkman, chef olycksförebyggande, adjungerad § 98
Lars Tapani, brandchef, adjungerad § 98
Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 99, 101, 110-113, 115-119
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 100
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 102
Anna Åsling, planarkitekt, § 106
Sigrid Segerström, planarkitekt, § 106
Magdalena Blomquist, planchef, § 107
Anders Aubry, planarkitekt, §§ 108-109
Peter Jönsson, planarkitekt, § 114
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 120-131
Emma Lundström, kommunjurist, §§ 133-135
Annica Deschamps, tf. lantmäterichef
Anna Berglund, kartingenjör
Maria Wetterlöv, kommunikatör
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Theresa Alfaro, praktikant



§ 110

Ägir 18

Diarienum: BN-2015/00289

Detaljplan för Ägir 18 – handel

Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Ägir 18 och upphäver strandskyddet för kvartersmark.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ny entré.

Samråd och granskning

Planen har handlagts med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-08-17 t.o.m. 2015-08-30 samt granskning under tiden 2016-02-15 t.o.m. 2016-03-11. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

- Planbeskrivningen har reviderats under rubriken *Cykelparkering, Förörenad mark, Övrig bebyggelse*. En rubrik har även tillkommit för *Skyddade byggnader enligt kulturminneslagen*.
- Plankartan har även reviderats efter samrådsskedet.

Kvarstående synpunkter

- Västerbottens museum (utan besvärshänvisning).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad april 2016.

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad februari 2016, reviderad mars 2016
- Planbeskrivning daterad februari 2016, reviderad april 2016
- Samrådsredogörelse daterad februari 2016
- Granskningsutlåtande daterat april 2016.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-04-22

Beredningsansvariga

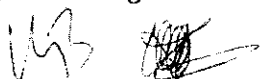
Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Ida Hellman, planarkitekt

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen.

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

ÄGIR 18

Diariernr: BN-2015/00289

Detaljplan för Ägir 18 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att anta den reviderade detaljplanen.

Byggnadsnämnden beslutar att upphäva strandskyddet för kvartersmark.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ny entré.

Samråd och granskning

Planen har handlagts med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-08-17 t.o.m. 2015-08-30 samt granskning under tiden 2016-02-15 t.o.m. 2016-03-11. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

- Planbeskrivningen har reviderats under rubriken *cykelparkering, förorenad mark, övrig bebyggelse*. En rubrik har även tillkommit för *skyddade byggnader enligt Kulturminneslagen*.
- Plankartan har även reviderats efter samrådsskedet.

Kvarstående synpunkter

Västerbottens museum (utan besvärshänvisning).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad april 2016

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser daterad februari 2016, reviderad mars 2016
- Planbeskrivning daterad februari 2016, reviderad april 2016
- Samrådsredogörelse daterad februari 2016
- Granskningsutlåtande daterad april 2016

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2015/00289

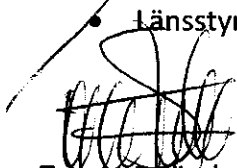
Beredningsansvariga

Tomas Strömberg

Ida Hellman

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Ida Hellman
Planarkitekt



Planbeskrivning

antagande

Diarienummer: BN-2015/00289
 Datum: 2016-04-05
 Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Ägir 18 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ny entré.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala stan. Planen avgränsas av Västra Strandgatan i söder, rådhusparken i väster samt Vasagatan i öster. Området har en area på ca 126 m². Fastigheten ägs av en privat fastighetsägare. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande. Planen handläggs därför enligt PBL 2010:900 med lydelse från 2 januari 2015. Planen handläggs med standardförfarande.



Planområdet är markerat med rött (126 m²).

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

BEHOVSBEDÖMNING

Länsstyrelsen har den 24 juni 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 29 juni 2015 till och med 20 juli 2015.

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *standardförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan/ Fördjupad översiktsplan

I Översiktsplan, fördjupning för Umeå (2011) är planområdet utpekad för detaljplanlagd tätortsbebyggelse. Planområdet berörs även av fördjupad översiktsplan för Centrala stan (2011).

Gällande detaljplaner

Fastigheten Ägir 18 omfattas av gällande detaljplan för kvarteret Ägir, 2480K- P93/21.

Byggnadsordning för centrumfyrkanten

Planområdet angränsar till enskilda värdefulla byggnader inom kvarteret Ägir till exempel gamla handelsbanken, gamla apoteket och Aschanska villan. Dessa ligger utanför planområdet, men inom samma kvarter.

Skyddade byggnader enligt KML

Byggnadsminnena Handelsbanken och Aschanska villan är två lagskyddade minnen enligt kulturminneslagen och ligger väster samt öster om planområdet. Enligt byggnadsordningen för centrumfyrkanten beskrivs handelsbanken som, ett bankhus med tjänstebostäder uppfört för Westerbottens enskilda bank efter arkitekttävlan. Formspråk som associerar till svenska vasaslott. Valmat tak med svart plåt. Ljusröd tegelfasad, rundade hörn, mot gården kraftiga runda trapphustorn med påklädda huvar, sockel i huggen granit. Fönster i brun originalkulör. Ernst Stenhammar 1894.

Om Aschanska villan står att den är ritad av överste Aschan med familj. Bottenvåningen ursprungligen med rum för umgänge och arbete, övervåningen med sovrum och rum för tjänstefolket. Grönmålat skivtäckt plåttak. Stående profilerad locklistpanel målade med röd slamfärg. Även foder och knutar ursprungligen rödfärgade, idag vitmålade. Ursprungliga tätspröjsade fönster ersatta med sexrutors tvåluftsfönster. Stort kulturhistoriskt värde. Ragnar Östberg 1906.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Centrala Umeå.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av asfalterad yta.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns ett underlag från tidigare utförd geoteknisk undersökning,

Förorenad mark

Området är potentiellt förorenat, men ingen inventering eller riskklassning har ännu gjorts. Informationen om inventeringarna samlas i en databas, MIFO-databasen, hos Länsstyrelsen. Om förorenade massor (perkloretalen eller olja) upptäcks i marken t.ex. i samband med grävarbeten, ska arbetet stoppas omedelbart och föroreningen anmälas till Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd.

Risk för höga vattenstånd

Området påverkas något av översvämningsrisken från 100 år flödet, men än mer av 10 000 års flödet.

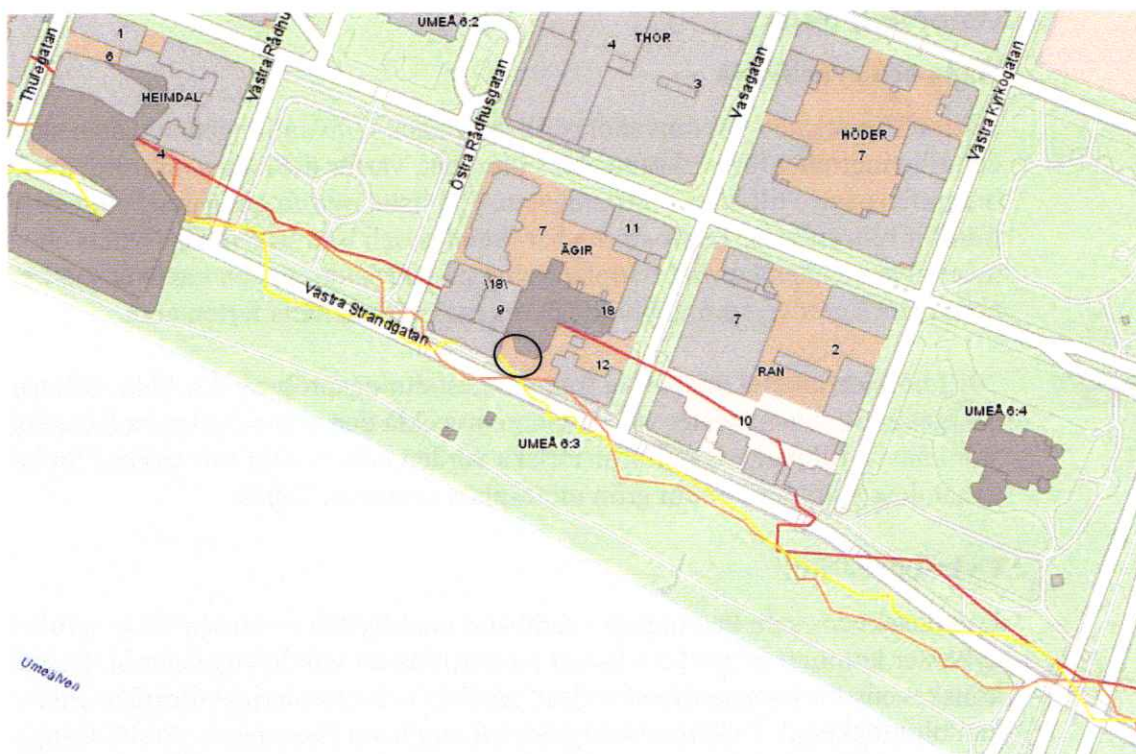


Bild som visar översvämningsrisken vid (röd linje= 10 000 årsflöde, gul linje= 100 års flöde, orange linje= 1000 års flöde) vid planområdet (svart cirkel).

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar, dock finns det i delar av kvarteret Ägir kulturlager från 1600-1700-tals staden. Umeå fick provisoriska stadsprivilegier år 1622, som förnyades år 1646.

Förändringar - planförslaget

Övrig bebyggelse

Tillkommande bebyggelse inom planområdet är en ny entré för SF-Filmstaden från Västra Strandgatan, vilket i plankartan regleras med bestämmelsen [C₁]¹, biograf. Den tillkommande bebyggelsen kommer innehålla kommunikationsytor såsom hiss och trappa, vilket kommer att ansluta till biograffoajén i plan 2. Då byggnaden uppförs i glas lämnas muren mot Aschanska vilan fri. Avståndet mellan den tillkommande entrén och muren kommer att vara cirka 80 centimeter, vilket i plankartan är reglerat med en placementsbestämmelse². Den tillkommande bebyggelsen byggs alltså inte ihop med muren.

Tillgänglighet

Entrén ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings- rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande normer. Entrén ska inom 25 meters avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar ska vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

Byggnadskultur och gestaltning

Ny byggnad i riksintressets närhet ska ges en placering och utformning som samspelar och inte reducerar befintliga byggnaders värde.

Gator och trafik

Gång och cykeltrafik

Västra Strandgatan har omvandlas till stadsgata. Omvandlingen av gatan ska både ge liv och tillgänglighet för verksamheter i området, varför det känns naturligt att flytta biografens entré till Västra Strandgatan. Cyklisters och fotgängares behov prioriteras framför biltrafikens. Trottoarerna har breddas och biltrafiken har flyttats ett stycke närmare älven. Gatan har fått trädplantering på båda sidorna och kantstensparkering. Genom markåtgärder, som upphöjda övergångsställen, hålls farten nere.

2012 började arbetet med att ta fram ett gestaltningsprogram för hela rådhusparken, från Storgatan till älven. Målet var att vidareutveckla den ursprungliga rådhusparken med stor hänsyn till parkens kulturhistoriska värden och respekt för parkens funktion bland annat dess stora värde som grön mötesplats i centrala Umeå.

Cykelparkering

En konsekvens som kan uppstå i samband med flytten av entrén till biografen, är att cyklister kommer att parkera längst med trottoaren vid den nya entrén. Detta kan få en konsekvens för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga eftersom entrén kan bli blockerad. Cykelparkering ska i första hand lösas inom aktuell fastighet, och det är upp till fastighetsägaren att ordna detta. Cykelparkeringsnormen i översiktsplanen anger 0,6 cpl/besökare för nöjen inom Umeå tätort. För planområdet innebär det vid maximalt utnyttjad byggrätt ett behov av cirka 75 cykelparkeringsplatser.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna finns det en möjlighet till offentlig-privat samverkan vid anläggning av cykelparkering, då det i de centrala delarna kan vara svårt att inrymma cykelparkering med hänsyn till att kvarteren

¹ PBL 4 kap 11 § punkt 1.

² PBL 4 kap 16 § punkt 1.

är tätt bebyggda och att det råder brist på ytor lämpliga för cykeluppställning. I dessa fall är det lämpligt att kommunen och fastighetsägarna genom en privat-offentlig samverkan hittar lösningar för cykelparkering genom gemensamma uppställningsytor. Hur ett sådant samverkansavtal/samarbete bör utformas, liksom beskrivning av lämpliga lägen finns beskrivet i Fördjupningen för centrala stan.

Inom fastigheten har 20 cykelparkeringar ordnats, dessa har i plankartan säkerställt med planbestämmelse [cykelparkering]³. Resterande cykelparkeringar har genom en samrådslösning samt exploateringsavtal ordnats mellan kommunen och fastighetsägaren.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållsplats finns vid Vasaplan cirka 400 meter norr om planområdet.

Bilparkering

I dagsläget finns det inom planområdet förhyrda parkeringsplatser där det är tänkt att den nya entrén ska ligga. Enligt gällande detaljplan 2480K- P93/21 är det inom planområdet prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas samt att utfartsförbud gäller mot Västra strandgatan, vilket innebär att den befintliga parkeringen är olämplig. I den nya detaljplanen, bör det fortsatt vara utfartsförbud mot Västra strandgatan utifrån trafiksäkerhet då det är olämpligt att backa ut från planområdet.

I samband med ombyggnad av Västra Strandgatan har det möjliggjorts för tre parkeringar, varav en är handikapparkering. Dessa ligger i närheten av den nya entrén till filmstaden.

Buller

Tillkommande bebyggelse regleras enligt BBR, då planen inte omfattar bostäder.

Strandskydd

Området är beläget inom 100 meter från Umeå älv. Enligt strandskyddslagen omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap § 18 c-d miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Som särskilda skäl anges att platsen redan tagits i anspråk och saknar därmed betydelse för strandskyddets syften, platsen är väl avskild från området närmaststrandlinjen av både väg och bebyggelse samt att platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling. Strandskyddet upphävs för hela kvarteret.

³ PBL 4 kap 11 § punkt 1



Tillkommande parkeringar i samband med ombyggnad av Västra strandgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna fastigheten.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA 11) ska följas. Kan strykas om det ej är specialfall.

El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas. Kan strykas om det ej är specialfall.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen medför inga behov av fastighetsbildning och aktualiserar inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Fastighetsbolaget Filmen i Umeå AB. Fastighetsägaren svarar för alla planlägnings- och exploateringskostnader. Exploateringsavtal ska tecknas innan planen antas, för att säkerställa utbyggnad av nödvändig infrastruktur för cykelparkeringar.

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Detaljplanering Ida Hellman och Sandra Thomée medverkat. Genomförandefrågorna har behandlats av den Kommunala Lantmäterimyndigheten av Sarah Lundgren. Övriga medverkande under planarbetets gång har bland annat varit Per Hänström (Miljö- och hälsoskydd), Hanna Jonsson (Övergripande planering) samt Marie Frostvinge (Gator och Parker).


REVIDERING

Vid eventuell revidering av förslaget efter utställning redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats. Revidering dateras.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016, reviderad april 2016.



Ida Hellman
Planarkitekt



Tomas Stömberg
Stadsarkitekt



Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2015/00289

Datum: 2016-04-05

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Ägir 18 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ägir 18 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2016. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ny entré.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-08-18– 2015-08-30** samt granskning under tiden **2016-02-15 – 2016-03-11**. 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 förutsättningar för ny entré.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

I planbeskrivningen på sidan 2 är det omnämnt att planområdet inte ingår i något riksintresseområde. Detta är felaktigt eftersom området ingår i riksintresset Centrala Umeå.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras enligt inkommen synpunkt.

MIJLÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Har inget att erinra mot planförslaget.

GATOR OCH PARKER

Det är bra att cykelparkeringarna har arbetats in i planen. Vidare behöver planbeskrivningen uppdateras när det gäller antal parkeringar utmed Västra Strandgatan.

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras vad gäller antal parkeringar utmed Västra Strandgatan.

VAKIN

Vakin har inget att erinra mot planförslaget.

UMEA ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

I samrådsredogörelsens kommentar till vårt yttrande läse vi "Ovanstående synpunkter revideras i planbeskrivningen." Så har dock inte skett, vilket jag uppmärksammat planarkitekt Hellman om via telefon. Dessutom är det i planbeskrivningen som i så fall ska revideras och inte våra synpunkter. Då vi inte vet i vilken utsträckning våra synpunkter tänkts tillgodoses innebär denna miss för vår del att vi förlorar möjligheten att nu lämna kompletterande synpunkter. Vi kan bara upprepa våra tidigare synpunkter, se nedan:

Avsnittet Tidigare ställningstaganden: bland de värdefulla byggnader som räknas upp under rubriken *Byggnadsordning för centrumfyrkanten* finns två lagskyddade byggnadsminnen: Handelsbanken och Aschanska villan. Dessa bör nämnas under en egen rubrik, *Skyddade byggnader enligt KML*.

Under rubriken *Övrig bebyggelse* finns meningen: "Då bygganden uppförs i glas, lämnas muren mot Aschanska villan fri, den tillkommande bebyggelsen byggs alltså inte ihop med muren." Denna mening är oklar och vi förstår inte innebörden. De föreslagna planbestämmelserna reglerar varken fasadmaterial eller tillåtet avstånd till muren.

Avsikten är att muren ska lämnas fri, vilket vi instämmer i att det vore lämpligt med hänsyn till byggnadsminnet, bör detta regleras med prickad mark närmast muren. Likaså bör enligt vår uppfattning ett område närmast Ägir 9 (Kafé Station) prickmarkeras för att minska påverkan på denna byggnad. Vi anser även att fasadmaterial bör regleras med planbestämmelse, för att säkra att planens intentioner under rubriken *byggnadskultur och gestaltning* uppfylls. Här kan glas vara lämpligt men då är det viktigt att även interiören anpassas till omgivande bebyggelse.

Enligt illustrationen får trappan upp till foajén en iögonfallande röd kulör som syns väl genom glasfasaden. Effekten blir att den nya byggnaden framhävs när den istället borde underordna sig befintlig värdefull bebyggelse. Därför skulle trappen hellre utföras i till exempel natursten, som anknyter till materialen i den befintliga miljön.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras och de två lagskyddade byggnadsminnena kommer att beskrivas under en egen rubrik, *Skyddade byggnader enligt KML*.

Planbeskrivningens innehåll revideras och förtydligas under rubriken *Övrig bebyggelse*.

Avsikten är att muren ska lämnas fri med hänsyn till byggnadsminnet, och detta regleras i plankartan med en placeringsbestämmelse. All mark förutom den mark där den nya entrén ska stå kommer i plankartan att regleras med prickad mark.

Enligt illustrationen får trappan upp till foajén en iögonfallande röd kulör som syns väl genom glasfasaden. Illustrationen är ett exempel på hur det kan komma att se ut, och detta är en fråga som får hanteras i bygglovgivningen och är inget vi kan reglera i detaljplanen.

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter (utan besvärshänvisning)

- Västerbottens museum

Detaljplan, Umeå kommun april 2016



Ida Hellman
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2015/00289

Datum: 2016-02-03

Handläggare: Ida Hellman

Detaljplan för fastigheten Ägir 18 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ägir 18 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2015. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ny entré.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-08-18 – 2015-08-30**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ny entré.

Ärendet handläggs med standardförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

MYNDIGHETER

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget i sig.

När det gäller eventuella markföroreningar, bör texten i planbeskrivningen kompletteras med att: Om förorenade massor (perkloretylen eller olja) upptäcks i marken t.ex. i samband med grävarbeten, ska arbetet stoppas omedelbart och föroreningen anmälas till Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras enligt inkomna synpunkter.

UMEÅ BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Brandförsvaret och Säkerheten har inget att erinra.

GATOR OCH PARKER

Biografen är en publik målpunkt och skapas en ny entré måste hänsyn tas till cykelparkering och handikapparkering. Detta anser Gator och parker inte har gjorts tillräckligt. Den cykelparkering som idag finns vid Västra strandgatan är förlagd till den södra sidan om Västra strandgatan, i höjd med Vasagatan, 16 platser samt i höjd med Västra Råd-

husgatan, 28 platser. En cyklist vill parkera nära målpunkten vilket gör att det finns en stor risk att cyklar kommer att parkeras dels i direkt anslutning till den nya entrén och dels längs med trottoaren på Västra strandgatan. Framkomligheten och tillgängligheten kommer att påverkas negativt. Längs med Västra strandgatan finns det ett ledstråk utmed muren och skulle cyklar parkeras där fungerar inte ledstråket.

Om den nya entrén byggs diktan fastighetsgränsen behövs ett räcke som skyddar vid snöröjning. Detta särskilt om entrén är inglasad som illustrationen visar. Vidare behöver planbeskrivningen, avsnittet Gator och trafik uppdateras utifrån dagens förhållanden.

Plankartan behöver också uppdateras så planbestämmelserna överensstämmer med plankartan.

Kommentar

Planbeskrivningen och plankartan revideras enligt inkomna synpunkter. För att lösa frågan om cykelparkering har även ett exploateringsavtal tagits fram mellan den sökande och gator- och parker för att tillskapa resterande cykelparkeringsplatser som inte får plats inom den aktuella fastigheten.

UMEVA

Vatten och avlopp

För kännedom ligger det privata delarna av va-serviserna inom planområdet. Vid anläggande av ny entré bör dessa inventeras och vid behov förnyas.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter.

UMEÅ ENERGI

Umeå energi har inget att erinra.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Handelsbanken och Aschanska villan är två lagskyddade byggnadsminnen. Dessa bör nämnas under egen rubrik i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen är stycket om tillbyggnaden och dess avstånd till muren oklart, och vi önskar att detta förtydligas. Likaså bör marken i plankartan prickas om syftet är att ett avstånd ska hållas mellan muren och tillbyggnaden.

Vi anser även att fasadmateriäl bör regleras med planbestämmelse, för att säkra att planens intentioner under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning* uppfylls. Här kan glas vara lämpligt men då är det viktigt att även interiören anpassas till omgivande bebyggelse.

Enligt illustrationen får trappan upp till foajén en iögonfallande röd kulör som syns väl genom glasfasaden. Effekten blir att den nya byggnaden framhävs när den istället borde underordna sig befintlig värdefull bebyggelse. Därför skulle trappen hellre utföras i till exempel natursten, som anknyter till materialen i den befintliga miljön.

Kommentar

Ovanstående synpunkter revideras i planbeskrivningen. Vad gäller fasadmateriäl och kulör som syns genom glasfasaden, hanteras dessa frågeställningar i bygglovskedet.

GUNNAR EKSTRÖM, ÄGIR 12

Efter telefonsamtal med handläggaren har vi påtalat risker för miljöfrågor under byggtiden eftersom en närliggande Restaurangverksamhet/Uteservering kan störas av dam, ljud m.m. Uteserveringen pågår under sommarhalvåret mellan 1 maj till den 15 augusti. I övrigt har vi inget att erinra mot planen i övrigt. Vi ser helst att rivning och byggnationen av denna del görs under höst och vinter.


Kommentar

Inkomna synpunkter föranleder inga förändringar, då detta är åtgärder som beaktas i bygglovskedet.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016



Ida Hellman
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt