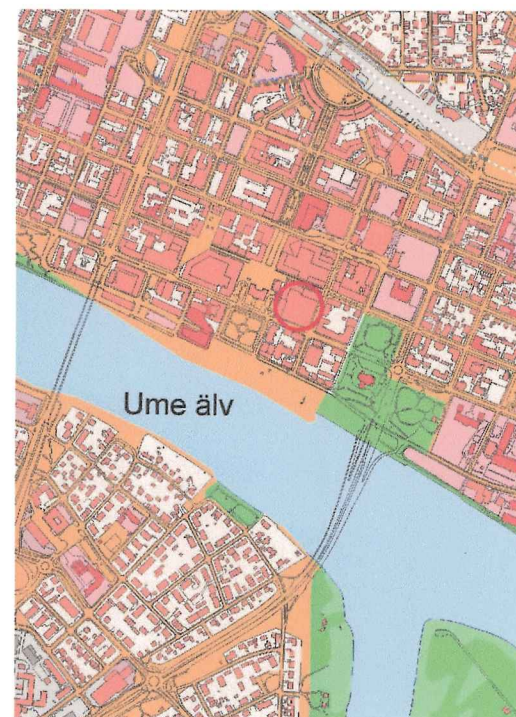
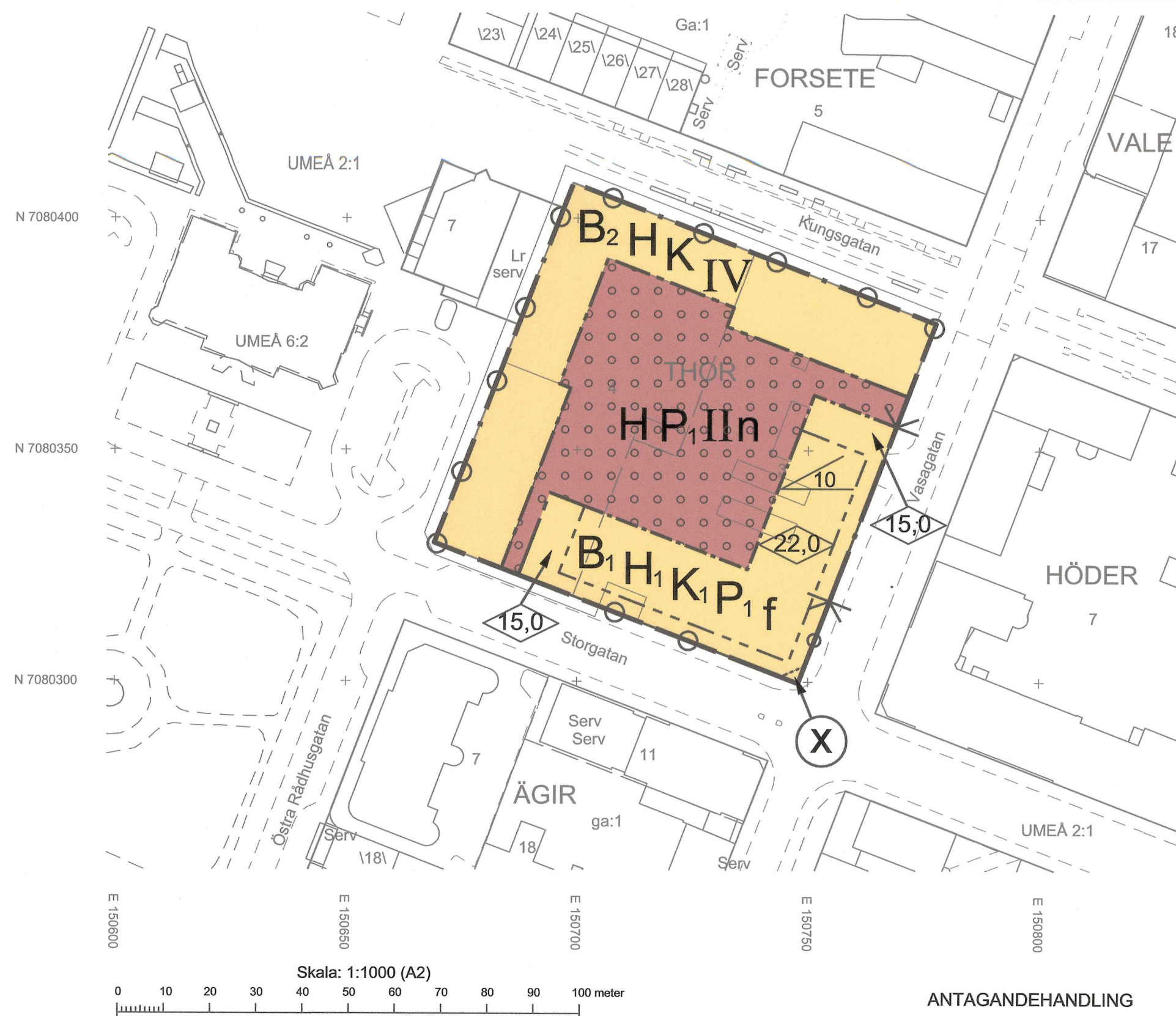




Orienteringskarta

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B ₁	Bostäder våning 3-6. Inom våning 5-6 indragna minst 3,6 meter från underliggande yttre fasadliv
B ₂	Bostäder våning 2-4
H	Handel
H ₁	Handel våning 1 (bv) - 2
K	Kontor
K ₁	Kontor våning 2-4
P ₁	Parkering våning 2

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

○ ○ ○ ○ ○ ○	Marken får överbyggas med bjälklag som medger planteringsbar friyta. Endast mindre byggnader för kommunikation och teknik får uppföras.
x	Mark som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE

n	Gemensam friyta med särskilda kvaliteter ska anordnas. Friyta ska omfatta minst 1/6 del av bostädernas totala yta (m ² BTA) och utföras i enlighet med gestaltungsprogrammets avsnitt "Utformning yttre miljö".
K — — — — K	Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

0.0	Högsta byggnadshöjd i meter
10	Maximal taklutning i grader
II, VI	Högst antal våningar
-	Eventuell balkong mot gata ska utföras helt indragen från fasadliv.
-	Skärmtak eller annan byggnadsdel får inte finnas lägre än 3,5 meter över gatumark.
-	Friskluftsintag ska, liksom frånluft från parkeringsdäck, placeras i taknivå.
f	Fasader ska utföras i enlighet med illustrationer, planbeskrivningens avsnitt "Gestaltning" samt gestaltungsprogrammets avsnitt "Byggnadens utformning".

STÖRNINGSSKYDD

Fordonsbuller

För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att:
 - en tyst sida med dygnsekvivalent ljudnivå om högst 45 dB(A) vid fasad skall eftersträvas och en ljuddämpad sida 45-50 dB(A) ska klaras.
 - den dygnsekvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överskrider 50 dB(A).
 Om den maximala ljudnivån vid uteplatser överstiger 70 dB(A) ska gemensam uteplats med dygnsekvivalent ljudnivå som inte överstiger 50 dB(A) anordnas.

Buller från fläktar etc.

Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad får inte överskrida 45 dBA dag- och kvällstid eller 40 dBA natttid.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter den dag planen vunnit laga kraft

Detaljplan för fastigheterna

THOR 3 och 4

inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, februari 2016

Reviderad, april 2016

Thomas Strömberg
Planchef

Patrik Forsberg
Planarkitekt

2480K-P16/27

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:

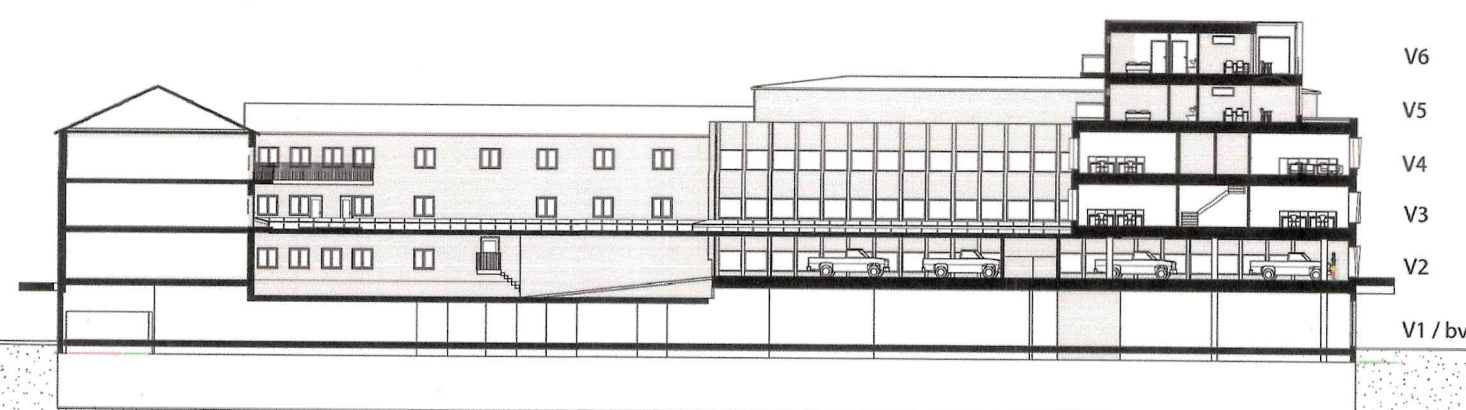
- plankarta med bestämmelser och illustrationer
- planbeskrivning
- gestaltungsprogram
- trafikbuller (bilaga)
- riksintresseanalys
- samrådsredogörelse
- utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2016-04-22, § 111

Laga kraft 2016-05-24

Vidimeras



Sektion a-a

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2014-11-24 BN-2014/01844

Reviderad

Anna Hultén
Lantmätare

Mätning: MU
Kartkonstruktion: NH

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

Höjdförskallning: Laserskannat 2013.

Ursprung: Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

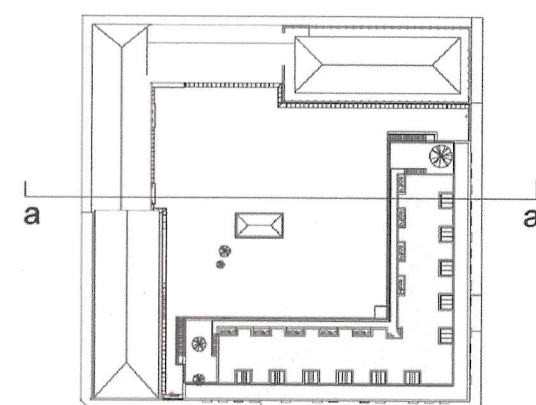
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:1000

BN-2014/00104

Plankarta ritad av
Carina Larsson



Situationsplan



Vy Storgatan/Vasagatan



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/00104

Datum: 2016-05-24

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheterna Thor 3 och 4 inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen antogs av Byggnadsnämnden 2016-04-22, § 111.

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

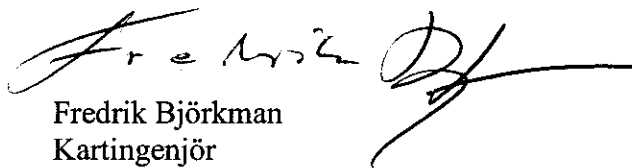
Länsstyrelsen beslutade 2016-05-11 att inte pröva kommunens beslut.

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-P16/27



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum

2016-05-11

Ärendebeteckning

404-3964-2016

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Thor 3 och 4 inom centrum i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2014/00104)

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2016-04-22, § 111 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.

Övrigt

Länsstyrelsen noterar, trots påpekanden under planprocessen, att planbestämmelserna fortfarande utgår från Boverkets allmänna råd om buller. Detta innebär att detaljplanen bl.a. inte möjliggör uppförande av bostäder på max 35 m² där bullernivåerna vid fasaden inte överskrider ekvivalent ljudnivån 60 dBA enligt den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

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

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt

Byggnadsnämnden

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

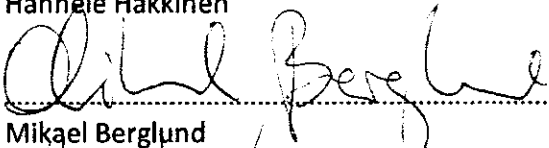
Plats: Saluten, Stadshuset

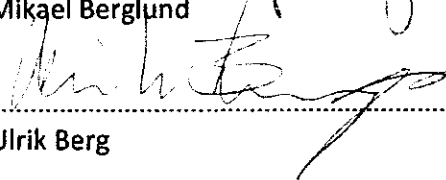
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Lennart Sandström (L), ersättare för Roger Persson (L)
 Eric Bergner (C)
 Igor Jonsson (M), ersättare för Felix Arnstedt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

Övriga deltagare: Se sidan två

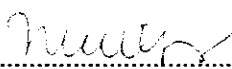
Utses att justera: Ulrik Berg

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, Bygglöv
Underskrift: 
 Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-04-22

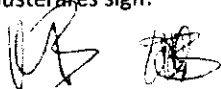
Övriga deltagare

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



Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-04-22

§ 111

Thor 3 och 4

Diariernr: BN-2014/00104

Detaljplan för Thor 3 och 4 – kontor och bostäder på befintligt parkeringsdäck

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Thor 3 och 4 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av några av de befintliga byggnaderna med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2016.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samråd och granskning har en samrådsredogörelse och ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår att granskningen endast medför några mindre kompletteringar i planbeskrivningen.

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

Kvarstående synpunkter

- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2016-04-22

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-04-01.

Antagandehandlingar

- Utlåtande, daterat april 2016
- Plankarta med planbestämmelser, daterad februari 2016, reviderad april 2016
- Planbeskrivning, daterad februari 2016, reviderad april 2016
- Gestaltningsprogram, daterat februari 2016, reviderat april 2016
- Samrådsredogörelse, daterad februari 2016
- Trafikbuller, daterad 2015-07-01
- Riksintresseanalys, daterad 2015-03-18.

Beredningsansvariga

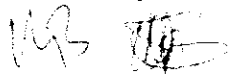
Tomas Strömberg, planchef/stadsarkitekt

Patrik Forsberg, planarkitekt

Beslutet ska skickas till

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

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

Diariennr: BN-2014/00104

Detaljplan för fastigheterna Thor 3 och 4 - kontor och bostäder på bef. parkeringsdäck

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av några av de befintliga byggnaderna med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2016.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Av de synpunkter som har inkommit under samråd och granskning har en samrådsredogörelse och ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår att granskningen endast medför några mindre kompletteringar i planbeskrivningen.

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

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från Föreningen för Byggnadskultur i Umeå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-04-01

Antagandehandlingar:

- Utlåtande, daterat april 2016

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/00104

- Plankarta med planbestämmelser, daterad februari 2016, reviderad april 2016
- Planbeskrivning, daterad februari 2016, reviderad april 2016
- Gestaltungsprogram, daterat februari 2016, reviderat april 2016
- Samrådsredogörelse, daterad februari 2016
- Trafikbuller, daterad 2015-07-01
- Riksintresseanalys, daterad 2015-03-18

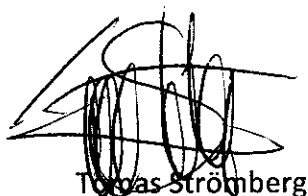
Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, planchef/stadsarkitekt

Patrik Forsberg, planarkitekt

Beslutet ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheterna **Thor 3 och 4** inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

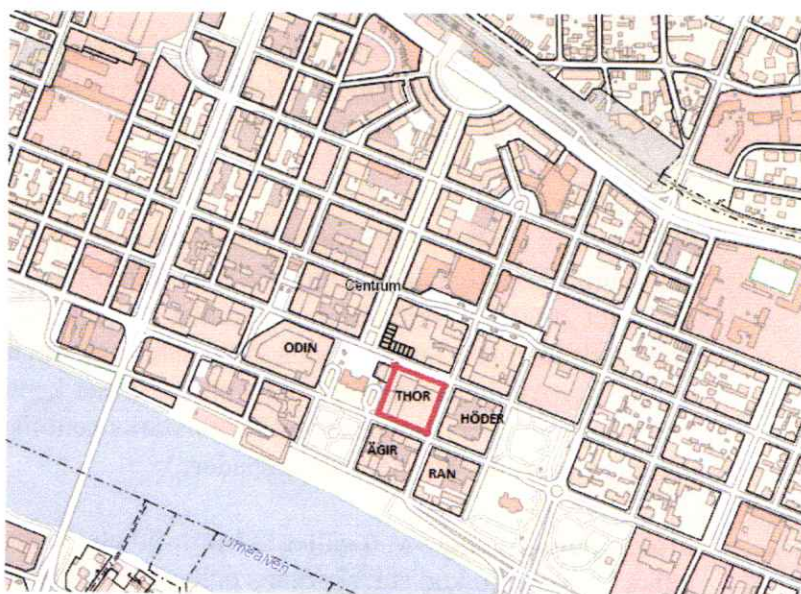
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Riksintresseanalys
- Trafikbuller (bilaga)

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av några av de befintliga byggnaderna med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Umeå och omfattar hela kvarteret Thor dvs fastigheterna Thor 3 och 4. Kvarteret avgränsas av Kungsgatan, Vasagatan, Östra Rådhusgatan/Rådhusstorget och Storgatan. De två fastigheterna inom kvarteret är i enskild ägo.



RIKSINTRESSEN

Kvarteret Thor ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintresset benämns *Centrala Umeå* och beskrivs av länsstyrelsen i en skrift med samma namn.

En riksintresseanalys har upprättats av Umeå kommun / Detaljplanering. Länsstyrelsen har den 9 april 2015 yttrat sig över denna analys och instämmer med bedömningen att detaljplanens genomförande endast medför obetydlig inverkan på riksintresset. Då påverkan på riksintresset kommer att behandlas i planbeskrivningen och i gestaltungsprogrammet, behöver planen inte bli föremål för en fördjupad kulturmiljöstudie.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN*Byggnadsnämnden*

Efter ansökan från fastighetsägaren beslutade byggnadsnämnden genom ett planbesked den 23 april 2014 § 88 att påbörja planläggning av fastigheterna Thor 3 och 4.

*Detaljplaner**Gällande detaljplan*

För planområdet gäller stadsplanen *Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Thor* fastställd 29 augusti 1961 (2480K-P74/1961). Inom kvarteret Thor medger gällande plan bostads- och handelsändamål i upp till tre och fyra våningar längs Östra Rådhusgatan samt bostads- och handelsändamål med slutet byggnadssätt i upp till fyra våningar längs Kungsgatan. Planen medger också en överbyggd gård i en våning i kvarterets inre.

Tidigare ej faställd detaljplan

Ett tidigare av kommunfullmäktige antaget förslag till detaljplan överklagades och upphävdes av Länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut föregicks av ett rege-ringsbeslut den 25 oktober 2012.

Översiktsplaner

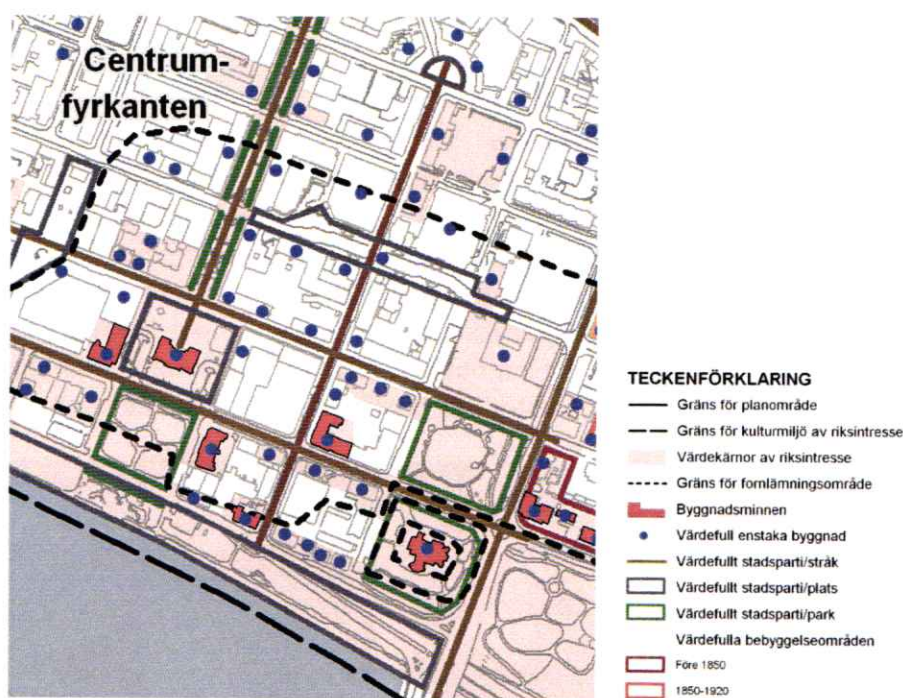
Planområdet ingår i *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 2011. Enligt denna fördjupning innebär scenariot 2050 "en fördubbling av antalet bostäder och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna". Stadskärnans viktigaste funktion är att vara en attraktiv mötesplats (...) och som därför ska ha plats för mer handel och nya centrumskapande verksamheter. Stadens identitet förstärks genom att varsamt förädla stadsdelarnas karaktär och märkesbyggnader."

I fördjupningen anges vad gäller kulturmiljö att "Genom att tillvarata Umeås unika kulturmiljö kan stadskärnans och centrumstadsdelarnas identitet stärkas. Förtätning är möjlig inom riksintresset Centrala Umeå, under förutsättning att det görs på ett hänsynsfullt sätt där kvalitet och gestaltning får väga tungt."

Som förhållningssätt nämns bl.a. ”Ny- och påbyggnader i eller nära kulturmiljöer av riksintresse föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med kulturmiljöns eller befintliga byggnaders värden.”

En *Kulturmiljökart*a pekar bl.a. ut dessa värdefulla bebyggelsemiljöer:

- Storgatan, Rådhusstorget och Rådhusparken anges som *Värdekärnor av riksintresse*,
- Vasagatan och Storgatan anges som *Värdefullt stadsparti/stråk*,
- Byggnaden i hörnet Östra Rådhusgatan/Kungsgatan inom Thor 4 anges som *Värdefull enstaka byggnad* (blå prick),
- Flera *Värdefull enstaka byggnad* (blå prick) i anslutning till kvarteret Thor,
- Gamla Riksbanken (Höder 7), Handelsbanken (Ägir 7), Rådhuset och Sparbanken (Odin 3) är byggnadsminnen.



Kulturmiljökart (Ur FÖP 2011)

Byggnadsordning

I *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten* (2014) anges bl.a. i avsnittet om Vasagatan:

- ”De förslummade p-däcksutfarterna mot gatan omgestaltas och förädlas så att större trafiksäkerhet uppnås och så att stadsbilden blir estetiskt tilltalande.
- Gaturummet kompletteras med alléträd där sådana saknas och är möjliga att placera med hänsyn till p-däcksutfarter och eventuella busshållplatser.”

Byggnaden inom Thor 4 karaktäriseras som f.d. varuhuset Tempo, med ”...en enkel men vacker fasad av rött tegel, tvåluftsfönster med utkragade omfattningar i vån 1 tr. Björn Hedvall 1946.”

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnad, Umeå kommun.

Bedömningen är att planen *inte* innebär betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 1 – 22 december 2014.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar i ett yttrande den 8 december 2014 kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen konstaterar att det finns faktorer med risk för miljö- och hälsopåverkan beträffande riksintresset kulturmiljö, miljökonsekvenser samt trafik och buller. Länsstyrelsen förutsätter att dessa utreds i kommande planhandlingar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Stadsbild idag

Planområdet har ett centralt läge i centrumfyrkanten. Storgatan, stadens ursprungliga entré- och genomfartsgata, utgör en av Umeås viktigaste stadsmiljöer. Kvarteret Thors närmaste omgivning utgörs av två- till fyrvåningshus varav flera äldre byggnader med höga kulturvärden, bl.a Rådhuset, Handelsbanken, gamla riksbanken och gamla apoteket inom kv Ägir. De flesta av byggnaderna har butiker, restauranger, kontor eller annan verksamhet i bottenvåningen, kontor och bostäder i de övriga våningarna.



Kungsgatan idag



Storgatan idag

Kv Thor inrymmer idag butiker, kontor och bostäder, men även en restaurang, tandläkare mm. Bebyggelsen varierar i höjd, mellan en och fyra våningar, varav de lägsta byggnaderna vetter mot Storgatan och Vasagatan. Kvarterets inre består av en överbyggd gård med butiker i markplan och fordonsparkering på det övre planet. Butikerna finns i huvudsak i entréplanet längs Rådhusorget och Kungsgatan samt längs en del av Storgatan.

Parkeringarna på den överbyggda gården nås via två ramper från Vasagatan. Varuintag till butikerna och övriga verksamheter sker i huvudsak också från Vasagatan.

I stadsbilden har kvarterets hörn mot Storgatan/Vasagatan framstått som ett förvånansvärt obearbetat hörn i ett viktigt centralt läge. Fasaden mot Storgatan är delvis försedd med skyltfönster medan övriga delar är slutna. Särskilt har den största delen av fasaden mot Vasagatan, med leveransportar och fordonsramper, karaktären av baksida.



Vasagatan idag

Kulturmiljö

Kulturmiljövärdena i de omgivande kvarteren påverkas inte nämnvärt av planens genomförande. Riksintresseanalysen (se under Riksintressen!) har, med undantag för hushöjden som överstiger befintliga byggnaders, visat på i huvudsak *obetydlig inverkan* på kulturmiljön. Analysen har också visat på möjligheten till *positiv inverkan* genom att fasaderna mot Vasagatan utformas mer inbjudande och estetiskt tilltalande.

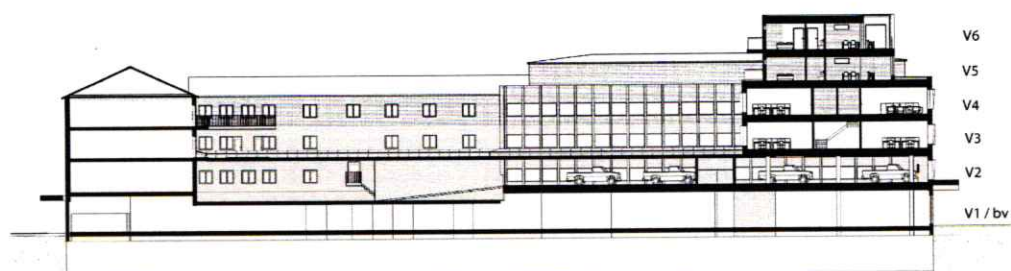
FÖRÄNDRINGAR

Nybyggnad

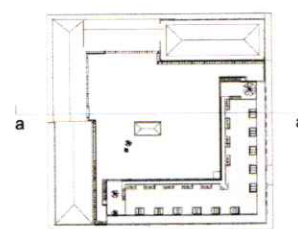
Planförslaget medger att de befintliga, lägsta delarna av kvarteret, de södra och östra, byggs på med kontor (våning 3-4) och bostäder (våning 5-6) till totalt sex våningar.

Byggnaden planeras som en påbyggnad av den befintliga bottenvåningen och kontors- och bostadsvåningarna får inte sammanbyggas med de befintliga byggnaderna längs Kungsgatan och Rådhusstorget/Östra Rådhusgatan. Av bl.a stadsbildsskäl ska den nya byggnadens övre våningar byggas indragna.

Planen medger också överbyggnad av de befintliga parkeringsytorna (våning 2). Denna möjlighet att bygga över det inre av fastigheten med ytterligare en våning ökar således denna del till två våningar. Parkeringsytorna planeras omfatta hela det befintliga p-däcket, dvs även ytor under den nya byggnaden.



Sektion a-a



Situationsplan



Vyer planerad byggnad från Storgatan/Vasagatan.

Den nya byggnaden ska utformas med högt ställda kvalitetskrav på gestaltning och utförande. Ambitionen är att åstadkomma en byggnad med tydlig identitet, förankrad i befintlig stadsbild, men också med ett framåtblickande uttryck. För

att åstadkomma detta gäller att även byggnadsdetaljer ska ges en samordnad utformning med stor känslighet i utförande och materialval.

Byggnaden ska utformas med en tydlig sockelvåning med öppet utförande och i ett estetiskt samspel med omgivande byggnader. Utformningen regleras bl.a. i planbestämmelserna och i ett särskilt gestaltungsprogram.

Totalt medger detaljplanen nya kontorsytor (våning 3-4) om ca 4000 m² bruttoarea (BTA) och bostäder (våning 5-6) om 2800 m² bruttoarea (BTA). Det överbyggda parkeringsplanet omfattar därutöver cirka 4900 m², möjligt att omvandla till kontors- eller butiksytor.

Befintliga byggnader

Detaljplanen bekräftar volymerna och de pågående verksamheterna i de befintliga byggnaderna: fyra våningar (IV), handel (H), i övrigt kontor och bostäder (KB₁).

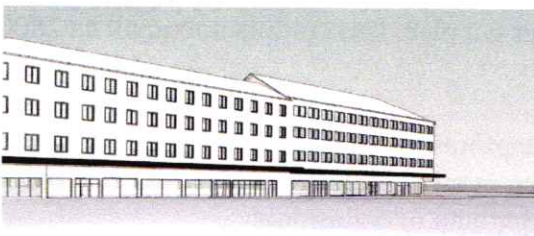
Tillgänglighet

Entréer till nya kontor och bostäder planeras från Storgatan och Vasagatan, men också från det överbyggda parkeringsdäcket och gården. Entréerna bör markeras tydligt i fasader och ges ett välkomnande utförande med uppglasade partier. Entréer av olika dignitet bör ges motsvarande uttryck i fasaden.

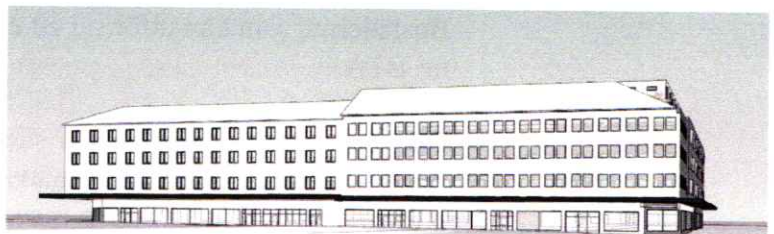
Det befintliga antalet varuintag till verksamheterna i kvarteret och ramper till parkeringsdäcket från Vasagatan bör reduceras. De bör också integreras bättre än idag i kvarterets nya gestaltning och i stadsbilden.

Gestaltning

Kvarteret ligger centralt i Umeå och nära flera särskilt värdefulla byggnader som utgör kulturmiljövärden av riksintresse. Den nya påbyggnaden kommer att vara väl synlig från vissa närliggande gator och påverka stadsbilden. Från Rådhusorget kommer dock påbyggnaden inte att synas, däremot i någon mån från Storgatan/Stora hotellet (se bilder nedan!).



Modellvy från Rådhusorget



Modellvy från Stora hotellet



Vy idag från Rådhusstorget



Vy idag från Stora hotellet

Den nya exploateringen inom kvarteret ska utföras med hög arkitektonisk ambition och kvalitet och infogas med omsorg i stadsmiljön. Den ska också samspela med de omkringliggande äldre byggnaderna.

I enlighet med den fördjupade översiktsplanen har ett gestaltungsprogram upprättats. Programmets syfte är främst att säkra en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga planhandlingarna med konkreta beskrivningar samt ge exempel på planbestämmelsernas inriktning. Gestaltungsprogrammet är en del av detaljplanen och har tagits fram för att föra ett resonemang kring utformningsfrågorna. Programmet gäller i huvudsak den nya bebyggelsen, men berör även förhållandet till stadsbild, gator, riksintresset och de närliggande byggnadsminnena.

Den nya byggnaden kan enligt planförslaget uppföras till en höjd om totalt sex våningar över gatunivån. Den blir därmed något högre än övrig bebyggelse inom kvarteret. Sex våningar är också högre än flera byggnader i den närmaste omgivningen, men inte högre än bebyggelsen inom kv Forsete, kv Odin, Heimdal (Väven) m.fl. Inom kvarteren Höder och Ran finns också byggrätter i upp till åtta våningar.

Bostäder

Detaljplanen medger bostäder i de två översta våningsplanen, våningarna 5-6. Bostäderna, som kan utföras i ett eller två plan, kan omfatta maximalt ca 2800 m² BTA.

De två våningarna för bostäder ska uppföras indragna från de yttre fasadliven minst 3,6 meter. Utformningen av den översta våningen ska utföras med helt indragna balkonger/terrasser, med eller utan överglasning.

Bostäder kan också medges i våningarna 3-4. Omfattningen kan maximalt bli ca 4000 m². Eventuella balkonger mot gator i våningarna 3-4 ska utföras helt indragna vilket regleras i en planbestämmelse. Totalt medger således planen ca 6800 m² BTA bostäder.

Samtliga bostäder ska utformas enligt gällande bestämmelser och förordningar om bullerstörningar vilket innebär att åtminstone lägenheter större än 35 m²

måste utföras med en s.k. tyst sida. Bestämmelserna är redovisade på plankartan.

Friytor

Gällande friytenorm för centrumfyrkanten är 1/6 av bruttoarean (BTA) vilket innebär en friyta på omkring 470 m² för bostäderna i våning 5-6. Om bostäder blir aktuellt även i våning 3-4 behövs ytterligare friyta om ca 670 m².

Totalt kan således friyta om knappt 1200 m² bli aktuell.

Eftersom möjlighet att skapa friyta på normal marknivå saknas kan möjligtvis mindre friyta godtas om den på ett kvalitativt likvärdigt sätt tillgodoses i byggnadens utformning. Detta kan ske genom att lägenheterna ges tillgänglighet till generösa och gemensamma terrasser. Sådana terrasser är illustrerade i den tänkta byggnadens gavlar. Om en terrass mot Storgatan utförs som friyta måste den avskärmas mot buller.

Detaljplanen ger också möjlighet att bygga över det idag öppna parkeringsdäcket vilket kan medföra ett nytt gårdsbjälklag som kan användas för att tillgodose friytebehovet. För att uppfylla kraven på solighet måste denna friyta anordnas i ett väl avvägt läge i den norra delen (se skuggstudier!). För att uppfylla kraven på barns upplevelser av årstider mm ska minst den del av bjälklaget som ska inräknas i friytan vara planteringsbart (se gestaltungsprogrammet!). Bjälklaget ska således i denna del konstruktivt utföras för att klara påfyllnader för planteringar i form av gräsytor och buskar.

En ny gård kan omfatta cirka 2500 m² och ger således möjlighet att inrymma den totala friytan inklusive behovet för befintliga lägenheter.

Kontor

I våning 3-4 medges kontor om maximalt cirka 4000 m².

Tillgänglighet

Lokaler, lägenheter och samtliga friytor ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

Trafik och parkering

Infarter

Varustransporter till kvarterets verksamheter är även fortsättningsvis planerad att i huvudsak ske via varuintag längs Vasagatan. Antal varuintag planeras dock att reduceras till ett enda liksom tillfartsramporna till/från parkeringsdäcket. För att säkra situationen utvidgas utfartsförbudet i gällande plan till att omfatta en större del av kvarteret. Planbestämmelsen innebär förbud för fordon att passera.

Luft

Den del av Storgatan som ansluter till planområdet har idag höga värden av kvävedioxid (NO₂) i gatunivån. Umeå kommun antog 2007 ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljökvalitetsnormen för kvävedioxid. Programmet redovisar ett flertal åtgärder för att minska eller omfördela utsläpp av NO₂, varav ett stort

antal åtgärder redan är genomförda eller pågår. Mätningar från 2004/2005 visar att gränsvärdet på $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ överskrids under 10 dygn. Årsmedelvärdet ligger på $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Åtgärdsprogram 2007).

Genomförandet av planförslaget innebär att trafiken förändras marginellt på Vasagatan och Storgatan. Det innebär att utsläppen av luftföroreningar i närområdet inte förändras i förhållande till dagens situation.

Föreslagen detaljplan bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids.

Luftkvaliteten på gården bör inte försämrats genom utsläpp och tilluft bör inte hämtas från Storgatan. Till- och frånluftaggregat bör därför placeras i nivå med byggnadernas tak. Detta regleras i planbestämmelserna under *Utformning*.

Kollektivtrafik

Det centrala läget innebär hög tillgänglighet till kollektivtrafik.

Parkering bilar

Samtliga parkeringar inom kvarteret finns idag på den överbyggda gården. Dagens parkeringsyta inrymmer 160 parkeringsplatser varav 110 platser är allmänna. För att täcka behovet för kvarterets nuvarande verksamheter och bostäder är ytterligare 59 parkeringsplatser friköpta genom avtal med kommunen.

Beroende av slutgiltiga lägenhetsstorlekar medför den nya byggnaden ett behov av ytterligare ca 13-17 parkeringsplatser för bostäderna i våning 5-6. För kontoren i våning 3-4 krävs 40 platser. Den nya byggnaden tar ett visst utrymme i anspråk från parkeringsdäcket och nyexploateringen medför således ett behov att friköpa ytterligare platser.

Parkeringsnormen enligt gällande fördjupad översiktsplan är för kontor inom Centrumfyrkanten 10 platser/1000 m² BTA. Av dessa ska de anställdas platser, 9 st, friköpas, resterande besökandeplats kan också friköpas.

För bostäder ska 0,6-0,75 bilplatser/lägenhet anordnas, för rörelsehindrad ska bilplats finnas inom 25 meter från bostadsentré. För eventuellt nya butiker ska 22 bilplatser/1000 m² BTA anordnas.

Parkering cyklar

Bostäder

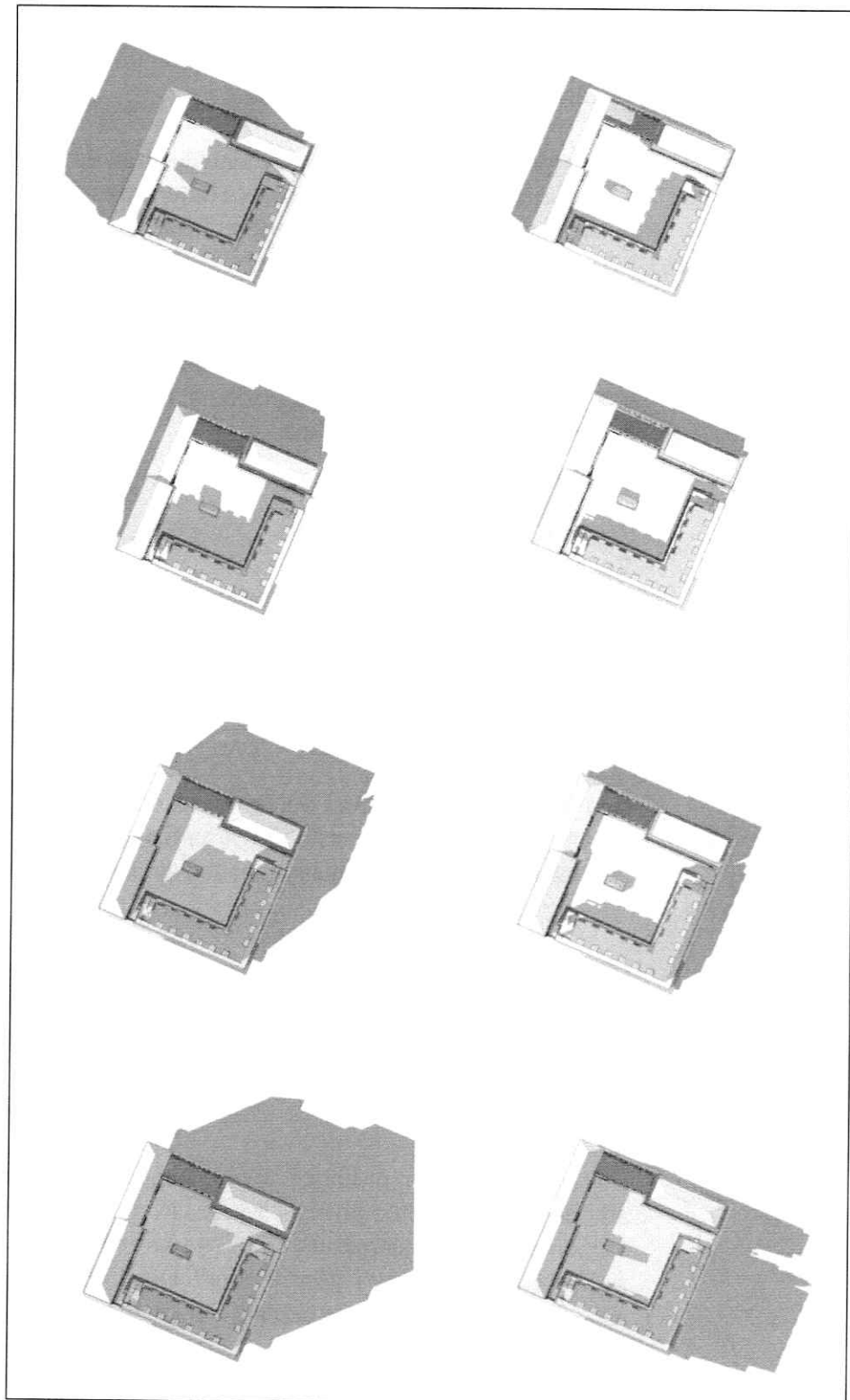
För cyklister ska 2,5 cykelplatser / lägenhet anordnas inom fastigheten (FÖP aug 2011). För 22 lägenheter ska således 55 cykelplatser anordnas.

Kontor

För cyklister ska 13-20 cykelplatser/1000 m² BTA anordnas inom fastigheten (FÖP aug 2011). Fullt utnyttjad byggrätt om 4000 m² kontor medför således 52-80 cykelplatser.

Klimat och ljusförhållanden

En skuggstudie (se nedan!) visar minimala skuggor på gården dagtid vid sommarsolståndet (midsommar). Samtidigt är åtminstone någon av de tänkta



Vår- och höstdagjämning,
09.00, 12.00, 15.00 och 16.00

Sommarsolstånd,
09.00, 12.00, 15.00 och 18.00

terrasserna soliga. Vid vår- och höstdagjämning skuggas största delen av gården under dagtid.

Planförslaget innebär således en måttligt negativ påverkan på klimatet genom att de föreslagna byggnadsvolymer till största delen bara skuggar de inre delarna av kvarteret. Utanför kvarteret kan planen innebära något förändrade ljusförhållanden längs Vasagatan.

Kungsgatan berörs dagtid inte av skuggor från de tänkta nya byggnaderna. Lägenheter längs Vasagatan, inom kv Höder, samt lägenheter och kontor med fönster in mot gården inom kvarteret Thor, kommer att påverkas måttligt negativt av skugga från nya byggnader.

En påbyggnad av den befintliga gårdsöverbyggnaden kan medföra igensättning av ett stort antal fönster eller åtminstone betydligt sämre ljusvärden i lägenheter och lokaler i de befintliga byggnaderna. Sannolikt måste vissa rum i lägenheter, framför allt i plan 2 (1 tr), utgå.

Störningar

Buller trafik

Utförd trafikbullerberäkning (Tyréns 2015-07-01), som grundar sig på Trafikverkets prognosticerade trafikflödesvärden för år 2030, visar att ljudnivån vid bostädernas fasader mot Storgatan kan komma att uppgå till 59-62 dBA_{ekv} dvs den överstiger riktvärdet 55 dB(A)_{ekv}. För indragna lägenheter blir ljudnivån något lägre än 59-62 dBA_{ekv}.

Den "tysta sidan" erhåller i beräkningarna 34-41 dBA, dvs värdena understiger riktvärdet 55 dB(A). Förutsättningarna för ett avsteg från allmänna rådets huvudregel för den aktuella påbyggnaden av bostäder bedöms därmed vara uppfylla.

Boverkets Allmänna råd 2008:1 anger att avsteg från ovanstående riktvärde för bostäder endast bör medges i vissa fall under förutsättning att en s k tyst sida, eller åtminstone en ljuddämpad sida, kan åstadkommas. Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör också vara vända mot den tysta eller ljuddämpade sidan.

En förutsättning för att kunna göra avsteg från allmänna rådets huvudregel är att den nya bostaden uppförs i "större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t ex ordnad kvartersstruktur" eller "vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivstråk i större städer". Detaljplanering anser att förutsättningarna för att göra avsteg för den aktuella påbyggnaden är uppfylla.

På bostadsvåningarna visar bullerberäkningen på maxljudnivåer som överstiger 70 dBA. För att kompensera för denna höga nivå ska gemensam bullerskyddad uteplats/friyta åstadkommas. Detta är möjligt på den inre delen av terrassen mot Vasagatan (66-72 dBA_{max}) och/eller på den nya gården.

Buller från fläktar etc

Ljudnivåer från fläktar eller andra tekniska aggregat på gården bör dokumenteras och åtgärdas. De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad på befintliga och tillkommande bostäder bör inte överskrida Boverkets rekommendationer i *Vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*: 45 dBA dag och kväll (06-22) och 40 dBA natt (22-06). Riktvärdena medtas i planbestämmelserna under rubriken *Störningsskydd*.

Föroreningar

I vissa delar av fastigheterna har fogmassor innehållande PCB påträffats. Sanering har utförts under 2014, men då situationen är oklar bör en nyinventering göras.

Geoteknik och miljöteknik

De geotekniska förhållandena ska klarläggas i bygganmälan. Samråd med kommunens bygginnspektion ska hållas angående eventuella geotekniska undersökningars omfattning.

Avfall

För avfallshantering ska anvisningar i aktuell NOA beaktas.

Brandspridning

Särskilda åtgärder för brandskydd och brandspridning ska klargöras i bygganmälan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR**Administrativa frågor****Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av några av de befintliga byggnaderna med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Fastigheten Thor 3 ägs av Tor Kommanditbolag, Umehus AB. HJ Fastigheter i Umeå AB har under planprocessen fått lagfart på Thor 4.

För att ägoförhållandena av ny bebyggelse ska överensstämja med fastighetsindelningen kan fastighetsbildning komma att krävas. De fastighetsrättsliga förhållandena kan, efter prövning i lantmäteriförrättning, förändras med stöd av de lagparagrafer som finns i fastighetsbildningslagen och anläggningslagen, t.ex. genom 3D-fastighetsbildning.

Friytor för ny bebyggelse kan tillgodoses ovanpå den överbyggda parkeringen. Anläggningar som ska nyttjas gemensamt av flera fastigheter bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

I södra hörnet på fastigheten Thor 4, inom område markerat med x i plankartan, kan servitut bildas för gångväg antingen genom avtalsservitut eller genom lantmäteriförrättning.

Den tomtindelning som gäller för kvarteret, akt 2480K-94/1951, upphör att gälla i och med planens antagande.

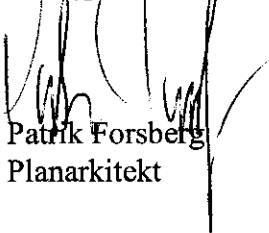
Planeekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med Umehus AB. Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

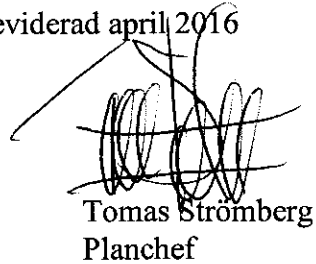
MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats i samarbete med fastighetsägarens, Umehus AB:s, representant Nils Johansson med arkitekt SAR/MSA Roland Lundberg, TM-konsult. TM-konsult har också svarat för de illustrationer som visar den tänkta nybyggnaden. Kajsa Dahlberg, Kommunala Lantmäteriet, har ansvarat för genomförandefrågorna och plankartan har ritats av Carina Larsson.

UMEÅ KOMMUN i februari 2016, reviderad april 2016
Detaljplanering



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

Antagandehandling

GESTALTNINGSPROGRAM

**Detaljplan för fastigheterna THOR 3 och 4 inom
Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län**



INLEDNING

Gestaltningens syfte är främst att ange en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga detaljplanehandlingarna med konkreta beskrivningar av byggnads- och gårdsgestaltningen. Programmet, som är en del av detaljplanen, beskriver den nya byggnaden, byggnadens förhållande till befintliga byggnader inom och utanför kvarteret samt påverkan på stadsbild och gaturum. Programmet beskriver också behandlingen av gården och fastighetens avgränsning.

Gestaltningens program ska utgöra ett för kommunen och byggherren gemensamt underlag för fortsatt gestaltningens arbete, vid projektering och i hantering av bygglov. För att genomförandeprocessen ska underlättas beskrivs bärande gestaltningens idéer och medel för att uppnå dessa.

Programmet som helhet är en beskrivning av kommunens och fastighetsägarens gemensamma ambitionsnivå. Generella och specifika riktlinjer redovisas för fortsatt gestaltningens arbete. Bygglovshandlingar ska utformas i linje med intentionerna i programmet.

Programmet är upprättat som en del av detaljplanens samrådshandlingar. Programmet har stöd i översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*: "Ny bebyggelse i och i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltningens program 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" (sid 37).

Då detaljplanen inte medger några ytterligare nya byggrätter utöver den aktuella nybyggnaden mot Storgatan och Vasagatan, begränsas gestaltningens program till denna.

BYGGNADENS UTFORMNING

I den känsliga kulturmiljön ställs höga krav på byggnadens arkitektoniska kvalitet. Kraven innebär att fasaderna ska utformas med stor omsorg och med gedigna material. Arkitektonisk kvalitet innebär också att byggnaden ska ges en elegant utformning, av såväl fasadytor som detaljer.

Byggnadens placering

En del av bebyggelsemönstret i kvarteren i centrum, är placeringen av byggnadskropparna i fastighetsgräns mot gatorna. För att överensstämma med detta mönster ska därför den nu aktuella byggnaden placeras i liv med de angränsande byggnaderna inom fastigheten.

Byggnadens volym

Av stadsbilda- och kulturmiljöskäl ska den nya byggnaden i volym och höjd anpassa sig till angränsande byggnader inom kvarteret. Byggnadens höjd ska uppfattas som naturlig i sitt sammanhang och i möjligaste mån inte vara synlig från t ex Rådhusorget.

Byggnaden ska från angränsande gator inte uppfattas alltför hög. Av bl.a. det skälet ska de översta två våningarna utföras indragna och förses med flackt tak. De indragna våningarna medför också mindre skuggning av gatumiljöerna. Tekniska utrymmen etc får inte överskrida den takvinkel och de byggnadshöjder som framgår av planbestämmelserna.



Vy mot Storgatan/Vasagatan

Fotomontage: TM

Överbyggnaden av parkeringsdäcket (vån 2) kommer att ansluta till de befintliga byggnaderna. Den nya byggnadens övriga våningar ska inte ansluta direkt mot befintliga byggnader inom kvarteret.

Utformningen av hörnet Storgatan/Vasagatan är av särskild betydelse och ska markeras genom avfasning i markplanet. I våningarna för parkering och kontor ska resterande del av byggnaden i detta hörn utformas som ett normalt 90 graders hörn.

Byggnadens arkitektur

Förutom placering och volym är den nya byggnadens övriga estetiska uttryck av stor betydelse för den framtida upplevelsen av stadsmiljön och den angränsande kulturmiljön. Det är därför viktigt att den nya byggnaden ges ett stadsmässigt och värdigt intryck.

Material och kulörer

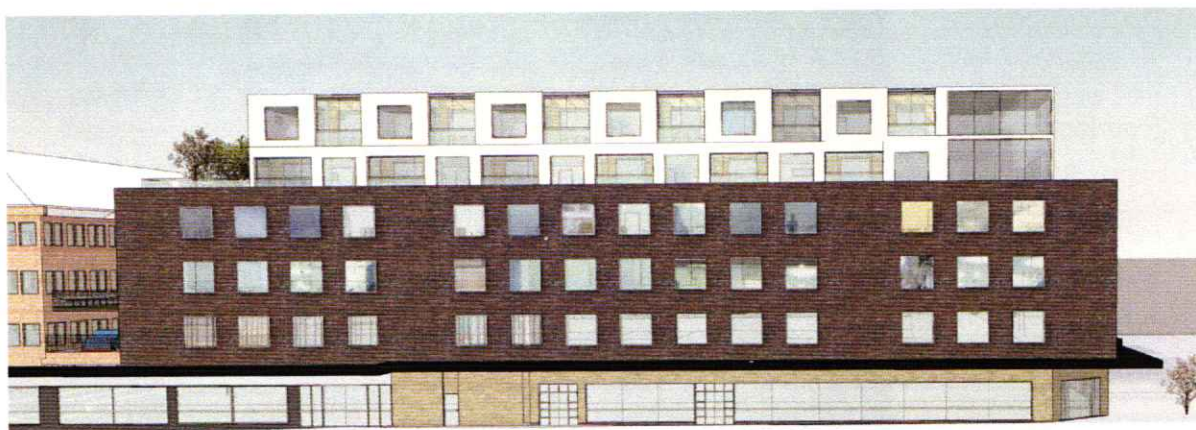
Fasadmaterialen ska vara vackra, gedigna och beständiga över tiden. För att motverka oroliga fasader ska antalet material och kulörer begränsas.

Bottenvåningen är avsedd för butiker, men här kommer också entréer till kontor och lägenheter att finnas liksom uppfart till p-däck, inlastnings- och soprumsportar. I så stor utsträckning som möjligt ska fasaderna utgöras av uppglasningar. Slutna fasadytor

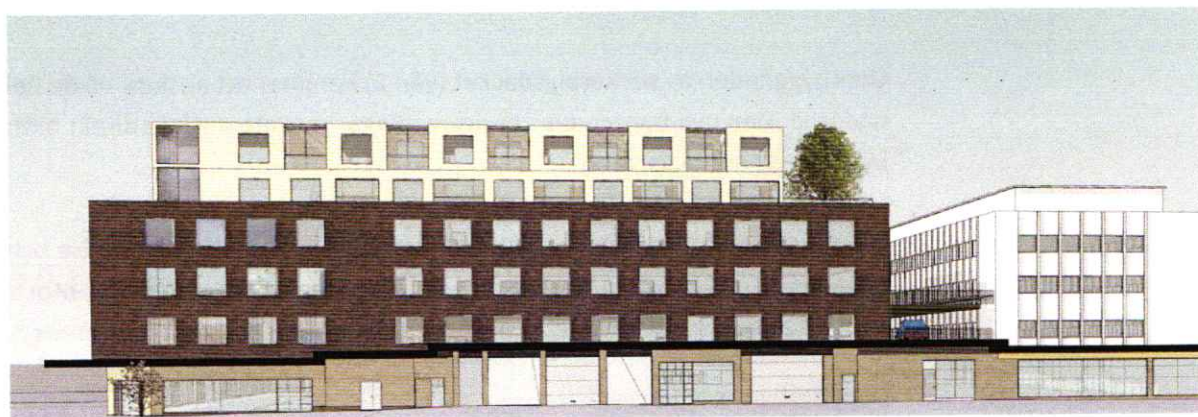
ska täckas med ljus polerad/slipad sandsten. Omfattningar av skyltfönster och övriga fasadpartier ska utföras i rostfritt högblankt stål och med rostfria bleck.

Slutna dörrar och portar bör kulörmässigt integreras i byggnaden och utföras i kulör så nära fasadmaterialens kulör som möjligt.

Eventuella skärmtak längs butiksfasaderna ska utföras täta. De får inte placeras lägre än 3,5 meter över marken. Den mest synliga delen av skärmtaken, undersidan, ska kläs med spontad teak-panel eller annat likvärdigt material. Den synliga yttre kanten ska kläs med koppar medan översidan kan beläggas med t.ex. papp. Stuprör bör utföras i rostfritt stål.



Fasad mot Storgatan



Fasad mot Vasagatan

I kontors- och p-däcksvåningarna, v 2-4, ska fasadmaterialet vara tegel i mörk rödbrun kulör av fabrikat Petersen Kolumba nr 43 eller likvärdigt (mörk sten med låg bygghöjd men något längre än standard). Murfogarna ska vara färgade i kulör lika stenen. Skiftgången ska utföras i s.k. vilt förband eller likvärdigt.



Tegel Petersen Kolumba 43



Utkragande fönsteromfattningar

Teglets relativt mörka ton ska i våningarna 3-4 balanseras av ljusa, utkragande bur-språksliknande fönster och fönsteromfattningar (se bild ovan!). Omfattningarna kan vara utförda i aluminium eller rostfritt stål. I p-däcksvåningen, vån 2, ska öppningarna i fasad ges likadant utseende, men istället för glas kan de försees med raster av sträckmetall eller annat genomsiktligt material. För att ge liv åt fasaden kan fönsteromfattningarna ges en oregelbunden lutning.

Om utvändigt solavskärmning blir aktuell bör detta utföras med utvändiga jalousier i mot fasaden väl avvägd kulör.

Om bostäder blir aktuella i våningarna 3-4 ska eventuella balkonger mot gatorna utföras helt indragna. Av stadsbildsskäl ska de således inte kraga ut över gatumarken.

Bostadsvåningarna 5-6 ska exteriört utföras i ljus puts med slät struktur, alternativt i zinkplåt, koppar eller mässing. Indragna väggar vid balkonger eller terrasser ska kläs med lärk- eller teakträ. Krönbeslag ska utföras lika fasadmaterial eller i målad plåt lika puts. Fönsteromfattningar ska utföras lika fasadmaterial alternativt i gråvit aluminium eller trä.

Räcken till balkonger och terrasser ska utföras genomsiktliga i t.ex. glas, lackerat stål eller lackerad aluminium. Över balkonger och terrasser kan eventuellt lätta och smäckra tak eller pergola utföras.

De flacka taken, maximalt 10 graders lutning, kan täckas av dubbelfalsad bandtäckt plåt, sömsvetsad rostfri plåt, papp, gummiduk eller sedum. Synliga detaljer av tak ska kläs in med material som överensstämmer med takmaterialet eller som återkommer i byggnadens yttre.

För eventuellt synlig avvattning ska samma materialval som för takdetaljer gälla.

Genomföringar av tak eller väggar av t ex ventilationsdon ska också utföras i material och kulör väl anpassat till övriga material.

UTFORMNING YTTRE MILJÖ

Gård

För bostäderna ska gemensam friyta med storlek enligt planbeskrivningen anordnas. Godtagbar friyta kan anläggas i form av terrasser i direkt anslutning till bostadsvåningarna eller inom den gård som en överbyggnad av parkeringsdäcket möjliggör.

De markytor inom fastigheten som ska utgöra friyta för bostäderna ska planteras med gräs, buskar och träd. Planterbarheten på gårds- och terrassbjälklag beror på bjälklagens tekniska utförande. För gräs och låga perenner behövs minst 15 cm jordmaterial. För att större permanenta och livskraftiga växter, små träd och höga buskar, ska kunna planteras måste ordentlig lokal markuppfyllnad ske, sannolikt minst 60 cm.

Vegetationen bör till viss del fungera som rumsavskiljande element, mot eventuella helprivata ytor (balkonger och eventuella uteplatser) och mot eventuellt icke-planterade gårdsytor.

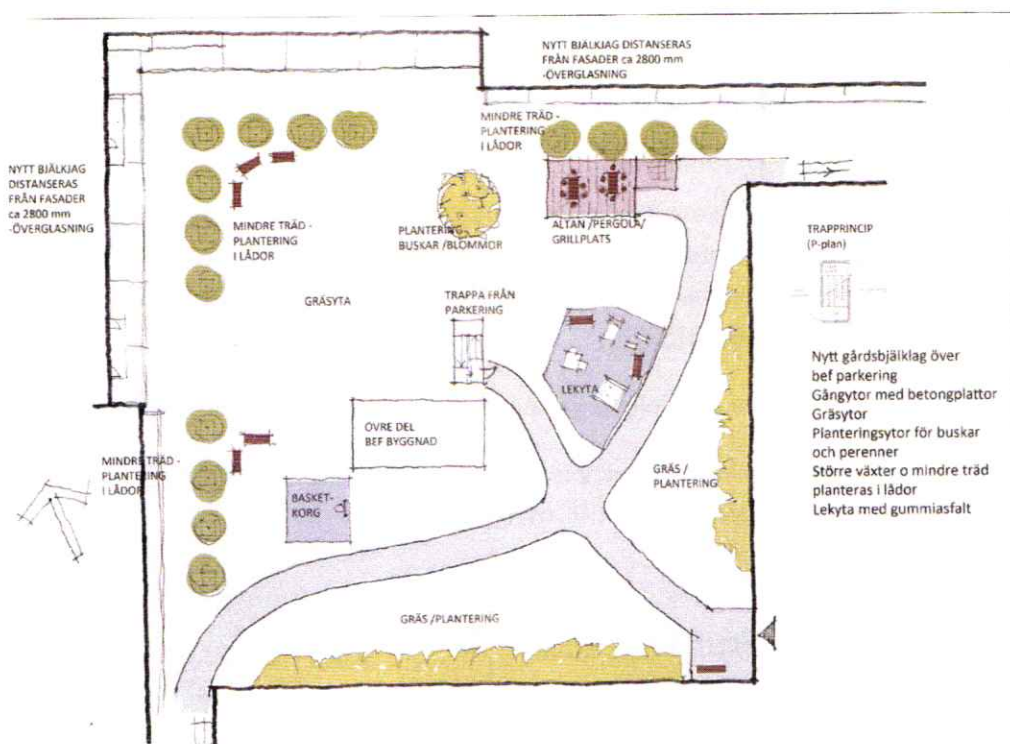
Förutom planteringar ska friytan också försees med lämplig lekutrustning placerad i ett soligt läge.

För vila och samvaro ska sittplatser, bänkar och bord finnas. Rumsbildande element kan bidra till att friktan upplevs positivt. Belysning i form av markpollare och stolpar-maturer möjliggör ett nyttjande även under mörka årstider.

Samtliga boende ska ges tillgänglighet till friytorna. Tillgänglighet till gården ska även anordnas för boende i befintliga byggnader inom kvarteret.

Lämpligt antal cykelplatser (se planbeskrivning!) ska anordnas i anslutning till bostads-
husets entréer, i bottenvåningen, inom p-däcket eller på gården.

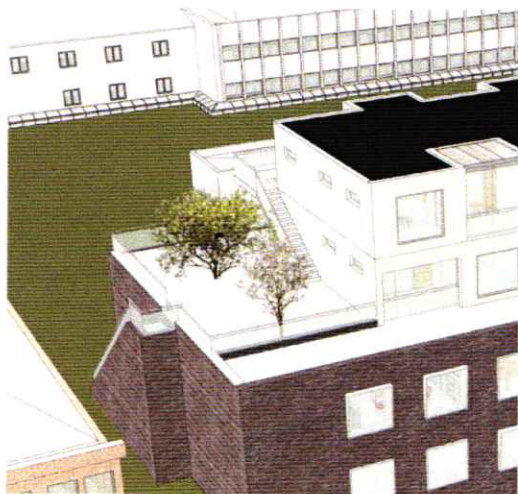
Öppningar från p-däck och gård mot omgivande gator ska avgränsas med räcken i utformning värdig det exklusiva läget i centrum. Räckena och stommarna bör utföras genomsiktliga lika räcken på balkonger och terrasser.



Illustrationsskiss gård.

Takterrasser

Som en del av den generella friytan ska takterrasserna utformas med hög ambition och tillgängliga för samtliga boende. De kan till viss del ges en utformning som medger åretruntvistelse t.ex. genom glasade uterum. Om terrass mot Storgatan ska inräknas i friyta måste bullerskyddande åtgärder vidtas.



Möjlig friyta på takterrass

MEDVERKANDE

Programmet har framtagits av undertecknade i samarbete med fastighetsägarens representant Nils Johansson med arkitekt SAR/MSA Roland Lundberg, TM-konsult. Illustrationerna av den nya byggnaden och gården är gjorda av TM-konsult.

UMEÅ KOMMUN februari 2016, reviderad april 2016

Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef

Patrik Forsberg
Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2014/00104

Datum: 2016-02-10

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheterna Thor 3 och 4 inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under september 2015. Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av några av de befintliga byggnaderna med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 1 – 23 oktober 2015. 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 (hela yttrandet):

"Allmänt

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av några av de befintliga byggnaderna med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Riksintresse kulturmiljö

I gestaltungsprogrammet är, ovanligt nog, betydelsefulla delar och egenskaper såsom fasadmateriell och kulörer, förutbestämda och låsta. Gestaltungsprogrammet innehåller dock inget resonemang eller bakgrund till de valda egenskaperna. Detta bör framgå i ett gestaltungsprogram, annars kan ju valda egenskaper istället skrivas in i planbestämmelserna.

Länsstyrelsens uppfattning är att det valda teglet i mörk, gråsvart kulör är mindre lämpligt på den aktuella fastigheten. Fasaderna på omgivande byggnader består av rött tegel eller ljus puts. Med hänsyn till att miljön ingår i riksintressets värdekärna 9 (Storgatasmiljön genom centrum) bör tillkommande bebyggelse samspela - inte konkurrera - med de äldre byggnaderna. I detta fall är risken uppenbar att den nya bebyggelsen kommer att reducera de äldre byggnadernas värde och därmed skada riksintresset.

Länsstyrelsen vill påpeka att valet av fasadkulör också innebär att riksintresse-analysens punkt F. 3 bör ändras från obetydlig påverkan till negativ påverkan.

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

Miljökvalitetsnormer (luft)

I behovsbedömningen av planens miljöpåverkan framfördes att det finns anledning att anta att planen bidrar till att miljökvalitetsnorm för luft kan komma att överskridas eller inte uppfyllas beroende på hur planen utformas. Länsstyrelsen instämde i påpekandet och förutsatte att detta skulle framgå av planhandlingarna eftersom ingen MKB upprättades som behandlar frågan.

Ombyggnad av kvarteret som det beskrivs i planen torde ge marginella effekter på luftkvaliteten på sikt. Dock är det osäkert huruvida en högre byggnad kommer att bidra till ett mer slutet gaturum och eftersom ingen MKB finns som behandlar den frågan går det inte att bedöma om detta är ett problem. Storgatan har tidvis höga halter av kvävedioxid och så sent som 2005 överskreds MKN för luft på platsen. Detta innebär att det är en känslig plats där ytterligare trafik och andra utsläpp inte bör tillföras. Planbeskrivning ska kompletteras så frågan går att bedöma.

Under byggnadsperioden kan arbetsmaskiner utgöra en betydande källa till kvävedioxid och partiklar, då maskiner, leveranser mm är i drift under långa perioder, vilket speciellt under kalla dagar med dålig luftomblandning bidrar till höga föroreningshalter.

Buller

Bullerutredningen avser uteslutande trafikbuller och den tysta sidan utgår från dessa bullernivåer. Ett problem kan vara att den tysta sidan mot gården inte alltid är tyst då det finns fläktar, kompressor och ventilationsanläggningar mm, vilket det finns i kvarteret. Ljudnivåer från industri/annat buller från omgivningen saknas i bullerutredningen och ska kompletteras handlingarna för att ge en helhetsbild av bullernivåerna.

I bullerutredningen måste det tydliggöras vilken år trafiksiffrorna är prognostiserade för.

Synpunkter

Parkeringsdäck

I planhandlingarna saknas en resonemang om hur det är planerat att ventilera ut avgaser samt hantera vibrationer och buller från parkeringsdäcket.

Friytor

Det vore bra om det framgår av planhandlingarna om friytor för befintliga och tillkommande bostäder kan uppnås. För att säkerställa att friytan ska motsvara 1/6 av bruttoarean enligt kommunens riktlinjer bör en relevant planbestämmelse ange detta.

Parkering

Det bör framgå av planbeskrivningen om bostadsparkering och besöksparkering kan säkerställas inom fastigheten.

Cykelparkering

Planbeskrivningen anger att behovet av cykelparkeringar för boende, besökande och de som arbetar i kvarteret kommer att öka. Det bör framgå av planbeskrivningen att de ska ordnas inom den egna fastigheten.

Tillgänglighet

Att parkering för rörelsehindrade ska ordnas nära bostadsentréerna bör framgå av planbeskrivningen. ”

Kommentar:

#Riksintresset: Umeå kommun upprättade under mars 2015 en riksintresseanalys, dvs en utvärdering och bedömning av hur den tänkta nybebyggelsen skulle komma att påverka kulturmiljön. I riksintresseanalysen, som också är en planhandling, redovisas bl.a. illustrationer av den tänkta nybyggnaden.

I ett yttrande över riksintresseanalysen 2015-04-09 (402-2780-2015) instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande endast medför obetydlig inverkan på riksintresset. Umeå kommun noterar att Länsstyrelsen nu gör en annan bedömning, att det gråsvarta teglet istället bör vara rött och att den samlade bedömningen i riksintresseanalysen bör vara betydande påverkan.

Umeå kommun gör bedömningen att sakförhållandena vad gäller fasadmaterialet inte i något väsentligt avseende har ändrats fram t.o.m. samrådshandlingarna. Detaljplan har dock i samråd med Länsstyrelsen och fastighetsägaren överenskommit om en annan kulör på det valda teglet, en mer rödaktig nyans. Gestaltningsprogrammet ändras på denna punkt. Samtliga illustrationer på plankartan, i planbeskrivningen och i gestaltningsprogrammet som visar fasaderna byts också ut.

#Luftföroreningar: Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt om luft (sid 9).

#Buller: Avsnittet om buller kompletteras med uppgifter om buller från fläktar etc (sid 13). Underlaget för de beräknade bullernivåerna utgörs av aktuella trafikeringssuppgifter och är således inte en egentlig prognos.

#Övrigt: Planbeskrivningen kompletteras med text om till- och frånluft, ventilation av p-däcket, friyor, fordons- och cykelparkering. Planbestämmelsen om friytans utförande kompletteras med krav på dess storlek.

UMEÅ KOMMUN

Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker planförslaget med beaktande av tjänsteskrivelsen. I tjänsteskrivelsen betonas det positiva med nytillskott av framför allt bostäder men även kontor, uppglasningar och tydliga entréer, ökat gatuliv samt att påverkan på riksintressemiljön bedöms som ringa.

NP anser dock att friytekravet och parkeringsbehovet vad gäller eventuella framtida bostäder i våningarna 3-4 bör förtydligas. Man menar också att möjligheten till medfinansiering av framtida gatuutformningar i anslutning till kvarteret via exploateringsavtal bör utredas.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med önskade uppgifter. En diskussion om eventuell medfinansiering har påbörjats med kommunens Mark- och exploateringskontor.

Miljö- och hälsoskydd menar att vissa justeringar måste göras för att planen ska bli hälsomässigt godtagbar. Acceptabla ljudnivåer från fläktar eller andra aggregat på innergården bör säkras med en planbestämmelse.

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

Luftintag till bostäder och kontor från Storgatan är inte acceptabelt, inte heller utsläpp på gården av luft från parkeringsdäcket. Miljö- och hälsoskydd anser att både inhämtning och utblås av luft bör ske ovan taknivå. En planbestämmelse bör reglera placeringen av såväl bostädernas, kontorens och parkeringsdäckets till- och frånluftsaggregat.

För att minska ljud- och luftföroreningar på gården föreslår man igenglasning av släppet mot Storgatan i våning 2-3.

Planbeskrivningen bör kompletteras med att oklarheter finns om förekomsten av PCB.

I övrigt bedöms inte byggnadsvolymen påverka gaturummet negativt för miljö kvalitetsnormen för NO₂.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om eventuell förekomst av PCB.

Godtagbara bullernivåer från fläktar, kylaggregat etc införs som planbestämmelse.

Lägen för luftintag och ventilation av parkeringsdäcket regleras av ny planbestämmelse.

Friytan inom kvarteret är stor och till största delen väl skyddad för buller. Den igenglasning mot Storgatan som föreslås kan inte betraktas som helt nödvändig och lämnas därför utan åtgärd.

Gator och parker anser att hela kvarteret utom en sträcka längs Vasagatan ska förses med utfartsförbud. Även antalet körbara utfarter bör regleras i planen. Varuintag bör ske från Vasagatan.

Cykelparkeringar ska anordnas av fastighetsägaren och på kvartersmark. Det är inte acceptabelt med cykelparkering på allmän platsmark.

Lägsta höjd för skyltar, takutsprång etc är 2,8 meter.

Kommentar: Utfartsförbudet utökas enligt Gator och Parkers önskemål. Att observera är dock att utfartsförbudet inte är liktydigt med att varuleveranser i sig förhindras.

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller cykelparkeringar.

Att i planen reglera antalet körbara utfarter och mer precisa lägen för varuintag bedöms inte möjligt.

Lägsta godtagbara fri höjd över allmän plats är angiven till 3,5 meter och kvarstår.

UMEÅ KOMMUN, BOLAG

Umeå Kommunföretag AB har inga synpunkter.

Umeå Energi

”Kvarteret Thor elförsörjes idag till stora delar av en så kallad abonnentstation, placerad i källaren mot Kungsgatan. Övriga delar el försörjes från Umeå Energi Elnät (UEEN) distributionsnät. Genom åren har det förekommit kontakter för att eventuellt ersätta befintlig abonnentstation med en ny station, ägd av UEEN.

Beroende på om fastighetsägaren fortsätter som Högspänningsabonnent eller om tanken finns att bli lågspänningsabonnent så måste en tidig dialog tas med UEEN för att se över möjligheterna att lösa detta.

I övrigt inget att erinra mot planförslaget.”

Kommentar: Synpunkterna delges fastighetsägaren.

UMEVA

”Vatten och avlopp

Innebär eventuell flytt av fastighetsgräns mellan Thor 3 och 4 att ansluten fastighet för någon eller några av de befintliga va-förbindelsepunkterna ändras ska nödvändiga rättigheter och gemensamhetsanläggningar bildas, detta bland annat för att undvika anläggningsarbeten i omkringliggande allmänna ytor.

Avfall och återvinning

Nuvarande avfallslösning innefattar två mindre avfallsutrymmen som inte rymmer ytterligare kärl och att öka antalet hämtningstillfällen är inte aktuellt. Ett gemensamt, väl tilltaget avfallsutrymme är att förorda.”

Kommentar: Synpunkterna delges fastighetsägaren.

ORGANISATIONER

Västerbottens Museum

”Museet instämmer i att planförslaget har stöd i översiktsplanen. Den föreslagna byggnaden är anpassad i placering, volym och höjd till omgivande bebyggelse och låter de äldre värdefulla byggnaderna i angränsande kvarter framträda utan att reducera deras värden. Fasadens utformning anknyter till viss del till befintliga byggnader i kvarteret Thor vilket vi ser som positivt liksom att kvarterets sydöstra del öppnas upp för verksamheter i bottenvåningen.

Sammantaget anser inte museet att förslaget innebär någon negativ påverkan på skyddad bebyggelse eller riksintressets värdekärnor.”

Skanova har inget att erinra.

ÖVRIGA

Hyresgästerna **Anders och Maria Eklund**, boende på Östra Rådhusgatan 8a, konstaterar att ett av deras rum kommer att få fönstret in mot bilgaraget. Rummet, som har anslutning till pentry, toalett och dusch, kommer att bli en biyta. Eklunds är frågande inför hur luftmiljön med avgaser och bränsledoftar blir. Man undrar också hur tillgängligheten till uteplatser ovanpå det överbyggda garaget ska utföras.

Eklunds önskar ett förslag som beaktar dessa synpunkter. Man ser två möjligheter: dels att hela eller en del av det befintliga däckat behålls med en trappa upp till den högre nya nivån. Alternativt föreslår man att en sluss byggs, med ljusinsläpp i tak, trappa upp till grönområdet och egna uteplatser.

Kommentar: I planhandlingarna redovisas att vissa förändringar vad gäller befintliga lägenheter är att vänta när den medgivna överdäckningen kommer till stånd. Detaljplanen reglerar inte detaljer i samband med genomförandet, men klargör att alla lägenheter bör få tillgång till en god utemiljö i form av enskild eller delad friyta. Handlingarna redovisar också en reviderad skiss på gårdsutformningen.

När ansökan om bygglov ska behandlas kommer detaljfrågor kring utformning av t ex tillgänglighet att utredas.

Eklunds har efter samrådet vidtalats av den nye fastighetsägaren och skriftligt överenskommit om möjlighet till lägenhetsbyte.

Hyresgästen **Lina Seif**, boende på Östra Rådhusgatan 8b, saknar information om hur hennes lägenhet påverkas och har inte kunnat nå fastighetsförvaltaren.

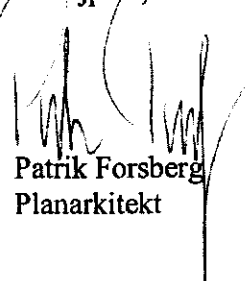
Kommentar: Se ovan!

Ändringar efter samråd

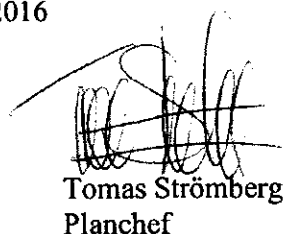
Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan kompletteras med utökat utfartsförbud. Vy Storgatan/Vasagatan byts ut. Indragning av de översta våningarna markeras med ny egenskapsgräns.
- Planbestämmelserna kompletteras med precisering av friytans omfattning. Nya bestämmelser om bullernivåer från fläktar etc samt om lägen för till- och från-luftsaggregat införs. Ny bestämmelse om balkonger införs.
- Planbeskrivningen kompletteras vad gäller ovan nämnda frågor samt avsnitten om bil- och cykelparkeringar, luftföroreningar, PCB samt fastighetsrättsliga frågor. Vyer över planerad bebyggelse byts ut.
- Gestaltningsprogrammet revideras vad gäller fasadmaterialets kulör. Fasader och gatuvyer byts ut liksom gårdsskiss. Tillägg om balkonger införs.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Utlåtande

Diarienummer: BN-2014/00104

Datum: 2016-04-01

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheterna Thor 3 och 4 inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Thor 3 och 4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under februari 2016. Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av några av de befintliga byggnaderna med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Samråd och granskning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-10-01 – 10-23 samt granskning under tiden 2016-02-15 – 03-08. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

"Allmänt

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av några av de befintliga byggnaderna med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Länsstyrelsen har 2015-10-23 yttrat sig under samrådet. Synpunkter framfördes bland annat på planförslagets påverkan på riksintresse för kulturmiljö

Hälsa och säkerhet beträffande buller och MKN (luft).

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik (prognos) som har betydelse för bullersituationen. Detta för att kunna ta ställning till framtida konserverna för bostäderna. Planbeskrivningen ska kompletteras med detta.

Övrigt

I rubriken *Störningsskydd* i planbestämmelserna används för trafikbuller riktvärdena enligt *Boverkets allmänna råd* vilka även planbeskrivningen och bullerutredningen refererar till. Dock noterar länsstyrelsen att det i planbeskrivningen skrivs att *Samtliga bostäder ska utformas enligt gällande bestämmelser vilket innebär att åtminstone lägenheter större än 35 m² måste utföras med s.k. tyst sida*. För så kallade små lägenheter mindre än 35 m² tillämpas enligt riktvärdena i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* och inte *Boverkets allmänna råd*."

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om det prognosticerade trafikbullret samt med omnämnande av förordningen.

UMEÅ KOMMUN

Brandförsvaret upplyser om att den tillåtna hushöjden medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon måste anordnas. Alternativt byggs trapphus med avskiljande konstruktion, s.k. Tr2 trapphus.

Kommentar: Yttrandet delges fastighetsägaren.

Gator och parker har inga synpunkter.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden har efter de gjorda tilläggen inget att erinra.

UMEÅ KOMMUN, BOLAG

Umeå Energi har ingen erinran.

Vatten- och Avfallskompetens i Norr AB, VAKIN, har inga ytterligare synpunkter.

ORGANISATIONER

Föreningen för byggnadskultur i Umeå är positiva till ett planförslag med färre våningar än tidigare. Man anser ändå att planen ger negativa konsekvenser för riksintresset kulturmiljövård. Föreningen menar att det är av yttersta vikt att en ny byggnad bidrar med ett arkitektoniskt uttryck med hög estetisk kvalitet.

Man anser att den ”ensartade fasadutformningen” rimmar illa med riksintressets beskrivning av Storgatan som paradgata. Det långa fasadpartiet liknar mer de mörka tegelfasaderna runt Renmarkstorget. Dessa är också ett brott mot den ljusa och variationsrika färgsättning som präglat bebyggelsen i Umeå.

Föreningen anser slutligen att de översta indragna våningarna bryter mot den gängse hushöjden längs denna del av Storgatan.

Kommentar: Detaljplanering delar föreningens synpunkt att den nya byggnaden ska ges hög arkitektonisk kvalitet. Men det är också kommunens åsikt att det aktuella planförslaget genom relativt detaljerade planhandlingar, inkl. bl.a. gestaltungsprogram, så långt som möjligt säkerställer denna kvalitet.

Att Umeå präglats av ljus bebyggelse kan nog gälla den äldre trähusbebyggelsen, men knappast de byggnader av rött och brunrött tegel som uppfördes efter stadsbranden och tidigt 1900-tal. I direkt anslutning till kvarteret Thor finns både gamla Riksbanken, Handelsbanken och Rådhuset, något längre västerut Sparbanken och Stora Hotellet.

Att den nu aktuella arkitekturen inte skulle vara värdig Storgatans (tidigare) funktion som paradgata motsägs av det faktum att Länsstyrelsen efter samråd godtagit planförslaget. Även Västerbottens museum har ställt sig positiva till planförslaget (se nedan!).

Butiks- och kontorsvåningar medges i fyra våningar vilket innebär en takfotshöjd överensstämmande med angränsande byggnader liksom generellt längs Storgatan.

Med de övre två indragna våningarna blir den totala hushöjden högre än flera av de nämnda byggnaderna som har förhållandevis flacka tak. De äldre byggnaderna, Sparbanken, Stora hotellet m.fl. har dock betydligt högre totalhöjd. Oavsett det aktuella projektet kommer sannolikt stadsbilden längs Storgatan att förändras då laga kraft-vunna detaljplaner, med betydligt högre byggnader, redan idag finns för Ran 7 (7 våningar), Höder (8 våningar) och Njord 23 (Parketten, 8 våningar). Ännu högre byggnader finns planlagda inom t.ex. kv Magne (12 våningar). Situationen är redovisad i den bifogade riksintresseanalysen.

Det är sammantaget Detaljplanerings mening att föreningens synpunkter inte bör medföra några förändringar av planhandlingarna.

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten värnar om hyresrätter och framför en förhoppning om att det kommer att finnas sådana i den nya byggnaden. Man menar också att den redovisade bebyggelsen är förhållandevis väl anpassad till närliggande bebyggelse. Utformningen av innergården medför också en förbättring för de boende, förutsatta att den görs tillgänglig för samtliga boende.

Föreningen undrar över hur de idag 110 p-platserna för allmänheten ska ersättas?

Kommentar: Planens genomförande innebär behov av ytterligare parkeringsplatser, inom eller i närheten av kvarteret. Hur fördelning av parkeringsplatser mellan bostäder, kontor och butiker/allmänhet inom kvarteret kommer att se ut blir fastighetsägarens ansvar.

Västerbottens museum har inga ytterligare synpunkter.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt Länsstyrelsens önskemål och att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

- Övriga berörda (underrättelse):
 - Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, Magasinsgatan 7, 903 27 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun april 2016

Patrik Forsberg
Planarkitekt

Tomas Strömberg
Planchef

2015-03-18 /pf

Detaljplan för fastigheterna THOR 3 OCH 4

Dnr BN-2014/00104

RIKSINTRESSEANALYS – bedömning av detaljplanens påverkan på riksintresset

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av del av kvarteret med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Behovsbedömning

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

Planen medför risk för påverkan av område av riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen har den 8 december 2014 yttrat sig och delar synpunkten att en MKB inte är nödvändig.

Bakgrund

Planområdet är beläget i centrala Umeå och omfattar hela kvarteret Thor, dvs fastigheterna Thor 3 och 4. Kvarteret avgränsas av Kungsgatan, Vasagatan, Rådhusorget och Storgatan. Hela kvarteret ägs av Umehus AB.

Byggnadsnämnden har den 23 april 2014 genom ett planbesked beslutat att inleda planläggning. Detaljplanen kommer att handläggas med normalt planförfarande.



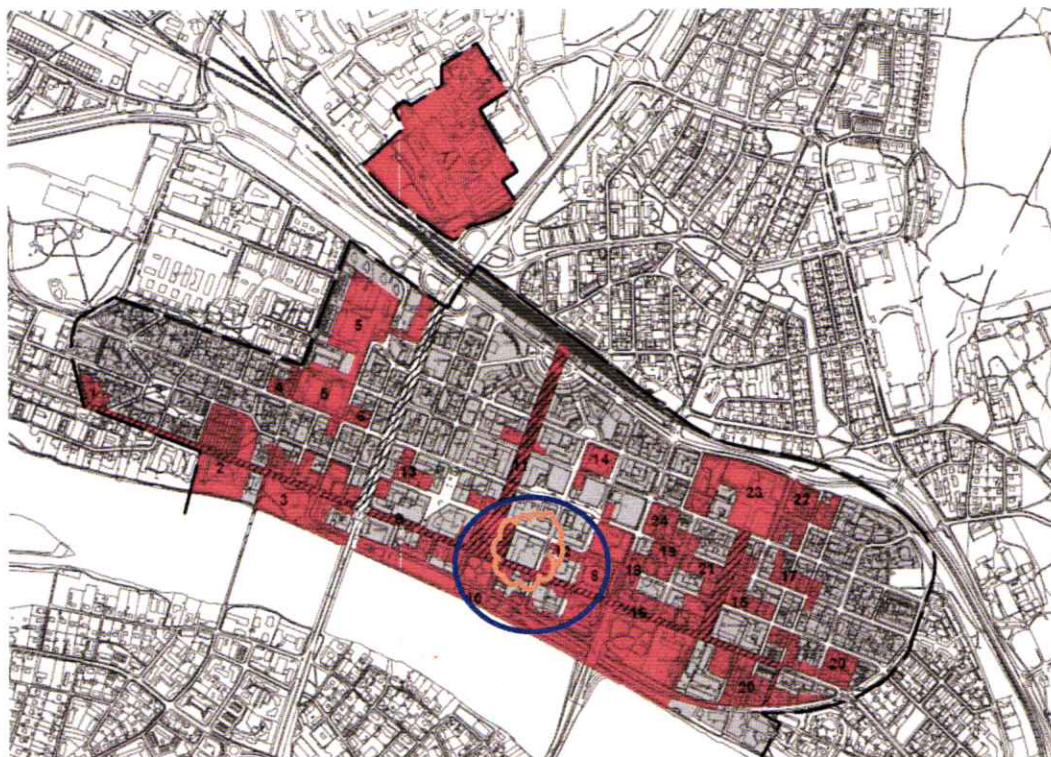
Kvarterets läge i Umeå

Sammanfattning

Detaljplanens genomförande bedöms endast medföra obetydlig inverkan på riksintresset.

Denna inverkan behandlas i tillämpliga delar i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet och planen behöver därför *inte* bli föremål för en fördjupad kulturmiljöstudie.

Analys



Karta ur "Riksintresset Centrala Umeå och fd regementet I20 - En kulturmiljö av riksintresse" (Länsstyrelsen, Meddelande nr 8, 2009). Blå ring markerar valt utsnitt som anses påverkas; orange markering visar läge för aktuell plan.

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

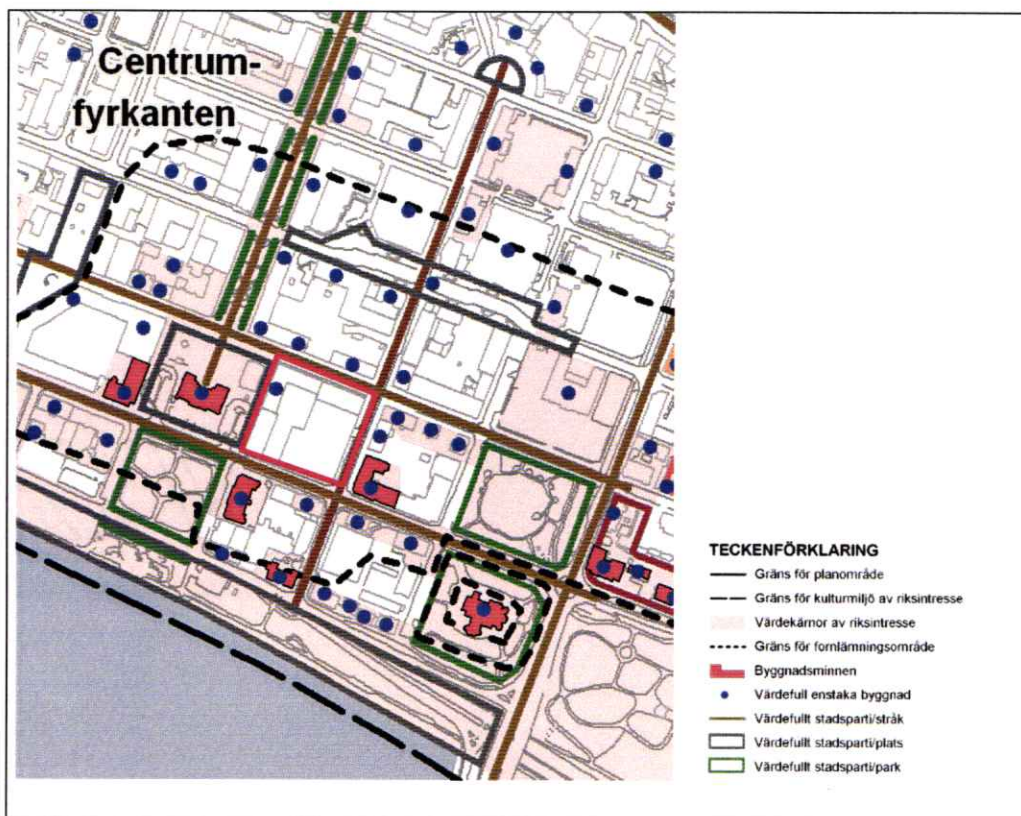
Planområdet ligger i direkt anslutning till angivna särskilda värdekärnor för riksintresset. Den planerade exploateringen kan komma att påverka upplevelsen längs Storgatan, på Rådhusorget, i Rådhusparken och längs Rådhusplanaden.

B. Kortfattad beskrivning av aktuella kärnområden och byggnadsminnen:

- Storgatan, Rådhusorget, Rådhusparken och ett antal närliggande byggnader anges som *Värdekärnor av riksintresse*.
- Storgatan, Rådhusorget och Rådhusplanaden anges som kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset.
- Byggnadsminnen i anslutning till kv Thor: Gamla Riksbanken (Höder 7), Rådhuset, Handelsbanken (Ägir 7) och Sparbanken (Odin 3).

- Skyddade i detaljplan: Trähusen inom kv Höder, Gamla läkarvillan inom Ran 7 samt hörnhuset inom Ägir 11 har genom q-markering ett visst skydd i detaljplan. Åhlénshuset, inom Thor 4, saknar skydd.

C. Struktur



Planområdet med omgivningar och kulturhistoriskt viktiga miljöer. Röd markerad ruta: planområdet. (Ur ÖP - Fördjupning för de Centrala stadsdelarna).

D. Riksintressets betydelse för tillkommande bebyggelse

Storgatan har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken i staden. Redan på 1600-talet hade kustlandsvägen denna sträckning; med bron över älven 1863 förstärktes affärsstråket som senare också länge var genomfartsstråket norrut.

Efter stadsbranden 1888 uppfördes Rådhuset och 1897 anlades Rådhusparken som den självklara centrala grönytan.

1900-talet innebar förändringar för handelshusen, varav bara fem återuppfördes. Storgatan breddades men handelsområdet kom att flytta till Kungsgatan och Rådhusorget. Rådhuset och dess omgivningar kom istället att bli en del av den offentliga miljön med monumentala byggnader. De större bankerna samlades här med byggnader ritade av kända arkitekter (Handelsbanken, Ernst Stenhammar, 1894; Sparbanken, Torben Grut, 1915). Längs Storgatan byggdes också apoteket (Ägir 11), Riksbanken med post och telegraf (Höder 7), provinssiäkarvillan (Ran 7) och längre österut Stadskyrkan och Länsresidentet.

I detta stråk samlades således byggnader med hög status, utförda i gedigna material och med högklassig arkitektur. I höjd och volym var de jämbördiga och underordnade sig stads-kyrkan.

Nya byggnader i denna miljö bör utformas med stor omsorg om volymer, material och kulörer. Öppenhet och hög materialkvalitet är inte minst viktig i bottenvåningarnas närmiljö medan fasaderna mot Storgatan och Vasagatan kan dominera upplevelsen på något längre håll. Från Rådhusorget och Rådhusparken ska den nya bebyggelsen kunna uppfattas positivt.

E. Illustrationer



Idag. Bilder från Rådhusorget och Storgatan.

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			De nya byggnaderna inordnar sig i rådande kvartersmönster med långsidor mot gatorna.
Är påverkan visuell eller funktionell?						
2. Hur avviker nytillskottet från skalan i omgivande miljö?	●		X	X		Byggnadens höjd (5 våningar på befintlig bottenvåning) överstiger närliggande befintliga byggnaders höjd, inom kv Thor, Höder och Ran. Men byggrätter för högre byggnader finns inom Höder (8 vån) och Ran (7 vån mot Storgatan). Inom kv Forsete pågår byggen upp till +24,5 meter bygghöjd över mark dvs cirka sex våningar (högghuset ej medräknat).
3. Hur inverkar former eller karaktärsdrag på upplevelsen och förståelsen av den kulturhistoriska utvecklingen i miljön?	●		X			Påbyggnaden kan med god arkitektonisk utformning bli en ny avläsbar årsring. Påbyggnaden innebär sannolikt att upplevelsen längs gatorna förbättras.
4. Hur påverkas siktstråk, sammanhang eller rumsligheter upplevelsen och förståelsen av riksintresset betraktat inifrån?	●		X			Påbyggnaderna inordnar sig i rådande kvartersmönster och riksintresset påverkas minimalt.
5. Hur påverkas siktstråk, sammanhang eller rumsligheter upplevelsen och förståelsen av	●		X			Byggnaden kan komma att bli synlig från Rådhusorget och Rådhusplanaden.

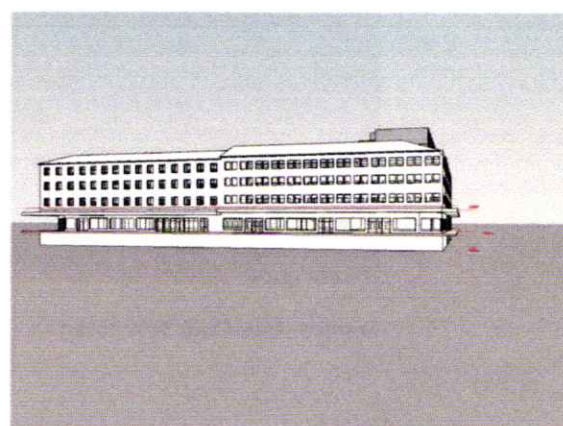
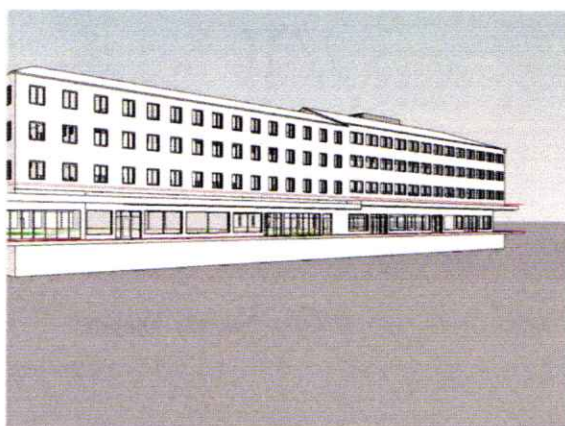
<i>riksintresset betraktat utifrån?</i>					
6. Hur påverkas rörelsestråk, kommunikationsleder eller andra funktioner möjligheten att bruka, förvalta och röra sig inom riksintressemiljön?	•	X	X		Om bottenvåningen mot Storgatan och framförallt mot Vasagatan utformas mer inbjudande och estetiskt tilltalande än idag kan rörelsestråk och -mönster påverkas positivt. Särskilt kan begränsning av antal infartsportar och slutna fasadytor medföra positiva upplevelser och en uppvärdering av denna del av Vasagatan. Högre byggnader än idag innebär dock ökad skuggning av Vasagatan.
7. Hur inverkar planen på riksintresset vad gäller fragmentering och uppkomst eller försvinnande av barriärer?	•		X		Riksintresset påverkas obetydligt då exploateringen håller sig inom befintlig kvarters- och bebyggelsestruktur. Ingen ny barriär skapas, ingen försvinner.
Inverkan på sikt		JA		NEJ	Vid "ja" ska svaret kommenteras
7. Är det troligt att åtgärden kan komma att följas av andra åtgärder, vilka i sig kan medföra konsekvenser?				X	
Övrigt					Vid "ja" ska svaret kommenteras
		JA		NEJ	
8. Påverkas byggnad eller miljöer, som medtagits i andra inventeringar?				X	
9. Gränsar planen till område med bebyggelse, som medtagits i andra inventeringar?				X	

G. Summering av analysresultat

Resultat: Detaljplanen anses inte innebära påtaglig skada på riksintresset. En fördjupad kulturmiljöanalys krävs inte.

Motivering: Tabellen visar att detaljplanens inverkan på riksintresset är obetydlig. Sannolikt kan konsekvensen av planen påverka utformningen av Vasagatan positivt medan hushöjden i sig bedöms ge måttlig inverkan.

Planillustrationer



Volymstudie från Rådhusorget och Stora Hotellet. Fotomontage längs Storgatan.

III: TM-konsult

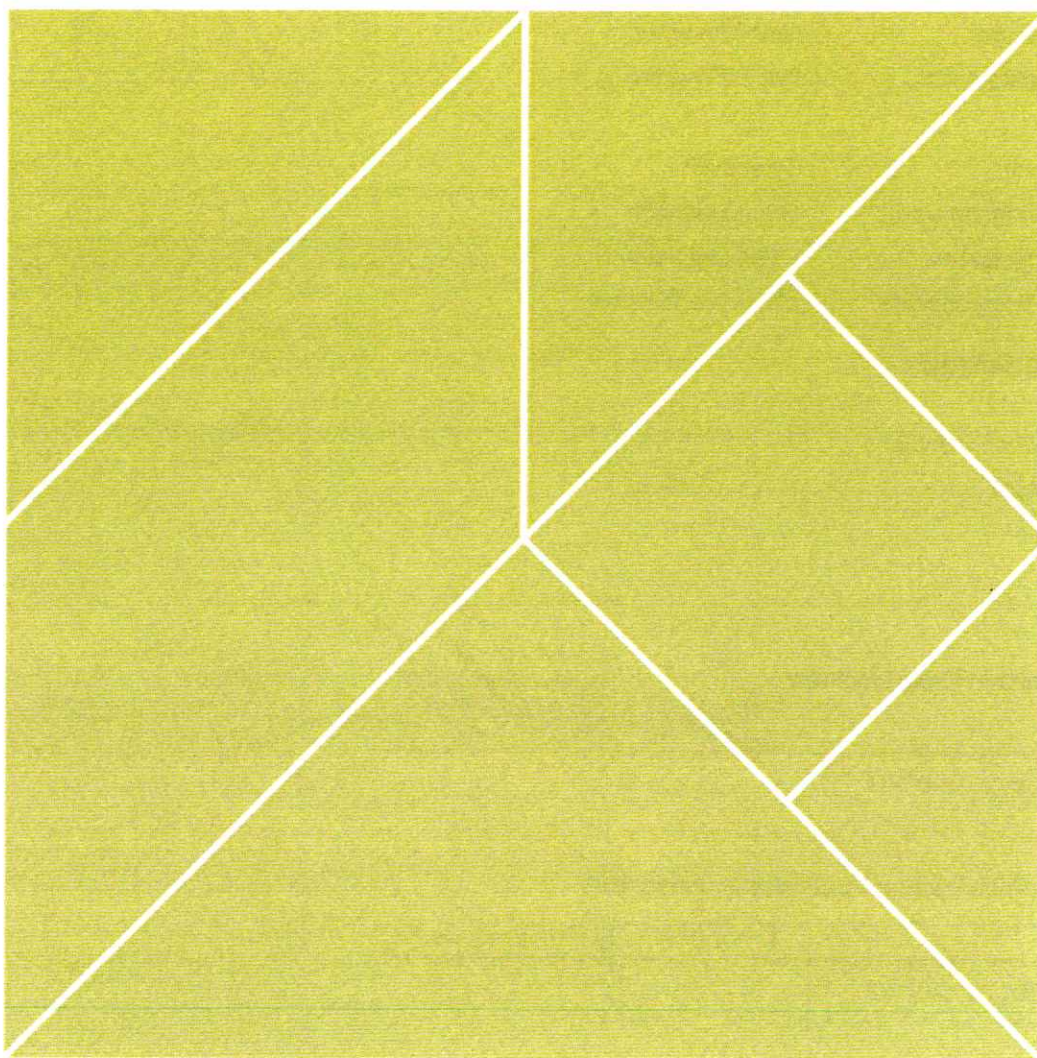


Fotomontage längs Vasagatan.

III: TM- konsult



RAPPORT
KV THOR 3 OCH 4, UMEÅ
TRAFIKBULLER



UMEÅ
KOMMUN

SLUTRAPPORT
2015-07-01


TYRÉNS
Uppdrag

263358, Kv Thor 3 och 4, Umeå. Trafikbuller

Titel på rapport:

Kv Thor 3 och 4, Umeå Trafikbuller

Status:

Slutrapport

Datum:

2015-07-01

Medverkande

Beställare:

Umeå kommun

Kontaktperson:

Patrik Forsberg

Konsult:

Tyréns AB

Uppdragsansvarig:

Örjan Lindholm

Handläggare:

Örjan Lindholm

Kvalitetsgranskare:

Melker Johansson

Revideringar

Revideringsdatum

AR-MAN-DAG

Version:

Namn, Företag

Initialer:

Namn, Företag

Författare: Örjan Lindholm

Datum: 2015-07-01

Handlingen granskad av: Melker Johansson

Datum: 2015-07-01

Tyréns AB

 Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00

www.tyrens.se

Säte: Stockholm

Org.Nr: 556194-7986

Sammanfattning

I denna bullerutredning redovisas beräknade maximala och ekvivalenta ljudnivåer som ett underlag till detaljplanen för fastigheterna Thor 3 och 4 gällande påbyggnad av befintlig byggnad längs Storgatan i Umeå med ytterligare några bostadsplan. Beräkningarna visar att de beräknade ljudnivåerna ligger över riktvärdena för några fasader, främst mot Storgatan, och därmed bör ljuddämpad sida tillämpas för dessa.

Innehållsförteckning

1	Inledning	4
2	Riktvärden vägtrafikbuller.....	4
2.1	Riktvärden för bostäder	4
2.2	Nya riktvärden	5
3	Beräkningar	5
3.1	Beräkningsprogram	5
3.2	Indata i beräkningarna	6
3.2.1	Källdata vägtrafik.....	6
4	Beräkningsresultat	6
5	Kommentarer	7
6	Bilaga 1. Boverkets allmänna råd 2008:1	8

1 Inledning

Denna trafikbullerutredning är ett underlag till detaljplanen för fastigheterna Thor 3 och 4 gällande påbyggnad av befintlig byggnad längs Storgatan i Umeå med ytterligare några bostadsplan. I vårt uppdrag ingår att beräkna maximala och ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik och jämföra dessa med aktuella riktvärden. I figur 1 visas en skiss på hur en tänkt lösning kan se ut.



Hörnet Storgatan / Vasagatan

Figur 1. Skiss över en tänkt lösning.

2 Riktvärden vägtrafikbuller

Riktvärden för buller anges ofta i bullermåttens ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå.

Ekvivalent ljudnivå avser en medelljudnivå under en given tidsperiod, t.ex. under ett dygn för buller från infrastruktur.

Maximal ljudnivå avser den högsta ljudnivån under en viss period, exempelvis för en serie fordonspassager. Denna mäts vanligtvis med tidskonstanten "Fast" vilket innebär att integrationstiden för instrumentet är 125 ms.

2.1 Riktvärden för bostäder

Riksdagen ställde sig 1997-03-20 bakom den dåvarande regeringens förslag om inriktningen av åtgärder i trafikens infrastruktur, som bland annat innehöll riktvärden för trafikbuller. För mer information hänvisas till *infrastrukturpropositionen 1996/97:53* och det tillhörande betänkandet *1996/97:TU7*.

Riktvärdena, se tabell 1, gäller för detaljplaner som påbörjats före 2 januari 2015. Riktvärdena för bostäder används som huvudregel i *Boverkets allmänna råd 2008:1*. Värdena i tabell 1 för bostäder gäller även vårdlokaler under bostadslänkande former. I Boverkets allmänna råd tillämpas tyst/ljuddämpad sida för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik, detta redovisas i bilagan i slutet på den här rapporten.

Tabell 1. Riktvärden för trafikbuller som anges i infrastrukturpropositionen 1996/97:53.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dBA	
Inomhus i bostadsrum	Ekvivalent ljudnivå	30
	Maximal ljudnivå	45 (under natt, 22-06)
Utomhus (frifältsvärde)	Ekvivalent ljudnivå	55 (vid fasad)
	Maximal ljudnivå	70 (vid uteplats)

Vid tillämpningar av riktvärdena för maximal ljudnivå tillåts högst fem överskridanden inomhus under natt samt högst fem överskridanden på uteplats under maxtimmen under dag/kväll.

2.2 Nya riktvärden

Nya riktvärden har tagits fram, *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016)*. Riktvärdena som gäller från 1 juni 2015 ska användas

- vid planläggning
- i ärenden om bygglov, och
- i ärenden om förhandsbesked.

Riktvärdena ska även tillämpas för detaljplaner som påbörjats efter 2 januari 2015. Det finns några förändringar jämfört med riktvärdena i tabell 1. Förändringarna är främst

- Riktvärdet för bostäder om högst 35 kvadratmeter är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats.
- För de bostäder där trafikbullernivån är högre än riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden inte överskrider.

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 i de flesta fall satts till 6 m. De byggnader som ligger närmast har fått en högre höjd, ca 10 m. Ytterligare 4 våningsplan har placerats på befintlig byggnad. Höjddata med 2 m grid används för markmodellen. 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 2. Tabellen visar trafikdata för de vägar som ingår i beräkningen.

Vägsträcka	Skyltad hastighet, km/h	Vardagsdygnstrafik (VaDT)	Andel tung trafik, %
Väg 503	40 - 60	23000	9,1
Kyrkbron	60	13600	7
Östra kyrkogatan	30	9750	8,5
Vasagatan	30	500	5
Storgatan	30	8000	4,6

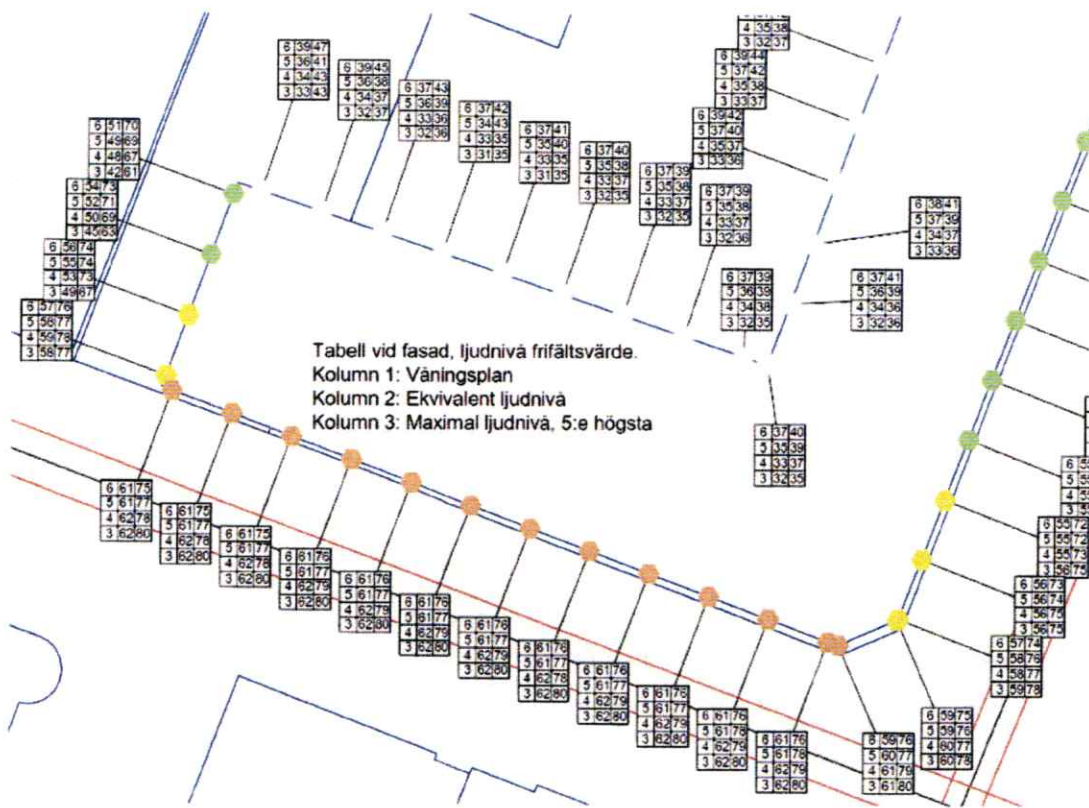
4 Beräkningsresultat

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

Tabell 3. Bilagor som medföljer denna rapport.

Bilaga	Kommentar
AK01	Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafik, redovisad med tabell vid beräkningspunkter på fasad, frifältsvärde.

Beräkningarna visar att den ekvivalenta och maximala ljudnivån är över riktvärdet för fasad och uteplats för sidan mot Storgatan samt en bit in längs gavlarna. Mot Storgatan beräknas den ekvivalenta ljudnivån vara 61 till 62 dBA och den maximala 75 till 80 dBA, se figur 2.



Figur 2. Figuren visar urklipp från bilaga AK01.

5 Kommentarer

För de lägenheter som har över riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå, d.v.s. främst lägenheter mot Storgatan, bör ljuddämpad sida tillämpas, se bilaga 1. Om eventuella balkonger är placerade vid fasad som har över 70 dBA maximal ljudnivå måste en alternativ uteplats även vara tillgänglig, alternativt att balkongen förses med delvis inglasning.

Det planeras även för takterasser och beroende på placering och användning kan det behövas bullerskyddsskärmar för dessa för att klara riktvärdena.

För att uppnå riktvärdet inomhus krävs det bra ljudklassade fönster.

6 Bilaga 1. Boverkets allmänna råd 2008:1

Här nedan är en sammanfattning av Boverkets allmänna råd 2008:1.

Som ett stöd vid planläggning av bostäder som utsätts för trafikbuller har Boverket tagit fram publikationen *Allmänna råd 2008:1*. Där anges som *huvudregler* riktvärdena enligt tabell 1 med tillägget att 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus även gäller vid uteplats. Boverket anger att det i vissa fall kan vara motiverat att göra avsteg från huvudreglerna. Det kan t.ex. vara:

- I centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t.ex. ordnad kvartersstruktur.
- Vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.
- Vid komplettering med ny tätare bebyggelse, t.ex. ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Boverket anger definitioner av *tyst sida* och *ljuddämpad sida* som:

- Tyst sida är en sida med en dygnsekvivalent ljudnivå som är lägre än 45 dBA frifältsvärde som en totalnivå – det vill säga det sammanlagda ljudet från olika bullerkällor. Den tysta sidan ska därutöver vara visuellt och akustiskt attraktiv att vistas på. Även maximalnivån 70 dBA gäller för att uppfylla definitionen av tyst sida.
- Ljuddämpad sida har en dygnsekvivalent ljudnivå mellan 45 och 50 dBA frifältsvärde som en totalnivå – det vill säga det sammanlagda ljudet från olika bullerkällor. Även maximalnivån 70 dBA bör uppfyllas på ljuddämpad sida.

Principer vid intresseavvägning

Boverket anger att följande principer bör gälla vid avsteg från huvudregeln då avvägningar ska göras mot allmänna intressen.

55-60 dBA

Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida eller i varje fall en ljuddämpad sida. Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

60-65 dBA

Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida eller i vart fall en ljuddämpad sida. Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.



Uteplatser och balkonger

Om planen medger att varje bostad har tillgång till en uteplats eller balkong, gemensam eller privat, i nära anslutning till bostaden bör den uppfylla huvudregeln. Om planen möjliggör en uteplats som uppfyller huvudregeln för buller i planering kan en balkong med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement.

Helt inglasad balkong eller uteplats erbjuder inte utevistelse och bör därför inte accepteras som metod för att uppnå dessa allmänna råd.

Normalt bör halv eller i enstaka fall tre fjärdedels inglasning av balkong eller uteplats accepteras som åtgärd för att begränsa bullret.

Lägenhetsstorlekar

Samma krav på ljudmiljön bör ställas för bostadslägenheter oberoende av storlek.

Enkelsidiga lägenheter mot trafiksidan kan inte erbjuda en luddämpad eller tyst sida, och bör därför i princip inte accepteras. Om det i sådana situationer är möjligt att begränsa ljudnivån utanför fönster genom tekniska lösningar som delvis inglasad balkong, kan detta vara en lämplig lösning.

Enkelsidiga lägenheter mot trafiksidan bör i princip inte accepteras, i synnerhet gäller detta om ljudnivån överstiger 60 dBA.

