

Rättelse:  
Rödmarkerad egenskaps gräns är flyttad 1 meter norrut, närmare fastigheten Embla 4. Observera att rättelsen ej är skalenlig.



Översiktskarta



Illustrationsplan

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustrationer
  - planbeskrivning
  - gestaltningsprogram
  - trafikbuller (bilaga)
  - samrådsredogörelse
  - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2016-05-18 § 148  
Laga kraft 2016-10-07  
Vidimeras *TS*

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 Bostäder
- B1 Bostäder våning 3-5
- K1 Kontor möjligt i bottenvåning
- C Samlingslokal

UTNYTTJANDEGRAD

e 2500 Största totala bruttoarea (BTA) i kvm ovan mark för bostäder. Gäller hela fastigheten. Öppna loftgångar ingår ej.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Körbar utfart får inte anordnas
- Gemensam friyta med särskilda kvaliteter ska anordnas. Friytan ska omfatta minst 1/6 av bostädernas bruttoarea (BTA) och utföras i enlighet med planbeskrivningens avsnitt Friytor samt gestaltningsprogrammets avsnitt Utformning yttre miljö.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får byggas under (över) med planterbart bjälklag.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- f Entré ska finnas mot Sveagatan

Utformning

- Högsta totalhöjd i meter. Utöver detta får mindre fläckrum anordnas mot gård.
- Maximal taklutning i grader
- Högsta antal våningar

- Från fasadliv utskjutande och inglasade balkonger tillåts endast mot gård.
- Balkong eller annan byggnadsdel får inte finnas lägre än 3,5 meter över gatunivå och högst 0,6 meter utöver fasadliv.
- Fasader ska utföras i enlighet med planbeskrivningens avsnitt Nya byggnader samt gestaltningsprogrammets avsnitt Byggnadernas utformning.

STÖRNINGSSKYDD

- 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.

- Takterassen ska bullerskyddas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för fastigheten

EMBLA 1

inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, mars 2016

Reviderad maj 2016  
Reviderad juni 2016

Thomas Strömberg  
Planchef

Patrik Forsberg  
Planarkitekt

2480K-P16/46

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2014-03-27 BN-2014/00507  
Reviderad 2015-02-16

*Annika Helander*  
Lantmätare

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Vissst 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  
Höjdinformaton: 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  
Upphovsritt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Illustration, vy längs Skolgatan



Illustration, vy längs Sveagatan

## Detaljplan för fastigheten EMBLA 1 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden **2016-05-18 § 148**.

Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen som **2016-06-27** beslutar att avvisa överklagandet.

Länsstyrelsen beslutar **2016-08-11** att inte pröva kommunens beslut.

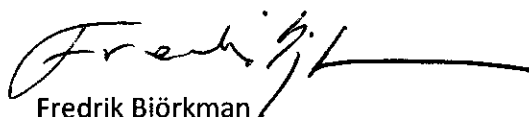
Beslutet att avvisa överklagan överklagas till Mark- och miljödomstolen som beslutar att avslå överklagandet **2016-09-16**.

Det beslutet är inte överklagat därmed har detaljplanen vunnit laga kraft, d v s giltig från och med **2016-10-07**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, oktober 2016



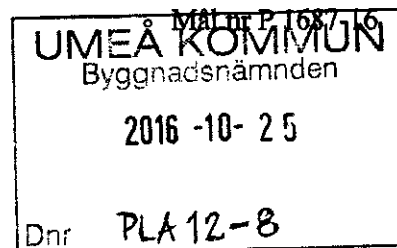
Fredrik Björkman  
Kartingenjör

# 2480K-P16/46



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-09-16  
meddelad i  
Umeå



**KLAGANDE**

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

**MOTPART**

Umeå kommun  
901 84 Umeå

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 27 juni 2016 i ärende nr  
403-5612-2016, se bilaga 1

**SAKEN**

Avvisning av överklagande rörande antagande av detaljplan för fastigheten Umeå  
Embla 1

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

BEVIS 2016-10-21

Beslutet  Domen

har vunnit laga kraft.

  
Asa Gustafsson

Dok.Id 261576

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

### BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) beslutade den 18 maj 2016 att anta detaljplan för fastigheten Embla 1 i Umeå kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Västerbottens län (länsstyrelsen) av Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (föreningen). Länsstyrelsen avvisade den 27 juni 2016 överklagandet.

Föreningen har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN M.M.

Föreningen har yrkat att ärendet ska återförvisas till länsstyrelsen för prövning i sak och har anfört följande. Embla 1, Korskyrkan, är den enda kvarvarande byggnaden med kulturhistoriskt värde i kvarteret och dessutom utmärkt med blå prick inom programområdet, vilket innebär enstaka värdefull byggnad. Historiskt ingår byggnaden i en sammanhållen del av den kulturmiljö som Sveagatan mellan Kungsgatan och Nygatan utgör i centrala Umeå och detta utgör ett utomordentligt starkt skäl till att inte gå vidare med föreliggande detaljplan där rivning av Korskyrkan är ett faktum. Korskyrkan och det angränsande ordenshuset speglar kulturhistoriskt en epok i stadens historia där den frikyrkliga rörelsen och nykterhetsrörelsen utgjorde ett tongivande inslag i dåtidens samhällsliv. Kvarteret är dessutom beläget inom riksintresseområdet.

Föreningen motsätter sig med bestämdhet en rivning av denna för Umeå unika byggnad som dessutom är ritad av arkitekten Denis Sundberg, vars arbeten i staden från 1930-tal till 1960-tal präglas av hög arkitektonisk kvalitet, känsla för sammanhanget och utpräglad saklighet. En rivning av denna byggnad skulle medföra en betydande miljöpåverkan. Således borde länsstyrelsen ha prövat föreningens överklagande i sak.

Föreningen vill även uppmärksamma den nonchalans gentemot "utmärkning av särskilt värdefulla byggnader" som de senaste åren visats av Umeå kommun då ett flertal av dessa utpekade hus har rivits och därmed berövat staden på en omistlig del av sin historia.

### DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Föreningen kan därför inte anses ha rätt att överklaga nämndens beslut. Vad föreningen har anfört i målet medför inte grund för annat ställningstagande. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 7 oktober 2016.



Lisa Hedlund



Börje Nordström

---

I domstolens avgörande har tf. rådmannen Lisa Hedlund och tekniska rådet Börje Nordström deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Elina Andersson.



Länstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2016-06-27

Ärendetetsbokning  
403-5612-2016

1(4)

**Delgivningskvitto**

Arkivbeteckning  
403

UMEÅ TINGSRÄTT  
Domare 2:2

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

INKOM: 2016-07-14  
MÅLNR: P 1687-16  
AKTBIL: 3

**Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
Embla 1 i Umeå**

**Överklagat beslut**

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 18 maj 2016, § 148, att anta detaljplan för fastigheten Embla 1 i Umeå.

**Länstyrelsens beslut**

Länstyrelsen prövar inte överklagandet.

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

**Skälen till länstyrelsens beslut**

Länstyrelsen konstaterar att även om ni är en sådan förening som avses i 16 kap 13 § miljöbalken (1998:808), MB, så innebär det inte en oinskränkt rätt att överklaga beslut rörande antagande av detaljplaner. För att ni ska ha besväringsrätt ska detaljplanen kunna antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap 34 § PBL. Länstyrelsen noterar att vid behovsbedömningen i de inledande skedena av planprocessen har såväl Byggnadsnämnden som Länstyrelsen bedömt att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länstyrelsen ser inte skäl att nu göra en annan bedömning även med beaktande av vad ni framfört i ert överklagande. Förutsättningarna för att ni ska få överklaga nämndens beslut är då inte uppfyllda. Länstyrelsen kan därför inte ta upp överklagandet till prövning. (Jfr domar från Svea Hovrätt (MÖD) mål P 5087-13 den 5 september 2013 och Umeå tingsrätt, (Mark- och miljödomstolen) mål P 2692-15 den 9 december 2015)

*Tillämpliga bestämmelser*

I 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anges följande.

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

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

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

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

### Överklagandet

Ni har överklagat nämndens beslut och vill att Länsstyrelsen ska undanröja den antagna detaljplanen. Till stöd för detta har ni sammantaget framfört följande. Embla 1, Korskyrkan, är den enda kvarvarande byggnaden med kulturhistoriskt värde i kvarteret och dessutom utmärkt med blå prick inom programområdet, vilket innebär enstaka värdefull byggnad. Historiskt ingår byggnaden i en sammanhållen del av den kulturmiljö som Sveagatan mellan Kungsgatan och Nygatan utgör i centrala Umeå och detta utgör ett utomordentligt starkt skäl till att inte gå vidare med föreliggande detaljplan där rivning av Korskyrkan är ett faktum. Korskyrkan och det angränsande ordenshuset speglar kulturhistoriskt en epok i stadens historia där den frikyrkliga rörelsen och nykterhetsrörelsen utgjorde ett tongivande inslag i dåtidens samhällsliv. Kvarteret är dessutom beläget inom riksintresseområdet.

Föreningen motsätter sig med bestämdhet en rivning av denna för Umeå unika byggnad som dessutom är ritad av arkitekten Denis Sundberg vars arbeten i staden från 1930-tal till 1960-tal präglas av hög arkitektonisk kvalitet, känsla för sammanhanget och utpräglad saklighet. En rivning av denna byggnad skulle medföra en betydande miljöpåverkan. Vi vill också uppmärksamma den nonchalans gentemot "utmärkning av särskilt värdefulla byggnader" som de senaste åren visats av Umeå kommun då ett flertal av

Länsstyrelsen  
Västerbotten

Beslut  
Datum  
2016-06-27

Ärendebeteckning  
403-5612-2016

3

dessa utpekade hus har rivits och därmed berövat staden på en omistlig del av sin historia.

*De som deltagit i Länsstyrelsens beslut*

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Anna Stenmark som föredragande.

Maria Törnblom  
Tf. chef vid Ledningskansliet

Anna Stenmark  
Länsjurist

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

*Kopia till:*  
Byggnadsnämnden i Umeå kommun, bygglov@umea.se och  
detaljplanering@umea.se  
Jan Kollberg, umekolle@me.com  
Samhällsutveckling/PS/MH  
Mapp, G:/....

## Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

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

### Var tydlig med

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

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

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

### Skicka överklagandet

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

eller

- med brev till adressen:  
Länsstyrelsen Västerbotten  
901 86 Umeå

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



## SVERIGES DOMSTOLAR

### ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor från domens datum.** Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd.** Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Länsstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum  
2016-08-11

Ärendebeteckning  
404-6758-2016  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

### Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten EMBLA 1 inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län (PLA 12-8)

#### Beslut

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

#### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2016-05-18, § 148 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 underskrifter.*

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

Maria Hessel  
Planarkitekt



Länstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum  
2016-06-27

Ärendebeteckning  
403-5612-2016

Arkivbeteckning

403

Delgivningskvitto

1(4)

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

## Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheten Embla 1 i Umeå

### Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 18 maj 2016, § 148, att anta detaljplan för fastigheten Embla 1 i Umeå.

### Länstyrelsens beslut

Länstyrelsen prövar inte överklagandet.

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

### Skälen till länsstyrelsens beslut

Länstyrelsen konstaterar att även om ni är en sådan förening som avses i 16 kap 13 § miljöbalken (1998:808), MB, så innebär det inte en oinskränkt rätt att överklaga beslut rörande antagande av detaljplaner. För att ni ska ha besvär rätt ska detaljplanen kunna antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap 34 § PBL. Länstyrelsen noterar att vid behovsbedömningen i de inledande skedena av planprocessen har såväl Byggnadsnämnden som Länstyrelsen bedömt att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länstyrelsen ser inte skäl att nu göra en annan bedömning även med beaktande av vad ni framfört i ert överklagande. Förutsättningarna för att ni ska få överklaga nämndens beslut är då inte uppfyllda. Länstyrelsen kan därför inte ta upp överklagandet till prövning. (jfr domar från Svea Hovrätt (MÖD) mål P 5087-13 den 5 september 2013 och Umeå tingsrätt, (Mark- och miljödomstolen) mål P 2692-15 den 9 december 2015)

### *Tillämpliga bestämmelser*

I 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anges följande.

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

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

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

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

### Överklagandet

Ni har överklagat nämndens beslut och vill att Länsstyrelsen ska undanröja den antagna detaljplanen. Till stöd för detta har ni sammantaget framfört följande. Embla 1, Korskyrkan, är den enda kvarvarande byggnaden med kulturhistoriskt värde i kvarteret och dessutom utmärkt med blå prick inom programområdet, vilket innebär enstaka värdefull byggnad. Historiskt ingår byggnaden i en sammanhållen del av den kulturmiljö som Sveagatan mellan Kungsgatan och Nygatan utgör i centrala Umeå och detta utgör ett utomordentligt starkt skäl till att inte gå vidare med föreliggande detaljplan där rivning av Korskyrkan är ett faktum. Korskyrkan och det angränsande ordenshuset speglar kulturhistoriskt en epok i stadens historia där den frikyrkliga rörelsen och nykterhetsrörelsen utgjorde ett tongivande inslag i dåtidens samhällsliv. Kvarteret är dessutom beläget inom riksintresseområdet.

Föreningen motsätter sig med bestämdhet en rivning av denna för Umeå unika byggnad som dessutom är ritad av arkitekten Denis Sundberg vars arbeten i staden från 1930-tal till 1960-tal präglas av hög arkitektonisk kvalitet, känsla för sammanhanget och utpräglad saklighet. En rivning av denna byggnad skulle medföra en betydande miljöpåverkan. Vi vill också uppmärksamma den nonchalans gentemot "utmärkning av särskilt värdefulla byggnader" som de senaste åren visats av Umeå kommun då ett flertal av

dessa utpekade hus har rivits och därmed berövat staden på en omistlig del av sin historia.

*De som deltagit i Länsstyrelsens beslut*

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Anna Stenmark som föredragande.

Maria Törnblom  
 Tf. chef vid Ledningskansliet

Anna Stenmark  
 Länsjurist

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

*Kopia till:*

Byggnadsnämnden i Umeå kommun, bygglov@umea.se och  
 detaljplanering@umea.se  
 Jan Kollberg, umekolle@me.com  
 Samhällsutveckling/PS/MH  
 Mapp, G:/....

## Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

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

### Var tydlig med

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

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

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

### Skicka överklagandet

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

*eller*

- med brev till adressen:  
Länsstyrelsen Västerbotten  
901 86 Umeå

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

**Byggnadsnämnden**

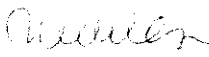
**Tid:** Onsdagen den 14 december 2016 kl. 8:30–16:10  
Ajournering kl.11:40–13:25, § 371 kl. 14:45–14:52

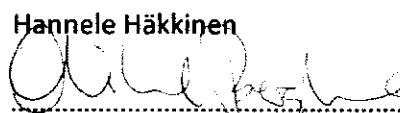
**Plats:** Saluten, Stadshuset

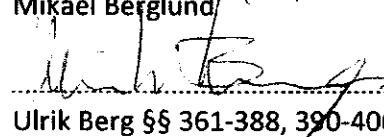

**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 361-388, 390-406  
Harald Svensson (M), ersättare för Ulrik Berg (M) § 389  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Karin Svedlert (S)  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (L)  
Eric Bergner (C)  
Veronica Kerr (KD)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrstener (V), §§ 361-399  
Örjan Mikaelsson (V), ersättare för Maria Myrstener (V) §§ 400-406

**Övriga deltagare:** Se sidan två

**Utses att justera:** Ulrik Berg §§ 361-388, 390-406 och Alireza Mosahafi § 389

**Sekreterare:**   
..... §§ 361-406  
Hannele Häkkinen

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

**Justerare:**   
..... Ulrik Berg §§ 361-388, 390-406  
  
..... Alireza Mosahafi § 389

---

**BEVIS**
**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**


**Organ:** Byggnadsnämnden

**Sammanträdesdatum:** 2016-12-14

**Anslaget har satts upp:** 2016-12-22

**Anslaget tas ner:** 2017-01-17

**Förvaringsplats:** Umeå kommun, Detaljplanering

**Underskrift:**   
Hannele Häkkinen

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Emma Vigren (S)

Maria Vängbo (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Igor Jonsson (M), §§ 361-368

Harald Svensson (M), §§ 361-388, 390-406

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V), §§ 361-399

#### Tjänstemän

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 362

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 363-364, 367-368, 370, 372-377, 380-381

Jonas Andersson, bygglovchef, § 363

Nelli Flores Nilsson, planarkitekt, §§ 365, 371

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 369, 378-379

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 365, 382-398

Johan Ledstedt, bygglovhandläggare, §§ 400-402

Emma Lundström, jurist, §§ 403-406

Elisabeth Wangdell, koordinator

Fredrik Björkman, kartingenjör

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Linn Näslund, praktikant

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Mary Pettersson, bygglovhandläggare

Niklas Forsgren, kommunikatör



## § 377

## Embla 1

Diarienum: PLA 12-8

**Detaljplan för Embla 1 - ny kyrkobyggnad, ev.  
inklusive bostäder****Beslut**

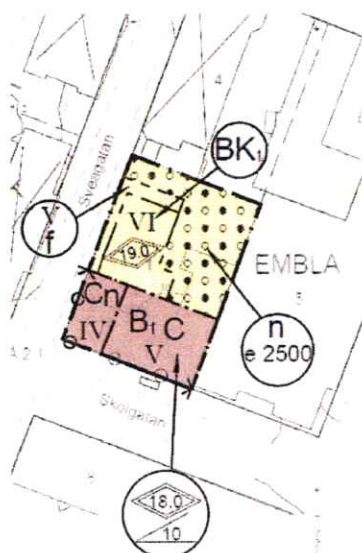
Byggnadsnämnden rättar plankartan i nämndens tidigare beslut i ärendet, 2016-05-18 § 148, enligt 26 § förvaltningslagen på grund av skriv/ritfel.

Rättelsen innebär att egenskapsgräns, rödmarkerad i ny rättad plankarta, är korrigerad norrut, närmare fastigheten Embla 4.

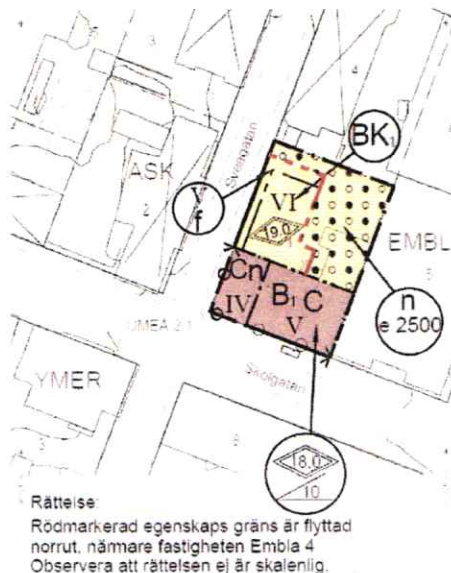
**Ärendebeskrivning**

Detaljplanering har upptäckt ett uppenbart fel på plankartan på denna detaljplan som behöver rättas.

Felaktig plankarta



Ny rättad plankarta



Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2016-12-14

---

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2016-11-29.

Ny rättad plankarta.

**Beredningsansvarig**

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

**Beslutet ska skickas till**

- Ägare av fastigheten Embla 1
- Länsstyrelsen.



## Byggnadsnämnden

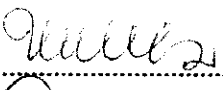
**Tid:** Onsdagen den 18 maj 2016 kl. 9:30–15:55, Ajournering  
kl. 11:50-12:55, § 148 kl. 11:21-11:25, § 171 kl. 15:08-15:29

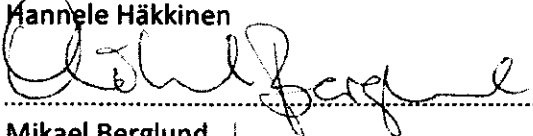
**Plats:** Saluten, Stadshuset

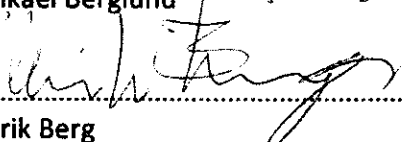
**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Ola Borgström (S), ersättare för Karin Svedlert (S)  
Stefan Hagström (S), ers. för Ingemar Jangvad (S) §§ 137-162,164-175  
Maria Vängbo (S), ersättare för Stefan Hagström (S) § 163  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (L)  
Eric Bergner (C)  
Felix Arnstedt (KD)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrstener (V)

**Övriga deltagare:** Se sidan två

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... §§ 137-175  
Hannele Häkkinen

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

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

### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2016-05-18  
Anslaget har satts upp: 2016-05-25  
Anslaget tas ner: 2016-06-20  
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

.....  
Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Maria Vängbo (S) §§ 137-162, 164-175

Gabriel Farrysson (MP)

Igor Jonsson (M)

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V) §§ 142-175

### Tjänstemän

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 138

Anders Lidman, mättningsingenjör, §§ 139-141

Roger Svärd, ekonomichef, § 142

Jonas Andersson, bygglovchef, § 142

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 142

Annica Deschamps, tf. lantmäterichef, § 142

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 143, 146-148, 154-157

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 149-153

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 142, 158-171

Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, §§ 173-175

Cecilia Marklund Svensson, chef/personalledare

Elisabeth Sondell, byggnadsinspektör

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Ida Hellman, planarkitekt

Linnea Nilsson, byggnadsinspektör

Niklas Forsgren, kommunikatör

## § 148

### Embla 1

Diarienum: PLA 12-8

## Detaljplan för Embla 1 – ny kyrkobyggnad, eventuellt inklusive bostäder

### Beslut

1. Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Embla 1 och antar den reviderade detaljplanen.
2. Byggnadsnämnden gör följande tillägg i planbestämmelser berörande utformning: *Från fasadliv utskjutande och inglasade balkonger tillåts endast mot gård.*

### Ärendebeskrivning

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i mars 2016. Planen medger byggrätter för en ny kyrkobyggnad, bostäder samt parkering under mark.

### 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 granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att vissa kompletteringar föreslås i planbeskrivningen och i gestaltungsprogrammet.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att föreslagen revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning. Detaljplanering föreslår att byggnadsnämnden beslutar revidera och anta detaljplanen.

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2016-05-18

---

### Kvarstående synpunkter

Övriga berörda (underrättelse):

- Västerbottens museum
- Hyresgästföreningen.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-05-02.

Antagandehandlingar:

- Utlåtande, daterat maj 2016
- Plankarta med planbestämmelser, daterad mars 2016, reviderad maj 2016
- Planbeskrivning, daterad mars 2016, reviderad maj 2016
- Gestaltungsprogram, daterat mars 2016, reviderat maj 2016
- Samrådsredogörelse, daterad mars 2016
- Trafikbuller, daterad 2015-05-29.

### Beredningsansvariga

Patrik Forsberg, planarkitekt

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

### Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Myrstener (V) – Ajournering av sammanträdet.

Byggnadsnämnden ajournerar sammanträdet för överläggning i partigrupperna kl. 11:21–11:25.

### Förslag till beslut efter ajourneringen

Mikael Berglund (S) – Anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag med följande tillägg i planbestämmelser berörande utformning: Från fasadliv utskjutande och inglasade balkonger tillåts endast mot gård.

Maria Myrstener (V) och Mattias Sehlstedt (V) – Återremiss med syfte att bevara Korskyrkan och möjliggöra exploatering av innergården. Korskyrkan är utpekad som särskilt värdefull och vi anser att det kulturmiljövärdet kan bevaras samtidigt som bostadshus möjliggörs på innergården.

---

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

### Beslutsgång

Ordföranden ställer förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet idag och finner att byggnadsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till förslaget att anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till förslaget att göra tillägg i planbestämmelser berörande utformning genom tillägget *Från fasadliv utskjutande och inglasade balkonger tillåts endast mot gård* och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Berörda och sakägare.



**EMBLA 1**

Diariernr: PLA 12-8

**Detaljplan för Embla 1 – ny kyrkobyggnad och bostäder****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

**Ärendebeskrivning**

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i mars 2016. Planen medger byggrätter för en ny kyrkobyggnad, bostäder samt parkering under mark.

**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 granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att vissa kompletteringar föreslås i planbeskrivningen och i gestaltungsprogrammet.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att föreslagen revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning. Detaljplanering föreslår att byggnadsnämnden beslutar revidera och anta detaljplanen.

**Kvarstående synpunkter**

Övriga berörda (underrättelse):

- Västerbottens museum
- Hyresgästföreningen

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2016-05-02

Antagandehandlingar:

- Utlåtande, daterat maj 2016

## Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 12-8

- Plankarta med planbestämmelser, daterad mars 2016, reviderad maj 2016
- Planbeskrivning, daterad mars 2016, reviderad maj 2016
- Gestaltungsprogram, daterat mars 2016, reviderat maj 2016
- Samrådsredogörelse, daterad mars 2016
- Trafikbuller, daterad 2015-05-29

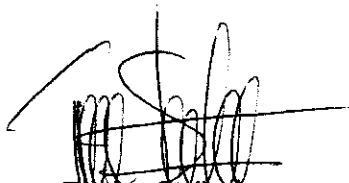
### Beredningsansvariga

Patrik Forsberg, planarkitekt

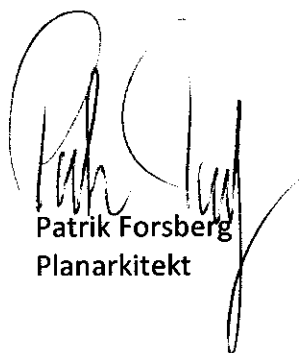
Tomas Strömberg, stadsarkitekt

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Berörda och sakägare.



Tomas Strömberg  
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



## Planbeskrivning

### Antagandehandling

Lagakraft 2016-10-07

Akt nr 2480K-P.161.46

Diarienummer: PLA 12-8

Datum: 2016-06-14

Handläggare: Patrik Forsberg

## Detaljplan för fastigheten EMBLA 1 inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Samrådsredogörelse
- Bilaga: Trafikbuller
- Utlåtande

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av lokaler för kyrklig verksamhet, för kontor och bostäder samt för parkering under mark. Syftet är också att beakta en god stadsbild samt säkerställa riksintressets kulturmiljövärden.

### PLANENS HANDLÄGGNING

Detaljplanen har påbörjats under 2012 och handläggs därför enligt Plan- och bygglag (PBL) utfärdad 1 juli 2010 (SFS 2010:900) med s.k. *normalt planförfarande*, dvs både med samråd och granskning. Planen beräknas kunna antas tidigast under andra kvartalet 2016. Den aktuella planprocessen har föregåtts av ett programskede där ett *Planprogram för kvarteret Embla och fastigheten Audumbla 8* godkänkts av byggnadsnämnden 2012-11-23.

I samband med byggnadsnämndens antagande av planen beslöts om ett tillägg till planbestämmelserna: "Från fasadliv utskjutande och inglasade balkonger tillåts endast mot gård." (BN 2016-05-18, § 148). Handlingarna har därför reviderats under juni 2016.

### PLANDATA

Fastigheten Embla 1 är belägen i hörnet Skolgatan/Sveagatan inom centrumfyrkanten. Fastigheten har en area om 1272 m<sup>2</sup> och ägs av Elimförsamlingen.



Kv. Emblas läge mellan Nygatan och Skolgatan.

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

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

## BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun. Bedömningen är att detaljplanen för Embla 1 inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 19 februari 2015 yttrat sig över beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen konstaterar dock att det finns faktorer med risk för miljö- och hälsopåverkan beträffande kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer samt trafik och buller. Länsstyrelsen förutsätter att dessa utreds i planhandlingarna.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 20 april – 11 maj 2015.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Gällande översiktsplan

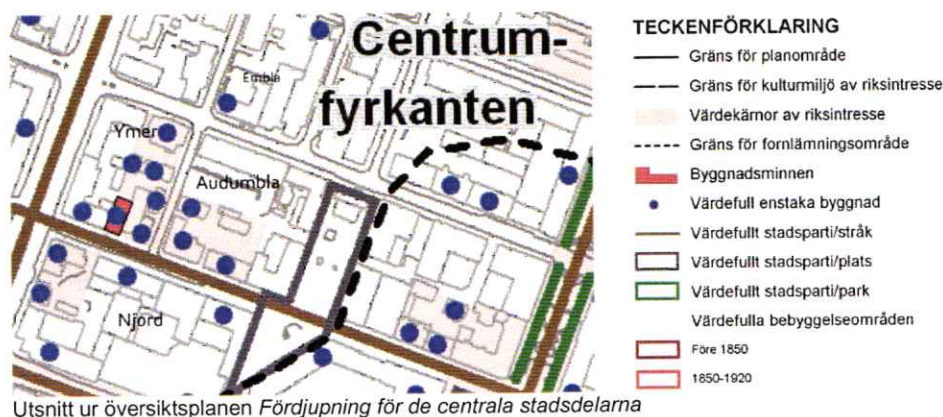
- *Öp Umeå kommun - Fördjupning för de centrala stadsdelarna (aug 2011).*  
I fördjupningen är fastigheten inrymd inom *Kulturmiljö av riksintresse* (se även nedan under Riksintressen!).

### Gällande detaljplaner

- ... *stadsplan för tomt nummer 1* i kvarteret Embla (78/1986). För fastigheten anges bostäder och samlingslokaler i högst fyra våningar.

### Riksintressen

Fastigheten ingår i riksintresset kulturmiljö Centrala Umeå (1989) och gränisar till *Värdekärnor av riksintresse* (nr 13) där flera *Värdefulla enstaka byggnader* har markerats blåprickade. Även den befintliga byggnaden inom Embla 1 och en mindre del av byggnaderna inom Embla 5 är markerade som *Värdefull enstaka byggnad* (blåprickad).



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Byggnadskultur och gestaltning

#### Befintlig byggnad inom Embla 1

Den befintliga byggnaden ritades av arkitekt Denis Sundberg 1935 och uppfördes genom en omfattande om- och tillbyggnad av en kyrkobyggnad från 1898. Byggnaden är L-formad i två våningar med fasader i ljus spritputs. Taken är plåtklädda med en tornhuv i koppar på ett förhöjt mittparti.

Fastighetsägaren önskar riva denna byggnad och uppföra nya samlings- och kontorslokaler för den kyrkliga verksamheten, men också bostäder.



*Befintlig byggnad mot gården...*



*...och mot Skolgatan.*

#### Befintliga angränsande byggnader

##### *Inom kvarteret*

Kvarteret domineras idag av en på- och tillbyggd kontorsbyggnad inom fastigheterna Embla 4 och Embla 5. Tillbyggnaden omfattar sex - sju våningar, direkt ansluten till den äldre delen av den f.d. försäkringskassan. Denna äldre del är påbyggd till sex våningar, men består också av en glasad överbyggnad i tre våningar på gårdssidan.

Mot Embla 1 är fastighetsgränserna till största delen motbyggda. Mot norr, inom Embla 4, är en ny nedfart till ett parkeringsdäck färdigställd, sammanbyggd med ett trevånings bostadshus med butiker i bottenvåningen. Detta befintliga bostads-/butikshus har ljusa fasader i kalksandsten och inredd takvåning med fönsterkupor under grönt plåttak.

De äldre delarna av kontorskomplexet är utförda i mörkt brunt tegel, medan de nya byggnadernas fasader är klädda med brun- eller ockrafärgat skivmaterial.

##### *Utanför kvarteret*

På södra sidan av Skolgatan, inom fastigheten Audumbla 8, har en nyligen antagen detaljplan (BN §190 2014-09-24; laga kraft 2014-10-23) möjliggjort en på- och tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad upp till totalt fem våningar (+19,0 meter).

Angränsande bostadshus längs Sveagatan är fyra våningar höga i gult respektive rött tegel.



Vy mot nybygget inom Embla 4-5.



Vy idag norrut längs Sveagatan. T.v. kv Ymer, t.h. kv Audumbla

### Befintlig miljö av riksintresse

Delar av de angränsande kvarteren Audumbla och Ymer omfattar enligt länsstyrelsens beskrivning av riksintresset en sammanhållen miljö med småskalig trähusbyggelse från tiden närmast efter stadsbranden. Två hus inom fastigheterna Audumbla 1 och 2 härstammar från början av 1900-talet: flerbostadshus i två plan med butiker i bottenvåningen och med två anspråkslösa gårdshus. Byggnaderna bedöms som värdefulla då få sådana finns kvar i Umeå centrum.

På den västra sidan av Sveagatan, inom fastigheten Ymer 2, finns två låga trähus från 1880-talet. Huset i hörnet mot Kungsgatan var ursprungligen tvättstuga, men är sedan långt tillbaka butik med hörnentré (Frukthörman). De två husen är de enda gatuhus i en våning som finns bevarade i Umeå centrum.

Inom samma fastighet finns en ursprunglig biograf från tidigt 1900-tal, numera Frälsningsarmén, en unik byggnad som också är byggnadsminne.

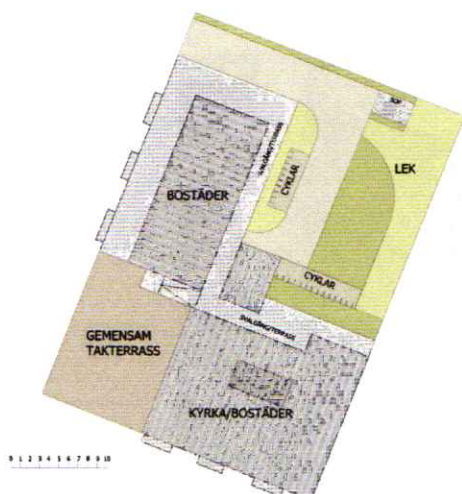
Norrut längs Sveagatan inom Ymer 3 ligger Ordenshuset med ett gårdshus som även innehåller butik mot Sveagatan. Husen har ett stort symbolvärde och miljön visar på den tidiga glesa bebyggelsemiljön.

### Funktioner

Den aktuella detaljplanen medger en nybyggnad av samlingslokaler med vissa kontorstrymmen mot Skolgatan/Sveagatan. I del av de övre tre våningarna medges bostäder.

Mot Sveagatan medges också bostäder i en separat, men med kyrkobyggnaden, sammankopplad byggnad. Det centrala läget innebär att möjlighet till kontor medges i bottenvåningen.

Parkering för de boende kan inrymmas under bostadshuset och gården. Nedfart kan anordnas från Sveagatan via den nybyggda garagedfarten inom Embla 4.



Situationsplan

## Nya byggnader

### *Byggnad för samlingslokaler och bostäder*

Mot Skolgatan medger planen samlingslokaler för cirka 300 besökande. För att rimlig rumshöjd ska bli möjlig kan lokalen byggas delvis nedsänkt under marknivå. Församlingslokalerna, med barnaktiviteter, kontor mm i de övre planen, kan omfatta samtliga fyra våningar mot Sveagatan. I hörnet Skolgatan/Sveagatan kan en terrass utföras. Den del av terrassen som ska utgöra friyta ska bullerskyddas.

Mot Skolgatan medges också, i de översta tre våningarna, bostäder tillgängliga via entré från gården. Lägenheterna ska ges tillgång till friyta på takterrassen. Ett mindre fläktrum i läge mot gården medges på taket.

Samlingslokalernas entré, som idag finns mot Skolgatan, placeras lämpligen mot Sveagatan eller i hörnet Skolgatan/Sveagatan. Byggnaden bör i bottenvåningen utformas med stor öppenhet mot angränsande gatumark. Mot Skolgatan ska fasadutformningen ta hänsyn till befintligt klimatskydd för busshållplats; eventuellt kan en hållplatsfunktion integreras med den nya byggnaden.

### *Bostadshus*

Av stadsbildsskäl ska byggnaden placeras i fastighetsgräns mot gatumark. För att motverka slutenhet ska bostadshuset förses med entré mot Sveagatan. För att undvika alltför påträngande insyn ska bostadshuset utföras med förhöjd sockel om cirka 0,70 meter.

Bostadshuset kan utföras i fem våningar. Även en sjätte våning kan utföras, men minst 2,0 meter indragen längs gatufasaden och minst 3,0 meter mot den norra gaveln. Indragningen bör kunna nyttjas till t.ex. terrasser.

Samtliga lägenheter bör ges direkt tillgänglighet från trapphus till gårdens friyta. Friyta på den tänkta takterrassen ska också vara fullt tillgänglig via trapphus.

Eventuella balkonger mot Sveagatan ska utföras helt eller delvis indragna, alternativt små med begränsat djup. Balkonger, skärmtak e.d. får inte finnas lägre än 3,5 meter över gatumark. Terrasser och balkonger bör till övervägande del förses med helt genomsläppliga räcken. Utskjutande balkonger mot Sveagatan får inte inglasas.



*Vy idag österut längs Skolgatan...*



*... och efter nybyggnad.*



*Vy idag söderut längs Sveagatan...*



... och efter nybyggnad.



Vy österut längs Skolgatan efter nybyggnad.

### Illustrationer

Bifogade illustrationer visar fastighetens disposition och vyer längs Skolgatan och Sveagatan. Illustrationerna visar det tänkta utförandet, fasadmateriell och kulörer preciseras i gestaltungsprogrammet.

### Planbestämmelser

Konsekvensen av ovanstående är att planbestämmelserna reglerar användningen till bostäder och samlingslokaler (B<sub>1</sub> resp. C). Möjlighet till kontor längs Sveagatan betecknas med K<sub>1</sub>.

Bestämmelserna reglerar också byggrättens avgränsning, antal våningar (V-VI), taklutning och totalhöjd. Därutöver regleras även utformning av fasader och utemiljö genom ett särskilt *Gestaltungsprogram* och lägen för bostadshusets entré (f, *Entré ska finnas...*). Även balkongers eller andra byggnadsdelars möjlighet att skjuta ut över gatunivån regleras (minst 3,5 meter över mark; maximalt 0,60 meter utanför fasadliv) liksom att utskjutande balkong mot gata inte får inglasas.

Andelen bostäder regleras genom en bestämmelse om nyttjandegrad (e). Byggrätten under mark regleras på plankartan med ringmarkering. I princip får byggnad inte upp-

föras på gården, men mindre sophus och anordningar för sopbehållare under mark götas.

Friytans kvalitet regleras genom bestämmelser under *Begränsning av markens bebyggande* (n), *Byggnadsteknik* samt *Störningsskydd*.

### Riksintresset kulturmiljö

Den förändring av miljön som detaljplanen medger, bedöms inte påverka riksintresset i någon avgörande betydelse och inte heller påtagligt skada det. Fastigheten i sig gränsar enbart – diagonalt över gatukorsningen - mot riksintressets värdekärna nr 13, och de åtgärder som medges i planen berör fysiskt inte värdekärnans gränser.

Förändringen från den relativt lågmälda befintliga kyrkobyggnaden till en sammanbyggd kyrko- och bostadsbyggnad i fem-sex våningar innebär dock en förändring av stadsbilden som framförallt blir märkbar i närområdet. Inom det nyligen förtätade kvarteret Embla, nu med sex- och sjuvåningshus, innebär den nya höjdskalen inom Embla 1 sannolikt ingen större förändring av stadsbilden på långt håll.

För att inte de nya byggnaderna ska reducera upplevelsen av den närliggande trähusbebyggelsen, reglerar planen till viss del även utformningen, bl.a. genom ett *Gestaltningssprogram*.

Inga samband, siktlinjer eller kommunikationsstråk inom eller i anslutning till kulturmiljön påverkas och inte heller uppstår någon ny barriär. Läsbarheten av den riksintressanta närliggande kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

### Friytor

Bebyggelsens placering mot de yttre fastighetsgränserna medger en avskärmad gård och friyta. Bostäderna kan omfatta 2500 m<sup>2</sup> och bör ha tillgång till ca 415 m<sup>2</sup> friyta (1/6 av bostädernas bruttoarea (BTA)). Gårdsytan omfattar totalt knappt 500 m<sup>2</sup> men reduceras som friyta av uteplatser, passageytor, cykelplatser mm. Skuggningen av gården blir också omfattande (se nedan under *Skuggning!*) och för att acceptabel friyta ska kunna åstadkommas måste samtliga bostäder ges tillgång till friyta på en takterrass. Behovet av friyta på terrassen bedöms vara cirka 175 m<sup>2</sup> vilket i praktiken innebär att hela terrassen ska vara tillgänglig.

Planen medger att gården underbyggs med garage och anläggning av grönytor kommer således att ske på ett bjälklag. Byggnadsnämndens riktlinjer är att "Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser. Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna. Barns behov av friytor ska särskilt beaktas." (FÖP 2011).

För att uppfylla dessa riktlinjer ska således planteringar av grönytor, gräsmattor, buskar och träd ske med omsorg. Gårdsbjälklaget ska över hela markytan tåla en belastning av minst 200 mm djup växtbädd. För att medge plantering av större buskar och träd ska därutöver en viss del av bjälklaget även tåla växtbäddar om minst 600 mm. Barns möjlighet till lek ska beaktas genom lämpliga redskap och markbehandling.

Friyta på terrassen ska också behandlas på ett likartat och omsorgsfullt sätt samt skyddas mot buller (se under **Buller!**).

## Exploatering

Fastigheten omfattar 1272 m<sup>2</sup> och är idag ovan mark bebyggd med cirka 950 m<sup>2</sup> BTA. Exploateringstalet (byggnadsarea/fastighetsarea) är idag således 0,75.

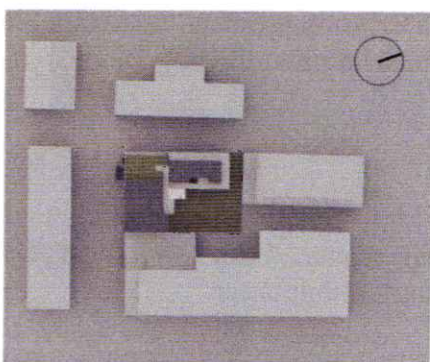
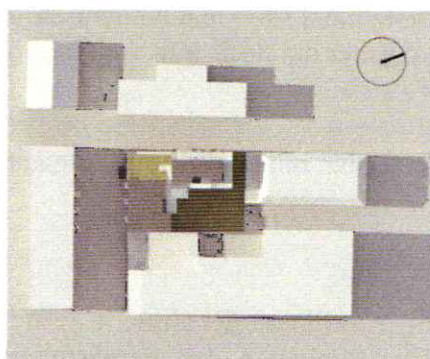
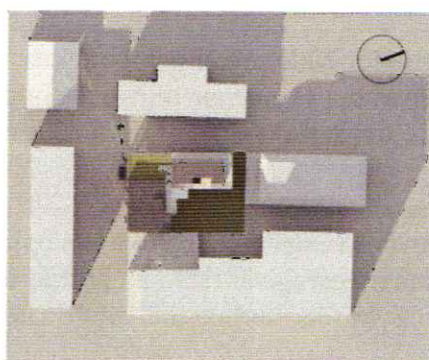
Den nybyggnad som medges ovan mark omfattar 2500 m<sup>2</sup> BTA bostäder och 1460 m<sup>2</sup> BTA samlingslokaler och kontor, totalt 3960 m<sup>2</sup> BTA, och ökar exploateringstalet till drygt 3,0. Utöver 2500 m<sup>2</sup> bostäder medges t.ex. öppna loftgångar.

## Mark och vegetation

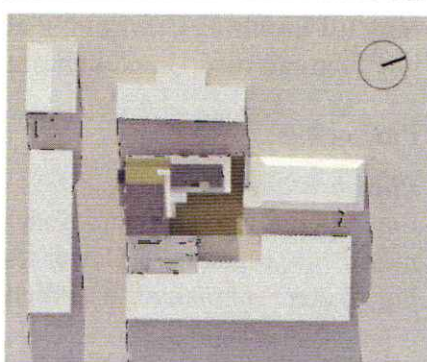
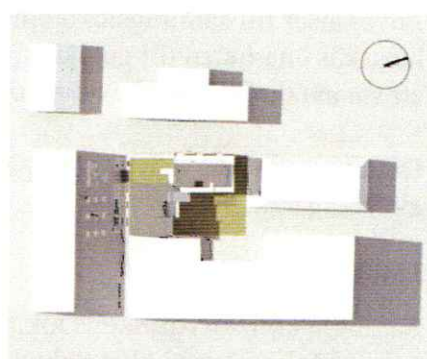
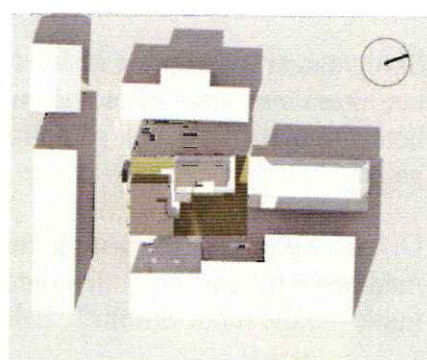
Fastighetens gård är idag obearbetad och domineras av parkeringsplatser.

## Skuggning

Studier av skuggning (se bilder nedan!) visar att den upphöjda terrassen förblir solig en stor del av sommarhalvåret, dvs även vid vår- och höstdagjämning. Stora delar av gården riskerar dock att skuggas även när solen står som högst, dvs i midsommartid, med undantag för den norra delen mitt på dagen.



Vår- och höstdagjämning 9:00, 13:00 och 18:00



Midsommar 9:00, 13:00 och 18:00

## Tillgänglighet

Byggnader och friytor ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Boende ska inom fastigheten ha direkt tillgänglighet till friytor på gården och på takterrassen.

Innebörden i detta är att tillgänglighet måste anordnas med hissar i anslutning till respektive entréer. Därutöver ska också direkt anslutning anordnas mellan trapphus och gård respektive trapphus och terrass.

## Geotekniska förhållanden

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i bygglovskedet.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Byggnaderna, som ska placeras i fastighetsgräns, kommer att ansluta direkt till angränsande traditionella trottoarer.

Skolgatan är idag öppen i båda riktningarna för både privat och kollektiv trafik, Sveagatan likaså men enkelriktad norrut. Inga separata cykelbanor finns i anslutning till fastigheten, tankar finns dock på att medge cykeltrafik motriktad övrig fordonstrafik på Sveagatan.

Ut- och infart från/till fastigheten ska ske via Sveagatan. Den nyligen byggda upp-/nedfarten till angränsande kontorsbyggnaders garage är tänkt att nyttjas även för undermark-garage inom Embla 1. Utfarten bör av trafiksäkerhetsskäl anordnas med fri sikt.

Leveranser till samlingslokalerna kan i första hand ske via huvudentrén. Av trafiksäkerhetsskäl - närheten till gatukorsningen - kommer det dock inte vara möjligt för fordon att stanna direkt framför huvudentrén.

Det utfartsförbud som anges i gällande detaljplan bibehålls mot Skolgatan och mot del av Sveagatan.

### Kollektivtrafik

Samtliga kollektivtrafikens lokala stomlinjer trafikerar det aktuella avsnittet av Skolgatan. Hållplatser med klimatskydd finns längs Skolgatan, den närmaste i direkt anslutning till Embla 1. Utformning av den nya kyrkobyggnadens fasad mot Skolgatan bör ske i samråd med Umeå kommun och Umeå kommunföretag.

## Parkering

### *Bilar bostäder*

Fordonsparkering ska anordnas om minst 0,6 bilplatser för lägenhet mindre eller lika med 2 rok, minst 0,75 platser för större lägenheter. Aktuella ritningar för Embla visar 24 lägenheter. Detta medför ett behov av minst 14 bilplatser.

Aktuella skisser visar 20 bilplatser i en källarvåning vilket uppfyller gällande krav. Men möjlighet finns även att erbjuda de boende nödvändiga bilplatser inom 500 meters gångavstånd från fastigheten, besöksplatser inom 300 meter. Besökandeparkeringar kan anordnas genom s.k. parkeringsköp.

I gällande norm enligt ovan ingår besöksplatser. Minst en parkeringsplats för person med rörelse- eller orienteringsnedsättning ska dock anordnas inom 25 meters gångavstånd från entré. Detta kan lämpligen anordnas i källarvåningen i anslutning till hiss.

#### *Bilar anställda*

För anställda bör fordonsparkering anordnas om minst 10 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. I siffran ingår parkering för såväl anställda som besökande.

Parkeringarna kan anordnas genom s.k. *friköp* (FÖP 2011). Rekommenderade maximala gångavstånd för verksamhetsparkering är inom centrala stan 600 meter. Minst en parkeringsplats för rörelsehindrads fordon ska dock anordnas inom 25 meters gångavstånd från entré.

#### *Cyklar bostäder*

För cyklister ska 2,5 cykelplatser/lägenhet anordnas, i första hand inom fastigheten (FÖP aug 2011). För planerade 24 lägenheter ska således 60 cykelplatser anordnas. Aktuella ritningar visar utrymme för ett visst antal cyklar i markplanet, resterande behov av cykelplatser bör kunna anordnas inom byggnaden.

#### *Cyklar anställda*

För anställdas cyklar ska 13-20 cykelplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA anordnas, i första hand inom fastigheten (FÖP aug 2011).

### **Luftföroreningar**

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i luften överskrids i centrala Umeå efter bland annat Västra Esplanaden. På Skolgatan beräknas kvävedioxidhalterna överskrida den övre utvärderingströskeln för dygn- och timmedelvärdena. Timmedelvärdet uppgår i beräkningar 2011 till 77 µg/m<sup>3</sup> och dygn till 55 µg/m<sup>3</sup>, årsmedelvärde beräknas till 17 µg/m<sup>3</sup> på Skolgatan. Miljö kvalitetsnormen bedöms dock inte överskridas. För partiklar PM10 har halterna beräknats till 15 µg/m<sup>3</sup> årsmedelvärde och 28 µg/m<sup>3</sup> dygnsmedelvärde. Ökad trafik och ett ev. mer slutet gaturum ger risk för ökade luftföroreningshalter.

Den ökade trafikbelastningen på Skolgatan, som är den gata i direkt anslutning till kvarteret som har högst föroreningsnivåer, beräknas till 28 fordon per vardagsdygn baserat på antal lägenheter och gällande parkeringsnorm. Detta ger inte ökade luftföroreningar till en sådan grad att det påverkar risken att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids.

Åtgärdsprogrammet för renare luft i Umeå uppdaterades 2015. Det är inriktat på att minska utsläppen av kvävedioxider främst i de centrala delarna av Umeå samtidigt som stadens centrala delar i enlighet med översiktsplaneringens mål förtätas. Den huvudsakliga källan till kvävedioxider i Umeå är fordonstrafiken, därför har åtgärderna i första hand inriktats på att minska fordonstrafiken och dess utsläpp samt att omfördela trafiken. Införandet av elbussar på Skolgatan kommer att ge en mer betydande minskning av kvävedioxidhalterna.

## Störningar

### Buller

#### *Beräknat buller*

En bullerstudie (Umeå kommun 2012) visar på ekvivalent fordonsbuller mellan 65-70 dBA fasad vid Skolgatan. En senare utredning (Tyréns 2015-05-29) visar på motsvarande 62 dBA (se bilaga!).

Mot Sveagatan är siffrorna för ekvivalent buller 50-55 dBA respektive 55-59 dBA.

Enligt bullerstudien från 2012 överstiger maxvärdena i tänkt fasad mot Skolgatan 85 dBA. Den senare utredningen visar på nivåer om 82 dBA. Mot Sveagatan är motsvarande värden 80-85 dBA respektive 75-80 dBA.

#### *Aktuella riktvärden*

De ljudnivåer som är aktuella framgår av *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216).

#### *Konsekvenser*

Bullersituationen med ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA innebär att enkelsidiga lägenheter inte kan accepteras mot Skolgatan. Då nivåerna även överstiger 55 dBA, bör de lägenheter som uppförs i detta läge orienteras så att angiven dygnsekvivalent ljudnivå i fasad mot minst hälften av bostadsrummen inte överskrider 55 dBA. Dessutom ska den maximala ljudnivån mot hälften av bostadsrummen inte överstiga 70 dBA mellan 22.00-06.00.

Mot Sveagatan understiger de ekvivalenta ljudnivåerna 60 dBA vilket möjliggör enkelsidiga lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup>.

På uteplatser bör inte bullret överstiga 50 dBA<sub>ekv</sub> respektive 70 dBA<sub>max</sub>. En gemensam friyta med bullernivå som understiger 50 dBA och 70 dBA ska anläggas inom fastigheten. En stor del av denna friyta kan anläggas i form av takterrass i hörnet Skolgatan/Sveagatan. Bullersituationen innebär att denna terrass måste avgränsas av ett minst 1,30 meter högt och tätt bullerskydd (se bullerutredningen!).

## Teknisk försörjning

### Va, el och opto

Vatten- och spillvattenledningar finns, liksom el- och optokablage, i anslutande gator.

### Värme

Den befintliga byggnaden är idag ansluten till fjärrvärme.

### Avfall

Utrymmen för sopor kan anordnas i bostadshusets markplan. Eventuellt kan behållare för avfall under mark bli aktuellt. Utrymmen och transportväg för avfallet ska utformas enligt aktuella föreskrifter (NOA).

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden fem år från laga kraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ingen förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Embla 1 ägs av Elimförsamlingen.

Fastigheten berörs av en tomtindelning (akt 2480K-K/911). Denna tomtindelning upphävs för fastigheten i och med denna detaljplan

För infart till parkeringsdäcket via Embla 4 har ett avtal tecknats.

Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuell och kan tillåtas efter särskild prövning i en lantmäteriförrättning. Förrättningen genomförs efter ansökan till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

#### Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med Elimförsamlingen vilka svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Då byggrätten för fastigheten Embla 1 ökas, bedöms värdet på fastigheten att öka.

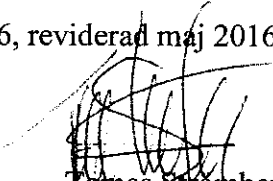
## MEDVERKANDE

Planhandlingarna har t.o.m. samrådsskedet framtagits i samarbete med fastighetsägarens representant Jan Kollberg och arkitekt Göran Reierstam. Efter samrådet har även representanter för OF Bygg KB och Arkinova Arkitekter deltagit. Illustrationer av nya byggnader, situationsplan och skuggstudier har utförts av Arkinova Arkitekter i samarbete med Reierstam Arkitektur.

Sarah Lundgren har för Kommunala lantmäterimyndigheten ansvarat för de lantmäterirelaterade frågorna och Carina Larsson har ritat plankartan.

Detaljplan, Umeå kommun mars 2016, reviderad maj 2016, reviderad juni 2016

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Planchef

*Antagandehandling*

## **GESTALTNINGSPROGRAM**

**Detaljplan för fastigheten EMBLA 1 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 markgestaltningen. Programmet, som är en del av detaljplanen, beskriver de nya byggnaderna, förhållandet till befintliga byggnader inom och utanför kvarteret samt påverkan på stadsbild och gaturum. Programmet beskriver också markbehandlingen 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).

## BYGGNADERNAS 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.

### ***Byggnadernas placering***

En del av bebyggelsemönstret i centrumkvarteren är placeringen av byggnadskropparna i fastighetsgräns mot gatorna. För att överensstämja med detta mönster ska därför de nu aktuella byggnaderna placeras i liv med de direkt angränsande byggnaderna inom kvarteret.

### ***Byggnadernas volym***

Av stadsbilds- och kulturmiljöskäl ska de nya byggnaderna i volym och höjd anpassa sig till angränsande byggnader inom kvarteret. Byggnaderna ska inte uppfattas som onaturliga i sitt sammanhang.

För att byggnaderna inte ska uppfattas alltför höga i närmiljön och i någon mån reducera skuggor, ska den översta våningen, vån 6, i bostadshuset utföras indragen och förses med flackt tak. Likaså ska en stor terrass avgränsa en del av kyrkobyggnaden i höjd-

led. De bostäder som är möjliga mot Skolgatan ska ha mindre djup än de underliggande kyrkolokalerna och förses med flackt tak.

Tekniska utrymmen e.d. får endast i mindre omfattning överskrida nämnd takvinkel eller totalhöjd. Ovan bostäderna mot Skolgatan får dock den totala höjden överskridas med ett mindre fläktrum som ska placeras mot gårdssidan.

Utformningen av hörnet Skolgatan/Sveagatan är av särskild betydelse för närmiljön och bör markeras genom rejäl uppglasning.

### ***Byggnadernas 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***

#### *Kyrkobyggnaden*

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

Bottenvåningen är avsedd för den publika verksamheten. I så stor utsträckning som möjligt ska dessa fasader utgöras av uppglasningar, varvat med ljusa putsytor. Önskad insyn kan undvikas genom färgade glasytor. Mot Skolgatan ska också hänsyn tas till den befintliga busshållplatsen; eventuellt kan ett nytt klimatskydd integreras med den nya kyrkobyggnaden.

De övre våningarna kan utföras med en mer sluten karaktär. Burspråk kan skapa intresse i den i övrigt släta fasaden mot Skolgatan.

Bostadsdelen inom de övre våningarna ska estetiskt avskiljas från kyrkans lokaler genom att fasaderna ges en avvikande kulör. Balkonger ska huvudsakligen utföras indragna. Mot gata får inte utskjutande balkong inglasas.



*Fasad mot Skolgatan.*

### *Bostadshuset*

Det renodlade bostadshuset ska exteriört, mot Sveagatan och mot gårdsinfarten, kläs med tegel i grå kulör av fabriken Tegelmäster Sisteron eller likvärdigt. Fogbruket ska vara färgat lika stenen, skiftgången s.k. vilt förband.



*Tegelmäster Sisteron 21.66*

Av insynsskäl ska bottenvåningen utföras förhöjd i snitt minst 0,70 meter. Sockeln bör utföras i avvikande material, t.ex. puts, klinker eller slammat tegel.

Takvåningen ska kläs i lätt material t.ex. träpanel, skivmaterial eller plåt.

Balkonger mot gata ska huvudsakligen utföras indragna och ska inte kraga ut mer än 60 cm över fasadliv. Räcken till balkonger och terrasser ska huvudsakligen utföras genomsiktliga, men kan till viss del utföras slutna. Mot gata får inte utskjutande balkong inglasas. Över balkonger och terrasser kan eventuellt genomsiktliga lätta tak utföras.

**Takterrass**

Som en viktig del av den generella friytan för bostäderna ska takterrassen utformas med hög ambition och lätt tillgänglig för samtliga boende. Den kan eventuellt till viss del ges en utformning som medger åretruntvistelse, t.ex. genom ett glasat uterum.

Utrymmet, som huvudsakligen ska utgöra friyta för de boende, ska utföras väl bearbetat och möblerat. Terrassbjälklaget skapar speciella förutsättningar för anläggande av friyta.


Terrassens räcken och bullerskärmar ska utföras transparenta.

**MEDVERKANDE**

Programmet har t.o.m. samrådet framtagits av undertecknade i samarbete med fastighetsägarens representant Jan Kollberg m.fl. samt arkitekt SAR/MSA Göran Reierstam. Efter samrådet har även representanter för OF Bygg KB samt Arkinova Arkitekter deltagit. Illustrationerna av de nya byggnaderna är gjorda av Arkinova i samarbete med Reierstam Arkitektur.

UMEÅ KOMMUN mars 2016, reviderad maj 2016, reviderad juni 2016

Detaljplanering



Tomas Strömberg  
Planchef



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



Fasad mot Sveagatan.

## UTFORMNING YTTRE MILJÖ

### **Gårdsytor**

För bostäderna ska friyta med storlek enligt planbeskrivningen anordnas. De markytor som utgör friyta ska planteras med gräs, buskar och träd. Vegetationen bör fungera som rumsavskiljande element: mot murar, väggar, balkonger och uteplatser.

Gården utgör en viktig del av den nödvändiga, men till omfattning på mark något begränsade, friytan. Då den totala friytan är delad mellan både gård och terrass, ska friytan som kompensation utföras med särskilt hög kvalitet.

Förutom planteringar ska gården försees med lämplig lekutrustning placerad i det soligaste läget.

Underliggande garagebjälklag begränsar planterbarheten inom större delen av gården. För att större permanenta och livskraftiga växter, träd och buskar, ska kunna planteras inom detta område, måste ordentliga växtbäddar anordnas. Bjälklaget ska därför utföras för att tåla en belastning av minst 200 mm djup växtbädd för hela markytan. Utöver detta ska minst 25 % av markytan kunna täckas med växtbäddar med ett djup av minst 600 mm. Garagebjälklaget ska också tåla belastning av ledredskap, dränering, sopbod mm.

För vila och samvaro ska sittplatser, bänkar och bord finnas. Belysning i form av markpollare och stolparmaturer möjliggör ett nyttjande av gården även under mörka årstider.

Det antal cykelplatser som anges i planbeskrivningen ska anordnas i anslutning till gårdsentréerna, i markplan eller möjligtvis inom p-däcket.



## Samrådsredogörelse

Lagakraft 2016-10-07

Akt nr 2480K-P.16.1.4b

Diarienummer: PLA 12-8

Datum: 2016-03-23

Handläggare: Patrik Forsberg

### Detaljplan för fastigheten EMBLA 1 inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Embla 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under juni 2015. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av lokaler för kyrklig verksamhet, för kontor och bostäder samt parkering under mark. Syftet är också att beakta en god stadsbild samt säkerställa riksintressets kulturmiljövärden.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-06-23 – 08-17. 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 planmässiga förutsättningar för nybyggnad av lokaler för kyrklig verksamhet, för kontor och bostäder samt parkering under mark. Syftet är också att beakta en god stadsbild samt säkerställa riksintresset kulturmiljövärden.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

##### Buller

Från den 1 juni 2015 gäller *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216). Sammanfattningsvis nämner den att 55 dBA ekvivalent är den bullernivå på fasad som inte bör överskridas. Vid överskridande gäller att minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida av högst 55dBA. Undantag gäller bostad om högst 35 kvm som får exponeras för högst 60 dBA ekvivalent.

I och med att förordningen gäller från 1 juni behövs inte längre någon reglering i detaljplanen via exempelvis bestämmelser på plankartan eftersom förordningen ska följas vid bygglovsprövningen. Emellertid är det av yttersta vikt att en planbeskrivning redovisar de trafikbullervärden som finns, både nu och i en framtid samt bullrets konsekvenser för den önskade exploateringen för att påvisa att PBL 2 kap 6a § uppfylls.

##### Miljökvalitetsnorm för luft

Planbeskrivningen saknar en redogörelse för inverkan på miljökvalitetsnormen luft.

#### Synpunkter

I planbeskrivningen framförs att planförslaget medför att kravet på friytor ska motsvara 1/6 av bruttoarean. För att säkerställa att friytan ska motsvara 1/6 av bruttoarean ska en relevant planbestämmelse ange detta.

För att planbestämmelsen *Gemensam friyta med särskilda kvaliteter ska anordnas* ska ha rättsverkan bör det preciseras för att underlätta kommande handläggning av bygglov.

Bottenvåningen i byggnaden med samlingslokaler och bostäder mot Skolgatan /Sveavägen bör fasadutformningen utformas med stor öppenhet mot gatumiljön enligt planbeskrivningen. Detta hade även varit önskvärt för fasadutformningen i bottenvåningen på byggnaden för bostäder mot Sveavägen för att motsvara en stadsmässig gestaltning.

I rubriken *Kvartersmark* i planbestämmelserna ska färgen för *Kontor möjligt i bottenvåning* ändras så den stämmer överens med plankartans färg.”

*Kommentar:*

*Efter samråd med länsstyrelsen, som utrett frågan, bibehålls planbestämmelserna för störningsskydd/buller. Texten i planbeskrivningen utökas.*

*Planbeskrivningen kompletteras med text om miljö kvalitetsnormen för luft.*

*En mer precis beskrivning av friytans utformning, bl.a. kravet om friyta om 1/6 av bostädernas bruttoarea (BTA), görs genom ett tillägg till planbestämmelsen n. Tillägget innebär även en hänvisning till planbeskrivningen och gestaltningsprogrammet.*

*På plankartan ändras kulören för ”Kontor möjligt i bottenvåning”.*

## UMEÅ KOMMUN

**Näringslivs- och planeringsutskottet** tillstyrker planförslaget med beaktande av tjänsteskrivelsen.

I tjänsteskrivelsen betonas det positiva i att förslaget vad gäller stadsförtätning följer den fördjupade översiktsplanen. Man uppskattar också bostäder inom fastigheten, en god parkeringslösning, friytorna och att omvandlingen med bl.a. rivning av befintlig byggnad, sker på ett hänsynsfullt sätt utifrån gestaltnings- och kulturmiljömässiga aspekter.

Men för att uppnå önskad kvalitet på friytan dvs gården, menar man att en planbestämmelse om bjälklag bör preciseras så att det konstruktivt säkerställer vegetation, gräs, träd och buskar.

Man menar också att det saknas planstöd för servitutet med infart till parkeringsdäcket via Embla 4.

*Kommentar: En planbestämmelse om planterbart gårdsbjälklag införs. Bestämmelsen innebär att bjälklagets konstruktion måste medge de avsedda planteringarna.*

*För rättigheten till garageinfart via Embla 4 har ett avtal upprättats mellan parterna.*

**Brandförsvaret** konstaterar att bostadshus högre än 11 meter kräver höjdfordon och körbar och uppställningsbar innergård. Man förordar istället Tr2-trapphus, dvs trapphus som avskiljs från rök- och brandgasspridning.

*Kommentar: Yttrandet delges fastighetsägaren.*

**Gator och Parker** påpekar att fordon med varuleveranser inte kan stanna vid huvudentrén då den ligger för nära korsningen. Man konstaterar också att kollektivtrafikens samtliga stomlinjer trafikerar Skolgatan. Vidare påpekas att exploateringen medför snöröjning av gångbanan dvs en fördyring av drift och underhåll.

*Kommentar: Planbeskrivningens text om kollektivtrafik på Skolgatan justeras. Yttrandet delges fastighetsägaren.*

**Miljö- och hälsoskydd** menar att det är av stor vikt att friytans kvalitet säkerställs och att bjälklagets tjocklek anpassas för att möjliggöra planteringar.

Man efterlyser klargörande om ljudnivåer på den ljuddämpade sidan och om vilka bullerregler som avses tillämpas. För att klara ljudnivåer på takterrassen bör det villkoras att bullerskydd uppförs.

*Kommentar: Planbestämmelser om bjälklagets konstruktion samt bullerskydd för takterrassen införs.*

*Ljudnivåer: se under Länsstyrelsen! En ny bestämmelse om bullerskydd för terrassen införs.*

## UMEÅ KOMMUN, BOLAG

**Umeva** påpekar att pumpning och oljeavskiljning sannolikt behöver anordnas för underjordiska garage, tvätt, toaletter etc. Man konstaterar också att underjordsbehållare är en godkänd lösning för avfall, men att en kranbil måste komma åt behållarna. Om kärl används måste dessa finnas i marknivå.

*Kommentar: Yttrandet delges fastighetsägaren.*

**Umeå Energi** har ingen erinran.

## SAKÄGARE

**Umehem Fyra AB** menar att två lägenheter i fastigheten Embla 4 kommer att påverkas negativt av den tänkta huskroppen och därmed sänkta hyror. Man motsätter sig att gaveln mot Embla 4 får göras sex våningar hög och menar att en indragning måste göras på plan sex; för skuggning och för att byggnaden ska upplevas lättare.

Umehem bifogar tre bilagor, totalt 11 sidor, skuggstudier och förslag till indragning.

*Kommentar: Planförslaget ändras till att innefatta en indragning av gaveln på våning 6. Även utbredningen av bostadshuset ändras. Samtliga handlingar revideras.*

## ORGANISATIONER

**Skanova** har ingen erinran.

**Västerbottens museum** konstaterar att Korskyrkan i översiktsplanen och i byggnadsordningen är utpekad som särskilt värdefullt enstaka hus. I samband med en rivningsansökan 2011, som avslogs, yttrade sig museet och menade att alla ansträngningar bör göras för att bevara byggnaden. Det framhölls värdet av en 1930-talsbyggnad och som ett verk av stans mest kände funkisarkitekt.

Museet menar vidare att planen inte säkerställer riksintressets kulturmiljövärden. Den prövar bara stadsbild och värdekärnan, ingenstans ställs frågan om hur en rivning påverkar riksintresset.

*Kommentar:*

*Gällande stadsplan "...tomt nr 1 i kvarteret Embla..." (78/1986) anger bostäder och samlingslokaler i fyra våningar för det aktuella planområdet. Denna plans genomförande innebär rivning av den befintliga byggnaden.*

*Den ansökan om rivning som inlämnades 2011 remissades till museet, men kom aldrig att behandlas formellt av byggnadsnämnden. Med fastighetsägaren gjordes dock en överenskommelse om att i avvaktan på en ny detaljplan uppskjuta en rivning.*

*Som museet konstaterar är Korskyrkan markerad med blå prick i byggnadsordningen och i den fördjupade översiktsplanen, bedömd som Värdefull enskild byggnad. Markeringen innebär dock inte att byggnaden är formellt och juridiskt skyddad, snarare pekar den gällande stadsplanen på att rivning är möjlig.*

*I den aktuella beskrivningen av riksintresset Centrala Umeå (Meddelande 8/2009) konstateras att inom de rödmarkerade områdena, de värdefulla värdekärnorna, måste höga krav gälla. Fastigheten Embla 1 ligger inte inom ett sådant område utan inom ett gråmarkerat område där stadsplanedragen anges som det väsentliga. Ett av de karaktäristiska dragen är placeringen av byggnaden i fastighetsgränsen, ett drag som också detaljplanen säkerställer och förstärker.*

*Länsstyrelsen har i den särskilda behovsbedömningen delat Umeå kommuns synpunkt att detaljplanen inte medför någon betydande påverkan på kulturmiljön. Länsstyrelsen har därefter inte heller kommenterat kulturmiljöfrågan i sitt samrådsyttrande.*

*Sammantaget gör Umeå kommun/detaljplanering, bedömningen att museets yttrande inte medför någon ändring av detaljplanen.*

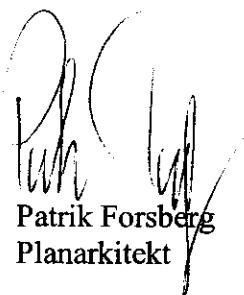
## Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

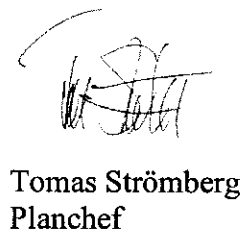
- Planbestämmelser om planteringsbart bjälklag och bullerskydd på terrassen införs. Bestämmelserna om friytor preciseras. Största totalhöjd mot Skolgatan ökas med en meter till 18,0 meter. Utöver totalhöjden medges mindre fläktrum mot gård. Mindre uthus på gården medges. Bestämmelse om andel bostäder införs (e) liksom mått för balkongens utkragning.

- Plankartan ändras med avseende på utformning av våning 6 samt utbredning av byggnaderna. Illustrationerna på plankartan revideras.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende buller, miljö kvalitetsnorm, bjälklag, friytor, kollektivtrafik, tillgänglighet samt utformning av våning 6. Illustrationer och skuggstudier revideras. En ny bild, vy längs Skolgatan, läggs till. Därutöver görs också ett tillägg om tredimensionell fastighetsbildning.
- Gestaltungsprogrammet kompletteras vad gäller friytor och utformning av våning 6. Texten anpassas till den delvis förändrade gestaltningen, bl.a. vad gäller fasadmaterial. Fasadelevationerna, vyn från Skolgatan och bildexemplet på tegel revideras.

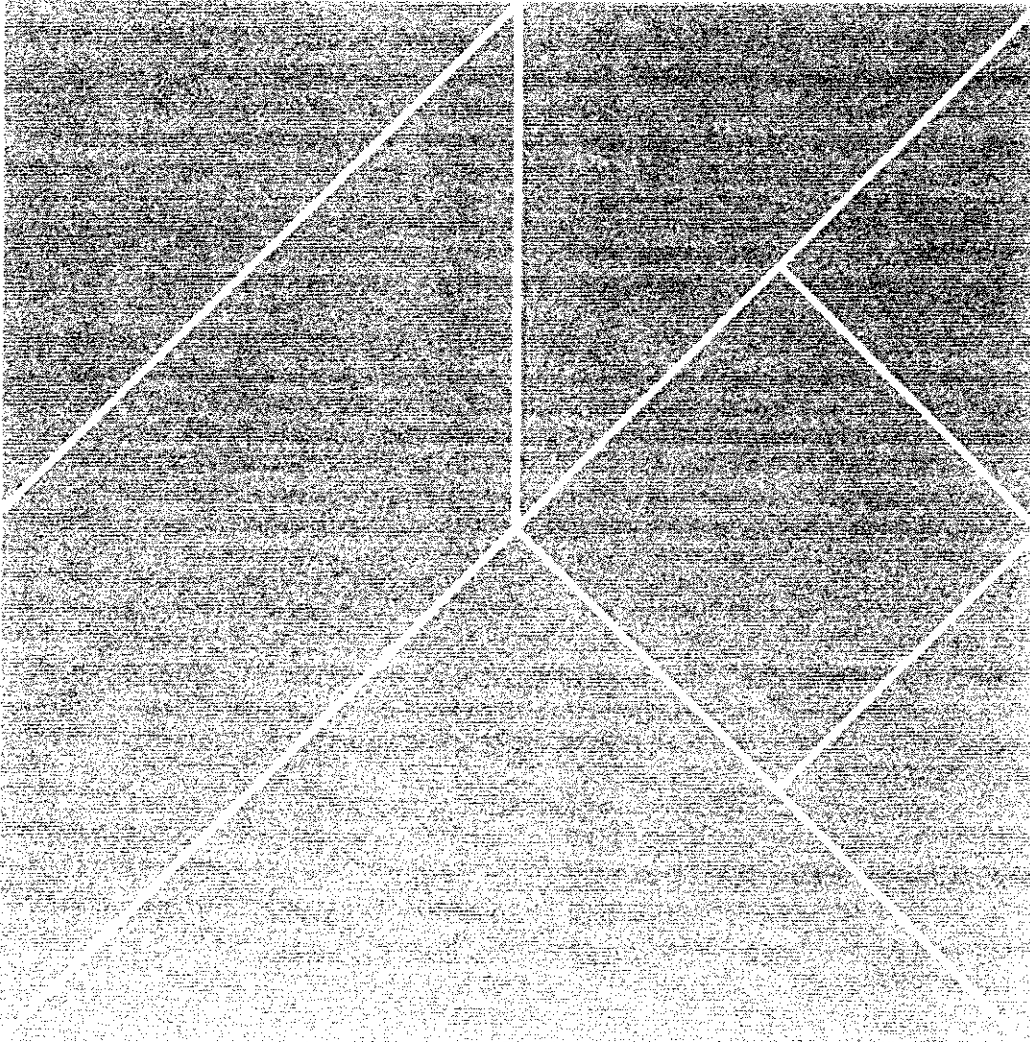
Detaljplan, Umeå kommun mars 2016



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef

**KV EMBLA, UMEÅ  
TRAFIKBULLER**

SLUTRAPPORT  
2015-05-29



**Uppdrag:** 253489, Kv Embla, Umeå

**Titel på rapport:** Trafikbuller

**Status:** Slutrapport

**Datum:** 2015-05-29

### **Medverkande**

**Beställare:** Korskykan

**Kontaktperson:** Jan Kollberg

**Konsult:** Tyréns AB

**Uppdragsansvarig:** Melker Johansson

**Handläggare:** Melker Johansson

**Kvalitetsgranskare:** Örjan Lindholm

**Författare:** Melker Johansson

---

**Datum:** 2015-05-29

**Handlingen granskad av:** Örjan Lindholm

---

**Datum:** 2015-05-29

### **Tyréns AB**

Västra Norrlandsgatan 10B

903 27 Umeå

Besök: Västra Norrlandsgatan 10B

Tel: 010 452 20 00

[www.tyrens.se](http://www.tyrens.se)

Säte: Stockholm



## Sammanfattning

Krav på luddämpad sida enligt trafikbullerförordningen uppnås med angiven planlösning.

För bostäder belägna emot Skolgatan fordras fönster med lägsta ljudisolering  $R_w \geq 45$  dB

För byggnad längs Sveagatan och mot gård fordras fönster med lägsta luftljudsisolering  $R_w \geq 38$  dB och fönsterdörrar med  $R_w \geq 35$  dB.

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Riktlinjer .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Förutsättningar .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Beräknade nivåer.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Förslag till åtgärder .....</b>	<b>7</b>
	5.1 Ljudisolering hos fönster och fönsterdörrar .....	7
	5.2 Kommentarer .....	7

## 1 Inledning

Längs Skolgatan i hörnet mot Sveagatan planeras en byggnad med möteslokaler på plan 1-2 och bostäder på plan 3 -6. Mot Sveagatan ca 30 m från Skolgatan planeras för en bostadsbyggnad i sju bostadsplan. I denna rapport redovisar vi beräknade trafikbullernivåer och förslag till åtgärder för att uppnå de riktlinjer för trafikbuller inom- och utomhus som föreligger.

Skolgatan är även en bussgata vilket medför för att relativt höga maximala nivåer erhålls.

I denna rapport behandlas trafikbuller med avseende på bostäder.

## 2 Riktlinjer

I trafikbullerförordningen SFS 2015:216 – TBF2015 – anges följande med avseende på väg- och tågbuller:

### Paragraf 3

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

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

### Paragraf 4

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

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

### Paragraf 5

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

TBF2015 anger att med bostadsrum avses rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

Inomhus gäller de riktvärden som anges av Boverket vilka redovisas nedan.

**Tabell 1. Ljudkrav inomhus**

Utrymme	Högsta ekvivalenta trafikbullernivå, dBA	Högsta maximala trafikbullernivå, dBA
Bostäder	30	45

### 3 Förutsättningar

Vid beräkningarna har vi förutsatt följande trafikuppgifter.

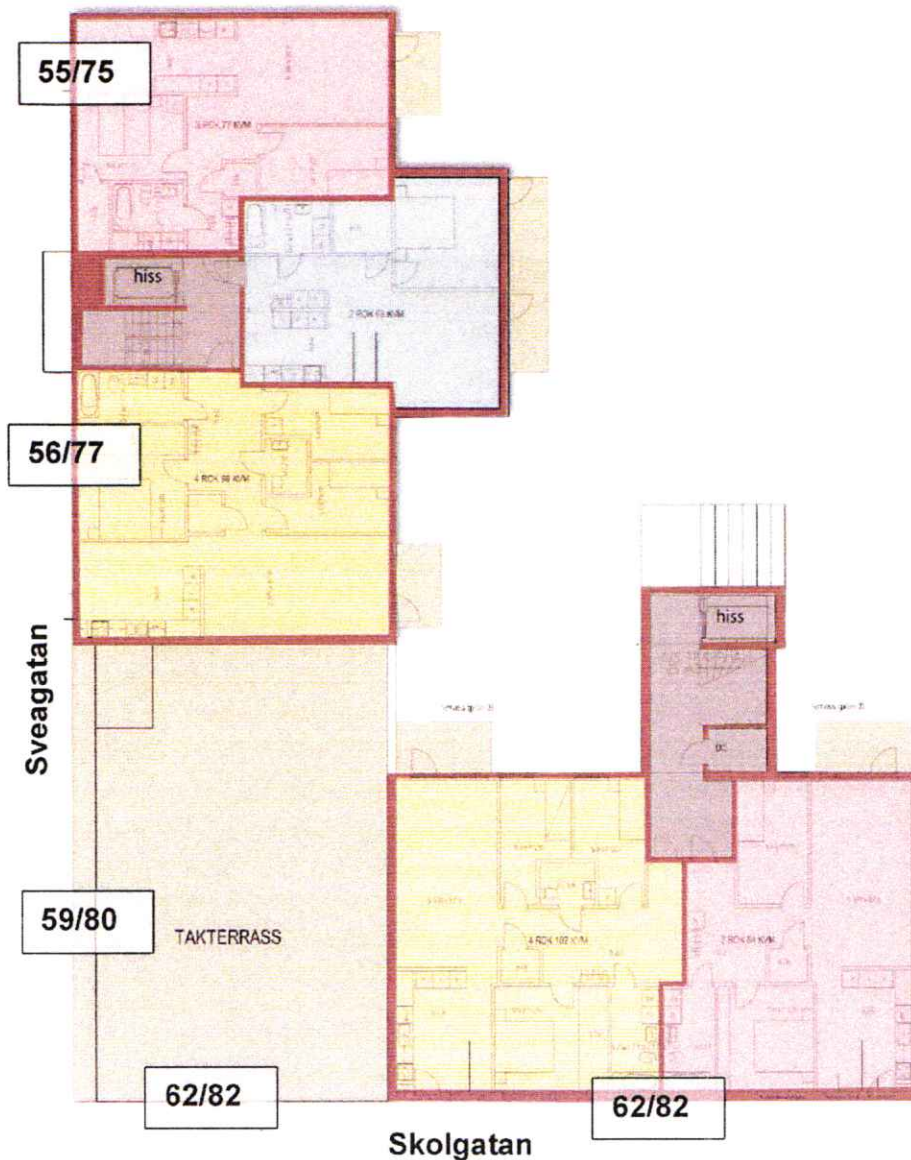
**Tabell 2. Trafikuppgifter**

Gata	Trafikmängd	Skyltad hastighet	Andel tunga fordon
Västra Esplanaden	19600	40 km/h	8%
Skolgatan	2300	30 km/h	25%
Sveagatan	1000	30 km/h	0%

#### 4 Beräknade nivåer

I figur 1 redovisas de beräknade nivåerna för entreplan. På plan 4 är den maximala nivån ca 3 dBA lägre än redovisade i figur 1.

xx/yy ekvivalent / maximal nivå i enheten dBA



Figur 1. Beräknade ekvivalenta och maximala trafikbullernivåer vid fasad.

För att erhålla högst 50 dBA på takterrass fordras en 1,3 m hög och tät bullerskyddsskärm mot gatorna.

## 5 Förslag till åtgärder

### 5.1 Ljudisolering hos fönster och fönsterdörrar

I Tabell 3 redovisas lägsta luftljudsisolering hos fönster och fönsterdörrar angivet som  $R_w$ . Alternativt kan  $R+C_{tr}$  anges vilket är fönstrens isolering mot trafikbuller. Detta värde kan vara 6 dB lägre än redovisat  $R_w$ -värde.

Tabell 3. Lägsta luftljudsisoleringen hos fönster och fönsterdörrar.

Fasaddel	$R_w$ , dB
	Fönster/Fönsterdörr
Längs Skolgatan	45/-
Övriga fasader	38/35

### 5.2 Kommentarer

Planlösningen för bostäder är mycket bra ur trafikbullersynpunkt med minst hälften av boningsrummen per lägenhet vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Detta medför att krav enligt trafikbullerförordningen uppnås.

Krav på ljudisolering hos fönster i de översta våningsplanen blir lägre än de 45 dB som angivits i tabellen. Detaljdimensionering utförs i projekteringen.



## Utlåtande

Lagakraft **2016-10-07**

Akt nr 2480K-P...16/1...46

Diarienummer: PLA 12-8

Datum: 2016-04-26

Handläggare: Patrik Forsberg

### **Detaljplan för fastigheten EMBLA 1 inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Embla 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2016. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av lokaler för kyrklig verksamhet, för kontor och bostäder samt för parkering under mark. Syftet är också att beakta en god stadsbild samt säkerställa riksintressets kulturmiljövärden.

#### **Samråd och utställning**

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-06-23 – 08-17** samt granskning under tiden **2016-03-29 – 04-19**. 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 skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av lokaler för kyrklig verksamhet, för kontor och bostäder samt för parkering under mark. Syftet är också att beakta god stadsbild samt säkerställa riksintressets kulturmiljövärden.

Länsstyrelsen yttrat sig under samrådet den 17 augusti 2015.

##### **Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.”

#### **UMEÅ KOMMUN**

**Gator och parker** vill förtydliga om att leverantörer till kyrkobyggnaden inte kommer att kunna stanna vid den illustrerade huvudentrén. Fordonet kommer att hamna alltför nära korsningen Skolgatan/Sveagatan.

*Kommentar: Synpunkten delges fastighetsägaren.*

**Miljö- och Hälsoskydd** föreslår en planbestämmelse, motsvarande den i planen för Plögen-Välten (PLA 12-17), som säkerställer planteringsbarhet och kvalitet på den underbyggda inre gården.

*Kommentar: Gestaltningsprogrammet och planbeskrivningen kompletteras med preciseringar av friytornas kvalitet.*

**Vård och omsorg** har ingen erinran.

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

## UMEÅ KOMMUN, BOLAG

Umeå Energi har inget att erinra.

VAKIN har inga ytterligare synpunkter.

Umeå kommunföretag påpekar att den till projektet anslutande hållplatsen Renmarkstorget är den fjärde största busshållplatsen i Umeå tätort med cirka 250 000 påstigande resenärer varje år. Hållplatsen är således en av de mest betydelsefulla i hela regionen. Man menar också att med anledning av den positiva resandeutvecklingen kommer betydelsen av hållplatsen att förstärkas. Umeå Kommunföretags slutsats är att den planerade exploateringen inte får inskränka på möjligheten att driva kollektivtrafik vid detta hållplatsläge. Man avser också återkomma om åtgärder för att underlätta trafikeringen.

*Kommentar: Planområdet omfattar endast kvartersmark och byggrätten innehåller inte något som kan inskränka på kollektivtrafiken. Busshållplatsen och dess klimatskydd är placerad på en ytterst smal trottoar. Placeringen och utformningen har diskuterats under hand i projektet, bl.a. har en idé om ett klimatskydd fäst i kyrkobyggnaden förts fram. Utformningen av kyrkans fasad mot hållplatsen bör samordnas med Umeå Kommunföretag samt Gator och Parker.*

*Planbeskrivningens avsnitt Kollektivtrafik kompletteras.*

## ORGANISATIONER

**Föreningen för byggnadskultur i Umeå** motsätter sig bestämt en rivning av kyrkobyggnaden som man menar är unik, ritad av "...Denis Sundberg, vars arbeten (...) präglades av hög arkitektonisk kvalitet, känsla för sammanhanget och utpräglad saklighet."

Föreningen menar att Korskyrkan är den enda kvarvarande byggnaden med kulturhistoriskt värde i kvarteret och även märkt som enstaka värdefull byggnad. Kyrkan ingår i en sammanhängande kulturmiljö som tillsammans med Ordenshuset speglar en epok där frikyrkan och nykterhetsrörelsen utgjorde ett tongivande inslag i samhällslivet. Kvarteret är också beläget inom riksintresseområdet.

*Kommentar: Föreningen för i sitt yttrande ett likartat resonemang som Västerbottens museum tidigare behandlat i sitt samrådsyttrande. I kommentaren till detta yttrande nämndes bl.a. att rivningsansökan inkom 2011, men uppsköts i avvaktan på en ny detaljplan. Något formellt beslut om rivning har således ännu inte fattats.*

*Från fastighetsägaren, Elimförsamlingen, finns ett önskemål om att riva den befintliga byggnaden och bl.a. uppföra en ny kyrkobyggnad. Beslut om detta fattas när en ansökan om bygglov inkommer.*

*I övrigt: se samrådsredogörelsen!*

**Hyresgästföreningen** framför en förhoppning om att det kommer att finnas hyresrätter i de nya husen. Man ser garage under mark som positivt för att frigöra friytor i markplanen. Man är positiv till friytor på innergård liksom terrass som säkerställer en god utemiljö.

Vad gäller syftet att säkerställa kulturmiljövärdena menar man att den föreslagna bebyggelsens utformning "harmonierar inte med omkringliggande bebyggelse. Om man

haft ambitionen att säkerställa kulturmiljövärden i riksintresset *kulturmiljö centrala Umeå* så har man enligt vår mening misslyckats.”

Föreningen avslutar med att om störningar uppstår under byggtiden, förutsätter man att förhandling sker med befintliga hyresgäster i närområdet.

*Kommentar: I ett tidigt skede i planprocessen har en s.k. behovsbedömning upprättats. I ett yttrande över denna har länsstyrelsen delat kommunens bedömning att planen inte medför någon betydande påverkan på riksintresset kulturmiljö. Projektet har från detta tidiga skede inte ändrats på någon betydande punkt och länsstyrelsen har följaktligen inte kommenterat frågan i varken samråds- eller granskningsyttrandena.*

*Hyresgästföreningens synpunkt på anpassning till kulturmiljövärdena är intressant, men delas inte av Umeå kommun/detaljplanering, som istället anser att byggrätterna anpassats till bebyggelsen både inom och utanför planområdet. För den skull har också ett särskilt gestaltningsprogram upprättats. Föreningens yttrande föranleder inte någon ändring av detaljplanen.*

*Yttrandet, och synpunkten på eventuella störningar under byggtiden, delges fastighetsägaren.*

**Västerbottens museum** påpekar att man yttrat sig i samrådsskedet och framhållit bevarandevärdet. Museet "...beklagar att byggnader som bedömts som värdefulla men inte är belägna inom riksintressets värdekärnor i många fall får stryka på foten för förtätningen när bevarandevärdena vägs mot andra intressen.”

*Kommentar: Yttrandet föranleder ingen ändring av planhandlingarna.*

## SAMMANFATTNING

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


## Kvarstående synpunkter

Övriga berörda (underrättelse):

- Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå
- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, Magasinsgatan 7, 903 27 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun maj 2016

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Stadsarkitekt