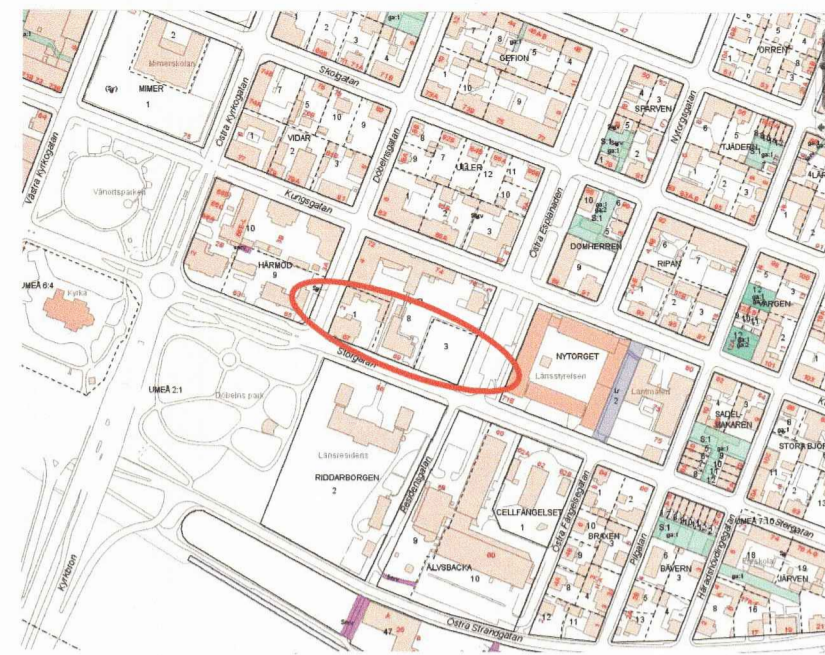
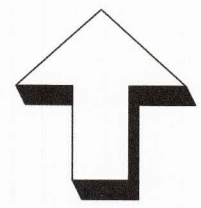
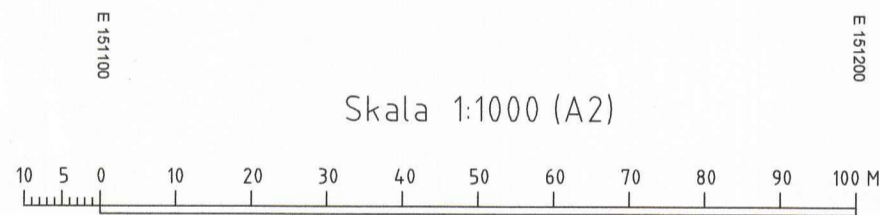
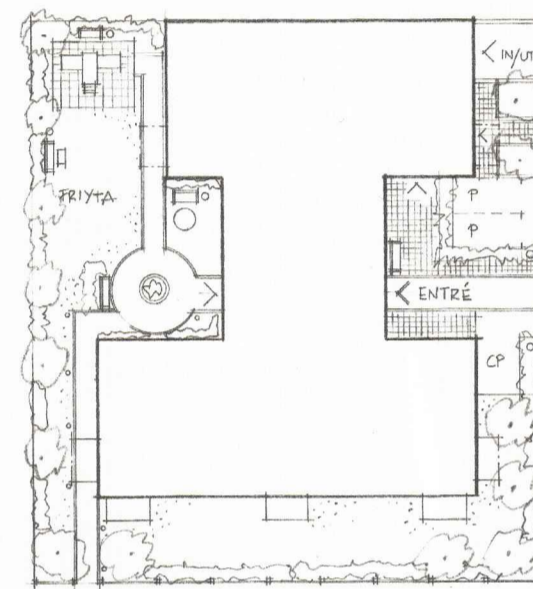




Plankarta



Översiktskarta



Illustration, Tyr 3

### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- K Kontor

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får underbyggas. Byggnad får inte uppföras.

### MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas
- n<sub>1</sub> Gemensam friyta/uteplats med särskilda kvaliteter skall anordnas. Mark ska utföras i enlighet med illustrationer och gestaltungsprogrammets avsnitt "Utformning yttre miljö".
- n<sub>2</sub> Uteplatser får ej anordnas mot Storgatan.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0,6 Högsta totalthöjd i meter
- 00 Största taklutning i grader
- II V Högsta antal våningar
- f<sub>1</sub> Våning fem ska utföras indragen minst två meter.
- f<sub>2</sub> Fasader skall utföras i enlighet med illustrationer, planbeskrivningens avsnitt "Ny byggnad" samt gestaltungsprogrammets avsnitt "Byggnadens utformning".
- f<sub>3</sub> Gemensam friyta i form av terrass med särskilda kvaliteter ska anordnas i enlighet med gestaltungsprogrammets avsnitt "Utformning yttre miljö".

### STÖRNINGSSKYDD

- För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att:
- en fäst 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 överstiger 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.



### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2013-07-30 BN-2013/01076  
Reviderad

*Karin Storgren*

Mätning: MU  
Kartkonstruktion: AH

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdinformaton: Punkthöjder och Höjdkurvor med 1 m ekvidistans  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografiering år: 2000 på max 1000 meters flyghöjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun

### ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
  - planbeskrivning
  - gestaltungsprogram
  - samrådsredogörelse
  - utlåtande

### BESLUT

Godkänd BN 2015-05-27 § 14:3  
Antagen KF 2015-09-28 § 16:7  
Laga kraft 2016-02-03  
Vidimeras *FB*

### SKYDDSBESTÄMMELSER

- q<sub>1</sub> Byggnaden får inte rivas
- q<sub>2</sub> Vård- och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Byggnaden får inte försvakas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår fem år efter laga kraft

### UPPLYSNINGAR

- Byggnaderna inom fastigheten Tyr 1 är sedan 1995 byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Skyddsbestämmelser utfärdade av Länsstyrelsen gäller.

Detaljplan för fastigheterna  
**TYR 1 och 3 samt del av TYR 8**  
inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering november 2014  
reviderad maj 2015

*Thomas Strömberg*  
Planchef

*Patrik Forsberg*  
Planarkitekt

BH

2480K-P16/7



Detaljplan, Umeå kommun  
Diarienummer: PLA 12-28  
2016-01-27

## Lagakraftsbevis

Planen godkändes av Byggnadsnämnden 2015-05-27, § 143. Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2015-09-28, § 167.

Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen som 2015-11-05 beslutar att avvisa överklagandet.

Det beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2015-12-09 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen.

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

Länsstyrelsen beslutade 2016-02-03 att inte pröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med **2016-02-03**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Fredrik Björkman  
Kartingenjör

2480K-P16/7



Länstyrelsen  
Västerbotten

5  
**Beslut**

Datum  
2016-02-03

Ärendebeteckning  
404-1077-2016  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun, detaljplanering

901 84 Umeå

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna TYR 1 och 3 samt del av TYR 8 inom Öst på Stan i Umeå kommun.**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Kommunfullmäktige har 2015-09-28 167 § antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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 länstyrelsens elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.*

Marita Alatalo  
Samhällsplanerare

Peder Seidegård  
Länsarkitekt



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 0601

PROTOKOLL  
2016-01-21  
Föredragning i  
Stockholm

Aktbilaga 2  
Mål nr P 112-16

KOMMUNLEDNINGSTABEN NÄMNSKANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2016 -01- 2 6	
Dnr: 2015-522	Dol: 214
Aktbil:	Bil:

## RÄTTEN

Hovrättsråden Mikael Hagelroth, Åsa Marklund Andersson och Malin Wik, referent

## FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Referenten

## KLAGANDE

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

## MOTPART

Umeå kommun  
901 84 Umeå

## SAKEN

Klagorätt; nu fråga om prövningstillstånd

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätt, mark- och miljödomstolen, dom 2015-12-09 i mål nr P 2692-15

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

## BESLUT (att meddelas 2016-01-25)

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

### Skälen för beslutet

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

Prövningstillstånd ska ges om

– det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen

Dok.Id 1254537


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

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

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

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

  
Malin Wik

 AM Protokoll uppvissat/MH



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

9  
**DOM**  
2015-12-09  
meddelad i  
Umeå

Mål nr P 2692-15  
1

**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**

Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut den 5 november 2015 i ärende  
nr 403-8636-2015, se bilaga 1

**SAKEN**

Klagorätt gällande beslut om detaljplan för fastigheterna Umeå Tyr 1 och  
Tyr 3 samt del av fastigheteten Tyr 8

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 244769

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

**BAKGRUND**

Kommunfullmäktige i Umeå kommun antog den 28 september 2015 en detaljplan för fastigheterna Tyr 1 och Tyr 3 samt del av fastigheten Tyr 8. Beslutet överklagades till länsstyrelsen av Föreningen för Byggnadskultur i Umeå (föreningen). Länsstyrelsen avvisade i beslut den 5 november 2011 överklagandet. Föreningen har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

**Föreningen** yrkar att länsstyrelsen beslut undanröjs och ärendet återförvisas till länsstyrelsen för prövning i sak och har anfört i huvudsak följande. Föreningen är en sådan ideell förening som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken (MB). Föreningen har därför, enligt 13 kap. 12 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL), rätt att överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan som kan antas medföra betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap. 34 § PBL. Föreningen bedömer att den aktuella detaljplanen, som berör nästan hela kvarteret Tyr, och som omfattar bland annat ett mycket stort flerbostadshus med cirka 30 lägenheter och en tänkt bruttoarea på 3 200 kvadratmeter kan anses som ett sådant projekt för sammanhållen bebyggelse som omnämns i 4 kap. 34 § 2 st. p 2 PBL. Den nybebyggelse som detaljplanen tillåter kommer att medföra betydande påverkan på kulturmiljön både i kvarteret Tyr och i de omgivande kvarteren, som samtliga ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljön och inom den av länsstyrelsen utpekade värdekärnan Storgatsmiljön Öst på stan. Föreningen bör till följd av detta anses ha besvär rätt gällande den nu antagna detaljplanen. Länsstyrelsen har inte bemött de skäl som föreningen har åberopat till stöd för sin talerätt.

**DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då föreningen därmed inte har klagorätt saknar mark- och miljödomstolen anledning att komma in på frågan om föreningen är en sådan förening som avses i 16 kap. 13 § MB eller om detaljplanen

kan anses vara ett sådant projekt för sammanhållen bebyggelse som omnämns i 4 kap. 34 § 2 st. p.2 PBL. Överklagandet avslås.

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

Överklagande senast den 30 december 2015.

  
Anders Alenskär

  
Lars-Göran Boström

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Alenskär och tekniska rådet Lars-Göran Boström. Föredragande har varit beredningsjuristen Helena Gramner.



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2015-11-05

Ärendebeteckning  
403-8636-2015

Arkivbeteckning

1(4)

**Delgivningskvitto**

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

**Detaljplan för fastigheterna Tyr 1 och Tyr 3 samt del av fastigheten Tyr 8**

**Överklagat beslut**

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 28 september 2015 att anta detaljplanen för fastigheterna Tyr 1 och Tyr 3 samt del av fastigheten Tyr 8.

**Länsstyrelsens beslut**

Länsstyrelsen avvisar överklagandet.

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

**Skälen till länsstyrelsens beslut**

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

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus inom fastigheten Tyr 3. Syftet är också att säkra de kulturhistoriska värdena för befintliga byggnader inom övriga fastigheter. Kommunen har i behovsbedömning den 9 oktober 2013 bedömt att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i yttrande den 11 oktober 2013 angett att länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan men att det finns risk för inverkan på riksintresset Centrala Umeå och värdekärnan 16 som planområdet utgör en del av.

Länsstyrelsen gör nu ingen annan bedömning avseende detaljplanens miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser inte att förutsättningarna för att föreningen ska få överklaga beslutet är uppfyllda och överklagandet ska därför avvisas.

#### *Tillämpliga bestämmelser*

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

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

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

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

#### **Överklagandet**

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå har överklagat kommunfullmäktiges beslut och yrkar att länsstyrelsen ska undanröja antagandet av den aktuella detaljplanen. Vad gäller föreningens rätt att överklaga beslutet har huvudsakligen följande anförts i överklagandet. Föreningen är en sådan förening som avses i 16 kap. 13 § MB. Till följd härav har föreningen enligt 13 kap. 12 § PBL rätt att överklaga ett beslut om att anta en detaljplan som kan antas medföra betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap. 34 § PBL. Den förevarande detaljplanen berör nästan hela kvarteret Tyr och omfattar bl.a. uppförande av ett mycket stort flerbostadshus med cirka 30 lägenheter

och en tänkt bruttoarea på 3 200 kvadratmeter. Föreningen anser att detta är att anse som ett sådant projekt för sammanhållen bebyggelse som anges i 4 kap. 34 § andra stycket p. 2 PBL. Den nybebyggelse som detaljplanen tillåter kommer att medföra betydande påverkan på kulturmiljön både i kvarteret Tyr och i de omgivande kvarteren som samtliga ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljön och inom den av länsstyrelsen utpekade värdekärnan "Storgatmiljön Öst på stan". Därför bör föreningen anses ha besvärsmått avseende den antagna detaljplanen.

*De som deltagit i Länsstyrelsens beslut*

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

  
Maria Törnblom

Biträdande enhetschef vid Livsmiljöenheten



Theresia Brundin  
Länsjurist

*Kopia till:*

Fastighetsutveckling i Umeå AB, Fredrik Sällström, Götgatan 13, 903 27  
Umeå

Kommunfullmäktige i Umeå kommun, [umea.kommun@umea.se](mailto:umea.kommun@umea.se)

Detaljplanering vid Umeå kommun, [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

2015-09-28

## Kommunfullmäktige

**Tid:** Måndagen den 28 september 2015 kl. 9.00-16.15


**Plats:** Kommunfullmäktigesalen, Rådhusplanaden 6

**Beslutande:** Se separat förteckning

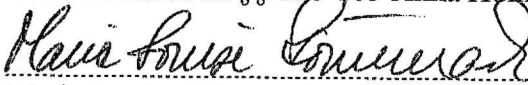
**Övriga deltagare:** Jonas Jonsson, stadsdirektör  
Claes Björnberg, presskommunikatör  
Lennart Nilsson, kommunjurist  
Michael Teklemariam, kommunrevisor

**Utses att justera:** Moa Brydsten (S) och Elmer Eriksson (M)


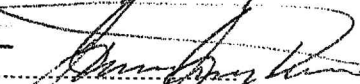
**Sekreterare:**

  
Tordleif Hansson §§ 158-163 Anna Holmstedt §§ 164-175

**Ordförande:**

  
Marie-Louise Rönmark

**Justerare:**

  
Moa Brydsten   
Elmer Eriksson

---

### BEVIS

**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Kommunfullmäktige

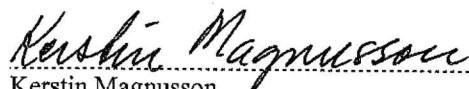
Sammanträdesdatum: 2015-09-28

Anslaget har satts upp: 2015-10-07

Anslaget tas ner: 2015-10-29

Förvaringsplats: Nämndskansliet

Underskrift:

  
Kerstin Magnusson

## § 167

Diarienum: KS-2015/00522

## Antagande - Detaljplan Tyr 1 och 3 samt del av 8

### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Tyr 1 och 3 samt del av Tyr 8.

### Reservation

Jan Hägglund (AP) och Patrik Brännberg (AP)

### Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus inom Tyr 3. Syftet är också att säkra de kulturhistoriska värdena för befintliga byggnader inom övriga fastigheter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november 2014.

### 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 samråds- och granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att kompletteringar gjorts vad gäller utformning av den norra fasaden. En planbestämmelse har också tillkommit liksom en ny bild. Därutöver har också fotomontaget mot Storgatan förbättrats.

Av utlåtandet framgår också att alla synpunkter inte kunnat tillgodoses. Detta gäller framför allt synpunkter på utformning och exploatering.

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

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Statens Fastighetsverk, Box 2263, 103 16 Stockholm

Övriga berörda (underrättelse):

- Föreningen för byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet  
Skattekonserter KB, Magasinsgatan 7<sup>tr</sup>, 903 27 Umeå

- Ägaren till fastigheten Sadelmakaren 8, Pilgatan 8a, 90331 Umeå

### **Beslutsunderlag**

Plankarta  
Planbeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande  
Gestaltningprogram

### **Beredningsansvariga**

Elin Pietroni  
Pernilla Helmersson

### **Näringslivs- och planeringsutskottets beslutsordning**

Utskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Kommunstyrelsens beslutsordning**

Kommunstyrelsen beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Kommunfullmäktiges beslutsordning**

Följande yttrar sig:

Mikael Berglund, Ulrik Berg, Eric Bergner, Jan Hägglund, Lennart Holmlund, Patrik Brännberg och Mattias Sehlstedt.

### **Yrkanden**

**Mikael Berglund (S), Ulrik Berg (M), Eric Bergner (C) och Mattias Sehlstedt (V)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag

**Jan Hägglund (AP)** – Yrkar återremiss med följande motivering: pga behov av MKB samt behov av ett helhetsgrepp över Öst på stan

### **Propositionsordning som godkänns**

Ska ärendet avgöras idag eller återremitteras? Ordförande finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande finner att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

Detaljplan  
Bygglov  
Fastighetsbildning  
Sökande  
Länsstyrelsen  
Sakägare m.fl.

**Reservation**

Anders Ågren (M), Peder Westerberg (FP), Mattias Larsson (C) och Anders Sellström (KD)

**Kommunfullmäktiges beslutsordning**

Följande yttrar sig:

Anders Ågren, Peder Westerberg, Mattias Larsson, Anders Sellström, Hans Lindberg, Arijan Kan, Ulrika Edman, Gabriel Farrysson, Birger Andersson, Jan-Olov Carlsson, Elin Jonsson, Greger Knutsson, Jan Hägglund, Stefan Nordström och Veronica Kerr.

**Yrkanden**

**Hans Lindberg (S), Arijan Kan (V), Gabriel Farryson (MP) och Jan Hägglund (AP)** - Bifall till kommunstyrelsens förslag

**Anders Ågren (M), Peder Westerberg (FP), Mattias Larsson (C), Anders Sellström (KD) och Birger Andersson (SD)** – Bifall till motionen

**Propositionsordning som godkänns**

Kommunstyrelsens förslag mot Anders Ågrens m fl yrkande (bifall till motionen). Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutar bifalla kommunstyrelsens förslag. Votering begärs.

**Voteringsproposition**

Ja-röst för kommunstyrelsens förslag

Nej-röst för bifall till motionen

**Omröstningsresultat**

Med 41 ja-röster mot 23 nej-röster och 1 frånvarande ledamot beslutar kommunfullmäktige att bifalla kommunstyrelsens förslag.


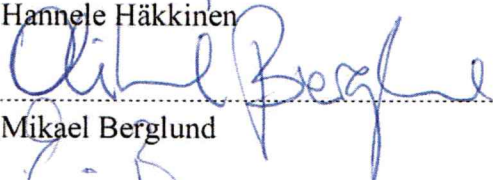
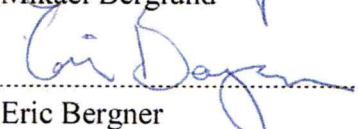
Voteringslista



## Sammanträdesprotokoll

2015-05-27

### Byggnadsnämnden

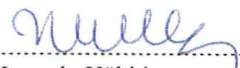
- Tid:** Onsdagen den 27 maj 2015 kl. 10:00-14:30,  
Ajournering kl. 12:05-13:00
- Plats:** Myggan (fd KS-salen), Stadshuset
- Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 130-137  
Lennart Sandström (FP), ersättare för Ulrik Berg (M) §§ 138-172  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Ola Borgström (S), ersättare för Karin Svedlert (S)  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (FP)  
Eric Bergner (C)  
Harald Svensson (M), ersättare för Anders Sellström (KD)  
Örjan Mikaelsson (V), ersättare för Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrstener (V)
- Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2
- Utses att justera:** Eric Bergner
- Sekreterare:**  ..... §§ 130-137, 139-172  
Hannele Häkkinen
- Ordförande:**  .....  
Mikael Berglund
- Justerare:**  .....  
Eric Bergner

### BEVIS

#### Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2015-05-27  
Anslaget har satts upp: 2015-06-03  
Anslaget tas ner: 2015-06-30  
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift:

 .....  
Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S), §§ 130–138  
Stefan Hagström (S)  
Gabriel Farrysson (MP), §§ 130–160  
Lennart Sandström (FP), §§ 130–137  
Lennart Persson (C)  
Ellen Söderberg (V)

### Tjänstemän

Roger Svärd, ekonomichef, § 131  
Lars Högberg, byggnadsinspektör, § 132  
Tomas Strömberg, planchef, §§ 135, 139–149  
Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 136  
Sandra Thomée, kartingenjör, § 137  
Anders Aubry, planarkitekt, § 138  
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 150–164  
Emma Lundström, handläggare tillsyn/jurist, §§ 166-171  
Anders Lidman, mätningingenjör  
Ann Vidmark, kommunikatör  
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef  
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare  
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov/inspektion  
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör  
Torbjörn Forsgren, kompetensledare

## § 143

### **TYR 1 och 3 samt del av Tyr 8**

Diariernr: PLA 12-28

### **Detaljplan för Tyr 1 och 3 samt del av Tyr 8 – bostäder**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Tyr 1 och 3 samt del av Tyr 8 och godkänner den reviderade detaljplanen samt överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

#### **Ärendebeskrivning**

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus inom Tyr 3. Syftet är också att säkra de kulturhistoriska värdena för befintliga byggnader inom övriga fastigheter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november 2014.

#### **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 samråds- och granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att kompletteringar gjorts vad gäller utformning av den norra fasaden. En planbestämmelse har också tillkommit liksom en ny bild. Därutöver har också fotomontaget mot Storgatan förbättrats.

Av utlåtandet framgår också att alla synpunkter inte kunnat tillgodoses. Detta gäller framför allt synpunkter på utformning och exploatering.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning. Detaljplanering föreslår därför att byggnadsnämnden beslutar att revidera och godkänna handlingarna samt överlämna dem till kommunfullmäktige för antagande.

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning)

- Statens Fastighetsverk

Övriga berörda (underrättelse)

- Föreningen för byggnadskultur i Umeå
- Ägaren till fastigheten Sadelmakaren 8.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-05-11.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat maj 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad november 2014, reviderad maj 2015
- Planbeskrivning daterad november 2014, reviderad maj 2015
- Gestaltningsprogram daterat november 2014, reviderat maj 2015
- Samrådsredogörelse daterad november 2014.

### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, planchef

Patrik Forsberg, planarkitekt

### Beslutet med handlingar ska skickas till

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



## Tjänsteskrivelse

2015-05-11

Byggnadsnämnden

### TYR 1 och 3 m.fl. - bostäder

Diariernr: PLA 12-28

### Detaljplan för Tyr 1 och 3 samt del av Tyr 8

#### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

**att** revidera detaljplanen

**att** godkänna den reviderade detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande

#### Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus inom Tyr 3. Syftet är också att säkra de kulturhistoriska värdena för befintliga byggnader inom övriga fastigheter.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november 2014.

#### 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 samråds- och granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att kompletteringar gjorts vad gäller utformning av den norra fasaden. En planbestämmelse har också tillkommit liksom en ny bild. Därutöver har också fotomontaget mot Storgatan förbättrats.

Av utlåtandet framgår också att alla synpunkter inte kunnat tillgodoses. Detta gäller framför allt synpunkter på utformning och exploatering.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning. Detaljplanering föreslår därför att byggnadsnämnden beslutar revidera och godkänna handlingarna samt överlämna dem till kommunfullmäktige för antagande.

## Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 12-28

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Statens Fastighetsverk, Box 2263, 103 16 Stockholm

Övriga berörda (underrättelse):

- Föreningen för byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet  
Skattekonsulter KB, Magasinsgatan 7<sup>3tr</sup>, 903 27 Umeå
- Ägaren till fastigheten Sadelmakaren 8, Pilgatan 8a, 90331 Umeå

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-05-11

Antagandehandlingar:

- Utlåtande daterat maj 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad november 2014, reviderad maj 2015
- Planbeskrivning daterad november 2014, reviderad maj 2015
- Gestaltungsprogram daterat november 2014, reviderat maj 2015
- Samrådsredogörelse daterad november 2014

### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg och Patrik Forsberg

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

Tomas Strömberg  
Planchef

Patrik Forsberg  
Planarkitekt



## Utlåtande

### Antagandehandling

Diarienummer: PLA 12-28  
 Datum: 2015-05-06  
 Handläggare: Patrik Forsberg

## Detaljplan för fastigheterna TYR 1 och 3 samt del av Tyr 8 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Tyr 1 och 3 samt del av Tyr 8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under november 2014. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus inom Tyr 3. Syftet är också att säkra de kulturhistoriska värdena för befintliga byggnader inom övriga fastigheter.

### Samråd och granskning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2014-05-26 – 06-23** samt granskning under tiden **2014-11-25 – 12-16**. Efter granskningsskedet har samråd hållits med länsstyrelsen, som avgivit ett separat tilläggsyttrande (redovisas nedan). Statens Fastighetsverk har som sakägare givits möjlighet att yttra sig över preliminära antagandehandlingar.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har under granskningsskedet getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

### LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens granskningsyttrande:

#### ”Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus inom fastigheten Tyr 3. Syftet är också att säkra de kulturhistoriska värdena för befintliga byggnader inom övriga fastigheter.*

Länsstyrelsen har under samrådet avgivit ett yttrande den 18 juni 2014.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen redogjorde i samrådsyttrandet om förslagets inverkan på riksintresset för kulturmiljö och dess värdekärna för området. I ett möte mellan länsstyrelsen och kommunen den 28 oktober meddelade länsstyrelsen att man kan godta förslagets volym mot Storgatan.

Eftersom samrådshandlingarna inte belyste frågan hur byggnadens norra del förhåller sig till omgivningen och riksintresset, efterlyste länsstyrelsen i nämnda möte fotomontage som visar hur denna del av byggnaden upplevs i sitt sammanhang. I granskningshandlingarna saknas tyvärr dessa fotomontage.

Den tilltänkta byggnadens norra fasad i fem våningar föreslås uppföras i den norra fastighetsgränsen, där den femte våningen ska vara indragen två meter enligt en planbestämmelse. Angränsande fastighet i norr, Tyr 8, är bebyggd i detta nordöstra

hörn med f.d. direktörsbostad i en 20-tals-klassicismisk arkitektur. I den nyligen antagna detaljplanen över Tyr 8 har denna byggnad genom sitt kulturhistoriska värde blivit skyddad mot rivning och förvanskning. En gårdsbyggnad i en våning kan enligt samma detaljplan uppföras i tomtgräns i fastighetens mitt mot söder och ska enligt planbeskrivningen anpassas till de äldre träbyggnaderna enligt ursprunglig bebyggelse-tradition. Länsstyrelsen anser att en hög fasad i tomtgräns i denna del av kvarteret, som rubricerad detaljplan tillåter, inte följer det stadsbyggnadsmönster som råder och inte heller den bebyggelse-tradition som väl förklaras och föreskrivs i detaljplanen för Tyr 8. En medveten stadsbyggnadsstrategi i sådan här miljö grundar sig bl.a. på att tillkommande volymer ska anpassas till sin omgivning och karaktär och infogas med omsorg om helhetsverkan och i samspel med omgivningen för att bl.a. inte reducera befintlig bebyggelse.

Värdekärna 16 (Storgatmiljön) har mot norr sin fortsättning i värdekärnorna 15 (Öst på stan efter branden 1888) och 21 (Stadens första egnahemsbebyggelse). Dessa kännetecknas av en utpräglad småskalig äldre bebyggelse i 1-2 våningar. Byggnadens volym mot norr och gestaltningen av den norra fasaden i Tyr 3 har därför mycket stor betydelse för bedömningen av vilken inverkan den föreslagna planen kommer att få på riksintresset. En byggnad med det nuvarande våningsantalet (fem våningar med den femte våningen indragen) kan riskera att bli alltför dominant i den känsliga miljön. Fotomontage som, utifrån olika siktlinjer från värdekärnorna 16 och 21, illustrerar byggnaden mot norr är nödvändigt för att kunna bedöma hur den föreslagna bebyggelsen kommer att se sig från dessa delar av riksintresset och om de värden som ligger till grund för riksintresset kan komma att förvanskas/försvagas. Länsstyrelsen emotser därför nämnda fotomontage innan planprocessen avslutas.

### Övrigt

I nämnda träff med kommunen framfördes att förslaget bör förhindra att uteplatser på marken kan anordnas mot Storgatan och Östra Esplanaden, exempelvis via en planbestämmelse. Storgatan och Östra Esplanaden är i riksintressebeskrivningen markerade som särskilt representativa kommunikationsstråk. Storgatan är den gamla stadens representativa paradgata och Östra Esplanaden är samkomponerad med f.d. lärarhögskolans trädgård och allé. Miljön, särskilt utmed Storgatan, präglas av offentliga byggnader, signifikanta för residensstaden dvs. riksintressets yttersta innebörd. Länsstyrelsen anser därför att det är mycket väsentligt att den föreslagna planen inte medger uteplatser i marknivå utmed Storgatan och Östra Esplanaden. I granskningshandlingens framgår inte detta. Länsstyrelsen menar därför att planförslaget bör kompletteras med en sådan bestämmelse innan planen antas.”

Länsstyrelsens tilläggsyttrande:

”Efter granskningstiden har länsstyrelsen uppmärksammat kommunen på att fotomontage, bl.a. den elevation som finns på plankartan för granskningshandlingens, är felaktig. Den tilltänkta byggnaden redovisas i mindre skala i förhållande till omgivande befintlig bebyggelse.

Umeå kommun har efter påpekandet inkommit med reviderade fotomontage som stämmer i skala med omgivande byggnader samt de fotomontage som länsstyrelsen efterlyste i granskningsyttrandet. Länsstyrelsen gör bedömningen, efter granskning av de nya handlingarna, att projektet inte påtagligt skadar riksintresset.

Länsstyrelsen anser att någon förnyad granskning enligt Plan- och bygglagen 5 kap 25 § inte behöver ske pga de reviderade handlingarna. Däremot rekommenderar länsstyrelsen att sakägare, som har inkommit med synpunkter, får möjlighet att ta del av revideringarna och komma in med ev. kompletterande synpunkter.”

*Kommentar:*

*Planhandlingarna har efter granskningsskedet kompletterats med en bild som visar den tänkta byggnaden från norr, längs Östra Esplanaden. Gestaltningsprogrammet och planbeskrivningen har också kompletterats med text om utformningen av den norra fasaden i fastighetsgräns.*

*Även fotomontaget som på plankartan och i gestaltningsprogrammet visar fasader längs Storgatan har reviderats.*

*Tillgängliga skisser och bilder visar i markplan endast balkonger mot Storgatan och Östra Esplanaden. Byggnaden är tänkt att utföras med upphöjd bottenvåning och regelrätta uteplatser på mark är därmed inte aktuella. Som Länsstyrelsen önskar införs dock en ny planbestämmelse med innebörden att uteplatser inte godtas. Även planbeskrivningen kompletteras i denna fråga.*

*Diskussioner har underhand förts med länsstyrelsen och ovanstående synpunkter och önskade förändringar av planhandlingarna har gjorts i samråd. Länsstyrelsen har i ett separat tillägg syttrande godtagit ändringarna (2015-04-01).*

## **STATENS FASTIGHETSVÄRK (SFV)**

SFV inleder med konstaterandet att man representerar staten som markägare och bl.a. förvaltar de statliga byggnadsminnena länsresidenset och cellfängelset i Umeå. Man pekar på att Umeå centrum av Riksantikvarieämbetet utpekats ha kulturvärden av riksintresse, bl.a. länsresidenset och dess park, Döbelns park, stadskyrkan och Storgatan. Cellfängelset, som är Umeås äldsta stenhus, har också ett stort kulturmiljövärde.

Fastighetsverket yttrar sig som sakägare och motsätter sig förslaget till detaljplan då man anser att planförslaget negativt kommer att påverka särskilda värdekärnor och värdefull stadsplanering inom riksintresseområdet. SFV ser med stor oro på bebyggelseutvecklingen Öst på stan, vilket man även tidigare påpekat i yttrandet över detaljplanen för Tyr 8 samt i samrådet i det nu aktuella planärendet.

”SFV anser att föreslagen nybyggnad av flerbostadshus (...) inte överensstämmer och harmonierar med karaktärsdragen för befintlig bebyggelse...”. Nybyggnaden kommer att ”kraftigt avvika från bebyggelsen i fastigheterna Tyr 1 och 8.” Nybyggnaden ”kommer att mycket negativt påverka denna representativa kulturmiljö som är en värdekärna i riksintresset. Förslagen byggnads utformning och dominans i aktuellt område är ej förenligt med bevarandeintressena i området.”

SFV noterar med förvåning att en mening om hushöjder strukits liksom även en mening om smidesstaket.

Slutligen påpekar man att Länsresidentet är ett statligt byggnadsminne och inte ett byggnadsminne enligt kulturmiljölagen.

I ett senare yttrande, över preliminära antagandehandlingar, har SFV konstaterat att de ändringar som är gjorda efter granskningen inte föranlett SFV att ändra uppfattningen i frågan.

*Kommentar:*

*Detaljplanering delar inte SFV:s bedömning av den nya byggnadens negativa inverkan på kulturmiljön. Länsstyrelsen har också i sitt yttrande godtagit utformningen mot Storgatan och i ett tilläggsyttrande även fasaderna mot norr och Östra Esplanaden.*

*Nybyggnaden kommer att avvika från tidigare bebyggelse, som i sin tur avvikit från den ännu tidigare bebyggda miljön. Som beskrivits i samrådsskedet, anser Detaljplanering att var tid har, och bör tillåtas ha, sin särpräglade arkitektur.*

*Efter påpekanden om hushöjder har formuleringen ändrats.*

*Västerbottens museum ifrågasatte under samrådet inriktningen mot ett staket med tillbakablickande utformning. Detaljplanering valde därför att ändra formuleringen.*

*Se även under Länsstyrelsen, Föreningen för byggnadskultur och B. Niklasson!*

## UMEÅ KOMMUN

### Miljö- och hälsoskydd

Vad gäller bullerfrågan menar man att det kan behövas stora lägenheter med specialanpassad rumsindelning för att klara planbestämmelserna mot Storgatan. Då det är viktigt att både bygglov och exploatör är medveten om detta bör saken poängteras i planbeskrivningen.

Vad gäller friytor menar man att nämnden i samrådet lämnat synpunkter och att man avstår från ytterligare sådana. Men man konstaterar att friytan ökat och att kvalitetskrav införts, men att den fortfarande är för liten jämfört med kommunens riktlinjer och barnens behov av utvecklande lek och rekreation.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om konsekvenserna av bullersituationen.*

### Gator och Parker

Inga synpunkter.

### Brandförsvar och säkerhet

Man påpekar att eftersom våningsantalet överstiger fyra våningar måste utrymningsmöjligheterna beaktas i projekteringsskedet. Särskilt s.k. Tr2-trapphus kan byggas eller särskilda räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon anordnas. Uppställningsplats måste vara säkerställd hela året.

*Kommentar: Synpunkterna delges fastighetsägaren.*

## UMEÅ KOMMUN, BOLAG

### UMEVA

Inga synpunkter.

### Umeå Energi

Inget att erinra.

## ORGANISATIONER

### Föreningen för byggnadskultur i Umeå

Föreningen avstyrker detaljplaneförslaget.

Man menar att det utställda förslaget skiljer sig ytterst marginellt från samrådsförslaget. Den enda skillnaden är att den inre flygeln reducerats och friytan därmed ökat med 65 m<sup>2</sup> och exploateringstalet minskat från 2,3 till 2,1.

Man menar också att kommunen åsidosätter de utfästelser man gjorde i samband med processen om rivning av det s.k. Rosa huset. Utfästelserna från Umeå kommun, menar föreningen, var att någon ändring av detaljplanen inte var aktuell.

Föreningen menar också att exploateringen är för stor och friytorna för små och för skuggiga. Att friytorna inte överensstämmer med översiktsplanens riktlinjer framgår redan av kungörelsen och har i samrådet även kommenterats av Miljö- och hälso-skyddsnämnden.

Vidare konstaterar föreningen att bullret överstiger statliga normer för nyproducerade bostäder, något som inte kan accepteras.

Slutligen menar man att den föreslagna nybebyggelsen genom sin volym och höjd och modernistiska utformning påtagligt kommer att reducera kringliggande byggnaders värde. Man delar inte "planförfattarnas föreställning att vår tids arkitektur med nödvändighet alltid måste vara fyrkantiga modernistiska lådor." Man pekar på en postmodernistisk strömning, och att man kan bygga nytt i nyklassicistisk stil som t ex St Eriksområdet i Stockholm.

Slutligen anser man att skyddsbestämmelser även bör införas för Vattenfalls två träbyggnader i norra delen av kvarteret.

Man bifogar Umeå kommuns yttrande 2010-08-25 till Regeringsrätten.

*Kommentar: Föreningens yttrande innehåller i sak detsamma som vad som framfördes under samrådsskedet.*

*Vad gäller de förändringar som är gjorda efter samrådet delar inte Detaljplanering föreningens synpunkter. Förändringarna omfattar, förutom de nämnda, även nya planbestämmelser och beskrivningar för att säkra de begärda kvaliteterna på friytorna. En bullerutredning har också gjorts liksom förändringar av skyddsbestämmelserna för buller, som för övrigt följer de statliga rekommendationerna för avvikelssituationer.*

*Det är kommunens uppfattning att de föreslagna förändringarna i handlingarna är tillräckliga för att säkra kulturmiljövärdena.*

*Vad gäller synen på lämplig arkitektur måste påpekas att undertecknade aldrig förordat "fyrkantiga modernistiska lådor". Modernism och postmodernism har många olika skepnader. Inspirationen till den föreslagna byggnaden kommer mycket riktigt inte från Sankt Eriks-området utan snarare från Hammarby Sjöstad.*

*Den nu aktuella detaljplanen omfattar inte den norra delen av kvarteret Tyr. Ny skyddsbestämmelse har dock införts för Gamla lantmäteriet.*

### **Hyresgästföreningen Södra Västerbotten**

Föreningen påpekar inledningsvis att man står fast vid den tidigare synpunkten kring möjligheten för skyddat boende inom fastigheten.

Man menar vidare att friytorna är alltför begränsade. Friytorna är särskilt viktiga för rörelsehindrade och för barns fria lek. Särskilt viktigt är det i detta läge där fastigheten gränsar mot parkeringsplatser och trafiken på Storgatan. Exploateringsgraden bör minskas ytterligare för att lekytorna ska kunna utformas på ett säkert sätt och med anpassning till riksintresset.

Parkering i källaren tycks vara bra; där bör även finnas platser för handikappade. Slutligen menar man att förhandling ska ske med befintliga hyresgäster om störningar uppstår under byggtiden.

*Kommentar: Friytans storlek har ökats efter samrådet och utformningen av denna har också preciserats. Frågan har behandlats i planhandlingarna.*

*Källarplanet kommer sannolikt att innehålla både hiss och p-plats för rörelsehindrad.*

### **ÖVRIGA**

**Skanova** har inget att erinra.

**Bertil Niklasson**, ägare till fastigheten Sadelmakaren 8 (Pilgatan 8a), har synpunkter på utformningen av den tänkta nya byggnaden och idéer till hur den bör se ut. Han menar att förslaget med boulevardburspråk, balkonger, stora glasytor och färgade band inte passar in i storgatskulturhistorien, men kan accepteras i övrigt. Den nya byggnaden skulle istället mot Storgatan kunna få traditionella burspråk och förhöjd sockel. Taket skulle kunna följa den nyklassicistiska traditionen som t ex i kv Vidar/Kungsgatan 81, eller på fastigheten Braxen 4/Pilgatan. De flesta kulturhusen har också slät fasad, några panelade.

Niklasson menar att alla kulturhus har ingång mot Storgatan. Han pekar också på att de övre våningarna kan ges en utformning liknande Smörasken eller tilläggen av Denis Sundberg till Länsresidenset, dvs att bottenvåningen skiljer ut sig från de övre våningarna.

Mot esplanaden skulle byggnaden, liksom länsstyrelsens byggnad, kunna ha olika höjd. Ingång från väster är fel.

Niklason menar slutligen att både kommunen och länsstyrelsen bör vara intresserade av att få ihop en adekvat kulturanpassad fasad mot Storgatan, något som skickliga yrkesmän skulle kunna utföra.

*Kommentar: Niklasson pläderar för en annan utformning av byggnaden på Tyr 3, framför allt den del som vetter mot Storgatan. Han menar att arkitekturen mer bör efterlikna och hämta formspråk från de befintliga byggnaderna längs framför allt Storgatan, men även från äldre trähus i kvarteren Vidar eller Braxen och från rusticerade hus som den s.k. Smörasken, Väst på stan.*

*Niklasson gör en intressant analys av arkitekturen längs Storgatan, fångar en hel del, men missar annat. Vissa byggnader har definitivt gemensamma drag, men avviker i andra hänseenden. Byggnaderna är i själva verket en provkarta över hur arkitekturen och stilidealen varierat över tiden: den italienska renässansens återupprättelse i Länsresidensets formspråk, de helt olika utformade Ringstrandska villan (1899) och Scharinska villan (1904), fornnordisk sekelskiftesnostalgi respektive klassicism med barock- och jugendinslag, byggda bara med fem års mellanrum, den avskalade nyklassicismen i Gamla lantmäteribyggnaden (1923), kanske en föraning om den analkande funktionalismen och Länsstyrelsens 1950-tals-modernism.*

*De mest representativa husen försågs med ingång direkt från Storgatan, men inte Lantmäteriet, inte Ringstrandska och inte heller de äldre bostadshusen, t ex det nu rivna s.k. Rosa huset. Balkonger byggdes nog sällan på de hus som uppfördes direkt i fastighetsgräns mot Storgatan, men på byggnader med förgårdsmark som t.ex. Scharinska villan. Och faktiskt också i fastighetsgräns på Ringstrandska villan.*

*Markerade sockelvåningar är ett arkitektoniskt grepp för att indela fasaden i olika delar som kan härledas tillbaka till klassicismen.*

*Det är, som också beskrivits i samrådsredogörelsen, kontorets uppfattning att den aktuella byggnaden ska utformas i ett formspråk som signalerar dagens datum och inte gårdagens. Den arkitektur som redovisas i handlingarna har ett aktuellt formspråk.*

*Yttrandet föranleder ingen ändring av planhandlingarna.*

## **SAMMANFATTNING**

Följande ändringar görs i handlingarna:

- I planbeskrivningen och gestaltningsprogrammet görs kompletteringar om uteplatser och byggnadens utformning i fastighetsgräns. I gestaltningsprogrammet illustreras utformningen i fastighetsgräns med en ny bild och fotomontaget mot Storgatan revideras.
- Planbeskrivningen kompletteras dessutom med text om hur lägenhetsutformningen påverkas av trafikbullret.
- Plankartan kompletteras med en ny bestämmelse: uteplatser mot Storgatan får inte anordnas.
- Plankartans fotomontage/elevation mot Storgatan revideras.

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

**Kvarstående synpunkter**

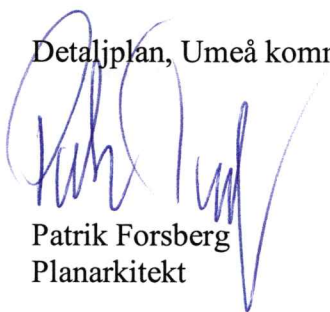
Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Statens Fastighetsverk, Box 2263, 103 16 Stockholm

Övriga berörda (underrättelse):

- Föreningen för byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonstuler KB, Magasinsgatan 7<sup>3tr</sup>, 903 27 Umeå
- Bertil Niklasson, Pilgatan 8a, 90331 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun maj 2015



Patrik Forsberg  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



**Planbeskrivning**  
*Antagandehandling*

Darienummer: PLA 12-28  
Datum: 2015-05-05  
Handläggare: Patrik Forsberg

## Detaljplan för fastigheterna TYR 1 och 3 samt del av Tyr 8 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus inom fastigheten Tyr 3. Syftet är också att säkra de kulturhistoriska värdena för befintliga byggnader inom övriga fastigheter.

### PLANENS HANDLÄGGNING

Byggnadsnämnden har beslutat om ett positivt planbesked 2012-10-18. I beslutet anges att: "Planläggningen ska ta stor hänsyn till stadsbild och kulturmiljö samt gällande krav på friyta. Beslutsunderlaget ska kompletteras med gestaltningsprogram."

Byggnadsnämnden har också 2013-08-21 beslutat att detaljplanen ska skickas på samråd. I skälen till beslut konstateras att "...det finns brister i redovisningen av friytan vilket måste åtgärdas.", men också att detta kan anstå.

Detaljplanen handläggs med s.k. *normalt planförfarande*, dvs med både samråd och granskning. Planen beräknas kunna antas tidigast under fjärde kvartalet 2014.

### PLANDATA

Planområdet, som sammanfaller med södra delen av kvarteret, är beläget Öst på stan fyra kvarter från Rådhusorget i Umeå Centrum. Planområdet har en area om 4413 m<sup>2</sup> och avgränsas av Storgatan, Döbelngatan, Östra Esplanaden samt fastigheten mot Kungsgatan. Samtliga fastigheter är privatägda.



Kv Tyr, fastighetsindelning och planområde

## BEHOVSBEDÖMNING

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 9 - 30 oktober 2013.

Länsstyrelsen har den 11 oktober 2013 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen menar också att planhandlingarna ska förses med relevanta illustrationer, t ex en fasadelevation mot Storgatan. I övrigt menar man att ”...en återuppbyggnad med hög arkitektonisk kvalitet och välavvägda volymer som på ett skickligt sätt anpassas till riksintressets värdekärna... blir ett spännande tillskott i detta område.”

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan:

- *Öp Umeå kommun - Fördjupning för de centrala stadsdelarna (aug 2011).* I fördjupningen är hela planområdet inrymt inom *Kulturmiljö av riksintresse* och ingår i *Värdekärnor av riksintresse* och *Värdefulla bebyggelsemiljöer före 1850*. Samtliga byggnader inom kvarteret utom en tegelbyggnad är markerade (blåprickade) som *Värdefull enstaka byggnad*. Även Länsstyrelsen inom kv. Nytorget samt Länsresidentet inom kv Riddarborgen är bedömda som *Värdefull enstaka byggnad*. Länsresidentet är även byggnadsminne.

PLA 12-28-56 PLA 12-28-33 Planbeskrivning.doc Redbar.doc 761434 766468 0.doc 824672 1 0

Umeå Kommun  
Detaljplanering

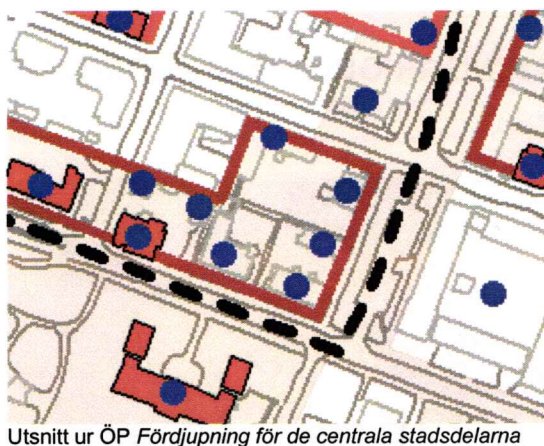
Postadress 901 84 UMEÅ  
Tel växel 090-16 10 00  
E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg  
Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>  
Tel 090-16 13 61  
Fax 090-16 13 68

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)  
Org nummer 212000-2627

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

Diarienummer: 3(13) PLA 12-28  
Datum: 2015-05-05



Utsnitt ur ÖP Fördjupning för de centrala stadsdelarna

**TECKENFÖRKLARING**

- Gräns för planområde
- - - Gräns för kulturmiljö av riksintresse
- Värdekärnor av riksintresse
- - - - Gräns för fornlämningsområde
- Byggnadsminnen
- Värdefull enstaka byggnad
- Värdefullt stadsparti/stråk
- Värdefullt stadsparti/plats
- Värdefullt stadsparti/park
- Värdefulla bebyggelseområden
- Före 1850
- 1850-1920

**Gällande detaljplaner:**

- Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Tyr inom Umeå stad (antagen 1945). Anger för fastigheten ”friliggande byggnader i två våningar och med inredd vind”.
- Wretling 1943... Anger för fastigheten ”allmänt ändamål i två våningar...”.
- Detaljplan för del av fastigheten Tyr 8... (laga kraft 2013-11-04) medger bl.a. en tillbyggnad av tegelbyggnaden i kvarterets norra hörn.

**Förordnanden:**

- Ringstrandiska villan, Tyr 1, är sedan 1995 byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Skyddsbestämmelser utfärdade av Länsstyrelsen gäller.

**Riksintressen:**

- Ingår i riksintresset kulturmiljö Centrala Umeå (1989, rev. 2010).

**Övriga kommunala beslut:**

- Byggnadsnämnden 2012-10-18, § 248: Planbesked. ”Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Tyr 3 och övriga fastigheter längs Storgatan. Planläggningen ska ta stor hänsyn till stadsbild och kulturmiljö samt gällande krav på friyta. Beslutsunderlaget ska kompletteras med gestaltningsprogram.”
- Byggnadsnämnden 2013-08-21, § 173: ”Byggnadsnämnden beslutar att skicka ut ärendet på samråd.”

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintlig miljö



*Kv Tyr innan rivningen av "Rosa huset" (Tyr 3) påbörjats.*

#### *Befintlig bebyggelse inom planområdet*

Den del av fastigheten Tyr 8 som ingår i planområdet innefattar Gamla lantmäteriet (Storgatan 69). Den ljusputsade byggnaden är uppförd 1923 i ett sparsmakat klassicistiskt formspråk och tillbyggd i vinkel mot gården 1937. 1989 tillbyggdes huset på gårdssidan med hiss och länkades genom en klimatskyddad gångbro till en träbyggnad vid Kungsgatan. Gångbron har nyligen rivits.

Denna byggnad och även övriga byggnader inom Tyr 8 nyttjas som kontor av Vattenfall.

Ringstrandska villan (Tyr 1) är klassad som byggnadsminne. Villan uppfördes 1899 i nationalromantisk stil med fornnordiska inslag. De asymmetriska fasaderna har artikulerats med frontespiser, burspråk och takkupor. Foder, vindskivor, varierade fönstertyper, svarvade stolpar och ornament bidrar till den särpräglade utformningen. Villans gårdshus är i fastighetsgränsen motbyggd kontorsbyggnaden inom Tyr 8.

Huvudbyggnaden nyttjas idag till kontor och föreningslokaler. I gårdsbyggnaden inryms förråd.

Inom fastigheten Tyr 3 har det s.k. Rosa huset och dess gårdshus (byggnadslov 1905 med utgångspunkt i arkitekten Ragnar Östbergs ritningar) rivits under 2012. Fastigheten nyttjas idag till parkeringsplatser.



*Fastigheten Tyr 3 idag (2014).*

### *Övriga befintliga byggnader inom kvarteret*

Träbyggnaderna inom den norra delen av kvarteret flyttades från Har-språnget resp. Porjus 1930-31. Den större byggnaden återuppbyggdes som kontorsbyggnad, den mindre blev direktörsbostad. Den 20-talsklassicistiska arkitekturen, volymerna och färgsättningen understryker den tidens bebyggelsekaraktär Öst på stan.

Den befintliga kontorsbyggnaden i tegel mot Kungsgatan / Döbelnsgatan uppfördes efter rivningen av stadens offentliga badhus 1975 på då gällande stadsplan. Idag har en omfattande om- och tillbyggnad påbörjats.

## **PLANFÖRSLAG**

### **Befintliga byggnader - Tyr 1 och del av Tyr 8**

Den huvudsakliga användningen av både Ringstrandska villan och Gamla lantmäteribyggnaden anges till kontor (K).

Byggnaderna inom fastigheten *Tyr 1* är sedan 1995 byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Skyddsbestämmelser utfärdade av länsstyrelsen gäller.

Inom *Tyr 1* bekräftas på plankartan de befintliga byggnadernas status som viktiga kulturmiljöbyggnader genom skyddsbestämmelser ( $q_1$  och  $q_2$ ). Bestämmelserna innebär att byggnaderna inte får rivas, inte förvanskas och vård- och underhållsåtgärder ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Även *Gamla lantmäteribyggnaden* ges motsvarande skydd mot rivning och förvanskning mm ( $q_1$  och  $q_2$ ). Bestämmelserna innebär bl.a. att följande karaktärsdrag och värden ska beaktas vid en eventuell ändring:

- En stram volym i gråvit puts med symmetrisk fasad mot Storgatan.
- Fasader med klassicistiska detaljer med låga reliefer i gråvit puts.
- Fönster i murliv, dörrar etc, små lunettfönster, runda fönster.
- Flackt valmat plåttäckt tak och profilerad taklist.
- Bandade hörnkedjor.

Tillbyggnader från sent 1900-tal omfattas inte av skyddsbestämmelserna.



Gamla lantmäteriet



Ringstrandska villan

### Ny byggnad - Tyr 3

Inom Tyr 3 planeras nybyggnad av ett flerbostadshus med cirka 30 lägenheter i fyra hela samt en indragen femte våning. Huvudentrén förläggs mot Östra Esplanaden varifrån också fordonsgarage i källaren angörs. Entré möjliggörs också från gårdssidan av byggnaden.

Fastigheten omfattar 1521 m<sup>2</sup>, den tänkta bruttoarean 3200 m<sup>2</sup>. Exploateringsstalet blir således 2,1.

Byggnaden ska placeras i liv med de närliggande byggnaderna, dvs med förgårdsmark mot Storgatan och Östra Esplanaden. Detta regleras på plankartan genom angivande av icke-byggbar förgårdsmark (prickad mark). Även västerut mot Tyr 8 ska ett icke-byggbart markområde finnas; del av detta får underbyggas med källarvåning/garage. Mot norr medges byggrätt i fastighetsgräns och fasaden kan sannolikt förses med såväl fönster som balkonger.

Byggnadens höjd får inte i alltför hög grad överstiga närliggande byggnader. Volymen regleras därför genom bestämmelser om byggnadens våningsantal (V), största nockhöjd (16 meter) och största taklutning (10 grader). För att undvika alltför stor insyn i lägenheterna ska byggnaden ges en viss upphöjning från marken.

I den känsliga miljön är det av största vikt att en ny byggnad ges en mycket god gestaltning och ett värdigt uttryck. En god arkitektonisk gestaltning av byggnaden regleras därför genom särskilda utformningsbestämmelser (f<sub>1</sub>, f<sub>2</sub>) och av ett gestaltungsprogram (bifogas). Gestaltungsprogrammet förtydli-

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

7(13)  
Diarienummer: PLA 12-28  
Datum: 2015-05-05

gar detaljplanens bestämmelser och anger en bestämd nivå på gestaltningens kvalitet.

**Riksintresset kulturmiljö**

Planen fastställer ett skydd för de befintliga byggnaderna inom planområdet. Tyr 1 är byggnadsminne, regleras därigenom med separata skyddsbestämmelser, men ges också ett tydligt skydd i planen. Gamla lantmäteriet inom Tyr 8 saknar idag formellt planskydd, men ges i planen också ett skydd mot förvanskning, rivning mm.

Den nya byggnaden som medges inom Tyr 3 kommer att uppföras inom värdekärnan nr 16 och i anslutning till särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer. Byggnaden är avsedd att bli en god arkitektonisk representant för sin tid med ambitiös utformning och anpassning i volym, material och kulörer till den känsliga omgivningen.

Sedan rivningen av det s.k. Rosa huset står fastigheten idag obebyggd. Kvarteret och miljön kommer genom nybygget återigen bli komplett. Planhandlingarnas intention är att byggnaden ska utgöra ett väl gestaltat och lämpligt komplement i kulturmiljön och att riksintresset därför inte ska påverkas negativt.

Den nya byggnaden ska placeras i liv med befintliga byggnader och med planteringsbar förgårdsmark; en placering lika den tidigare bebyggelsen. Inga samband, siktlinjer eller kommunikationsstråk inom eller i anslutning till kulturmiljön påverkas därmed och inte heller uppstår någon barriär. Läsbärligheten av den riksintressanta miljön bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Avsikten är att den nya byggnaden ska samspela med befintliga byggnader utan att reducera dess värden. Byggnaden ska därför medvetet utformas i material och kulör för att synliggöra en samhörighet med den ljusputsade Gamla lantmäteribygnaden, den bruna Ringstrandska trävillan samt länsstyrelsens vit- och ockraslammade tegelbyggnad.

Den nya byggnadens sammanhängande volym, en byggnad runt hörn har en förebild i det Ekholtzka huset (Uller 3), Gamla lantmäteriet och ett av trähusen inom Tyr 8. Genomsikt genom fastigheten är möjlig från Storgatan mot Ekholtzka huset vid Kungsgatan (Se bild i gestaltungsprogrammet!).

Illustrationerna visar att den föreslagna takfotshöjden och även totalhöjden överstiger Gamla lantmäteriets och Ringstrandska villans, dock inte Scharinska villans (kv Härmod). Länsstyrelsens byggnad är dock i båda avseendena högre och den föreslagna byggnadens höjd bör därför kunna ses som en acceptabel och lämplig avvägning, en rimlig "övergångshöjd" mellan de befintliga byggnaderna inom kv Tyr och länsstyrelsens byggnad.

### **Friytor**

För nya bostäder inom planområdet ska friytor om minst 1/3 av bostädernas totala bruttoarea (m<sup>2</sup> BTA) anordnas. ”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). Mindre friyta än normalt kan prövas om den placeras och utformas med särskilt hög kvalitet.

Inom Tyr 3, med den illustrerade byggnaden, utgör samtliga icke bebyggda markytor 800 m<sup>2</sup>. Markytorna i det inre av fastigheten har ett ”skyddat läge för buller och avgaser”, markytorna mot Storgatan och Östra Esplanaden har inte ett skyddat läge och entréytorna mot Östra Esplanaden upptas huvudsakligen av fordons- och cykelparkering mm.

Takterrassen utgör i aktuella ritningar ca 190 m<sup>2</sup> och nås via trappa och hiss. Illustrationerna visar en tilltalande utformning med två inglasade rum för klimatskyddade funktioner (ca 60 m<sup>2</sup> växthus, samvaro etc), pergola, stora gröna växter och ambitiös möblering.

345 m<sup>2</sup> av markytorna samt hela terrassen, totalt 535 m<sup>2</sup>, bedöms totalt vara acceptabel friyta. Det redovisade förslaget till bebyggelse inom Tyr 3 visar alltså på friyta betydligt mindre än 1/3 av bruttoarean ( $535/3200 = 0,17 =$  en knapp femtedel), men något mer än vad som krävs i centrumfyrkanten (1/6 av BTA).

Den redovisade friytan är således för liten. Friytan på mark blir också alltför skuggig (se nedan!) och sammantaget tillgodoses inte ”Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation...” (ur FÖP). Som kompensations ska friytorna på mark och terrass utföras med särskilt hög kvalitet. Detta regleras med planbestämmelserna **n<sub>1</sub>** (mark) och **f<sub>3</sub>** (terrass), som hänvisar till planbeskrivning och gestaltningsprogram.

### *Skuggning inom Tyr 3*

En stor del av de inre markytorna, gårdens friyta, bedöms bli skuggiga under dagtid. Mellan vår- och höstdagjämning (22 september - 20 mars) nås den inre gårdsytan nästan inte alls av sol. Situationen är bättre under sommarhalvåret och som bäst vid midsommar då den inre gården har sol från lunchtid till fram emot 18-tiden (se nedan!). Markytorna mot Storgatan bedöms vara soliga en stor del av året under dagtid.

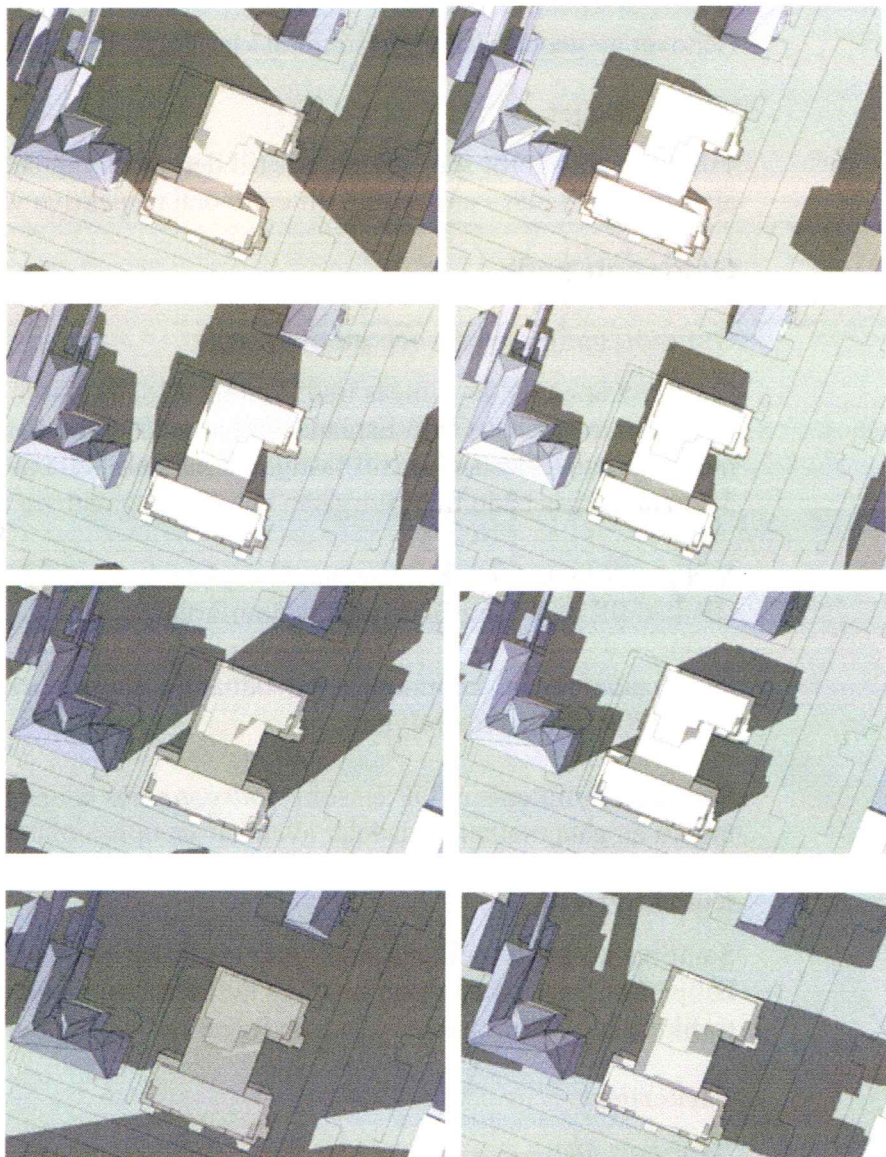
Takterrassen beräknas vara solig under dagtid redan vid vårdagjämning och vid midsommartid en stor del av dagen.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

9(13)  
Diarienummer: PLA 12-28  
Datum: 2015-05-05

Skuggning 20 mars/22 september,  
kl 09.00, 12.00, 15.00 och 17.00

Skuggning 22 juni,  
kl 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00



### Mark och vegetation

Inom de bebyggda fastigheterna är de övervägande delarna av marken hårdgjorda. Mot Storgatan och i fastighetsgränser finns vissa grönytor och träd. Fastigheten Tyr 3 är helt avriven och nyttjas för närvarande till fordonsparkering.

Markbehandlingen inom fastigheten Tyr 3 ska utföras enligt beskrivning i gestaltungsprogrammet. Utförandet av den inre gården/friytan regleras även av en planbestämmelse n<sub>1</sub>, som bl.a. anger ”gemensam friyta/uteplats med särskilda kvaliteter...”. Enligt en planbestämmelse n<sub>2</sub> får inte uteplatser anläggas mot Storgatan.

PLA 12-28-56 PLA 12-28-33 Planbeskrivning.doc Redbar.doc 761434 766468 0.doc 824672 1 0

Umeå Kommun  
Detaljplanering  
Postadress 901 84 UMEÅ  
Tel växel 090-16 10 00  
E-post [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)

Kundtjänst Plan och bygg  
Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>  
Tel 090-16 13 61  
Fax 090-16 13 68

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)  
Org nummer 212000-2627

### **Geotekniska förhållanden**

Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i bygglovskedet.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten för rörelsehindrade till den nya byggnaden inom Tyr 3 kan anordnas med hiss i anslutning till entré och respektive våningsplan.

### **Gator och trafik**

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

Kvarteret är en del av Umeås traditionella rutnätskvarter och är omgivet av gator och trottoarer. Östra Esplanaden har en för Umeå unik utformning med separata tillfartsvägar till fastigheterna, parallella med esplanaden. Tyr 3 kan alltså nås både från Storgatan och Kungsgatan via denna tillfartsväg.

Mellan Storgatan och Kungsgatan är esplanadens körfält sedan länge omvandlad till parkeringsplats med genomfartsförbud.

Kungsgatan ingår i kommunens huvudnät för gående och cyklister med cirka 4700 cyklister per dygn.

Storgatan definieras i FÖP:en som *stadsgata*, dvs en gata som utöver att utgöra en gata mellan stadsdelar även har en uppsamlade effekt.

#### **Kollektivtrafik**

Samtliga kollektivtrafikens stomlinjer trafikerar Skolgatan där närmaste hållplatser finns på ett drygt kvarters avstånd från planområdet. Kollektivtrafikens huvudknutpunkt Vasaplan ligger tre kvarter bort.

#### **Parkering**

##### *Bilar bostäder*

Fordonsparkering ska anordnas om minst 0,6 bilplatser för lägenhet mindre eller lika med 2 rok, 0,75 platser för större lägenheter. Aktuella ritningar för Tyr 3 visar 27 bilplatser i en källarvåning, samt två platser vid huvudentrén, ett antal platser som sannolikt kan uppfylla gällande krav.

I gällande norm enligt ovan ingår besöksplatser. Minst en parkeringsplats för rörelsehindrads fordon ska anordnas på fastighetsmark inom 25 meters gångavstånd från entré.

##### *Bilar kontor*

Fordonsparkering ska anordnas om minst 10 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. I siffran ingår såväl anställda som besökande. Minst en parkeringsplats för rörelsehindrads fordon ska anordnas på fastighetsmark inom 25 meters gångavstånd från entré.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

11(13)  
Diarienummer: PLA 12-28  
Datum: 2015-05-05

*Cyklar bostäder*

För cyklister ska 2,5 cykelplatser / lägenhet anordnas, i första hand inom fastigheten (FÖP aug 2011). För 30 lägenheter ska således 75 cykelplatser anordnas.

Aktuella ritningar för Tyr 3 visar utrymme för 15-20 cyklar i markplanet (vid huvudentré). Därutöver kan cykelförråd i markplan och i källarvåningen anordnas.

*Cyklar kontor*

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

**Störningar**

*Buller*

En bullerstudie (Umeå kommun 2012) visar på ekvivalent fordonsbuller som överstiger 65 dBA i tänkt fasad vid Storgatan. En senare utredning (Tyréns 2014-09-22) visar på motsvarande 58-59 dBA.

Riktvärdet 55 dBA bör normalt inte överskridas vid nyproduktion av bostäder, men projektet uppfyller samtidigt kriterierna för att göra avsteg i Boverkets Allmänna råd 2008:1: "...i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskarakter t.ex. ordnad kvartersstruktur."

Situationen innebär dock att enkelsidiga lägenheter inte kan accepteras mot Storgatan och att en s.k. *tyst sida* ska eftersträvas samt att en ljuddämpad sida ska klaras för samtliga lägenheter mot Storgatan. Lägenheternas rum ska också orienteras så att angiven dygnsekvivalent ljudnivå i fasad inte överskrids. Godtagbara ljudnivåer mm framgår av planbestämmelserna under rubriken *Störningsskydd*.

För att ange riktvärden inte ska överskridas krävs att lägenheterna mot Storgatan utformas med särskild noggrannhet.

Enligt bullerstudien från 2012 uppgår maxvärdena i tänkt fasad mot Storgatan till 80-85 dBA. Den senare utredningen visar på nivåer om 74-77 dBA. Konsekvensen av att maxvärdena överstiger 70 dBA är att en gemensam uteplats med låg bullernivå ska anläggas inom fastigheten. Godtagbar ljudnivå framgår av planbestämmelserna under rubriken *Störningsskydd*.

Ett framtida öppnande av Östra Esplanaden för genomgående fordonstrafik kan medföra ökat buller mot fler lägenheter.

*Luft*

Aktuella mätningar av luftkvaliteten visar att andelen NO<sub>2</sub> och PM10 understiger miljö kvalitetsnormen. Ventilationsanläggningars friskluftsintag bör ändå inte ske från någon av de anslutande gatorna.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

12(13)  
Diarienummer: PLA 12-28  
Datum: 2015-05-05

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp, el och opto

Va-ledningar, elförsörjning och opto-kablage finns i anslutande gator. Sannolikt krävs pumpning av avlopp från källarvåningen.

### Värme

Samtliga befintliga byggnader är idag anslutna till fjärrvärme vars huvudstråk finns i Kungsgatan. Möjlighet till ny anslutning finns mot Storgatan eller Östra Esplanaden.

### Avfall

Soputrymmen ska utformas efter riktlinjer i handlingar tillhandahållna av UMEVA. Aktuella ritningar visar ett soprum i anslutning till Östra Esplanaden.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden sätts till att utgå fem år efter att planen vunnit laga kraft.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

För kvarteret Tyr gäller fastighetsindelingsbestämmelser (tomtindelning akt 2480K-K/1082). Dessa upphävs i och med upprättande av denna detaljplan.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen sätts till att utgå fem år efter att planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannskap

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

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus inom fastigheten Tyr 3. Detaljplanen säkrar även de kulturhistoriska värdena i befintliga byggnader inom Tyr 1 och 8.

Planen medför inga behov av ändrad fastighetsindelning. Ytterligare uppdelning är ej heller lämplig.

**Planbeskrivning**  
Antagandehandling

13(13)  
Diarienummer: PLA 12-28  
Datum: 2015-05-05

Om byggrätten på Tyr 3 utnyttjas så att byggnad uppförs i gräns mot Tyr 8, bör en rättighet tillskapas för att möjliggöra underhåll av fasad. Detta kan lösas med ett avtalsservitut mellan berörda fastighetsägare.


## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

## MEDVERKANDE

I framtagandet av planhandlingarna har från kommunen förutom undertecknade deltagit tjänstemän från Gator och parker/Trafik samt Miljö- och hälsoskydd. Sarah Lundgren, Kommunala Lantmäterimyndigheten, har ansvarat för de lantmäterirelaterade frågorna och Barbro Holmgren samt Sandra Thomée har ritat plankartan.

UMEÅ KOMMUN november 2014, reviderad maj 2015  
Detaljplanering

  
Tomas Strömberg  
Planchef

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt



## Samrådsredogörelse

Granskningshandling

Diarienummer: PLA 12-28  
Datum: 2014-11-03  
Handläggare: Patrik Forsberg

### Detaljplan för fastigheterna TYR 1 och 3 samt del av Tyr 8 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under maj 2014. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av bostäder inom fastigheten Tyr 3. Syftet är också att säkerställa de kulturhistoriska värdena inom övriga fastigheter.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2014-05-26 - 06-23**. 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 flerbostadshus inom fastigheten Tyr 3. Syftet är också att säkra de kulturhistoriska värdena för befintliga byggnader inom övriga fastigheter.*

Ärendet handläggs med normalt planförfarande.

##### Bakgrund

Ägaren till fastigheten Tyr 3 inkom till byggnadsnämnden i Umeå kommun 2005 med en ansökan om att få riva husen på fastigheten pga deras dåliga skick och att det inte var ekonomiskt försvarbart med en renovering. Umeå kommun avslog ansökan med b.l.a. hänvisning till att det s.k. Rosa Huset (huvudbyggnaden) var kulturhistoriskt värdefull. Fastighetsägaren överklagade beslutet, men både länsstyrelsen och länsrätten avslog överklagan. Ärendet överklagades till Kammarrätten i Sundsvall som i sin dom i juli 2010 beslöt att upphäva underinstansernas avgöranden och överlämnade målet till byggnadsnämnden i Umeå kommun för att utfärda rivningslovet. I domen nämner kammarrätten att det kan vara förenligt med bevarandeintresset att uppföra en ny byggnad på samma plats och på lämpligt sätt anpassa den till de byggstilar som finns företrädda i omgivningen. Umeå kommun överklagade domen till Regeringsrätten som dock inte gav prövningstillstånd. I kommunens överklagan nämner byggnadsnämnden, likväl som till kammarrätten, att någon förändring av den gällande detaljplanen från 1946 inte är aktuell, en inriktning som nu har ändrats.

##### Riksintresse

Som det omnämns i planbeskrivningen så ingår planområdet i riksintresset Centrala Umeå samt i värdekärna 16; Storgatmiljön Öst på Stan- representativ paradgata. Riksintressebeskrivningen, som togs fram i samråd med Umeå kommun, beslutades av Länsstyrelsen 2010.

---

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)

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel är styrande för hanteringen av riksintressena. Riksintressebegreppet kan ses som en klassning av en miljöns kulturhistoriska värde. Ett riksintresse är en sammanhållen miljö som bildar en helhet och hålls ihop av ett antal karaktäristiska drag.

I Umeå kommuns nyligen antagna fördjupade översiktsplan över de centrala stadsdelarna behandlas riksintresset i några avsnitt. Bl.a. skrivs det: *"Genom att tillvarata Umeås unika kulturmiljö kan stadskärnans och centrumstadsdelarnas identitet stärkas. Förtätning är möjlig inom riksintresset Centrala Umeå, under förutsättning att det görs på ett hänsynsfullt sätt där kvalitet och gestaltning får väga tungt"*.

Länsstyrelsen är positiv till att fastigheten Tyr 3 kan bebyggas med bostäder i detta centrumnära läge. Emellertid är en grundförutsättning inom ett riksintresseområde att tillkommande exploatering/bebyggelse utgår ifrån och uppförs i samklang med riksintressebeskrivningen och värdekärnans karaktäristiska drag.

Under våren har kommunen i samråd med länsstyrelsen arbetat fram en analysmodell, med utgångspunkt i Riksantikvarieämbetets rapport Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap 6 § MB (remissversion), om hur en önskad exploatering är eller inte är förenlig med riksintresset. Det bestämdes att sådan analys ska medfölja i ett tidigt skede varje ärende som berör riksintresset Centrala Umeå. Av de handlingar som länsstyrelsen tagit del av framgår inte att någon sådan analys har gjorts. Det får förutsättas att kommunen har gjort någon form av analys för att kunna bedöma om planförslaget tillgodoser riksintresset. Att detta inte närmare redovisas är en brist då länsstyrelsen utav handlingarna inte kan utläsa vad kommunen har beaktat till grund för sin bedömning att riksintresset tillgodoses.

#### Planförslaget

Planförslaget uppvisar en möjlig byggrätt över nästan hela fastigheten i högst fem våningar där den femte våningen ska utföras indragen. Detta ger sammantaget en tillåten exploatering på ca 4800 kvm och således en exploateringsgrad på ca 3,14, vilket är en mycket hög exploatering på en någorlunda liten fastighet som Tyr 3. Gällande detaljplan från 1946 medger en byggrätt på ca 1600 kvm vilket resulterar i en exploateringsgrad på ca 1,0 som är i linje med de andra fastigheterna ut mot Storgatan inom riksintressets värdekärna. Utmed västra och östra fastighetsgränsen illustreras minimala friytor. Det går inte att utläsa om några lägenheter har uteplatser mot Storgatan och Östra Esplanaden. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande om denna punkt.

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

Verkningarna av den föreslagna detaljplanen berör de värden som i riksintressebeskrivningen karaktäriserar stadsdelen Öst på stan. Flera värdekärnor berörs, främst 16, men även 15 och 21. Stadsdelen Öst på stan kännetecknas i riksintresseperspektivet av småskalighet, öppet byggnadssätt, luftighet, grönytor och lummiga utrymmen mellan husen. Förhärskande hushöjder i närområdet är 1 ½ - 2 ½ vån. och miljöns känslighet ställer stora krav på kompletterande bebyggelse. Med bakgrund av detta kan konstateras att den exploatering som detaljplanen medger bryter detta mönster. Möjligheten att avläsa och förstå riksintressemiljöns värden minskar – den äldre bebyggelsen i kvarteret kommer att exponeras mot en fond som utgör en betydligt större byggnadsvolym och har en annan karaktär och struktur än i den befintliga bebyggelsen i värdekärnan. Planen innebär en slutenhet och det finns inte längre möjlighet att se eller vandra igenom tomten.

I den av kommunen antagna fördjupade översiktsplanen Fördjupning för de centrala stadsdelarna är det omnämnt att *"Ny bebyggelse i och i anslutning till riksintressets*

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

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

*värdekärnor/.../ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värde". Detta förhållningssätt är även citerat i det gestaltungsprogram som ingår som en del av planhandlingarna. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte uppfyller denna kommunalpolitiska antagna riktlinje.*

Grundläggande faktorer för en exploatering på fastigheten, med avstamp i riksintressebeskrivningen och värdekärnans karaktäristiska drag är bl.a. småskalighet, genomsiktighet från flera håll, öppet byggnadssätt, grönska och lummighet. Som kommunen själv skriver i sin fördjupade översiktsplan bör ny bebyggelse ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värde. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte uppfyller denna målsättning.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen främst att:

- Exploateringen är för stor.
- Byggnadsvolymen har en alltför sluten karaktär.
- Grönytorna är för små.

För att underlätta fortsatt planprocess önskar Länsstyrelsen en dialog med kommunen innan planhandlingarna färdigställs inför granskningsskedet.

### **Övrigt**

Länsstyrelsen anser att även byggnaden inom Tyr 2 ska ha en skyddsbestämmelse pga. sitt kulturhistoriska värde."

*Kommentar: Som nämns i yttrandet har kommunen i samråd med Länsstyrelsen arbetat fram en modell för analys av riksintresset. Denna analysmodell prövas f.n. i en annan detaljplanprocess och kommer underhand att utvärderas, men bifogas inte detta ärende.*

*För att Länsstyrelsen ändå ska kunna utläsa resonemangen kring riksintresset görs kompletteringar i planbeskrivningen och i gestaltungsprogrammet.*

*Detaljplanering anser att den tänkta byggnaden samspelar med befintliga byggnader utan att reducera dess värden. Byggnaden är medvetet utformad i material och kulör för att synliggöra en samhörighet med den ljusputsade Gamla lantmäteribyggnaden, den bruna Ringstrandiska trävillan samt länsstyrelsens vit- och ockraslammade tegelbyggnad.*

*Byggnadens sammanhängande volym, en byggnad runt hörn, kan betraktas som traditionell med förebild i det Ekholtzka huset (Uller 3). Även Gamla lantmäteriet och ett av de till kvarteret flyttade trähusen är av typen vinkelhus. Flera av byggnaderna inom kvarteret Tyr, mot Kungsgatan och Döbelngatan, är också sammanbyggda och även länsstyrelsens byggnad (Nytorget 2).*

*Genomsikten inom kvarteret Tyr kan inte betraktas som ett resultat av att byggnaderna är uppdelade i huvudbyggnad och ett separat gårdshus, dvs den disposition det nu rivna s.k. Rosa huset hade. Bara Ringstrandiska villan, Tyr 1, från senare delen av 1800-talet, har denna uppbyggnad. Genomsikten har snarare sin orsak i att husen inte byggts ihop över fastighetsgränserna och att förgårdsmark och mark i det inre av fastigheten förblivit obebyggd. Den nu föreslagna byggnaden uppfyller kriteriet med förgårdsmark, som också är planteringsbar, samt en inre friyta, som nu också utökas.*

*Illustrationerna visar att den föreslagna takfotshöjden och även totalhöjden överstiger Gamla lantmäteriets och Ringstrandiska villans, dock inte Scharinska villans (kv Här-*

mod). Länsstyrelsens byggnad är dock i båda avseendena högre och den föreslagna byggnadens höjd bör därför kunna ses som en acceptabel och lämplig avvägning, en rimlig "övergångshöjd" mellan de befintliga byggnaderna inom kv Tyr och länsstyrelsens byggnad.

Den totala exploateringen har efter samrådet reducerats: en del av den inre gårdsflygeln har utgått och exploateringen har därmed minskat med 310 m<sup>2</sup>, exploateringstalet från 2,3 till 2,1.

Detaljplanering menar att en ny exploatering inte med självklarhet måste utformas med den äldre bebyggelsen som arkitektonisk förebild. Detaljplanering menar snarare, att ett betydligt mer hållbart förhållningssätt är att varje epok lämnar sitt eget avtryck i stadsmiljön. Åtgärder för anpassning bör då främst handla om placering, volym, material och kulörer.

Den grönska och lummighet som enligt länsstyrelsen karaktäriserar Öst på stan består inom kv. Tyr i princip endast av gräs- och trädbevuxen förgårdsmark. Det aktuella planförslaget ansluter sig till detta genom att innehålla motsvarande grönytor, men också planteringsbara friytor i det inre.

Preliminära planlösningar visar lägenheter som vetter mot Storgatan, Östra Esplanaden och gården. Rimligen kommer samtliga lägenheter att förses med balkong eller uteplats, i våning fem sannolikt med terrass.

Som länsstyrelsen önskar införs skyddsbestämmelser även för den befintliga byggnaden inom Tyr 8 (tidigare Tyr 2).

Efter samrådet har en dialog om utformning och kulturmiljö förts med länsstyrelsen.

## UMEÅ KOMMUN, NÄMNDER OCH UTSKOTT

**Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP) tillstyrker** att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen.

I tjänsteskrivelsen bedöms planen förenlig med den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Andelen friyta bedöms dock inte klaras och bör kompenseras med högre kvalitet på friytor inom fastigheten. Om detta inte är tillräckligt bör kompensationsåtgärder i närområdet övervägas. Särskilt viktigt är barns behov av lekytor som bör säkerställas inom fastigheten.

*Kommentar: Genom att byggrätten reduceras ökar den tillgängliga marken för friyta med 65 m<sup>2</sup> till 345m<sup>2</sup>. Den totala friytan inkl. takterrass uppgår därmed till 535 m<sup>2</sup>. Då denna totalt inte når avsedda 1/3 av bruttoarean (BTA) bör som compensation både terrassytan och markytan ges hög kvalitet. Detta är särskilt angeläget för de friytor som är avsedda för barn och som anläggs på mark ovanpå garage-/källarvåningens bjälklag.*

För att säkerställa kraven på denna friytas kvalitet införs under rubriken "Markens anordnande" en planbestämmelse (n). En motsvarande bestämmelse (f<sub>3</sub>) införs för terrassen.

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att lämna följande synpunkter i ärendet: Nämnden anser att av planförslaget som rör Tyr 1 och 8 kan tillstyrkas. Vad gäller den del av planförslaget som rör nybyggnad av flerbostadshus Tyr 3 lämnar nämnden följande synpunkter på planförslaget:

1. Nämnden anser inte att man bör medge så stora avsteg från friytekravet som föreslås i planförslaget. Tydliga motiv saknas för att göra avsteg från riktlinjen i översiktsplanen 1/3 av bostädernas bruttoarea. Tillgång till friytor är särskilt viktiga för barns behov av lek och rörelse. Närheten till en trygg utemiljö är särskilt viktig för att barn ska kunna använda dem ofta. Planförslaget redovisar en friyta som är uppdelad i två ytor. Nämnden bedömer att funktionen och upplevelsen av ytan blir mindre då ytan delas. Friytan på markplan är skuggig och bedöms sakna särskilt hög kvalitet. Nämnden anser att friytan behöver vara tillräckligt stor för att möjliggöra lek och utevistelse på tomten under hela året.

2. Planen behöver kompletteras med en bullerutredning som visar att det är möjligt att klara bullerriktvärdena genom tillämpning av tyst/ljuddämpad sida och vid uteplats utifrån den illustration som redovisas i handlingarna.

3. Planförslaget redovisar en störningsskyddsbestämmelse som är skarpare än Boverkets allmänna råd. Nämnden föreslår att planbestämmelsen justeras så att den lyder:

" För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna utformas så att:  
-Hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 50 dBA ekvivalent trafikbuller ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad  
- Maximala ljudnivå vid uteplats inte överstiger 70 dBA (frifältsvärde)."

*Kommentar: Som nämnden konstaterar innehåller handlingarna uppgiften att den redovisade friytan inte uppfyller de krav som översiktsplanen och Plan- och bygglagen anger. De kompensationsåtgärder som är möjliga inom fastigheten är större yta och högre kvalitet: se under NP!*

*En bullerutredning har gjorts och bifogas. Planbestämmelserna vad gäller buller justeras enligt nämndens förslag.*

### UMEÅ KOMMUN, BOLAG

Umeå Energi har inget att erinra.

UMEVA påpekar att avlopp från den nya byggnadens källarplan sannolikt behöver pumpas, något som fastighetsägaren ansvarar för. I övrigt hänvisar man till kommunens gällande ABVA för drift och anslutning av va-installationer.

*Kommentar: Uppgiften om eventuell pumpning förs in i planbeskrivningen.*

## UMEÅ KOMMUN, ÖVRIGA

**Gator och Parker / Trafik** önskar förtydliganden om utfartsförbudet mot Storgatan.

*Kommentar: Utfartsförbudet utvidgas till att omfatta samtliga planens fastigheter.*

## SAKÄGARE

**Statens Fastighetsverk, SFV**, motsätter sig förslaget till detaljplan eftersom det negativt kommer att påverka särskilda värdekärnor och värdefulla stadsplanedrag inom riksintresseområdet. Man ser med oro på bebyggelseutvecklingen Öst på stan och vill också påpeka att länsresidenset är ett statligt byggnadsminne med RAÄ som tillsynsmyndighet.

SFV anser att ”föreslagen nybyggnad av flerbostadshus inom fastigheten Tyr 3 inte överensstämmer och harmonierar med karaktärsdragen för befintlig bebyggelse inom aktuellt område. Föreslagen nybyggnad kommer att kraftigt avvika från bebyggelsen i fastigheterna Tyr 1 och 8. SFV anser att föreslagen nybyggnad kommer att mycket negativt påverka denna representativa kulturmiljö som är en värdekärna i riksintresset. Föreslagen byggnads utformning och dominans i aktuellt område är ej förenligt med bevarandeintressena i området.”

SFV menar att det tänkta byggnadssättet, två byggnadskroppar i fem våningar med en fyravåningslänk emellan, som tar i anspråk halva fastighetens yta, står i strid med länsstyrelsens definition av förhållningssätt för skydd och vidmakthållande av de kulturhistoriska värdena inom riksintresseområdet. Tidigare byggnader på fastigheten, den s.k. Rosa villan, var i två våningar (huvudbyggnad) respektive 1+2 (gårdshus), upptog bara 35% av fastigheten och innebar också en stor öppen yta mellan byggnaderna.

SFV nämner också kammarrättens dom 2010-07-15 avseende rivningslov för Rosa villan.

*Kommentar: Se under Länsstyrelsen och Föreningen för byggnadskultur!*

## ORGANISATIONER

**Föreningen för byggnadskultur i Umeå** avstyrker planförslaget. Man har inga invändningar mot regleringen av fastigheterna Tyr 1 och 8, men har synpunkter på fastighetsregleringen av Tyr 3.

Man hänvisar till Kammarrätten i Sundsvalls dom om rivning av den tidigare bebyggelsen. Man hävdar att kommunen, när man nu föreslår en extremt högre exploatering och en gestaltning som helt avviker från vad kammarrätten förutsatte, åsidosätter de utfästelser man gav i samband med rivningsprocessen.

Föreningen anser att en ny byggnad till volym och gestaltning bör anpassas till de befintliga byggnaderna på Tyr 1 och Tyr 8. Vidare bör också särskild hänsyn tas till samspellet med Länsresidenset. Man menar att den föreslagna nybebyggelsen ”genom sin volym och höjd och sin modernistiska utformning” påtagligt skulle reducera kringliggande byggnaders värde.

Vidare anser föreningen också att den extrema exploateringen gör att barns behov av lektyr åsidosätts, detta trots att översiktsplanen anger att friytan ska omfatta 1/3 av bostädernas bruttoarea. Föreningen finner det uppseendeväckande att detaljplanen, som står i direkt strid med gällande översiktsplan, skickas ut på samråd.

*Kommentar:*

*Detaljplanering delar inte föreningens åsikt att den föreslagna byggnadens arkitektur, dvs den modernistiska utformningen, reducerar värdet av de äldre byggnaderna. De äldre byggnaderna inom planområdet är uppförda vid skilda tidpunkter och har också följaktligen väsensskild arkitektur: den nationalromantiska och fornnordiskt inspirerade Ringstrandiska trävillan (1899), det stramt klassicistiska vitputsade Gamla lantmäteriet (1923), de inom Tyr 8 hitflyttade träbyggnaderna (1930-31) med sena klassicistiska drag.*

*Det är Detaljplanerings uppfattning, att varje epok med fördel bör uppvisa sin arkitektur.*

*Kammarrättens dom innehåller ett resonemang om möjligheten av anpassning av en nybyggnad till omgivningens befintliga byggnadsstilar. Domen gäller rivningslov för det s.k. Rosa huset och resonemanget kan knappast likställas med utfästelser från Umeå kommun.*

*Volym och höjd avviker från de äldre exploateringarna. Helt nyligen har dock en detaljplan med relativt kraftig exploatering i det nordvästra hörnet av kvarteret vunnit laga kraft (...del av Tyr 8; 2480-P13/41).*

*Länsresidenset är en solitär i nyrenässans. Behovet av något arkitektoniskt samspel i form av likartad arkitektur bedöms inte överhängande.*

*Beträffande friytor: se under Länsstyrelsen, NP och Västerbottens museum!*

**Hyresgästföreningen Södra Västerbotten** ställer sig positiv till byggandet av lägenheter i centrala lägen, men upplever planförslagets byggnad som extravagant. Med hänvisning till en under vintern inkommen remiss från Umeå kommun om hemlöshet och stort behov för svaga och utsatta grupper, föreslår man att detta behov kan tillfredställas på denna fastighet med lugn och avskild miljö.

Man förutsätter också att förhandlingar sker med kringboende hyresgäster om störningar uppstår under byggtiden.

*Kommentar: Föreningens önskemål har vidarebefordrats till fastighetsägaren.*

**Västerbottens museum** ställer frågan om hur friytan ska lösas och var parkeringsplatserna ska finnas.

Man önskar också att ”den nya byggnadens volym anpassades mer till omgivande bebyggelse med innergårdar och gärna att dess utformning och placering mer efterliknar tidigare bebyggelse på fastigheten.”

Museet är frågande till det staket som redovisas och menar att illustrationen inte överensstämmer med vad som redovisas i gestaltningsprogrammet. Man ifrågasätter också om kravet ska vara att det ska ges ett nygammalt utseende.

”I övrigt ser museet positivt på att byggnaden visar drag av den befintliga bebyggelsen i området samtidigt som det syns att den är ett senare tillägg i miljön. Vi uppskattar att framtida bygglovshandlingar ska utformas i linje med intentionerna i gestaltungsprogrammet. Detta förenklar processen och det blir enklare att yttra sig i frågan då det planerade slutresultatet visas redan i det här skedet.”

*Kommentar: Som museet konstaterar innehåller handlingarna uppgiften att den redovisade friytan inte uppfyller de krav som översiktsplanen och Plan- och bygglagen anger. Frågan behandlas under Länsstyrelsen och NP!*

*All parkering för boende ska anordnas inom fastigheten, preliminärt i en källarvåning, med infart från Östra Esplanaden. För rörelsehindrad ska där finnas minst en parkeringsplats högst 25 meter från hiss.*

*Med avsikten att medge även en mer modernistisk utformning av staketet ändras texten.*

## ÖVRIGA

**Skanova** har inget att erinra.

## Ändringar efter samråd

Exploateringen minskas och samtliga planhandlingarnas texter och illustrationer ändras med avseende på detta (bilder, skuggstudie, exploateringstal, storlek friytor mm).

På plankartan görs följande revideringar:

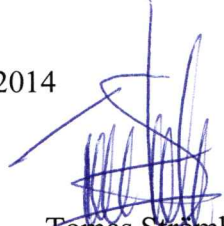
- Byggrätten för del av den inre flygeln utgår och friytan ökas därmed
- Byggrätten under mark markeras
- Utfartsförbudet utvidgas
- Planbestämmelsen *uteplats* ersätts av **n** som också kompletteras med hänvisning till bl.a. gestaltungsprogrammet
- Planbestämmelsen **f<sub>2</sub>** kompletteras med mer precis hänvisning
- En ny planbestämmelse **f<sub>3</sub>** införs
- Skyddsbestämmelser införs för Gamla lantmäteriet
- Under *Störningsskydd* justeras planbestämmelsen om buller på uteplats

I övrigt:

- Planbeskrivningens avsnitt om riksintresset kulturmiljö kompletteras
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om pumpning och avtalsservitut.
- Gestaltungsprogrammets delar om gestaltning av friytor kompletteras och texten om staket ändras
- Handlingarna kompletteras med en bullerutredning (bilaga)

Detaljplan, Umeå kommun november 2014

  
Patrik Forsberg  
Planarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Planchef



*Antagandehandling*

## **GESTALTNINGSPROGRAM**

**Detaljplan för fastigheterna TYR 1 och 3 samt del av TYR 8 inom  
Öst på stan 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 den nya byggnaden, byggnadens förhållande 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. Bygglövshandlingar ska utformas i linje med intentionerna i programmet.

Programmet är upprättat som en del av detaljplanens handlingar. 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).

Den befintliga byggnaden inom Tyr 1 är som statligt byggnadsminne skyddat enligt kulturminneslagen. Skyddsbestämmelser utfärdade av länsstyrelsen gäller för denna fastighet. Då detaljplanen inte medger några ytterligare byggrätter inom fastigheterna Tyr 1 eller Tyr 8, begränsas gestaltningens program till fastigheten Tyr 3.

## BYGGNADENS UTFORMNING

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

### **Byggnadens placering**

En del av bebyggelsemönstret i kvarteren längs Storgatan, Öst på stan, är placeringen av långa byggnadskroppar med förgårdsmark längs långgatorna. För att överensstämma med mönstret ska därför den nu aktuella byggnaden placeras i liv med de angränsande byggnaderna inom fastigheten Tyr 8. Placeringen medför icke byggbar förgårdsmark mot Storgatan såväl som mot Östra Esplanaden.



*Den nya byggnaden mot Östra Esplanaden.*

Mot norr kan byggnaden placeras i fastighetsgräns och ges en fasad med såväl fönster som balkonger. Mot väster ska friyta finnas mellan byggnaden och fastighetsgränsen.

Avsikten med byggnadens placering och även dess uttryck är att den, liksom de befintliga byggnaderna inom Tyr 1 och Tyr 8, ska utgöra en av flera fristående solitärer.

#### ***Byggnadens volym***

Av stadsbilda- och kulturmiljöskäl bör den nya byggnaden i volym och höjd anpassa sig till angränsande byggnader inom kvarteret. Byggnadens höjd ska uppfattas som naturlig i sitt sammanhang, dvs den ska inte överskrida höjden på länsstyrelsens byggnad (Nytorget 2), men kan vara högre än Gamla lantmäteriet (Tyr 8).

För att byggnaden inte ska uppfattas för hög ska den översta femte våningen utföras indragen och med flack takvinkel. Tekniska utrymmen e.d. får inte överskrida nämnd takvinkel/byggnadshöjd.



*Scharinska villan*

*Ringstrandiska villan*

*Gamla lantmäteriet*

*Ny byggnad*

*Länsstyrelsen*

#### ***Byggnadens arkitektur***

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

Den nya byggnadens utformning ska vara självständig och spegla nutiden, men ska också i textur material och kulörer ge associationer till befintliga byggnader.



*Gamla lantmäteriet och den nya byggnaden.*

### **Material och kulörer**

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

Huvudsakligt fasadmaterial ska vara puts i vit kulör, något som kan ge associationer till Gamla lantmäteriets byggnad. Naturfärgat eller lackerat horisontellt trä eller träliknande material, kan ge associationer till länsstyrelsens byggnad.

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

Eventuella skärmtak över entréer, cykelplatser etc bör ges ett lätt och transparent intryck. Lackerat stål och glas kan vara lämpliga material.

Genomsiktliga räcken till balkonger och terrasser ska utföras i t.ex. glas, lackerat stål eller lackerad aluminium.

Fönster, glasade dörrar, glaspartier och inglasade uterum bör också utföras i gedigna material som väl ansluter till övriga fasadmaterial. Lämpliga material för karmar etc kan vara rostfritt stål, lackerat aluminium eller trä.

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

För avvattnings ska samma materialval som för takdetaljer gälla.

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



Vy mot huvudentrén.

### **Utformning entréutrymme**

Byggnadens entrérum ska utformas helt uppglasat. Avsikten är att skapa fri sikt genom byggnaden, mot gården, eller omvänt, mot huvudentrén. Utrymmet är också tänkt att utgöra en social samlingspunkt möblerat med sittgrupper, bibliotek, växter och en fontän.

### **UTFORMNING YTTRE MILJÖ**

#### ***Mark inom fastigheten***

Markytorna inom fastigheten ska planteras med gräs, buskar, häckar och träd. Vegetationen bör fungera som rumsavskiljande element, mot fastighetsgränser och mot helprivata ytor (balkonger och eventuella uteplatser). Längs husfasaderna kan växter anpassade till spaljéer planteras. Av kulturmiljöskäl får uteplatser inte anläggas mot Storgatan.

Den inre gården utgör en viktig del av den nödvändiga, men till omfattning något begränsade, friytan. Då den totala friytan är delad mellan den inre gården och takterrassen och även mindre än 1/3 av bruttoarean (BTA), ska den som kompensation utföras med särskilt hög kvalitet.

Förutom planteringar ska den inre gården försees med lämplig lekutrustning som med fördel placeras i det soligaste läget.

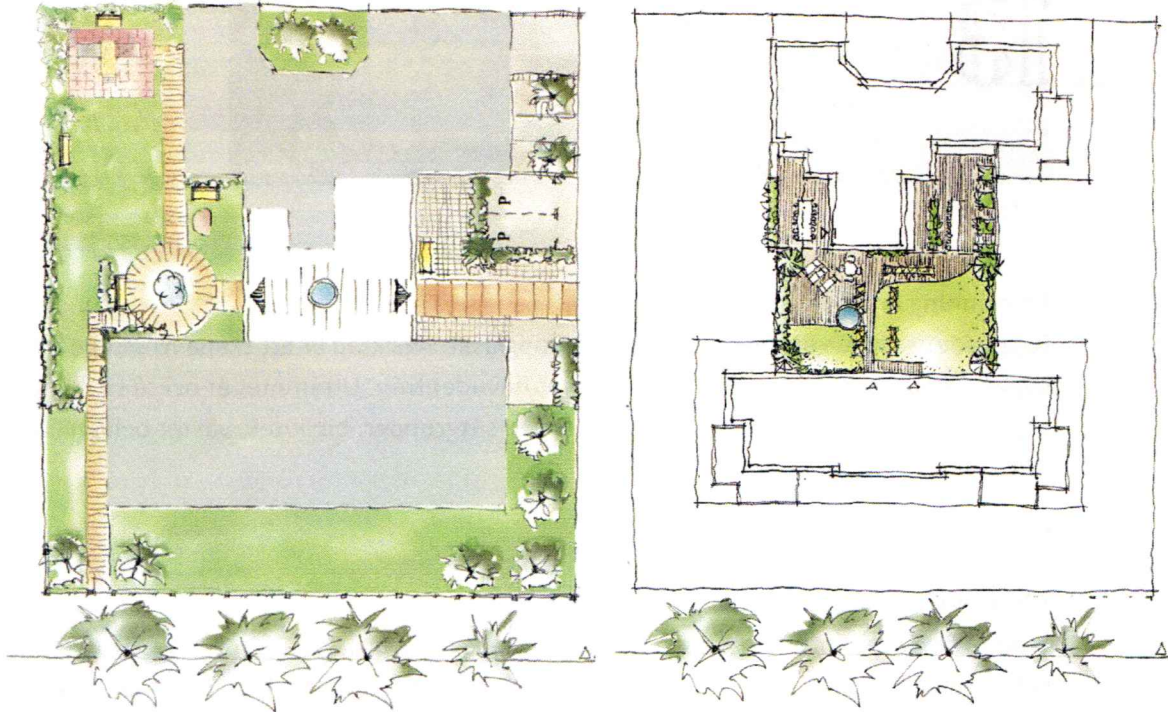
Underliggande garagebjälklag begränsar sannolikt planterbarheten inom större delen av den inre gården. För att större permanenta och livskraftiga växter, träd och buskar, ska kunna planteras inom detta område, måste ordentlig lokal markuppfyllnad ske.

För vila och samvaro ska sittplatser, bänkar och bord finnas. En fontän kan ge vattenkontakt och andra rumsbildande element kan bidra till att friytan upplevs positivt. Be-

lysning i form av markpollare och stolparmaturer möjliggör ett nyttjande även under mörka årstider.

Vissa delar av den inre gården ska beläggas med plattor, mark- eller gatsten. Från Storgatan ska en gångpassage anordnas till gårdsentrén.

Vid huvudentrén mot Östra Esplanaden anläggs lämpligt antal cykelplatser samt ett antal bilplatser för besökande. Här finns också entréer till cykelförråd, soprum och nedfart till parkeringar mm i källarplanet.



*Illustration av markplanering.*

*Illustration av terrassen plan 5.*

Markytorna vid huvudentrén kan beläggas med asfalt, natursten, plattor, mark- eller gatsten i grå kulörer. För att åstadkomma ett gott estetiskt intryck bör antalet sorter och kulörer begränsas. En trivsamt och attraktiv miljö bör också innebära att delar av dessa markytor planteras.

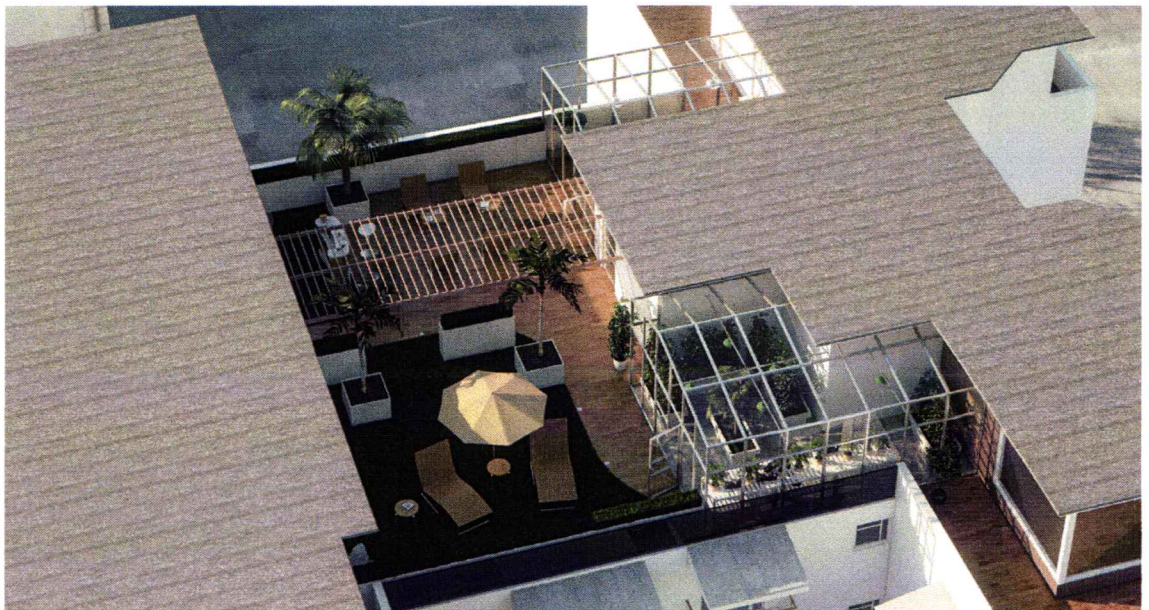
Mot omgivande gator ska fastigheten avgränsas med staket i utformning värdig det exklusiva läget vid Storgatan. Staketet ska utföras i mörklackerat smide med stolpar av smide eller granit.



*Exempel på utformning av den inre gården.*

### **Takterrass**

Som en del av den generella friytan ska takterrassen utformas med hög ambition och tillgänglig för samtliga boende. Den kan till viss del ges en utformning som medger åretruntvistelse t.ex. genom glasade uterum. Illustrationerna visar en utformning med ett växthus och ett glasat vistelserum med möjlighet till sammankomster, grillning etc. I övrigt ska utrymmet utföras väl bearbetat och möblerat, eventuellt med en pergola.



**MEDVERKANDE**

Programmet har framtagits av undertecknade i samarbete med fastighetsägaren Fastighetsutveckling i Umeå AB genom Fredrik och Magdalena Sällström samt deras arkitekt Bertil Håkansson. Illustrationerna av den nya byggnaden är gjorda av Zolland Design och Arkinova Arkitekter. Arkinova Arkitekter har också gjort markskisser och fotomontaget mot Storgatan.

UMEÅ KOMMUN november 2014, reviderad maj 2015

Detaljplanering



Tomas Strömberg

Planchef



Patrik Forsberg

Planarkitekt