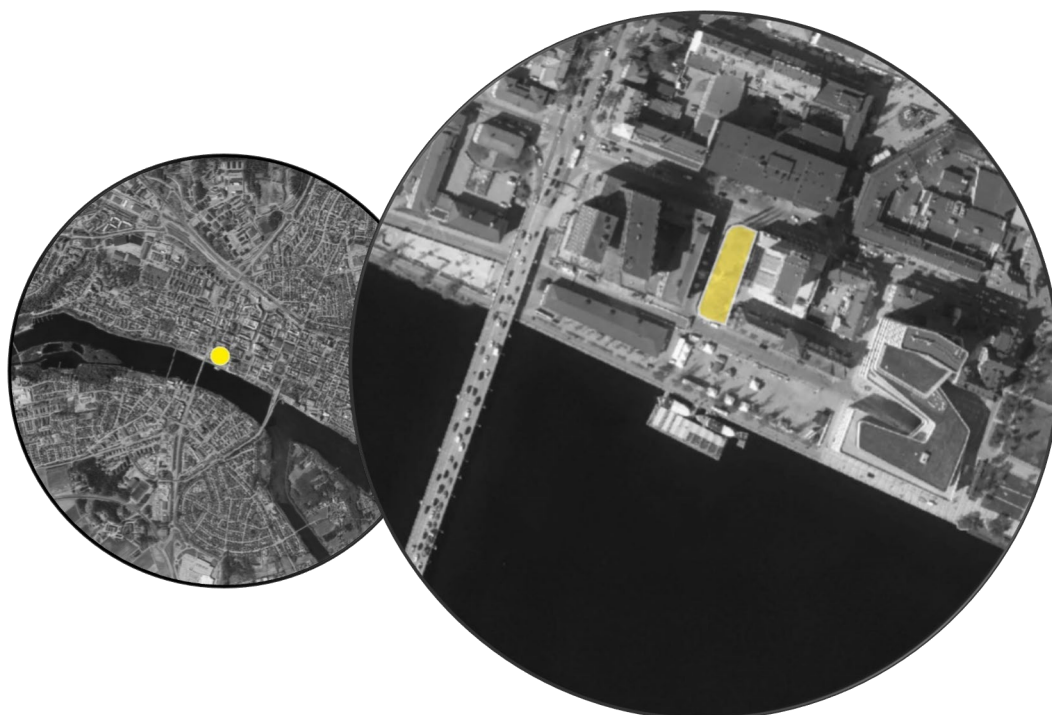


Detaljplan för fastigheten Brage 8 och del av Umeå 2:1 inom Umeå centrum i Umeå kommun, Västerbottens län



| | | | | |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Planbeskrivning – samrådshandling Datum: 2024-02-12 | | Aktnummer: | Diarienummer: BN-2015/00307 | |
| Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8 | Planbesked: BN § 371 2016-12-14 | Detaljplan påbörjad: 2016-10-12 | Antagen: | Laga kraft: |

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Beskrivning av detaljplanen | 1 |
| Planens syfte..... | 1 |
| Plandata..... | 1 |
| Bakgrund och förutsättningar | 2 |
| Planens huvuddrag | 2 |
| Planförfarande..... | 3 |
| Planhandlingar..... | 3 |
| Planeringsunderlag..... | 3 |
| Upplysningar..... | 3 |
| Samrådsrets | 3 |
| Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden | 4 |
| Kommunala ställningstaganden | 4 |
| Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg..... | 4 |
| Detaljplaner och områdesbestämmelser | 5 |
| Pågående planprocesser..... | 6 |
| Planbesked..... | 6 |
| Övriga kommunala beslut som påverkar planen..... | 6 |
| Undersökning av miljöpåverkan..... | 7 |
| Miljökonsekvensbeskrivning | 7 |
| Riksintressen..... | 8 |
| Miljömål..... | 9 |
| Miljökvalitetsnormer | 10 |
| Strandskydd | 12 |
| Förutsättningar, förändringar och konsekvenser | 14 |
| Stads- och landskapsbild | 14 |
| Naturmiljö..... | 15 |
| Grönstruktur och rekreation | 15 |
| Kulturmiljö | 16 |
| Byggnadskultur och gestaltning | 19 |
| Fornlämningar | 21 |
| Byggnadsminnen | 22 |
| Geotekniska förhållanden | 22 |
| Förorenad mark..... | 22 |
| Grundvatten | 22 |
| Bebyggelseområden..... | 23 |
| Service | 24 |
| Social miljö..... | 25 |
| Ljusförhållanden | 27 |
| Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet..... | 30 |

| | |
|--|----|
| Kommunikationer..... | 30 |
| Gång- och cykeltrafik | 30 |
| Kollektivtrafik..... | 31 |
| Fordonstrafik..... | 32 |
| Parkering..... | 32 |
| Hälsa och säkerhet | 33 |
| Risk för översvämning och skyfall..... | 33 |
| Risk för ras, skred och erosion..... | 34 |
| Miljöfarlig verksamhet..... | 34 |
| Brandsäkerhet..... | 34 |
| Transportled för farligt gods..... | 34 |
| Elektromagnetiska fält..... | 34 |
| Radon | 34 |
| Buller..... | 35 |
| Teknisk försörjning | 36 |
| Vatten och avlopp..... | 36 |
| Dagvatten..... | 36 |
| Snöhantering..... | 37 |
| El, fiber och tele | 37 |
| Avfall | 37 |
| Genomförandefrågor | 38 |
| Organisatoriska frågor..... | 38 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 40 |
| Rättigheter | 41 |
| Tekniska frågor | 42 |
| Ekonomiska frågor..... | 43 |
| Medverkande | 43 |
| Källor | 44 |

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannskap och genomförandetid. Mer ingående information om de olika frågor som behandlats i planarbetet finns under "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser".

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och verksamheter, att bidra positivt till stadsbilden i centrum, samt att säkerställa att den dagvattenkulvert som finns under mark inom fastigheten kan förlängas och fortsätter att vara tillgänglig för VA-huvudman.

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Brage 8, som är ca 1000 m² privatägd parkmark som sluttar mot sydväst, och del av Umeå 2:1 som är kommunal gata (Renmarksplanaden). Området är beläget mellan kvarteret Magne och fastigheterna Brage 6 och 7. Under marknivå ligger inom planområdet kulverterade VA-ledningar som tillhör Vakin.

Stadsdel: Centrala stan

Planområdets area: 1750 m²

Avstånd till Rådhusorget: ca 300 meter

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo

Vattenområden: Planområdet ligger ca 50 meter från Umeälven.



Figur 1. Orienteringskarta.

Umeå kommun

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

Detaljplanering

Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Bakgrund och förutsättningar

Umeå kommun har en mycket låg andel av sin totala kommunbefolkning boende i stadskärnan, jämfört med andra större kommuner i Sverige. Differensen mellan stadskärnans dagbefolkning¹ och nattbefolkning² är också ovanligt hög, d.v.s. många människor arbetar och rör sig i staden under dagtid men få bor kvar över natten. En ökad nattbefolkning skapar ökad trygghet, och stärker också stadskärnans utbud och attraktivitet. Behovet av bostäder inom centrumfyrkanten bedöms därför vara stort, och en förtätning som genomförs på ett välavvägt sätt kan bli ett bra komplement som tillför kvaliteter till det här området.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö och i direkt anslutning till byggnadsminnet Tullkammaren och bebyggelsens utformning och proportioner har därför varit viktiga aspekter i planarbetet.

Under markplan inom fastigheten finns kulverterade dagvattenledningar som tillhör Vakin.

Planens huvuddrag

Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för ca 70 bostäder³ i flerbostadshus med verksamhetslokaler i de nedre våningsplanen. Byggnaden anpassas i utformning och placering för att så väl som möjligt samspela med och stärka den omgivande kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra en förlängning av den underjordiska kulverten och säkra att VA-huvudmannen har åtkomst till ledningarna även då planen är genomförd.

Då projektet ligger på en mycket begränsad markyta som är liten och slutande och svår att bebygga kommer byggnaden att bli hög och smal och det blir en mycket liten yta kvar för utevistelse och lek inom fastigheten. Översiktsplanens riktlinjer för friyta, d.v.s. den fria gårdsyta som ska finnas till de boendes förfogande inom en bostadsfastighet, går inte att efterfölja på ett rationellt sätt här. Åtgärder kommer därför att krävas av exploatören för att säkerställa högre värden för sociala, aktiva och återhämtande kvaliteter som förknippas med bostadsgårdens funktion på de ytor som faktiskt finns, och även kompensationsåtgärder utanför planområdet kommer att krävas. Beslutet att pröva denna metod fattades av kommunstyrelsens planeringsutskott 2021, och syftar till att få framdrift i komplexa förtätningsprojekt som bedöms vara viktiga för stadsutvecklingen.

¹ Den mängd människor som vistas i ett område dagtid, till stor del förvärvsarbete

² Den mängd människor som vistas i ett område nattetid, dvs huvudsakligen har sin bostad inom området.

³ Baserat på schablonberäkningen 100 m² BTA/bostad

Kvartersmark

Planområdet kommer till största delen att planläggas som kvartersmark för bostäder och verksamheter. De ytor som inte bebyggs är i första hand till för de boende och besökare till kvarteret.

Allmän platsmark

Planen reglerar Renmarksplanen som GATA, vilket enbart bekräftar befintliga förhållanden.

Vattenområde

Planområdet börjar ca 50 meter från kajen mot Umeälven. Strandskyddsdispens krävs för planens genomförande.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande eftersom detaljplanens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta, november 2023
- Planbeskrivning, februari 2024

Planeringsunderlag

- Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns 2018 (rev 2023) inkl:
 - Luftkvalitetsutredning
 - Bullerutredning
 - Trafikutredning
 - Kulturmiljöanalys
- Konceptskisser, Sandell Sandberg Arkitekter, 2022/2023.

Upplýsningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2019 och "SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml." Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanarbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av planens genomförande. I figur 2 nedan redovisas detaljplanens samrådsrets. Fastigheter som ligger inom eller genomskärs av svart linje i illustrationen ingår i samrådsretsen.

- Prioritera bostäder framför kontor där det är möjligt.

För att nå befolkningsmålet om 200 000 invånare till år 2050 behöver ca 75 000 personer flytta till kommunen, och av dessa beräknas ungefär 2000 hamna i de mest centrala stadsdelarna.

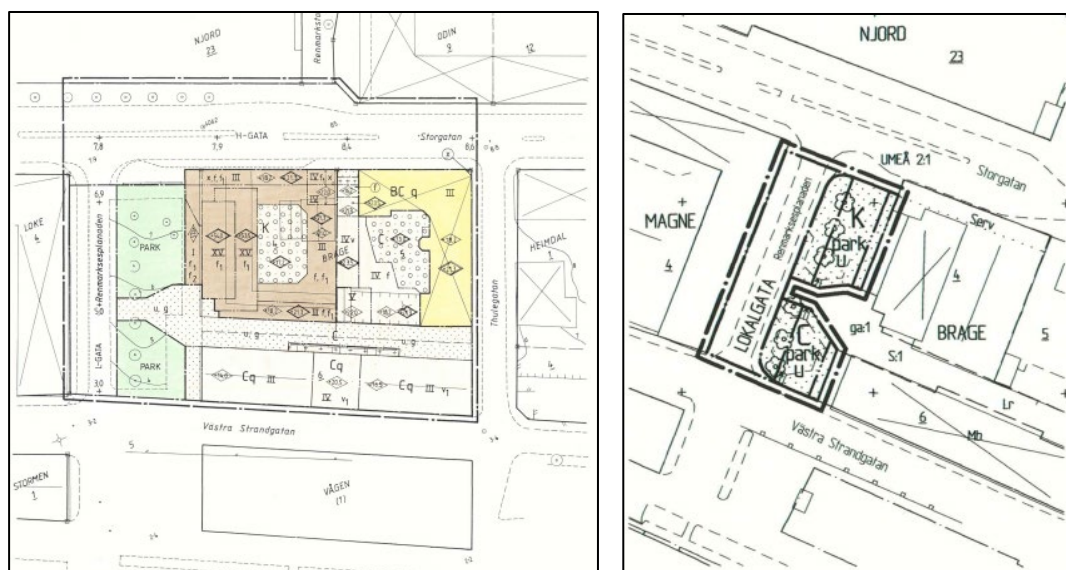
Planområdet för Brage 8 ligger, liksom stora delar av centrumkärnan, inom riksintresset för kulturmiljövård. I FÖP:en anges att *”ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor ska föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.”*

I planarbetet för Brage har inget gestaltungsprogram tagits fram, men en arbetsgrupp har formats för att samordna gestaltungsfrågorna i flera detaljplaner som är på gång inom riksintresset. Planprocessen har också innefattat en kulturmiljöanalys och en tät dialog med fastighetsägaren och arkitektkonsult för att uppnå en hög detaljeringsgrad i planen och så långt som möjligt nå överenskommelser i gestaltungsfrågorna i tidiga skeden.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare, först i Stadsplan för kvartieren Vikingen, Loke, Brage, Heimdal, Odin, Njord och Färgaren, från 1956 och senare i Detaljplan för kv. Brage m.m., 2480K-P14/91 från 1991, samt Detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1, 2480K-P05/54 från 2005 (som ersatte den tidigare för större delen av det aktuella planområdet), se figur 3.



Figur 3. Utsnitt ur Detaljplan för kv. Brage m.m. (1991), samt Detaljplan för del av Umeå 2:1(2005).

I båda de senare planerna är marken reglerad för användningen *park*, genomskuren av ett område för gemensamhetsanläggning. Den senaste planen gör tillägget att parken utgör komplement till hotell- och centrumverksamhet samt reglerar större delen av planområdet med ett *u* vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Det aktuella planförslaget ersätter 2480K-P05/54 i sin helhet.

Pågående planprocesser

Inga andra planprocesser pågår i området omkring Brage 8. Fastigheten Magne på andra sidan Renmarksplanen har en delvis outnyttjad byggrätt mot gatan som innebär att den befintliga byggnaden kan komma att kompletteras med 1–2 våningsplan, en aning indragna från befintlig fasad.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2015-06-17⁵ att påbörja en inledande undersökning av de planmässiga förutsättningarna på fastigheten Brage 8. 2016-12-14⁶ beslutade Byggnadsnämnden baserat på denna undersökning att inleda planläggning av fastigheten.

Övriga kommunala beslut som påverkar planen

- Byggnadsnämnden fattade den 21 april 2021 ett inriktningsbeslut om att släppa kravet om iordningsställande av 100 publika parkeringsplatser som ursprungligen fanns i syftet för planen för Brage 8.
- *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten*: I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekade och beskrivs.
- *NOA (2018)*: Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- *Parkeringsnorm för Umeå kommun (Antagen av KF 2018)*.
- Kommunstyrelsens planeringsutskott fattade den 7 september 2021 ett beslut om att en "frytemodell" skulle utvecklas, för att skapa möjlighet för friköp/kompensation av fryta i samband med planeringen för ombyggnad av kvarteret Saga och fastigheten Brage 8, med dessa två projekt som piloter.

⁵ §178 i protokollet

⁶ §371 i protokollet

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord 2016-06-08, och enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en MKB har upprättats. Det finns för luftkvalitet och buller vid bostäder anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan och att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Planen medför också påverkan av område av riksintresse för kulturmiljön.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen kan innebära betydande miljöpåverkan. Med tanke på att planerad byggnad kommer uppföras mellan de befintliga höghusen hotell Scandic Plaza och hotell Clarion, anser Länsstyrelsen att handlingarna ska visa på de kumulativa effekternas inverkan på stadsbilden/stadsgestaltningen, både inom närområdet/stadskärnan och från Tegssidan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 13 oktober 2016 till den 3 november 2016.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram parallellt med planarbetet av Tyréns och Sweco 2016-2023. Huvudfrågorna för miljökonsekvensbeskrivningen är planens påverkan på kulturmiljö, trafik, buller och luftkvalitet. Särskilda utredningar för att belysa dessa områden har genomförts inom ramen för framtagandet av MKB:n, och redovisas under respektive rubrik i planbeskrivningen.

Konsekvensbeskrivningen för kulturmiljön visar att aktuellt byggnadsförslag, enligt Tyréns bedömning, delvis riskerar att leda till påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Enbart Länsstyrelsen får göra bedömningen huruvida konsekvensen av en åtgärd i ett riksintresse är att betrakta som "påtaglig skada", och Tyréns analys måste därför betraktas som ett försök att förstå frågan utan att föregå Länsstyrelsens slutliga bedömning. Den bedömda skadan består i att projektet utgör en del i en större utveckling som sammantaget bidrar till att göra den historiska hamnmiljön svår att

läsa. Konsekvensen/skadan av Brage 8 som enskilt projekt bedöms som måttlig.

Övriga genomförda utredningar visar att planen inte kommer att medföra några betydande negativa konsekvenser jämfört med nuläget, och kan bidra positivt till platsen på flera sätt. Planen bedöms innebära att miljökvälighetsnormer klaras.

Miljökonsekvensbeskrivningen föreslår ett antal åtgärder som kan minska de negativa konsekvenserna för kulturmiljön. Det handlar framför allt om den planerade byggnadens placering för att bibehålla riksintressets karaktärsdrag. Åtgärder föreslås även för att minimera negativa konsekvenser för omgivningsbuller. Åtgärderna beskrivs i kommande avsnitt av planbeskrivningen och regleras med planbestämmelser.

Den sammanvägda bedömningen som kommunen har gjort är att i jämförelse med nuläget är planens positiva konsekvenser större än de negativa. Detta under förutsättning att åtgärder som minskar de negativa konsekvenserna genomförs i så stor utsträckning som möjligt.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalkens intressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i kapitlen 3–4 miljöbalken (MB).

Kapitel 3 miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden som också utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Områdena avser olika bevarandebalkens intressen och områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

Kapitel 4 miljöbalken

I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen specificerat ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena har pekats ut med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem. För samtliga utpekade riksintressen gäller att exploatering och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För vart och ett av dessa riksintressen gäller dessutom särskilda förbud eller krav på hänsyn. Dessa krav måste också vara uppfyllda för att exploatering och andra ingrepp i miljön ska vara tillåtna.

Undantag från förbudet mot påtaglig skada och övriga krav på förbud och hänsyn gäller för samtliga riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken förutom nationalparker och Natura 2000-områden, om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen eller material.

Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet omfattas/berörs av riksintresse för kulturmiljövård, och planen bedöms delvis påverka riksintresset negativt eftersom den reducerar utblickar mot älvens vatten och ljusinsläpp till långgator⁷. Planen kan också tillföra kvaliteter som stärker riksintresset, i det att den skapar en ny publik attraktionspunkt och framsida mot älven som framhäver de kulturminnesmärkta byggnadernas betydelse. Samtidigt är planen en del i en större stadsutveckling och bedöms ur den aspekten vara viktig både symboliskt som urban identitetsbärare och tidsmarkör, och som ett tillskott av bostäder i centrala lägen. Dessa avvägningar har präglat hela den process som lett fram till detaljplaneförslaget.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet omfattas också av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta totalhöjd på + 52,4 meter för ny bebyggelse.

Om hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

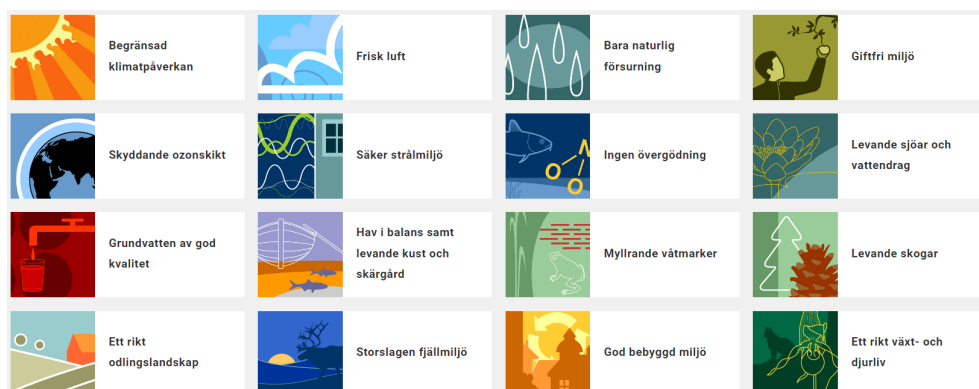
Miljömål

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

⁷ Bedömningarna utgår ifrån Länsstyrelsens beskrivning av kulturmiljö av riksintresse för centrala Umeå, rev. 2009.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Västerbottens län miljömål (2014–2020) motsvarar i stort de nationella miljökvalitetsmålen.

Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen (www.miljomal.nu).



Figur 4. Sveriges 16 miljömål. Källa: Sveriges miljömål.

Planförslaget bedöms i stort bidra till att uppfylla kommunens lokala miljömål. Den nya bebyggelsen kommer att ligga mycket centralt i Umeå med goda möjligheter till nyttjande av gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik. Genomförd trafikutredning påvisar heller inte att planen kommer att innebära någon betydlig ökning av biltrafik. Planförslaget är i linje med Umeå kommuns avsikt att stadens tillväxt framför allt ska ske genom förtätning av befintliga stadsdelar inom 5 km från stadskärnan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötilståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvattnen (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas

(gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Genomförd luftutredning (2016, rev. 2023) har påvisat att planen, tillsammans med övrig planerad (nu genomförd) exploatering enligt gällande detaljplaner för de närliggande kvarteren Magne och Njord, inte bedöms innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Miljö kvalitetsnorm för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. I Västerbotten är det endast Umeå kommun som omfattas av bestämmelserna. Till åtgärdsprogrammet ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Beräknade vägtrafikbullernivåer är över riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå på de tre lägsta våningsplanen mot Storgatan, och även över riktvärdet på 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats på takterrassen. Åtgärder för att hantera detta beskrivs längre fram i planbeskrivningen under rubriken *Buller*.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Detaljplanen ligger inom avrinningsområde Umeälven SE28000 (MS_CD-kod: WA47861386), uppnår måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status. Förvaltningscykel 3 (2017–2021)⁸.

Utveckling enligt detaljplanen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås eller upprätthållas. Detaljplanområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten och det finns goda möjligheter att rena vatten innan det leds vidare.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

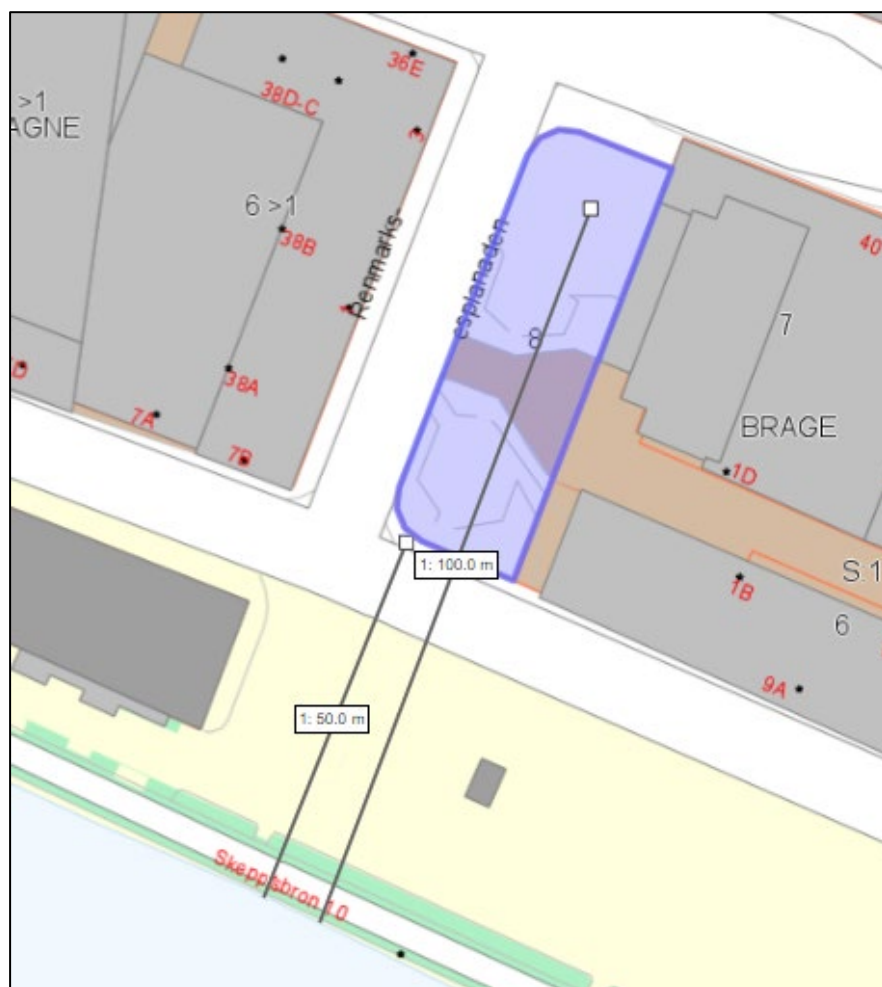
Strandskyddsdispens är inte tidigare sökt för området då det planlades för första gången innan strandskyddet infördes i Sverige 1975. Strandskyddet återinträder automatiskt enligt 7 kap 13 § miljöbalken när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras, men området har i senare planer reglerats för parkändamål vilket inte stått i konflikt med strandskyddets syften. I samband med den aktuella planläggningen krävs nu för första gången ett upphävande av strandskyddet för att planen ska bli genomförbar.

Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och intresset att ianspråka området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas här att området är väl avskilt från stranden, 7 kap. 18 § 2 p miljöbalken. Nedanför planområdet ligger Skeppsbron som är en offentlig kaj med publika parkeringsplatser och ett eventområde. Strandgatan skär av planområdet från kajen med biltrafik och längs vattnet finns ett allmänt gång- och cykelstråk. Bedömningen är därför att planläggningen inte skadar strandskyddets syften, och att planområdet är väl avskilt från stranden. Då planområdet börjar 50 från strandkanten, se figur 5, bedöms inte planen störa fri passage för allmänheten eller äventyra livsvillkoren för djur- och växtliv.

Utifrån ovanstående avses strandskyddet upphävas med den allmänna bestämmelsen *Strandskyddet är upphävt*.

⁸ <https://viss.lansstyrelsen.se/> utdrag daterat 2023-12-11



Figur 5. Avstånd från strandlinjen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är idag planlagt och utformat som en parkmiljö, i sluttning från Storgatan i norr till Västra Strandgatan i söder. Marken består av marksten och buskar och längs båda sidor om Renmarksplanaden är björkar planterade. Mot Storgatan finns en trädrad med popplar. Renmarksbäcken är kulverterad under en del av fastigheten.

På fastighetens övre del mot Storgatan finns sittbänkar, järnstatyn Apollon 350⁹, samt trappor som leder ned mot vattnet, se figur 6 och 7. Det intilliggande hotellet har sin inglasade vinterträdgård ut mot parken.



Figur 6. Apollon 350.



Figur 7. Vy upp över planområdet från Västra Strandgatan.

Planområdet är omgivet av högre bebyggelse, som tillsammans bildar en samlad grupp höghus sett från älven och Teg. Brage 8 utgör en lucka i bebyggelsen.

Förändringar och konsekvenser

Parken används inte i så stor utsträckning av allmänheten idag, men fungerar som passage ned mot Strandgatan, och som en grön lucka och utblick mot älven. Ambitionen är att en passage även fortsatt ska hållas öppen mellan det befintliga hotellet och den nya byggnaden, där såväl boende

⁹ Jörgen Andersson, 1993

som allmänhet kan röra sig mellan Storgatan och älven. Det bedöms därför olämpligt att uppföra någon form av stängsel, mur eller staket som bidrar till att privatisera passagen.

Byggnad tillåts uppföras upp till flyghindrets höjd på +52,4 meter, i likhet med höghusen omkring planområdet. Intentionen är att byggnaderna ska ge ett sammanhållet intryck. Fasadmaterial ska däremot särskilja sig från den nyare bebyggelsen i närområdet, för att skapa variation och en känsla av att byggnaden är grundad, och ge ett mindre överväldigande helhetsintryck. Detta regleras i planbestämmelsen *fasader ska utföras med en matt yta och i en varm ton som harmoniserar med den omkringliggande kulturmiljön.*

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet är idag en privatägd park som till stor del är hårdgjord. 200 meter nordost om planområdet ligger Renmarkstorget som har en liten lektyta för mindre barn. Väster om planområdet finns Lars Widdings park på ca 500 meters avstånd, och Broparken på ca 300 meters avstånd. Österut finns Vänortsparken på 500 meters avstånd och Rådhusparken på ca 200 meters avstånd, se figur 8.



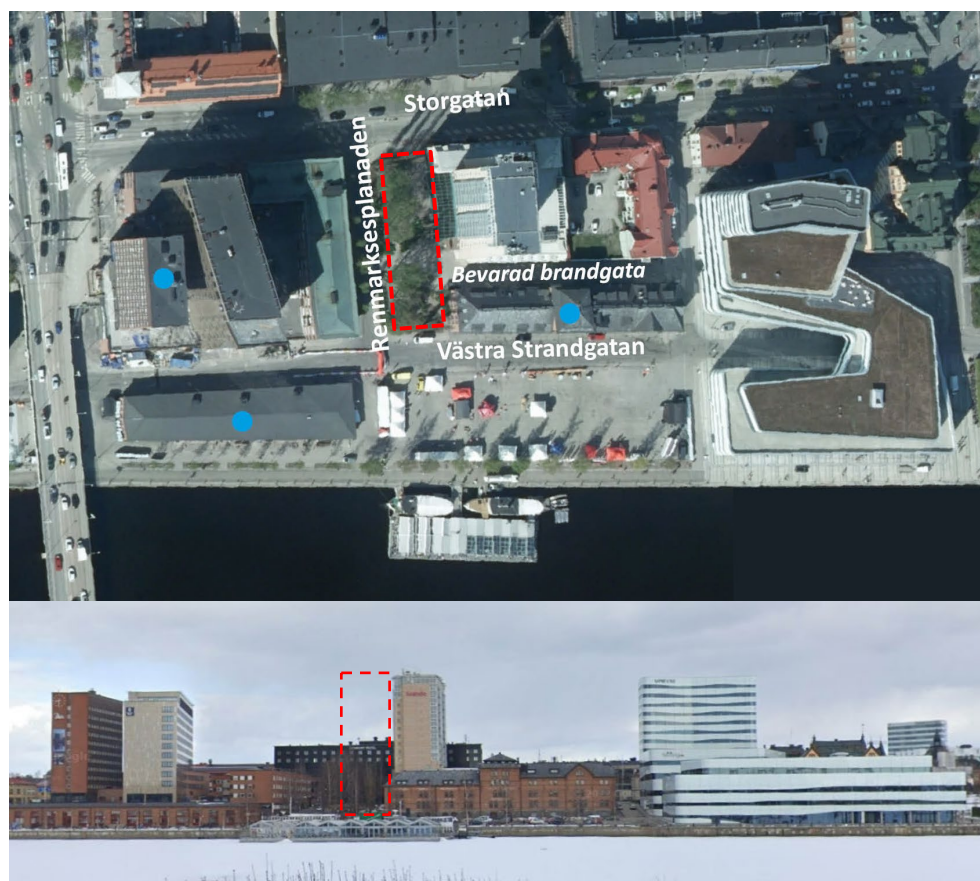
Figur 8. Utsnitt ur Umeå kommuns parkkarta.

Förändringar och konsekvenser

Parken som idag finns inom planområdet försvinner, men ett stråk kvarstår närmast Scandic Plaza som ämnas fortsätta fungera som en passage mellan Storgatan och älven. Förutom de parker som finns i närområdet finns planer på att Renmarkstorget ska rustas upp och att lekplats för barn ska finnas där.

Kulturmiljö

Umeå stadskärna som den ser ut idag är ett resultat av många lager av stadsplanering, med början i den första riktiga stadsplanen som togs fram 1864. Den förespråkade breda gator där varje kvarter skulle avdelas med brandgator, och längs älvkanten skulle myllret av sjöbodar och bryggor ersättas av en kaj i rät linje, med större timmerlängor som ägdes av flera handelsmän tillsammans. Efter branden 1888 som utplånade större delen av stadskärnan togs en ny stadsplan fram som fastställdes 1889. Denna tog avstamp i den tidigare stadsplanen och nu kunde principerna dras ännu längre. Staden skulle bli mer regelbunden och luftig, med breda esplanader och en ännu mer representativ fasad mot älven. Närmast kajen anlades en strandgata och nya byggnader placerades utmed denna så att deras huvudfasader vände sig mot älven. De många enskilda handelsmagasinen ersattes av ett enda bolagsägt magasin i tegel som också inrymde stadens tullkammare.



Figur 9. Ortofoto samt vy från älven. Från vänster till höger: Kvarteret Magne med Thulehuset, hotell Clarion samt bostadshus mot parken, Hamnmagasinet nedanför mot älven. Parkeringshuset Parketten med sin svarta hotellpåbyggnad i bakgrunden, sedan kvarteret Brage med park, Scandic Plaza och en lägre butiksbyggnad, samt Tullkammaren framför mot älven. Slutligen kvarteret Heimdal med kulturhuset Väven. Föreslagen byggrätt markerad i rött. Blå prickar markerar kulturhistoriskt värdefulla byggnader enligt Byggnadsordning för Centrumfyrkanten, Umeå kommun 2014.

Stadspartiet längs med kajen har i stora drag behållit den karaktär det fick efter branden, men moderna tillägg har gjorts. Under slutet av 1940-talet tillkom Hamnmagasinet och ett decennium senare kom Umeås första riktiga höghus Thulehuset. I början av 1990-talet byggdes ytterligare ett

höghus, Scandic Plaza, och i anslutning till kulturhuvudstadsåret 2014 tillkom det stora kulturhuset Väven ett kvarter österut från Brage.

Årstidernas park och Broparken med skateanläggningen ”Sparken” har tillkommit och Rådhusparken har fått ett lyft. År 2019 gjordes en påbyggnad med hotell på parkeringshuset Parketten på andra sidan Storgatan, norr om Brage, och 2022 färdigställdes ytterligare ett höghus, hotell Clarion, på kvarteret Magne intill Thulehuset.

*Byggnadsordning för centrumfyrkanten*¹⁰ pekar ut tre byggnader (med blå prickar i kartan ovan) som särskilt värdefulla i planområdets absoluta närhet. Dessa byggnader beskrivs var för sig nedan. Texten är hämtad från Byggnadsordningen.

Tullkammaren – E.O. Mångberg, 1901

Tullkammaren, uppfört som magasinshus med lokaler för tullkammaren, idag använt som kontor. Huvudfasaden från början symmetrisk med tre framspringande partier krönta av spetsiga gavlar. Västra delen och mittpartiet ombyggt efter brand 1908. Huggen granitsockel, rött fasadtegel med band av svart tegel. Sexrutors tvåluftsfönster. Spår av vit text på fasaden som vittnar om byggnadens tidigare användning.

Hamnmagasinet – Kjell Wretling, 1947

Magasinet uppfördes efter ritning av dåvarande stadsarkitekten Kjell Wretling, som komplement till den stora Tullkammaren nere på kajen. Med flackt valmat papptak, rött tegel, portar och tätspröjsade fönster i engelskt rött samt mönstermurning i takfoten ger byggnaden ett intryck av att vara äldre än den är. Denna robusta byggnad används idag för verksamheter för stadens barn och ungdomar.

Thulehuset – Erik Lindegren, 1958

Stadens första och under lång tid enda höghus, ett elva våningar högt kontorshus uppfört av försäkringsbolaget Thule. En stram och tidstypisk gestalt vid Tegsbrons norra landfäste. Gavlar med rött tegel anknyter till de äldre byggnaderna utmed Västra Strandgatan. Mot teglet kontrasterar höghusets klinkerklädda långsidor. Lätt indragen och skifferklädd bottenvåning med stora skyltfönster. Plåtdetaljer i koppar.

Som riktlinjer för bebyggelse i den här typen av känsliga områden anges i Byggnadsordningen att: Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förlora sin ursprungliga karaktär och eventuella tillägg ska samspela på ett fint sätt med ursprungsbyggnaden. Ny bebyggelse inom stadsdelen ska utformas och placeras på ett sätt som förstärker områdets och befintliga byggnaders värden, och

¹⁰ Umeå kommun, 2014

som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Stadens siluett mot älven och Storgatans betydelse som huvudstråk är utpekade s.k. värdekärnor i riksintresset för kulturmiljön, och ska därför visas stor omsorg när tillägg görs i stadsmiljön.



Figur 10. Foto: Fredrik Larsson, 2022.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget påverkar delvis Renmarksplanadens breda gaturum då bebyggelsen tillåts skjuta ut en aning över gatan på de övre våningsplanen. Detta påverkar inte siktlinjerna i markplan men begränsar ljusinsläppet och de längre perspektiven mot älven något. Att själva planområdet är obebyggt har dock inte historisk kontinuitet, platsen har i äldre stadsplaner varit bebyggd med en lägre byggnad. Sikten genom parken är även idag mycket begränsad av höga träd och buskar.

Stadens fasad mot älven påverkas av ytterligare en hög byggnad, som blir en del i den volymförskjutning som skett under 1900-talets senare del. Detta påverkar delvis den lägre bebyggelsen längs med älven i fråga om uppmärksamhet och status. Den föreslagna huskroppen har dock en vertikal siluett mot älven, vilket tillåter de horisontellt placerade byggnaderna Tullkammaren och Hamnmagasinet att fortsätta ta plats visuellt och deras koppling till kajmiljön förblir läsbar.

För att inte skymma Tullkammarens västra gavel regleras ett indrag i den tillkommande byggnadens nedre del. Detta gör att sikten mot Tullkammaren inte blir skymd för gående som kommer från Broparken längs Västra Strandgatan.

Platsen framför Tullkammaren, Skeppsbron, används idag ibland som evenemangsyta men mestadels som parkeringsplats, och i öster avgränsas den av en sluten fasad och inlastning till kulturhuset Väven. Planen reglerar att entré mot Västra Strandgatan ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och publik verksamhet ska finnas i bottenplanet. Detta för att

säkerställa att fasaden mot Strandgatan inte uppfattas som en baksida, samt att lyfta fram Tullkammarens fasad.

Norr om planområdet finns den västra delen av Storgatan som är mindre levande med flera igenslagna butiker och en stor infart till parkeringshuset Parketten. Även mot Storgatan ska entré utformas med hög arkitektonisk kvalitet och publik verksamhet ska finnas i bottenplanet. Det bidrar till att stärka Storgatans karaktär som stadsgata, och tillgängliggöra byggnaden. Fasaden mot Storgatan är indragen i det nedersta våningsplanet med pelare på trottoaren, i likhet med Scandics entré intill. Ovanför det tredje våningsplanet ska också ett indrag om 1 meter göras som anpassning till omkringliggande byggnader och för att skapa ett trevåningsmotiv mot Storgatan.

Kopplingen till den brandgata som ligger bakom Tullkammaren bibehålls genom en öppning i bebyggelsen och kommer att användas för inlastning, avfallshantering och genomfart, vilket ligger i linje med hur kvarteret varit planerat historiskt.

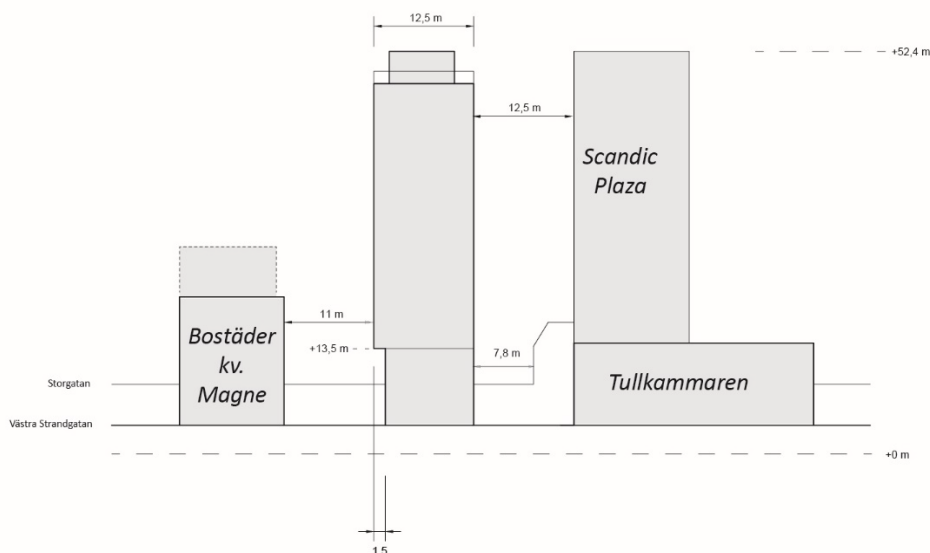
Byggnadskultur och gestaltning

Den byggda miljön omkring planområdet präglas av tyngre tegelbyggnader och träarkitektur. Tullkammaren och Hamnmagasinet från tidigt 1900-tal har välbevarade fasader i rött tegel, och Thulehuset samt den tillhörande lägre bostadsdelen i samma kvarter har plockat upp samma fasadmaterial. De höghus som tillkommit under de senaste decennierna har alla fasadbeklädnader i blanka skivmaterial.

Förändringar och konsekvenser

Den planerade byggnaden har samma höjd som de omgivande höghusen, med en slank byggnadskropp som har indragna entréer mot Storgatan och Västra Strandgatan.

Ett genomförande av planen innebär att fastigheten Brage 8 breddas 1,5 meter mot Renmarksplanaden, där byggnaden tillåts kraga ut över trottoar i den del som ligger högre än +13,5 meter. Under utkragningen ska trottoaren fortsatt vara tillgänglig för allmän gångtrafik och ha en minsta fri höjd på 4,6 meter mot Storgatan och 8 meter mot Västra Strandgatan. Utkragningar och fri höjd styrs med bestämmelserna f_1 , f_2 och f_3 . Inom f_1 finns möjlighet att uppföra stödpelare.



Figur 11. Elevation från Västra Strandgatan.

Då släppen mellan tillkommande och befintlig bebyggelse är smala och siktlinjerna viktiga att bevara reglerar planen att inga balkonger får kraga ut från fasaden, varken över gata eller prickad kvartersmark.

Planbestämmelsen *Entrépartier mot Storgatan resp. Västra Strandgatan ska utformas med stor arkitektonisk omsorg och stadsmässighet* syftar till att säkerställa att byggnaden tillför kvaliteter till stadsrummet. Byggnaden är hög och det intryck den ger på håll är viktigt för staden som helhet, men detaljeringsgraden ska öka när man närmar sig byggnaden och den ska ha kvaliteter även i markplan och i kontakt med förbipasserande. Bestämmelsen gäller huvudentréer mot gata. Bestämmelsen *Bottenvåningens fasader mot Storgatan och Västra Strandgatan ska till minst 70% vara uppglasade, med en höjd på glasytan om minst 2 meter* syftar till att ytterligare förstärka den publika karaktären i byggnadens bottenvåning.

Planförslaget reglerar att *fasadmateriäl ska ha en matt yta och en varm färgton som harmonierar med den omgivande kulturmiljön*. Icke-reflekterande material och färger med gula eller röda undertoner är det som åsyftas. Då centrala Umeå har fått många höga tillskott under det senaste decenniet i ljusa och starkt reflekterande ytmaterial bör denna byggnad snarare samtala med den äldre bebyggelsen och bli en del av ett dovre lager i stadsbilden.



Figur 12. Skissförslag Sandell Sandberg, rev. 2023

Fornlämningar

Fastigheten Brage 8 ligger inom fornlämningsområde RAÄ-nummer Umeå stad 128:1, L1938:8586 Stadslager. Fornlämningen utgörs av stadslager, dvs kulturlager från 1600- och 1700-talsstaden, se figur 13. Inga specifika fyndigheter har gjort just här.



Figur 13. Utsnitt ur fornlämningskarta hämtad från RAÄ, Forsök. Fornlämningsområdet är skuggat med rött. Brage 8 ligger vid den västra gränsen för markeringen av fornlämningsområdet.

Förändringar och konsekvenser

Den som vill ta bort eller göra ingrepp i en fornlämning ska ansöka om tillstånd hos Länsstyrelsen. Genomförandet kan komma att behöva föregås av en arkeologisk utredning.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen. Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet men området ligger i direkt anslutning till gamla Tullmagasinet från 1901, som är byggnadsminne.

Förändringar och konsekvenser

Tullmagasinet påverkas av att en hög byggnad uppförs i dess direkta närhet, och samspelet mellan de båda byggnaderna blir av stor vikt för att helheten ska bli bra. Den tillkommande byggnadens fasad ska harmonisera med Tullmagasinet i material och färg, och fasaden mot älven har skjutits upp en aning för att inte skymma Tullmagasinet västra gavel.

Geotekniska förhållanden

Marken består av älvsediment, grovsilt-finsand. Höjdskillnaden från planområdets norra del till den södra är ca 4 meter.

Förändringar och konsekvenser

Geoteknisk undersökning ska föregå byggnation och förlängning av VA-kulvert, men har inte tagits fram i samband med planarbetet.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Grundvatten

Grundvattenförekomsten kring den här delen av Umeälven bedöms ha god kemisk och kvalitativ status.

Förändringar och konsekvenser

Planläggningen påverkar inte grundvattenförekomsten.

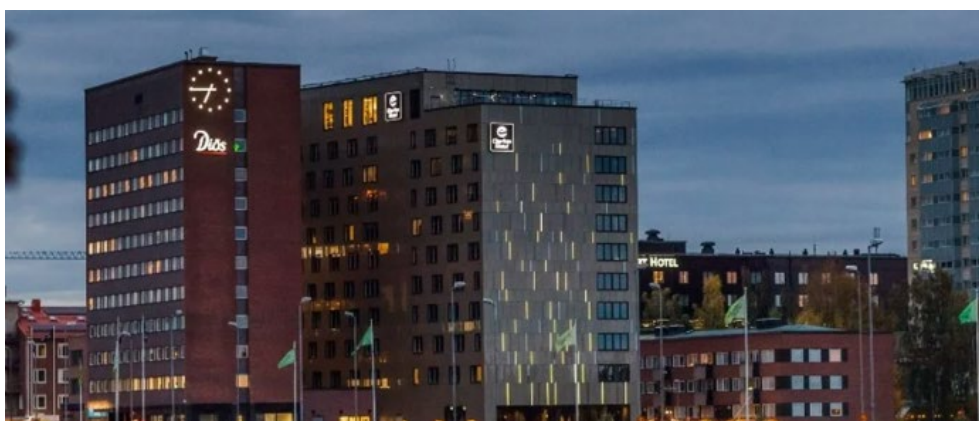
Bebyggelseområden

Bostäder

I det intilliggande kvarteret Magne finns bostadsbebyggelse i 3–5 våningar utmed Renmarksplanen, men resten av kvarteret består av ett högre kontorshus (Thulehuset, 1958) och ett nybyggt hotell (2022) i samma höjd. Resten av kvarteret Brage, österut från planområdet, består av ett högt hotell samt en lägre träbyggnad med butiker och några få bostäder.

Förändringar och konsekvenser

Planen möjliggör för ca 70 bostäder i ett område som annars är dominerat av hotell och annan kommersiell verksamhet.



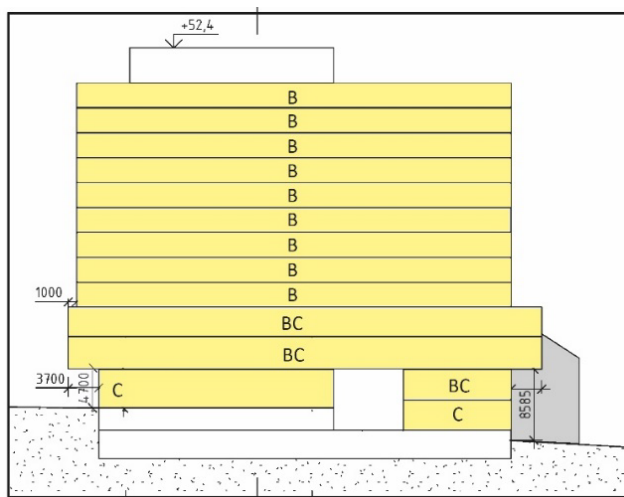
Figur 14. Bilden visar från vänster till höger Thulehuset, Clarion hotell, bostadshuset på kv. Magne, fastigheten Brage 8 samt Scandic Plaza. De befintliga höghusen når upp till flyghinderhöjden på +52,4 meter ö.h.

Verksamheter och andra anläggningar

Det finns gott om kommersiell verksamhet i närområdet; planområdet ligger mellan tre stora hotell och mot älven finns en restaurangbåt och det stora kulturhuset Väven. Norrut på andra sidan Storgatan finns en stor parkeringsanläggning påbyggt med hotell.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för kommersiell verksamhet som vänder sig söderut mot älven och Skeppsbron, planen styr att centrumskapande verksamhet [C] ska finnas i detta våningsplan. Samma sak gäller för det nedersta våningsplanet mot Storgatan. Detta leder förhoppningsvis till att skapa en "framsida" såväl upp mot Storgatan som ned mot älven. Möjlighet finns också att bedriva verksamhet i våning 2–3 mot Storgatan och våning 2–4 mot Västra Strandgatan, se figur 15. Fördelningen mellan bostäder och centrumskapande verksamhet styrs med e-bestämmelser i planen.



Figur 15 Fördelning av användningsområden inom byggnaden. Sektionen visar byggnaden i genomskärning med Storgatan till vänster och Västra Strandgatan till höger.

Service

Planområdet ligger mitt i centrala Umeå och har närhet till hela innerstadens utbud av restauranger, butiker och kultur. Flera större livsmedelsbutiker finns i närområdet och närmaste offentliga vårdcentral ligger vid Tegs centrum, ca 600 meter söderut. För att nå förskola och grundskola behöver man ta sig lite längre ut mot utkanten av centrum. Flera gymnasieskolor finns dock mitt i stan. Se figur 16.

Förändringar och konsekvenser

Ingen offentlig service planeras inom Brage 8, men kommersiell service kan inrymmas inom användningsbestämmelsen **[C]**.



Figur 16. Befintligt serviceutbud i närhet till planområdet

Social miljö

Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor tillgänglig friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för exempelvis teknikutrymmen, avfallshantering, bullerplank eller trafikanläggningar som cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.

Översiktsplanens fördjupning för de centrala stadsdelarna anger som allmän riktlinje att den tillgängliga friytan inom en fastighet ska motsvara 1/6 av BTA (byggd total area) för bostäder. ÖP öppnar dock upp för möjligheten till avsteg mot kompensation i form av exempelvis förhöjd kvalitet.

Förändringar och konsekvenser

Den tillkommande byggrätten för bostäder som möjliggörs inom planområdet motsvarar ca 7000 m² BTA. En friyta om cirka 400 m² möjliggörs i markplan intill den tillkommande byggrätten, och ytterligare 400 m² kan iordningsställas på byggnadens takterrass. För att uppnå 1/6 saknas ca 350 m² friyta.

Genom en allmän planbestämmelse säkerställs att minst 800 m² friyta iordningsställs inom planområdet. Marken mellan Scandic Plaza och den nya byggnaden prickas för att säkerställa att den inte bebyggs. På byggnadens tak reglerar planen att *takterrass ska iordningställas som vistelseyta och vara tillgänglig för samtliga boende inom fastigheten.*

Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser, kunna erbjuda möjlighet till både social samvaro och återhämtning samt innehålla buskar och träd för att skapa en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna. Planteringar och grönska skapar ett bättre mikroklimat och därmed en trivsammare utemiljö.

Den 7 september 2021 tog Kommunstyrelsens planeringsutskott ett beslut om att en ny modell för friköp eller kompensation av friyta ska tas fram i samband med planläggning, och ett par projekt i centrala Umeå ska fungera som pilotprojekt för utvecklandet av modellen. Brage 8 är ett av dessa projekt. Modellen innebär att den friyta som saknas inom fastigheten ska kompenseras av exploatören, dels genom en förhöjd kvalitet på friytan inom den egna fastigheten, dels genom finansiellt stöd till en åtgärd på allmän plats i närområdet. I det här fallet bedöms tillgången till skyddade lektytor för mindre barn vara ett av de behov som är svårast att tillgodose inom fastigheten, och kompensationsåtgärden ska därför möta detta behov i första hand. Ett annat behov som friytan bedöms ha svårt att möta är vegetationstäckta ytor för att bland annat skapa möjlighet för de boende att följa årstidsväxlingarna.

Syftet med modellen är att möjliggöra för fler bostäder i centrala delarna av Umeå och få framdrift i projekt som är angelägna och i särskilt svåra lägen, och samtidigt kunna säkerställa goda boendemiljöer. En förutsättning för att denna modell ska bli aktuell är att projektet bidrar till en positiv och önskvärd förtätning i ett mycket centralt läge, samt att andra lösningar för friytan har prövats i första hand.

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga

individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Förändringar och konsekvenser

Urbana miljöer har givna inslag av trafik, buller och luftföroreningar, och i det här projektet saknas en skyddad bostadsgård. Passagen närmast Scandic är dock ofrafikerad och ska utformas med omsorg, och även Renmarksplanaden på projektets västra sida är relativt lugn ur trafiksäkerhetssynpunkt. Nedanför fastigheten mot älven ligger Skeppsbron följt av Broparcken och här finns tillgång till fina promenadstråk längs Umeälven. I Broparcken finns ytor för lek och rörelse både för små men även för äldre barn, bland annat finns här skate- och parkourparken "Sparken". Ett kvarter från planområdet finns kulturhuset Väven med bl.a. Umeå stadsbibliotek.

Ljusförhållanden

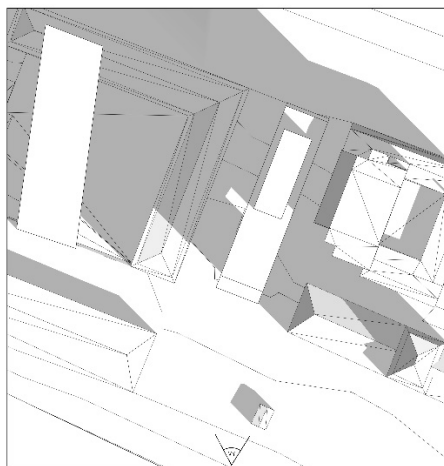
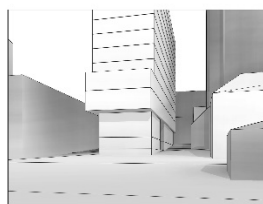
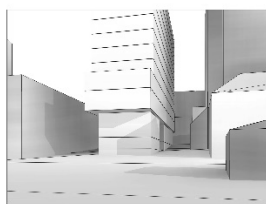
Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Förändringar och konsekvenser

En skuggstudie har tagits fram utifrån föreslagen byggrätt, se figur 17 och 18. De tidpunkter under året som valts ut är vår-/höstdagjämning 20 mars resp. 23 september samt högsommar 20 juli, kl. 09, 12, 15 och 18. Tidpunkterna har valts för att illustrera när föreslagen bebyggelse påverkar, och påverkas av, omkringliggande bebyggelse mest.

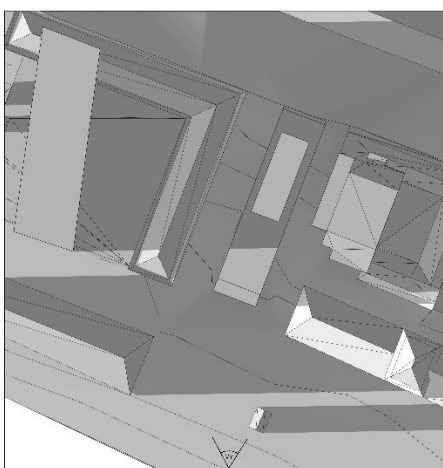
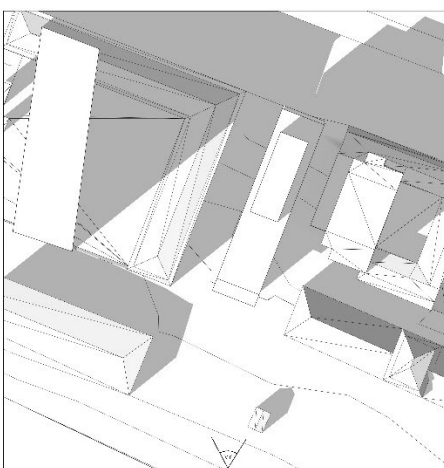
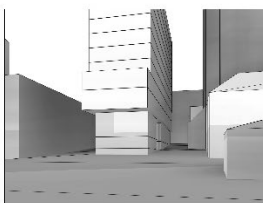
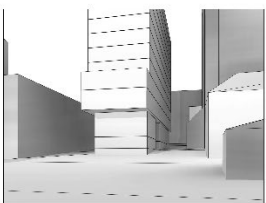
Den tillkommande bebyggelsen kommer att leda till ökad skuggning på kvarteret Magne under morgontimmarna, samt till skuggning av Scandics västra fasad under eftermiddags- och kvällstid. Även Renmarksplanaden kommer att bli mörkare. Comfort hotell på norra sidan om Storgatan får sin utsikt delvis begränsad men bedöms inte drabbas så mycket av skuggning jämfört med dagsläget. Såväl Renmarksplanaden som passagen mellan Storgatan och Västra strandgatan har öppna solinsläpp från södersidan och kommer att få in direkt solljus under delar av dagen. Skeppsbron samt de södra delarna av planområdet är öppna och tillgängliga och kommer att ha mycket god tillgång till solljus.

Takterrassen skuggas inte av någon befintlig bebyggelse.



VÅRDAGJÄMNING - 20 MARS - KL. 09.00

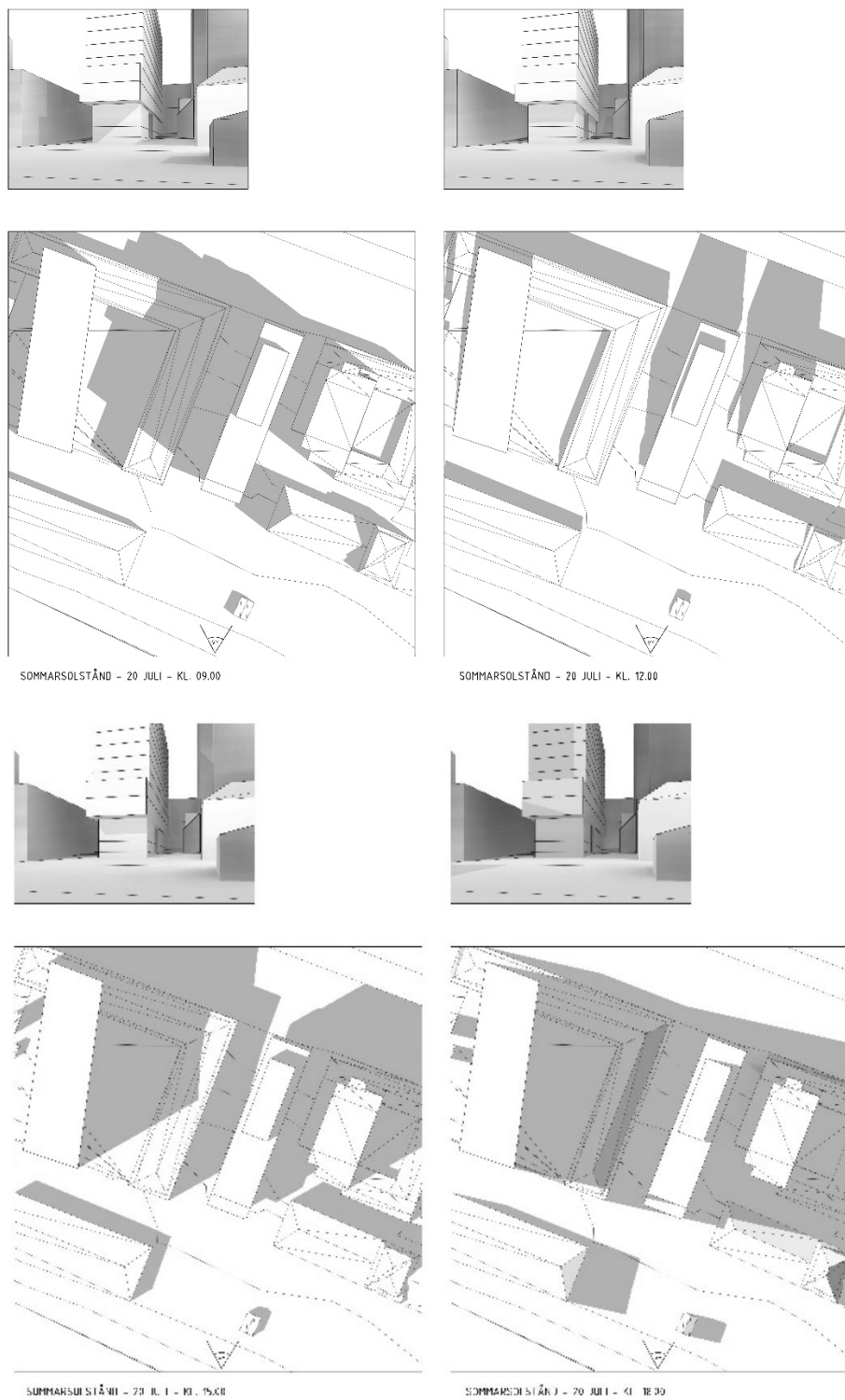
VÅRDAGJÄMNING - 20 MARS - KL. 12.00



VÅRDAGJÄMNING - 20 MARS - KL. 15.00

VÅRDAGJÄMNING - 20 MARS - KL. 18.00

Figur 17 Solstudie som visar vår-/höstdagjämning kl. 09, 12, 15 och 18.



Figur 18. Solstudie som visar högsommar kl 09, 12, 15 och 18.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter i hus med mer än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Fastigheten Brage 8 har en höjdskillnad på ca 4 meter från norr till söder. Passagen mellan Storgatan och Västra Strandgatan ska tillgänglighetsanpassas. Möjlighet att anordna parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga inom 25 meter från bostadsentré säkerställs i planen.

Området är idag dominerat av centrum- och hotellverksamhet. Fler permanenta bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Det finns god tillgång till gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet. Storgatan är en dubbelriktad gata med gångbanor på båda sidor. Gångbanorna är cirka 3 meter breda. Under 2023 har Storgatan genomgått en omvandling som bland annat innefattar en ny cykelbana längs gatan som målats blå och grön för ökad tydlighet och trafiksäkerhet.

Renmarksplanaden är en dubbelriktad gata med en körbana i vardera riktningen. Gatan har gångbanor på båda sidor om körbanan. Gångbanan på gatans västra sida är 3 meter bred, med björkar längs hela sträckan som lokalt minskar gångytan till cirka 2 meter. På den östra sidan mot planområdet är gångbanan 2 meter bred med ett buskage i ytterkant. Gatan lutar cirka 7 % med lågpunkt mot Västra Strandgatan.

Västra Strandgatan saknar gångbanor längs stora delar av gatan. De gångbanor som finns sträcker sig längs med befintliga byggnader på gatans

norra sida och är 2–2,5 meter breda. Gående hänvisas i huvudsak till strandpromenaden, som har en separerad gång- och cykelbana längs med Umeälven. Strandpromenaden är 3 meter bred och separeras från angränsande trafikyor med grönremsor och planteringar.

Förändringar och konsekvenser

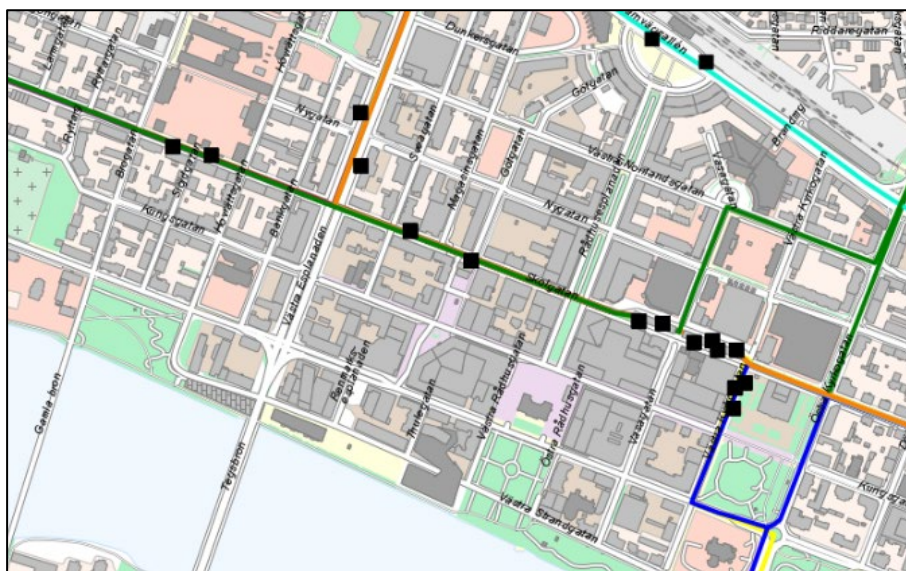
De tillkommande bostäderna och lokalerna beräknas generera något ökade flöden av gång- och cykeltrafik men bör inte belasta gång- och cykelbanornas kapacitet nämnvärt.

Bristen på sammanhängande gångbanor längs med Västra Strandgatan bedöms utgöra en utmaning för gående som kommer söderifrån, och Renmarksplanen har en kraftig lutning vilket försvårar för rörelsehindrade, äldre och personer med exempelvis barnvagn. Bostadsentréer planeras förläggas i passagen mot Scandic och dessa måste tillgängliggöras.

Den befintliga cykelparkeringen som finns i närområdet runt Brage 8 erbjuder inte ramlåsning av cyklar och är heller inte väderskyddad. För att främja hållbart resande och skapa förutsättningar för boende och besökare till Brage 8 att använda cykel är det viktigt att goda förutsättningar för anläggning och parkering för cyklar anläggs inom fastigheten. Parkeringsbehovet för cykel uppgår till ca 150 platser för 60 bostäder¹¹.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 300 meter till närmaste busshållplats vid Skolgatan. Ytterligare 200 meter därifrån finns Vasaplan där alla stomlinjer och även regionaltrafiken passerar, se figur 19. Turtätheten är hög.



Figur 19. Busshållplatser (svarta kvadrater i kartan) och stomlinjernas dragning.

¹¹ Beräknat enligt Umeå kommuns gällande parkeringsnorm 2023.

Umeå station, som trafikeras av regionala bussar samt tåg, är belägen ungefär 750 meter från fastigheten. Från stationen går bussar och tåg till andra orter och städer inom regionen så väl som fjärrbussar och -tåg.

Fordonstrafik

Brage 8 ligger i direkt anslutning till tre gator för motorfordonstrafik; Västra Strandgatan (söder), Storgatan (norr) och Renmarksesplanaden (väster). De tre gatorna har alla en hastighetsgräns på 30 kilometer per timme och har ett körfält per körriktning.

Västra Strandgatans och Storgatans körbana är cirka 6 meter bred och trafikeras av personbilstrafik och tung trafik kopplad till avfallshantering och varuleveranser. Renmarksesplanadens körbana är drygt 5 meter bred och trafikeras i huvudsak av genomfartstrafik mellan Västra Strandgatan och Storgatan.

Förändringar och konsekvenser

Renmarksesplanaden ligger delvis inom planområdet men regleras även fortsatt som GATA. Huvuddelen av parkeringsbehovet planeras lösas utanför fastigheten. Planläggningen genererar därför en liten ökning av trafik till centrum men ökningen behöver inte påverka planområdet specifikt. Avfallshantering samt inlastning till verksamheterna sker i portiken i mitten av planområdet, där inlastning och infart till parkering finns även idag. Denna aktivitet beräknas öka något.

Planförslaget ger möjlighet för fastigheten att breddas 1,5 meter in på Renmarksesplanaden, vilken överbyggs med en utkragande byggnadsdel. Marken under planläggs som markreservat för allmän gångtrafik och kommunen blir därmed skyldig att hantera drift och snöröjning etc. Minst 4,6 meter fri höjd under överhänget är dock säkerställt för att inte orsaka problem för lastbilar och andra högre fordon.

Parkering

Parkeringsköp är enligt Umeå kommuns parkeringsnorm ett krav för fastigheter som är belägna inom Västra Esplanaden, Östra Kyrkogatan, Järnvägsallén och Västra Strandgatan. Friköp för bilparkering är således ett krav för exploatering av Brage 8 och detta hanteras i avtal mellan exploatören och UPAB. Parkeringsbehovet beräknas till 50–70 platser beroende på andelen bostäder respektive verksamheter i byggnaden.

Enligt Umeå kommuns parkeringsnorm ska dock ett antal bilparkeringsplatser utformas och reserveras för personer med nedsatt rörelseförmåga, och dessa måste finnas inom 25 meter från entré för såväl bostäder som verksamheter. Allmän parkering finns i närområdet, bl.a. finns en stor markparkering i södra änden av Västra Strandgatan med runt 180 bilparkeringsplatser, och i norr finns det stora parkeringshuset Parketten.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet vid skyfall. Maxdjup vid ett s.k. "Köpenhamnsregn" (extremregn med stora mängder nederbörd under kort tid) redovisas i figur 20. Bedömningen är att planområdet inte påverkas.



Figur 20. Bild från Umeå kommuns vattenkarta.

Närheten till Umeälven utgör en liten risk vid extrema omständigheter. Vid ett dammbrott med maximal vattenutbredning med samtliga scenarier kombinerade når vattennivån planområdet, se figur 21. 1000-årsflöde i Umeälven kan gå upp i kvarteret enligt kommunens kartläggning, se figur 21.



Figur 21. Bild från Umeå kommuns vattenkarta.

Risk för ras, skred och erosion

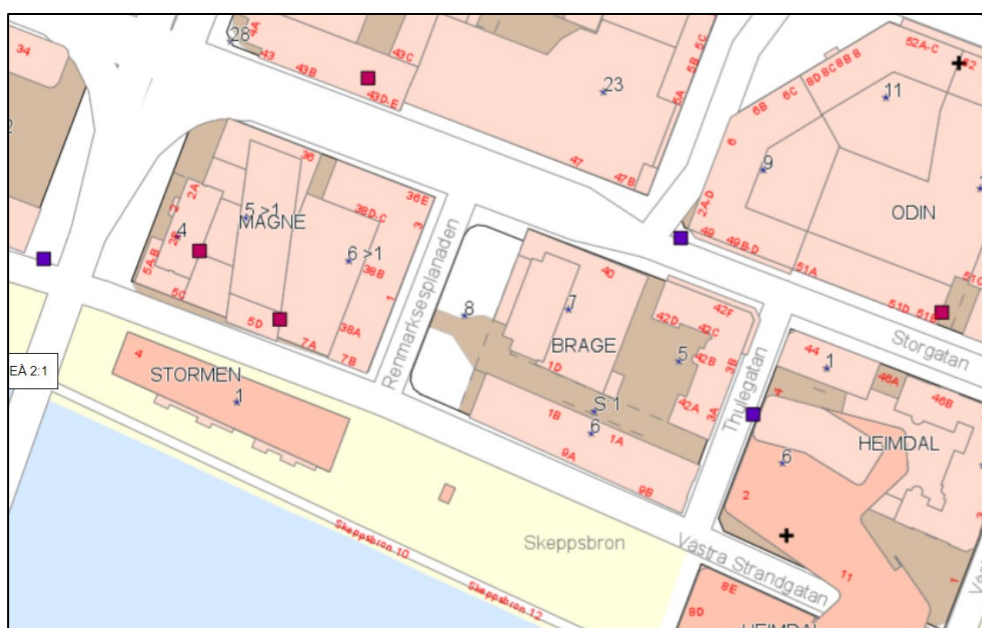
Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet, och ingen sådan bedrivs i närområdet.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns ca 75 meter från planområdet, se figur 22. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten.



Figur 22. Karta visar befintliga brandposter i närområdet.

Ett avstånd på 8 meter mellan byggnader krävs om byggnaderna uppförs utan särskilda brandskyddsåtgärder.

Förändringar och konsekvenser

Då byggrätten i de nedre våningsplanen hamnar ca 7,5 m från Scandic Plazas vinterträdgård kommer där att krävas att den nya fasaden förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg.

Transportled för farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Elektromagnetiska fält

Inga elektromagnetiska fält finns i närheten av planområdet. Planförslaget kräver därför inte att några åtgärder vidtas.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon och ingen åtgärd krävs.

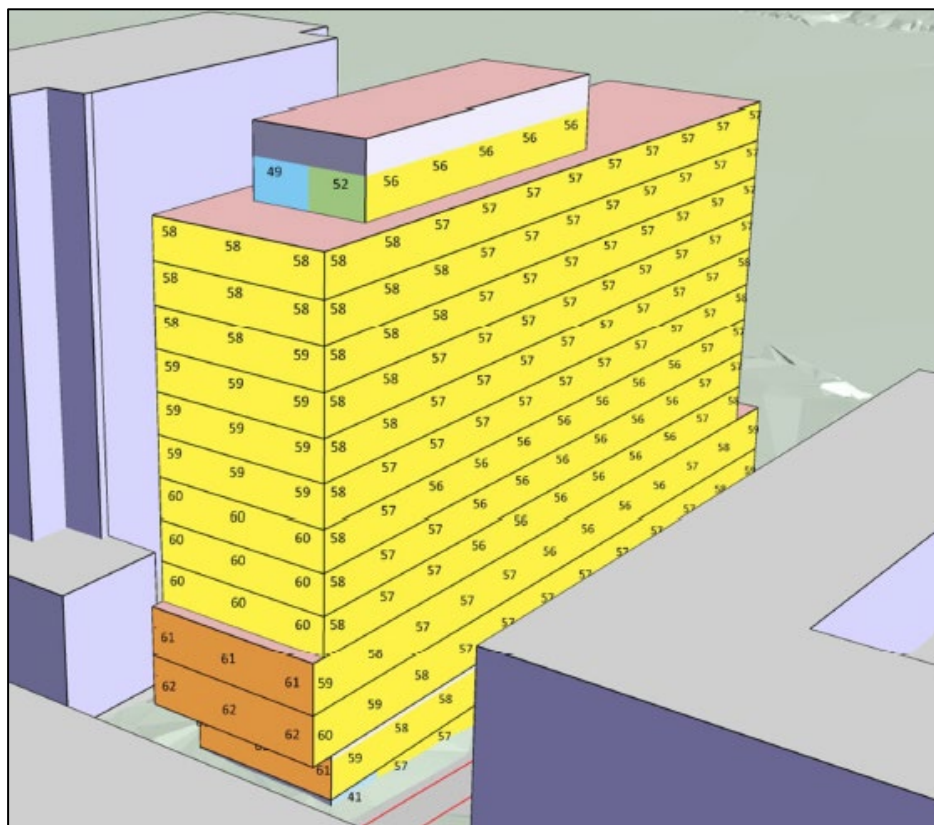
Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Enligt övergripande kartläggning riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden varför en bullerutredning har utförts (Tyréns, 2016), med beräkningar av omgivningsbuller från vägtrafik, ambulanshelikopter och konserter. Utredningen visar att vägtrafikbullernivåer med dagens trafiksituation är över riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder på de tre lägsta våningsplanen mot Storgatan. Riktvärdena för uteplats överskrids också på takterrassen, se figur 23.

| | Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadsfasad | Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas | Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas |
|---|--|--|---|
| För bostäder upp till 35 m ² | 65 dBA | 50 dBA | 70 dBA |
| För bostäder över 35 m ² | 60 dBA | 50 dBA | 70 dBA |

Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnadsfasad.



Figur 23. Illustration ur Tyréns trafikbullerutredning.

Beräknad maximal ljudnivå från passerande ambulanshelikopter är ca 100 dBA. Då antalet passager är få är beräknad ekvivalent ljudnivå långt under riktvärdet 55 dBA.

Beräknad ljudnivå från en närbelägen utomhusscen (Skeppsbron) är ca 95 dBA vid fasad. För tillfälliga scener och musikframträdanden utomhus kan Folkhälsomyndighetens riktvärden om högt buller (FoHMFS 2014:15) tillämpas. Den anger riktvärdet 100 dBA ekvivalent respektive 115 dBA maximal ljudnivå (97 dBA ekvivalent respektive 110 dBA för barn under 13 år).

Förändringar och konsekvenser

Om bostäder placeras på de tre nedersta våningsplanen mot Storgatan, och bullernivån i fasad är fortsatt över riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå, behöver de ha en bostadsarea på högst 35 kvadratmeter. Med anledning av denna begränsning tillåts även centrumskapande verksamheter © på dessa våningsplan.

Då beräknad ljudnivå på takterrassen är över riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats krävs i planen att *takterrass ska ha bullerskyddsplank med en höjd på minst 1,5 m längs alla sidor*. Med bullerskyddsskärmen är beräknad ekvivalent ljudnivå under riktvärdet 50 dBA på nästan hela takterrassen¹². Den blir då lämplig för placering av gemensamma uteplatser. Bullerskärmen bör vara genomsläpplig längs vissa delar för att inte påverka solinstrålning till terrassen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] är placerat längs östra kanten av planområdet för att säkra åtkomst till underjordiska ledningar samt dagvattenkulvert tillhörande VA-huvudmannen. Befintliga ledningsrätter kommer att behöva omprövas.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

¹² Bullerutredning, Tyréns, 2023

Planområdet är i dagsläget till stor del hårdgjort, men det utgör också en del av ett av de huvudsakliga avrinningsstråken för ytligt avledande av dagvatten.

Under planområdet finns kulverterade vattenledningar, som bl.a. avleder dagvatten från Umeås centrala delar.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen stor förändring i andelen hårdgjord yta inom planområdet. Ytliga rinnvägar genom planområdet måste finnas även efter planens genomförande, och hamnar huvudsakligen i stråket mellan den nya byggnaden och Scandic.

Kulverterad dagvattenledning i dimension 1000 mm som korsar fastigheten planeras att dimensioneras upp till 1400 mm för att klara framtida flöden.

Snöhantering

Snöhanteringen kommer även fortsatt att skötas av fastighetsägaren, som ansvarar för att snön kan hanteras inom fastigheten. Inom områden markerat med x kan dock servitut för allmän gångtrafik bildas, då blir kommunen ansvarig för snöhanteringen inom det område som servitutet avser.

Fri höjd på mer än 3,5 meter säkerställs mot gata för att inte hindra kommunens snöröjningsfordon.

El, fiber och tele

Befintliga serviskablar som idag matar Scandic-hotellet på fastighet Brage 7 ligger inom Brage 8 och kan komma att påverkas och behöva hanteras. Det åligger fastighetsägaren enligt nättjänsteavtalet att upplåta plats i mark samt bekosta den ombyggnation detta kräver. U-område finns i planen för bl.a. detta ändamål.

El, fiber och tele till den nya byggnaden kopplas på befintligt system.

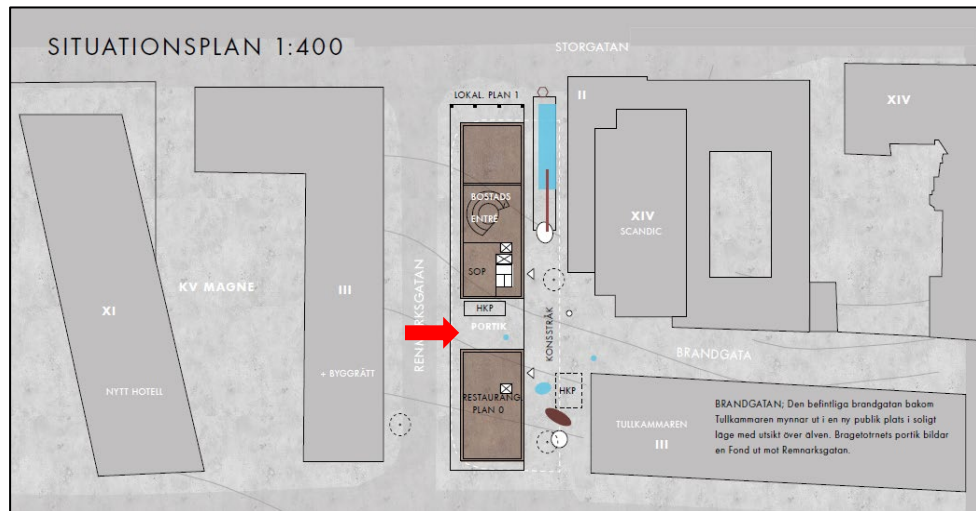
Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Förändringar och konsekvenser

Avfallshanteringen sker i portiken i byggnadens mitt och lastbil kan köra in från Renmarksplanaden, se figur 24.



Figur 24. Ur skissförslag Sandell Sandberg 2022.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under 2024. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden.

Utbyggnad av området ska föregås av en omfattande omläggning och förlängning av den kulverterade bäcken under fastigheten, vilket gör att byggstart troligtvis inte blir aktuellt förrän omkring år 2030.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen får laga kraft. En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis exploateringsavtal och avtal om markförvärv mellan exploatören och kommunen, avtal om parkeringsköp och avtal mellan VA-huvudman och markägare om villkor för åtkomst och återställande av mark för ledningsrätt.

Exploateringsavtal

Genom exploateringsavtal (enligt 6 kap. plan- och bygglagen), vilket är en form av genomförandevalt, regleras ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör när marken är privatägd. Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en exploatör eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploateringsavtal ingås innan detaljplanen antas.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Umeå kommun och exploatören innan detaljplanen får antas. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelser av kommunägd mark som i planen läggs ut som kvartersmark. Avtalet kommer att reglera ansvar och kostnadsfördelning för nödvändig fastighetsbildning för genomförandet av planen.

Tillräcklig friyta kan inte uppnås inom kvartersmarken för att möta kommunens krav på 1/6 av bostädernas BTA. Kompensation ska därför göras på allmän plats. Avtalet kommer att reglera var kompensations ska ske, vad som ska utföras, när det ska ske och vad kostnaden för åtgärden är.

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattar i huvudsak kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Renmarksplanen är allmän plats, för vilken kommunen är huvudman.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

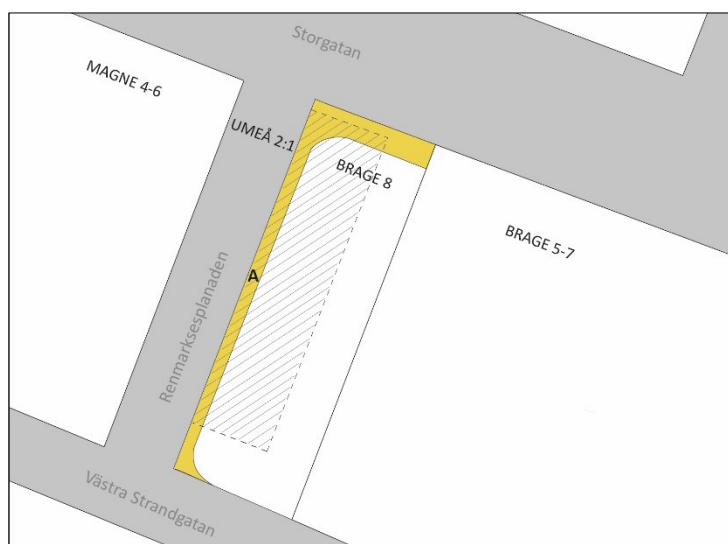
Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheten Brage 8 har idag rundade hörn och ligger inte i samma linje mot Storgatan som intilliggande fastighet. Detaljplanen möjliggör att hörnen och en bit trottoar (Markområde A, gulmarkerat i figur 25) mot Storgatan respektive Renmarksesplanaden överförs från Umeå 2:1 (kommunal gatumark) till Brage 8, för att inrymma byggnadens placering. De delar av trottoarerna som hamnar på privat mark ska genom servitut göras tillgänglig för allmän gångtrafik (x).

| Fastighet | Konsekvenser |
|-----------|--|
| Umeå 2:1 | Markområde A ska överföras från Umeå 2:1 till Brage 8. |



Figur 25. Fastighetsindelning i plan. Område A överförs från Umeå 2:1 till Brage 8. Skrafferad yta visar planerad byggnad.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av Lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller

upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättning till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

| Gemensamhetsanläggning | Konsekvenser |
|-------------------------------|---|
| Brage ga:1 | <p>Befintlig gemensamhetsanläggning som avser lastgata/entrégata. Deläggande fastigheter är Brage 5-7.</p> <p>Gemensamhetsanläggningen kvarstår i stort sett i sitt befintliga läge, men behöver förlängas 1,5 meter ut mot Renmarksesplanaden. Omprövning krävs.</p> |

Rättigheter

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att nyttja en brunn på, eller ta vägen över, annans fastighet. Det finns två typer av servitut: officialservitut och avtalsservitut.

Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregler av sökanden. Officialservitut gäller tills det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen. Vid bildande, ändring eller upphävande av servitut kan det bli aktuellt med ersättning, vilket bestäms i lantmäteriförrättningen.

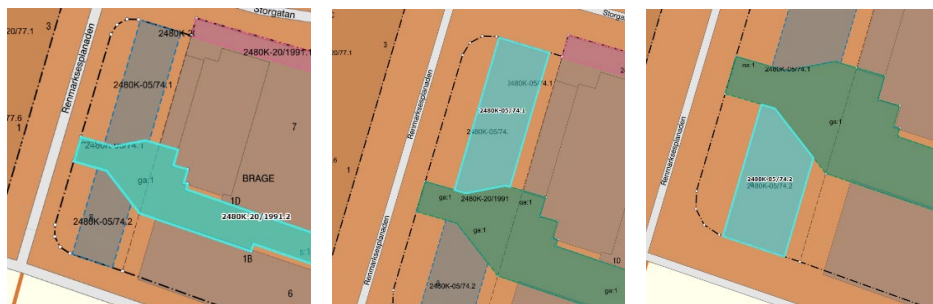
| Servitut | Förändringar och konsekvenser |
|------------------------|--|
| Områden markerat med x | Servitut för allmän gångväg ska bildas och kommer efter fastighetsreglering att belasta fastigheten Brage 8. |

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av Lantmäterimyndigheten.

För de ledningar som omfattas av markreservat i form av u-område kan ledningsrätt bildas med stöd av detaljplanen. Det sker på initiativ av respektive ledningshavare.

| Befintliga rättigheter | Konsekvenser och åtgärder |
|------------------------------|--|
| Ledningsrätt 2480K-20/1991.2 | Ledningsrätten avser VA-ledningar (se figur 26). Blir kvar i befintligt läge, men behöver förlängas 1,5 meter ut mot Renmarksplanaden. |
| Ledningsrätt 2480K-05/74.1 | Ledningsrätten avser vattenledning, avloppsledning (se figur 27). Detaljplanen innebär att ledningsrätten behöver omprövas för att i stället lokaliseras i det u-område som plankartan anger. Samtliga ledningsrätter bör hanteras i samma förrättning då det behöver klargöras hur utrymmet ska fördelas mellan olika ledningsägare. |
| Ledningsrätt 2480K-05/74.2 | Ledningsrätten avser Elledningar, optokablar, teleledning (se figur 28). Detaljplanen innebär att ledningsrätten behöver omprövas för att i stället lokaliseras i det u-område som plankartan anger. Samtliga ledningsrätter bör hanteras i samma förrättning då det behöver klargöras hur utrymmet ska fördelas mellan olika ledningsägare. |



Figur 26, 27 & 28.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintlig dagvattenkylvert under Brage 8 ska förlängas och ledningarna ska dimensioneras upp innan byggnation på fastigheten kan bli aktuell. Hur kostnaderna för dessa åtgärder ska fördelas och hur åtkomst ska säkras efter att kylverten är på plats regleras i särskilda avtal mellan byggherren och VA-huvudman.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägaren/exploatören:

- Markförvärv.
- Kompensationsåtgärder för friyta.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning och andra rättigheter.
- Kostnad för ledningsflytt och förlängning av dagvattenkylvert inom kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planen innehåller ingen tillkommande allmän platsmark och innebär därför inga kostnader för kommunen, utöver att fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service.

Kommunen får intäkter vid försäljning av mark på allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda, såsom VA-huvudman och andra ledningsägare etc.

- Kostnad för ledningsrätt.
- Kostnad för utbyggnad av ledningsnät.
- Intäkt för nya anslutningar.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Medverkande

Medverkande kommunala verksamheter:

Detaljplanering
Gator och parker
Bygglov
Lantmäteri
Mark och exploatering
Miljö- och hälsoskydd
Umeåregionens brandförsvär

Kommunala bolag:

Umeå Energi AB
Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)
Umeå Parkerings AB (UPAB)

Medverkande konsultbolag:

Tyréns
Sweco

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges