

**Ändring av detaljplan för fastigheten Laxen 31 m.fl.
(Konstnärligt campus)**

inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - granskningshandling			Diarienummer: BN-2018/01180
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2018:1732	Aktnummer:	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. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



Samråd

Planförslaget samråds 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 två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Om ändring av detaljplaner.....	1
Upplysningar.....	1
Planens syfte.....	2
Plandata.....	2
Ställningstaganden.....	3
Riksintressen.....	3
Strandskydd.....	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	3
Planförfarande.....	4
Samrådskrets.....	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	6
Detaljplaner.....	6
Förutsättningar och förändringar.....	7
Befintliga planbestämmelser.....	7
Platsens förutsättningar – kulturmiljö och stadsbild.....	12
Dagvatten.....	22
Genomförandefrågor.....	24
Genomförandetid.....	24
Medverkande.....	24
Källor.....	24

Planens huvuddrag

Gällande detaljplan för Laxen 31 m.fl. inom Öst på stan, Umeå kommun (2480K-P09/37) omfattar totalt fyra fastigheter, Laxen 31, Laxen 46, Laxen 48 samt del av Umeå 2:1. Denna planändring berör den del av detaljplanen som utgörs av fastigheten Laxen 48, vilken ses markerad i rött i figur 1.

Intentionerna med ändringen är att ändra bestämmelsen för hur byggnadsverk får placeras inom fastigheten samt att förtydliga bestämmelsen för utnyttjandegrad, vilken styr hur stor del av fastigheten som får bebyggas. Ändringen möjliggör för en friare placering av byggnadsverk samt förtydligar att byggnadsverk med en totalhöjd som inte överskrider 5,1 meter över nollplanet kan uppföras utöver dessa 50 %. Ändringen säkerställer tidigare intentioner att skapa ett konstnärligt campus och lokaler för utbildning, kultur och kontor samt att ursprunglig plans syfte uppfylls, avseende att säkerställa utblick från kvarteret Riddarborgen.

Intentionerna med ändringen är även att säkerställa en god hantering av dagvatten samt att bekräfta rådande förhållanden på platsen med utfart mot Östra strandgatan genom att upphäva delar av gällande utfartsförbud längs med Östra strandgatan och ersätta detta med bestämmelse om att endast en utfart får anordnas utmed aktuell sträcka.

Planhandlingar

- Reviderad plankarta med ändringar
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan 2480K-P09/37
- Ursprunglig plankarta för detaljplan 2480K-P09/37
- Ursprunglig planbeskrivning för detaljplan 2480K-P09/37 med bilagor

Om ändring av detaljplaner

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har fått laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har

gjorts kan redovisas i planbeskrivningen till ändringen. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts kan redovisas i planbeskrivningen till ändringen.

Upplysningar

Denna planbeskrivning hanterar endast frågor kopplade till ändringen av gällande detaljplan. Planbeskrivningen biläggs gällande planbeskrivning när detaljplaneändringarna har fått laga kraft.

Vidare utgör den plankarta som upprättas i samband med denna ändring av detaljplan ett tillägg till plankarta för ursprunglig detaljplan och omfattar endast de ändringar som här avses.

Detta innebär att de planhandlingar som upprättas i och med denna ändring bestående av plankarta och planbeskrivning utgör ett tillägg till gällande detaljplan och ska läsas tillsammans när detaljplaneändringen har fått laga kraft. För tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Planens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ändra och tydliggöra gällande planbestämmelser avseende utnyttjandegrad och placering. Syftet med ändringen är även att säkerställa tidigare intentioner att skapa ett konstnärligt campus och lokaler för utbildning, kultur och kontor.

Syftet är även att säkerställa siktlinjer och transparens mellan Ume älv och ovanliggande kvarter Riddarborgen och Döbelns park.

Intentionerna med ändringen är att säkerställa en god hantering av dagvatten samt att bekräfta rådande förhållanden på platsen med utfart mot Östra strandgatan genom att upphäva delar av planlagt utfartsförbud längs med Östra strandgatan och ersätta detta med bestämmelse om att endast en utfart får anordnas utmed aktuell sträcka.

Plandata

Stadsdel: Öst på stan.

Detaljplanens totala area: 55 960 m² (vit yta i figur 1).

Area på planområde som berörs av planändringen: 9 600 m² (röd yta i figur 1).

Avstånd till Rådhusorget: Gångavstånd cirka 600 meter.

Markägoförhållanden: Den del av detaljplanen som berörs av ändringen utgörs av fastighet Laxen 48 och är i privat ägo.

Vattenområden: Planändringen omfattar inget vattenområde. 13 000 m² av gällande planområde omfattar del av Ume älv.



Figur 1. Ortofoto där gällande detaljplans totala utbredning ses markerad i vitt. Markerad i rött ses den del av detaljplanen som berörs av ändringen, vilken utgörs av fastighet Laxen 48.

Ställningstaganden

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen. Det kan exempelvis vara områden som innehåller naturvärden eller kulturvärden som är så ovanliga att de bedöms som viktiga för hela landet. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3 – 4 kapitlet miljöbalken. 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.

Planområdet för ändringen omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet för gällande detaljplan gränsar till riksintresset för hamnar.

De ändringar av detaljplan som avses med detta planförslag och dess påverkan på riksintresset behandlas i tillämpliga delar i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att planförslaget inte medför någon negativ påverkan på riksintresset. För övriga delar av detaljplanen som ej avses i denna ändring behandlas påverkan på riksintresse i gällande detaljplan (2480K-P09/37). Läs mer om detta planförslags påverkan på riksintresset under *Platsens förutsättningar – kulturmiljö och stadsbild*.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. Vid ändring av en detaljplan återinträder eller inträder inte strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny plan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på detta ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget

miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Utifrån genomgången har bedömningen gjorts att planändringen vid stora skyfall, innebär en *risk för påverkan* på dagvattenhantering, översvämning, geologi/hydrologi samt ändrad påverkan till följd av klimatförändringar, vilket innebär att faktorn ska hanteras i planbeskrivningen. Utöver detta görs även bedömningen att planens påverkan på kulturmiljö och stadsbild ska hanteras i planbeskrivningen.

Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

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

”Länsstyrelsen har fått tillfälle att yttra sig över behovet att upprätta en miljöbedömning enligt PBL och MKB- förordningen för rubricerad fastighet.

Länsstyrelsen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Pga. planområdets känsliga läge gällande stadsbild och kulturmiljö av riksintresse, önskar länsstyrelsen en informationsträff om ändringarna innan samrådshandlingarna är klara för utskick”.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 28 augusti – 19 september 2019.

Planförfarande

Enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan bedöms planändringen inte innebära betydande miljöpåverkan (se rubrik *Undersökning om betydande miljöpåverkan*). Utöver detta har bedömningen gjorts att planändringen inte är av betydande intresse för allmänheten. Då planändringen även är förenligt med *Översiktsplan Umeå Kommun – fördjupning för de centrala stadsdelarna* handläggs ändringen av detaljplan med standardförfarande, enligt PBL (2010:900).

Samrådsrets

Kartan i figur 2 redovisar planändringens ungefärliga samrådsrets inom vit markering. Bedömningen har gjorts att fastighetsägare samt andra aktörer inom det utpekade området kan beröras av planändringen.



Figur 2. Bild som visar den ungefärliga samrådsretsens markerat i vitt.

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I gällande *Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen år 2011) pekas området ut som ett omvandlingsområde såväl som ett viktigt område för stadens möte med älven (se figur 3 där det aktuella området ses markerat i gult till väster i kartan). Planändringen är förenligt med översiktsplanens intentioner.



Figur 3. Utsnitt från gällande *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för de centrala stadsdelarna* där olika områden som markerar översiktsplanens övergripande intentioner ses. Aktuellt planområde inrymms inom gult markerat omvandlingsområde till vänster i bild.

Detaljplaner

Planändringen omfattar *Detaljplan för Laxen 31 m.fl. inom Öst på stan, Umeå kommun* (2480K-P09/37) fick laga kraft 2009-07-16. Detaljplanens genomförandetid utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft. Detta innebär att genomförandetiden för gällande detaljplan har utgått 2019-12-31.

Syftet med gällande plan är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av ett konstnärligt campus och lokaler för utbildning, kultur och kontor som stärker det älvsnära kulturstråket mot stadens centrum.

Syftet är också att säkerställa möjlighet till olika verksamheter. Kontor får dock inte överstiga 70 % av byggnadernas bruttoarea.

Vidare är syftet att byggnadernas placering och utformning, liksom material och kulörer, ska anpassas till den befintliga miljön samt att befintliga förhållanden, bl.a. för att säkerställa i översiktsplanen konstaterade kulturmiljövärden, ska bekräftas.

Syftet är också att säkerställa utblick från kvarteret Riddarborgen.

Ändringen är förenlig med gällande detaljplans syfte, vilket är en förutsättning för att en ändring ska kunna genomföras.

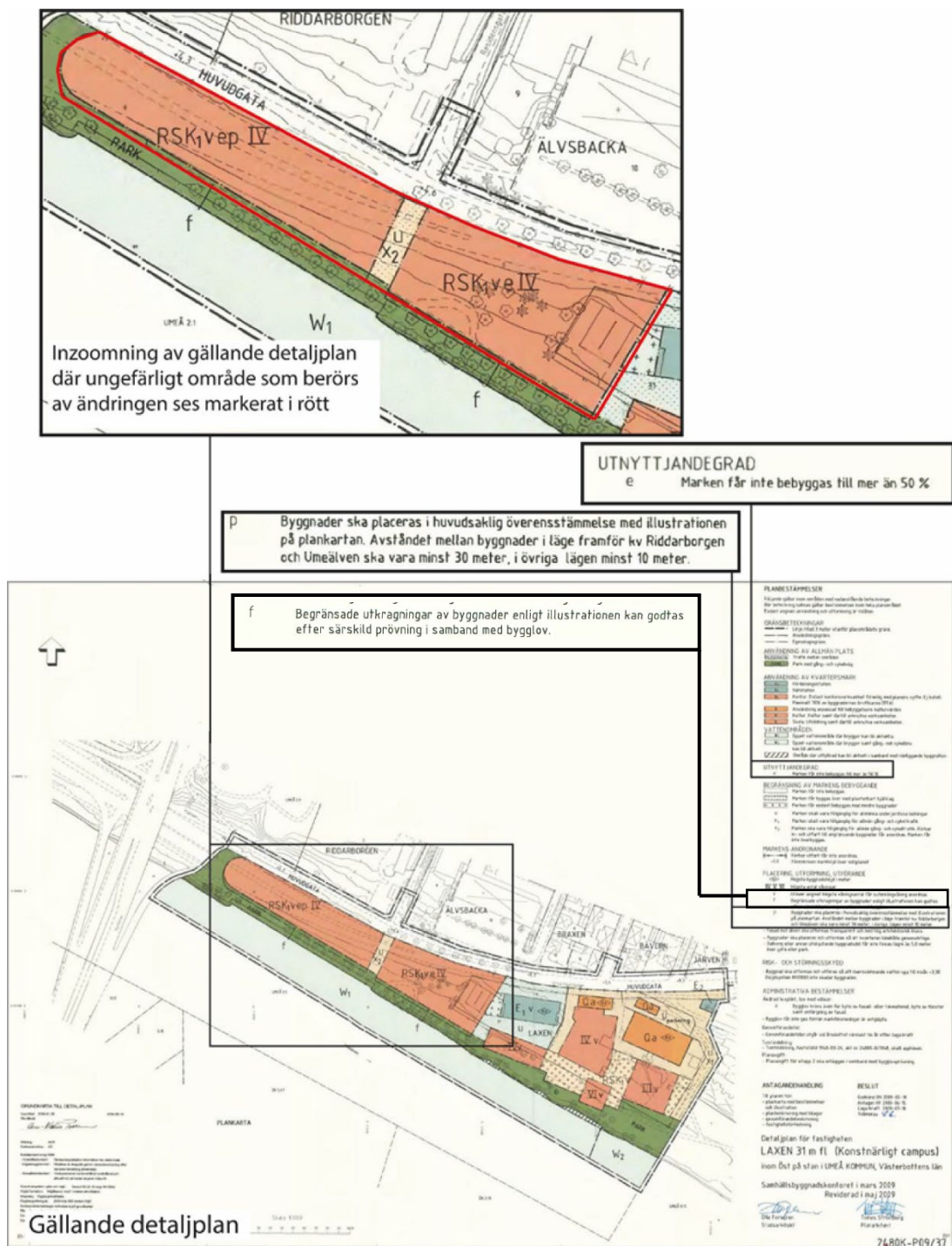
Förutsättningar och förändringar

Nedan beskrivs platsens förutsättningar samt vilka förändringar som planändringen medför. När planbestämmelser beskrivs anges bestämmelsens beteckning inom hakparenteser med fetmarkerad text.

Befintliga planbestämmelser

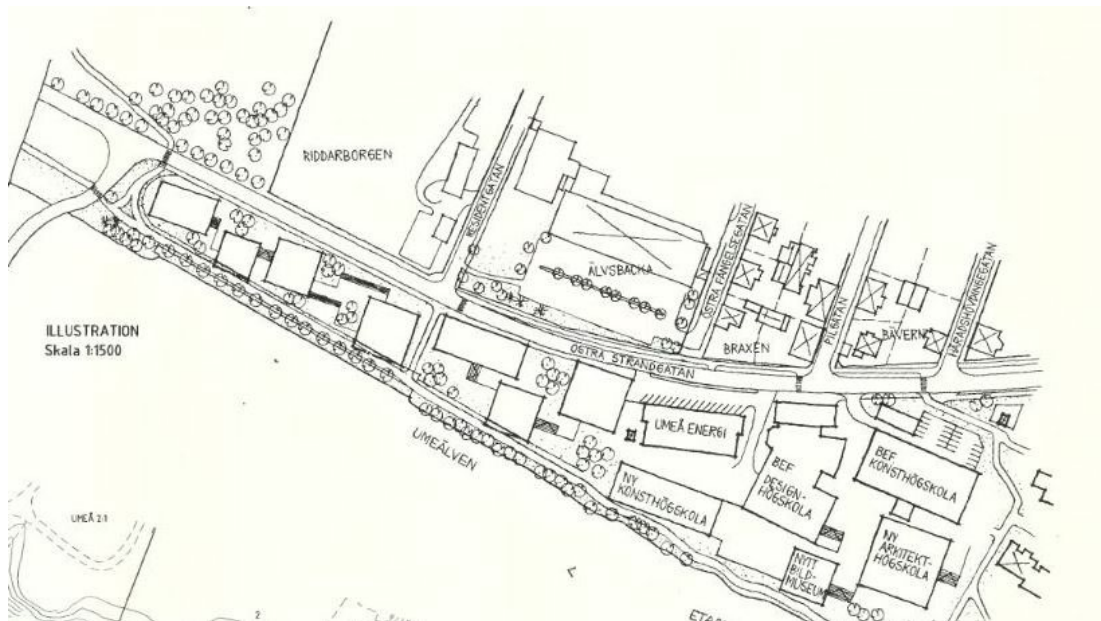
I figur 4 ses den gällande detaljplanen, innan ändringen som detta planförslag medför. Figurens övre bild visar en förstöringsruta där den yta som berörs av ändringen i detta planförslag är markerad i rött. Figuren visar även tre ytterligare förstöringsrutor med de bestämmelser som genom planförslaget avses att ändras **[e]**, **[f]** och **[p]**.

Ytan i gällande detaljplan som berörs av ändringen (se röd markering i figur 4) är planlagt som kvartersmark för *Kultur samt därtill knutna verksamheter* **[R]**, *Skola, utbildning med därtill knutna verksamheter* **[S]** samt *Kontor, endast kontorsverksamhet förenlig med planens syfte. Ej hotell. Maximalt 70 % av byggnaders bruttoarea (BTA)* **[K₁]**.



Figur 4. Gällande detaljplan (längst ner) med inzoomning över det område som berörs av ändringen (markerat i rött i inzoomningen överst i bild), samt inzoomningar över de ursprungliga bestämmelserna [e], [f] och [p] som ändringen avser.

Byggnader får uppföras i högst fyra våningar. Utöver angivet högsta våningsantal får suterrängvåning anordnas [v]. Marken får inte bebyggas till mer än 50 % [e] och Byggnader ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen på plankartan (se borttagen illustration i figur 5). Avståndet mellan byggnader i läge framför kv Riddarborgen och Umeälven ska vara minst 30 meter, i övriga lägen minst 10 meter [p]. Begränsade utkragningar av byggnader enligt illustrationen kan godtas efter särskild prövning i samband med bygglov [f].



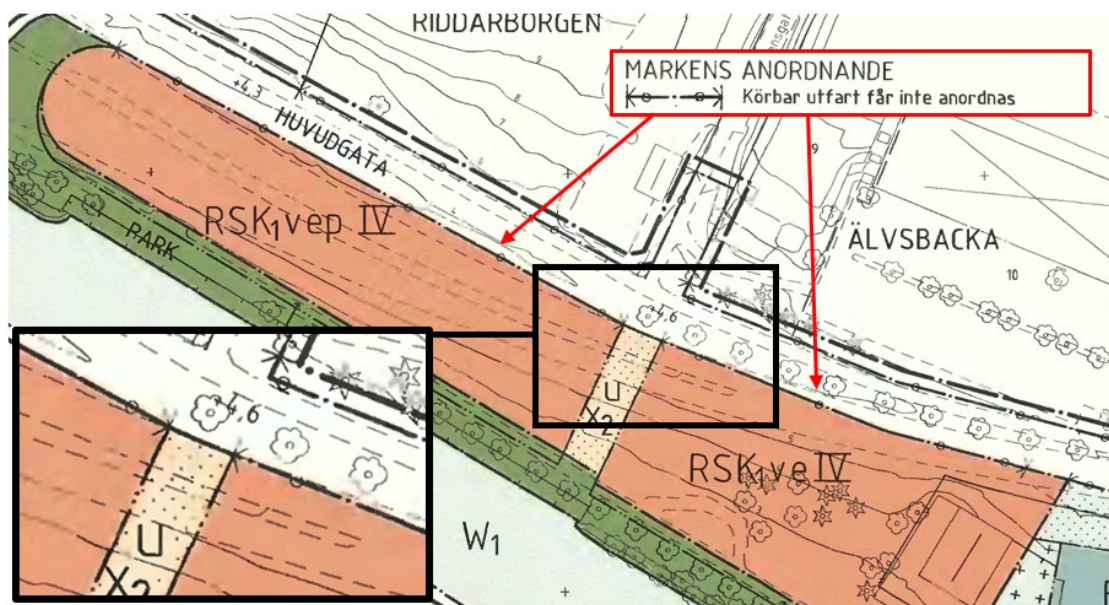
Figur 5. Illustration på plankarta för gällande detaljplan. Illustrationen tas bort i samband med aktuell ändring.

Genom kvartersmarken löper ett stråk med prickad mark där marken inte får bebyggas. Inom denna yta ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar [u] samt tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Körbar in- och utfart till angränsande byggnader får anordnas. Marken får inte överbyggas [x2].

För hela detaljplanen gäller generellt att:

- Fasad mot älven ska utformas transparent och med hög arkitektonisk klass
- Byggnader ska placeras och utformas så att kvarteren bibehålls genomsiktliga
- Balkong eller annan utskjutande byggnadsdel får inte finnas lägre än 5,0 meter över gata eller park
- Byggnad ska utformas och utföras så att översvämmande vatten upp till nivå +3,38 (höjdsystem RH2000) inte skadar byggnaden
- Bygglov får inte ges förrän markföroreningar är avhjälpta
- Planavgift för etapp 2 ska erläggas i samband med bygglovsprövning

Utöver detta gäller utfartsförbud längs med stora delar av Östra strandgatan. Utfartsförbudet regleras genom planbestämmelse avseende markens anordnande. Körbar utfart får inte anordnas (se figur 6). Utfartsförbudet gäller längs med hela kvartersmarken av det område som berörs av planändringen förutom den del som är planlagd som [u] och [x2] där inget utfartsförbud gäller, se förstöringsruta i figur 6.



Figur 6. Del av gällande detaljplan som visar utfartsförbud längs med Östra Strandgatan, samt förstoring över det område där utfartsförbud inte gäller.

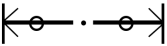
Förändringar och konsekvenser

Planändringen omfattar omformulering av planbestämmelser avseende utnyttjandegrad [e], placering [p] och utformning [f], samt införande av två nya bestämmelser gällande markens anordnande och vegetation [n₁] och [n₂]. Delar av det utfartsförbud som gäller längs med Östra Strandgatan upphävs och den tillkommande bestämmelsen [n₂] medger att endast en utfart får anordnas utmed aktuell sträcka.

Ändringen innebär fortsatt att byggnadsarean inte får vara mer än 50 % av markområdet. Ändringen innebär vidare att uppförande av byggnadsverk med en totalhöjd inte överstiger +5,1 meter över nollplanet får uppta mer än 50 % av marken samt att byggnaders placering ej behöver följa den borttagna illustration som fanns på gällande detaljplans plankarta. Utöver detta skapar ändringen förutsättningar för en god hantering av dagvatten och bekräftar befintliga förhållanden på platsen med utfart mot Östra Strandgatan genom att upphäva delar av gällande utfartsförbud och med bestämmelse om att endast en utfart får anordnas. De bestämmelser som avses och dess föreslagna ändring, samt ny bestämmelse avseende markens anordnande och vegetation redovisas i tabell 1. Efter tabellen följer en förklaring av respektive ändring.

Tabell 1. Redovisning över de planbestämmelser som avses att ändras. Utöver detta redovisas en ny tillkommande bestämmelse som inte ersätter någon tidigare bestämmelse.

Beteckning	Bestämmelse innan ändring (bestämmelse utgår)	Bestämmelse efter ändring
[e]	Marken får inte bebyggas till mer än 50%.	Marken får inte bebyggas till mer än 50%, utöver detta får byggnadsverk med en totalhöjd

		som inte överstiger + 5,1 meter över nollplanet anordnas.
[f]	<i>Begränsade utkragningar av byggnader enligt illustrationen kan godtas efter särskild prövning i samband med bygglov.</i>	Begränsade utkragningar av byggnader kan godtas efter särskild prövning i samband med bygglov.
[p]	<i>Byggnader ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen på plankartan. Avståndet mellan byggnader i läge framför kv. Riddarborgen och Umeälven ska vara minst 30 meter, i övriga lägen minst 10 meter.</i>	Avståndet mellan byggnadsverk i läge framför kv Riddarborgen ska vara minst 30 meter, i övriga lägen minst 10 meter. Bestämmelse om avstånd gäller ovanför +5,1 meter över nollplanet.
[n ₁]		Höjdsättning av allmänt tillgänglig gång- och cykelväg ska ske så att dagvatten från Östra Strandgatan kan avledas med självfall mot allmän platsmark.
[n ₂]		Endast en utfart får anordnas mot Östra Strandgatan.
	<i>Körbar utfart får inte anordnas. Observera att bestämmelsen fortfarande är aktuell för oberörda delar i plankartan.</i>	Bestämmelsen upphävs endast på markerade delar i plankartan.

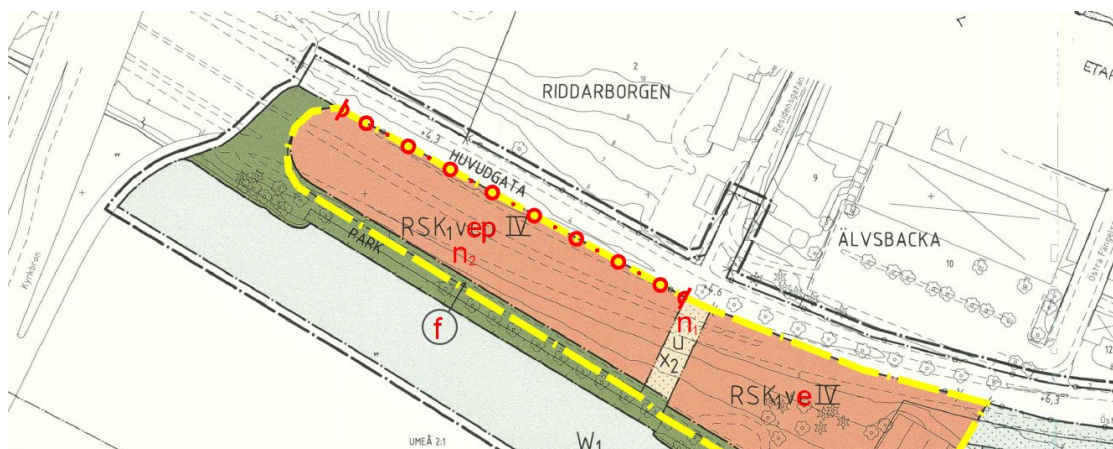
Ändringen avseende utnyttjandegrad **[e]** ändras i syfte att förtydliga att uppförande av byggnadsverk kan ske utöver 50 %, detta möjliggör för större byggrätt än vad gällande detaljplan medger, utan att påverka de visuella kopplingarna mellan Ume älv och ovanliggande kvarter Riddarborgen. Ny föreslagen formulering anses säkerställa tidigare intentioner att genom reglering av utnyttjandegrad, säkerställa genomsiktighet och möjlighet till utblickar mellan kvarteret Riddarborgen och Ume älv.

Ändringen avseende placering **[p]** ändras i syfte att förtydliga att uppförande av byggnadsverk under + 5,1 meter över nollplanet kan ske utan att det påverkar de visuella kopplingarna mellan Ume älv och kvarteret Riddarborgen. Syftet är även att skapa en större flexibilitet för byggnadsverkens placering och utformning.

Bestämmelsen avseende höjdsättning av mark **[n₁]** införs i syfte att skapa förutsättningar för en god dagvattenhantering i området. Detta då kommunens skyfallskartering, som genomförts efter gällande plans antagande, visar att det vid kraftiga skyfall kan uppstå stora vattenflöden längs med Östra strandgatan. Läs mer om bestämmelsen under avsnittet *Dagvatten*.

Bestämmelsen *Körbar utfart får inte anordnas*, upphävs i vissa delar och ersätts med en bestämmelse om att endast en utfart får anordnas mot Östra Strandgatan **[n₂]**. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintliga förhållanden för utfart. De ytor

där utfartsförbudet upphävs och som ersätts av ny bestämmelse presenteras i figur 7.

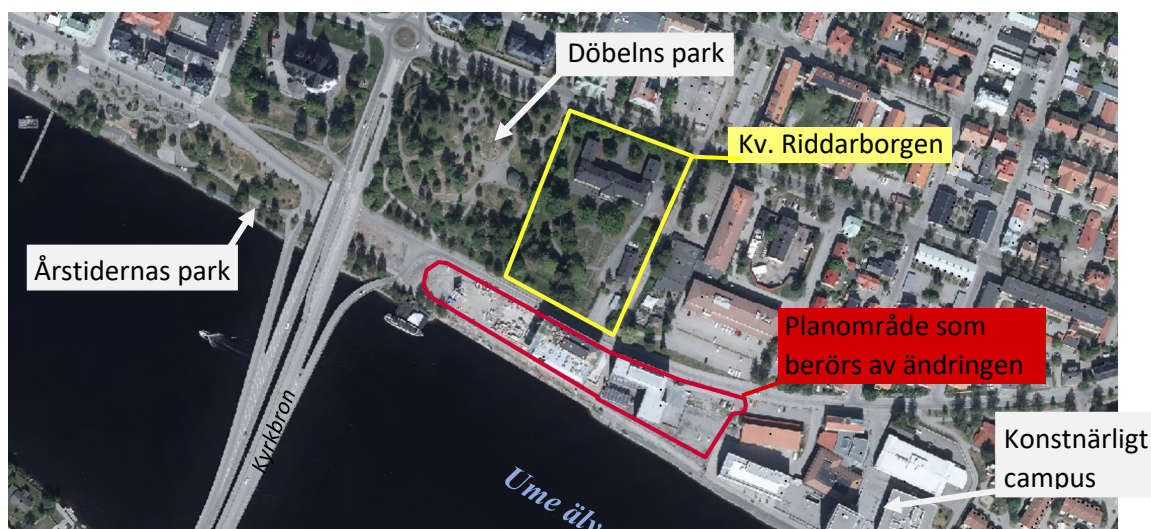


Figur 7. Urklipp från plankartan där utfartsförbudet är borttaget (röd gränsdragning bestående av cirklar och prickar). Observera att gul gränsdragning utgör planområde som berörs av ändring av detaljplan.

Platsens förutsättningar – kulturmiljö och stadsbild

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och utgör en del av stadens älvsnära kulturstråk. En kulturmiljö av riksintresse tar utgångspunkt i begreppet kulturhistoriskt värde, vilket innebär att detaljplanen bör utformas med hänsyn till, och i samspel med, dessa värden. Riksintressets värden tar sig flera uttryck där bland annat stadsbilden och dess fasad mot älven utgör ett av dessa.

Söder om planområdet löper ett stråk av planlagd parkmark. Inom detta stråk ligger också strandpromenaden som, via Årstidernas park i väster och konstnärligt campus i öster, knyter ihop den centrala stadskärnan med stadens östra delar. Norr om planområdet ligger bland annat Döbelns park och kvarteret Riddarborgen (se figur 8), som båda utgör viktiga inslag i Umeås stadsbild.



Figur 8. Planområdets läge (markerat i rött) i förhållande till kvarteret Riddarborgen (markerat i gult), Döbelns park, Årstidernas park, samt Kyrkbron och Ume älv.

Kvarteret Riddarborgen inrymmer Länsresidenset, vilken utgör en av stadens symbolbyggnader ur ett kulturhistoriskt perspektiv, såväl som ett statligt byggnadsminne.

Byggnadsminnet beskrivs enligt nedan;

Hela kvarteret vid Umeå residens har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Residenset i Umeå representerar det sena 1800-talets statliga institutionsbyggande i och med att det uppfördes särskilt för sin funktion som länsresidens. Det har stort värde i Umeås stadsbild, som utgår från tidiga esplanad- och trädgårdskvartersplaner från slutet av 1800-talet och det tidiga 1900-talet. Den samtidigt anlagda parken runt byggnaderna representerar genom det långvariga statliga ägandet en betydelsefull del av Sveriges historia och nationella kulturarv. Parken har idag ett stort och värdefullt trädbestånd, varav vissa är ovanliga för regionen.

Väster om kvarter Riddarborgen och Länsresidenset ligger Döbelns park som är en av Umeås första parker och tillkom år 1865 då den dåvarande landshövdingen upplät en del av residenstomten till allmän promenadplats. I Figur 9 ses olika vyer från Döbelns park ner mot planområdet. Både Länsresidenset och dess omgivande parker mot älven har stort kulturhistoriskt värde och utgör viktiga värdekärnor för riksintresset.



Figur 9. Olika vyer från Döbelns park mot Ume älv.

Söder om planområdet ligger Ume älv som även den utgör en viktig del i stadsbilden. I planområdets närhet ligger således ett flertal stora värdekärnor med det kulturhistoriskt värdefulla kvarteret Riddarborgen med kringliggande parkområden i norr, såväl som Ume älv i söder. Det är av stor vikt att det även fortsättningsvis finns

kopplingar och ges möjlighet till utblickar från Döbelns park och Länsresidenset mot Ume älv och vice versa.

Förändringar och konsekvenser

I Figur 10 ses planområdet från älvssidan. I figuren ses även det frodiga stråk norr om planområdet som i viss mån utgör en visuell barriär mellan älven och det något högre belägna kv. Riddarborgen samt Döbelns park, främst under sommartid när trädens lövkronor brer ut sig.

Ändringen avseende utnyttjandegrad [e] möjliggör för att marken inte får bebyggas till mer än 50%, utöver detta får byggnadsverk med en totalhöjd som inte överstiger + 5,1 meter över nollplanet anordnas samt att byggnaders placering ej behöver följa den borttagna illustration som fanns på gällande detaljplans plankartan. I den nedre bilden i Figur 10 ses en röd markering vilken redovisar den ungefärliga höjden (+5,1 meter över nollplanet) för möjliga byggnadsverk.



Figur 10. Bild ovan: Vy från Ume älv över ungefärligt område som omfattas av gällande detaljplan samt befintlig bebyggelse inom området. Bild nedan: Inzoomning över ungefärlig del av det område som berörs av ändringen. Bilden visar även det frodiga stråk norr om planområdet som utgörs av växtligheten i Döbelns park och kv. Riddarborgen och som i viss mån utgör en visuell barriär mellan älven och den bakomliggande parken och Länsresidenset. Utöver detta visar röd markering i bilden den ungefärliga höjden på byggnadsverk som planändringen möjliggör för.

Som ses i figur 9 och 10 ligger Döbelns park något högre belägen än planområdet. Bedömningen görs att byggnadsverk med en totalhöjd som understiger +5,1 meter över nollplanet (och således inte överstiger röd markering i bild i figur 10) inte

påverkar genomsiktligheten och de visuella kopplingarna mellan de två värdekärnorna.

På grund av att transparensen mellan Ume älv och Länsresidenset/Döbelns park är en del av den ursprungliga planens syfte, och därför är en viktig faktor att beakta, bör även eventuella räcken som anordnas ovan byggnadsverk utformas i genomsiktligt material för att säkerställa transparensen där emellan.

Planändringen medför även en något friare placering av byggnadsverk som överstiger +5,1 meter över nollplanet då bestämmelsen avseende placering [p] ändras i sin ordalydelse till att byggnadsverk inte behöver placeras i enlighet med illustrationen på gällande detaljplans plankarta. Ändringen innebär att byggnadsverk inte behöver placeras enligt illustrationen (figur 5), men dock ska de fortfarande placeras med ett avstånd om minst 30 meter i läge framför kv. Riddarborgen och minst 10 meter framför Döbelns park. Detta innebär att byggnadsverk som överstiger +5,1 meter över nollplanet (röd linje i figur 10) ges en friare placering än gällande detaljplan samtidigt som möjligheterna till siktlinjer och utblickar mellan ovanliggande kvarter och Ume älv fortfarande kvarstår. I förhållande till vad gällande detaljplanplan medger görs bedömningen att den friare placeringen, dock med kvarvarande minimumkrav på 10 eller 30 meters avstånd mellan byggnadsverk, samt att marken inte får bebyggas till mer än 50%, utöver detta får byggnadsverk med en totalhöjd som inte överstiger + 5,1 meter över nollplanet anordnas, inte påverkar riksintresset eller möjligheterna till utblickar på något negativt sätt samt inte mer än gällande detaljplan.

Illustrationer

För att illustrera och tydliggöra planändringens påverkan på bland annat stadsbild och genomsiktighet, jämfört med vad gällande detaljplan medger, har ett flertal illustrationer tagits fram. Illustrationerna visar planområdet från fem olika vyer, vilka presenteras i figur 11 som position A *Teg*, B *Kyrkbron*, C *Döbelns park*, D *Döbelns Park/Kv. Riddarborgen* och E *Kv. Riddarborgen*. Illustrationsvyernas placering har valts i samråd med Länsstyrelsen, vilka har till uppgift att bevaka att riksintressen tillgodoses i den fysiska planeringen.



Figur 11. Ortofoto över vilka positioner som samtliga illustrationsvyer fotograferats från. Ungefärlig del av planområde som berörs av ändringen ses markerad med vit linje.

Illustrationerna presenteras i figur 12– 16 där varje position även redovisar två alternativ (A1, A2, B1, B2 osv.) där 1 visar illustration över byggnaders placering i enlighet med illustrationen i gällande detaljplan och där 2 visar illustration över tänkt bebyggelse och hur planområdet kan bebyggas i och med denna planändring. Den östra delen är idag bebyggd likt den byggnad som illustreras i A2 och B2. Detta



innebär att bebyggelse enligt A1 inte är möjlig om inte befintligt hus rivs.

Figur 12. Vy från punkt A, teg. A1 visar bebyggelses placering i enlighet med illustration i gällande detaljplan och A2 visar hur byggnader kan placeras i enlighet med planändringen.

B1.



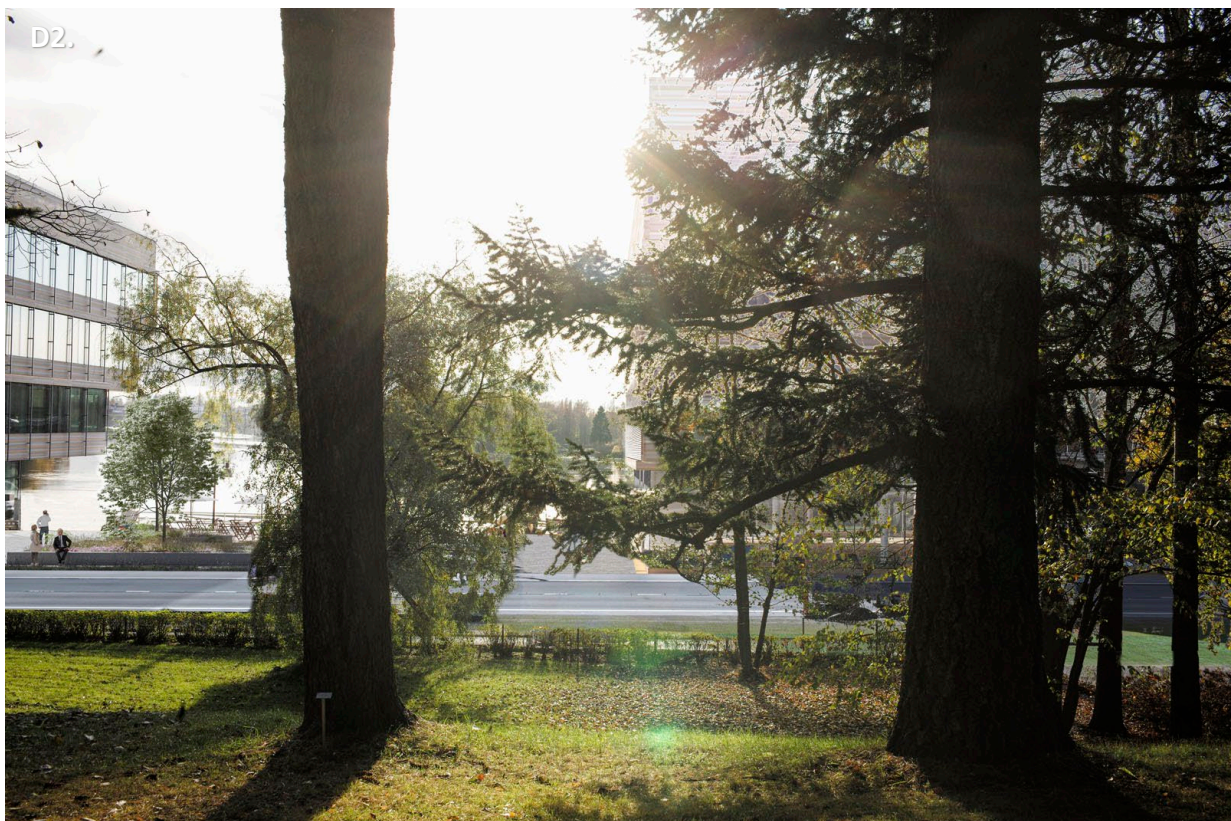
B2.



Figur 13. Vy från punkt B, Kyrkbron. B1 visar bebyggelses placering i enlighet med illustration i gällande detaljplan och B2 visar hur byggnader kan placeras i enlighet med planändringen.



Figur 14. Vy från punkt C, Döbelns park. C1 visar bebyggelses placering i enlighet med illustration i gällande detaljplan och C2 visar hur byggnader kan placeras i enlighet med planändringen.



Figur 15. Vy från punkt D, Döbelns Park/Kv. Riddarborgen. D1 visar bebyggelses placering i enlighet med illustration i gällande detaljplan och D2 visar hur byggnader kan placeras i enlighet med planändringen.



Figur 16. Vy från punkt E Kv. Riddarborgen. E1 visar bebyggelses placering i enlighet med illustration i gällande detaljplan och E2 visar hur byggnader kan placeras i enlighet med detta planförslag. Illustrationen visar också den utformning som pågående entreprenadarbete i gällande bygglov syftar till med en publik platsbildning som utgör länk mellan älvslandskapet och kv. Riddarborgen. Platsen nås såväl från Östra Strandgatan som från strandpromenaden med trappor.

Illustrationerna i figur 12– 16 visar planändringens påverkan på stadsbild och visuella kopplingar i jämförelse med om byggnader placeras i enlighet med den borttagna illustrationen i gällande detaljplan. Detta är viktiga aspekter då planändringen inte ska motverka gällande detaljplans syfte utan också skapa förutsättningar att kunna förstärka möjligheten till vidare siktlinjer och samband mellan älvskapet och Döbelns park.

I förhållande till vad gällande detaljplan medger, görs bedömningen att planändringen inte medför någon ytterligare inskränkning i siktlinjer eller negativ påverkan på de visuella kopplingarna mellan Ume älv och ovanliggande kvarter. Inte heller stadsbilden anses påverkas på ett negativt sätt av planändringen, jämfört med gällande detaljplan. I figur 17 illustreras den maximala byggrätten som planändringen möjliggör för.



Figur 17. Ortofoto med maximal byggrätt utritad i orange.

Dagvatten

Enligt kommunens skyfallskartering kan stora vattenflöden uppstå norr om planområdet vid kraftiga skyfall, så kallade 100-års regn. Eftersom planändringen förtydligar tolkningen av hur byggnadsverk får byggas möjliggör planändringen för uppförande av byggnadsverk på större yta än gällande detaljplan. Detta medför att planändringen möjliggör för viss ökning av hårdgjorda ytor jämfört med gällande detaljplan. Detta kan medföra att hanteringen av dagvatten påverkas något. I undersökningen om betydande miljöpåverkan bedömdes därför att dagvattenhanteringen ska behandlas i planändringen för att säkerställa en god dagvattenhantering.

Figur 18 visar kommunens skyfallskartering över 100-års regn inom planområdet och dess närhet. Enligt karteringen kan det, vid 100-års regn, samlas relativt stora mängder vatten längs med Östra strandgatan som löper längs med planområdet i norr. Ytan utgörs av asfalterad yta med en mindre svacka där två dagvattenbrunnar finns placerade (se bild i figur 18) och dit ytvattenavrinning sker från Residensgatan och de östra delarna av Strandgatan.

Skyfallskarteringen visar även på att det vid 100-års regn kan uppstå relativt stora vattenflöden längs med Residensgatans förlängning som löper inom planområdet och ner mot Ume älv. Denna yta utgörs dels av en garagedfart och dels en gång- och cykelväg inom kvartersmark (se figur 18).



Dagvattenbrunnar längs Östra strandgatan där vatten samlas enligt skyfallskartering

Figur 18. Ovan: skyfallskartering vid 100-års regn med planområde som berörs av planändringen markerat i rött. Nedan: Förklarande fotografier från platsen som visar hur det ser ut idag och där dagvatten ska hanteras.

Förändringar och konsekvenser

Vid normalbelastning hanteras dagvatten inom planområdet på ett tillfredsställande sätt utan att påverka strandlinjen /kajen, och befintliga utlopp av dagvattensystemet kan då nyttjas.

För att hantera de flöden som uppstår vid mycket kraftiga skyfall och förhindra att dagvatten strömmar ner i garagedfart, planläggs kvartersmarken som ligger i Residensgatans förlängning med *Höjdsättning av allmänt tillgänglig gång- och cykelväg ska ske så att dagvatten från Östra Strandgatan kan avledas med självfall mot allmän platsmark [n₁]*.

Inom denna yta, mot Östra Strandgatan, bör den allmänt tillgängliga gång- och cykelvägen (GC-väg) som löper parallellt med garagedfarten höjdsättas så att GC-väg ligger lägre i förhållande till garagedfart samt att GC-väg ges en lämplig lutning i riktning ner mot älven. På detta sätt kan dagvattnet vid 100-års regn hanteras genom att vattenflöden styrs längs med GC-väg mot allmän platsmark och vidare

mot Ume älv. Vid höjdsättning ska även möjligheterna till en god vinterväghållning av planområdet såväl som av Östra Strandgatan beaktas.

Genomförandefrågor

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan (2480K-P09/37) har löpt ut 2019-12-31.

Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Detta innebär att det inom det område där detaljplanen ändrats kommer att finnas genomförandetid för vissa planbestämmelser trots att genomförandetiden för den ursprungliga planen har gått ut.

Genomförandetiden för de bestämmelser som avses i denna ändring är fem år från den dag som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Medverkande

Clara Ganslandt, Detaljplanering Umeå kommun
Villiam Brännström, Detaljplanering Umeå kommun
Per Hänström, Miljö och hälsoskydd Umeå kommun
Erland Jonsson, Gator och Parker Umeå kommun
Conny Persson, VAKIN

Källor

Bilder: Kommunen om inget annat anges
Ortofoto: Lantmäteriet om inget annat anges

Detaljplanering, Umeå kommun, mars 2025.