

## Detaljplan för fastigheterna Skruven 1 och 2 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Skruven 1 och 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamheter som till exempel kontor, handel och restaurang. Syftet är också att detaljplanen, genom möjliggörande av centrumskapande verksamheter och bostäder i centralt läge, ska främja en levande stadsmiljö tillsammans med omgivande kvarter och förstärka gatumiljöerna på kringliggande gator genom uppglasade bottenvåningar, markerade entréer och balkonger mot gator. Därtill är syftet att genom byggnaders volymer och placering säkerställa en anpassning i förhållande till riksintresset för kulturmiljövård samt åstadkomma en kvalitativ gårdsmiljö för boende.

I detta dokument görs en sammanfattning av inkomna synpunkter med kommentarer från Umeå kommun, Detaljplanering. Yttrandena kan begäras ut i sin helhet.

### Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd **2024-01-24 – 2024-02-14** samt granskning **2024-09-27 – 2024-10-11**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### Länsstyrelsen i Västerbottens län

Länsstyrelsen i Västerbottens län har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

### Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med nuvarande underlag som grund att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

## Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

### MKN luft

I luftutredningen Spridningsberäkningar Kv. Skruven 1 och 2 framgår att halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) kommer ligga under MKN år 2040 om planområdet exploateras i enlighet med planförslaget i granskningen. Luftkvalitetsberäkningarna är enligt utredningen konservativt gjorda, vilket innebär att de räknar med något sämre förutsättningar än vad som förväntas. I beräkningarna ingår heller inte effekter av de åtgärder som ännu inte är genomförda och som Umeå kommun har haft med i åtgärdsprogrammet för luft. Detta ger ytterligare en möjlig överskattning av de beräknade halterna då Västra länken, som är en sådan åtgärd, troligtvis kommer minska belastningen av tung trafik i centrala Umeå.

Ur luftkvalitetssynpunkt avseende MKN för kvävedioxid och partiklar (PM10) har länsstyrelsen inget att erinra, baserat på vad som framkommit i den senaste luftutredningen.

### Riksintresse kulturmiljö

Länsstyrelsen saknar en samlad viljeinriktning från kommunen kring hur volymer inom centrumfyrkanten hanteras och hur man sammantaget ser på utvecklingen i relation till de historiska uttryck som ska värnas. Det hade varit till fördel för stadsplaneringen i centrum generellt om bedömningar, anpassningar och förhållningssätt till strukturer och arkitektoniska uttryck förhöll sig till en stadsbildsanalys i en större skala. I avsaknad av en samlad viljeinriktning och stadsbildsanalys är det inte möjligt för Länsstyrelsen att bedöma konsekvenserna av vad en förskjutning i höjd har på hela riksintresset.

I riksintresseanalysen bedöms att planförslagets genomförande med nuvarande reglering kan leda till skada på riksintresset. Utgångspunkten bör vara att *värna* riksintresset vid detaljplanering. Upprepad påverkan i form av ovarsamma exploateringar kommer till slut resultera i påtaglig skada på riksintresset.

I en miljö som karaktäriseras av brokighet riskerar riksintressets uttryck att bli otydligare. För att undvika kumulativ påverkan som i förlängningen kan leda till påtaglig skada ska den högsta byggnadsvolymen (+35) ha indragna våningsplan från våning fem (på motsvarande sätt som Kv Fabriken). Detta för att *samspela* med riksintresset som *helhet* samt med utgångspunkt i vardagslivets upplevelse från när vi rör oss i staden.

## Kommentar

### MKN luft

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i förslaget till detaljplan.*

### **Riksintresse kulturmiljö**

Enligt 4 kap. 32 § 3 st PBL får en detaljplan inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till dess syfte. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, men är inte beläget i eller i direkt anslutning till riksintressets värdekärnor. Utifrån riksintresseanalysen är den närmast angränsande värdekärnan för riksintresset Rådhusplanen där Gamla Posthuset sträcker sig en bit ner på Nygatan mot planområdet. Bebyggelsen runt om planområdet är varierad sett till ålder, utformning och höjd som ett resultat olika epoker och arkitektoniska uttryck. Samspel med befintlig bebyggelse och anpassning till riksintresset har arbetats in i planförslaget. Bedömningen är att regleringen med planbestämmelser i planförslaget är tillräcklig för att säkerställa en anpassning i förhållande till riksintresset för kulturmiljövård.

Detaljplanens reglering av maximal nockhöjd, placering av byggnader i förhållande till fastighetsgräns, begränsning av balkongers utbredning samt utformning av tak och fasader utgör anpassningar till riksintresset och befintlig bebyggelse i omgivningen. Syftet med regleringarna går att utläsa i planbeskrivningen. Sammantaget skapar planbestämmelserna förutsättningar för att kvarteret Skruven ska uppfattas bestå av flera, mindre byggnadskroppar snarare än en stor. På så vis samspelar planförslaget med riksintresset som helhet utifrån upplevelsen när människor rör sig på gatan.

Kommunen arbetar, vid framtagandet av denna detaljplan, med ett övergripande arkitekturprogram som bl.a. ska verka för att värna om riksintresset och tillgodose kvalitativ arkitektur för hela centrala Umeå.

*Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i förslaget till detaljplan.*

### **Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun**

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter på planförslaget:

#### **Förorening i mark**

Även om det inte finns några dokumenterade föroreningar inom området borde marken ha undersökts under planprocessen. Området är identifierad som potentiellt förorenat enligt länsstyrelsens MIFO-databas, EBH. Området är dock inte riskklassat eller inventerat. Det har tidigare bedrivits tryckeriverksamhet inom kvarteret som kan ha gett upphov till föroreningar i mark och/eller grundvatten. Även den nuvarande grusade parkeringsytan kan ha bidragit med föroreningar.

## **Friyta**

Miljö- och hälsoskydds nämnden anser att planen inte tydligt uppfyller kraven för friyta.

”Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.”

I och med att det i planen inte säkerställs att det finns möjlighet till plantering av vegetation på takterrassen kan det vara svårt att uppfylla det som kännetecknar en lämplig friyta.

Enligt utförd bullerutredning så ligger ekvivalentnivåerna över riktvärdet 50 dBA en bit in på takterrassens friyta sett från Magasingatan. Även maximal ljudnivå är över riktvärdet 70 dBA inom ungefär samma område. Räknas den bullerutsatta delen av takterrassen bort från friytan blir den totala friytan för liten. Planen saknar beskrivning av eventuella bullreducerande åtgärder på takterrassen.

## **Kommentar**

### **Förorening i mark**

På fastigheten Skruven 2 finns ett potentiellt förorenat område på grund av en nedlagd grafisk industri (identifierat i länsstyrelsens MIFO-databas, EHB). Objektet är identifierat och har tilldelats branschklass 3, måttlig risk, utifrån de föroreningsrisker som branschen grafisk industri generellt ger upphov till. Enligt Länsstyrelsen ska endast objekt med branschklass 1-2 inventeras och riskklassas. Det utgör därmed inget krav på att objektet på Skruven 2 ska utredas ytterligare då en identifikation (objektet ska lokaliseras till en plats och en bransch) bedöms som tillräcklig.

Bedömningen är att de förutsättningar som presenterats inte ligger till grund för att genomföra en miljöteknisk markundersökning. Om en miss tänkt förorening skulle upptäckas under genomförandet ska Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd genast informeras.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **Friyta**

Enligt plan- och bygglagen måste friytor vara tillräckligt stora och lämpliga för lek och utevistelse. Däremot saknas det lagligt stöd avseende krav på fastighetsägare att plantera vegetation inom kvartersmarken, även om förutsättningarna för plantering på exempelvis takterrasser skiljer sig från planteringar i marknivå. Bedömningen är att plantering av vegetation på takterrassen inte är något som på ett lämpligt sätt kan regleras i detaljplan.

Det förslag till exploatering som presenteras i planhandlingarna tillåter bland annat en fördelaktig placering av friytan i västerläge där bullerstörningar är begränsade. Då detaljplanen medger en exploatering som tillåter goda möjligheter att anordna en sammantagen kvalitativ friyta är ytterligare regleringar inte aktuella.

*Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.*

## **Tekniska nämnden - Gator och parker**

### **Trafik och gata**

Det är viktigt att planen säkerställer att dörrblad inte når ut till allmän platsmark.

### **Drift och underhåll**

Skruben omges av gator där belysningen är linspänd (Magasinsgatan, Västar Norrlandsgatan och Götgatan). Exploateringen av tomten kommer innebära att belysningen på dessa gator behöver ses över då stolparna sannolikt inte kommer att stå kvar på nuvarande platser. Kostnaden för denna förändring bör bäras av exploatören då det är denna som orsakar förändringen.

### **Park och natur**

Trädraderna längs de öst-västliga gatorna runt planområdet är klassade som riksintresse och understödjer även att upprätthålla rutnätsstadens karaktär. Det är därför viktigt att gatuträden runt planområdet bevaras och särskilt skyddas vid genomförandet av detaljplanen. Parken hade gärna sett att det omhändertagits i detaljplanen utifrån tidigare remissyttrande, dels genom att;

- Balkongers placering anpassas så att det finns ett skyddsavstånd mot de trädrader som är av riksintresse.
- Uppställningsplatser/tillkommande brandposter placeras med hänsyn med träd som ingår i riksintresset.

### **Gator och parkers samlade yttrande**

I planbeskrivningen framgår att en ny nätstation behövs för att försörja kvarteret. Gator och parker vill understryka att utrymme på gatumark saknas för det i närområdet och hade gärna sett att det fanns beskrivet i planbeskrivningen.

## **Kommentar**

### **Trafik och gata**

Synpunkten avseende dörrblad är inget som behandlas i detaljplan utan hanteras i ett senare bygglovsskede.

### **Drift och underhåll**

Detta behandlas i exploateringsavtalet mellan Umeå kommun och exploator.

### **Park och natur**

Trädraderna längs Västra Norrlandsgatan, Götgatan och Nygatan ligger inom allmän platsmark och är inget som denna detaljplan omfattar. Vid exploatering av planområdet kommer hänsyn att tas till omgivande träd så att dessa inte skadas. Trädraderna ligger inom riksintresseområde och utgör ett uttryck för riksintresset.

Detaljplanen reglerar omfattningen av balkonger genom att högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd får upptas av balkonger. Påverkan på gatuummet och trädraden som finns längs med Götgatan regleras genom att balkonger maximalt får kraga ut 0,6 meter över gata. Bedömningen är att tillräcklig hänsyn har tagits till dessa synpunkter inom vad som är rimligt att reglera i detaljplan.

Tekniska nämnden/Gator och parker rådfrågas vid bygglovsskede gällande eventuell påverkan på ovan nämnda faktorer och är således delaktiga i genomförandet.

### **Gator och parkers samlade yttrande**

Kommunen har löpande dialog med Umeå Energi och behovet av en ny nätstation är en fråga som behöver hanteras för hela centrum, inte enskilt för denna detaljplan.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **Brand- och räddningsnämnden - Umeåregionens brandförsvar**

Umeåregionens brandförsvar har följande synpunkter på planförslaget.

### **Underjordiskt garage**

Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

### **Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader**

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att

uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

I övrigt har Umeåregionens brandförsvaret inget att erinra då planbeskrivningen lyfter framkomlighet, trapphus, uppställningsplatser, och brandposter.

## **Kommentar**

### **Underjordiskt garage**

Tjocklek och dimensionering av bjälklag regleras i framtida bygglovsskede utifrån de krav som finns avseende räddningsfordon.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader**

Planförslaget hanterar bygganden som en sammanhållen byggnad och därmed hanteras brandteknik utifrån detta vid bygglovsskede. Avståndet till nästa kvarter överstiger 8 meter varav inga krav på brandtekniska åtgärder anses föreligga.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **Umeå Energi AB**

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledningar.

## **Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **Vakin, Umeå vatten och avfall AB**

### **Vatten och avlopp**

Inget att erinra.

### **Avfall & återvinning**

En besiktning av hämtplats och avfallsutrymme kommer att utföras innan avfallshämtning kan påbörjas. Vid tömning av fettavskiljare får avståndet mellan kopplingspunkt och uppställningsplats för bilen inte överstiga 10 m. I övrigt har Vakin inga ytterligare synpunkter än dom som lämnades vid samrådsskedet.

## **Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## Luftfartsverket

Luftfartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

## Västerbottens museum

Museet har yttrat sig i samrådet vid vilket de lyfte behovet av en riksintresseanalys. Deras synpunkter kvarstår från föregående yttrande. Västerbottens museum anser att resultatet av riksintresseanalysen inte har arbetats in i gestaltningen på ett tillfredställande vis. De anser att för att höja den arkitektoniska kvalitén behöver riksintresseanalysen implementeras bättre och en rad andra åtgärder genomföras. De vill därför tydliggöra deras synpunkter ytterligare.

- Tydliggör materialval och kulörer ytterligare. Varken riksintresseanalysen eller gestaltningsförslaget tar på ett adekvat vis fasta på material och kulörer. Det är otillräckligt att enbart beskriva att det ska vara varierande, ljusa material och kulörer. Museet befarar att detta i praktiken innebär en rad olika skivmaterial i ljusa kulörer. För att stärka det arkitektoniska greppet om flera sammansatta byggnadsvolymer behöver detta definieras ytterligare. Med fördel kan fasadmaterial i närliggande område vara vägledande.
- Volymerna är i princip helt oförändrade. Detta trots att riksintresseanalysen – visserligen i orimligt liten omfattning – påpekar skadar riksintresset.
- Fönstersättningen behöver brytas upp och varieras för att stärka det arkitektoniska greppet om att skapa flera sammansatta volymer. Detta görs rimligen med varierande fönstersättning i höjd, bredd, kulör och utformning.

## Kommentar

Bebyggelsen runt om planområdet är varierad sett till ålder, utformning och höjd som ett resultat av olika epoker och arkitektoniska uttryck. Anpassning till den befintliga bebyggelsen samt riksintresset sker genom reglering av entréer, maximal nockhöjd, placering och förskjutningar av byggnadskroppar, indrag och begränsning av balkongers utbredning. Detaljplanen reglerar att förskjutningen i byggnadsvolymen ska förstärkas med olika material och eller kulörer samt takutformning. Bedömningen är att en mer detaljerad reglering än vad planförslaget innehåller inte är motiverad. Dock är bland annat fönstersättning i höjd, bredd och kulör viktig för utformningen i det arkitektoniska greppet och den sammanhållna arkitektoniska avvägningen bör därför göras i bygglovskedet.

En detaljplan får inte reglera mer än vad som behövs med hänsyn till dess syfte (plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 32 § 3 st). Att detaljreglera fönstersättningen bedöms vara en åtgärd som saknar stöd i denna



detaljplan och kommer prövas vid bygglov. All ny bebyggelse ska ha en god form-, färg- och materialverkan, enligt 8 kap. 1 § PBL. Detsamma gäller det så kallade anpassningskravet eller kravet på hänsyn och god helhetsverkan som följer av 2 kap. 6 § 1 PBL.

*Yttrandet bedöms vara delvis tillgodosett i planförslaget.*

## Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

## Kommentar

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

- Planbestämmelsen **e<sub>2</sub>** har delats upp och bestämmelse **f<sub>5</sub>** har därmed har tillkommit enligt: Konstruktioner på tak ska placeras med ett indrag på minst 2,0 meter från fasadliv.

Syftet med att dela upp **e<sub>2</sub>** är för att tydliggöra att den sista meningen berör utformning av bebyggelse (**f<sub>5</sub>**).

- Plankartan har genomgått redaktionella ändringar så som uppdatering av datum, förtydliganden i skrivelser samt mindre justeringar av utformning av planbestämmelserna.

Planbeskrivningen:

- Yttrandena föranleder inga ändringar av planbeskrivningen utöver redaktionella justeringar.

## Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.

## Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

*Privatpersoner benämns [Yttrande 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.*

## Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- Västerbottens museum AB
- Föreningen byggnadskultur Umeå
- Yttrande 1
- Yttrande 3
- Yttrande 4

## Kvarstående synpunkter från granskningskedet

- Länsstyrelsen Västerbotten
- Miljö-och hälsoskyddsnämnden
- Västerbottens museum AB

Detaljplanering, Umeå kommun, januari 2025

*Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Magdalena Blomquist som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*