

## PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning inom fastigheten Tjädern 2 för bostadsändamål. Syftet är också att säkerställa befintlig bebyggelses kulturvärden.

## BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömningen framhåller att planområdet ingår i värdekärna 17 inom riksintresset för kulturmiljö och att planen kan medföra påverkan på utpekade kulturhistoriska värden.

## Bakgrund

Fastigheten Tjädern 2 är 936,9 m<sup>2</sup> och belägen i området Öst på stan, norr om Skolgatan. Beställare av planen är en av tre delägare. Denna riksintresseanalys utförs i inledningsskedet av planarbetet som ett underlag för beslut och motiv.



T.v. Gällande plan: 2480K-P149/1945 (Kjell Wretling), t.h. Orientering, kv. Tjädern, Öst på stan. Nere i vänstra hörnet syns residenset.

## Sammanfattning

Detaljplanens genomförande bedöms medföra viss inverkan på riksintresset. Denna inverkan ska behandlas i tillämpliga delar i planen och behöver därför inte bli föremål för en fördjupad kulturmiljöstudie.

Riksintresseanalysen grundas på bifogad genomgång, där motiven klagörs i tabell F.

## Analys



Karta som visar kärnområden i skriften *Centrala Umeå och f.d. regementet. En kulturmiljö av riksintresse. Meddelande nr 8, 2009*. Valt område som anses påverkas (blå ring – område 17) och läge för aktuell plan (gul markering).

### A. Planområdet och riksintressets kärnområden. Motiv till vald avgränsning:

En naturlig avgränsning är kärnområde 17, som omfattar totalt tre fastigheter i kvarteret Tjädern, två fastigheter i kvarteret Lärkan och en fastighet i kvarteret Tranan samt en fastighet i kvarteret Råven. Dessa utgör tillsammans en särskild värdekärna för riksintresset och uppvisar värdefulla stadsplanedrag.

### B. Kortfattad beskrivning av aktuella kärnområden och byggnadsminnen:

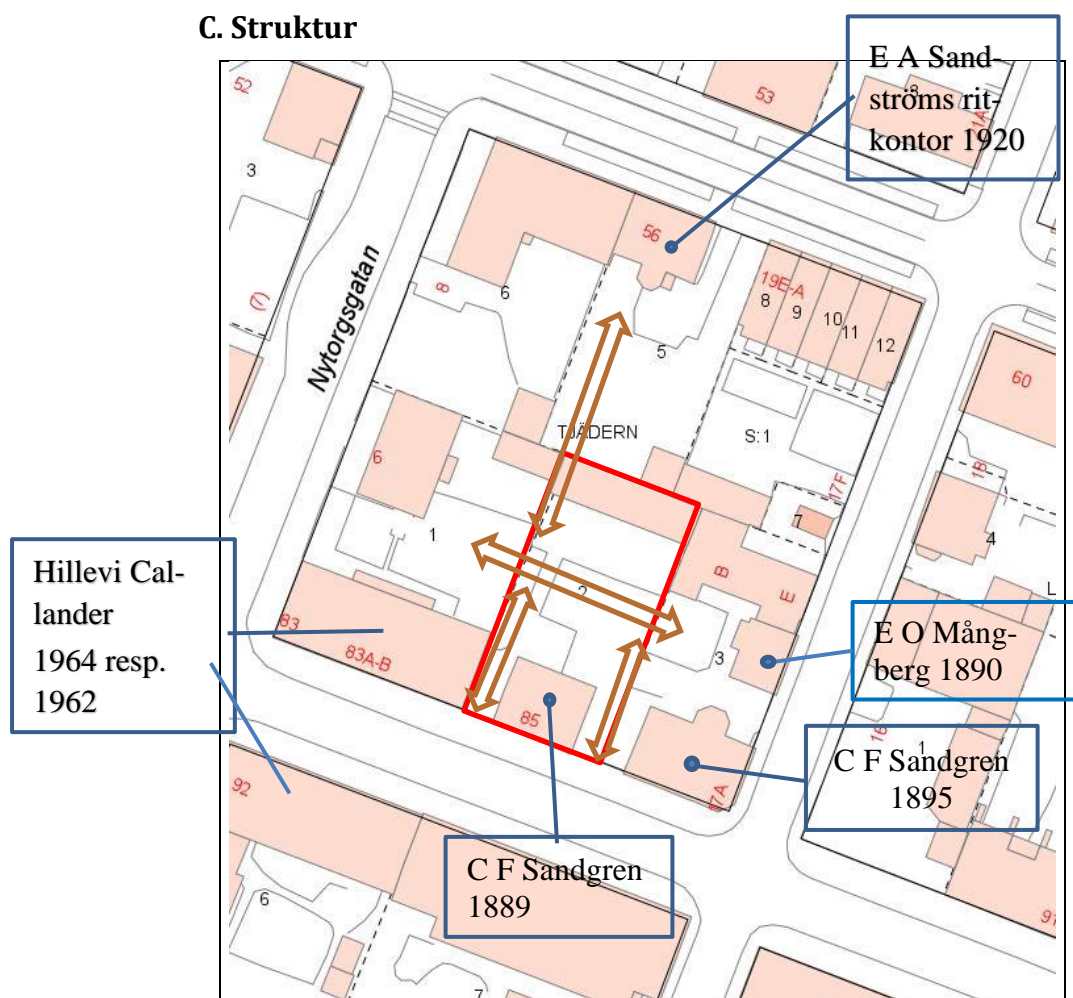
Kärnområde 17 har beteckningen "Öst på stan efter branden 1888". Beskrivningen i Riksintresset Centrala Umeå lyder: *Bebyggelsen i detta område karakteriseras huvudsakligen av trähus i två våningar, typiska både för Umeå och för tiden alldeles efter branden. Många av byggnaderna är ritade på 1880- och 90-talen av Umearkitekten Carl Fridolf Sandgren och har en representativ, utvecklad och vacker klassicistisk panelarkitektur som skiljer sig från 1900-talets ofta förenklade fasader. Till miljön hör det för gamla Umeå och östra stadsdelen karakteristiska inslaget av luft mellan huset, uthus, växlighet och grönska.*



I kv. Lärkan ligger Hilding Carlssons funktionalistiska f.d. rälsbussfabrik från 1935 med putsade fasader, ritad av "stadens funkisarkitekt" Denis Sundberg. Den utgör ett särskilt minnesmärke över en småskalig verkstadsindustri som kom att bli epokgörande för landet. Sambandet mellan fabriksbyggnaden och Carlssons bostadshus av samme arkitekt i kv. Domherren är en värdeförstärkande faktor.

Inom kärnområdet finns inget byggnadsminne. Däremot har gathuset på fastigheten Tjädern 5 markerats som särskilt värdefullt enstaka hus. Detta gäller även gathuset på nu aktuell del, Tjädern 2. När det gäller grannen i öster, Tjädern 3, är såväl gathuset mot Skolgatan, som byggnaden mot Pilgatan markerad. Grannen i Väster – en tegelbyggnad från 1964 ritad av arkitekt Hillevi Callander – har ingen markering, men det har däremot huset på andra sidan Skolgatan, ritad av samma arkitekt.

### C. Struktur



Planområdet markerat med rött och önskvärda siktlinjer med gula pilar. Särskilt värdefulla, enstaka hus markerade med blå prick.

### D. Riksintressets betydelse för tillkommande bebyggelse

De kärnområden som angivits under B utvecklas och de delar som är tillämpliga på aktuell plan anges. Det som särskilt kan påverka riksintresset beskrivs och motsvarande fråga i tabell F markeras.

Som anges i beskrivningen av kärnområdet, är det luft mellan husen, uthus, växtlighet och grönska som utmärker den del av Öst på stan, som finns kvar sedan uppbyggnaden efter branden. Det är också fråga om trähus med i många fall en klassicistisk panelarkitektur.

Bland de verksamma arkitekterna återfinns C F Sandgren, som var husritare mellan 1882 och 1896. Han beskriver bland annat ha "översatt formspråket i stenstadens putsade nya renässansfasader till norrländsk träarkitektur". Förutom på Tjädern 2 ritade han bl.a. även hörnhuset på Tjädern 3, men hans mest kända byggnad torde vara Moritzska gården från 1891, nu flyttad till korsningen Östra Kyrkogatan/Storgatan.

Det som anses angeläget att tillvarata är luckor mellan husen, som släpper in ljus och ger genomblickar. Att arbeta med bostäder i gårdshus stämmer också med riksintresset, men hänsyn behöver tas till skala och placering. Idag finns en stor lind med två stammar på den västra delen av tomten. Den skadades troligen vid nybyggnad på Tjädern 1 och det är tveksamt om den går att bevara. Varsamt inlagda parkeringsplatser och kompletterande grönska är viktiga delar i kommande arbete.

### E. Illustration

Situationsplanen nedan, illustrerar vilka enstaka byggnader som utpekade i riksintresse för kulturmiljö (blå) samt byggnad som i fastighetsgräns mot Tjädern 2 är en brandmur (grå).



Situationsplan över kvarteret Tjädern.

Relevans markeras ●, inverkan/påverkan markeras X						
	Relevans	Positivt	O betydligt	Måttligt	Negativt	Kommentar
<b>Direkt inverkan</b>						
1. Hur påverkas enskilda objekt och strukturer som har betydelse för läsbarheten av riksintresset?	●			X		Bevarande av gathuset inom fastigheten Tjädern 2, leder till att sambandet mellan kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom riksintressets värdekärna 17, kan hållas intakt. Denna byggnad samt huvudbyggnaden inom fastigheten Tjädern 3 kommer fortsatt dominera synintrycket från Skolgatan, vilket främjar läsbarheten och förståelsen för kulturmiljön. Detsamma gäller för gatuhus inom fastigheten Tjädern 5 mot Nygatan.
2. Hur förändras visuella och/eller funktionella samband?	●		X			Friliggande gårdshus istället för garagelänga längs med hela fastighetsgränsen mot Tjädern 5, skapar nya siktlinjer mot norr.  Då flertalet andra fastigheter i kvarteret Tjädern redan är förtätade för bostadsändamål, anses påverkan på det visuella sambandet litet.
3. Hur avviker nytillskottet från skalan i omgivande miljö?	●			X		Tillkommande byggnad ska underordna sig huvudbyggnaderna inom fastigheten Tjädern 2, för att knyta an till bebyggelsestrukturen i närmiljön.
4. Hur inverkar former eller karaktärsdrag på upplevelsen och förståelsen av den kulturhistoriska utvecklingen i landskapet?	●			X		Totalt sett, har kvarteret Tjädern och dess omgivning delvis förändrats och åskådliggör numera en del av utvecklingen som skett i Umeå centrum. Planen förstärker detta intryck, samtidigt som

					viss grönska och öppenhet som fortfarande karakteriserar kvarteret blir mindre tydligt.
<i>5a. Hur påverkas siktlinjer, sammanhang eller rumsligheter upplevelsen och förståelsen av riksintresset betraktat inifrån?</i>	•		X		En vinklad friare volym inne på fastigheten Tjädern 2:s gårdsyta, möjliggör att siktlinjerna i alla väderstreck kan bevaras.  Planen medför viss påverkan på den rumsliga upplevelsen inom kvarteret Tjädern.
<i>5b. Hur påverkas riksintresset betraktat utifrån?</i>	•		X		Betraktat från Skolgatan i söder, Nygatan i norr, Nytorggatan i väster och Pilgatan i öster kommer nytt gårdshus förefalla ungefär såsom befintlig garagelänga. Huvudbyggnaderna på respektive fastighet kommer även fortsättningsvis dominera synintrycket från omgivande gator.
<i>6. Hur påverkas rörelsestråk, kommunikationsleder eller andra funktioner möjligheten att bruka, förvalta och röra sig inom miljön?</i>	•	X			Befintlig garagelänga i norr har förhindrat rörelse mellan fastigheterna Tjädern 2 och 5.  Vid ersättning av garagelänga till gårdshus, skapas möjlighet att röra sig mellan dessa fastigheter utan att behöva gå runt hela kvarteret. Rörelsemönstren längs med närliggande gator blir oförändrat.
<i>7. Hur inverkar planen på riksintresset vad gäller fragmentering och uppkomst eller förvinande av barriärer?</i>			X		Anpassning av nytt gårdshus till kvarterets bebyggelsestruktur och gestaltning bedöms motverka fragmentering och barriärefekter.
<b>Inverkan på sikt</b>		JA		NEJ	Vid ”ja” ska svaret kommenteras
<i>8. Är det troligt att åtgärden kan komma att följas av andra åtgärder, vilka i sig kan medföra konsekvenser?</i>	•			X	Planen antas inte medföra några ytterligare åtgärder.
<b>Övrigt</b>					Vid ”ja” ska svaret kommenteras
		JA		NEJ	

9. Påverkas byggnad eller miljöer, som medtagits i andra inventeringar?	•			X	Miljön som påverkas främst, är den tidstypiska arkitektur för sent 1800-tal, som karakteriseras av luften mellan husen, uthus, växtlighet och grönska. Med tanke på den förändring som skett i kvarteret med bland annat en ny byggnad på fastigheten Tjädern 8–12, kan tillskottet ses som ett medvetet sätt att tillföra nya element från vår tid.
10. Gränsar planen till område med bebyggelse, som medtagits i andra inventeringar?	•	X			Planen gränsar till resterande delar av kärnområde 17 för kulturmiljöer i riksintresse, som även är utpekade i byggnadsordningen för <i>Öst på stan</i> .

### G. Summering av analysresultat

Samtliga faktorer behandlas i kommentarsfältet (tabell F). Om spalten för **negativt** markeras där faktorn bedöms vara relevant för planen (•), anses den riskera att medföra påtaglig skada på riksintresset. Faktorn ska då ytterligare behandlas i en fördjupad kulturmiljöstudie.

#### Resultat:

Detaljplanen *anses inte* innebära påtaglig skada på riksintresset. En fördjupad kulturmiljöanalys krävs inte.

#### Motivering:

Tabellen ovan visar att detaljplanens inverkan på riksintresset i huvudsak är måttlig. Den tillkommande volymens underordnande av huvudbyggnader inom kvarteret Tjädern samt bevarande av siktlinjer/genomsläpplighet bedöms ge detta resultat.

## VOLYMSTUDIE

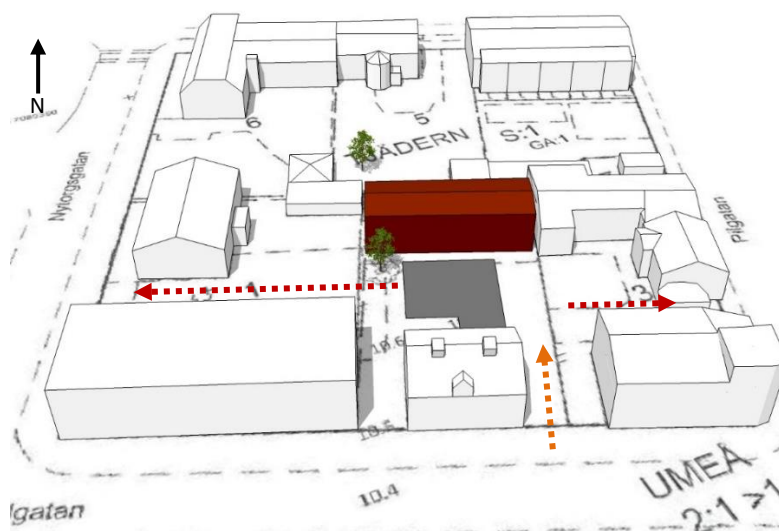
Syftet med volymstudien är att utreda några alternativa utformningar av förtätning med bostäder inom fastigheten Tjädern 2. Studien undersöker förtätningens påverkan på aktuell fastighet och kvarteret i sin helhet. Volymstudien upprättas som underlag för detaljplan och bilaga till riksintresseanalys.

## Förklaringar

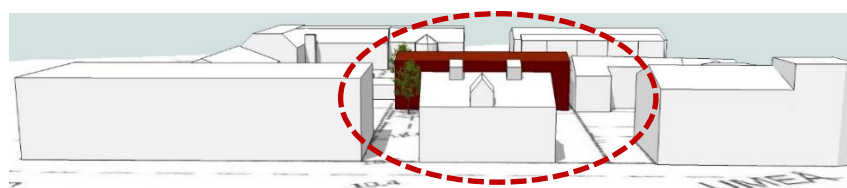
Rödmarkerade volymer i illustrationerna nedan, visar en ungefärlig skiss av möjliga alternativ för förtätning av bostäder inom fastigheten Tjädern 2. Volymerna av de alternativa utformningarna utgår från liknande bruttoarea (ca. 600 m<sup>2</sup>) som ansökan.

Därutöver är grå markerad yta en uppskattning av tillgänglig area för parkering. Röd prickad pil motsvarar siktlinjer och orange pil åskådliggör möjliga infarter.

## Alternativ 1A - Gårdshus enligt ansökan i tre våningsplan med brutet tak.



Figur 1. Volym enligt ansökan: Gårdshus i tre våningar med brutet tak mot fastighetsgräns.



Figur 2. Gårdshus sett från Skolgatan.

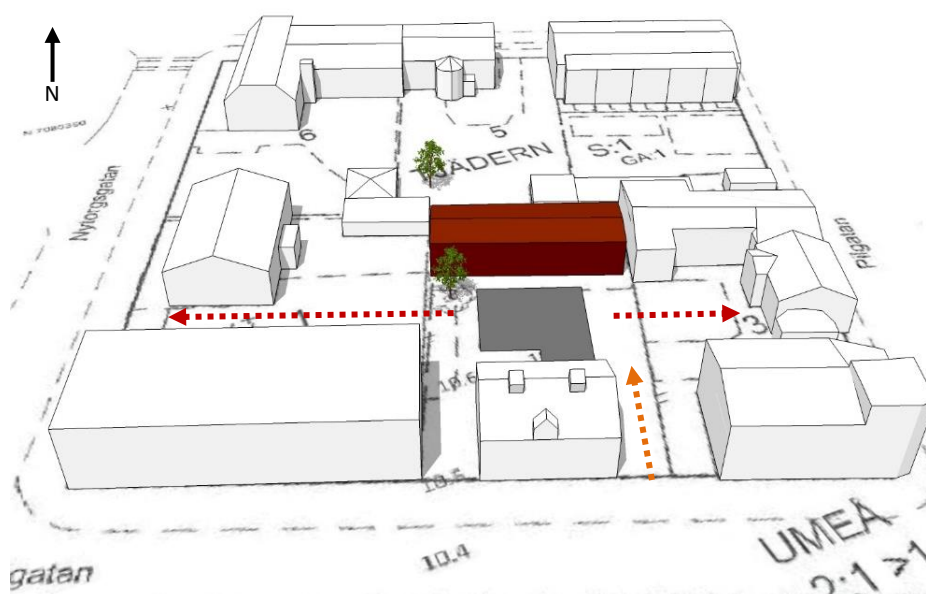


### Kommentar

Gårdshuset illustrerat i figur 1 och 2 ovan, medför att fastigheten Tjädern 2 kan bibehålla en stor sammanhängande gård. Huvudbyggnaden, vilken är utpekad som kulturhistoriskt värdefull kan bevaras, liksom linden som utgör ett vårdträd. Det här alternativet hindrar dock genomblick i nordsydlig riktning och det möjliggör endast enkelsidiga lägenheter med loftgångar, vilket upplevs som ett främmande element i kvarteret.

Vidare orsakar en större volym i närheten av kvarterets mittpunkt en annan rumslig upplevelse, samtidigt som gårdshuset blir mer dominant än huvudbyggnaden på fastigheten Tjädern 2. En större volym resulterar även i ökad skuggning som främst påverkar fastigheterna Tjädern 4, 5, och 6 i kvarterets norra del. Ersättning av befintlig garagelänga med bostadshus orsakar att mer mark måste hårdgöras för att tillskapa parkeringsplatser.

### Alternativ 1B – Gårdshus enligt ansökan sänkt till två våningsplan.



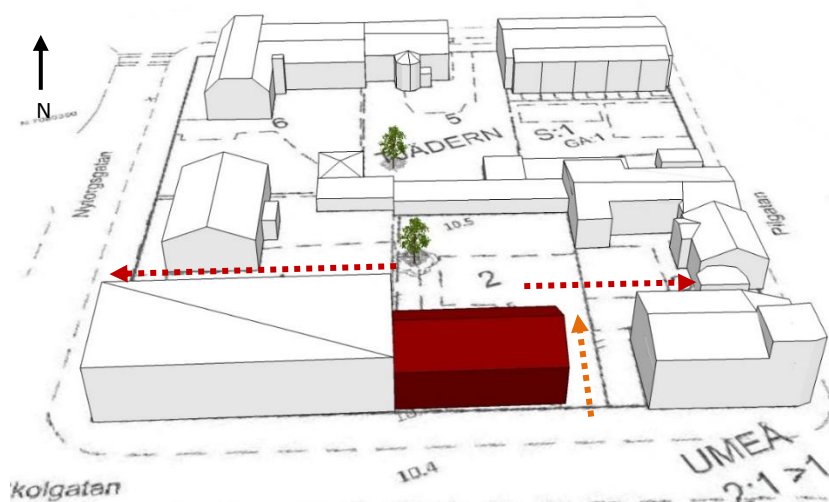
Figur 3. Ansökt volym sänkt till två våningsplan.

### Kommentar

Alternativ 2 illustrerat i figur 3, leder, precis som föregående alternativ, till att fastigheten Tjädern 2 bibehåller en stor sammanhängande gård, att linden eventuellt kan bevaras samt att mer yta behöver tas i anspråk för parkering.

Genom sänkning av ett våningsplan uppnås bättre anpassning till huvudbyggnaden och mindre skuggning mot Tjädern 5 i norr.

### Alternativ 2A - Nytt gathus i tre våningsplan mot brandmur.



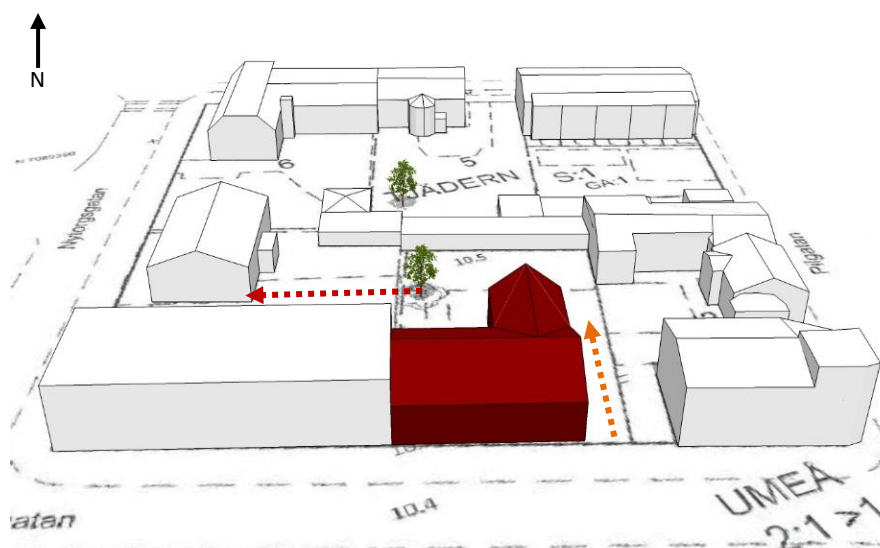
Figur 4. Volym över nytt gathus i tre våningsplan.

#### Kommentar

Nytt gathus på fastigheten Tjädern 2 som visas i figur 4 ovan, möjliggör till skillnad från befintligt gathus, välfungerade lägenheter som inte störs av buller eller vibrationer från Skolgatan. Utöver det kan även befintligt garage bevaras vilket resulterar i att yta som behöver upptas av hårdgjorda parkeringsytor minskar.

Det enstaka värdefulla huset försvinner med detta alternativ.

### Alternativ 2B - Vinklat gathus i tre våningsplan.



Figur 5. Möjlig volym av vinklat gathus i trevåningsplan.

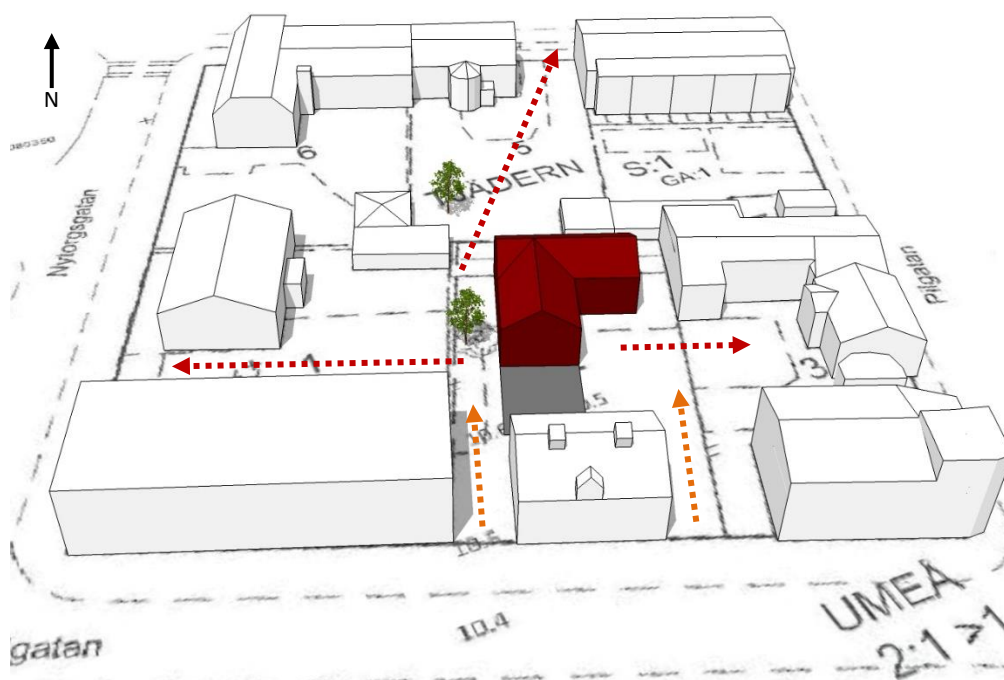
#### Kommentar

Ett vinklat gathus möjliggör varierande väderstreck, men innebär vissa svårigheter med rum i inne hörn. Gathuset illustrerat i figur 5, skapar även en

gårdsform med grannfastigheten i väster, Tjädern 1, som är relativt väl bevarad. Samtidigt kan den äldre bebyggelsestrukturen med siktlinjer mellan husen delvis bevaras, även om det enstaka värdefulla huset försvinner.

Den här placeringen och utformningen av gathuset möjliggör fler uteplatser mot väster och en tydligare men smalare infart i öster. Ett vinklat gathus tillskapar även en större byggrätt, även om loftgångar troligen inte går att undvika i huset. Vidare kan befintligt garage bevaras vilket resulterar i mindre hårdgjorda ytor.

### Alternativ 3 – Vinklat gårdshus i tre våningsplan.



Figur 6. Alternativ volym av vinklat gårdshus i trevåningsplan.

#### Kommentar

Ett friliggande gårdshus medger lägenheter i minst två väderstreck och bevarar den äldre bebyggelsestrukturen med siktlinjer mellan husen som ger god genomblick i aktuellt kvarter. Däremot skapas en relativt stor volym i förhållande till befintlig huvudbyggnad på fastigheten Tjädern 2 och utmaning med rum i innerhörn. Infart och yta för parkering skapas med detta alternativ mot brandmur och därtill bildas även en gårdsform och bra utemiljö mot fastigheten Tjädern 1 i väster.

Det friliggande gårdshuset som illustreras i figur 6 ovan skapar förutom det som nämnts tidigare en tydligt definierad gårdsform mot fastigheten i öster Tjädern 3. Bättre anpassning till befintlig bebyggelse kan skapas genom att sänka byggnadshöjden ett våningsplan från tre till två.

## **Slutsats**

Studien visar att den volym som föreslås i ansökan på ett olyckligt sätt skär av sambandet mellan de enstaka värdefulla byggnaderna inom kvarteret Tjädern. En effekt, förutom påverkan på riksintresset, är svårigheten att skapa goda boendemiljöer samt det ökade behovet av hårdgjorda ytor i kvarteret som annars karaktäriseras av grönska.

Genom att ersätta befintligt markerat gathus med en ny friliggande volym, skulle bättre bostäder skapas mot Skolgatan och strukturen i denna riktning bli mer enhetlig. Detta alternativ leder även till att befintlig garage-länga kan bevaras och således behöver mindre yta tas i anspråk för parkering. Nackdelen är att endast en öppning till kvarteret bildas från Skolgatan och att sviten av värdefulla byggnader inom värdekärna 17 bryts.

Bevarande av gathuset med en friare lösning av tillkommande gårdshus möjliggöra en större öppenhet och främjar sambandet mellan värdefulla befintliga byggnader. En sådan lösning möjliggör även lägenheter i fler väderstreck med attraktivare boendemiljö.

I det fortsatta planarbetet bör varianter på friliggande gårdshus studeras med sedvanliga hänsynstagande rörande friyta, parkering, buller med mera, som naturligtvis kan påverka det slutgiltiga ställningstagandet. Tillkommande volym bör anpassas till kvarteret Tjäderns befintliga bebyggelse i avseende placering, utformning och gestaltning.

## **Upprättad av**

Angelica Wiklund, Detaljplanering

2018-05-04



## VOLYMSTUDIE

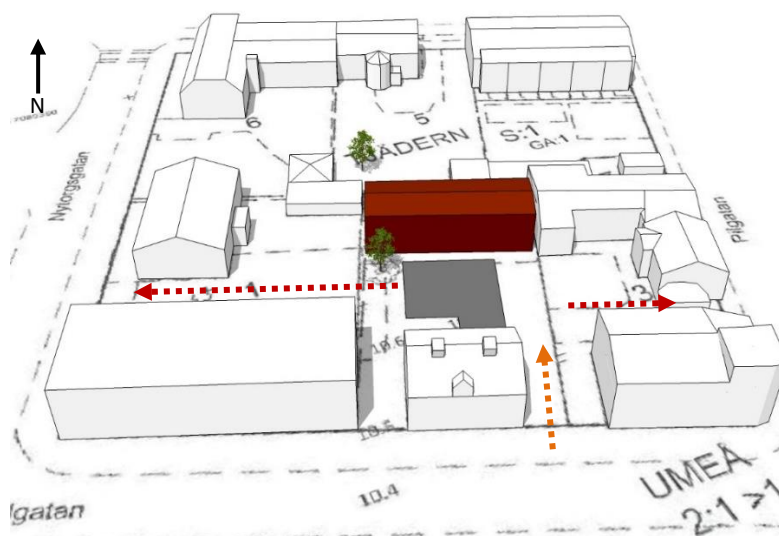
Syftet med volymstudien är att utreda några alternativa utformningar av förtätning med bostäder inom fastigheten Tjädern 2. Studien undersöker förtätningens påverkan på aktuell fastighet och kvarteret i sin helhet. Volymstudien upprättas som underlag för detaljplan och bilaga till riksintresseanalys.

## Förklaringar

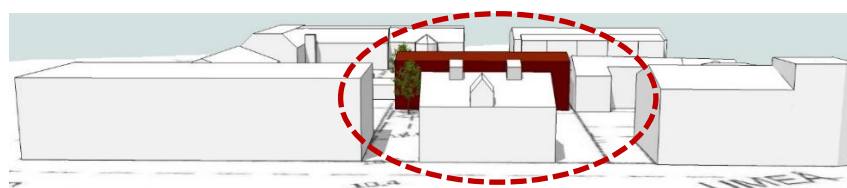
Rödmarkerade volymer i illustrationerna nedan, visar en ungefärlig skiss av möjliga alternativ för förtätning av bostäder inom fastigheten Tjädern 2. Volymerna av de alternativa utformningarna utgår från liknande bruttoarea (ca. 600 m<sup>2</sup>) som ansökan.

Därutöver är grå markerad yta en uppskattning av tillgänglig area för parkering. Röd prickad pil motsvarar siktlinjer och orange pil åskådliggör möjliga infarter.

## Alternativ 1A - Gårdshus enligt ansökan i tre våningsplan med brutet tak.



Figur 1. Volym enligt ansökan: Gårdshus i tre våningar med brutet tak mot fastighetsgräns.



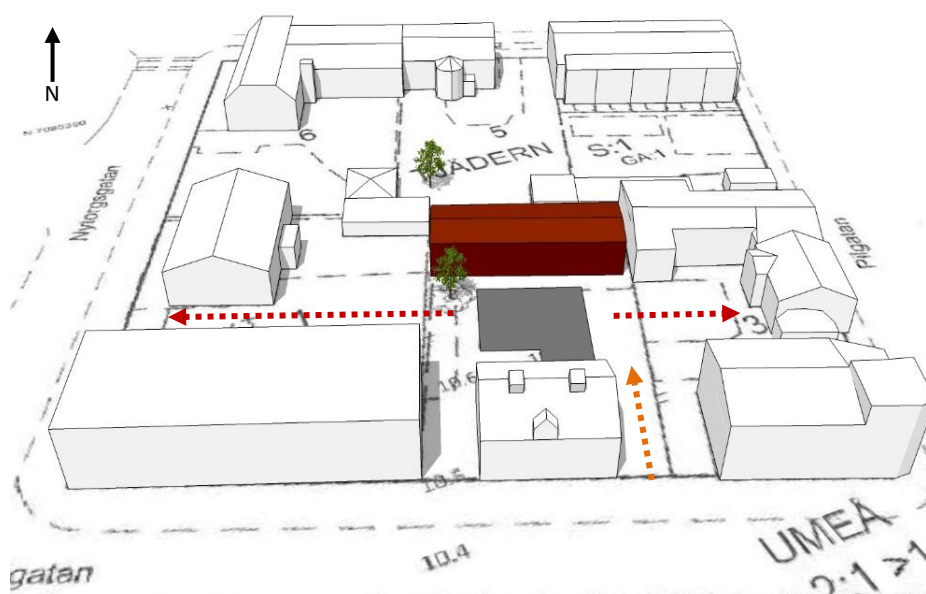
Figur 2. Gårdshus sett från Skolgatan.

### Kommentar

Gårdshuset illustrerat i figur 1 och 2 ovan, medför att fastigheten Tjädern 2 kan bibehålla en stor sammanhängande gård. Huvudbyggnaden, vilken är utpekad som kulturhistoriskt värdefull kan bevaras, liksom linden som utgör ett vårdträd. Det här alternativet hindrar dock genomblick i nordsydlig riktning och det möjliggör endast enkelsidiga lägenheter med loftgångar, vilket upplevs som ett främmande element i kvarteret.

Vidare orsakar en större volym i närheten av kvarterets mittpunkt en annan rumslig upplevelse, samtidigt som gårdshuset blir mer dominant än huvudbyggnaden på fastigheten Tjädern 2. En större volym resulterar även i ökad skuggning som främst påverkar fastigheterna Tjädern 4, 5, och 6 i kvarterets norra del. Ersättning av befintlig garagelänga med bostadshus orsakar att mer mark måste hårdgöras för att tillskapa parkeringsplatser.

### Alternativ 1B – Gårdshus enligt ansökan sänkt till två våningsplan.



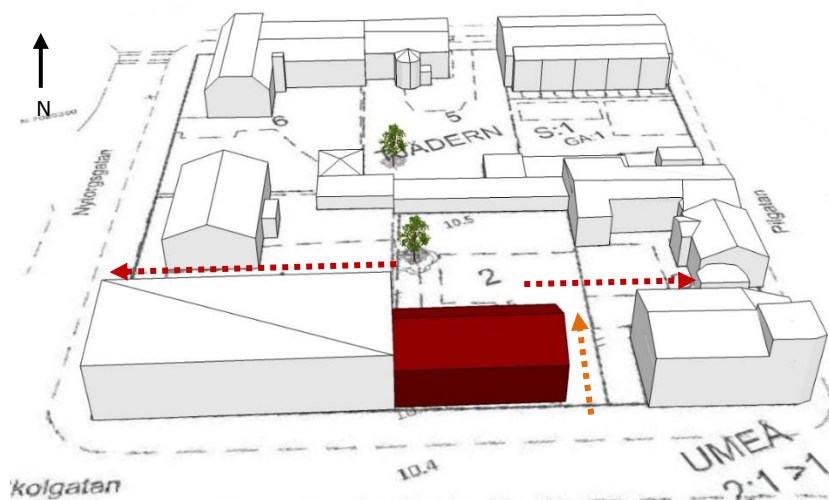
Figur 3. Ansökt volym sänkt till två våningsplan.

### Kommentar

Alternativ 2 illustrerat i figur 3, leder, precis som föregående alternativ, till att fastigheten Tjädern 2 bibehåller en stor sammanhängande gård, att linden eventuellt kan bevaras samt att mer yta behöver tas i anspråk för parkering.

Genom sänkning av ett våningsplan uppnås bättre anpassning till huvudbyggnaden och mindre skuggning mot Tjädern 5 i norr.

### Alternativ 2A - Nytt gathus i tre våningsplan mot brandmur.



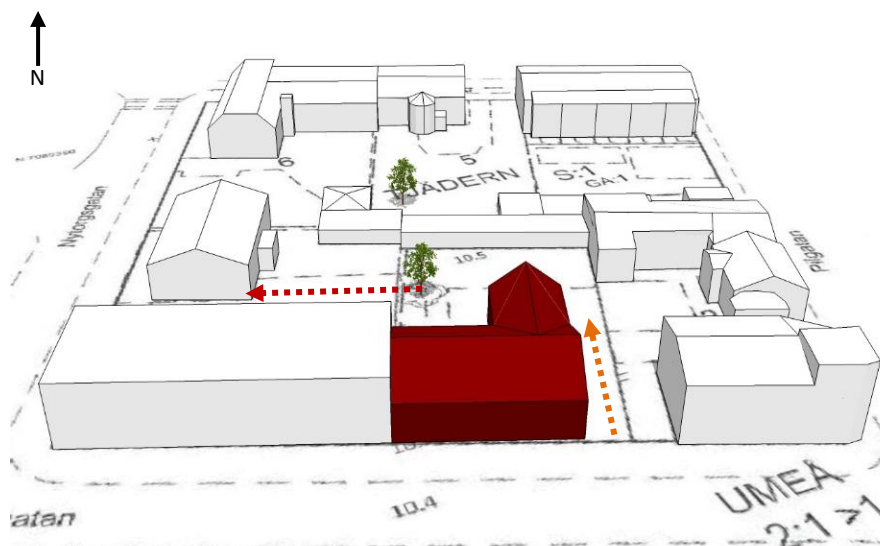
Figur 4. Volym över nytt gathus i tre våningsplan.

#### Kommentar

Nytt gathus på fastigheten Tjädern 2 som visas i figur 4 ovan, möjliggör till skillnad från befintligt gathus, välfungerade lägenheter som inte störs av buller eller vibrationer från Skolgatan. Utöver det kan även befintligt garage bevaras vilket resulterar i att yta som behöver upptas av hårdgjorda parkeringsytor minskar.

Det enstaka värdefulla huset försvinner med detta alternativ.

### Alternativ 2B - Vinklat gathus i tre våningsplan.



Figur 5. Möjlig volym av vinklat gathus i trevåningsplan.

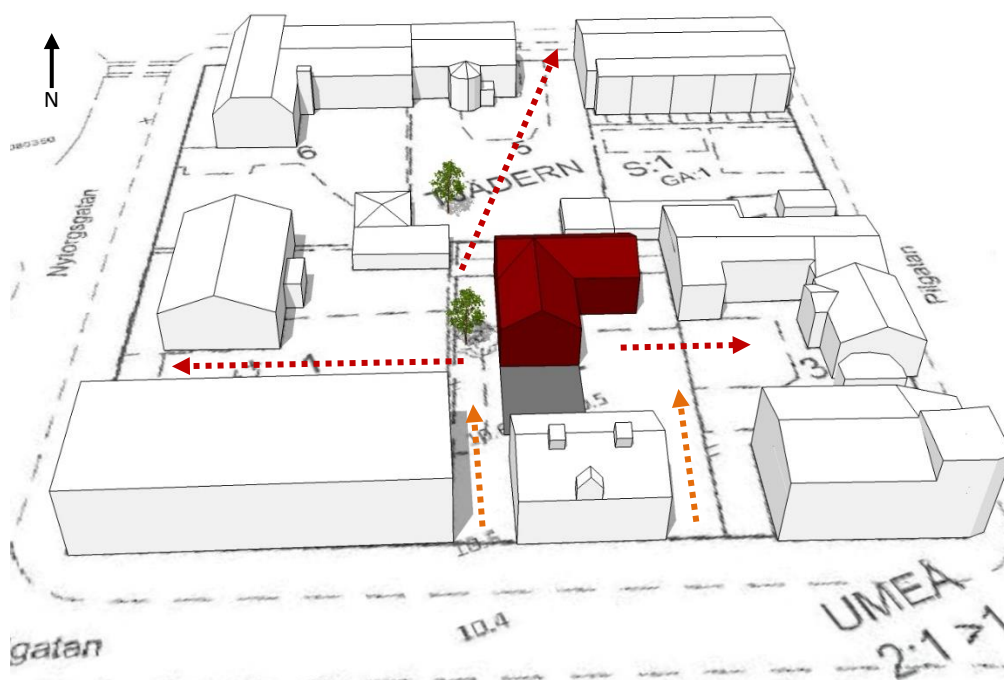
#### Kommentar

Ett vinklat gathus möjliggör varierande väderstreck, men innebär vissa svårigheter med rum i inne hörn. Gathuset illustrerat i figur 5, skapar även en

gårdsform med grannfastigheten i väster, Tjädern 1, som är relativt väl bevarad. Samtidigt kan den äldre bebyggelsestrukturen med siktlinjer mellan husen delvis bevaras, även om det enstaka värdefulla huset försvinner.

Den här placeringen och utformningen av gathuset möjliggör fler uteplatser mot väster och en tydligare men smalare infart i öster. Ett vinklat gathus tillskapar även en större byggrätt, även om loftgångar troligen inte går att undvika i huset. Vidare kan befintligt garage bevaras vilket resulterar i mindre hårdgjorda ytor.

### Alternativ 3 – Vinklat gårdshus i tre våningsplan.



Figur 6. Alternativ volym av vinklat gårdshus i trevåningsplan.

#### Kommentar

Ett friliggande gårdshus medger lägenheter i minst två väderstreck och bevarar den äldre bebyggelsestrukturen med siktlinjer mellan husen som ger god genomblick i aktuellt kvarter. Däremot skapas en relativt stor volym i förhållande till befintlig huvudbyggnad på fastigheten Tjädern 2 och utmaning med rum i innerhörn. Infart och yta för parkering skapas med detta alternativ mot brandmur och därtill bildas även en gårdsform och bra utemiljö mot fastigheten Tjädern 1 i väster.

Det friliggande gårdshuset som illustreras i figur 6 ovan skapar förutom det som nämnts tidigare en tydligt definierad gårdsform mot fastigheten i öster Tjädern 3. Bättre anpassning till befintlig bebyggelse kan skapas genom att sänka byggnadshöjden ett våningsplan från tre till två.



## **Slutsats**

Studien visar att den volym som föreslås i ansökan på ett olyckligt sätt skär av sambandet mellan de enstaka värdefulla byggnaderna inom kvarteret Tjädern. En effekt, förutom påverkan på riksintresset, är svårigheten att skapa goda boendemiljöer samt det ökade behovet av hårdgjorda ytor i kvarteret som annars karaktäriseras av grönska.

Genom att ersätta befintligt markerat gathus med en ny friliggande volym, skulle bättre bostäder skapas mot Skolgatan och strukturen i denna riktning bli mer enhetlig. Detta alternativ leder även till att befintlig garage-länga kan bevaras och således behöver mindre yta tas i anspråk för parkering. Nackdelen är att endast en öppning till kvarteret bildas från Skolgatan och att sviten av värdefulla byggnader inom värdekärna 17 bryts.

Bevarande av gathuset med en friare lösning av tillkommande gårdshus möjliggöra en större öppenhet och främjar sambandet mellan värdefulla befintliga byggnader. En sådan lösning möjliggör även lägenheter i fler väderstreck med attraktivare boendemiljö.

I det fortsatta planarbetet bör varianter på friliggande gårdshus studeras med sedvanliga hänsynstagande rörande friyta, parkering, buller med mera, som naturligtvis kan påverka det slutgiltiga ställningstagandet. Tillkommande volym bör anpassas till kvarteret Tjäderns befintliga bebyggelse i avseende placering, utformning och gestaltning.

## **Upprättad av**

Angelica Wiklund, Detaljplanering

2018-05-04