

## § 371

### Brage 7

Diariernr: BN-2015/00307

## Detaljplan för Brage 7 - parkering, bostäder, verksamheter

### Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av återrapporteringen och nämnden anser att planläggningen av fastigheten Brage 7, numera Brage 8, kan fortsätta.

Byggnadsnämnden vill påminna om att ett viktigt skäl för att besluta om positivt planbesked var att minst 100 publika parkeringsplatser skulle tillskapas. Därtill gäller givetvis kravet på friytor som anges i översiktsplanen. Placeringen i kulturmiljön ställer höga krav på den arkitektoniska utformningen och anpassning till kringliggande fastigheter.

### Reservationer

Mattias Sehlstedt (V) och Maria Myrstener (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

### Syfte

Syftet med det inledande arbetet har varit att utreda lämpligheten med att planlägga fastigheten Brage 7 (8) för bostäder, parkering och verksamheter.

### Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren har (via bolaget Bra4 AB) ansökt om att få prövat i detaljplan, möjligheten att planlägga fastigheten Brage 7 (8) för bostäder, verksamheter och parkering. Sökanden vill också få prövat möjligheten att uppföra byggnaden med en totalhöjd på 52,4 meter över nollplan.

Fastighetsägarens ansökan hänvisar till Umeå kommuns parkeringsprogram som föreslår en parkeringsanläggning med plats för ca 100.

”En parkeringsanläggning i/under Renmarksesplanaden och kvarteret Brage skulle innebära att man nyttjar lutningen och bygger ett parkeringsgarage för besökande med infart från Strandgatan respektive Storgatan. Parkeringsgaraget skulle kunna rymma ca 100 parkeringsplatser. Detta alternativ skulle kunna ge en avlastning åt kvarteret Heimdal men kräver vidare utredning, då det bland annat är viktigt att beakta infart till kvarteret Magne från Renmarksesplanaden samt infart och varuintag till Scandic hotell Plaza. Kommunen är inte markägare till kvarteret Brage eller till kvarteret Magne och en detaljplaneändring krävs.

Huvudsakligändamål: Bostads- och besöksparkering.

Målpunkter: Centrum och till verksamheter Väst på stan samt bostäder”.

Enligt ”riktlinjer för de centrala stadsdelarnas grönska” i den fördjupade översiktsplan för centrala stadsdelarna ska alla parker i centrala stadsdelarna bevaras och utvecklas.

Planområdet omfattas av detaljplanerna 2480K- P04/54 samt 14/1991 och

är planlagd för Hotell och Centrum verksamheter. I gällande planer föreskrivs att marken inte får bebyggas och skall vara allmänt tillgänglig park med säsongsbetonad uteservering. Mark som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar och gemensamhetsanläggningar säkerställts.

Byggnadsnämnden beslutade i sammanträde 2015-06-05 att inleda planläggning av fastigheten Brage 7 – som numera är Brage 8 - med att utreda förutsättningar och därefter återrapportera till byggnadsnämnden för beslut om fortsatt planläggning.

### **Förutsättningar**

Utöver förutsättningar som berör planområdets befintliga läge har även en arbetsskiss som tillhandhållits av sökanden använts. Skissen redovisar en byggnad som består av en sockelvåning i tre plan som upptar hela

fastighetens yta med undantag för en ca 2 meter bred passage mot Tullkammarens fastighet. Ett, från fastighetsgränsen, indraget punkthus i tolv våningar innehållande bostäder har placerats ovan sockelvåningen. Bostadsytan föreslås bli sammanlagd cirka ca 5 000 m<sup>2</sup> BTA ≈ 70 till 100 lgh. Sockelvåningen föreslås innehålla i stor del verksamheter, parkering anordnas på delar av gatuplan samt under mark. Garaget föreslås inrymma plats för 140 bilar varav 82 stycken för boende, 34 för verksamheter och 24 för allmänheten.



Till vänster lokaliseringsbild, till höger arbetskiss.

### Sammanfattning av upprättade utredningar

Genomförda utredningar har skickats för granskning och synpunkter till länsstyrelsen och berörda kommunala bolag och verksamheter. Nedan en kort sammanfattning:

**Befintliga ledningar - Renmarksbäcken:** Befintliga ledningar och den kulverterade Renmarksbäcken, under fastigheten, behöver flyttas för att projektet ska vara möjligt. Enligt utredningen kan ledningarna flyttas från fastigheten till gatuområdet utan att försämra ledningarnas funktion, kapacitet och åtkomlighet. Flyttningen förutsätter att anvarsfördelningsavtal tecknas mellan sökanden och VAKIN innan detaljplanen antas. Reglering av rättigheter för ledningar – servitut, gemensamhetsanläggningar - kan bli aktuell inom kvartersmark.

**Omgivningsbuller:** Beräkningar av buller från vägtrafik, ambulanshelikopter och konserter har genomförts. Beräknade bullervärden visar att riktvärdena som föreligger utomhus inte uppnås för de delar av byggnaden som gränsar mot Strandgatan – gäller trafikbuller.

Beräknade bullervärden visar även att det finns behov att styra byggnadens placering och utformning, i förhållande till bullerkällan, för att klara riktvärdena för trafikbuller i byggnadens bostadsdel. Bulleråtgärder krävs för att klara riktvärdena för buller vid uteplats.

**Luftmiljö:** Beräkningar av framtida luftkvalitet med hänsyn till föreslagen exploatering samt beslutade och pågående planer i anslutning till planområdet har genomförts. Beräkningarna visar på att MKN för NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> innehålls för både gynnsamt och ogynnsamt scenario 2030. Detta trots att beräkningar konstaterar överskridanden idag.

**Trafik:** Simulering av förändringar i trafiksituationen har genomförts. Befintliga trafiksiffror, uppskattad trafikalstring av föreslagen nybyggnad samt trafiken som förväntas genereras av intilliggande framtagna med inte genomförda detaljplaner har används som underlag för bedömning. Utredningen visar att trafik till och från fastigheten kan anordnas från Västra Strandgatan, utan att ha en negativ inverkan på närliggande gator samt i korsningen mellan Renmarkssplanaden och Västra Strandgatan samt korsningen med Storgatan. Gamla brandgatan mellan Tullkammaren och Plazahuset kommer även i framtiden att användas för angöring och logistik till Tullmagasinet och Plazahuset.

**Grundvattenförhållande:** Bedömningen är att temporära och permanenta förändringar i grundvattennivåer samt påverkan på befintliga byggnader - Tullkammaren kan förebyggas med tekniska åtgärder. Frågan behöver hanteras i detaljplanens MKB.

**Riksintresse och byggnadsminne:** Det är avgörande för förståelsen och upplevelsen av kulturmiljön, stadsbilden och riksintressemiljön för centrala stan att eventuella nybyggnader eller anläggningar på nuvarande fastigheten Brage 7 (8) utformas så att:

- Siktlinjer mellan Storgatan och älven kan utvecklas och inte begränsas ytterligare.
- Utvecklar gångstråket mellan älven och riksintressemiljön.
- Naturliga gångstråk inom området får inte bli avskurna.
- Det känsliga Tullkammaren och Hamnmagasinet fortsätter att utgöra huvudkaraktären i stadsbilden och byggnaderna är lätta att överblicka från älven och Tegsbron.

**Stadsbild:** Under arbetets gång har en 3D-modell skapats. För att ge en helhetsbild av hur föreslagen nybyggnad kan påverka stadssiluetten redovisas även byggnader som planeras enligt antagna detaljplaner samt byggnader som prövas i pågående detaljplanearbete.

Utgångspunkten för analysen har varit påverkan på värdekärnor "Storgatansmiljön genom centrum" och "Stadens fasad mot älven". Vidare har syftet med analysen varit att utreda hur byggnadsminnet Tullkammaren som är en tydlig karaktärsbyggnad för Umeås stadsbild och siluett påverkas. Skuggbildning från ny byggnad har också utretts.

Analysen belyser följande slutsatser:

- Utifrån befintliga förutsättningar – inräknad byggrätten från detaljplaner som inte är genomförda - bedöms att uppförande av en byggnad som är lika högt som Plazahuset inte påverkar stadsbilden påtagligt.
- Sockelvåningens höjd mot Västra Strandgatan får inte bli högre än Tullkammarens byggnadshöjd med syftet att minimera påverkan på byggnadsminne.
- Hus fasaden får inte placeras närmare än sex meter från fastighetsgränsen mot Västra Strandgatan. Syftet är att behålla och markera sambandet mellan Tullkammaren och Hamnmagasinet.
- Ny bostadsbyggnad underordnas Plazahuset volym.
- Byggnaden får inte kraga ut över allmän gata.
- Skuggor som bildas av ny byggnad påverkan inte angränsande byggnader på ett påtagligt sätt.

**Bostäder – omgivningspåverkan och friytor:** Fastigheten är 18 meter bred och 1 043 m<sup>2</sup> stor. Avståndet till närmaste bostadsbyggnad, på västra sidan av Remarkssplanaden, är 13 meter. Avståndet mellan Plazahuset och föreslagen bostadsbyggnad är ca 7 meter.

Insyn från och till befintliga lägenheter och tillkomande bostäder kan upplevas som en inkräktning och försämring för boende. Samma gäller för Plazahuset. Det ställer krav på genomtänkta planlösningar.

Enligt upprättade utredningar ska det vara möjligt med bostäder på fastigheten, ur teknisk synpunkt.

---

Vid planläggning av bostäder är det viktigt att säkerställa en boendemiljö av bra kvalitet. Miljön kring bostäderna betyder mycket för trivsel, trygghet och hälsa. Tillgång till parker och möjlighet till rekreation är begränsat inom centrumfyrkanten därför är det viktigt att inom kvartersmark säkerställa tillgången till friytor, som inom centrumfyrkanten ska motsvara en sjättedel av bostädernas bruttoarea.

Exploatering av fastigheten med bostäder i den omfattningen ansökan föreslår uppfyller inte kravet på tillgång till friytor.

### Slutsatser

Förslaget innebär att allmänhetens tillgång till parkområden inom stadens centraladelar reduceras om marken tas i anspråk för bebyggelse.

Bebyggande av fastigheten Brage 7(8) med parkeringsanläggning för 100 parkeringsplatser i enlighet med parkeringsprogrammets förslag bedöms inte ha en påtaglig positiv inverkan på stadens tillgång till parkeringsplatser och miljön.

Föreslagen ny bebyggelse enligt sökandes önskemål bedöms, utifrån upprättade tekniska utredningar, vara möjlig med de förutsättningar som beskrivs i tjänsteskrivelsen. Flexibel detaljplan för bostäder kan dock inte bli aktuell för området.

För att säkerställa att nybyggnaden inte påverkar riksintresse för kulturmiljö, angränsande byggnadsminne och stadsbilden negativt ska byggnadsvolym anpassas efter rekommendationer under rubrikerna **Riksintresse och Byggnadsminne** samt **Stadsbild**.

Exploateringsgrad för bostäder måste anpassas efter den kvalitativa friytan som är möjligt att iordningställa inom fastigheten. Friytor inom centrumfyrkanten ska motsvara en sjättedel av bostädernas bruttoarea. Avsteg ska starkt motiveras.

Frågor som berör gestaltning av den tillkommande byggnaden och angränsande miljö föreslås behandlas i särskilt gestaltningsprogram som arbetas fram parallellt med detaljplanen.

Bedömningen av projektets genomförbarhet har inte tagit hänsyn till kostnader för ny produktion, flyttning av befintliga ledningar och lönsamhet.

### **Beslutsunderlag**

Sammanfattning av utredningarna redovisas muntligt.

### **Beredningsansvariga**

Nelli Flores Nilsson, planarkitekt  
Magdalena Blomquist, planchef

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Mattias Sehlstedt (V) – Ajournering av sammanträdet.

Byggnadsnämnden ajournerar sammanträdet för överläggning i partigrupperna under kl. 14:45–14:52.

### **Förslag till beslut efter ajourneringen**

Mattias Sehlstedt (V) – Avbryta planläggning.

Mikael Berglund (S), Alireza Mosahafi (MP) och Ulrik Berg (M) - Fortsatt planläggning med förtydligande om att ett viktigt skäl för att besluta om positivt planbesked var att minst 100 publika parkeringsplatser skulle tillskapas, kravet på friytor som anges i översiktsplanen samt höga krav på den arkitektoniska utformningen och anpassning till kringliggande fastigheter ska tillgodoses.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Berglunds med fleras förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden

**Umeå kommun**  
Byggnadsnämnden

**Protokollsutdrag**  
2016-12-14

---

---

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: