

**KONSEKVENSBESKRIVNING KULTURMILJÖ
KOMPLETTERING FASTIGHETEN BRAGE 8,
UMEÅ KOMMUN**



**SLUTVERSION
DATUM 2024-02-07**

UPPDRAG

Uppdragsnamn: 330280, Komplettering Brage 8 Umeå
Titel på rapport: Konsekvensbeskrivning Kulturmiljö, Komplettering fastigheten Brage 8, Umeå kommun
Version: Slutversion
Datum: 2024-02-07

MEDVERKANDE

Beställare: Balticgruppen AB
Kontaktperson: Emelie Sjöstööm, Sweco Architects

Konsult: Tyréns Sverige AB
Uppdragsansvarig: Maria Falkö Palm
Uppdragsmedlemmar
kulturmiljö: Carina Öberg, Annika Alexander, Lisa Johansson, Daniel Nilsson, Anna Carver.

Foto i rapporten: Tyréns 2022-11-28 om inget annat anges.

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte Stockholm
Org.Nr: 556194-7986

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	4
2	AVGRÄNSNING, UTREDNINGSSOMRÅDE	5
3	UNDERLAG	6
4	FÖRUTSÄTTNINGAR	7
4.1	Kulturmiljölagen (1988:950)	7
4.2	Plan- och bygglagen (2010:900)	9
4.3	Miljöbalken (1998:808)	9
4.4	Planer och program	13
4.5	Gällande detaljplan	14
4.6	Byggnadsordningen för Centrumfyrkanten	15
5	HISTORIK	16
5.1	Storgatan	16
5.2	Renmarksesplanaden	17
5.3	Stadens fasad mot älven	19
5.4	Gamla tullmagasinet	19
6	UMEÅ 1910-1950	21
7	DEN MODERNA STADEN	21
8	SAMMANFATTNING AV KULTURMILJÖ	21
9	NULÄGESBESKRIVNING	22
9.1	Bebyggelse och stadsbild	22
9.2	Storgatan	23
9.3	Fastigheten Brage 8	23
9.4	Renmarksesplanaden	23
10	KORT OM FÖRSLAGET	25
11	ANALYS AV PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSET	27
11.1	Olika typer av miljöer är känsliga för olika typer av påverkan	27
11.2	Påverkan på uttryck inom riksintresset	28
12	ANALYS AV PÅVERKAN PÅ CENTRUMFYRKANTENS KULTURMILJÖ	34
13	PLANFÖRSLAGET I FÖRHÅLLANDE TILL ÖP OCH FÖP	35
14	SAMLAD BEDÖMNING	36
14.1	Konsekvenser för riksintresset Umeå [AC10]	36
14.2	Påverkan på Umeå centrums kulturmiljövården	37
14.3	Fornlämning	37
15	FÖRSLAG PÅ FÖRHÅLLNINGSSÄTT	37
15.1	Skala	37
15.2	Material och kulör	38
15.3	Mötet med Storgatan	38
15.4	Mark	38
16	KÄLLOR	39

1 BAKGRUND

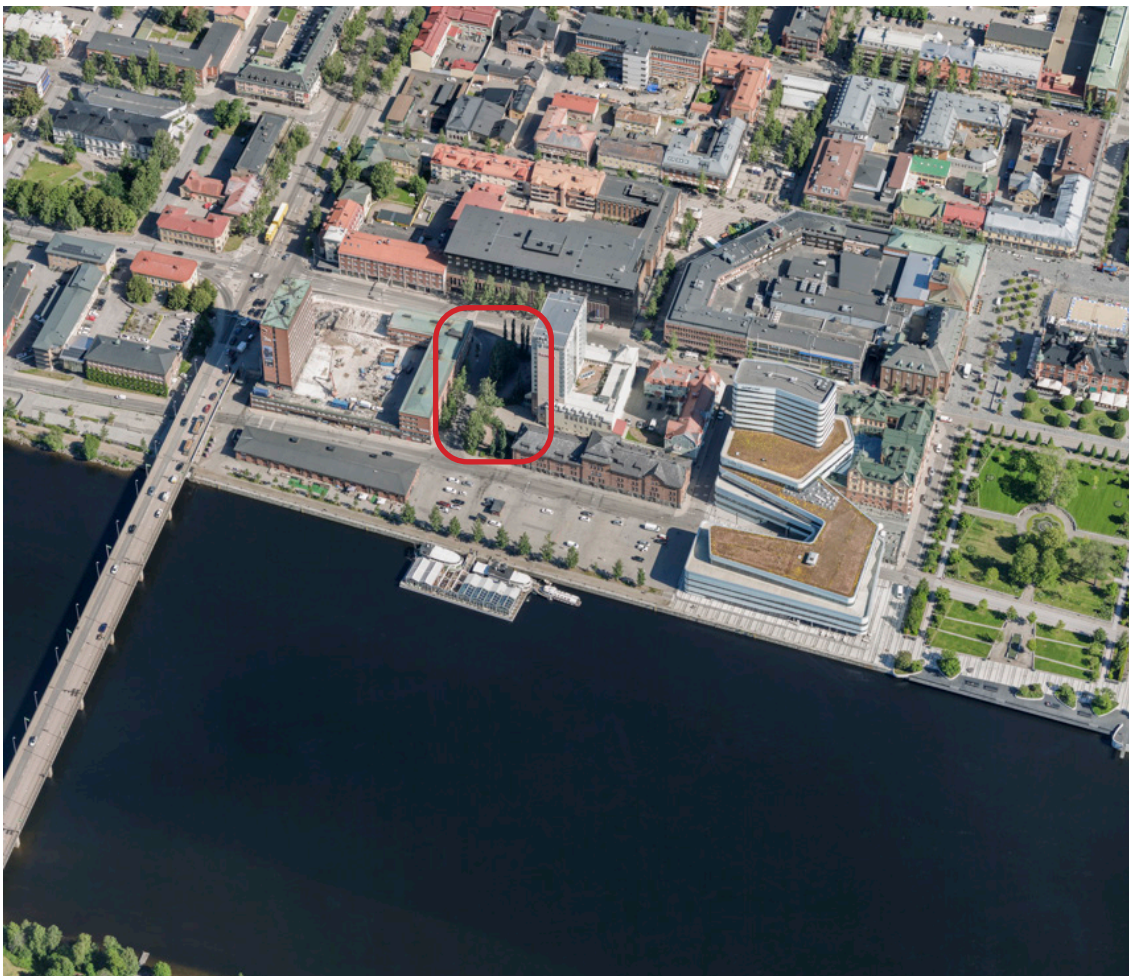
Byggnadsnämnden beslutade i juni 2015 att inleda planläggning för fastigheten Brage 8 (tidigare Brage 7).

Syftet med planarbetet var att inom området pröva planmässiga förutsättningar för parkering (kravet om 100 publika platser slopat april 2021), verksamheter och bostäder. Syftet är var också att utreda förutsättningar för säkerställande av såväl rättigheter som tillgänglighet till Renmarksbäcken som passerar inom kvarteret.

Planområdet ligger inom Centrumfyrcanten som i sin tur ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården. Kommunens behovsbedömning (2016) av planförslaget visar att planförslaget bedöms ge risk för inverkan på byggnadsminnet Gamla tullmagasinet och riksintresset för kulturmiljövården.

Tyréns Kulturmiljö har under 2016 arbetat fram en promemoria som särskilt belyser kulturmiljö- och stadsbildaaspekter inom det aktuella planområdet samt angränsningen till byggnadsminnet. Promemorian utgör bilaga till den MKB som Tyréns upprättat och sammanställt för utredningsområdet under 2018.

Balticgruppen har efter 2016 arbetat vidare på byggnadsförslaget samt att det har skett förändringar i stadsiluetten genom nybyggnation i intilliggande kvarter Magne. Mot bakgrund av detta är den tidigare upprättade kulturmiljöpromemorian i behov av komplettering. Föreliggande handling ersätter den tidigare promemorian.



Figur 1. Flygfoto från 2019 med det aktuella utredningsområdet centrerat i bilden och Brage 8 inringat i rött. I intilliggande kv Magne - i bilden till vänster om fastigheten Brage 8 - har en hög hotellbyggnad tillkommit 2022. I bilden syns rutnätsstrukturen med öppna platser och tvärgator som ger genomsiktighet mot älven. Källa: Umeå kommun, Open data.

2 AVGRÄNSNING, UTREDNINGSSOMRÅDE

Utredningsområdet, markerat med blått i figur 2 nedan, utgörs av planområdet fastigheten Brage 8 samt dess närmaste omgivning. Området avgränsas österut av Västra Rådhusgatan, västerut av Tegsbron som löper över i Västra Esplanaden, söderut av Umeälven samt norrut av Kungsgatan. Orsaken till att utredningsområdet är större än planområdet är för att kunna bedöma planförslagets påverkan på de höga kulturmiljö- och stadsbildsmässiga värden i nära anslutning till planområdet och effekterna av det på riksintresseområde.

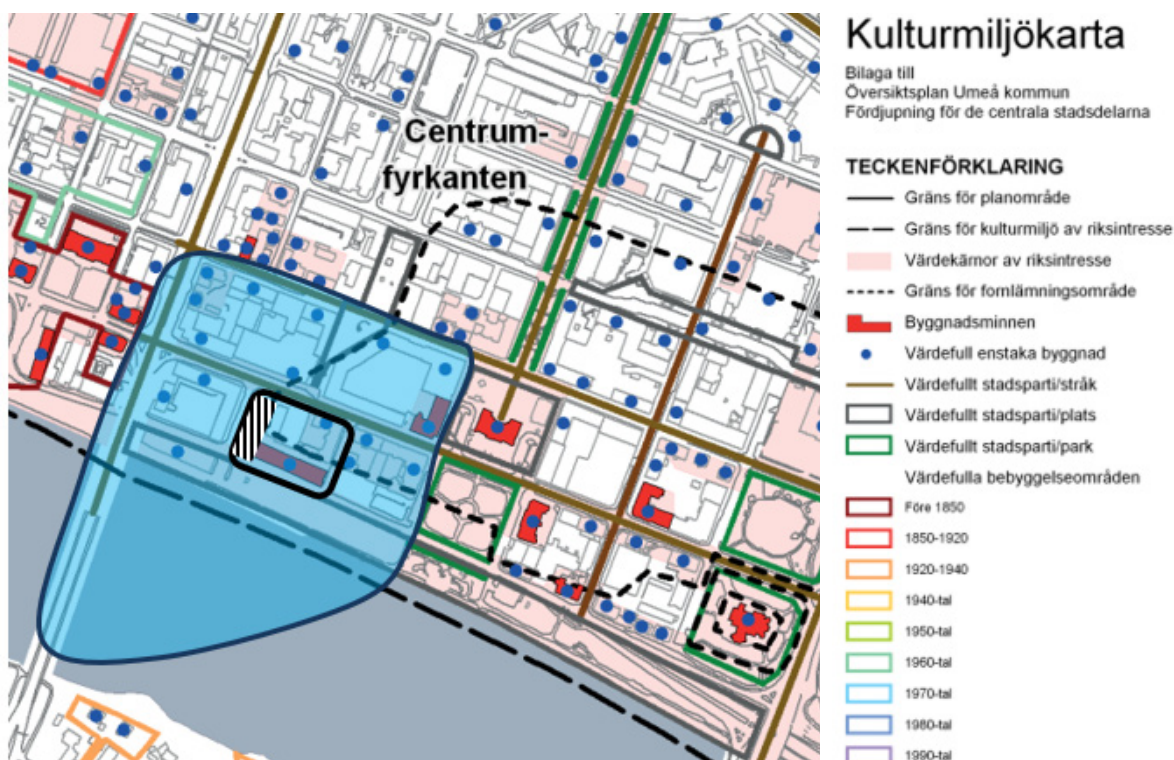
Umeå kommun har gjort en behovsbedömning 2016-02-24 av detaljplan för fastigheten Brage 7, numera Brage 8 (Diarienummer: BN-2015/00307). I behovsbedömningen yttras att det finns risk för påverkan på kulturmiljön. Kulturmiljö som omnämns är enligt följande citat från behovsbedömningen:

"Tullkammare på fastigheten Brage 6 är byggnadsminne. Planområde berörs av riksintresse för kulturmiljö. Hammagasinet.

Ur FÖP centrala stadsdelarna: Förhållningssätt: Planstruktur, gator, parker och kvarter. Tvärgatorna som släpper in solen till långgatorna och ger värdefulla utblickar mot älvens vatten tillvaratas."

Länsstyrelsen har 2016-06-08 yttrat följande gällande kommunens behovsbedömning (ärendebeteckning 402-5202-2016). *"Med tanke på att önskad byggnad kommer uppföras mellan Hotell Plaza och den byggrätt för ytterligare ett höghus som finns på närliggande kvarteret Magne, anser länsstyrelsen att handlingarna ska visa på de kumulativa effekternas inverkan på stadsbilden/stadsgestaltningen. Både inom närområdet/stadskärnan och från Tegssidan."* Notera att byggnaden som omnämns är uppförd vid dags dato.

Föreliggande rapport har avgränsats till att i första hand bedöma påverkan på uttryck för riksintresset kulturmiljövärden inom *utredningsområdet*, i andra hand att bedöma påverkan på andra betydelsefulla kulturmiljövärden inom Centrumfyrkanten. Den senare delen har begränsats i detta uppdrag. En utvärdering av huruvida planförslaget uppfyller plan- och bygglagens krav på anpassning till kulturmiljön omfattas inte av detta uppdrag.



Figur 2. Utsnitt ur kulturmiljökarta, bilaga till den fördjupade översiktsplanen. Kartan pekar ut värdefulla bebyggelsemiljöer från olika tidsepoker, riksintressets värdekärnor, enstaka värdefulla byggnader liksom t. ex. olika typer av värdefulla stadspartier. Tillagt i kartan är av Tyréns en blå skuggning som visar avgränsat utredningsområde, en svart linjemarkering som visar kvarteret Brage samt en markering genom skraffering för fastigheten Brage 8. Källa: Grundkarta Umeå kommun

3 UNDERLAG

Följande underlag har legat till grund för framarbetandet av föreliggande handling:

- Umeå kommun, behovsbedömning av detaljplan för fastigheten Brage 7, numera Brage 8 (Diarienummer: BN-2015/00307), 2016-02-24
- Länsstyrelses yttrande gällande Umeå kommuns behovsbedömning, ärendebeteckning 402-5202-2016), 2016-06-08 yttrat följande
- Centrala Umeå och f.d. Regementet I20, En kulturmiljö av riksintresse. Länsstyrelsen Västerbotten (2009)
- Översiktsplan Umeå kommun - Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet (antagen 2018)
- Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för de centrala delarna (antagen 2011)
- Länsstyrelsens granskningsyttrande över Umeå kommuns översiktsplan, ärendebeteckning 401-10628-2017.
- Länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen, ärendebeteckning 401-10628-2017.
- Byggnadsordning för Centrumfyrcanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag (2014).
- Planunderlag, Umeå kommun Byggnadsnämnden, Diarienummer BN-2015/00307. Innehåll senast kontrollerat av Tyréns 2024-04-25.



Figur 3. Utsnitt ur Umeå kommuns lokaliseringsbild, planarbetet med diarienummer BN-2015/00307. Fastigheten Brage 8 är grönmarkerad.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KULTURMILJÖLAGEN (1988:950)

Genom kulturmiljölagen (KML) anger samhället grundläggande bestämmelser till skydd för viktiga delar av kulturarvet. KML är den centrala lagen för kulturmiljövården. Här anges att länsstyrelsen har tillsyn över kulturmiljövården i länet och att Riksantikvarieämbetet har överinseende över kulturmiljövården i landet.

BYGGNADSMINNE - GAMLA TULLMAGASINET

Särskilt värdefulla byggnader, byggnadsmiljöer, parker eller trädgårdar kan skyddas som byggnadsminne enligt 3 kap KML. För att en byggnad ska förklaras som byggnadsminne ska vissa kriterier vara uppfyllda. Vid en byggnadsminnesförklaring fastställs skyddsbestämmelser som syftar till att byggnaden eller miljöns kulturhistoriska värden och karaktärsdrag bevaras. För ändringar eller ombyggnader av ett byggnadsminne krävs tillstånd från länsstyrelsen.

Inom aktuellt utredningsområde finns ett byggnadsminne, Gamla Tullmagasinet. Byggnadsminnesbeslut daterat 1980-06-23.



Figur 4. Gamla tullmagasinet. Bild hämtad från Wikipedia.

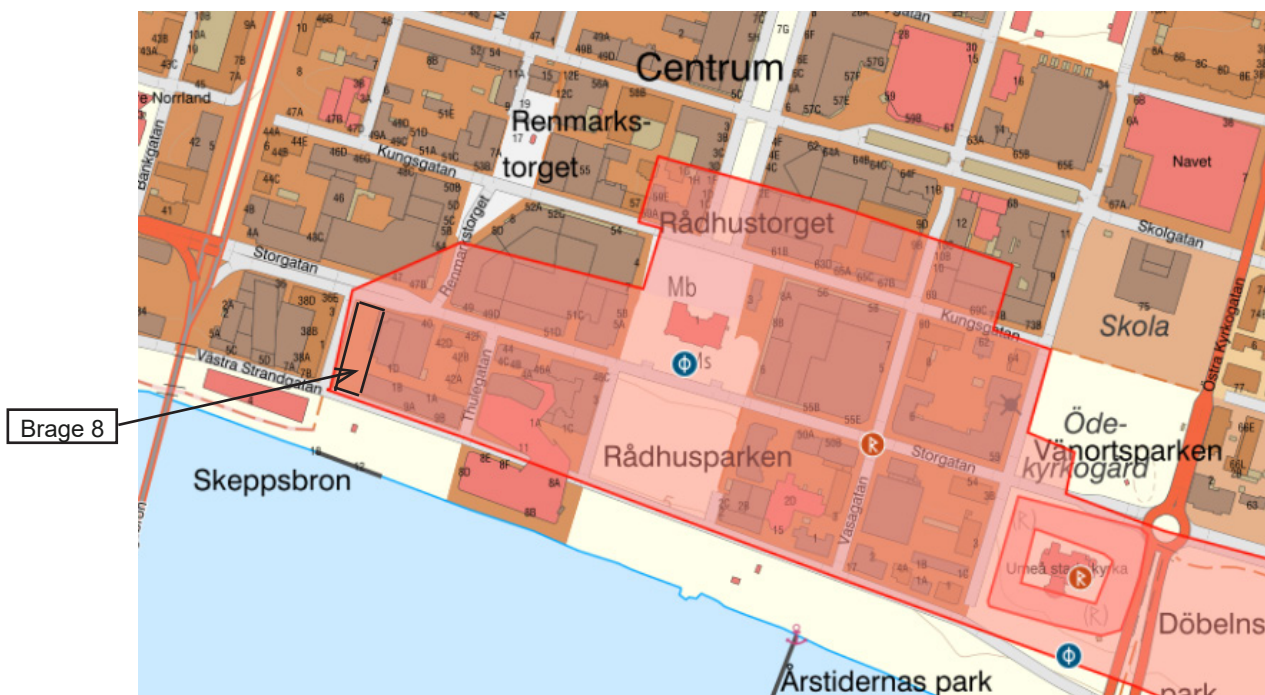
FORNLÄMNING

Kvarteret Brage och fastigheten Brage 8 ligger inom fornlämningsområde L1938:8586 Stadslager. Fornlämningen utgörs av stadslager, dvs kulturlager från 1600- och 1700-tals staden. Beskrivningen av lämningen är enligt följande:

”Stadslager. Inom området kan förväntas kulturlager från 1600- och 1700-tals staden. Umeå fick provisoriska stadsprivilegier år 1622, som förnyades 1646. Staden brändes ner till grunden 1714-1721 av ryssarna.”

Fornlämningar och fornfynd regleras i 2 kap Kulturmiljölagen (1988:950). Fornlämningar är lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergivna och som är äldre än 1850. Det är enligt KML förbjudet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Länsstyrelsen kan även fatta beslut om fornlämningsförklaring för lämningar som kan antas ha tillkommit 1850 eller senare, under förutsättning att övriga rekvisit uppfylls. Lagen har alltså ett bevarandesyfte och ingrepp i en fornlämning är en tillståndsprcess. Länsstyrelsen har bara rätt att lämna tillstånd till ingrepp eller borttagande av fornlämningar om samhällsintresset väger tyngre än fornlämningens betydelse. Tillståndet är förenat med villkor om en arkeologisk undersökning där fornlämningen dokumenteras på ett vetenskapligt sätt. Den som utför ett arbetsföretag som berör en fornlämning svarar för kostnaden.

- Alla fornlämningar omfattas även av ett skyddsområde som beslutas av länsstyrelsen.
- Den som vill ta bort eller göra ingrepp i en fornlämning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen.
- Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse.
- Som villkor för tillstånd får länsstyrelsen ställa skäligena krav på arkeologisk undersökning för att dokumentera fornlämningen.
- Länsstyrelsen kan komma att besluta om en arkeologisk förundersökning för att få underlag för den fortsatta prövningen och för att kunna bedöma omfattningen och kostnaden för en eventuell påföljande arkeologisk undersökning. Den som utför ett arbetsföretag som berör en fornlämning svarar för kostnaden.



Figur 5. Utsnitt ur fornlämningskarta hämtad från Riksantikvarieämbetets Kulturmiljöregister. Fornlämningsområdet är skuggat med rött. Fastigheten Brage 8 ligger invid den västra gränsen för markeringen av fornlämningsområdet.

4.2 PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur mark- och vattenområden används och samt hur markanvändningen skall utvecklas. Lagen fastställer att planläggningen av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet och ställer krav på att kommunen upprättar en översiktsplan över hela kommunen. Lagen innehåller föreskrifter om bland annat detaljplaner och bygglov.

Planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, andra miljöaspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Lagen fastställer att byggnader eller områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Dessa kan av kommunerna skyddas genom bestämmelser i detaljplan. Skyddet regleras i PBL kap. 8. De bestämmelser som läggs in i detaljplanen är juridiskt bindande.

Det följer av PBL kap. 2 § 8 att det vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

4.3 MILJÖBALKEN (1998:808)

4.3.1 RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÄRDEN

Miljöbalkens hushållningsbestämmelser om riksintressen infördes parallellt med plan- och bygglagen 1987. Hushållningsbestämmelsernas övergripande syfte är att främja en hållbar utveckling genom att hushålla med långsiktiga och för landet väsentliga värden som kan tänkas inte bli tillräckligt beaktade utan stöd av en lag. Kulturhistoriskt värdefulla miljöer ingår bland dessa allmänna intressen. Riksantikvarieämbetet beslutar och har den nationella uppsikten av kulturmiljövårdens riksintressen. Länsstyrelsen har tillsynsansvar. De riksintressanta kulturmiljöerna är miljöer där ett betydelsefullt historisk skeende eller företeelse särskilt väl går att utläsa eller uppleva i dagens landskap. Sammantaget ska landets riksintresseområden ge en bred, nyanserad och övergripande bild av samhällets historia och belysa ett brett spektrum av tidsperioder, utvecklingsskeden och händelser som har varit av betydelse för samhällsutvecklingen.

Enligt miljöbalken kap. 3 § 6 ska "Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden [...] så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön". Vidare framgår av lagtexten att områden som är av riksintresse för naturvård och friluftsliv eller kulturmiljövård ska skyddas mot åtgärder som innebär påtagligt skada.

Miljöbalkens föreskrifter ska ligga till grund vid myndighetsutövning enligt bland annat plan- och bygglagen. Ett av syftena med plan- och bygglagen är att väga allmänna intressen mot enskilda. Riksintressen är särskilt viktiga allmänna intressen.

← FÖRÄNDRING →						
Områdets värden kommer att:	Förtydligas	Förstärkas	Bibehållas oförändrade	Försvagas	Förvanskas	Försvinna
Innebörd:	Förbättring		Neutral påverkan	Skada	Påtaglig skada	
Förhållningssätt:	Stärka		Bruka varsamt	Undvika & minimera	Ej tillåtligt	

Figur 6. Förhållningssätt till påverkan på riksintresset enligt Riksantikvarieämbetet (2014). Åtgärder som bedöms medföra att riksintressets värden förökas eller förstärks berikar riksintresset medan åtgärder som riskerar att försvaga områdets läsbarhet och värden innebär en skada och därför bör åtgärder för att minska skadan vidtas. Åtgärder som riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset får inte komma tillstånd. Källa: Grundtabell hämtad ur Riksantikvarieämbetet, 2014. Handbok, Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6§ miljöbalken.

4.3.2 RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRDEN, UMEÅ [AC10]

Planområdet ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 §, benämnd Umeå [AC10].

Riksantikvarieämbetet anger följande motivering och uttryck för riksintresset Umeå.

Motivering:

Residensstad som speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och utvecklingen inom stadsbyggnads-konsten under 1800-talets andra del och 1900-talets början med inslag av kontinentala influenser.

Uttryck för riksintresset:

Framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för admini-stration, handel, sjöfart, vård, utbildning och senare också militär verksamhet. Kommunikationsstråk som berättar om stadens utveckling från 1600-talet och framåt. Kvarvarande bebyggelse i de östra och västra stadsdelarna från perioden 1700-talets slut och fram till 1880-talet.

Den under 1800-talets senare del, och 1900-talets början successivt utvidgade stadsplanen med gatunät, tomtstrukturer, platsbildningar och byggnader från motsvarande perioder. Tillägget av Östra och Västra esplanaderna 1879 samt den efter branden 1888 reglerade äldsta stadskärnan med Rådhusplanen som bred mittaxel. Inslaget av grönska med trädplanterade gator, parker och många trädgårdstomter samt kontakten med älven.

Bebyggelse huvudsakligen från tiden efter stadsbranden 1888 av relativt gles karaktär med trähusbebyggelse upp till två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur samt offentliga byggnader av sten i tre våningar. Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfarts-präglad och representativ fasad mot älven.



Figur 7. Utdrag ur Sveriges Länskartor visande del av riksintresset Umeå [AC10]. Källa: Länsstyrelsen, Sveriges länskartor, Riksintresse Kulturmiljövård, <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=7b933d2ea9084c4dab4bfe38dd87f7ec>.

4.3.3 FÖRDJUPAD RIKSINTRESSEBESKRIVNING

Under 2010 arbetade Länsstyrelsen Västerbotten fram rapporten *Riksintressebeskrivning Centrala Umeå och f.d. regementet I20, En kulturmiljö av riksintresse*. Avsikten var att förtydliga riksintresset för centrala Umeå och f.d. regementet I20, samt att öka kunskap och förståelse för dessa delar av riksintresset.

Riksintresset sammanfattades i ett antal punkter:

- *Riksintressets innebörd är den gamla staden Umeå och de karaktärsdrag som finns kvar från perioden från 1780-talet och fram till omkring 1940.*
- *Karaktärsdragen är: Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.*
- *Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.*
- *Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.*
- *Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.*
- *Avstånd och luft mellan husen.*
- *Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.*
- *Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.*
- *Breda, avskiljande esplanader.*
- *Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.*
- *Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.*



Figur 8. Årsringkarta med markerat gatanät. Genom kartbilden görs det tydligt att Umeå stadskärna idag präglas helt av utvecklingen från 1800-talets mitt och framåt. Källa: *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 - en kulturmiljö av riksintresse*, Länsstyrelsen Västerbotten, 2009. Tillagt av Tyréns är svart pilmarkering som visar läget för fastigheten Brage 8.

I den fördjupade riksintressebeskrivningen redovisas så kallade värdekärnor/uttryck inom riksintresseområdet. Dessa miljöer är representativa för riksintresset. De värdekärnor som direkt angränsar till kv Brage och fastigheten Brage 8 är:

- *Storgatsmiljön genom centrum.*
- *Stadens fasad mot älven, inom detta område ingår även Tullkammaren och Hammmagasinet.*



Förklaring till kartan:

Numreringen hänvisar till de särskilda värdebeskrivningarna.

Rödmarkerade områden utgör särskilda värdekärnor för riksintresset och uppvisar värdefulla stadsplanedrag.

Grå- och vitmarkerade områden markerar historiskt intressanta stadplanemönster att beakta i stadsplaneringen.

Skraffering markerar kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset.

Kv. Brage 8

Figur 9. Utsnitt ur karta över värdekärnor i riksintresset Umeå [AC10], dvs. miljöer som är representativa för riksintresset. Fastigheten Brage 8 är beläget invid numreringen 9, som avser värdebeskrivningen för "Storgatsmiljön genom centrum", samt nummer 10 som avser värdebeskrivningen "Stadens fasad mot älven".

För länsstyrelsens bedömning av vad som påtagligt kan skada riksintresset är det betydelsefullt hur en aktuell åtgärd inverkar på i första hand de rödmarkerade värdefulla miljöerna. Inom och i anslutning till de på kartan rödmarkerade miljöerna är risken för påtaglig skada av riksintresset som störst. Beskrivningarna av värdekärnorna är ingången till lämpliga förhållningssätt vid förändringar. Källa: Riksintressebeskrivning Centrala Umeå och f.d. regementet I20, En kulturmiljö av riksintresse (s.11), Länsstyrelsen Västerbotten.

4.4 PLANER OCH PROGRAM

4.4.1 ÖVERSIKTSPLAN

Umeå kommuns gällande översiktsplan *Översiktsplan Umeå kommun - Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (antagen 2018) har som utgångspunkt att planera för en hållbar tillväxt med sikte på Umeå kommuns mål om 200 000 invånare senast år 2050. Att bygga "Den täta staden" är en vision. Gestaltungsprinciperna i översiktsplanen för den nya täta staden ger större möjligheter till högre bebyggelse i centrumkvarteren, men inte på de offentliga rummens bekostnad. I avsnittet *Stadskärnans utveckling - funktion som mötesplats och regionalt centrum* (s. 23) anges följande:

"Stadens identitet förstärks genom att varsamt förädla stadsdelarnas karaktär och märkesbyggnader. Samtidigt ska nya stads kvarter fogas till de gamla på ett sådant sätt att en spännande kontrast mellan gammalt och nytt, lågt och högt, glest och tätt kan förstärka de befintliga kvalitéerna."

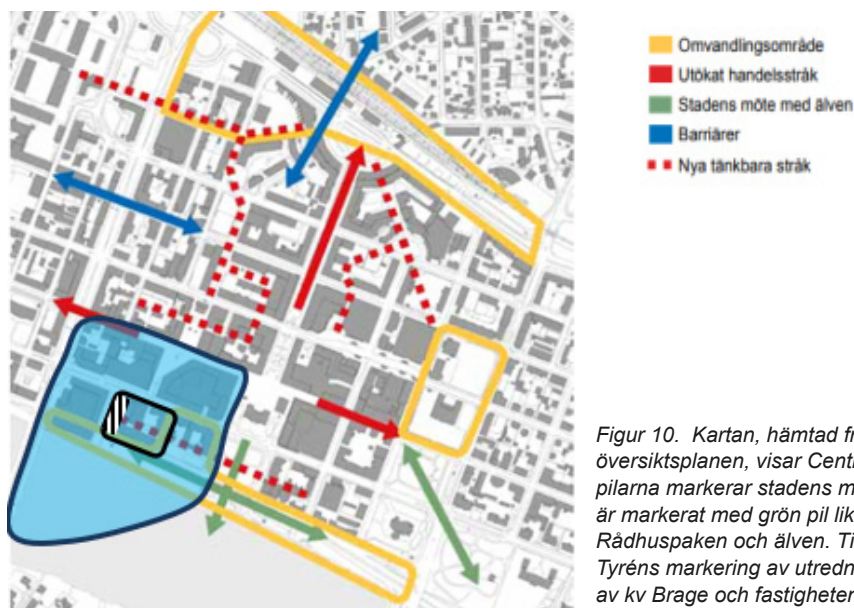
I länsstyrelsens granskningsyttrande över Umeå kommuns översiktsplan (ärendebetäckning 401-10628-2017) framkommer inte några synpunkter gällande planens innehåll vad gäller hur kulturmiljön i Centrumkärnan ska hanteras vid kommande exploateringar.

4.4.2 FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Stadens tillväxt föreslås koncentrera sig till stadens centrala delar, varför en fördjupning av översiktsplanen har tagits fram för dessa stadsdelar, *Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för de centrala delarna* (antagen 2011). Förtätning föreslås dels på restytor längs med dagens trafikleder, dels i form av kvartersförädling av befintliga kvarter. Fastigheten Brage 8 är beläget inom stadsdelen Centrumfyrkanten. Gestaltning och hänsynstagande till kulturmiljövärden anses bli särskilt viktigt i Centrumfyrkanten för att ny bebyggelse ska bli ett tillskott och bidra till uppfyllelse av målet om ett utvecklat offentligt rum och en mer attraktiv stad. Varsamhet ska prägla förhållandet till den befintliga strukturen. Det anges även att centrumstadsdelarnas identitet kan stärkas genom tillvaratagande av Umeås unika kulturmiljö, samt att förtätning är möjlig inom riksintresset, men under förutsättningen att det görs med hänsyn, och att kvalitet och gestaltning väger tungt.

I den fördjupade översiktsplanens avsnitt för Centrumfyrkanten (s. 34), anges även att:

"Stadsdelen ska karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll. [...] Stadskärnans identitet kan stärkas genom att utveckla samspelet mellan nytt och gammalt. Befintliga fastigheter kan även ge ett rejält tillskott genom ny- och påbyggnader. Innergården och gränder kan gradvis utvecklas till nya offentliga stråk. Kontakten med älven ska utvecklas och barriäreffekter mot omgivande stadsdelar ska arbetas bort [...]. Parkerna ska värnas och utvecklas för rekreation och en hälsosam stadsmiljö. [...] Denna omvandling av stadskärnan innebär att obebyggda tomter och restytor bebyggs [...]."



Figur 10. Kartan, hämtad från den fördjupade översiktsplanen, visar Centrumfyrkanten. De gröna pilarna markerar stadens möte med älven. Kajområdet är markerat med grön pil liksom kopplingen mellan Rådhuspaken och älven. Tillagt i kommunens karta är Tyréns markering av utredningsområdet samt placeringen av kv Brage och fastigheten Brage 8.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL KULTURMILJÖER

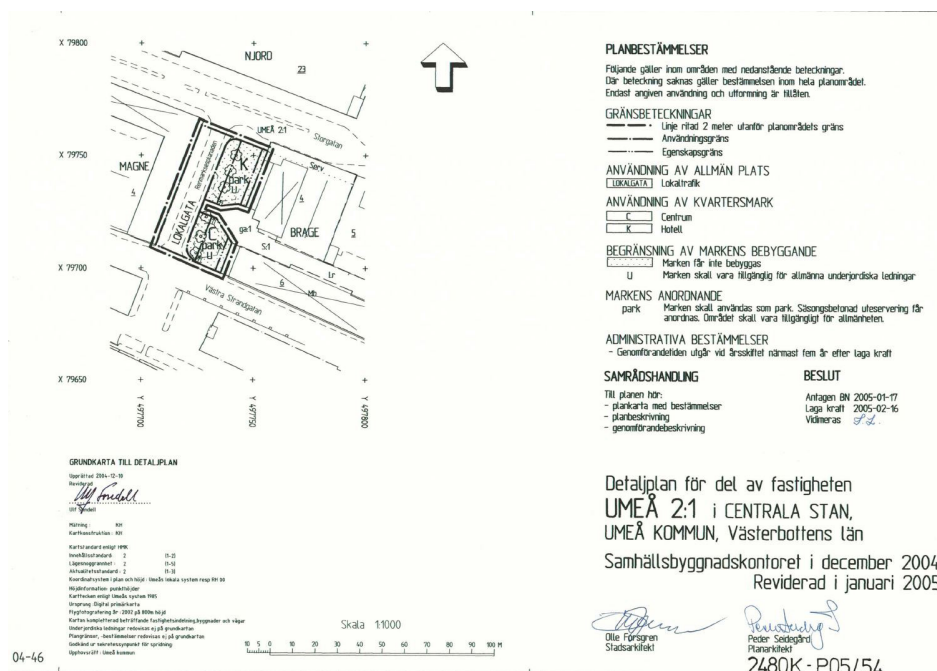
I den fördjupade översiktsplanen listas förhållningssätt som gäller för kulturmiljöer, vad gäller planstruktur, gator, parker och kvarter samt bebyggelse.

- *Inom gränsen för riksintresset Umeå bevaras planstruktur och kvartermönster återspeglade olika skeden i stadens historia.*
- *Tvärgatorna som släpper in solen till långgatorna och ger värdefulla utblickar mot älvens vatten tillvaratas.*
- *De spår av äldre brandgator som ännu finns i staden lyfts fram och kan med fördel utvecklas till stadsunika gång- och handelsstråk.*
- *För kulturhistoriskt värdefull grönska inom planområdet såsom Umeås gatubjörkar, esplanaderna och de historiska parkerna gäller förhållningssätt och riktlinjer under avsnitt [...].*
- *Värna om och utveckla Umeås karaktär som björkarnas stad, med björkplanterade gator och esplanader i de centrala delarna.*
- *Utveckla älvstråket genom att tillgängliggöra och tillföra fler aktiviteter.*
- *Ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.*
- *Gaturummen utformas med omsorg för gångtrafikanterna och med hög ambitionsnivå vad gäller markbeläggning, trädplantering, belysning och skyltar. Husens bottenvåningar utformas så att de kommunicerar med gatumiljön och ger gatan liv.*

I länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen (ärendebeteckning 401-10628-2017) framkommer inte några synpunkter gällande planens innehåll vad gäller hur kulturmiljön i Centrumkärnan ska hanteras vid kommande exploateringar.

4.5 GÄLLANDE DETALJPLAN

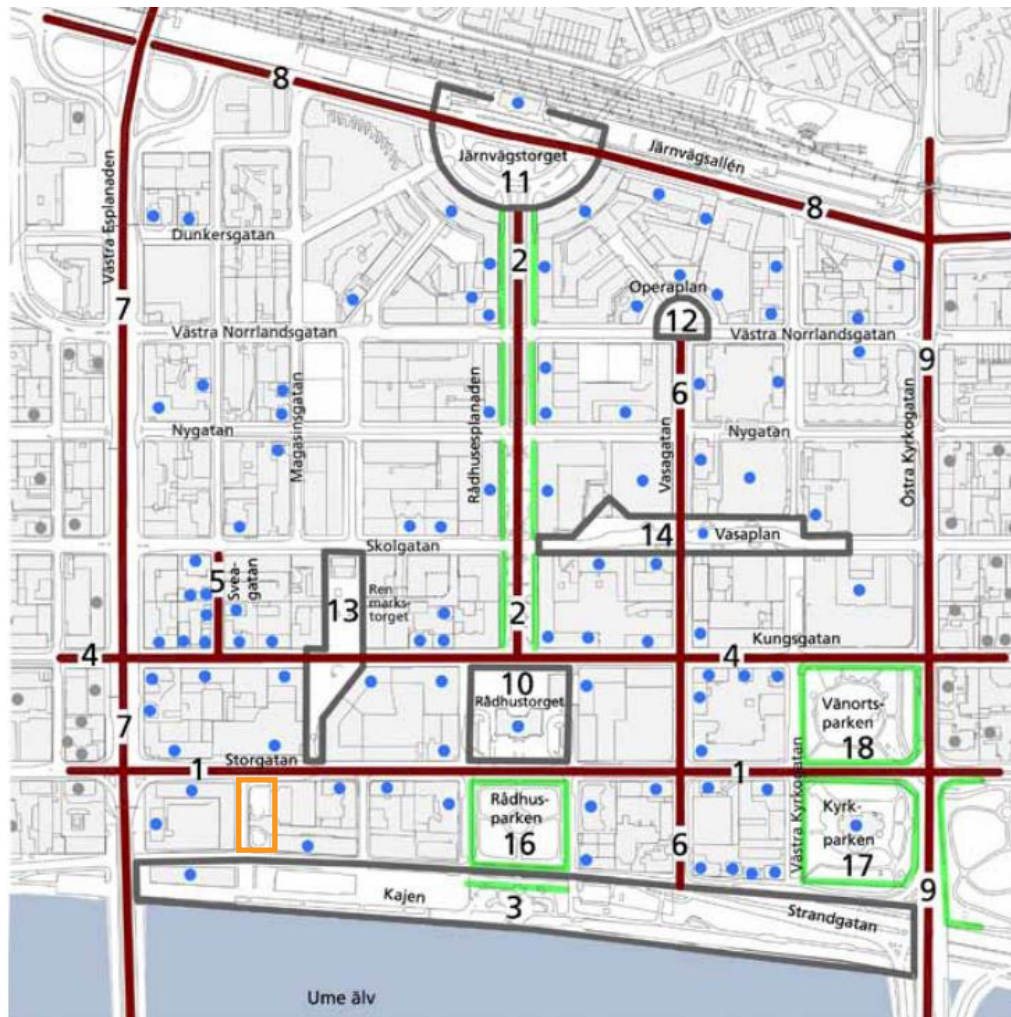
Brage 8 omfattas av gällande detaljplan 2480K-P05/54 - "Detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1 i centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län". I planen markeras fastigheten som kvartersmark som ska utformas som park och som får användas som park för centrum- och hotellverksamhet, dvs ej allmän park.



Figur 11. Plankarta detaljplan 2480K-P05/54.

4.6 BYGGNADSORDNINGEN FÖR CENTRUMFYRKANTEN

I *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag*, framtagen av Umeå kommun och godkänd av byggnadsnämnden i Umeå kommun 2014, behandlas Umeås centrala stadsdels karaktärsdrag som en vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Här lyfts viktiga kulturhistoriska värden fram och områden och bebyggelse med särskild karaktär och betydelse för stadsdelen pekas ut. Syftet med byggnadsordningen är att bidra till en gemensam syn på hur arkitektoniska, kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter kan tas tillvara i stadsdelarnas fortsatta utveckling och vara en vägledning vid hantering av plan- och bygglovsärenden.



TECKENFÖRKLARING

- Stadsparti utmed gata
- Stadsparti vid plats
- Stadsparti vid park
- Särskilt värdefull enstaka byggnad inom Centrumfyrkanten
- Särskilt värdefull enstaka byggnad Öst och Väst på stan
- 00 Siffrorna hänvisar till byggnadsordningens beskrivning av stadspartier

Figur 12. Karta över stadspartier och särskilt värdefulla enstaka hus inom Centrumfyrkanten. Källa: *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten*, Umeå kommun. Tillagt av Tyréns är den orange markeringen för fastigheten Brage 8.

5 HISTORIK

År 1888 brann större delen av Umeås tätbebyggda stadskärna från 1632 ned till grunden. Bebyggelsen byggdes därefter upp enligt en rutnätsplan som fortfarande karakteriserar stadskärnans gatunät.

5.1 STORGATAN

Storgatan har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen från det att staden grundades på 1600-talet.

Stadsplanen utvidgades 1864 till att också innefatta den västra delen av staden, från Renmarksesplanaden till och med Brogatan. I Brogatans förlängning söderut ligger stadens första bro över älven, byggd 1863. Med bron fick Kustlandsvägen mellan Stockholm och Torneå sin stadsnära anslutning till Storgatan. Här uppstod ett handelscentrum och Storgatan fick då en förnäm prägel och representativ fasad med byggnader i två våningar och öppenhet mot älven. Denna del av Storgatan var den enda som trädplanterades före stadsbranden.

Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan och handelscentrum flyttades successivt till Kungsgatan och det nya Rådhusorget. I den miljö med offentliga byggnader som Storgatan fick efter stadsbranden är Rådhuset, Stora hotellet, Sparbanken (Swedbank) och nuvarande Handelsbanken de fyra mest monumentala byggnaderna.

År 1892 trädde en ny byggnadsstadga i kraft som lade grunden för en modern stad med esplanader, ljus, luft och med tidens krav på brandsäkerhet och representativ framtoning tillgodosedda. Storgatans sträckning är en av få återstående gatusträckningar som i sin helhet finns kvar från tiden innan 1864.

Storgatan kompletterades under de expansiva åren på 1960-talet med byggnader i större volym för kontor och butiker. Husen byggdes huvudsakligen i rött tegel. Ett trendbrott till det röda teglet blev det nya höghushotellet i kvarteret Brage som tillkom 1991.

År 2002 rustades Storgatan upp mellan Västra Rådhusgatan och Renmarkstorget och återställdes till ett mer ursprungligt utseende. Gatans körbana minskades ned till 6,5 m och på vardera sidan anlades fem meter breda gångbanor, kantade av björkar. Mellan träden anordnades långsgående parkeringar.



Figur 13. Fotografi från omkring 1910, taget från Rådhusorget. Nere till vänster syns Stora hotellet - tidigare sjömanshuset - och Storgatan i bildens mitt. Storgatan var kantad av trädrader på båda sidor. Källa: Umeå kommun

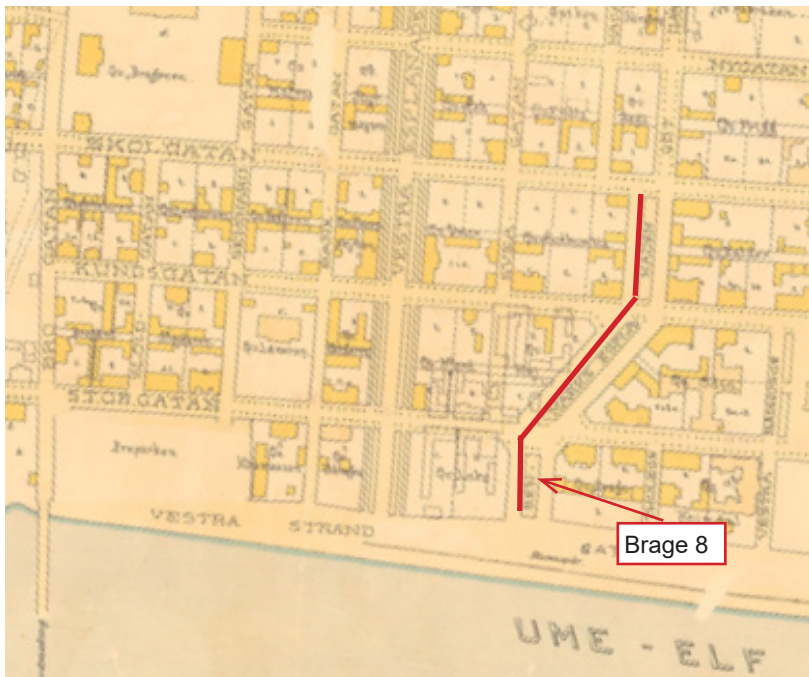


Figur 14. Wilhelm Stolpes stadskarta från 1899 med kv Brage inringat i svart, fastigheten Brage 8 vitmarkerat och Storgatan markerad med rött. Stadens karaktär har sitt upphov i 1800-talets stadsplaner. Rutnätsplanen med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven är en del av riksintresset Umeå. Källa: Länsstyrelsen i Västerbotten och Umeå kommun, historiska kartor.

5.2 RENMARKSESPLANADEN

En esplanad är per definition ett promenadstråk i en stad, framförallt i en allé i mittsträngen av en bredare gata eller en strandpromenad. Esplanad har även kommit att beteckna själva gatan med promenadstråket.

I ovan stadskarta från 1899 anges fyra esplanader, varav Renmarksesplanaden var en av dessa esplanader. Det framgår av kartan att fastigheten Brage 8 var en del av esplanaden och dess portal mot vattnet. Under årens lopp har Renmarksesplanaden suddats ut och kan numera inte upplevas som en esplanad. Esplanaden kan förminnas genom gatans kvarvarande sträckning och genom upplevelsen av ett bredare stadsrum.



Figur 15. Utsnitt ur stadskartan från 1899. Källa: Länsstyrelsen i Västerbotten och Umeå kommun, historiska kartor.

Renmarksesplanaden är markerad med röd linje och läget för fastigheten Brage 8 med röd pil.



Figur 16. Flygfoto från 2019 med Brage 8 inringat i rött. I flygfotot framgår att Renmarksesplanaden har suddats ut som esplanad, men spår finns kvar vid stadsrummet kring Brage 8 som är markerat med rött. Källa: Umeå kommun, Open data.

5.3 STADENS FASAD MOT ÄLVEN

Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Vid stranden låg ett gytter av sjöbodnar och magasin för handelsmännens varor, vilka försvann i vid stadsbranden 1888.

Efter branden ville staden att Umeås fasad mot älven skulle bli mer representativ och uppordnad. I den nya stadsplanen ritades en strandgata närmast kajen. Byggnader placerades horisontellt utmed denna med huvudfasaderna vända mot älven. De många handelsmagasinen från tiden före branden ersattes av en större magasinsbyggnad. Som många offentliga byggnader uppfördes Gamla Tullmagasinet och delvis Stora Hotellets fasader i tegel, vilket även återkommer bland annat i det mer sentida Hamnmagasinet och Thulehuset. Flera av byggnaderna fick även lika sockelmateriäl i form av grovhuggen granit, vilket också muren nedanför Stora Hotellet byggts i 1894.

Ända fram till 1920/1930-talet hade Umeå en hamn där det rädde liv och rörelse. Vid tiden var det fortfarande möjligt att färdas sjövägen till huvudstaden. Stadspartiet utmed kajen har fram till 2012 i stort sett behållit den karaktär det fick efter branden.



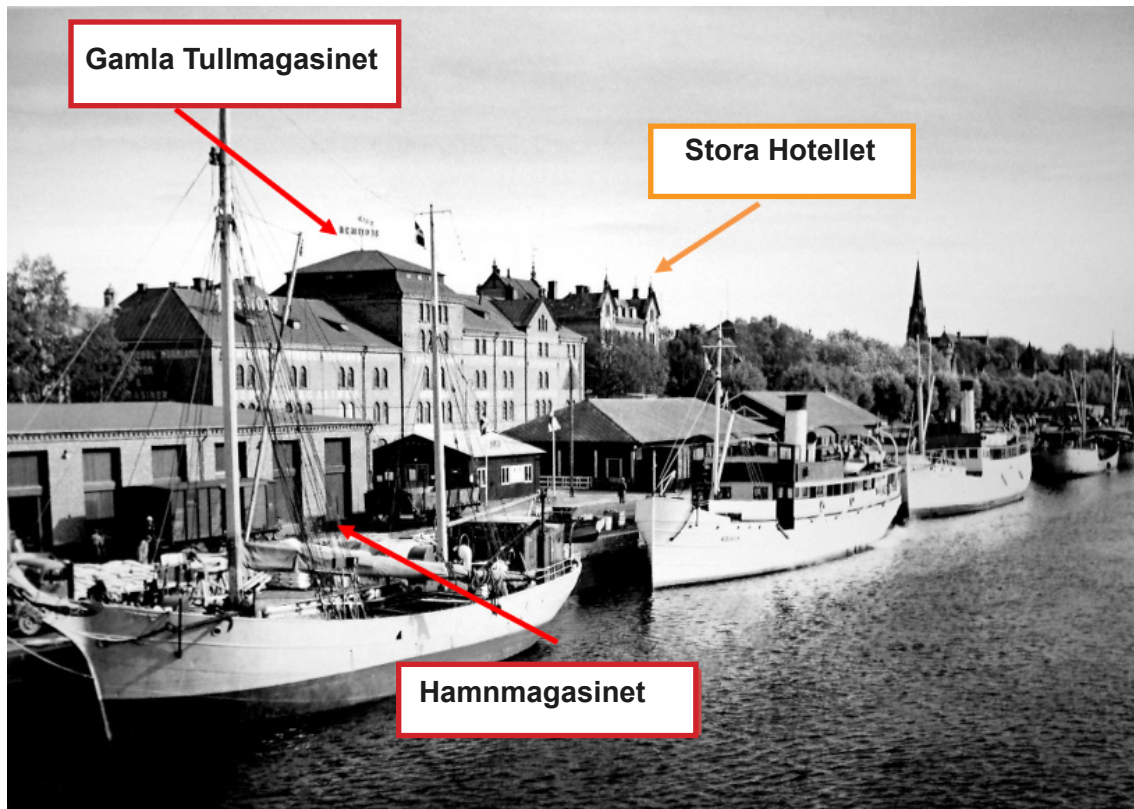
Figur 17. Foto taget från Umeålv mot Stora Hotellet - tidigare sjömanshuset (t.h.) och Gamla Tullmagasinet (t.v.). Från Stora Hotellets trädgårdsservering kunde man njuta av utsikten över älven och ha god uppsikt över ankommande båtar. Källa: Umeå kommuns bildarkiv.

5.4 GAMLA TULLMAGASINET

De många magasinerna och bodarna som gav hamnpartiet dess karaktär före den stora branden 1888 kom inte att återuppbyggas. I stället bildade de främsta handelsmännen tillsammans med Umeå stad ett bolag som 1901 uppförde ett gemensamt magasin. Byggnaden innehöll dessutom lokaler för tullkammaren, vilka staden var skyldiga att tillhandahålla utan kostnad. När hamnrörelsen i Umeå centrum upphörde och tullen flyttade till uthamnen i Holmsund i slutet av 1950-talet miste byggnaden sina ursprungliga funktioner.

Byggnaden uppfördes efter ritningar av arkitekten E. O. Mångberg, Umeå. Den kraftiga tegelbyggnaden har en granitsockel som fått samma råhuggna ytbehandling som stenterrassen nedanför Stora hotellet. De röda fasaderna har inslag av mörkare tegel. Alla fönster är rundade och placerade i grupper för att ge fasaden rytm. Vindsvåningen i västra delen och mittpartiet skadades i en brand 1908.

Det Gamla Tullmagasinet är ett välbevarat exempel på hur man vid sekelskiftet strävade efter att ge handels- och industribyggnader en monumental karaktär som förskönade stadsmiljön i småstäderna. Byggnaden, men även Hamnmagasinet (ritat 1947 av stadsarkitekt K. Wretling), är viktiga symboler över den forna och sjöfartsstaden Umeå och utgör en betydelsefull komponent i upplevelsen och förståelsen för Umeås kajområde.



Figur 18. Foto från Umeålv över stråk längs med hamnen. I bilden syns Hamnmagasinet, Gamla Tullmagasinet och Stora Hotellet. Wiknerska gården är beläget bakom Tullkammaren och syns inte i bilden. Källa: Umeå kommun



Figur 19. Vy från Tegsidan mot den gamla stadskyrkan som brann ned på julafton 1887. Längs med hamnpartiet syns ett gytter av magasin och bodar i trä. Källa: Umeå kommun

6 UMEÅ 1910-1950

Under 1900-talets första hälft präglades staden av sina två regementen. Handeln var fortsatt viktig, liksom sjöfarten. Men sedan den nya uthamnen i Holmsund, tillkommen 1922, tagit över alltmer av de tunga transportererna, angjorde endast mindre fartyg hamnen inne i Umeå. Järnvägen kom med tiden att spela en allt viktigare roll för kommunikationerna med omvärlden. Den nya tegsbrons tillkomst 1949 var en stor händelse. Större arbetsplatser var Scharinska träsliperiet och Gösta Nyströms rälsbussfabrik. Samtidigt utvecklades Umeå som lärostad och som administrativ stad. I början av 1950-talet var Umeå fortfarande en småstad med i huvudsak låg träbebyggelse och knappt 25 000 invånare.

7 DEN MODERNA STADEN

1960-talet kom utbyggnaden av lasarettet till regionsjukhus och universitetets tillkomst att leda till en kraftig befolkningsökning. Bostäder för studenter och nyinflyttade uppfördes främst i nya stadsdelar runt universitetet. Och stadens centrum förnyades för att möta den växande stadens behov. Här skedde allt på kort tid och inom ramen för gällande stadsplaner, som utnyttjades maximalt.

8 SAMMANFATTNING AV KULTURMILJÖ

Utredningsområdet innefattar uttryck för riksintresset Umeå. Följande uttryck för riksintresset bedöms särskilt relevanta att utvärdera i förhållande till planförslagets läge och syfte:

- *Hamnstråk med gles och låg bebyggelse.*
- *Sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.*
- *Rutnätsplanen med öppna platser, breda esplanader, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven. Avstånd och luft mellan husen.*
- *Framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för handel och sjöfart. Gamla Tullmagasinet, men även Hamnmagasinet.*
- *Storgatsmiljön genom centrum.*

Inom utredningsområdet finns ett flertal byggnader och platser som pekas ut i byggnadsordningen som kulturhistoriskt värdefulla. Av dessa är även flera utpekade som värdekärnor för riksintresset. Flera av de utpekade värdekärnorna och enskilda objekten utgör den äldre bebyggelse som uppfördes kring sekelskiftet 1900 efter branden 1888, under tiden då Storgatan växte fram som ett av stadens viktigaste stråk. Dessa byggnader har höga kulturhistoriska värden, och endast ett fåtal finns kvar. Andra byggnader som byggnadsordningen pekar ut uppfördes kring mitten på 1900-talet och har höga arkitektoniska värden. Samtliga byggnader visar på Umeås samhällshistoria och hur staden har vuxit fram sedan slutet av 1800-talet.

Fastigheten Brage 8 angränsar till byggnadsminnet Gamla Tullmagasinet som är en tydlig karaktärsbyggnad för Umeås stadsbild och siluett mot älven. Byggnadsminnet berättar om en viktig del av Umeås historia som centrum i länet för handel och varutransporter via sjövägen, vid tiden innan järnvägen blev dominerande. Handels- och arbetets byggnader fick en monumental utformning för att försköna stadsmiljön.

Gamla Tullmagasinet har länge stått som en solitär byggnad med anknytning till övrig bebyggelse längs Västra Strandgatan såsom Hamnmagasinet, Wiknerska gården och Stora Hotellet, omgivet av stråk längs hamnen. Umeå stad har länge haft en tydlig stadsbild och fasad mot älven som upplevs direkt när man kommer in från E4:an via Tegsbron. Thulehuset, Plazahuset, Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet är ikoniska byggnader som utgör stadens fasad mot älven. Sedan 2013 respektive 2022 har stadens fasad mot älven kompletterats med Väven och hotellbyggnaden i kv Magne, invid Thulehuset.

Renmarksesplanaden är en tvärgata som släpper in solljus till Storgatan, samt ger utblickar mot älvens vatten. Esplanaderna var viktiga element i Umeås historiska rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet och kontakt med älven samt avstånd och luft mellan husen. Renmarksesplanadens har vid fastigheten Brage 8 förlorat sin karaktär som esplanad och upplevs idag som ett brett stadsrum.

9 NULÄGESBESKRIVNING

9.1 BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Bebyggelsen inom utredningsområdet, som till stor del inrymmer kontors- och hotellverksamheter, består av byggnader med varierande ålder, våningshöjder och karaktär. Huvudkaraktären utgörs av byggnader från 1900-talets senare del, men det finns även i närområdet kring fastigheten Brage 8 ett flertal bevarade äldre tegel- och träbyggnader såsom Gamla Tullmagasinet, Hamnmagasinet, Stora Hotellet (kv Hemidal) och Wiknerska gården (kv Brage).

Förändringar med ett ökat antal höghus i centrala Umeå har under senare år aktualiserats till följd av att den fördjupade översiktsplanen inkluderar höghus som en del av stadsbilden. Till de högre husen inom området räknas Väven inom kv Heimdal, Plazahuset, kv. Brage, samt Thulehuset och hotellbyggnaden i kv Magne vilka uppnås till en höjd av ca 52 meter. Tillsammans med Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet bildar de en varierad men karaktäristisk stadsbild med kronologiska avstånd - 1901, 1947, 1958, 1991, 2014 och 2022.

Mellan Plazahuset och Gamla Tullmagasinet finns en gammal brandgata som går från Renmarksplanen till Thulegatan. Den gamla brandgatan är ett viktigt stråk där man på nära håll kan uppleva Gamla Tullmagasinet, Plazahuset och det nybyggda Väven. I den fördjupade översiktsplanen är stråket föreslaget som utökat handelsstråk.



Figur 20. Foto från Tegsbron mot Västra Strandgatan.

9.2 STORGATAN

Storgatan är i riksintressebeskrivningen redovisad som värdekärnan "Storgatasmiljön genom centrum". Den värdefulla bebyggelsen längs Storgatan utgörs genom centrum av ståndsmässiga handelsgårdar, offentliga byggnader och förnämare bostadshus med tydlig koppling till Storgatans status som den viktigaste gatan i Umeå. Till höjd är de jämbördiga med två till tre våningar och underordnar sig endast stadskyrkans torn i öster. Detta är enligt värdebeskrivningen ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressmiljön centrala Umeå. Flertalet av byggnaderna är skyddade som byggnadsminnen eller genom q-märkning i detaljplan.

9.3 FASTIGHETEN BRAGE 8

I nu gällande detaljplan 2480K-P05/54 markeras fastigheten Brage 8 som kvartersmark som ska utformas som park och som får användas av centrum- och hotellverksamhet, dvs ej allmän park.

Inom fastigheten finns en trädrad med yngre björkar, buskage och gräs. Passager med markbeläggning av gatsten sträcker sig mellan Västra strandgatan och Renmarksesplanaden. Mot Storgatan finns en trädrad med popplar eller typ av björk.

9.4 RENMARKSESPLANADEN

Renmarksesplanaden har som en sammanhållen esplanad under årens lopp suddats ut. Sträckningen mellan Storgatan och kajen upplevs tillsammans med fastigheten Brage 8 mer som ett stadsrum. Inom detta stadsrum finns siktlinjer från Storgatan mot älven och gamla Tullmagasinet.



Figur 21. Vy från Västra Strandgatan mot trappan som leder genom fastigheten Brage 8.



Figur 22. Vy från Storgatan mot fastigheten Brage 8. Gamla Tullmagasinet skymtar till vänster i bakgrunden. I bilden syns även stadsrummets bredd.



Figur 24. Vy från kajområdet mot gamla Tullmagasinet som syns till höger i bilden. Fastigheten Brage 8 syns till vänster om gamla Tullmagasinet. Plaza huset sticker upp bakom tullmagasinet.



Figur 23. Vy från Renmarksplanaden med fastigheten Brage 8 och gamla Tullmagasinet till vänster i bilden. Längs med den västra delen av gatusträckningen finns en trädrad av yngre björkar.

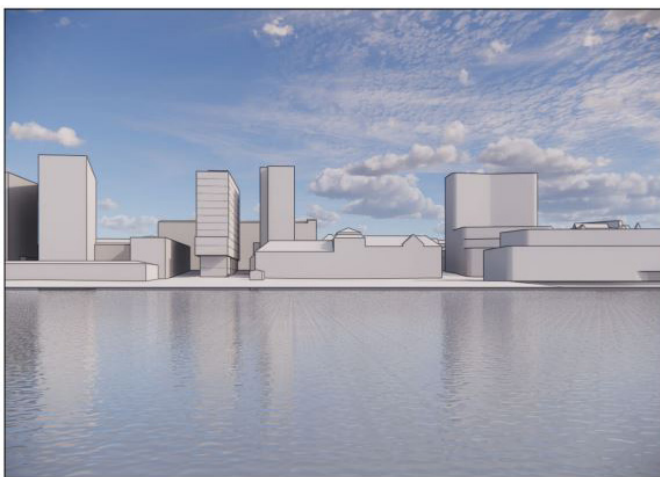
10 KORT OM FÖRSLAGET

Förslaget utgör ett flerbostadshus om 12 våningar med gemensamma ytor, lokaler och restaurang i gatuplanen. En totalhöjd tillåts i planen på plus 52,4 meter från nollnivån (markhöjden är mellan 3,9-8). Gavlarna är placerade mot älven och Storgatan. I byggnadens mitt mynnar den gamla brandgatan ut i en två våningar hög portik. Ner mot kajen trappar byggnadsvolymen ner till två våningar för att möta de äldre byggnadernas låga skala och ta hänsyn till stadssiluetten. Längs Renmarksesplanaden kragar bostadsvåningarna ut 1,5 meter över trottoaren.

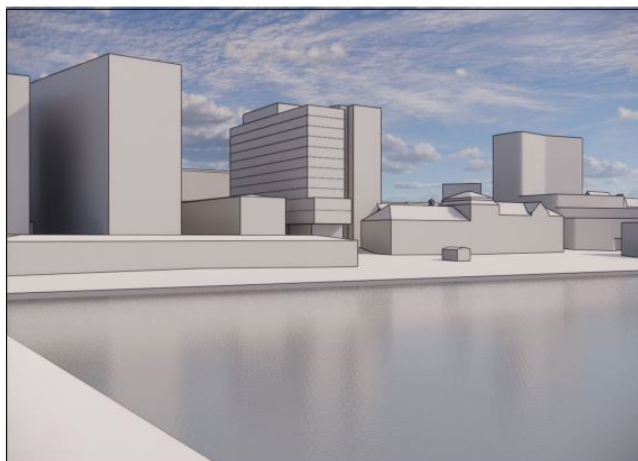
Med hänsyn till gamla Tullmagasinet ligger byggnaden indragen från Västra strandgatan, i linje med Plaza hotell och Magne för att synliggöra Tullmagasinets kortsida. Även mot Storgatan ligger byggnadskroppen delvis indragen. Mot Storgatan föreslås en pelargång i sockelvåningen likt kv Magne och Scandic Plazahuset.

Mellan Scandics glasveranda och den nya volymen föreslås ett parkrum fritt från trafik. Brandgatan bakom gamla Tullmagasinet mynnar i en platsbildning mellan de lägre volymerna med utsikt över kajen och älven. Fasaden är utformad med ambitionen att samspela med tegelfasaderna i de äldre hamnbyggnaderna.

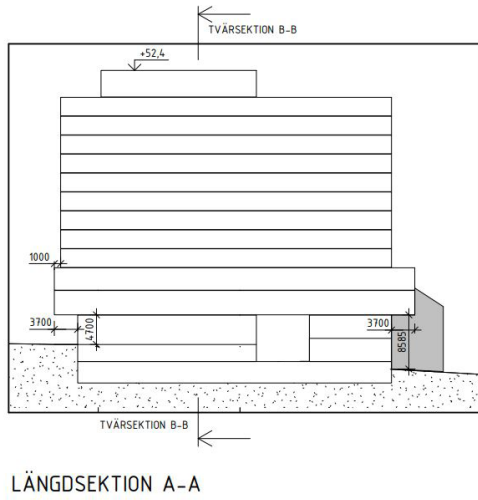
Nedan följer några utdrag ur Balticgruppens förslag, arkitekt Sandell Sandberg, daterat 2022-10-14.



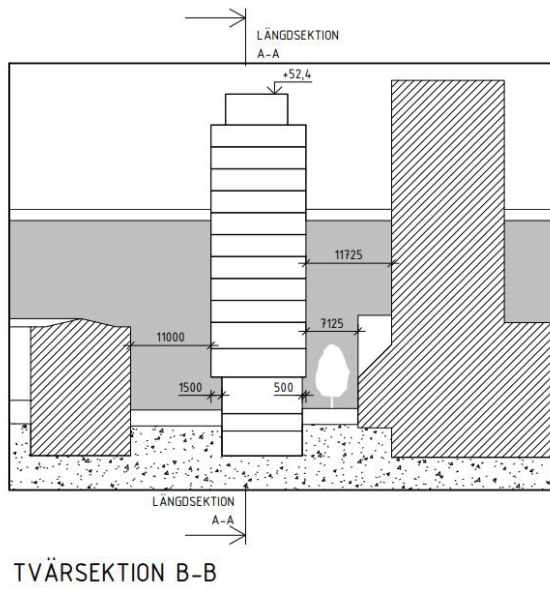
Figur 25. Förslaget, vy från älven.



Figur 26. Förslaget, vy från Tegsbron. I bilden syns att den föreslagna byggnaden ligger indragen i förhållande till Gamla Tullmagasinet.



Figur 27. Längdsektion.



Figur 28. Tvärsektion.



Figur 29. Skuggstudie. I bilden syns även att den föreslagna byggnaden ligger indragen från Storgatan.

11 ANALYS AV PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSET

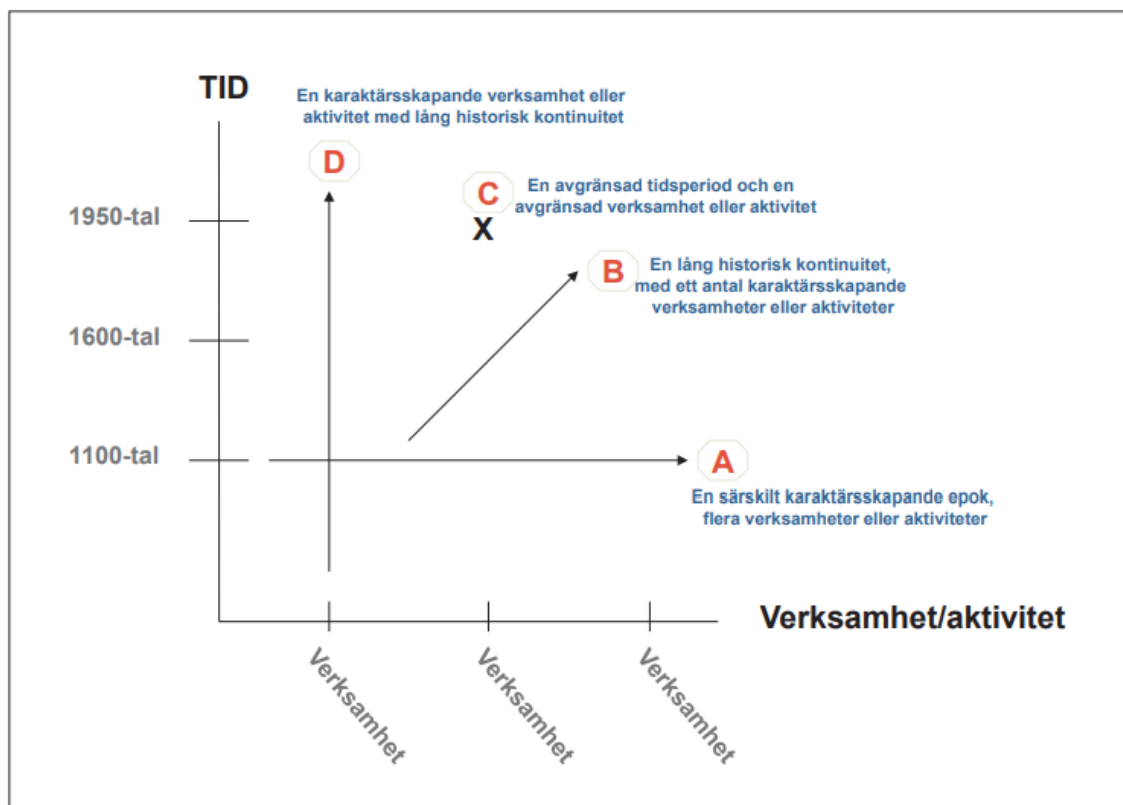
11.1 OLIKA TYPER AV MILJÖER ÄR KÄNSLIGA FÖR OLIKA TYPER AV PÅVERKAN

Olika typer av kulturmiljöer är känsliga mot olika typer av förändringar. Illustrationen nedan, hämtad ur Riksantikvarieämbetets *Handbok för kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6§ Miljöbalken (2014)*, kategoriserar fyra typer av historiska miljöer.

Enligt Riksantikvarieämbetet (2014) kan ett riksintresse vars värden är knutna till uttryck för en eller flera avgränsade historiska perioder eller verksamheter vara känsliga för dominerande nutida tillägg.

Umeå stadskärna utgör riksintresse bland annat på grund av stadens koppling till, och centrum i länet för, bland annat sjöfart och handel. Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven minner om detta. Även 1800-talets stadsplaneideal med breda avskiljande esplanader, öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven pekas ut i riksintresset. Rutnätsplanen förstärkts av den småskaliga bebyggelse som fortfarande bevaras och förmedlar historisk autenticitet i staden. Inom utredningsområdet finns relevanta uttryck för riksintresset.

Utredningsområdet, med kv Brage och fastigheten Brage 8, är beläget inom riksintresseområdet och kan utifrån Riksantikvarieämbetets kategorisering bedömas utgöra både kategori A och B.



Figur 30. Områden av riksintresse för kulturmiljövården kan ha präglats på olika sätt under olika tidsperioder och utvecklingsförlopp samt av olika verksamheter eller aktiviteter. Diagram med kategorier hämtad ur Riksantikvarieämbetet, 2014. *Handbok, Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6§ Miljöbalken*.

11.2 PÅVERKAN PÅ UTTRYCK INOM RIKSINTRESSET

Utgör föreslagen exploatering en påverkan på uttryck för riksintresset Umeå [AC10], och i så fall på vilket sätt? Bedömningen är avgränsad till det utredningsområde som markerats i kartan, figur 2.

I Riksantikvarieämbetets *Handbok för Kulturmiljövårdens riksintressen enligt miljöbalken kapitel 3 § 6* anges att det är den *kulturhistoriska läsbarheten* som ska utvärderas i förhållande till riksintresset. Det vill säga *i hur hög grad platsen fortsatt kommer karaktäriseras av och återspegla det riksintressanta sammanhanget*. Åtgärder som påverkar både miljön som helhet och enskilda objekt skall bedömas.

Riksantikvarieämbetet definierar i handboken kumulativ skada som kan innebära påtaglig skada. *"Summan av flera liknande förändringar kan utgöra risk för påtaglig skada. Generellt gäller att det måste göras troligt att liknande åtgärder kommer att följa på en första åtgärd för att summan av de väntade förändringarna ska kunna beaktas vid bedömningen. Det kan handla om små sådana förändringar med återkommande påverkan på värdena, vilka till sist gör att miljön förlorar sitt riksintressanta värde. Summan av t.ex. enskilda bygglov utanför plan kan innebära att de grundläggande värdena påtagligt skadats. Om detta skulle vara fallet kan frågan uppmärksammas genom länsstyrelsens uppsiktsinsatser. Ett annat exempel är att en exploatering, t.ex. etablering av vindkraftverk, skulle kunna återopas till stöd för ytterligare exploateringar i området. Även de samlade konsekvenserna av flera olika typer av åtgärder, d.v.s. av utvecklingen i stort inom ett riksintresse, kan utgöra grund för att hävda risk för kumulativ skada."*

I handboken formulerar Riksantikvarieämbetet även ett antal frågeställningar som kan användas vid en analys av påverkan på riksintressen. Nedan följer en analys utifrån dessa frågeställningar.

Vad försvinner och vad tillkommer?

Försvinner enskilda objekt, strukturer eller visuella och funktionella samband som har betydelse för läsbarheten av den riksintressanta miljön?

Ja - Upplevelsen av Renmarksplanadens breda stadsrum som portal mot vattnet byggs delvis igen vid en tillkommande byggnad inom fastigheten Brage 8. Avstånd och luft mellan husen minskar. Minskar gör även siktlinjen som sträcker sig mellan Storgatan och älven, vilket begränsar vyn mot Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet från Storgatan.

Nej - Kvartersstrukturen med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvarterens mitt påverkas däremot inte.



Figur 31. Stadsrummet vid Brage 8.

Tillkommer ny tillskott som påverkar kulturmiljöns skalor, former eller karaktärsdrag på ett sådant vis som negativt inverkar på läsbarheten – d.v.s. möjligheterna att förstå och uppleva den riksintressanta kulturhistoriska utvecklingen i landskapet?

Ja - Stadens fasad mot älven har under 1900-talets senare del och 2000-talet fått en volymförskjutning med högre och större byggnadsvolymer. Den äldre, lägre bebyggelsen längs med älven och i kringliggande miljöer har påverkats i fråga om uppmärksamhet och status. Det en gång visuellt mer dominanta Tullmagasinet som har idag fått stor visuell konkurrens från omkringliggande storskaliga byggnader längs med älven. Bedömningen är att ett storskaligt tillskott i kvarteret Brage riskerar att ytterligare förminska både Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet visuella betydelse i stadslandskapet. Tullmagasinet riskerar även att genom konkurrensen upplevas som mindre fristående. Sammantaget bedöms en kompletterande byggnadsvolym inom Brage 8 försvaga läsbarheten av sjöfartsstaden och därmed bidra till kumulativa effekter.



Figur 32. Nuläge för stadens fasad mot älven. Kvarteren Magne, Brage och Heimdal. Vy från södra sidan om älven. Pilen visar läget för fastigheten Brage 8.

Är påverkan visuell eller funktionell?

Påverkas siktlinjer, skala, sammanhang, rumsligheter, orientering eller andra aspekter av den visuella upplevelsen av miljön på ett sådant vis som inverkar negativt på möjligheterna att förstå och uppleva den riksintressanta miljön?

Ja - Siktlinjen mellan Storgatan och Gamla Tullmagasinet, Hamnmagasinet och älven begränsas med en byggnad inom fastigheten Brage 8. Avstånd och luft mellan husen minskas. Sett till den volymförskjutning som skett under senare delen av 1900-talet och 2000-talet är den föreslagna volymen däremot inte dominant i förhållande till de sentida tillskotten i stadsrummet längs med älven, men skadar läsbarheten av riksintresseuttrycket "hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt läsbarheten av en sjöfartspräglad fasad mot älven". Byggnaden blir även synlig från längre avstånd och på så vis påverkar ett större antal platser och objekt inom riksintresset och Centrumfyrkanten.

Påverkas rörelsestråk, kommunikationsleder eller andra funktioner och förutsättningar med betydelse för möjligheten att bruka, förvalta och röra sig inom miljön?

Ja - En byggnation inom fastigheten Brage 8 innebär att stadsrummet bestående av Renmarksesplanaden och kvartersmark delvis byggs igen. Det går fortsatt att röra sig mellan Storgatan och hamnstråket via Renmarksesplanaden. Den gamla brandgatans passage till Renmarksesplanaden blir kvar.

Kan åtgärden innebära att tillgängligheten till miljön minskar, att området fragmenteras, barriärer skapas eller att möjligheterna att besöka miljön på annat sätt försvåras?

Ja - En byggnation inom fastigheten Brage 8 innebär att den befintliga fronten mot älven förstärks ytterligare. Ur ett visuellt perspektiv finns idag ett fler storskaliga sentida byggnads-volymer som är väl synliga ut mot vattenrummet. Bedömningen är att ett nyttillskott inom Brage 8 riskerar att bidra till kumulativa effekter på stadsbilden längs med älven.

Nej - Inte ur ett funktionellt perspektiv eftersom Renmarksesplanaden som gata samt gång- och cykelstråk finns kvar.

Kommersiella lokaler i bottenvåningar ut mot Storgatan kan stärka dess funktion som centralt affärsstråk med lång historisk kontinuitet.



Figur 33. Siktlinje från Storgatan mot fastigheten Brage 8 samt Gamla Tullmagasinet och älven.



Figur 34. Siktlinje från kajområdet mot fastigheten Brage 8 och Renmarksesplanadens kvarvarande portal.

Är påverkan direkt eller indirekt?

Är det troligt att åtgärden kan komma att följas av andra åtgärder eller särskilda anläggningar vilka i sig kan medföra negativa konsekvenser?

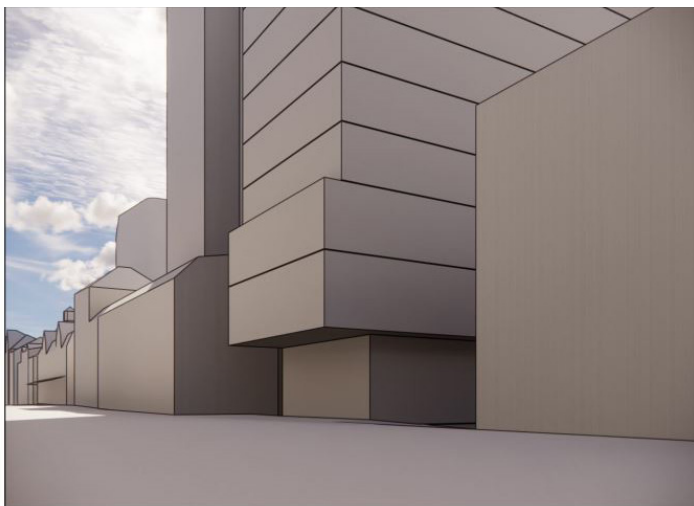
Ja - Mot bakgrund av vad som anges i Umeås översiktsplan gällande exploatering i Umeås stadskärna föreligger en sannolikhet att fler dominanta byggnadsvolymer och förtätning sker i Umeås centrum.

Finns det risk för att åtgärden på sikt minskar möjligheterna att bruka och förvalta miljön, eller leder till en sådan ändrad användning av miljön att läsbarheten av det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget påverkas negativt?

Nej - Möjligheten att bruka och förvalta miljön minskar inte. Hamnstråket brukas inte längre för hamnverksamhet med koppling till handeln, men bidrar tillsammans med Tullmagasinet och Hamnmagasinet till läsbarheten av den historiska sjöfartsverksamheten. Kvarteret Brage med fastigheten Brage 8 ligger invid Storgatans historiska stadsrum/stråk. Det finns potential att stärka gatans kommersiella funktion genom ett komplement av kommersiella lokaler, men även bostäder.



Figur 35. Foto över nuläge Storgatan. I mitten syns fastigheten Brage 8 med vegetation.



Figur 36. Brage Umeå, 22-10-14, arkitekt Sandell Sandberg

Är påverkan tillfällig eller bestående?

Innebär åtgärden att möjligheterna att förstå och uppleva eller bruka den riksintressanta miljön kraftigt försämras under en begränsad tid?

Åtgärden är permanent.

Försvinner riksintressanta egenskaper och uttryck eller tillkommer nytillskott som påverkar den riksintressanta miljön negativt på ett varaktigt, irreversibelt vis?

Ja - Läsbarhet av riksintresseuttrycket *hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad fasad mot älven* försvagas ytterligare.



Figur 37. Vy från sydost. Idag finns endast ett fåtal byggnader med sjöfartspräglad karaktär kvar längs med kajen. Till höger i syns Gamla Tullmagasinet och längst till vänster Hamnmagasinet.

Vilka egenskaper påverkas?

Påverkar åtgärderna de egenskaper som är centrala för läsbarheten och upplevelsen av miljön, dvs de, eller delar av de, fysiska uttryck utan vilka det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget inte längre kan läsas? Påverkar åtgärderna sådana egenskaper som stödjer eller förstärker läsbarheten och upplevelsen av miljön?

Ja och nej - Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet får ytterligare visuell konkurrens och blir därför mindre framträdande sett från älven. Från älven bedöms påverkan av ett enskilt tillägg inom Brage 8 som måttlig, men sett till de kumulativa effekterna bedöms effekterna bli mer påtagliga.

Ett tillägg inom Brage 8 innebär att befintliga gatu- och rörelsestråk bibehålls men det idag breda stadsrummet vid Brage 8 ändrar karaktär och blir smalare. Påverkan bedöms som måttlig.

Siktlinjen mellan Storgatan och älven begränsas i viss grad och kontakten med älven försvagas. Från Storgatan skymts Tullmagasinet och Hamnmagasinet. Dessa siktlinjer bedöms vara av

betydelse för stadens sjöfartsprägel, men inte i lika hög grad som vyer över älven mot stadens byggda vattenfront. Påverkan bedöms som måttlig.

Inslaget av grönska i stadsrummet vid Brage 8, som bär spår av den historiska Renmarksplanaden, minskar. Det bedöms som ge små konsekvenser för riksintresset som helhet. Här gäller dock att beakta kumulativa effekter vid framtida förändringar.

En stadsutveckling är påbörjad som har inneburit en förtätad stadssiluett utmed älvsrummet. Ett nytillskott inom Brage 8 bidrar till en ytterligare förtätad stadssiluett. Som enskilt objekt bedöms en nybyggnad inom Brage 8 ge en måttlig negativ påverkan på riksintresset. De kumulativa effekterna av stadsutvecklingen längs med älven bedöms dock sammantaget ge stora konsekvenser på riksintresset. Därmed föreligger en risk för påtaglig skada på riksintresset.

Hur påverkas miljöns värden?

Förloras eller förvanskas de värden som ligger till grund för utpekandet?

Centrala Umeå har genomgått stora förändringar de senaste decennierna som har påverkat riksintresset i stort. Ett tillskott i kvarteret Brage kan sägas förstärka bilden av en högre och tätare stad. Som enskilt inslag i stadsbilden bedöms ett tillägg inom Brage 8 ej som avgörande för riksintressets läsbarhet i stort. De kumulativa effekterna kan däremot riskera att påtagligt skada riksintresset.

12 ANALYS AV PÅVERKAN PÅ CENTRUMFYRKANTENS KULTURMILJÖ

Vid sidan av riksintressets specifika miljöer, bebyggelsemiljöer och enskilda byggnader finns också andra betydelsefulla kulturmiljövärden i centrala Umeå. Det är exempelvis byggnader och miljöer som tillkommit under senare tid, enstaka byggnader som ligger lite för sig själva och inte ingår i en helhetsmiljö eller som av något annat skäl inte överensstämmer med definitionen av riksintresset.

Bebyggelsen i Umeås centrala delar - Centrumfyrekanten - har många höga kulturhistoriska värden såsom samhällshistoriska, byggnadshistoriska, arkitektoniska, konstnärliga och miljöskapande. Det är avgörande för förståelsen och upplevelsen av kulturmiljön är att dess karaktär bevaras.

Den lokalt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen är varierande i tidsålder och arkitekturstil, men har i stort fortfarande en sammanhållen byggnadshöjd, om 2-4 våningar, som skapar en enhetlighet i stadskärnan. Flera av de i byggnadsordningen utpekade byggnaderna utgör låg träbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och andra utgör en något högre bebyggelse från 1900-talets mitt med höga arkitektoniska värden och tidstypiskt formspråk.

Umeås centrala bebyggelse omges av tre breda gatustråk i nord-sydlig riktning, Västra Esplanaden och Östra Kyrkogatan, samt Järnvägsallén och Västra Strandgatan i väst-östlig riktning. Stadsdelen genomkorsas flera breda stråk, bl.a. Kungsgatan och Storgatan, samt den trädprydda Rådhusplanen som sträcker sig från Rådhuset och hela vägen till järnvägsstationen.

Både den äldre träbebyggelsen och den senare modernistiska riskerar att påverkas negativt av förändringar och tillägg som inte utformas i harmoni och samklang med den befintliga miljön. En högre byggnad blir synlig från längre avstånd och på så vis påverkar ett större antal platser och objekt inom Centrumfyrekanten.

En utvärdering av huruvida planförslaget uppfyller PBL:s krav på anpassning till kulturmiljön omfattas inte av detta uppdrag.



Figur 38. Flygfoto från 2019, Umeå kommun, Open data.

De något högre modernistiska byggnaderna, ex Thulehuset inom fastigheten Magne 4, har delvis fått en i syd-nordlig riktning vertikal placering.

Stadsbildens fasad mot älven har under senare år - 1991, 2014, 2022 - fått en volymförskjutning med högre och större byggnadsvolymer.

13 PLANFÖRSLAGET I FÖRHÅLLANDE TILL ÖP OCH FÖP

Hur förhåller sig planförslaget till Umeås översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanens förhållningssätt till utpekade kulturmiljöer och målsättning i förhållande till hur riksintresset ska tillgodoses?

Vid studie av länsstyrelsens yttranden gällande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen kan konstateras att länsstyrelsen inte har haft några synpunkter på planernas innehåll gällande hur kulturmiljön i Centrumkärnan ska hanteras vid exploateringar.

”Stadsdelen ska karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll.”

Planförslaget inryms i denna formulering.

”Inom gränsen för riksintresset Umeå bevaras planstruktur och kvartersmönster återspeglade olika skeden i stadens historia.”

”Tvärgatorna som släpper in solen till långgatorna och ger värdefulla utblickar mot älvens vatten tillvaratas.”

Planförslaget följer planstrukturen med högre byggnader i kvarterskanter och lägre byggnader i kvarterens mitt. Det idag öppna kvartersmarken vid Renmarksplanen byggs däremot bort men hela gatan blir kvar.

”De spår av äldre brandgator som ännu finns i staden lyfts fram och kan med fördel utvecklas till stadsunika gång- och handelsstråk.”

Kopplingen till brandgatan planeras i byggnadsförslaget att hållas öppen genom en portik i byggnadskroppen. Miljön längs med den östra delen av byggnadskroppen, vid brandgatan, utvecklas enligt förslaget med ett tillägg benämnt Konststråk - ett nytt publikt stråk och torgyta med vatten och träd.

”För kulturhistoriskt värdefull grönska inom planområdet såsom Umeås gatubjörkar, esplanaderna och de historiska parkerna gäller förhållningssätt och riktlinjer under avsnitt [...]”

”Värna om och utveckla Umeås karaktär som björkarnas stad, med björkplanterade gator och esplanader i de centrala delarna.”

Trädraden och planteringarna inom fastigheten Brage 8 försvinner med den föreslagna byggnadskroppen. I förslaget illustreras däremot trädrader på båda sidor om Konststråket.

”Ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltningsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden [...]”

Den föreslagna byggnadskroppen har en vertikal placering mot älven, vilket tillåter de horisontellt placerade byggnaderna Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet att ta plats i stadens fasad mot älven. Bedömningen är, begränsat till perspektivet av en vertikal placering, att en eventuellt tillkommande, hög och vertikalt placerad byggnad inom fastigheten Brage 8 samspelar med den fördjupade översiktsplanen. Däremot inte vad gäller tillvaratagandet av värdefulla utblickar mot älvens vatten, ljusinsläpp till långgator och upplevelsen av Renmarksplanen.

14 SAMLAD BEDÖMNING

Den samlade bedömningen är uppdelad i tre olika avsnitt till följd av att förslaget berör tre lagstiftningar: miljöbalken kap. 3 § 6 om riksintresse för kulturmiljövården, plan- och bygglagen och intresset av god helhetsverkan (PBL 2:6) samt kulturmiljölagens 2 kap. som reglerar fornlämningar.

14.1 KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSET UMEÅ [AC10]

Umeå stad präglas av flera olika tidsepoker och verksamheter, varav kopplingen till sjöfarten är ett historiskt framträdande drag utmed älven.

Uttryck för riksintresset är:

- **Framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för bland annat sjöfart.**
- **Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.**

Stadens historiska fasad mot älven med låg och gles bebyggelse har under 1900-talets senare del och under 2000-talet förtätats samt fått en volymförskjutning med högre och större byggnadsvolymer. Kvarvarande byggnader med koppling till sjöfartsstaden är bland annat gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet, vilka är belägna i nära anslutning till Brage 8. Den sjöfartspräglade fasaden mot älven med den en gång visuellt dominant och då mer fristående Tullmagasinet, men även Hamnmagasinet, har i nutid en stor visuell konkurrens från omkringliggande storskaliga byggnader längs med älven. Den äldre, glesare och lägre bebyggelsen längs med älvsfronten har blivit mindre framträdande och stadens läsbara koppling till sjöfart har kraftigt försvagats. Bedömningen är att ett storskaligt tillskott inom kvarteret Brage ligger ytterligare kan att förminska både Tullmagasinet och Hamnmagasinet visuella betydelse i stadslandskapet längs med älven. Det medför en risk att kvarvarande spår av läsbarheten av den historiska sjöfartsstaden till viss del försvagas.

Två andra relevanta uttryck för riksintresset i sammanhanget är:

- **Rutnätsstadens luftiga gatustruktur från 1800-talets senare del och 1900-talets början med esplanader, genomsiktighet och kontakt med älven.**
- **Kommunikationsstråk som berättar om stadens utveckling.**

Ett tillägg inom Brage 8 innebär att befintliga gatu- och rörelsestråk bibehålls men stadsrummet kring Brage 8 ändrar karaktär från att vara mer öppet till mer slutet. En förtätning i stadsrummet vid Brage 8 minskar till viss del kontakten med älven och upplevelsen av stadsrummets bredd, vilket även innebär att siktlinjer mellan Storgatan och älven begränsas. Detsamma gäller siktlinjer mot Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet från Storgatan.

Alla storskaliga byggnader utmed älven, inklusive ett nytillskott inom kvarteret Brage, blir även synliga från längre avstånd och på så vis påverkar ett större antal platser och objekt inom riksintresset. Begränsade delar av Centrumfyrcanten skuggas. Kvarterstrukturen med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten påverkas däremot inte.

Planförslaget innefattar kommersiella lokaler, vilket förstärker Storgatans historiska funktion som representationsgata och affärsstråk och bedöms ge positiva effekter för riksintresset.

Sammantaget är Tyréns bedömning att läsbarheten av flera uttryck för riksintresset (i fet stil ovan) påverkas negativt av planförslaget. Centrala Umeå har genomgått stora förändringar de senaste decennierna vilket har påverkat riksintresset i stort. Alla stora byggnadsvolymer och förtätningar tillkomna utmed älven bidrar till kumulativa effekter på riksintresset. Ett tillskott i kvarteret Brage kan förstärka bilden av en högre och tätare stad. Som enskilt inslag i stadsbilden bedöms dock ett tillägg inom Brage 8 ej som avgörande för riksintressets läsbarhet i stort. De kumulativa effekterna, dvs. summan av förändringarna, kan däremot riskera att påtagligt skada riksintresset. Tyréns bedömning är att planförslaget förstärker den kumulativa effekten och därmed kan ligga inom risken för påtaglig skada.

← FÖRÄNDRING →						
Områdets värden kommer att:	Förtydligas	Förstärkas	Bibehållas oförändrade	Försvagas	Förvanskas	Försvinna
Innebörd:	Förbättring		Neutral påverkan	Skada	Påtaglig skada	
Förhållningssätt:	Stärka		Bruka varsamt	Undvika & minimera	Ej tillåtligt	

Figur 39. Tyréns bedömning är att läsbarheten av riksintresset försvagas av planförslaget och att det med kumulativa effekter i beaktning finns en risk för skada. Källa: Grundtabell hämtad ur Riksantikvarieämbetet, 2014. Handbok, Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6§ miljöbalken

14.2 PÅVERKAN PÅ UMEÅ CENTRUMS KULTURMILJÖVÄRDEN

Det följer av PBL 2:6 att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och *intresset av en god helhetsverkan*.

Både den äldre trä- och modernistiska bebyggelsen riskerar att påverkas negativt av förändringar och tillägg som inte utformas i harmoni och samklang med den befintliga miljön. En högre byggnad blir synlig från längre avstånd och på så vis påverkar ett större antal platser och objekt inom Centrumfyrkanten. Ytterligare en hög byggnad längs strandlinjen mot älven bedöms få en stor negativ effekt på ett större antal utpekade delar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön. Samtidigt är bedömningen att en ny hög volym som ansluter till senare årsringars höjder längs med vattenfronten kan bidra till en bättre helhetsverkan.

14.3 FORNLÄMNING

Fastigheten Brage 8 ligger inom fornlämning L1938:8586. Fornlämningen utgörs av stadslager, dvs kulturlager från 1600- och 1700-tals staden. Den som vill täcka över eller göra ingrepp i en fornlämning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämnings betydelse. Som villkor för tillstånd får länsstyrelsen ställa skäliga krav på arkeologisk undersökning för att dokumentera fornlämningen. Länsstyrelsen kan besluta om en arkeologisk förundersökning för att få underlag för den fortsatta prövningen och för att kunna bedöma omfattningen och kostnaden för en eventuell påföljande arkeologisk undersökning. Den som utför ett arbetsföretag som berör en fornlämning svarar för kostnaden.

Länsstyrelsen beslutar i en tillståndsprocess huruvida det föreligger en risk för skada på fornlämningen. Fornlämningen består av ett stadslager där det sannolikt finns lämningar/kulturlager från 1600-talet och framåt.

15 FÖRSLAG PÅ FÖRHÅLLNINGSSÄTT

Ett byggnadsförslag inom Brage 8 har att beakta flera faktorer. Dels att minimera negativa konsekvenser för riksintresset, dels bidra till god helhetsverkan i stadsmiljön. För god helhetsverkan krävs att en tillkommande volym inte bara förhåller sig till den äldre bebyggelsen utan även intilliggande mer sentida byggnader.

15.1 SKALA

Förslaget innebär en ny volym som i sin högsta höjd är något lägre än intilliggande Plaza-huset. Volymen

ansluter till senare årsringars höjder längs med fronten mot älven, vilket kan bidra till god helhetsverkan. Det innebär dock samtidigt att risken för kumulativa effekter på riksintresset ökar. För att möta den äldre bebyggelsens låga skala trappar förslaget ner byggnadsvolymen till två våningar mot kajen. Kortsidornas fasader ligger indragna från Västra Strandgatan och Storgatan. Denna anpassning minskar de negativa konsekvenserna för den äldre hamnbebyggelsen. En lägre höjd för hela byggnadsvolymen skulle vara positiv sett till enbart ett riksintresseperspektiv genom att därmed undvika kumulativa effekter avseende stadsfronten mot vattenrummet.

En ny volym inom Brage 8 förtätar stadsrummet och minskar vyer och siktlinjer mellan Storgatan och älven. I förslaget har anpassningar gjorts för att minska intrycket av förtätning, vilket är positivt. Förutom indrag från Strandgatan och Storgatan omfattar förslaget en två våningar hög portikportal i byggnadens mitt och fasaderna gestaltas med indragna balkonger. Ett alternativ är att bryta upp i två fristående byggnadsvolymer, men det riskerar att bli rörigt och gå emot god helhetsverkan.

15.2 MATERIAL OCH KULÖR

Förslagets gestaltning har studerats med ambitionen att samspela med de äldre hamnbyggnaderna, vilket är positivt. Arkitekturen i förslaget är väsensskild från den äldre hamnbebyggelsen varför det inte bör vara någon problematik med sammanblandning eller ihopläsning med den äldre hamnbebyggelsen. Ett alternativ kan vara att använda cortenstål för den lägre volymen mot Strandgatan och för den högre volymen välja en ljus kulör som samspelar med senare årsringar. Intilliggande Plaza-huset är gestaltad i en varmvit kulör, vilket är ett nedtonat och mjukt alternativ. En sådan kombination förhåller sig både till riksintresset och sentida årsringar på ett positivt sätt som också bedöms bidra till en god helhetsverkan.

15.3 MÖTET MED STORGATAN

Längs med Storgatan har tillkommit ett antal högre byggnader under 1900-talets senare del. För samtliga högdelar tillämpas principen med indragna högdelar från Storgatan och en lägre volym närmast mot gatan, ibland med pelargång. Även förslaget för Brage 8 omfattar en pelargång mot och ett indrag från Storgatan, vilket är positivt. Principen om en lägre volym mot Storgatan finns däremot inte med i nuvarande förslag. För ytterligare anpassning till befintlig bebyggelsemiljö längs med Storgatan är det positivt om denna princip även tillämpas inom Brage 8. Även här finns en möjlighet att utföra sockeln i cortenstål medan höjddelen kan få en ljusare färgsättning.

15.4 MARK

Mellan Plaza Scandics glasveranda och den nya volymen föreslås ett parkrum med skulpturalt landskap med inslag av vatten. En riktlinje i den fortsatta planeringen bör vara att Gamla Tullhuset inte skymms med grönska i vyer från älvrummet.

16 KÄLLOR

Balticgruppen, arbetsskisser över förslag, daterade 2022-08-09 och 2022-10-14.

Bebyggelseregistret Riksantikvarieämbetet, 1989, Byggnadsminnen 1978-1988 - Förteckning över nya byggnadsminnen 1 juli 1978-31 december 1988 enligt lagen den 9 december 1960, nr 690. Riksantikvarieämbetet (RAÄ), (Uppsala: A & W), 1989. ISBN: 91-7192-752-2. www.raa.se Hämtat 2022-02-15.

Fornsök, Riksantikvarieämbetet

Lantmäteriets historiska kartor.

Länsstyrelsen Västerbotten, 2009, Centrala Umeå och f.d. Regementet I20, En kulturmiljö av riksintresse.

Länsstyrelsen, Sveriges länskarta, Riksintresse Kulturmiljövård.

Riksantikvarieämbetet, 2014. Handbok, Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6§ Miljöbalken.

Sveriges Länskarta.

Umeå kommun, 2014. Byggnadsordning för Centrumfyrkanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag.

Umeå kommun, 2011. Fördjupning för de centrala delarna.

Umeå kommun, 2018, Översiktsplan Umeå kommun - Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet.

Umeå kommun, planunderlag, Diarienummer BN-2015/00307.

Umeå kommun, 2011, Kulturmiljökarta.

Umeå kommuns bildarkiv.

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte Stockholm
Org.Nr: 556194-7986