

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

---



<b>Planbeskrivning- Samrådshandling</b>			Aktnummer:	Diarienummer: <b>BN-2018/00538</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2014:5	Planbesked: BN §274 2018-08-22	Detaljplan påbörjad: - 2018-08-22	Antagen:	Laga kraft:

# Detaljplaneprocessen

## Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas. Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



### Samråd

Samråd av detaljplanen sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

### Granskning

Detaljplanen ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på detaljplanen.

### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

### Laga kraft

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

## Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar .....	2
Planeringsunderlag.....	2
Planens syfte.....	2
Plandata.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	3
Översiktsplan och fördjupningar .....	3
Gällande detaljplan .....	4
Tomtindelning .....	5
Riksintressen.....	6
Undersökning av miljöpåverkan.....	13
Planförfarande .....	13
Planbesked .....	13
Upplysningar.....	14
Samrådsrets.....	14
Förutsättningar och förändringar .....	14
Stadsbild och bebyggelse .....	14
Kulturmiljö.....	24
Service .....	30
Friyta.....	31
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet.....	33
Gator och trafik .....	34
Parkering.....	37
Varumottagning och infarter.....	40
Vatten, spill- och dagvatten .....	41
Snöhantering .....	41
Miljökvalitetsnormer .....	42
Buller.....	43
Ljusförhållanden .....	46
Skyfall.....	48
Brandsäkerhet .....	49
Geotekniska- och hydrogeologiska förhållanden.....	49

Förorenad mark.....	51
Radon.....	51
El, fjärrvärme, fiber och tele.....	51
Avfall.....	51
Genomförandefrågor .....	52
Organisatoriska frågor .....	52
Fastighetsrättsliga frågor.....	53
Tekniska frågor .....	54
Ekonomiska frågor.....	54
Medverkande .....	55

## Planens huvuddrag

Planområdet ligger i centrala Umeå och omfattar kvarteret Skruven, vars fastigheter idag används som allmän markparkering (Figur 1).



Figur 1. Kvarteret Skruvens lokalisering i centrala Umeå.

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för byggande av bostäder och centrumverksamhet i centralt läge. Det är möjligt att bygga bostäder i alla våningar utom bottenvåningen där centrumverksamhet är ett krav. Våning två och tre finns möjlighet att bygga både bostäder och lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen möjliggör en bebyggelse som varierar mellan två till sju våningar, där balkonger och takterrasser skapar livfullhet mot gaturummen utan att inkräkta på den allmänna platsens rumslighet. Bottenvåningar utformas med indragna och/eller markerade entréer i varje väderstreck samt uppglasade partier som bidrar till att främja en levande stadsmiljö i kvarterets närmiljö.

Inom kvarteret medför förskjutningar i fasad, variation av höjder och utformningsbestämmelser att byggkroppen kommer upplevas som att den består av flera sammanbyggda fasader. Genom lokala anpassningar i planområdets sydvästra samt nordöstra hörn tas hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla byggnader på fastigheterna Dyckerten 2 respektive del av Arken 10 och Embla 5. Indrag från fastighetsgräns (genom reglering av prickmark), höjdbegränsningar och nertrappning bidrar till att byggnaden anpassar sig till skalan på omgivande bebyggelse samt till kulturmiljön. Placeringsbestämmelser reglerar att byggnader placeras nära fastighetsgräns, mot gata, för att upprätthålla rutnätsplanen som stadsplaneideal inom centrala delar av Umeå stad.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan<sup>1</sup> då planen möjliggör en blandning av funktioner som bidrar till liv och rörelse under olika tider av dygnet och som efter dess genomförande kan förstärka områdets mötesplatser och stadsrum.

<sup>1</sup> Fördjupad översiktsplan Umeå kommun. *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av kommunfullmäktige augusti 2011, aktualitetsförklarad 2016.

## Planhandlingar

- Plankarta, december 2023.
- Planbeskrivning, december 2023.

## Planeringsunderlag

- Grundkarta, september 2023.
- Fastighetsförteckning, september 2023.
- Solstudie, december 2023
- Trafikutredning, Sweco, 2023-09-25.
- Trafikbullenutredning, Sweco, 2023-09-18.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen november 2019.
- Luftmiljöutredning, Tyréns AB, 2019-09-05.
- Geotekniskt utlåtande Kv. Skruven, Tyréns AB, 2019-08-16.

## Planens syfte

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

## Plandata

Planområdet är beläget i centrala Umeå och består av fastigheterna Skruven 1 och 2. Planområdet avgränsas av omgivande gator kring kvarteret Skruven; Västra Norrlandsgatan i norr, Magasinsgatan i väster, Götgatan i öster och Nygatan i söder. Fastigheterna är privatägda. Fastighetsförteckning visar sakägare.

Planområdets area uppgår till cirka 2500 m<sup>2</sup>.





Figur 2. Fastigheterna Skruven 1 och 2. Källa: Lantmäteriet 2023-05-18. Bearbetning: Sweco

## Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan och fördjupningar

Umeå kommuns översiktsplan (ÖP) består av ett stort antal dokument. *Översiktsplan för Umeå kommun - Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet*<sup>2</sup>, utgör huvuddokument som knyter samman olika översiktsplanedelar till ett paket som tillsammans utgör Umeås väg mot framtiden och 200 000 invånare senast år 2050. Huvuddokumentet lotsar till andra delar av planen, exempelvis fördjupningar av översiktsplan (FÖP) över olika geografiska områden samt tematiska tillägg till översiktsplanen (TÖP).

Två fördjupningar av översiktsplan gäller inom planområdet. Fördjupning för Umeå (Umeås framtida tillväxtområde)<sup>3</sup> samt Fördjupning av de centrala stadsdelarna<sup>4</sup>, där den andra generellt gäller överordnat.

För att nå målet om 200 000 invånare har sex utvecklingsstrategier och ett befolkningsscenario, som bland annat innebär en kraftig tillväxt av boende och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna, formulerats. Utvecklingsstrategierna innebär sammanfattat att tillkommande bebyggelse så långt som möjligt ska samlas inom fem kilometer från centrum, att staden ska kompletteras med nya stadskvarter intill de gamla, att nya kvarter ska ha en hög täthet, att bebyggelsen ska bidra till att skapa starka kollektivtrafikstråk, att trafikleder ska omvandlas till stadsmiljö och att

<sup>2</sup> *Översiktsplan för Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet*. Antagandehandling augusti 2018.

<sup>3</sup> Fördjupad översiktsplan Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde*. Reviderad. Antagandehandling augusti 2018.

<sup>4</sup> Fördjupad översiktsplan Umeå kommun. *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av kommunfullmäktige augusti 2011, aktualitetsförklarad 2016.

satsning ska ske på attraktiva offentliga gator, torg och parker. I planeringsprocessen ska hänsyn tas till alla, där hela stadens invånare kan vara med och delta i planeringen.

I fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna<sup>5</sup> lyfts riktlinjer för ny bebyggelse samt bebyggelse inom kulturmiljö. Här nämns bland annat att kommunen önskar bygga högre och tätare där så är lämpligt i de centrala stadsdelarna, att bostäder ska prioriteras framför kontor där det är möjligt, att ny bebyggelse ska bidra till att utveckla det offentliga rummet och att god arkitektur ska präglade all tillkommande bebyggelse. Varsamhet ska vidare präglade förhållandet till den befintliga strukturen, särskild hänsyn ska tas till kulturmiljön. Exploatering nära kulturmiljöer och inom område av riksintresse regleras lämpligtvis med planbestämmelser till skydd för miljöerna och byggnaderna.

Förtätningen ska ske med målet att skapa en tät blandstad där attraktiva mötesplatser, tydliga stadsrum och en blandning av funktioner ger trygghet, liv och rörelse åt den utvidgade stadskärnan. Förtätning är möjlig inom riksintresset centrala Umeå under förutsättning att det görs på ett hänsynsfullt sätt där kvalitet och gestaltning får väga tungt. Genom att tillvarata värdena kan stadskärnans och centrumstadsdelarnas identitet stärkas.

Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med kommunens strategier och översiktsplaner.

### **Gällande detaljplan**

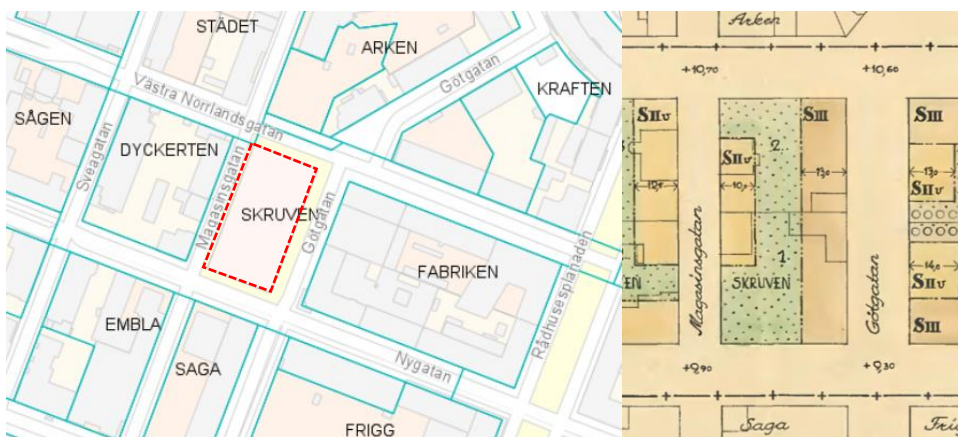
Gällande detaljplan (stadsplan) för Sågen, Spiken, Skruven och Fabriken från 1940 (2480K-P50/1940) reglerar bostäder och handel samt samlingslokaler, garage och lokaler för hantverk [S] i 2 [II] och 3 [III] våningar. Byggnadshöjderna begränsas till 7,6–10,8 meter. Vind får inredas i den västra delen av kvarteret [v]. Prickad mark får inte bebyggas.

Denna detaljplan ersätter del av befintlig detaljplan (2480K-P50/1940) i och med att handlingen får laga kraft.

---

<sup>5</sup> Fördjupad översiktsplan Umeå kommun. *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av kommunfullmäktige augusti 2011, aktualitetsförklarad 2016.



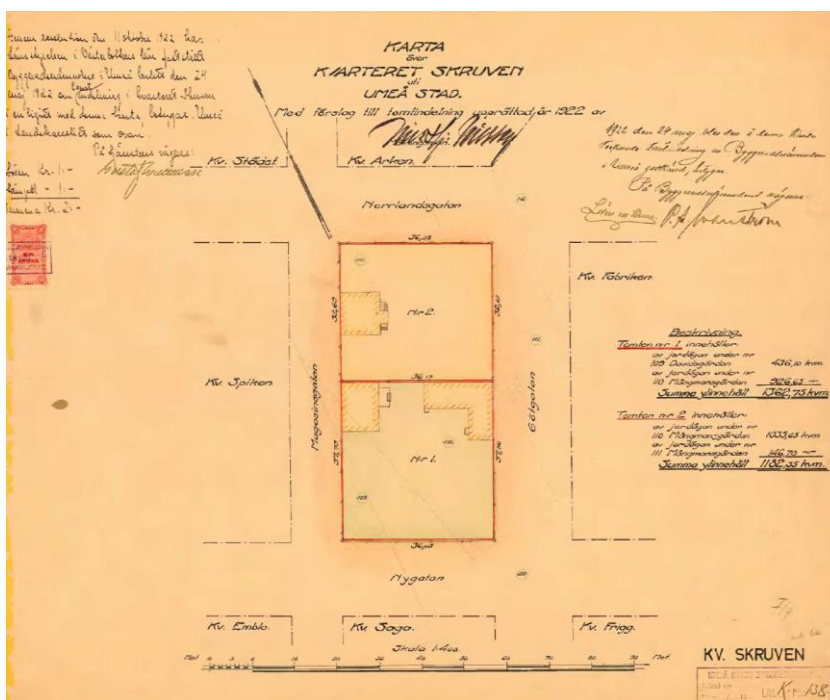


Figur 3. TV: Gällande detaljplaner (plangränser redovisas med blå linje och aktuellt planområde markeras med röd streckad linje). TH: Utdrag från gällande detaljplan.

Närliggande kvarter är i huvudsak redan bebyggda eller bebyggs, se nedan under *Stadsbild och bebyggelse*.

## Tomtindelning

Kvarteret Skruven berörs av tomtindelningsbestämmelser, Skruven från 1922 (2480K-K/138). Tomtindelningen reglerar att kvarteret ska vara uppdelat i två fastigheter (Skruven 1 och 2). Aktuell detaljplan ersätter tomtindelningsbestämmelserna i sin helhet.

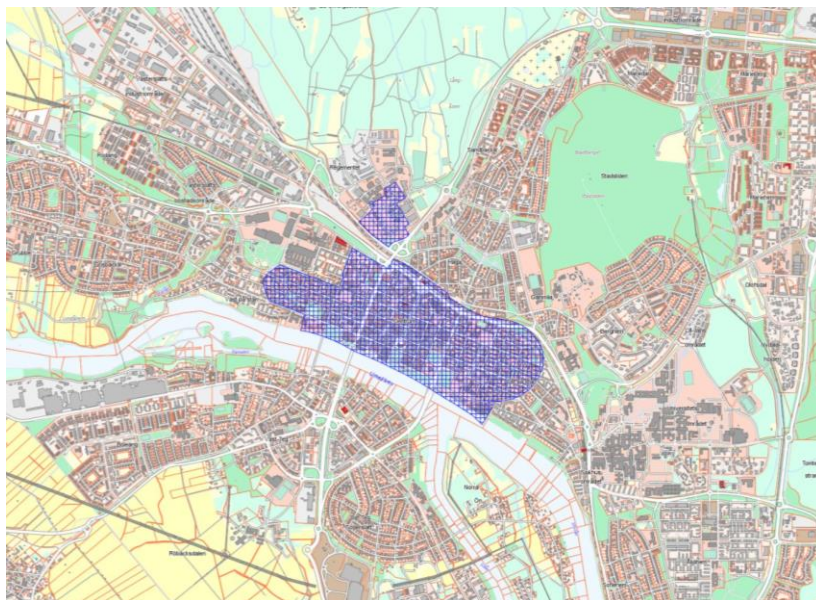


Figur 4. Tomtindelningsbestämmelser för kvarteret Skruven.

## Riksintressen

### Riksintresse för kulturmiljövård Umeå AC 10

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar en stor del av centrala Umeå samt före detta regementsområdet I20 (Figur 5).



Figur 5. Riksintresseområde för kulturmiljö.

#### Motivering till riksintresset:

*Motivet till riksintresset för centrala Umeå grundar sig i dess status som residensstad som speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och utveckling inom stadsbyggnadskonsten under 1800-talets andra del och 1900-talets början med inslag av kontinentala influenser.*

*Riksintresset för kulturmiljövård speglar Umeå funktion som centrum i länet för administration, handel, sjöfart, vård, utbildning och senare militär verksamhet. Uttryck för riksintresset är kommunikationsstråk som berättar om stadens utveckling från 1600-talet och framåt och den under 1800-talets senare del, och 1900-talets början successivt utvidgande stadsplanen med gatunät, tomtstrukturer, platsbildningar och byggnader från motsvarande perioder. Tillägget av Östra och Västra esplanaderna med Rådhusplanen som bred mittaxel samt inslag av grönska med trädplanterade gator, parker och trädgårdstomter samt kontakten med älven utgör andra karaktärsdrag.*

*Vidare är uttryck för riksintresset 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 sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.*<sup>6</sup>

År 2009 tog Länsstyrelsen i Västerbottens län fram den nu gällande riksintressebeskrivningen *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse* i syfte att omarbete den tidigare riksintressebeskrivningen samt förtydliga riksintresset. I beskrivningen av riksintresset delas hela riksintresseområdet in i fyra delar (områdesbeskrivningar): *Väst på stan, Umestan och f.d. regementet I 20, Centrum* och *Öst på stan*. Det aktuella planområdet och undersökningsområdet ligger inom området benämnt som Centrum. En översyn av riksintresset pågår av KVM Forum på uppdrag av Länsstyrelsen i Västerbottens län. Ovan nämnda riksintressebeskrivning från 2009 har dock fortsatt formell status.

Inom riksintressebeskrivningen är miljöer som är representativa för riksintresset där risken för påtaglig skada är som störst utmärkta som *värdekärnor* (se figur 6). Aktuellt planområde ligger inte i direkt anslutning till någon, i riksintressebeskrivningen, markerad värdekärna. Inom planområdets närhet finns dock historiskt intressanta uttryck och karaktärsdrag för riksintresset att beakta i stadsplaneringen, vilka är viktiga att förstå vid utformning av detaljplanen. Planområdets närmsta värdekärna är *Rådhusplanaden*, som enligt riksintressebeskrivningen avser nummer 11 (figur 6).

Lokala kulturhistoriska värden av betydelse för Umeå har identifierats i Byggnadsordningen för centrumfyrkanten. I byggnadsordningen identifieras särskilt värdefulla enstaka hus.<sup>7</sup> Dessa utgörs av Dyckerten 2 (väster om planområdet) som har två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, Arken 10 (nordöst om planområdet) där en byggnad med kulturhistoriska värden står. Ur riksintressesperspektiv bedöms dessa också utgöra uttryck för riksintresset. Analys av detaljplanens anpassning till byggnaderna på Dyckerten 2 samt Arket 10 finns under *Kulturmiljö*.

Inom grå och vita markeringar inom avgränsningen för riksintresset är områden med värdefulla stadsplanedrag. Rödmarkerade områden utgör särskilda värdekärnor för riksintresset och uppvisar värdefulla stadsplanedrag. Rådhusplanaden, nummer 11, har en skraffering vilka markerar kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset som helhet.

<sup>6</sup> Riksintressen för kulturmiljövården – Västerbottens län (AC). Riksantikvarieämbetet 1997-11-17. Revidering 2010 avseende värdetext för AC 10, samt hävande av AC 40. Dokument uppdaterat 2019-09-04. Riksantikvarieämbetet, 2019.

<sup>7</sup> *Byggnadsordning för centrumfyrkanten i Umeå – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag*, Umeå kommun, 2014.



Figur 6. Bild som visar olika värdekärnor inom de centrala delarna av riksintresset för kulturmiljövård, där Rådhusplanaden är numrerat med siffran 11. Kvarteret Skruven, öster om värdekärnan, är markerat med gult.<sup>8</sup>

### Värdekärna Rådhusplanaden

Efter stadsbranden 1888 anlades Rådhusplanaden med två körbanor kantade med trottoarer som skildes från varandra genom en björkallé. Denna utformning, som även skulle fungera som brandskydd, följde rekommendationerna i byggnadsstadgan för Sveriges städer från 1874. Esplanaden skulle även binda samman Rådhuset med Umeås järnvägsstation, uppförda 1888 respektive 1896. Detta medförde att besökare som anlände till staden med tåg fick en fri sikt fram till Rådhuset.

Förutom Rådhuset och järnvägsstationen finns endast ett fåtal äldre byggnader bevarade längs med Rådhusplanaden. En av dessa är Gamla Posthuset, uppfört 1930 och ritat av arkitekt E. Lallerstedt, som även är arkitekten till Tekniska Högskolan i Stockholm och flertalet andra posthus i Sverige.

Posthusets utformning följer en klassicistisk arkitekturtradition med en ren och regelbunden fasadkomposition, men där finns även inslag från dåtidens stundande funktionalistiska ideal. Trots ombyggnationer på senare år har den ursprungliga karaktären bibehållits.

Planområdets synlighet från Rådhusplanaden är idag obefintligt, eftersom det består av en grusparkering.

Utanför planområdet, längsmed den östra sidan av Götgatan samt den båda sidor om Västra Norrlandsgatan finns björkalléer, som utgör ett särskilt karaktärsdrag för riksintresset.

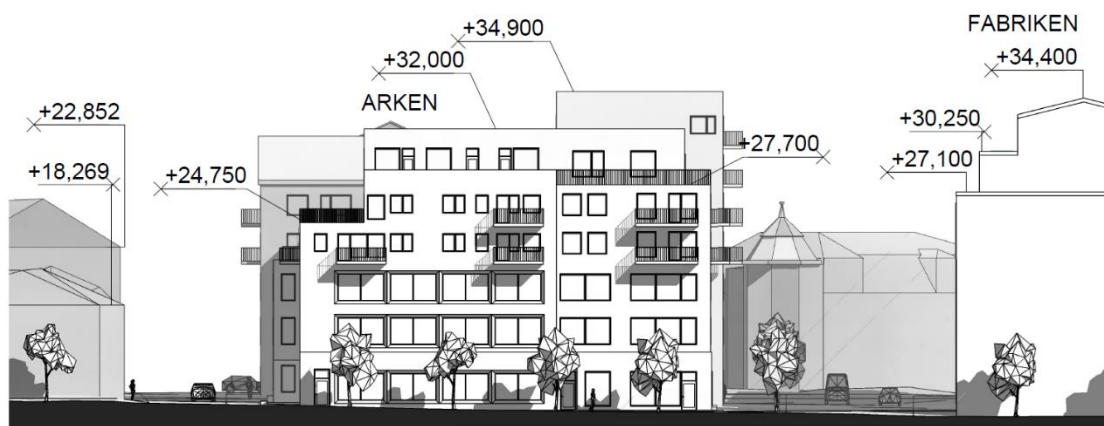
### Bedömd påverkan på riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom centrala Umeås rutnätsstruktur, med tydliga raka och parallella gator som korsar varandra. Detaljplanen upprätthåller den befintliga rutnätsplanen som karaktärsdrag inom riksintresset genom att bidra till tydliga gaturum och siktlinjer. Med en rumsligt indelad struktur får rutnätsplanen relativt

<sup>8</sup> Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – en kulturmiljö av riksintresse. Meddelande nr 8. Länsstyrelsen Västerbotten, 2009.

slutna gaturum, där indrag och höjdskillnader skapar en fasad med uppbrutna volymer. Detta bidrar till en variation som harmoniserar med uttryck i omkringliggande kvarter, vars byggnader är sammanbyggda i fasad. Lokala anpassningar i detaljplanens struktur (genom indrag från fastighetsgräns och höjdbestämmelser) görs mot omgivande enstaka byggnader som bedöms utgöra uttryck för riksintresset (samtliga byggnader på Dyckerten 2 samt en byggnad på Arken 10).

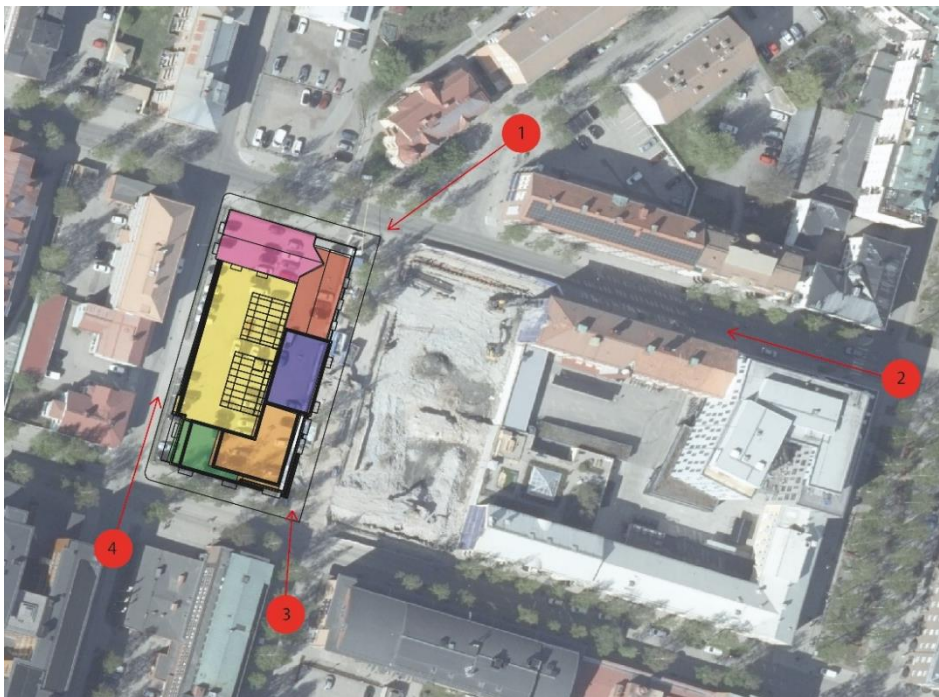
Planområdet är en del i ett område med blandad bebyggelse. Omgivande fastigheter är bebyggda med hus i varierande skala, från cirka 7 meter i byggnadshöjd på fastighet Dyckerten 2 till cirka 23 meter nockhöjd på kvarteret Fabriken. I figur nedan syns den låga bebyggelsen på Dyckerten 2, planområdet med de visuellt uppdelade byggnadskropparna samt tornhuset på Arken 10.



Figur 7. Fasadelevation som visar byggnader med lägsta respektive högsta höjder i planområdets kringliggande fastigheter. Marknivån ligger på cirka 11 meter och höjdangivelser i figuren är angett utifrån nollnivå. Källa: Sweco Architects 2023

För att tydliggöra detaljplanens medgivna exploatering och dess inverkan på riksintresset har vyer tagits fram. Dessa är framtagna för att gestalta siktlinjer och skalor. Siktlinje 1 är framtagen för att synliggöra tornhuset på Arken 10, Götgatan och för att få en uppfattning om skala och närhet till planområdets bebyggelse. Siktlinje 2 visar vy från värdekärna Rådhusplanaden och Gamla posten. Siktlinje 3 visar Götgatan från söder, skala och höjder mot omgivande kvarter som exempelvis kvarteret Fabrikens tillkommande bebyggelse. Denna vy visar också tornhusets placering i en central position av gatans siktlinje. Siktlinje 4 visar detaljplanens exploatering, Magasinsgatan och byggnader på fastighet Dyckerten 2.





Figur 8. Karta över planområdet inklusive siktlinjer. Källa: Sweco Architects 2023.

Tornhuset på Arken 10 kommer att påverkas genom skuggning av bebyggelse inom detaljplanen. Tre meter prickmark mot Arken 10 bidrar dock till en hänsyn av tornhuset genom visst respektavstånd och ett underordnande av volymen i siktlinjer från Rådhusplanaden och mildrar skuggpåverkan i viss grad (se förutom figur 9 också figur 10 och 11).



Figur 9. Vy över planområdet sedd från nordost (nummer 1 i figur 8). Källa: Sweco Architects 2023

Indrag av fasad från fastighetsgränsen i korsningen Västra Norrlandsgatan/Götgatan gör att synligheten av bebyggelsens skala från Rådhusplanaden avtar. Bebyggelsen i planområdet är färgat i lila för att tydliggöra dess placering i vyn (se figur 10).



Figur 10. Vy av planområdet sett från korsningen Rådhusplanaden/Västra Norrlandsgatan (nummer 2 i figur 8)  
Källa: Sweco Architects 2023.

I riktning från Renmarkstorget och kvarteret Saga i söder tillkommer bebyggelse i siktlinjen och Gula tornet får viss konkurrens om uppmärksamheten. För att öka synligheten av Arken 10 och särskilt Gula tornet reglerar detaljplanen indrag i marknivå (genom reglering av prickmark) i direkt anslutning till fastigheten, samt begränsning av utkragande byggnadsdelar, så att Gula tornets synlighet i denna riktning inte försvinner.



Figur 11. Vy över planområdet samt tilltänkt bebyggelse med dess volym och byggnadsform. Sedd söder om planområdet (nummer 3 i figur 8).

Mot Magasinsgatan är lägre höjder samt indrag (tre meter) från fasadgräns utformat med hänsyn till del av fastigheten Dyckerten 2. Lägre bebyggelse med tre våningar hjälper till att hålla en harmonisk skala i Magasinsgatan gaturum.





Figur 12. Vy av planområdet sett från syd mot norr på Magasinsgatan (nummer 4 i figur 8).

Detaljplanens genomförande bedöms *inte* medföra påtaglig skada på riksintresset. Kvarteret ingår inte i eller angränsar till någon utpekad värdekärna för riksintresset. Genom anpassningar i byggrättens skala och struktur påverkar inte detaljplanen närmsta belägna värdekärna för riksintresset, Rådhusplanaden. Från Rådhusplanaden bedöms tillkommande bebyggelse i och med detaljplanen bli synlig i mycket liten grad.

Placeringsbestämmelser och utformningsbestämmelser säkerställer att ny bebyggelse anpassas till rutnätsstadens planstruktur samt tar hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla byggnader på fastigheterna Dyckerten 2 och Arken 10, vilka utgör uttryck för riksintresset. Likaså reglerar detaljplanen prickmark för att minska exploateringens visuella inverkan på den låga trähusbebyggelsen på Dyckerten 2 och Arken 10. Bestämmelser som regleras inom hela detaljplanen såsom förstärkning av byggnadsvolyrnas förskjutningar, begränsning av utkragande byggnadsdelar samt andel balkonger mot gata bidrar till att mildra påverkan på riksintresset genom att befintliga siktlinjer vidmakthålls.

Maximal höjddangivelse för detaljplanen ligger i linje med omgivande skala. Indrag tillsammans med variation av höjder skapar en uppdelning av volymerna, men upprätthåller ändå bilden av rutnätsstaden som karaktärsdrag. Befintliga björkträd runt planområdet bör bevaras eller planteras om i samma karaktär. Hög ambition ska råda vid utformningen av ny bebyggelse med särskild hänsyn och anpassning till befintliga byggnader inom fastigheterna Dyckerten 2 och Arken 10.

Trots anpassningar medför detaljplanen en viss visuell påverkan på omgivningen i planområdets närhet vilket får lokal påverkan på läsbarheten för riksintresset. Aktuell detaljplan bedöms däremot inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.

### **Riksintresse för kommunikationer - Umeå flygplats**

Centrala Umeå omfattas även av influensområde för flyghinder/ riksintresse för Umeå flygplats flyghinderyta enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Med influensområde för flyghinder avses det område inom vilket höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader kan innebära fysiska hinder för luftfarten.

Detaljplanen reglerar en totalhöjd på +36 meter över angivet nollplan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte komma att påverka det berörda riksintressets värden.

### **Undersökning av miljöpåverkan**

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan (BMP) kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning, SFS 2017:966*). När undersökningen är genomförd ska kommunen ta ett särskilt beslut som redovisar identifierade omständigheter. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

En undersökning av miljöpåverkan enligt ovan har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering, i januari 2019. Planen bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11–12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 12 juni 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 15 november till och med 6 december 2019.

### **Planförfarande**

Detaljplanen tas fram med standardförfarande eftersom detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens strategier och översiktliga planering, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt samt inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Planbesked**

Positivt planbesked gavs den 22 augusti 2018 (BN §274) för detaljpaneläggning av fastigheterna Skruven 1 och 2.

## Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Eftersom positivt planbesked gavs innan årsskiftet 2020/2021 tas handlingar fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har ritats i AutoCAD med *Focus detaljplan 2023 och SWE\_Detaljplan\_SIS\_Bestämmelsekatalog\_v20180801.xml*.

## Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, verksamheter och hyresgäster inom närmaste kvarter som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådskrets.



Figur 13. Ungefärlig samrådskrets för detaljplanen.

## Förutsättningar och förändringar

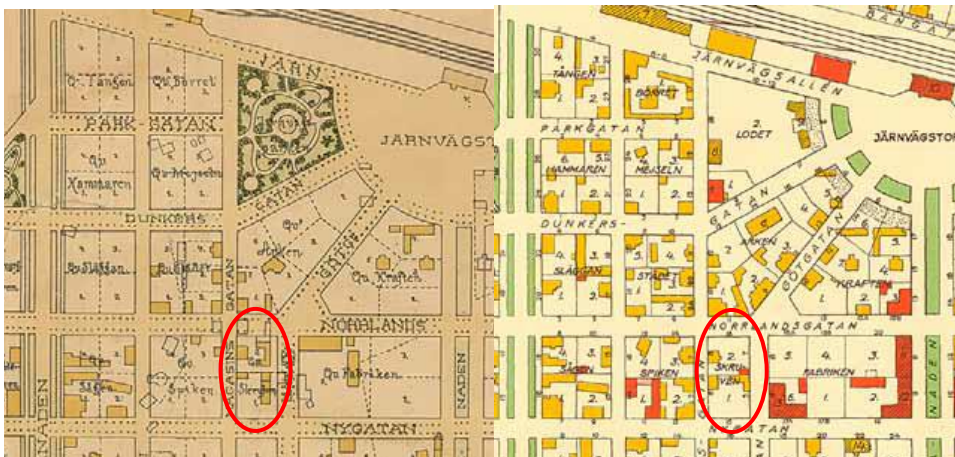
Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar till följd av detaljplanens genomförande.

### Stadsbild och bebyggelse

Planområdet, kvarteret Skruven, är beläget i centrala Umeå och avgränsas av omgivande gator. Kvarteret utgörs idag av en större allmän grusparkering vilken inrymmer cirka 100 parkeringsplatser. Fastigheterna (och grusparkeringen) inramas

av lägre staket samt björkalléer utmed Nygatan, Götgatan och Västra Norrlandsgatan. Marken sluttar från Västra Norrlandsgatan i norr till korsningen Nygatan/Götgatan i söder med cirka en meter.

Kvarteret har tidigare varit bebyggt, vilket syns på äldre kartor.



Figur 14. Kartor som visar hur planområdet varit bebyggt tidigare. Till vänster: Snitt ur Wilhelm Stolpes karta över Umeå 1890. Kvarteret Skruven markeras med rött. Till höger: Snitt ur karta över Umeå sammanställd av Byggnadskontoret 1937. Kvarteret Skruven markeras med rött.

Närliggande kvarter är redan bebyggda eller bebyggs. I gällande detaljplaner regleras höjder på olika sätt (våningsantal, byggnadshöjd, eller nockhöjd). Nedan presenteras en sammanfattning av detaljplaner i omgivande kvarter:

**Kvarteret Fabriken**, i öster, får bebyggas med bostäder, kontor, handel och centrumskapande verksamhet i upp till byggnadshöjd om 17,5 meter och med indrag 20,5 meter. Med en medelmarknivå på 10,5 innebär detta +28 meter respektive + 31 meter i byggnadshöjd. Ingen taklutning i grader regleras mot Götgatan. Bygglov för byggnad mot Götgatan på kvarteret Fabriken medger en nockhöjd på 34,4 meter och totalhöjd på 34,5 meter. Byggnaden består sju våningar varav de två översta är indragna från fasadliv.

**Kvarteret Frigg**, i sydost, får närmast kvarteret Skruven (Frigg 10) bebyggas med kontor i upp till en byggnadshöjd på 16,5 meter. Med en medelmarknivå på 10 meter innebär detta + 26,5 meter i byggnadshöjd. Indrag regleras och närmast gata får fyra våningar byggas.

**Kvarteret Arken** (laga kraft 2023-02-08), i norr får bebyggas med bostäder samt centrumskapande verksamhet. Detaljplanen reglerar en högsta byggnadshöjd om 18 meter respektive 12,5 meter (mot Arken 10). Med en medelmarknivå på 11,6 innebär detta möjlighet till att bygga +29,6 meter respektive +24,1 meter i byggnadshöjd. Reglering av 20 % lutning av tak.

**Kvarteret Embla**, i sydväst, får bebyggas med bostäder, handel och kontor i upp till sju våningar. Närmast Nygatan regleras upp till tre våningar.

**Kvarteret Dyckerten**, i väster, får bebyggas med bostäder och kontor i upp till 4 våningar.

**Kvarteret Städet**, i nordväst, får bebyggas med bostäder och kontor i 2–4 våningar.

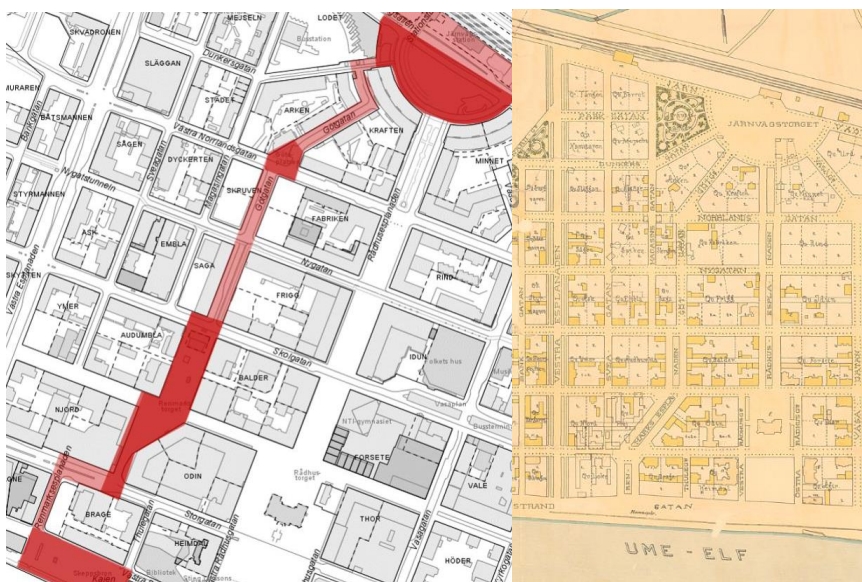


*Kvarteret Kraften*, i nordost, får närmast Västra Norrlandsgatan (del av Kraften 8) bebyggas med kontor i fyra våningar och en byggnadshöjd om +23,3 meter.

Planläggning pågår för närvarande för kvarteret Saga (antagande i december 2023) med syfte om att skapa planmässiga förutsättningar för att förtäta kvarteret och skapa större byggrätter för bostäder, kontor och handel. Högsta tillåtna totalhöjd regleras inom denna plan till + 31 meter över angivet nollplan.

### *Gestaltungsprinciper för bebyggelse längs "Götgatsstråket"*

Det så kallade "Götgatsstråket" följer Götgatan från Järnvägstorget till Renmarkstorget och når älven mellan kvarteren Brage och Magne. I gamla kartor som föreställer Umeå stads planlagda mark från 1899 går det att urskilja en led som sträcker sig parallellt med Rådhusplanaden och som delvis kompletterade esplanaden som funktionellt stråk i staden.



Figur 15. Till vänster: Illustration över pågående strategi för det så kallade "Götgatsstråket". Till höger: Karta över Umeå stads planlagda områden, upprättad 1899. Källa: Umeå kommun.

Syftet med gestaltungsprinciperna är att förstärka ett sammanhållet funktionellt flöde med mindre stadsrum som kan komplettera andra promenadstråk i centrum, underlätta flöden mellan järnvägen och älven samt att skapa fler publika platser för Umebor och besökare att vistas på.

För att skapa en god helhet kring de allmänna platserna som utgör delar av stråket har kommunen tagit fram riktlinjer och en vision för utvecklingen. Den generella visionen är att skapa ett sammanhållet stråk med olika livliga och folkliga stadsrum med olika upplevelser, både avseende rumslighet och karaktär. Fler bostäder och balkonger i stråket bidrar till mer folkliv dygnet runt och därmed en ökad känsla av trygghet. Verksamheter i bottenplan kan förstärka platsbildningar längs stråket genom att skapa liv och rörelse. Ny eller förändrad bebyggelse ska utformas så att den stärker det offentliga rummet med till exempel entréer mot gata, omsorgsfullt utformad bottenvåning, platsbildningar och grönska. Stråket bör även bidra till att förstärka befintliga kulturmiljövärden genom att exempelvis lyfta fram värdefulla byggnader och torg.

## Förändringar och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumskapande verksamheter. Inom hela detaljplanen regleras kvartersmark enligt 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan-och bygglagen med användningarna *bostäder* **[B]** och *centrum* **[C]**. Detaljplanen reglerar hur byggnadernas användning ska fördelas inom kvarteret.

Tabell 1. Reglering av användning inom planområdet.

<b>Detaljplanen reglerar</b>
<i>Användning av mark och vatten (4 kap. 5 § 1 st 3 p.)</i>
<p><b>[B] Bostäder.</b> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder inom centrumfyrkanten i Umeå. Bostäder inom centrumfyrkanten är en målsättning för att skapa en attraktiv stad där människor finns på platser olika tid på dygnet. Användningen bostäder <b>[B]</b> används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen medges inom hela planområdet från andra våningen.</p> <p><b>[C<sub>1</sub>] Centrumverksamhet ska finnas i entréplan och kan tillåtas i plan två och tre.</b> Bestämmelsen syftar till att säkerställa centrumskapande verksamheter i entréplan samt möjliggöra för användningen i plan två och tre. Inom användningen ryms en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen kan bidra till rörelse under dygnets alla timmar, och möjliggör för liv i bottenvåning mot gata.</p>

### *Höjder och indrag*


Detaljplanen reglerar egenskapsområden med olika höjdbestämmelser. Inom hela planområdet regleras en maximal totalhöjd. Genom att reglera en totalhöjd begränsas uppstickande delar ovanför takkonstruktion till en maximal höjd. Inom kvarteret Skruven är det viktigt att begränsa möjliga tillkommande uppstickande delar från taklandskapet både av hänsyn till kulturmiljön och av estetiska anledningar. Vyn i Figur 16 visar en överblick över kvarterets möjliga uppbyggnad från ett sydvästligt perspektiv.



Figur 16. Illustration som redovisar ungefärlig maximal utbyggnad enligt plankartans regleringar. Källa: Sweco Architects, 2023.

Begränsning av bebyggandet i form av nockhöjd, samt indrag av bebyggelsen gentemot gatan varierar inom planområdet utifrån lokala anpassningar mot omgivande kvarter. Som helhet, syftar uppdelningen inom planområdet till att dela upp kvarterets byggnad till mindre beståndsdelar, för att människor på marken ska uppleva kvarterets skala som mindre bastant och mer överskådlig. Kvarteret Skruven är, tillsammans med kvarteret Saga, smalare än andra kvarter i omgivningen. Vid möjliggjord exploatering i hela kvarteret, utifrån en rutnätsstruktur med byggnadskropp direkt mot gata kan proportionen upplevas stor i ett mänskligt perspektiv. En uppdelning i höjdangivelser samt genom indrag (reglerad med prickmark) bidrar till att fragmentera en byggnadskropp som utbreder sig till hela kvarteret.

Tabell 2. Reglering av höjder inom planområdet.

Detaljplanen reglerar
<i>Bebyggandets omfattning (4 kap. 11 § 1 st 1 p.)</i>
<p><b>- Högsta totalhöjd är + 36 meter över angivet nollplan.</b> Huvudsakliga syftet är att begränsa uppstickande delar från takkonstruktion och därmed minska bebyggandets omfattning i höjdlid. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att riksintresset för Umeå flygplats inte påverkas.</p> <p> <b>Marken får inte förses med byggnad.</b> Det huvudsakliga syftet med bestämmelsen är att skapa variation i placeringen mot gata och förstärka de olika delarna i byggnaden. Därtill är syftet att anpassa byggnadens placering mot omkringliggande enstaka värdefulla byggnader på Dyckerten 2 och Arken 10. Prickmark har placerats på uttänkta platser för att minska den rumsliga påverkan, exempelvis genom skuggning av gaturummet och kringliggande fastigheter.</p> <p>Samtliga delar av marken som regleras som prickmark föreslås anläggas med samma markbeläggning som gatan. Marken kan användas som publika uteplatser för eventuell</p>



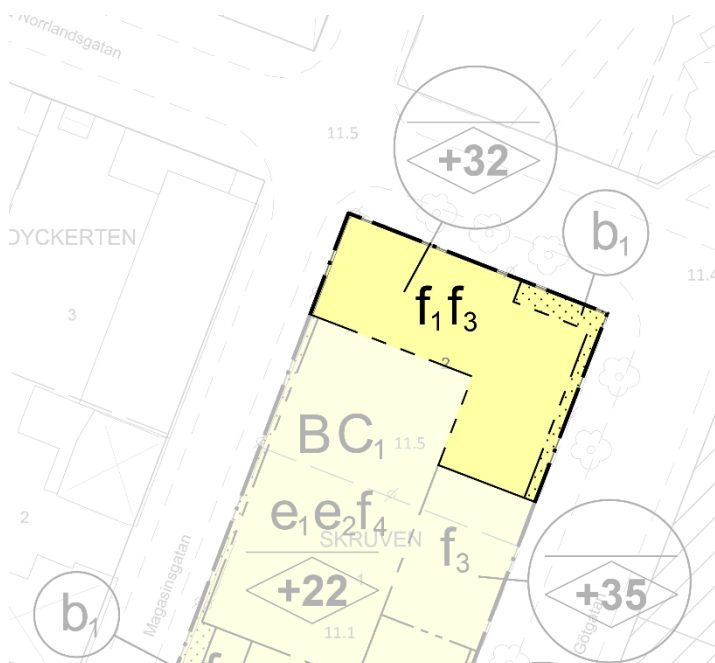
centrumverksamhet och därmed bidra till gaturummets kvaliteter i form av god gestaltning och befolkande platser.



#### Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra olika höjdskillnader inom planområdet och därmed skapa uppdelade volymer. Genom en uppdelning av volymer som varierar beroende på dess närmaste omgivning skapas visst respektavstånd och mildrande av höjdskillnader till byggnader intill.

I den norra delen av planområdet regleras högsta nockhöjd +32 meter över angivet nollplan. Inom området gäller tillåts endast sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen inom denna del av planområdet till omgivande takutformning. Reglering av takutformning bidrar till att harmonisera med kvarteret Arken, vars fastigheter har sadeltak eller annan mer traditionell form på taken.



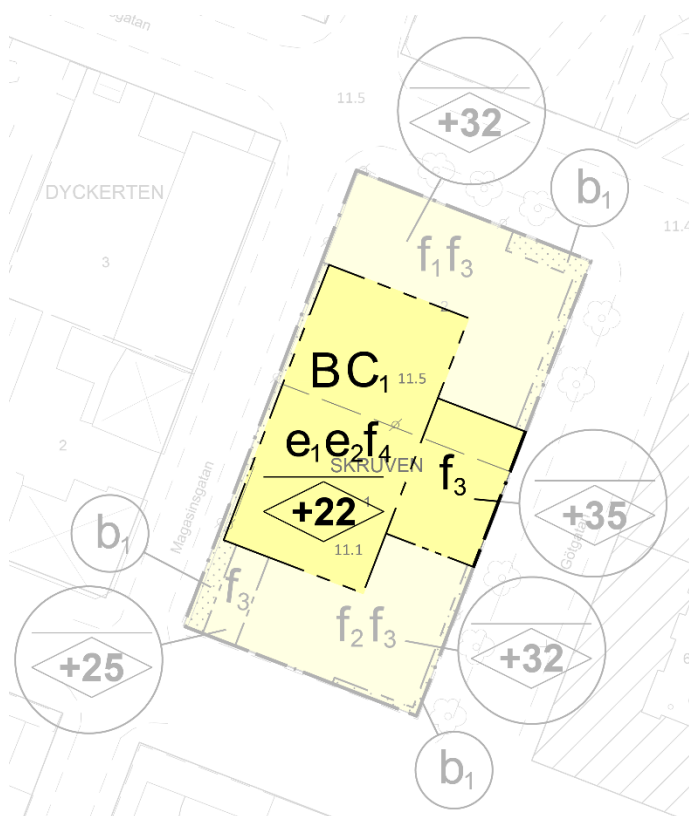
Figur 17. Egenskapsområde mot norr.

Tabell 3. Reglering av takutformning.

Detaljplanen reglerar
<i>Utformning (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p><b>[f<sub>1</sub>] Endast sadeltak.</b>            Regleringen av takutformning bidrar till att harmonisera med kvarteret Arken och övriga kvarter norr om kvarteret Skruven, vars fastigheter har sadeltak eller annan mer traditionell form på taken. Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse norr om planområdet, särskilt på Arken 10, vars byggnad närmast kvarteret Skruven är ett uttryck för riksintresset.</p>

Mot Magasinsgatan, i väst, regleras högsta nockhöjd över angivet nollplan till +22 meter, och mot Götgatan regleras högsta nockhöjd över angivet nollplan till +35

meter. Det innebär att bebyggelsen inom planområdet är som lägst mot Magasinsgatan och högst mot Götgatan vid en full exploatering. Inom ytan med kvarterets lägsta nockhöjdsreglering finns möjlighet att bygga en ljusgård eller atrium, för att ombesörja våningar nedanför med dagsljus. Denna plats är även lämplig att bebygga som takterrass för att möjliggöra friyta för boende. För att begränsa byggnader och andra tillkommande konstruktioners höjd på denna yta regleras en högsta nockhöjd på 3,0 meter.



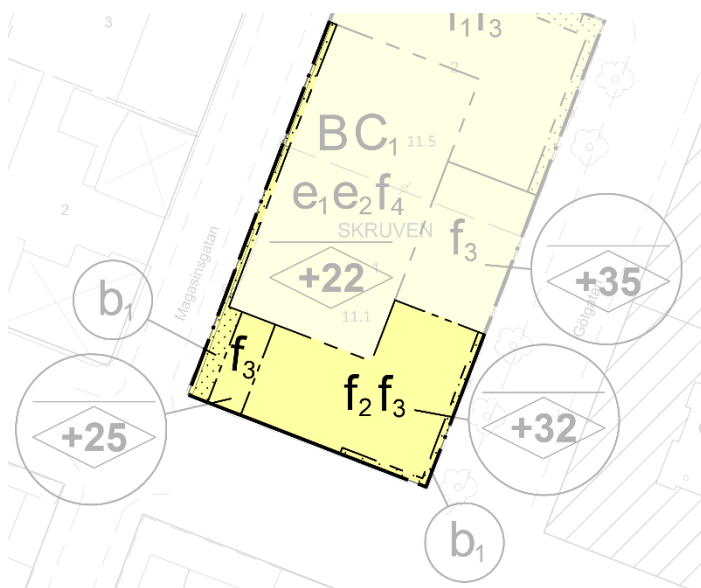
Figur 18. Egenskapsområde mot Magasinsgatan och Götgatan

Tabell 4. Reglering av högsta nockhöjd för konstruktion.

Detaljplanen reglerar
<i>Bebyggandets omfattning (4 kap. 11 § 1 st 1 p.)</i>
<p><b>[e<sub>2</sub>] Högsta nockhöjd för konstruktioner ovanför översta bjälklag är 3,0 meter.</b>            Syftet med bestämmelsen är att säkerställa begränsad höjd för tillkommande konstruktioner, utöver övrig gällande nockhöjd på denna yta. Med konstruktioner kan menas ljusgårdens tak, pergola, förråd eller andra tillkommande uppstickande konstruktioner som påverkar upplevelsen i mänsklig skala, på takterrassen.</p>

Högsta nockhöjd över angivet nollplan i den södra delen regleras, mot väst, till högst +25 meter. Högsta nockhöjd över angivet nollplan regleras vidare mot planområdets sydöstra del med +32 meter. Inom denna egenskapsyta regleras indrag med minst 2 meter från fasadliv. Syftet är att mildra upplevelsen av byggnadens höjd från gatan. Indraget harmoniserar också med övrig bebyggelse inom området, exempelvis kvarteret Fabriken som har likadant indrag från fasadliv. Regleringen gör att denna

del av kvarteret Skruven inordnar sig i en struktur som främst finns i östlig riktning längs Nygatan.



Figur 19. Egenskapsområden i södra delen av planområdet, mot Magasinsgatan, Nygatan och Götgatan.

Tabell 5. Reglering av utformning i södra delen av planområdet.

Detaljplanen reglerar
<i>Utformning (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p><b>[f<sub>2</sub>] Mot allmän plats ska översta våningen utföras indragen med minst 2 meter från underliggande fasadliv.</b></p> <p>Regleringen inom denna del av kvarteret Skruven syftar till att anpassa och harmonisera byggnadskropp med omgivande bebyggelse längs med Nygatan. Vid en våningshöjd på cirka 3,5 meter innebär detta sannolikt att takfot hamnar på cirka + 28 meter.</p>

Planområdets uppdelning av egenskapsområden som skiljs åt i höjd skapar en variation som bidrar till en visuell uppdelning av byggnadskroppar. För att förstärka denna indelning ytterligare regleras indrag av byggnadskroppar från fastighetsgräns genom prickmark. Egenskapsområdena för höjdskillnader och indrag sammanfaller, så de tillsammans kan stärka upplevelsen av uppdelningen av byggnadskroppar inom kvarteret. Uppdelningen minskar byggnadernas proportioner och skapar mått som relaterar till mänsklig skala.

Trots indrag från fastighetsgräns är det viktigt att den sammanhängande upplevelsen är att byggnader är placerade direkt mot gatumark inom hela planområdet. Syftet är att säkerställa att placeringen inom kvarteret sker på ett sätt som överensstämmer med den rutnätstruktur i centrala Umeå, som kvarteret är en del av. Detaljplanen reglerar därför att byggnader ska placeras 0–0,5 meter från fastighetsgräns mot gata.

Tabell 6. Placeringsbestämmelse inom hela planområdet.

<b>Detaljplanen reglerar</b>
<i>Placering (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p><b>- Byggnader ska placeras 0–0,5 meter från fastighetsgräns mot gatemark. Där prickmark förekommer placeras byggnad i egenskapsgräns mot prickmark.</b></p> <p>Syftet är att säkerställa att byggnader placeras mot gata för att förstärka rutnätsplanen som stadsplaneideal i centrala Umeå. Genom detta skapas tydliga rum i omgivande kvarter och gator, vilket även stärker den befintliga rutnätsstrukturen inom centrala Umeå.</p> <p>Regleringen säkerställer att det finns utrymme för tekniska installationer, likt stuprör, fasader eller dörrpartier som inte får kraga ut över allmän platsmark.</p> <p>Regleringen gäller mot samtliga gator i hela planområdet.</p>

Ett av syftena med detaljplanen är att bidra till och förstärka en levande stadsmiljö intill kvarteret Skruven. Detaljplanen säkerställer att centrumverksamhet finns i bottenplanet, vilket bidrar till att uppnå syftet mot alla omkringliggande gaturum. Gatornas olika karaktärer gör att de lämpar sig mer eller mindre för utformningsbestämmelser som förstärker detta än mer. In- och utfart med bil och samt varutransport begränsas till endast Magasinsgatan som idag fungerar som infart till parkeringsplatsen på kvarteret. Fasader mot Götgatan samt Nygatan förväntas, på grund av dess läge mot förbindelsestråk, Renmarkstorget och cykelvägar, attrahera ett större flöde av människor (med gång och cykel) och antas därmed ha en större betydelse för människor som rör sig i området. Av denna anledning är det särskilt viktigt att större partier uppförs mot Götgatan och Nygatan jämfört med Magasinsgatan.

Balkonger bidrar till att "befolka" och skapa liv längst fasaden. Såväl bostäder **[B]** och centrumverksamhet **[C]** som balkonger bidrar till fler mänskliga ögon på gator under flera av dygnets timmar. Balkonger mot Västra Norrlandsgatan, Götgatan, Nygatan och i mindre omfattning mot Magasinsgatan kan bidra till känslan av ett attraktivt och tryggt gaturum.

Detaljplanen reglerar utformningsbestämmelser som rör entréer, balkonger fasadutformning, vilka beskrivs mer ingående nedan.

Tabell 7. Utformningsbestämmelser

<b>Detaljplanen reglerar</b>
<i>Utformning (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p><b>[f<sub>3</sub>] Balkong får maximalt kraga ut 0,6 meter över gata. Balkong som kragas ut från fasad mot gata får inte glasas in. Lägsta fri höjd för balkonger och burspråk över gata är 3,5 meter.</b></p> <p>Balkonger bidrar till liv i gaturummet. De ska dock inte inkräkta på den allmänna gatemarken, försvåra gatudriften eller skapa skuggning av gaturummen. Av dessa</p>

anledningar begränsas inglasningen av balkonger, lägsta fri höjd samt hur mycket balkonger tillåts kraga ut över gatumark.

Bestämmelsen finns inom hela planområdet förutom inom egenskapsområdet i mitten av kvarteret/mot Magasinsgatan.

**[f<sub>4</sub>] Balkong på fasad mot Magasinsgatan får inte uppföras.**

Bestämmelsen gäller för egenskapsområdet i mitten av kvarteret/mot Magasinsgatan där det inte är lämpligt att uppföra balkonger. Platsen mot Magasinsgatan har utformats med en lägre exploatering för att skapa förutsättningar för takterrass. Det anses inte lämpligt att bygga balkonger nedanför takterrassen i riktning mot Magasinsgatan. Eftersom infarter får placeras mot Magasinsgatan, upplevs det oattraktivt med balkonger i denna riktning. Balkongerna kan också inkräkta på gaturummet som är relativt smalt.

**- Balkong mot gata får uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd.**

Syftet med bestämmelsen är att begränsa uppförande av balkonger för att harmonisera med omgivande fasader. Anledningen är därmed att förhålla sig till den etablerade utformning som finns inom området.

**-Entréplanets fasad mot respektive gata ska vara uppglasad till minst hälften i längdmeter. Mot Nygatan och Götgatan ska minst hälften av den uppglasade fasaddelen vara minst 2,5 meter i höjled.**

**-Entréer ska finnas mot samtliga gator och utföras indragna och/eller markerade.**

Trots att detaljplanen reglerar en uppbruten fasad räknas den sammanbyggda fasaden mot varje enskild gata som en fasad. Bestämmelsen reglerar att minst hälften av fasaden i längdmeter mot respektive gata ska vara uppglasad. Mot Nygatan och Götgatan krävs att minst hälften av den uppglasade fasaddelen ska vara minst 2,5 meter i höjled. Anledningen är att säkerställa att fönsterpartier ska utformas på ett sätt som förstärker öppenheten mot omgivande gator. Inom planområdet sluttar marken från Västra Norrlandsgatan i norr till korsningen Nygatan/Götgatan i söder med cirka en meter, vilket innebär att det är byggtkniskt svårt att uppföra minst 2,5 meter uppglasad fasad mot gatorna Västra Norrlandsgatan och Magasinsgatan. Nygatan och Götgatan utgör gator där fler publika funktioner finns och där ett större flöde av människor förekommer (och väntas förekomma i och med riktlinjer utmed "Götgatsstråket"), vilket gör att partier med uppglasade fasader är av större betydelse mot dessa gator. Därtill kommer en stor del av byggnadens fasad mot Magasinsgatan utgöras av funktioner såsom avfallsutrymmen samt in-och utfart vilket gör det svårt att uppföra minst 2,5 meter uppglasad fasad mot denna gata.

Bestämmelserna syftar till att uppnå öppna och inbjudande fasader mot samtliga omgivande gator och bidra till fler ögon mot gatan under olika tider på dygnet. Förekomsten av entréer bidrar till att fasaden nyttjas (genom att människor går in och ut) vilket skapar rörelser på platsen. Både förekomst och tydliga entréer kan också verka trygghetsskapande för de omgivande gaturummen.

**-Förskjutning i byggnadsvolymen ska förstärkas med olika material och/eller kulör.**

Bestämmelsen syftar till att ytterligare förstärka en förskjutning av kvarterets byggnadskroppar med annat material eller kulör. Genom att välja olika material och/eller kulör på de olika delarna i huskroppen förstärks upplevelsen av att det är flera mindre

huskroppar, snarare än en stor. Genom att gestalta byggnaderna så att de i gatuperspektiv uppfattas bestå av flera mindre byggnader förstärks variationen och byggnadskropparna anpassas till såväl stadsbild som kulturmiljö.

### Beräkning av bruttoarea

Sammanfattat möjliggörs bruttoarea (BTA) fördelat enligt nedan. Fördelningen är ett antagande för att bland annat möjliggöra beräkning av trafik- och parkeringsbehov. I källarplan kan garage, förråd etcetera om cirka 2500 kvm tillkomma. Enligt den fördjupade översiktsplanen för de centrala delarna bör en långsiktig förtätning av centrumfyrkanten med bostäder, handel, kontor och hotell med mera kunna innebära 2000 nya enheter.<sup>9</sup> En enhet motsvarar 100 kvm bruttoarea bostäder eller centrumverksamheter. Enligt beräkningsmodellen i den fördjupade översiktsplanen resulterar detaljplan för kvarteret Skruven till drygt 100 enheter av bostäder och centrumverksamheter om detaljplanens byggrätt nyttjas till fullo (Tabell 8). Fördelning av bostäder respektive centrumverksamhet beror på hur husen utformas. Detaljplanen reglerar bebyggande av bostäder [B] inom hela planområdet, varav centrumverksamhet [C<sub>1</sub>] ska finnas i entréplan. Detta innebär en möjlig maximal exploatering av bostäder om cirka 7800 kvadratmeter, det vill säga cirka 78 enheter bostäder. Detaljplanen reglerar att funktioner som omfattas av centrumverksamhet får bebyggas i plan två och tre. Detta innebär en möjlig maximal exploatering av centrumverksamhet om cirka 6000 kvadratmeter, det vill säga cirka 60 enheter av centrumverksamhet. I exempel nedan görs antagandet att fördelningen av centrumverksamhet och bostäder är cirka 6000 respektive 4100 bruttoarea.

Tabell 8. Ungefärlig fördelning av bruttoarea vid full utbyggnad.

Användning*	Våning	Ungefärlig BTA m <sup>2</sup>
Verksamheter	1	1300
Mottagning/miljö	1	400
Kontor	2, 3	4300
Bostäder	1, 4, 5, 6, 7	4100
Friyta	4	660
Total byggnadsarea (fastighet Skruven 1 och 2): 2546 kvadratmeter		
<b>Total bruttoarea</b>		<b>Centrum: 6000</b>
		<b>Bostäder: 4100</b>

\*B – bostäder och C – centrum gäller för hela planområdet.

## Kulturmiljö

Kommunen har tagit fram byggnadsordningar för sju stadsdelar i Umeå. Planområdet berörs av Byggnadsordning för Centrumfyrkanten.<sup>10</sup> I byggnadsordningarna behandlas stadsdelarnas karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Syftet är att bidra till en gemensam syn på hur arkitektoniska,

<sup>9</sup> Fördjupad översiktsplan Umeå kommun. *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av kommunfullmäktige augusti 2011, aktualitetsförklarad 2016.

<sup>10</sup> *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag*. Godkänd av Byggnadsnämnden i februari 2014.

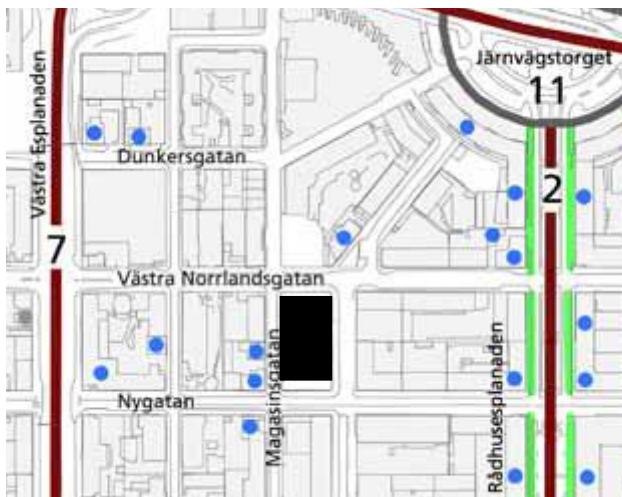
kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter kan tas tillvara i stadsdelarnas fortsatta utveckling.

I Byggnadsordning för Centrumfyrcanten anges bland annat allmänna vägledande förhållningssätt till befintlig bebyggelse. Tillägg till den befintliga bebyggelsen kan i övrigt göras på flera olika sätt. Vid utformning av kvarteret måste höga krav på arkitektonisk kvalitet och samspel med befintlig omgivande bebyggelse gälla. Detaljplanen har därmed utformats utifrån dessa förutsättningar.

Utifrån byggnadsordningen är det bland annat viktigt för utformningen av kvarteret att:

- Husens bottenvåningar utformas så att de kommunicerar med gatumiljön och ger gatan liv.
- P-däckutfarter gestaltas och förädlas så att större trafiksäkerhet uppnås och så att stadsbilden blir estetiskt tilltalande.
- Utemiljön, byggnader och lokaler utformas så att de blir tillgängliga för alla medborgare.
- Ny bebyggelse utformas allmänt med god arkitektonisk kvalitet.
- Byggnader och lokaler utformas så att de blir tillgängliga för alla medborgare.

Två byggnader på Dyckerten 2 (sydväst om planområdet), en byggnad på Arken 10 (norr om planområdet) samt en byggnad på Embla 5 bedöms enligt byggnadsordningen utgöra särskilt värdefulla enstaka hus vilka har särskilt stort kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller miljömässigt värde att ta hänsyn till.



Figur 20. Blå prickar föreställer kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Svart rektangel föreställer planområdet.<sup>11</sup>

### Dyckerten 2, Nygatan 13 samt Magasinsgatan 5:<sup>12</sup>

Ett litet renoverat bostadshus. Flackt valmat tak klätt med röd plåt. Fasad med enkla horisontella lister, liggande fasspontpanel och korspostfönster.

<sup>11</sup> Byggnadsordning för Centrumfyrcanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag. Godkänd av Byggnadsnämnden i februari 2014.

<sup>12</sup> Arkitekter: E Karlsson 1907, C A Sandström 1911. Byggnadsordning för Centrumfyrcanten, 2014.



Tvåvåningssnickeriveranda mot gården. I sen tid är balkong i anpassad stil tillkommen mot gatuhörnet samt snickeriveranda på gavel mot väster.

På samma fastighet finns ytterligare ett bostadshus, uppfört fyra år senare och i nationalromantiskt inspirerad stil. Brutet bandtäckt plåttak. Liggande fasspontpanel. Spånklätt gavelröste. Korspostfönster med tätspröjsad överdel. Snickeriveranda mot gården. Ett ursprungligt uthus med brutet tak är sammanbyggt med bostadshuset. Tillsammans utgör de tre husen på fastigheten en välbevarad miljö.



Figur 21. Byggnader inom fastigheten Dyckerten 2, direkt väster om kvarteret Skruven. Foto: Victoria Bly, Tyréns AB 2019.

### Embla 5, Skolgatan 45 <sup>13</sup>

Kontor för Försäkringskassan, uppförd 1975, om- och påbyggd 2012.

Originalbyggnaden en typisk 1970-talsbyggnad i 3 våningar med platt tak, fasader i mörkbrunt tegel och orange skivor i fönsterbröstningarna. Påbyggnad i 3 våningar med limträstomme från Martinsons i Bygdsiljum. Fasadskiva av högtryckslaminat med träfaner. Byggnaden har en volymsuppdelning och fasadrelief som bidrar till att byggnaden upplevs mindre än den är.



Figur 22. Byggnader inom fastigheten Embla 5, direkt sydväst om kvarteret Skruven. Källa: Tyréns AB 2019.

### Arken 10 , Götgatan 9–13: <sup>14</sup>

Bostadshus uppfört för byggmästare O A Sellberg. Utgör med sitt hörntorn en hållpunkt i stadsbilden.

<sup>13</sup> Arkitekter: Erik Thelaus 1975, Bertil Håkansson's arkitektkontor 2012. *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten*, 2014.

<sup>14</sup> Arkitekt: Ritning osignerad 1912. *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten*, 2014.

Nationalromantisk stil med brutet plåtklätt tak. Fasad med liggande panel inramad av horisontella och vertikala listverk, korspostfönster med tätspröjsad överdel. Mot gården verandor och balkonger med tidstypiska räcken. Unikt och välbevarat.



Figur 23. Byggnader inom fastigheten Arken 10, nordost om kvarteret Skruven. Foto: Victoria Bly, Tyréns AB 2019.

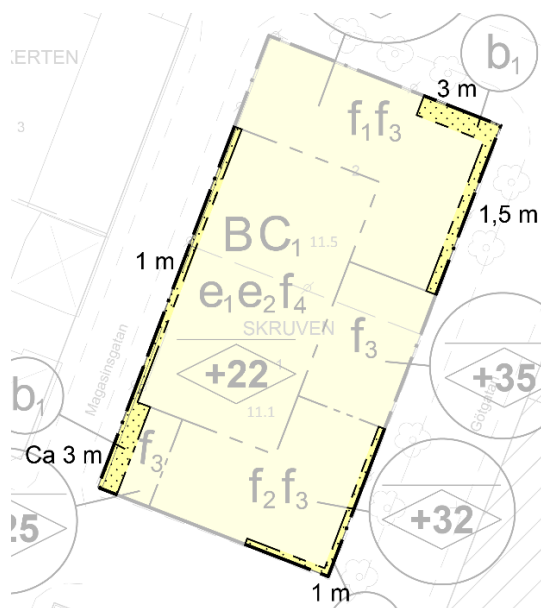
Inga byggnadsminnen är belägna inom eller i anslutning till planområdet. Närmaste byggnadsminnen är stationshuset och Frälsningsarméns samlingslokal, belägna inom Umeå 7:11 respektive Ymer 2.

### **Förändringar och konsekvenser**

Anpassningar till särskilt värdefulla enstaka hus i planområdets närhet (Dyckerten, Embla och Arken) har gjorts genom bestämmelser gällande höjdbegränsning, placering (prickmark) och utformning (endast sadeltak).

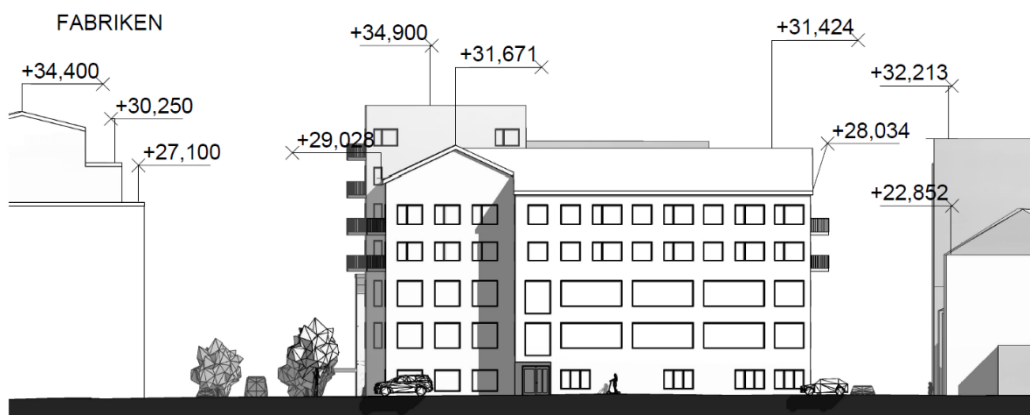
Mot Dyckerten, Embla och Arken regleras höjder på + 22 meter, +25 meter respektive + 32 meter, vilket syftar till att mildra skuggpåverkan samt minska höjdskillnaden jämt mot fastigheterna. Vidare är höjderna anpassade till befintliga byggnader eller reglerade höjder i antagna detaljplaners i direkt anslutning till dessa fastigheter.

Vid korsningen Västra Norrlandsgatan/Götgatan reglerar detaljplanen tre meter bred prickmark, vilket är en anpassning för att mildra skuggutbredning, säkerställa siktlinjer och visuellt utrymme för del av fastigheten Arken 10. Genom att begränsa ny bebyggelses inverkan mot gatan skapas ett visst respektavstånd mot den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten. Gaturummet vid korsningen Västra Norrlandsgatan/Götgatan upplevs inte lika snäv och intrång på Gula tornets synbarhet mildras. Vid korsningen Magasinsgatan/Nygatan reglerar detaljplanen tre meter prickmark, vilket är en anpassning för att mildra påverkan av skuggutbredning, säkerställa siktlinjer och visuellt utrymme för Dyckerten 2 samt Embla 5.

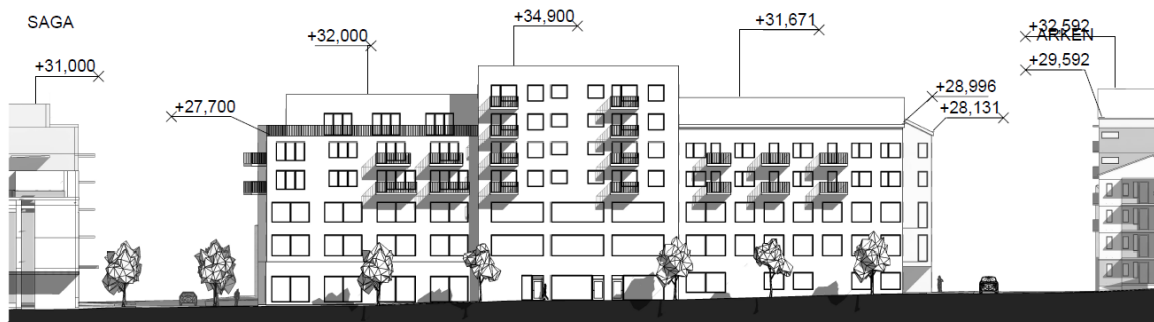


Figur 24. Reglering av prickmark inom detaljplanen.

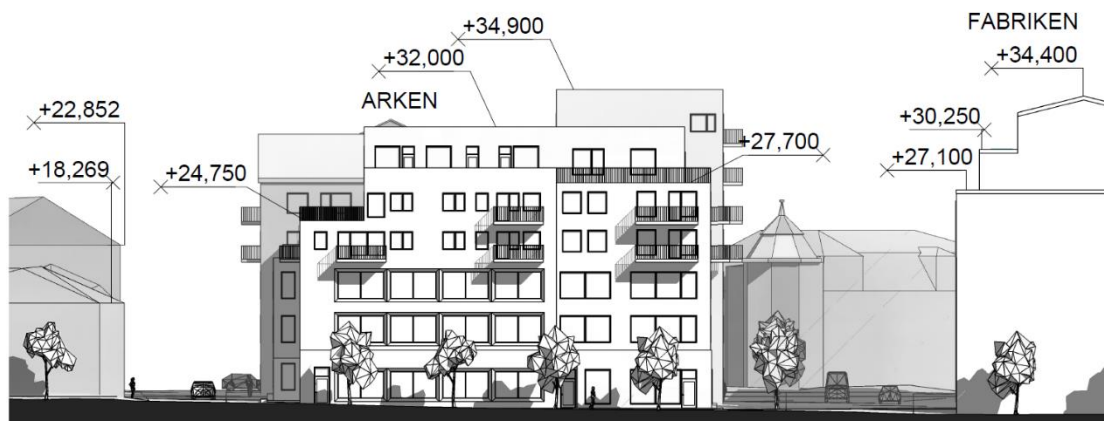
I figurerna nedan presenteras fasadelevationer i varje väderstreck som visar hur detaljplanen relaterar till omgivande bebyggelse. I figur 22, 23 och 25 syns hur bebyggelse mot Arken 10 och 12 regleras med sadeltak för att harmonisera med karaktären hos Gula tornet på Arken 10.



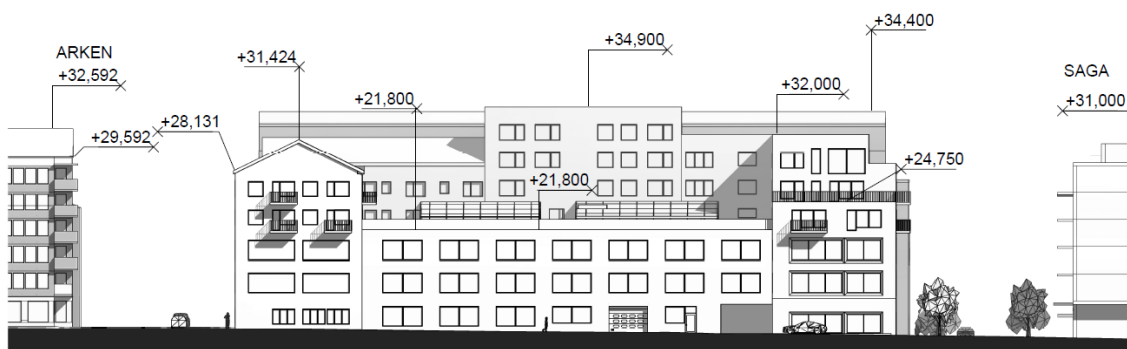
Figur 25. Fasad från norr längst Västra Norrlandsgatan. Höjder som anges är nockhöjd och byggnadshöjd. Källa: Sweco Architects 2023.



Figur 26. Fasad från öster längst Götgatan. Höjder som anges är nockhöjd och byggnadshöjd. Källa: Sweco Architects 2023.



Figur 27. Fasad från söder. Uppdelning av volymer skapar en brokighet i kvarteret. Källa: Sweco Architects 2023.



Figur 28. Fasad från väster. I mitten medges en lägre höjd. I den södra delen medges en trappning och tre meters indrag från fastighetsgräns mot Magasinsgatan. Anpassningarna är gjorda för att minska inverkan på Dyckerten 2. Källa: Sweco Architects 2023.

I plan- och bygglagen regleras bland annat att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Till stöd bör Byggnadsordning för Centrumfyrkanten i Umeå användas.

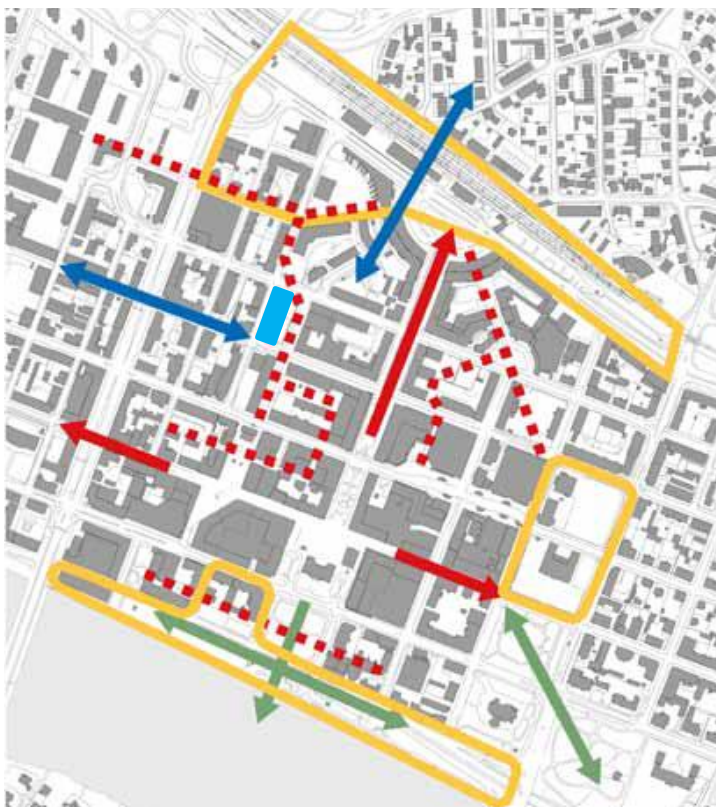
Närmsta byggnadsminnen, inom fastigheterna Umeå 7:11 och Ymer 2, bedöms båda förbli opåverkade i samband med detaljplanens genomförande, eftersom detaljplanen inte beräknas överskugga dessa platser.

Planområdets berörs inte av några kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

## Service

Planområdet är beläget i centrala Umeå där all typ av offentlig och kommersiell service nås inom korta avstånd.

Stadskärnan är och ska vara kommunens viktigaste och mest allsidiga mötes- och handelsplats och kommunens ambition är att stadskärnan ska utökas geografiskt. Attraktiva handelsstråk och platser bör utvecklas i samarbete mellan kommun, fastighetsägare och handel. Därutöver bör möjlighet skapas för fler och bättre centrumskapande verksamheter i centrum som kompletterar handeln och ökar stadskärnans attraktionskraft. Fler boende stärker även stadskärnans utbud och attraktivitet.



Figur 29. Nya tänkbara offentliga stråk redovisas med punktprickad röd linje (aktuellt planområde markeras med ljusblått).<sup>15</sup>

All handel innebär resande och för att minska resandet är det viktigt att vissa ärenden kan uträttas på platser där människor ändå passerar, eller på platser som ligger nära bostaden. Därför är det extra viktigt med viss handel i kommunikationsstråk och noder såsom resecentrum och längs huvudgatorna för gång-, cykel-, bil- och kollektivtrafik. Målet är att uppnå en blandad stadsstruktur där handel förekommer naturligt där människor passerar eller vistas.

<sup>15</sup> Översiktsplan Umeå kommun. *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av kommunfullmäktige augusti 2011, aktualitetsförklarad 2016.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen reglerar användning centrum [C]. Användningen möjliggör att en del av exploateringen kan bebyggas med en blandning av olika verksamheter såsom exempelvis handel, service, kontor och restaurang.

Eftersom planområdet idag består av parkering bidrar detaljplanen till att addera service till området.

### **Friyta**

För bostäder ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse.

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.

I stora delar av centrala Umeå finns inte några större sammanhängande allmänna friytor än stadens parker på rimligt avstånd från bostäderna. Från planområdet nås Rådhusparken, Vänortsparken och Umeälvens strand och strandpromenad inom 400–600 meter. Den större Hagaparken samt Stadslidenskogen ligger cirka 1– 1,5 km från planområdet.

I den fördjupade översiktsplanen<sup>16</sup> anges riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.

I Centrumfyrkanten bör friytan vara minst en sjättedel av bostädernas totala yta (kvadratmeter bruttoarea) om inte ytan kompenseras med andra åtgärder.

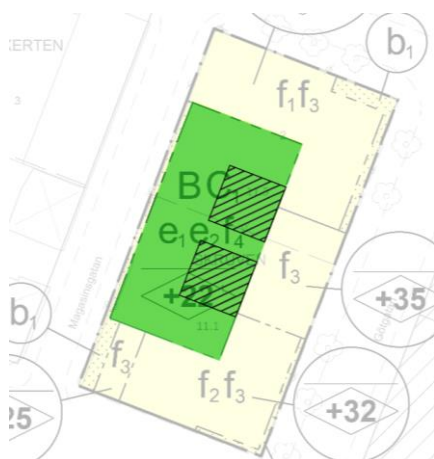
### **Förändringar och konsekvenser**

Föreslagen privat friyta för boende inom kvarteret föreslås anordnas på takterrass mot Magasinsgatan. Denna lokalisering möjliggör goda förutsättningar för sol- och skuggförhållanden samt kan avgränsas och skyddas mot buller och avgaser. Platsen blir också tillgänglig att nås från de andra högre byggnadskropparna i samlade trappuppgångar som ansluter till takterrassen. Området som omfattas av egenskapsytan är drygt 900 kvadratmeter stort.

---

<sup>16</sup> Fördjupad översiktsplan Umeå kommun. *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av kommunfullmäktige augusti 2011, aktualitetsförklarad 2016.





Figur 30. Egenskapsområde mot Magasinsgatan och Götgatan där en plats för friyta (grönmarkerad) möjliggörs. Utbredning och möjlig placering på tillåten ljusgård visas i svart skraffering.

Inom egenskapsområdet regleras en maximal utbredning av ljusgård och komplementbyggnader genom bestämmelse [e<sub>1</sub>] - *Ljusgård och komplementbyggnader får maximalt uppta 260 kvadratmeter av takterrass*. På så sätt säkerställs att inte ljusgård/ar eller komplementbyggnader som kan inskränka på friytan breder ut sig på den yta som ska kunna avses för takterrass.

Tabell 9. Detaljplanens reglering av ljusgård.

<b>Detaljplanen reglerar</b>
<i>Bebyggandets omfattning (4 kap. 11 § 1 st 1 p.)</i>
<p><b>[e<sub>1</sub>] Ljusgård och komplementbyggnader får maximalt uppta 260 kvadratmeter av takterrass.</b></p> <p>Bestämmelsen regleras inom egenskapsytan i mitten av detaljplanen, i riktning mot Magasinsgatan (se Figur 30). Inom denna del av detaljplanen möjliggörs friyta på takterrass genom att säkerställa en begränsning av ljusgård samt komplementbyggnad inom egenskapsytan. Komplementbyggnader som inräknas kan exempelvis vara fastighetsförråd eller liknande, som inte tillför kvalitet för friytan.</p> <p>Det är viktigt att takterrassen kan gestaltas på ett sätt som ger en god rumslighet och tillskapar en trevlig miljö för boende inom kvarteret Skruven. Övriga konstruktioner som inte begränsas genom ovan reglering är exempelvis växthus och pergola eller andra öppna konstruktioner som tillför ett kvalitativt värde för friytan och som kan ses utgöra en del av friytan genom dess utformning.</p>

Friytan för kvarteret Skruven ska utformas genom att skapa rumsligheter med olika karaktärer och fokus. Tillsammans ska de ha kvaliteter som bidrar till att platsen håller en hög kvalitet och attraktivitet för de boende. Olika rum bidrar till att platsen kan användas vid olika väderlekar, tid på dygnet och av olika brukare. Friytan formas till att skapa rum för lek för 0–3 åringar, plats för lugn och rofylldhet, platser för samlingar, årstidsväxlingar och sollägen.



Den friyta som planeras på takterrass ska vara tillgänglig för de med funktionsnedsättning samt för barn och äldre. Hiss eller ramp ska finnas för att kunna nå takterrassen.

Genom reglering möjliggör detaljplanen att cirka 650 kvadratmeter friyta kan tillskapas. Storleken på friytan bedöms vara tillräcklig utifrån möjlig exploatering av bostäder inom detaljplanen.

### **Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet**

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem.

Idag består planområdet av en parkering där närvaron av människor skiftar under dygnet. Eftersom omgivningen till största del består av verksamheter med närvaro under arbetstid kan detta orsaka att platsen kan upplevas otrygg utanför arbetstid.

Planområdet står på relativt flack mark vilket minskar behovet för att det kan behövas åtgärder kopplade till tillgänglighet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Tillgänglighet och trygghet uppnås lättare i en tät stad med en hög ambition för det offentliga rummets utformning. Genom att exploatera kvarteret Skruven med bostäder och verksamheter "befolkas" platsen under större delen av dygnets timmar vilket är positivt för området. Indrag som finns i hörnen bidrar till att hindra skarpa hörn.

Bestämmelser som reglerar uppglasning av fasad och entréer gör att bottenvåningen upplevs öppnare och därmed tryggare. Som motsats, med en bottenvåning som består av en sluten sockel där det varken går att se ut eller in och som inte är öppen för besök, och utan tydliga entréer kan det bidra till en känsla av otrygghet.

Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

## **Gator och trafik**

### **Gång- och cykeltrafik**

Längs med Västra Norrlandsgatan finns fem meter breda gångbanor på båda sidor av vägen. Även Götgatan kantas av gångbanor på båda sidor av vägen. Ena gångbanan placerad öster om Skruven är fem meter bred och den andra gångbanan är två meter bred. Gångbanor på bägge sidor av vägen finns också på Magasinsgatan, där tre meter breda. Invid Nygatan finns en tre meter bred dubbelriktad cykelbana på södra sidan samt fyra meter breda gångbanor på bägge sidor av vägen. Nygatan ingår i huvudvägnätet för gående och cyklister. Detta kommer fortgå även när Nygatan byggs om – då flyttas cykelbanan till den norra sidan av vägen och breddas till 3,8 meter. Cykelbanan sträcker sig i öst-västlig riktning. Inom kommunens tätort, där kvarteret Skruven ligger, genomförs 34 procent av resor med cykel och 23 procent till fots enligt en resvaneundersökning.<sup>17</sup>

### **Kollektivtrafik**

Umeå Centralstation ligger cirka 300 meter från fastigheterna. Från centralstationen går både tåg och buss. Umeås lokala busstrafik består av nio olika busslinjer. Då Skruven ligger centralt finns det flera busshållplatser i nära anslutning till kvarteret. I närheten av området trafikerar samtliga busslinjer. Hållplatserna Nygatan, Magasinsgatan och Renmarkstorget ligger inom 200 meter från fastigheterna. Knutpunkten för Umeås lokalbusstrafik, Vasaplan, ligger 350 meter från kvarteret Skruven.

### **Fordonstrafik**

Planområdet gränsar i norr till Västra Norrlandsgatan, i öster till Götgatan, i söder till Nygatan och i väster till Magasinsgatan. Gatornas nuvarande karaktär och planerade förändring, med fokus på området i anslutning till kvarteret Skruven och aktuell exploatering, beskrivs per gata under respektive rubrik nedan.

I dagsläget har de fyra gatorna en hastighetsbegränsning på 30 kilometer/timme. Västra Norrlandsgatan, Magasinsgatan och Götgatan har körbanor som är sex meter breda och är utformade för dubbelriktad motorfordonstrafik. Personbilar och tung trafik kopplad till avfallshantering och varuleveranser trafikerar dessa gator. Nygatan har en körbana på tre meter och är enkelriktad. Här trafikerar vägbanan av persontrafik och nyttotrafik.

---

<sup>17</sup> Resvaneundersökning. Trivector, 2022.

## Gator och gaturum

### *Västra Norrlandsgatan*

Västra Norrlandsgatan är tillåten för dubbelriktad biltrafik inom större delen av sin sträckning inom Centrumfyrkanten. En trafikräkning på gatan genomfördes under maj 2022 där beräknat ÅDT uppgick till 3155 fordon. I höjd med planområdet finns ett övergångsställe mellan kvarteret Skruven och kvarteret Arken. Längs gatan finns breda trottoarer och björkplanteringar på båda sidor.



Figur 31. Västra Norrlandsgatan norr om kv. Skruven. Foto: Tyréns AB (2019).

### *Magasinsgatan*

Magasinsgatan är öppen för dubbelriktad trafik förbi planområdet. Tre meter breda trottoarer finns på båda sidorna av gatan. Längs med Magasinsgatan finns gatuparkering för bussar. Över gatan finns hängande gatubelysning. Från Magasinsgatan finns idag två in- och utfarter till parkeringsplatsen på kvarteret Skruven.



Figur 32. Magasinsgatan väster om kv. Skruven. Foto: Tyréns AB (2019).

### *Götgatan*

Ursprungligen gick Götgatan som en strålgata mellan järnvägsstationen och Renmarksplan, vilken i sin tur hade koppling mot Umeälven via dåvarande Renmarksplanaden (se figur 12). Idag är denna koppling svår att förnimma

eftersom Bågenhuset vid järnvägstorget avslutar gatan med sin byggnadskropp. Gatan upplevs idag mest som en koppling norrut till Västra Norrlandsgatan och mot söder som koppling mot Nygatan.

På östra sidan av gatan pågår uppbyggnad av bebyggelse inom kvarteret Fabriken, som fick bygglov 2020. På den västra sidan mot kvarteret Skruven finns trottoar med björkplanteringar. Där finns också gatuparkering längs med trottoaren samt en östlig in- och utfart till nuvarande parkeringsplats.

Götgatan har pekats ut i kommunens översiktsplan som en del av ett gemensamt centrumstråk (se *Gestaltungsprinciper för bebyggelse längs "Götgatsstråket"*). Ny bebyggelse på kvarteret Fabriken och kvarteret Skruven bidrar tillsammans till en rumslighet av gatan, vars plats ytterligare förstärks. Byggnadernas utformning med publika bottenvåningar och bostäder skapar liv till platsen och bidrar till ett kollektivt rum.



Figur 33. Götgatan öster om kv. Skruven. Foto: Tyréns AB (2019). Idag är husen rivna och nybyggnation pågår.

### Nygatan

Nygatan byggs om och i samband med det flyttas cykelbanan till den norra sidan om gatan och därmed byta plats med körbanan för biltrafiken. I samband med detta kommer cykelbanan att breddas till totalt 3,8 meter. Nygatan är till största delen enkelriktad, men i höjd med kvarteret Skruven dubbelriktad. I samband med att kvarteret Skruven bebyggs och att cykelbanan flyttas till norra sidan Nygatan finns goda förutsättningar att förlänga enkelriktningen av Nygatan förbi kvarteret Skruven.



Figur 34. Nygatan söder om kv. Skruven. Foto: Tyréns AB.

## Förändringar och konsekvenser

En trafikutredning är framtagen till detaljplanen.<sup>18</sup> Vid den planerade exploateringen ändras antal resor till och från kvarteret. Trafikverkets alstringsverktyg har använts för att beräkna antalet resor som förväntas tillkomma baserat på nya bostäder och verksamheter. Exploateringens lokalisering, tillgång till kollektivtrafik samt tillkommande BTA är variabler som beaktas tillsammans med gång- och cykelnätets förutsättningar och kommunens åtgärder gällande mobility management. Utifrån dessa beräkningar fås ett resultat som visar antal resor per dygn fördelat på färdmedel. Utredningen visar att den planerade exploateringen på Skruven 1 och 2 genererar en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) som uppgår till 438 personbilar, vilket är en minskning med 134 fordon jämfört med nuvarande markanvändning (parkering).

Tabell 10. Alstrad trafik från Skruven 1 och 2 (resor per dygn, respektive ÅDT). Sweco 2023.

Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Gång	Annat	Totalt	ÅDT (personbilar)	ÅDT (totalt)	ÅDT (netto)
648	119	300	913	17	1 997	483	512	-134

Den största delen resor alstrade från kvarteret Skruven består av gångtrafik till följd av närheten till centrum, service och arbetsplatser. Totalt beräknas kvarteret, inräknat alla trafikslag, alstra 1 997 resor per dygn. Tillkommande nyttotrafik har beräknats till 34 fordonsrörelser per dag.

Trafik beräknas ansluta till fastigheten genom Magasinsgatan. En uppskattning är att 85 procent av trafiken alstrad från fastigheterna rör sig i riktning norrut mot Västra Norrlandsgatan och att resterande 15 procent rör sig söderut mot Nygatan. Genom att anslutning till fastigheten sker genom Magasinsgatan förväntas trafiken på Götgatan halveras och trafiken på Nygatan uppskattas minska med 25 procent. Gång- och cykeltrafikanter förväntas framför allt använda Götgatan och Nygatan, medan cyklister främst antas använda huvudnätet för cykeltrafik längs med Nygatan. Majoriteten av gång- och cykeltrafikanterna antas ha centrala Umeå som målpunkt.

## Parkering

Idag används fastigheterna Skruven 1 och 2 för parkeringsändamål och består av markparkering med 90 bilplatser. Parkeringsplatsen har hög beläggning över dygnet i och med det centrala läget, nära service och arbetsplatser. Data från Umeås kommunala parkeringsbolag (UPAB) visar att det genomsnittliga besökstalet under en vecka är 323 fordon.

Planområdet ligger inom zon A i kommunens parkeringsnorm vilket följande beräkningar är baseras på.

## Förändringar och konsekvenser

I och med detaljplanen ersätts parkeringen av bebyggelse och skapar andra behov av parkering i centrum. Kommunen har tagit fram en parkeringsnorm med syfte att skapa förutsättningar för förtätning, stadsutveckling, ökat boende i centrum och en

<sup>18</sup> Trafikutredning Skruven 1 och 2. Sweco 2023.

levande stadskärna.<sup>19</sup> Parkeringsnormen tillämpas som riktlinjer vid detaljplaneläggning och som krav vid bygglovsprövning.

### Cykelparkering

Beräkningar för behov av cykelparkering är baserade på parkeringsnormen i Umeå kommun för antal lägenheter, kontor och verksamhetslokaler. Beräkningarna utgår från att de lokaler som utpekats för verksamhet används för sällanköpsvaror.

Tabell 11. Tabell över parkeringsbehov för cykel baserat på antal lägenheter. Källa: Sweco 2023

Antal lägenheter	Parkeringsnorm för Zon A	Antal parkeringsplatser
42	2,5 per lägenhet	105

Tabell 12. Tabell över parkeringsbehov för cykel baserat på verksamheter. Källa: Sweco 2023

Verksamhet	Area	Parkeringsnorm för Zon A	Antal parkeringsplatser
Kontor	4292,5	13–20 parkeringsplatser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	56–86
Handel	1315,5	10–20 parkeringsplatser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	13–26

Behov av cykelparkeringsplatser vid exploatering uppskattas till mellan 174 och 217 cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringar kommer möjliggöras inom kvartersmarken, förslagsvis inom källarvåning och markplan.

### Bilparkering

Alla tillkommande bostadslägenheter i kvarteret ska kunna erbjudas en parkeringsplats i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Detaljplaneförslagets 42 lägenheter har i denna beräkning förutsatts vara större än 55 m<sup>2</sup>.

Tabell 13. Parkeringsbehov för bil baserat på antal lägenheter. Källa: Sweco 2023

Antal lägenheter	Parkeringsnorm för Zon A >55 m <sup>2</sup>	Antal parkeringsplatser
42	0,65 + 0,1 för besök	32, varav 4 för besök

Parkeringsnormer finns även för kontor och verksamhetslokaler. Enligt denna beräkning förutsätts att de lokaler som utpekats för verksamhet används för restaurangverksamhet.

Tabell 14. Bilparkeringsbehov baserat på storlek på verksamheter. Källa: Sweco 2023

<sup>19</sup> Parkeringsnorm för Umeå kommun - Riktlinjer för att anpassa nya fastigheters och stadsdelars parkeringsbehov till morgondagens resvanor. Antagen av kommunfullmäktige 2018.

Verksamhet	Area	Parkeringsnorm för Zon A	Antal parkeringsplatser
Kontor	4292,5	10 parkeringsplatser per 1000 m <sup>2</sup> BTA, varav 1 besöksplats	43, varav 4 besöksplatser
Restaurang	1315,5	20 parkeringsplatser per 1000 m <sup>2</sup> BTA varav 17 besöksplatser	26, varav 22 besöksplatser

Enligt gällande parkeringsnorm<sup>20</sup> ska de parkeringsplatser som krävs för anställdas parkering inom Centrumfyrkanten friköpas. Anställdas parkering lokaliserar utanför eller i randen av Centrumfyrkanten.

Enligt nu gällande parkeringsnorm erbjuder kommunen utöver kravet ett så kallat ”grönt parkeringsköp” för verksamheter och bostäder inom zon A, där förutsättningar finns. Detta innebär en reduktion av parkeringsnormen för anställdas eller boendes parkeringar i utbyte mot ett ökat ansvarstagande hos fastighetsägaren i att åstadkomma ett förändrat resebeteende. Kriterierna för tillämpning av grönt parkeringsköp är att fastigheten ligger inom 400 meter från kollektivtrafikhållplats som har en busstäthet av minst 10-minuterstrafik vid rusningstid. Kommunen kan då erbjuda reduktion av parkeringsnormen med 40 %. Fastighetsägaren åtar sig att betala ett belopp motsvarande 10 % av priset för de parkeringsköp som normen föreskriver till parkeringsbolagets resurs för Mobility management och beteendepåverkan, medlemskap i bilpool samt anordnande av omklädningsrum och uppvärmda parkeringsytor väl anpassade för cykelpendlare.

Totalt krävs, enligt beräkningarna i Tabell 14, 101 parkeringsplatser för motorfordon varav de 43 parkeringsplatser som krävs för kontorsverksamhet kan samnyttjas mellan boende- och verksamhetsparkering kvällstid. Detta innebär att det totala antalet platser som skulle krävas uppgår till 58 platser. Eftersom friköp skall användas för anställdas parkering blir kravet 54 fysiska platser som måste tillgodoses inom fastigheten eller i gemensam anläggning.

Ett visst antal platser ska enligt parkeringsnormen reserveras för personer med nedsatt rörelseförmåga. Då parkeringsbehovet understiger 100 platser men överstiger 50 platser, behöver tre platser reserveras till parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Parkering planeras i källarplan där cirka 64 parkeringsplatser, varav fyra parkeringar för personer med nedsatt rörelseförmåga inryms. Friköp för verksamheter kommer att tillämpas i samband med bygglov. Beroende på hur många parkeringsplatser som friköps av fastighetsägaren kan övriga parkeringsplatser samnyttjas mellan boende- och verksamhetsparkering under olika tider på dygnet.

Detaljplanen reglerar en bestämmelse som medger att ytor för prickmark får underbyggas med kör- och planterbart bjälklag, för att inte begränsa byggbarheten för underjordsparkering.

<sup>20</sup> Parkeringsnorm för Umeå kommun - Riktlinjer för att anpassa nya fastigheters och stadsdelars parkeringsbehov till morgondagens resvanor, s. 7 och 9. Antagen av kommunfullmäktige 2018.



Tabell 15. Reglering av begränsning av prickmark under mark.

<b>Detaljplanen reglerar</b>
<i>Utförande (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p><b>[b<sub>1</sub>] Marken får underbyggas med kör- och planterbart bjälklag.</b></p> <p>Regleringen gäller för hela planområdet för att inte begränsa byggbarheten under mark vid prickreglerade ytor. Syftet är att förenkla utförandet av utbyggnad av parkering under mark.</p>

## Varumottagning och infarter

I dagsläget görs bedömningen att hälften av trafiken angör parkeringen från Magasinsgatan och hälften från Götgatan. Trots att trafikstringen visar att ÅDT kommer att sänkas med 134 fordon till följd av detaljplanens genomförande kommer fördelningen av fordon flyttas till endast Magasinsgatan.

Med hänsyn till trafiksituationen längs Västra Norrlandsgatan och Nygatan samt främjandet av liv och rörelse mot Götgatan är Magasinsgatan mest lämpad för angöring av varutransporter och in-/utfart till underjordiskt parkeringsgarage. Av trafiksäkerhetsskäl bör utfarter inte anläggas mot Västra Norrlandsgatan eller Nygatan.

Tabell 16. Reglering av begränsande av in- och utfart.

<b>Detaljplanen reglerar</b>
<i>Utförande (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p><b>-Maximalt två in- och utfarter får anläggas mot Magasinsgatan.</b></p> <p><b>- Ingen in- och utfart får anläggas mot västra Norrlandsgatan, Götgatan eller Nygatan.</b></p> <p>Regleringarna gäller inom hela planområdet för att begränsa möjliga in-/och utfarter från fastigheten utifrån trafik- och logistikperspektiv.</p>

Kapacitetsberäkningar (Capcal) visar att in- och utfarten från fastigheten mot Magasinsgatan har en låg belastningsgrad, vilket indikerar att inga kapacitetsproblem vad gäller biltrafiken kan väntas uppstå till följd av föreslagen bebyggelse. Detta skapar en möjlig flexibilitet för angöring av avfallshantering, leveransfordon och placering av infart till underjordiskt garage i den del av byggnad som vetter mot Magasinsgatan.

Tillkommande gång- och cykeltrafik förväntas inte vara så stor att volymökningen skapar trängsel på gång- och cykelnätet i området runt planområdet.

Angöring från Magasinsgatan innebär inkludering av avfallshantering, av- och pålastning, varuleveranser samt angöring för rörelsehindrade. Lutningen på dragvägen för avfallsbehållare ska inte överskrida åtta procent men optimalt vara under fem procent enligt Vakins riktlinjer. Om körning i båda riktningar förekommer



ska transportvägen ha en bredd på 5,5 meter. Vid angöringsplatser krävs en fri höjd på 4,7 meter.

För att vägen ska ha god framkomlighet och god sikt får varken fri höjd eller vägbredd inkräktas av träd, snövallar eller annan växtlighet och dylikt. Snöröjning och halkbekämpning under vintertid ska ske. Längs- och tvärlutning på angöringsplats för rörelsehindrade får ej överskrida två procent enligt Boverkets byggregler.

### **Vatten, spill- och dagvatten**

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Vakin anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering och exploatering.

### **Förändringar och konsekvenser**

Anslutning till verksamhetsområde för vatten, spill-och dagvatten bör kunna ske mot alla omgivande gator med undantag av Götgatan. Lokalt omhändertagande av dagvatten är inte aktuellt inom kvarteret.

Anordningar för avskiljning av petroleumprodukter kan komma att krävas för behandling av dagvatten från bland annat parkeringsytor inom- och utomhus. Kontakt ska tidigt tas med Vakin för klarläggande av behov.

Trots att kvarteret idag är hårdgjort innebär förtätningen en ökad dagvattenavrinning som belastar nedströms system. För att minska risken för översvämningar behöver rimliga åtgärder vidtas för fördröjning av avrinningen från fastigheterna. Tillkommande bostäder och verksamhetsytor innebär också en ökad vattenförbrukning och ökat spillvattenflöde. Förstärkningsåtgärder kan därmed komma att krävas på det allmänna spillvattensystemet inom centrumfyrkanten.

### **Snöhantering**

Planområdet består av en parkering och snöupplag hanteras inom fastigheterna till viss grad. Vid större snömassor fraktas snö bort.

### **Förändringar och konsekvenser**

I och med att hela detaljplanen bebyggs kommer inget snöupplag ordnas inom planområdet. Snö kommer hamna på tak, takterrass och gatuytor. Fastighetsägaren ansvarar för hantering av dagliga snömassor samt för bortforsling av större massor som exempelvis tas bort från tak. Snöuppläggningsplats alternativt markvärme kommer ordnas på planerad takterrass. Snö som hamnar på gator fraktas bort liksom övrig hantering som sker idag i kringområdet.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljö genom att ange gränsvärden för föroreningsnivåer som inte får överskridas. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Umeå kommun överskrider de gällande gränsvärdena för kvävedioxid längst med Västra Esplanaden och arbetar sedan år 2006 med åtgärdsprogram för att uppfylla miljökvalitetsnormen. En viktig del för att nå normerna om bättre luftmiljö är att möjliggöra byggande av en tät och funktionsblandad stad som ger närhet till målpunkter och minskar transportbehovet. Den enskilt viktigaste åtgärden är färdigställandet av Västra länken (E12) vilket följs av arbetet att utforma en miljöanpassad gata av den Västra esplanaden. Vidare ska kollektivtrafik och cykel- och gångtrafiken prioriteras genom ett antal främjande åtgärder.

Umeå kommun kontrollerar kontinuerligt kvaliteten på utomhusluften genom mätningar, beräkningar och objektiv uppskattning. Västra Esplanaden är för närvarande det högst belastade gaturummet i staden och den plats där miljökvalitetsnormerna överskrids i störst utsträckning. Sammanställningen av resultatet av genomförda mätningar av kvävedioxid och partiklar vid Västra Esplanaden redovisas i en årlig rapport.<sup>21</sup> Nivåerna minskade under 2020 och 2021, vilket tros ha att göra med den minskade rörlighet som pandemirestriktionerna förde med sig. Trots att restriktionerna lättades 2022 så har luftkvaliteten avseende kvävedioxid och partiklar hållit sig kvar på ungefär samma nivå. Orsaken kan delvis förklaras av det något varmare vädret än under normalperioden (medelvärde för åren 1991–2020) men den viktigaste orsaken är att trafikflödet på Västra Esplanaden inte har ökat under året.

En luftutredning togs fram år 2019 med syfte att redovisa detaljplanens påverkan på kvävedioxid längst Västra Norrlandsgatan (eftersom trafikflödena är störst på denna gata) utifrån ett nollalternativ, en trafikstring utifrån detaljplanen samt en prognos för år 2030.<sup>22</sup> Luftutredningen grundar sig på en tidigare detaljplan som med högre exploatering (totalt 19 000), cirka 12 meter högre byggnader, samt en högre trafikräkning (2019) på Västra Norrlandsgatan än vad som uppmäts idag (från 2022). Uträkningen visar att miljökvalitetsnorm för årsmedelvärde underskrids i samtliga scenarier. Miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde överskrids något (efter att prognos uppräknats med korrektionsfaktor för 2018) i scenarierna nollalternativ samt detaljplanen. För scenariot planalternativ 2030 nås miljökvalitetsmålet med god marginal.

<sup>21</sup> Luften i Umeå 2022 – Sammanställning av mätningar vid Västra Esplanaden. Umeå kommun, 2023-03-22.

<sup>22</sup> Luftmiljöutredning Kv. Skruven. Tyréns, 2019-09-05

## Vatten

Detaljplanen ligger inom avrinningsområde Umeälven SE28000 (MS\_CD-kod: WA47861386), uppnår måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status. Förvaltningscykel 3 (2017–2021).<sup>23</sup>

Utveckling enligt detaljplanen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås eller upprätthållas. Detaljplanområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten och det finns goda möjligheter att rena vatten innan det leds vidare.

## Omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 invånare.

Umeå kommun har tagit fram ett åtgärdsprogram mot buller 2019–2023.<sup>24</sup> I programmet beskrivs kommunens systematiska arbete mot omgivningsbuller, vilket enligt förordningen om omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar, flygplatser och viss industriell verksamhet. Åtgärder som syftar till bättre ljudmiljö för boende- och skolmiljöer samt parker och rekreationsområden prioriteras.

## Buller

Buller är den miljöstörning som påverkar flest människor. Omgivningsbuller ger sällan hörselskada men kan leda till en rad andra besvär och försämrad livskvalitet såsom allmän störning, försämrad talförståelse, nedsatt inlärning och prestation, sömnstörningar och ökad risk för hjärt- och kärlsjukdom.<sup>25</sup>

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Riktvärden för trafikbuller som enligt förordningen normalt inte bör överskrivas vid nybyggnation av bostäder:

1. 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m<sup>2</sup>
2. 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
3. 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om ljudnivån som anges i punkt ett ändå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör:

<sup>23</sup> <https://viss.lansstyrelsen.se/> utdrag daterat 2023-12-11

<sup>24</sup> Åtgärdsprogram för buller 2019,-2023, Umeå kommun, 2019

<sup>25</sup> Miljöhälsorapport 2017, Folkhälsomyndigheten, 2017

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den maximala ljudnivån 70 dBA överskrids vid uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 mer än fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Trafikbullerförordningen är endast vägledande för bostäder, och avser ljudnivåer utomhus. För annan typ av verksamhet, såsom kontor, ställs inga krav på fasadnivåer. Däremot finns reglering av högsta tillåtna ljudnivåer inomhus i olika lokaler, liksom för bostäder.

### **Förändringar och konsekvenser**

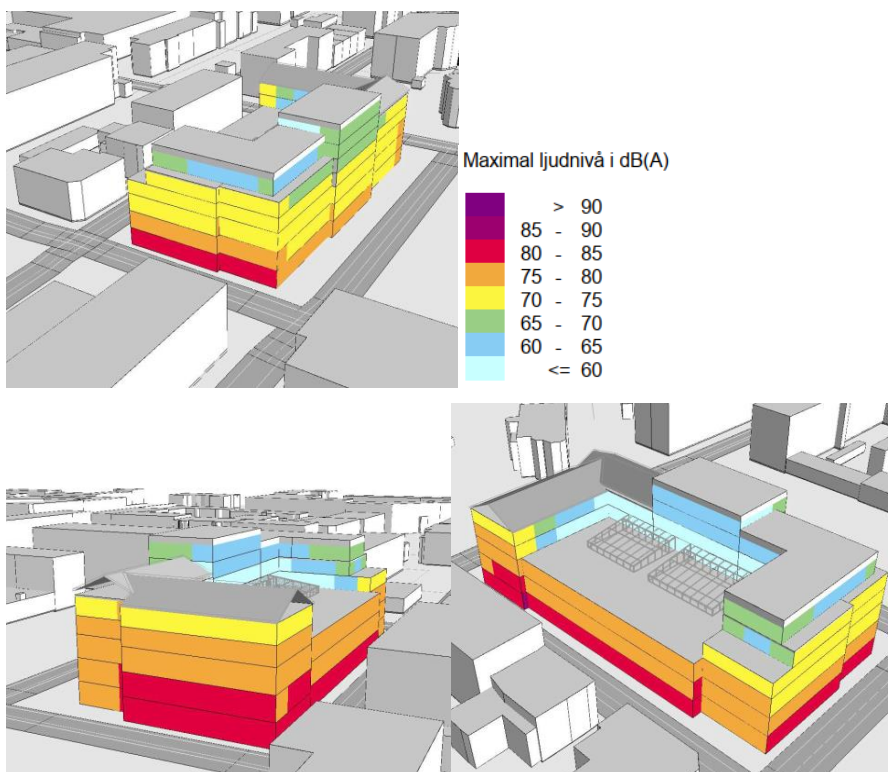
En trafikbullerutredning är framtagen av Sweco, där förutsättningar för bostäder och uteplatser har bedömts utifrån ett bullerperspektiv.<sup>26</sup> I utredningen görs bedömningen huruvida det föreligger risk för skada eller olägenhet för människors hälsa genom att jämföra riktvärden för trafikbuller vid byggnation av bostäder och beräknade ljudnivåer vid fasad på föreslagen bebyggelse. Detaljplanen möjliggör för bostäder på våning 2–7. Kvarteret Skruven utsätts för buller från främst vägtrafik.

De beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid bostadsfasader på våning 4–7 blir som högst 60 dBA (se Figur 35). Det innebär att lägenheter vid dessa fasader inte behöver anpassas efter bullersituationen så att hälften av boningsrummen erhåller en bullerdämpad sida.

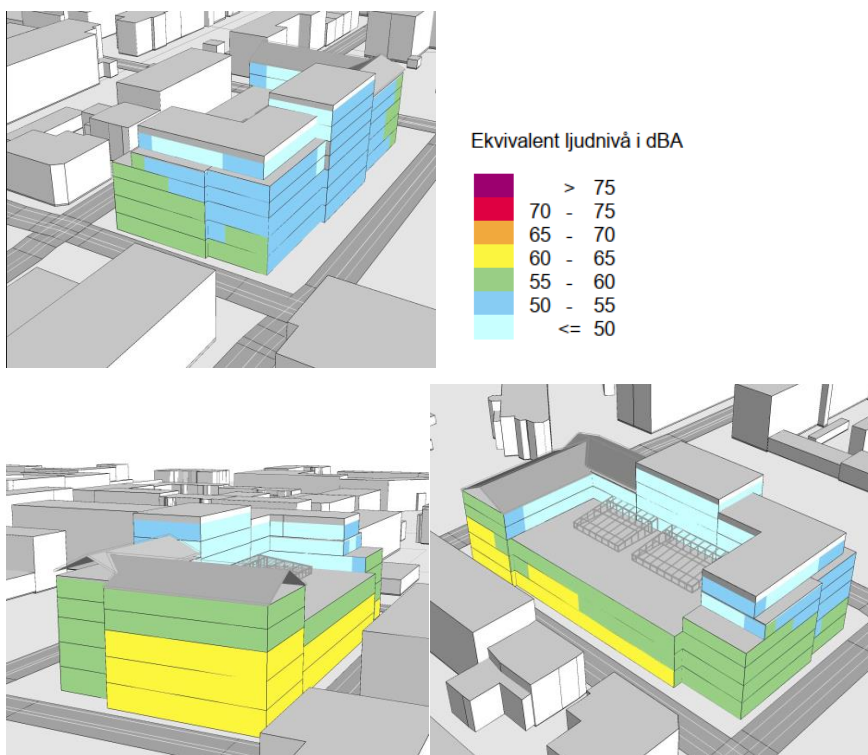
Vid Magasinsgatan samt Västra Norrlandsgatan överstiger de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna 60 dBA på delar av plan 1–3 (se Figur 35). Om bostäder skulle byggas på våning 2–3 tillåts enligt trafikbullerförordningen lägenheter mindre än 35 m<sup>2</sup> där de ekvivalenta ljudnivåerna klarar högst 65 dBA. Alternativt kan dessa lägenheter planeras så att hälften av boningsrummen vetter mot en fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid.

---

<sup>26</sup> Trafikbullerutredning, Sweco 2023.



Figur 35. Maximal ljudnivå från vägtrafik vid fasader. Källa: Sweco 2023



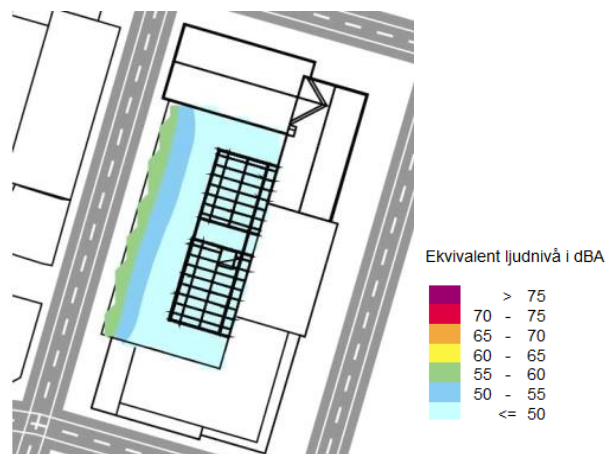
Figur 36. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasader. Källa: Sweco 2023

### Ljudnivå vid uteplats

Riktvärdena för uteplatser är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kl. 06-22. Inom kvarteret kan balkong finnas mot omgivande gator. På de övre planen (sex och sju) kan även privata takterrasser finnas. Uteplatser (balkonger) mot vägsida

uppfyller inte riktvärdena men kan komplettera en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena.

Detaljplanen möjliggör för friyta på takterrass på den tredje våningen mot Magasinsgatan. Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå uppnås inom hela takterrassen. Riktvärden för maximal ljudnivå uppfylls på större delen av takterrassen.



Figur 37. Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över taket. (Riktvärde uteplats 50 dBA ekvivalent ljudnivå). Källa: Sweco 2023



Figur 38. Maximal ljudnivå 1,5 meter över taket. (Riktvärde uteplats 70 dBA maximal ljudnivå). Källa: Sweco 2023

## Ljuförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärm är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

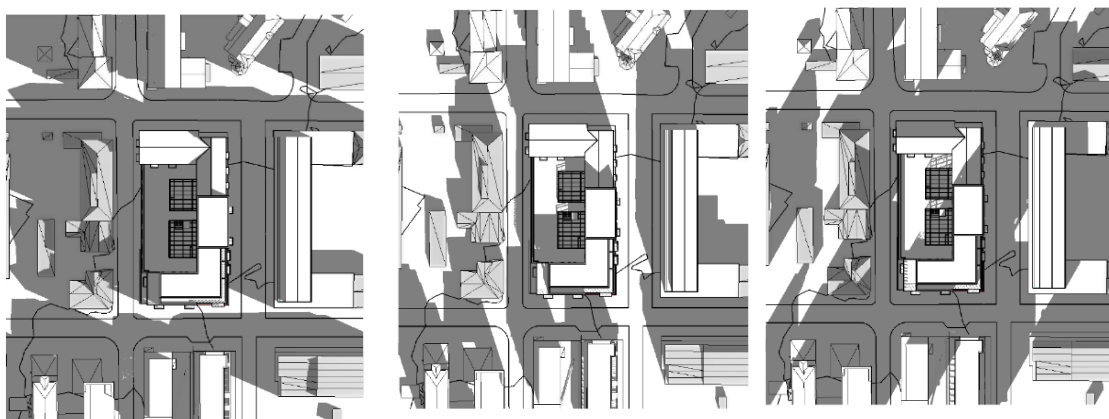
Planområdet har idag goda ljusförhållanden då det är en relativt stor öppen yta. Omkringliggande bebyggelse skuggar dock partier av den nuvarande parkeringen under dagen.



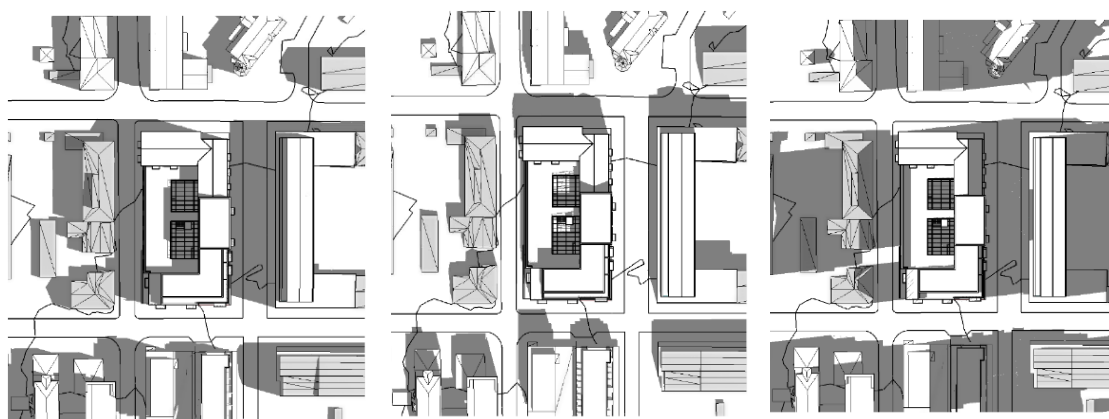
## Förändringar och konsekvenser

Byggnaderna möjliggörs i tre till sju våningar. Eftersom kvarteret idag inte är bebyggt innebär det en stor förändring i stadsbilden som kommer att påverka närliggande gator och kvarter med viss skugga. Prickmark, samt indrag från fasad begränsar byggrätter ut mot gata i vissa delar av detaljplanen, vilket till viss del påverkar utbredningen av skugga mot omgivande byggnader.

En skuggstudie har gjorts inom ramen för detaljplanearbetet<sup>27</sup> för att se hur en utbyggnad enligt detaljplanen påverkar omgivningen. Utvalda klockslag och årstider är valda för att visa variation av sol och skugga beroende på tid. Eftersom solen är uppe få timmar i januari och skugga råder större delen av dygnet, redovisas inte detta scenario. I mars (vårdagjämning) respektive september (höstdagjämning) råder även och i stort sett total skugga under senare delen av eftermiddagen, vilket av denna anledning heller inte redovisas nedan.

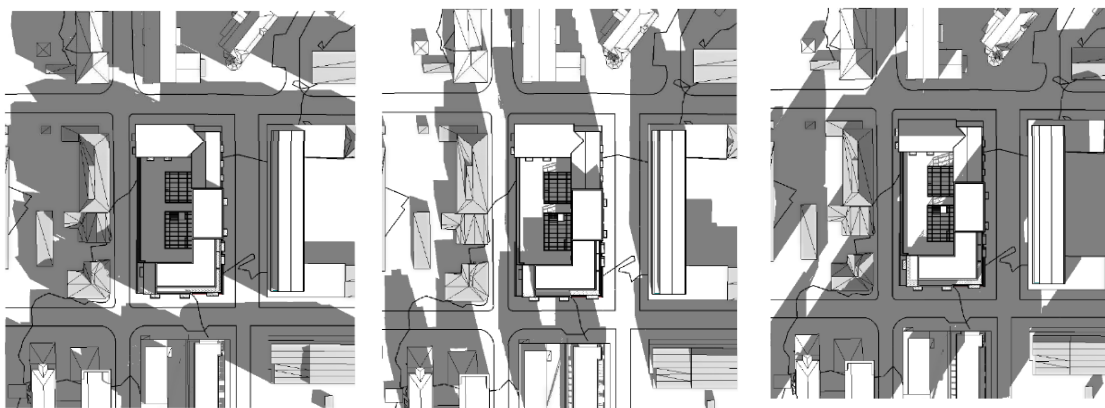


Figur 39. Skuggstudie 20:e mars kl. 09.00, 12.00 respektive 15.00. Källa: Sweco 2023



Figur 40. Skuggstudie 21:e juni kl. 09.00, 12.00, 15.00 respektive 18.00. Källa: Sweco 2023

<sup>27</sup> Skuggstudie, Sweco, 2023.



Figur 41. Skuggstudie 20:e september kl. 09.00, 12.00 respektive 15.00. Källa: Sweco 2023

Sammanfattningsvis är skuggpåverkan under vår och höst generellt stor från all bebyggelse inom centrum. När kvarteret Skruven bebyggs påverkas framför allt bebyggelsen längs Magasinsgatan under förmiddagen. Under eftermiddagen ligger stora delarna av kvarteret och dess omgivning i skugga dessa årstider. Mitt på dagen kommer Västra Norrlandsgatan och parkeringsytor inom kvarteret Arken (i norr) att påverkas av skugga från ny bebyggelse inom kvarteret Skruven (jämfört med dagsläget).

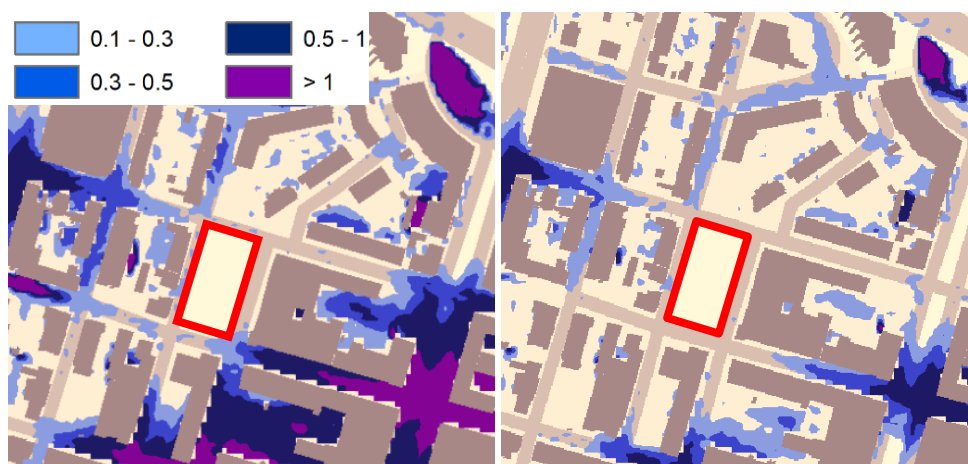
I juni, under sommarsolståndet då solen står som högst på himlen, skuggas delar av Magasinsgatan på förmiddagen vilket övergår mot Västra Norrlandsgatan vid lunchtid och Götgatan framåt eftermiddagen. Vid klockan 18.00 skuggas stora delar av kvarteret och dess omgivning.

Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i en redan tätbebyggd stadsmiljö.

## Skyfall

Länsstyrelsen i Västerbottens län har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter.<sup>28</sup> Skyfallskarteringen visar hur tätorter i respektive kommun påverkas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 samt vid ett så kallat "Köpenhamnsregn". Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningsutbredning. Den omfattar även flödesriktning och flödes hastighet. Hänsyn har tagits till dagvattensystemets avbördningskapacitet motsvarande ett 10-årsregn och markens hårdhetsgrad.

<sup>28</sup> Skyfallskartering Västerbottens län X kommun, Länsstyrelsen i Västerbottens län, april 2018



Figur 42. Utdrag från skyfallskarteringen med beräknade maximala vattendjup i meter (TV: Köpenhamnsregn. TH: 100-årsregn) där aktuellt kvarter markeras med rött.

Planområdet riskerar enligt skyfallskarteringen och utifrån dagens marknivåer och befintligt dagvattensystems avbördningskapacitet inte att översvämmas varken vid så kallat Köpenhamnsregn eller 100-årsregn.

## Brandsäkerhet

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god.

Bostadshus där balkongöppningars underkant eller fönsters karmunderstycke är högre än elva meter förses med TR2-trapphus. Dessa behöver utformas med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphus begränsas. I bygglovsskedet ska säkerställas att byggherren uppfyller tekniska egenskapskrav enligt gällande lagstiftning.

Räddningstjänsten kan assistera med utvändigt utrymning med hjälp av utskjutsstege upp till elva meter. Vid högre byggnation, 11–23 meter krävs höjdfordon. Räddningsvägar och uppställningsplatser anordnas då på omgivande gator för att tillgodose utrymningsväg.

Närmaste brandpost finns i anslutning till planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten. Byggnaders utformning och räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med projektering och exploatering i enlighet med gällande regler.

## Geotekniska- och hydrogeologiska förhållanden

Ett geotekniskt utlåtande för kvarteret Skruven har tagits fram utifrån geotekniska arkivundersökningar i anslutning till det aktuella planområdet.<sup>29</sup> Enligt undersökning på närliggande fastighet (Tyréns, 2015) består jorden inom området av cirka 0,5 meter fyllningsmassor. Fyllningen underlagras av naturligt lagrade sediment i form av silt och sandig silt med en mäktighet av cirka 1,2–2,2 meter. Silten underlagras av

<sup>29</sup> Geotekniskt utlåtande Kv. Skruven, Tyréns AB, 2019.

lerig sulfidsilt med en mäktighet på 8–11 meter. Morän har påträffats på ett djup av 10–14 meter, djupare i den södra delen mot Nygatan. Berg har bedömts ligga på ett djup av cirka 22–23 meter under markytan.

Utifrån tidigare grundvattenmätning utförd av WSP/Umeå Kommun 1985–2013, samt Tyréns 2012–2014, ligger grundvattnet på ett djup av cirka 2–3 meter under befintlig markyta.

## **Förändringar och konsekvenser**

### *Rekommendation för grundläggning*

Byggnader upp till fyra plan kan grundläggas med platta på mark utan pålning. Det går även bra att grundlägga med källare, dock ska aktuell grundvattennivå beaktas och vattentät betong kan behövas. Sättningar kommer att uppstå vid grundläggning med platta på mark, storleken på dessa bör utredas i samband med projektering av byggnader.

Byggnader över fyra plan bör grundläggas med pålar. För att minska omgivningspåverkan rekommenderas borrade stålplålar. Omgivningspåverkan från pålning bör utredas vid projektering av byggnader på fastigheten. Detta då det finns K-märkta byggnader som är grundlagda med platta på mark på angränsande fastigheter, exempelvis på fastigheten Arken 10 (nordost om planområdet). Sulfidjorden i området utgör en aggressiv miljö för pålarna vilket måste beaktas vid dimensionering av pålarna. Ledningar anslutna till pålade delar rekommenderas att förankras i byggnaden eftersom omkringliggande mark sjunker något varje år.

All grundläggning ska utföras frostfritt och i torrhet.

En kompletterande detaljerad geoteknisk undersökning rekommenderas när utformning av byggnader har tagits fram.

### *Schaktarbeten*

Vid grundläggning av källare kan det bli aktuellt med schakt i sulfidjord. Uppschaktad sulfidjord ska omhändertas på deponi.

Schaktslänter ska hållas med en maximal släntlutning på 1:2.

Djupare schakt bör utföras med spont för att säkerställa omgivande gators och byggnaders stabilitet. Sponten bör drivas ned med hjälp av vibration för att minimera påverkan på omgivande byggnader. Vid schakt nära befintliga träd som ska sparas (utanför fastigheten) behöver nödvändiga skyddsåtgärder vidtas som exempelvis schakt med spont.

Aktuella siltjordar blir mycket flytbenägna under vattenmättade förhållanden, vilket ska beaktas vid schakt under grundvattenytan eller vid nederbördsrika perioder och snösmältning. Schakt närmast schaktbotten ska utföras med slät skopa.

## **Förorenad mark**

Kvarteret utgörs idag av grusparkering som är identifierad som potentiellt förorenad enligt länsstyrelsen MIFO-databas, EBH. Området är dock inte riskklassat eller inventerat.

Eventuella föroreningar kan ha uppkommit i samband med tidigare tryckeriverksamhet inom kvarteret.

## **Förändringar och konsekvenser**

Föroreningsfrågan ska utredas inför exploatering och eventuell sanering kan göras i samband med behövliga markarbeten.

## **Radon**

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

## **Förändringar och konsekvenser**

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som lågriskområde krävs ingen åtgärd.

## **El, fjärrvärme, fiber och tele**

Bebyggelse ansluts till det kommunala elnätet.

Planerad bebyggelse inom planområdet kan anslutas till befintligt nät för fjärrvärme- och fjärrkyla. Anslutning till fjärrvärmenätet kan ske i flertalet punkter längs Götgatan samt i en punkt i korsningen Magasinsgatan-Nygatan. Behovet styr om en eller flera punkter behövs. Fjärrkyla finns idag längs Västra Norrlandsgatan.

Kvarteret Skruven är en del av flera förtätningar som är aktuella i centrala Umeå. Av denna anledning kommer det att behövas en ny nätstation som försörjer dessa byggnader inom centrala Umeå.

## **Avfall**

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins vid tiden gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på

gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Miljörum för hushållsavfall för boende samt från verksamheter förläggs mot Magasinsgatan. Avfallshämtning ska ske längs med Magasinsgatan där en lastzon anläggs.

## **Genomförandefrågor**

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

### **Organisatoriska frågor**

Inom kvarteret gällande detaljplan och tomtindelning ersätts av rubricerad detaljplan. Genomförandetiden är utgången för samtliga nu gällande planer.

### **Tidplan**

Målsättningen är att detaljplanen kan antas under fjärde kvartalet 2024. Genomförandet av detaljplanen kan därefter påbörjas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### **Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten**

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Vakin anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering eller exploatering.



## Regler och tillstånd

Med undantag av bygglov bedöms inga andra tillstånd enligt annan lagstiftning behövas för detaljplanens genomförande.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

I detaljplanen finns inga planbestämmelser som kräver fastighetsbildningsåtgärder. Befintliga samt nya fastigheter kan således bildas eller ombildas för de i planen angivna ändamålen efter sedvanlig lämplighetsprövning.

Berörda fastigheter Skruven 1 och 2 är i privat ägo. Fastighetsägaren har ansökt om sammanslagning av de två fastigheterna. Denna åtgärd genomförs i en lantmäteriförrättning.

Tabell 17. Konsekvenser gällande fastighetsbildning.

Fastighet		Ägare	Rättigheter	Övrig information	Konsekvenser
Skruven 1		Privat	-	Areal: 1363 m <sup>2</sup> Hela fastigheten ingår i planområdet.	Fastigheterna slås samman och delas vid behov upp. Inga behov av rättigheter behövs för planens genomförande.
Skruven 2		Privat	-	Areal: 1182 m <sup>2</sup> Hela fastigheten ingår i planområdet.	

### Gemensamhetsanläggning och servitut

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar eller servitut som berör detaljplaneområdet. Inget behov av gemensamhetsanläggning bedöms finnas för genomförandet av detaljplanen.

Servitut för nyttjande av garageinfart och nedfartsramp till underjordiskt garage och förråd kan eventuellt behövas för planens genomförande.

### Ledningsrätter

Det finns inga befintliga ledningsrätter som berör detaljplaneområdet. Inget behov av ledningsrätter bedöms heller finnas för genomförandet av detaljplanen.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Kvarteret Skruven berörs av tomtindelningsbestämmelser, Skruven från 1922, vilka upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Tomtindelning, akt 2480K-K/138, ska därför avregistreras.

Några nya fastighetsindelningsbestämmelser behövs inte för att detaljplanen ska kunna genomföras.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

Utredningar som genomförts redovisas på första sidan.

Plangenomförandet kommer att kräva ytterligare utredningar, exempelvis detaljerad geoteknisk och miljöteknisk undersökning och detaljprojektering av byggnader och kvartermark.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

Fastighetsägaren eller exploatören står för kostnader att upprätta ny detaljplan samt för genomförandet av denna. Fastighetsägaren eller exploatören står för kostnader kopplat till anslutning till el- och fjärrvärmenät.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren eller exploatören står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som är aktuella (sammanslagning av fastigheterna Skruven 1 och 2). Fastighetsbildningen är dock inte nödvändig för planens genomförande.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Plangenomförandet bedöms inte innebära några större negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen. Flertalet förtätningar i centrum pågår vilket innebär att förstärkning delvis behövs vid omkringliggande tekniska system.

### **Lov och anmälan**

Ansökan om bygg-, rivnings- och marklov lämnas till Bygglov, Umeå kommun. Nybyggnadskarta beställs hos Lantmäteri, Umeå kommun.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningsfrågor, anläggningsförrättningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

### **Planavgift**

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att erhålla bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa. Planavgift utgår inte vid bygglov.

### **Planavtal**

Planavtal är tecknat med exploatör.

## Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av handläggare på Sweco Architects Umeå. Ansvarig planarkitekt är Emelie Sjöström. Ansvarig handläggare på Umeå kommun är Emelie Wållberg.

Genomförandefrågorna har behandlats i samråd med den kommunala lantmäterimyndigheten.

Fysisk planering, Umeå kommun, januari 2024.