

Detaljplan för fastigheterna Skruven 1 och 2

inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2018/00538
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2014:5	Planbesked: BN § 274 2018-08-22	Detaljplan påbörjad: 2022-04-13	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.

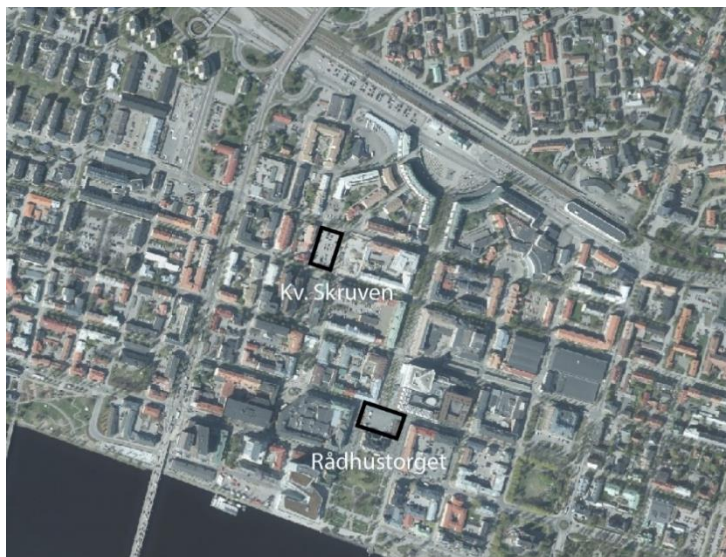
Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar	2
Planeringsunderlag.....	2
Planens syfte.....	2
Plandata.....	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	3
Översiktsplan och fördjupningar	3
Gällande detaljplan	4
Tomtindelning	5
Riksintressen.....	6
Undersökning av miljöpåverkan.....	14
Planförfarande	15
Planbesked	15
Upplysningar.....	15
Samrådskrets.....	15
Förutsättningar och förändringar	16
Stadsbild och bebyggelse	16
Kulturmiljö.....	26
Service	31
Friyta.....	32
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet.....	33
Gator och trafik	34
Parkering.....	38
Varumottagning och infarter.....	40
Vatten, spill- och dagvatten	41
Snöhantering	42
Miljö kvalitetsnormer	42
Buller.....	43
Ljusförhållanden	47
Skyfall.....	49
Brandsäkerhet	50

Geotekniska- och hydrogeologiska förhållanden.....	51
Förorenad mark.....	52
Radon.....	52
El, fjärrvärme, fiber och tele.....	52
Avfall.....	53
Genomförandefrågor	53
Organisatoriska frågor.....	53
Fastighetsrättsliga frågor.....	54
Tekniska frågor	55
Ekonomiska frågor.....	55
Medverkande	56

Planens huvuddrag

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



Figur 1. Kvarteret Skruvens lokalisering i centrala Umeå.

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet i centralt läge. Det är möjligt att bygga bostäder i alla våningar. I entréplan är dock centrumverksamhet ett krav. För våning två och tre finns också möjlighet att inrymma lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen möjliggör bebyggelse upp till sju våningar, där balkonger och takterrasser kan bidra till livfullhet mot gaturummen utan att inkräkta på den allmänna platsens rumslighet. Entréplan ska 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 byggrätten, variation av höjder och utformningsbestämmelser att byggkroppen visuellt bryts upp. Genom dessa 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 ska placeras nära fastighetsgräns mot gata för att upprätthålla rutnätsplanen som stadsplaneideal inom centrala delar av Umeå stad.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan¹ 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.

Planhandlingar

- Plankarta, januari 2025.
- Planbeskrivning, januari 2025.

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen november 2019.
- Geotekniskt utlåtande Kv. Skruven, Tyréns AB, augusti 2019.
- Trafikutredning, Sweco, september 2023.
- Trafikbullenutredning, Sweco, september 2023.
- Luftutredning, Sweco, maj 2024.
- Skuggstudie, juni 2024
- Analys av påverkan på riksintresse för kulturmiljö, Sweco, juni 2024.
- Samrådsredogörelse, september 2024.
- Grundkarta, september 2024.
- Fastighetsförteckning, september 2024.
- Granskningsutlåtande, januari 2025

Planens syfte

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

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

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. Planområdets area uppgår till cirka 2500 m².



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

Förhållningsätt 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*², utgör huvuddokumentet som knyter samman olika översiktsplaneldelar 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).

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

Två fördjupningar av översiktsplan gäller inom planområdet. Fördjupning för Umeå (Umeås framtida tillväxtområde)³ samt Fördjupning av de centrala stadsdelarna⁴, 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 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 *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*⁵ 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 prägla all tillkommande bebyggelse. Varsamhet ska vidare prägla 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 för Sågen, Spiken, Skruven och Fabriken från 1940 (2480K-P50/1940) reglerar bostäder och handel samt samlingslokaler, garage och lokaler för hantverk [S] i två [II] och tre [III] våningar. Byggnadshöjderna begränsas till 7,6–10,8

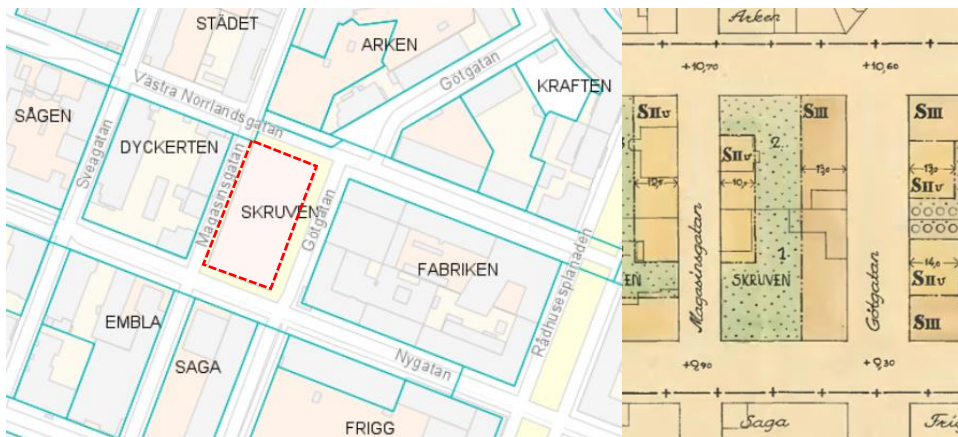
³ Fördjupad översiktsplan Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde*. Reviderad. Antagandehandling augusti 2018.

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

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

meter. Vind får inredas i den västra delen av kvarteret [v]. Prickad mark får inte bebyggas. Omgivande gator är planlagda som allmän platsmark.

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

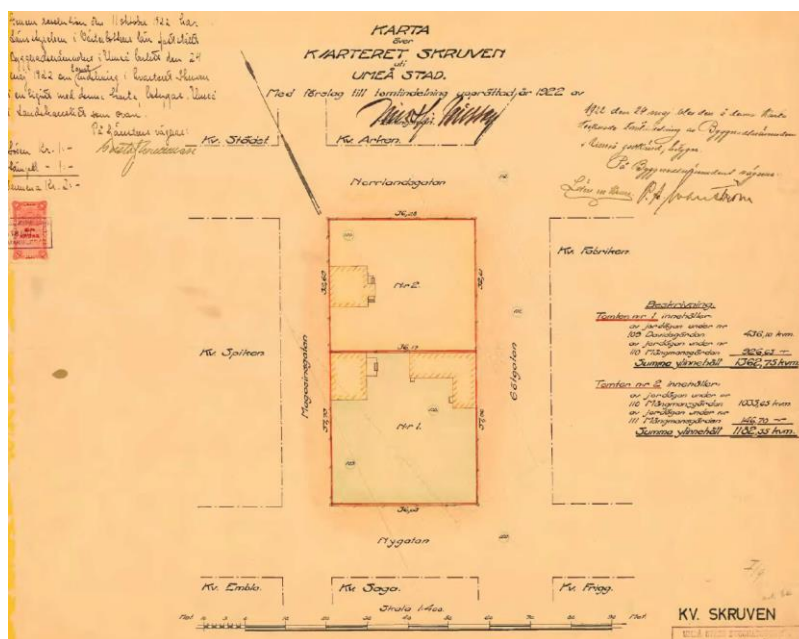


Figur 3. TV: Gällande detaljplaner (plangränser redovisas med blå linje och aktuellt planområde markeras med röd streckad linje). TH: Utdrag från gällande detaljplan.

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.

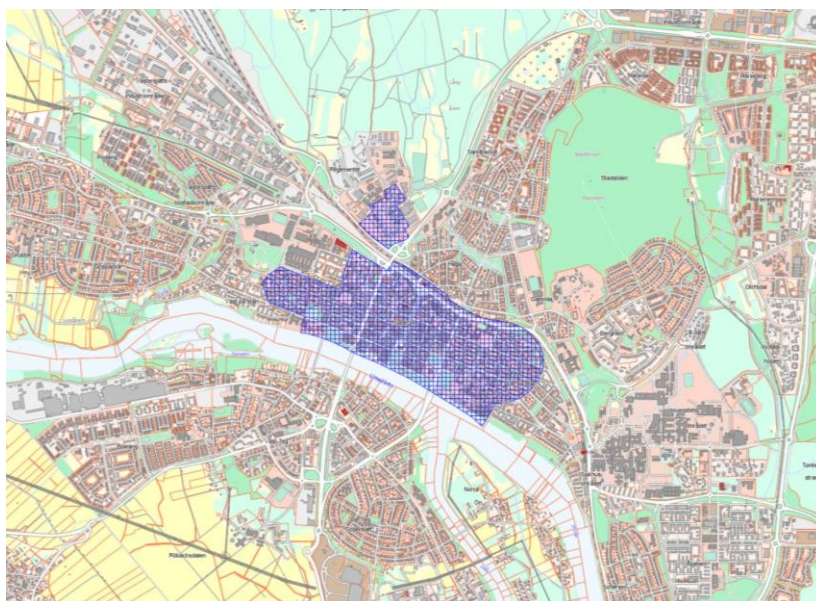


Figur 4. Tomtindelningsbestämmelser för kvarteret Skruven.

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). En riksintresseanalys är framtagen av Sweco i syfte att bedöma detaljplanens påverkan på riksintresset.⁶



Figur 5. Riksintresseområde för kulturmiljö i blå skraffering.

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 Rådhusplanaden som bred mittaxel samt inslag av grönska med trädplanterade gator, parker och trädgårdstomter samt kontakten med älven utgör andra karaktärsdrag.

⁶ Analys av påverkan på riksintresse för kulturmiljö, Sweco 2024.

Efter stadsbranden 1888 anlades Rådhusplanen 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 Rådhusplanen. En av dessa är gamla posthuset, uppfört 1930 och ritat av arkitekt E. Lallerstedt.

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 Rådhusplanen är idag obefintlig, eftersom det består av en grusparkering. Angränsande till planområdet, längs med den östra sidan av Götgatan samt på båda sidorna om Västra Norrlandsgatan finns björkalléer, som utgör ett särskilt karaktärsdrag för riksintresset. Gatuträden runt planområdet ska därför värnas vid genomförandet av detaljplanen.

Uttryck för riksintresset inom analysområdet för riksintresseanalysen

Inom analysområdet för riksintresseanalysen finns uttryck och karaktärsdrag för riksintresset Umeå [AC 10]. Av riksintresseanalysen framgår att följande uttryck finns inom analysområdet:

Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.

- Det framträder i form av Försäkringskassans byggnad i kvarteret Embla.

Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.

- Inom analysområdet kommer detta till uttryck genom trähusbebyggelsen inom fastigheterna Arken 10 och Dyckerten 2.

Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.

- Inom analysområdet framträder detta uttryck i form av Gamla Posten i korsningen mellan Nygatan och Rådhusplanen, som även ingår i av en av riksintressets värdekärnor.

Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartermittan.

- Denna struktur präglar majoriteten av kvarteren inom analysområdet.

Avstånd och luft mellan husen.

- Detta uttryck är dels kopplat till föregående uttryck då avstånd och luft mellan husen följer en planeringsideologi som, genom att placera byggnader glest och ordnat, skulle minska risken för ödesdigra bränder. Genom synligt breda gator och den bebyggelsestruktur som i finns analysområdet framträder kvarteret Dyckerten och Arken.

Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktlighet i alla riktningar och kontakt med älven.

- Hela analysområdet präglas av rutnätsplanen vars rektangulära kvarter följer en upprepande struktur som ger genomsiktlighet. Det obebyggda planområdet ger i nuläget känslan av en öppen plats i stadsrummet, enligt rutnätsstadens principer.

Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata. Breda avskiljande esplanader.

- Inom analysområdet kommer detta till uttryck genom Rådhusplanaden.

Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.

- Inom analysområdet kommer detta till uttryck genom björkalléerna som löper längs med Nygatan, Magasinsgatan och Västra Norrlandsgatan.

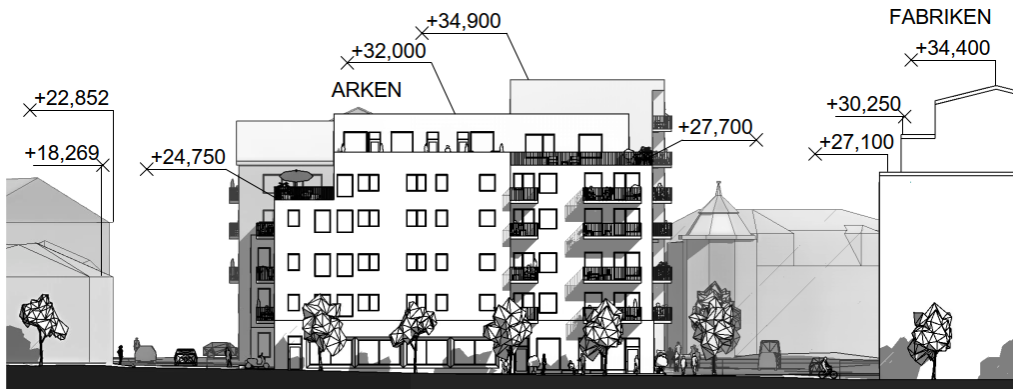
Bedömd påverkan på riksintresse för kulturmiljövård

Riksintresseanalysens analysområdet präglas idag av varierad bebyggelse sett till ålder, höjd och volym. I nära angränsning till det aktuella planområdet finns fyra utpekade byggnader, varav tre består av låg trähusbebyggelse med huvudbyggnad placerad mot gatan vilket är ett av uttrycken för riksintresset. Trähusbebyggelsen tillkom i samband med stadsplanen som togs fram efter branden år 1888, där bebyggelsen förlades glest inom kvarteren i brandförebyggande syfte, något som är framträdande än i dag i kvarteren runt planområdet.

Avsaknaden av stora volymer och höga byggnader ger genomsiktighet och kontakt mellan kvarteren. Den gällande detaljplanen för kvarteret Skruven möjliggör för glest placerad och låg bebyggelse. I nuläget är planområdet obebyggt, vilket ytterligare förstärker den glesa karaktären i miljön runt kvarteret.

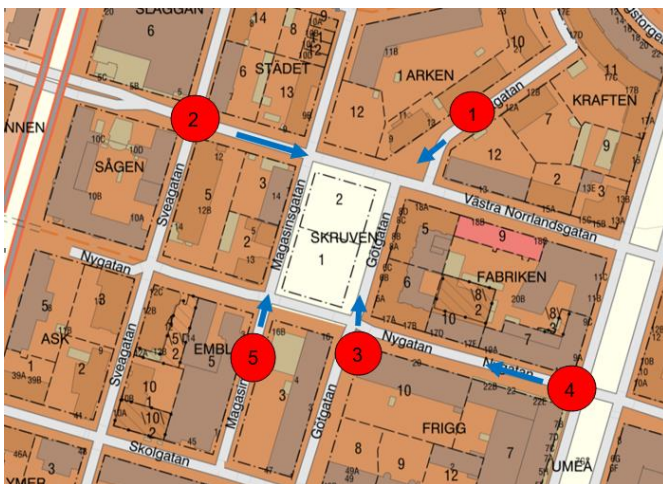
Detaljplanen innebär att kvarteret Skruven blir en i ledet av flera detaljplaner där nya höjdbestämmelser och utökade byggrätter under senaste tiden inneburit att en ny höjd- och volymsskala har etablerat sig i området. Omgivande fastigheter är bebyggda med hus i varierande skala, från två till sju våningar.

Planförslaget för kvarteret Skruven ansluter till den nya skalan genom att möjliggöra för en utökad byggrätt som omfattar nästintill hela tomtytan, samt genom höjdbestämmelser på mellan + 22 meter och + 35 meter i nockhöjd (över nollplanet). Skillnaden blir stor i jämförelse med den låga trähusbebyggelsen i kvarteren Arken och Dyckerten.



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 2024.

För att kunna analysera hur uttrycken för riksintresset påverkas av detaljplanen har fem vyer inom analysområdet tagits fram.



Figur 8. Karta över vyernas placering. Källa: Sweco Architects 2024.

I vy 1 bedöms följande uttryck för riksintresset påverkas av detaljplanen:

- Avstånd och luft mellan husen.

Detaljplanens möjliga exploatering innebär en byggrätt vars höjdbestämmelser och volymer påverkar siktlinjerna i och omkring det i nuläget obebbyggda planområdet. Idag möjliggörs siktlinjer och visuell kontakt mellan de olika kvarteren, vilket följer den stadsplanestruktur som kännetecknar riksintresset Umeå [AC 10], även om strukturen inte har byggts ut på kvarteret Skruven.

Effekten blir att avståndet och luften som präglar kvartersbebyggelsen i området byggs igen vilket påverkar möjligheten att uppleva, avläsa och förstå uttrycken för riksintresset.



Figur 9. Vy över planområdet sedd från Götgatans norra del (nummer 1 i figur 8). Källa: Sweco Architects 2024.

Från vy 2 följer detaljplanens möjliga exploatering den omkringliggande strukturen och bebyggelsen bedöms inte påverka möjligheten att uppleva, avläsa och förstå uttrycken för riksintresset.



Figur 10. Västra Norrlandsgatan, med detaljplanens möjliga exploatering med balkonger och fönster markerade på höger sida (nummer 2 i figur 8) Källa: Sweco Architects 2024.

I den vy 3 bedöms följande uttryck för riksintresset påverkas av detaljplanen:

- Avstånd och luft mellan husen.
- Kvarterstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.

I vyn framträder detaljplanens möjliga exploatering som en byggnadskropp, genomgående för hela kvarteret. Det avviker mot äldre omgivande kvarterstruktur som har fristående, mindre huvudbyggnader placerade mot gatan med enklare, lägre byggnader mot mitten av kvarteret och på så vis får avstånd och luft mellan sig. Exploateringen innebär en ökad volym och höjd som bedöms påverka upplevelsen av den riksintressanta miljön inom analysområdet eftersom den möjliga exploateringen inte kommer medge någon genomsikt genom kvarteret Skruven.

Effekten av att detaljplanen frångår kvartersstrukturen blir att luft och avstånd mellan byggnader inte tillämpas i kvarteret Skruven och att sikt mellan kvarteren omöjliggörs vilket påverkar möjligheten att uppleva, avläsa och förstå uttryck för riksintresset.



Figur 11. Vy från syd (Götgatan) över planområdet (nummer 3 i figur 8). Källa: Sweco Architects 2024.

I vy 4 följer den nya exploateringen den omkringliggande strukturen och bebyggelsen bedöms inte påverka möjligheten att uppleva, avläsa och förstå riksintressets berättelse.



Figur 12. Vy sedd från öst om planområdet, i korsningen mellan Nygatan och kärnområdet Rådhusplanaden (nummer 4 i figur 8). Källa: Sweco Architects 2024.

I vy 5 framträder den möjliga exploateringen som fler byggnadskroppar vilket skapar upplevelsen av mindre volymer inom samma kvarter, likt mönstret i omgivande kvarter. Den möjliga exploateringen bedöms därför inte förändra möjligheterna att uppleva, avläsa och förstå uttryck för riksintresset.



Figur 13. Vy av planområdet sett från söder mot norr på Magasingatan. Lägre höjder samt indrag (3 meter) från fastighetsgräns är utformat med hänsyn till del av Dyckerten 2. Lägre bebyggelse med tre våningar hjälper att hålla en harmonisk skala i Magasinsgatans gaturum (nummer 4 i figur 8). Källa: Sweco Architects 2024.

I riksintresseanalysen föreslås att en utformningsbestämmelse som reglerar ljusa material och kulörer bör läggas till i plankartan, i syfte att inte förstärka de negativa effekterna av ökade volymer och minskad luftighet i stadsrummet. Rådet grundar sig i att bebyggelse i planens omgivning i nuläget är varierad sett till fasadmaterial, gestaltning och volymer. I detaljplanen görs bedömningen att plankartans regleringar i form av prickmark som skapar indrag och brytningar i fasad, varierade höjdbegränsningar samt utformningsbestämmelser är tillräckliga för att uppnå den kvalitet som riksintresseanalysen förordar. Variation av material och/eller kulör regleras särskilt i bestämmelse – *Förskjutningar i byggnadsvolymen ska förstärkas med olika material och/eller kulörer.*

Detaljplanens genomförande bedöms *inte* medföra påtaglig skada på riksintresset. Kvarteret ingår inte i eller angränsar till någon utpekad värdekärna för riksintresset. Riksintresseanalysen beskriver att analysområdet runt om fastigheten präglas av en varierad bebyggelse sett till ålder, höjd och volym. 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 byggnadsvolymer, begränsning av utkragande byggnadsdelar samt andel balkonger mot gata bidrar till att mildra påverkan på riksintresset genom att befintliga siktlinjer utmed gator vidmakthålls.

Maximal höjdangivelse för detaljplanen ligger i linje med omgivande skala. Indrag tillsammans med variation av höjder bidrar till en uppdelning av volymerna, men

upprätthåller ändå bilden av rutnätsstaden som karaktärsdrag. Befintliga björkträd runt planområdet bör bevaras eller planteras om. 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.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att riksintresset påverkas genom att nedan nämnda uttryck försvagas:

- Avstånd och luft mellan husen.
- Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.

Påverkan handlar främst om att den visuella kontakten mellan analysområdets bebyggelse försvagas till följd av att en tätare och högre exploatering möjliggörs genom den utökade byggrätten.

Genom den utökade byggrätten, som möjliggör en sammanhängande byggnadskropp, frångår detaljplanen kvarterstrukturen i riksintresset med fristående huvudbyggnader mot gatan och enklare byggnader mot kvarterets inre. De luftiga avstånden mellan bebyggelsen som ger genomsiktighet försvinner i kvarteret Skruven vid ett genomförande av detaljplanen. Att detaljplanen skapar ökade möjligheter för centrumverksamheter bedöms stärka Götgatan och bidra till att fler människor rör sig inom och upplever riksintresset.

Riksintresse för kommunikationer - Umeå flygplats

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder 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 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–6 december 2019.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs 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. Fastighetsförteckning visar kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. I figuren nedan redovisas ungefärlig avgränsning för detaljplanens samrådskrets.



Figur 14. Ungefärlig samråds-krets för detaljplanen.

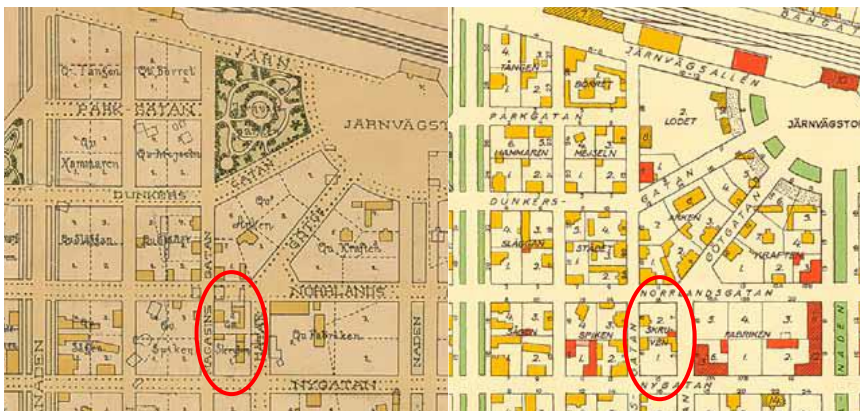
Förutsättningar och förändringar

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 är beläget i centrala Umeå och avgränsas av omgivande gator. Kvarteret utgörs idag av en större grusparkering vilken inrymmer cirka 100 parkeringsplatser. Planområdet 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 15. 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 och 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 av sju våningar varav de två översta är indragna från fasadliv.

Kvarteret Frigg, i sydost, får närmast kvarteret Skruven (Frigg 10) bebyggas med kontor 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, 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.

Kvarteret Saga, i syd får bebyggas med bostäder, centrumverksamhet och kontor. 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. Det utgör inget tydligt stråk i staden och har heller inget kulturhistoriskt värde, såsom esplanaderna har.

Tabell 1. Reglering av användning inom planområdet.

Detaljplanen reglerar
<i>Användning av mark och vatten (4 kap. 5 § 1 st 3 p.)</i>
<p>[B] Bostäder. 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] används för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen medges inom hela planområdet.</p> <p>[C₁] Centrumverksamhet ska finnas i entréplan och kan tillåtas i plan två och tre. 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 entréplan 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 17 visar en överblick över kvarterets möjliga uppbyggnad från ett sydvästligt perspektiv.





Figur 17. Illustration som redovisar ungefärlig maximal utbyggnad enligt plankartans regleringar. Källa: Sweco Architects, 2024.

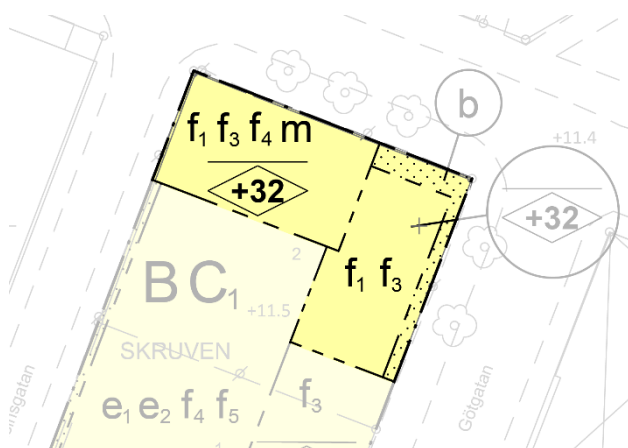
Begränsning av bebyggandet i form av nockhöjd, samt indrag av bebyggelsen mot gatan varierar inom planområdet utifrån lokala anpassningar mot omgivande kvarter. Som helhet, syftar uppdelningen inom planområdet till att dela upp kvarterets byggnad till mindre beståndsdelar, för att kvarterets skala från marknivå kan

upplevas som mindre bastant och mer överskådlig. Kvarteret Skruven är, tillsammans med kvarteret Saga, smalare än andra kvarter i omgivningen.

Tabell 2. Reglering av höjder inom planområdet.

Detaljplanen reglerar	
<i>Bebyggandets omfattning (4 kap. 11 § 1 st 1 p.)</i>	
<p>Högsta totalhöjd är 36 meter över angivet nollplan. 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> Marken får inte förses med byggnad. 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 regleras 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 centrumverksamhet och därmed bidra till gaturummets kvaliteter i form av god gestaltning och befolkande platser.</p>	
<p> 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.</p>	

I den norra delen av planområdet regleras högsta nockhöjd +32 meter över angivet nollplan. Inom området 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, där en del av kvarteret reglerar sadeltak inom detaljplanen och en annan har byggnader med en mer traditionell form på taken.

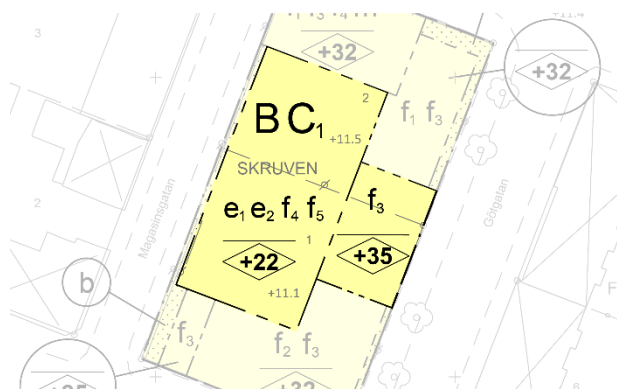


Figur 18. Egenskapsområde mot norr.

Tabell 3. Reglering av takutformning.

Detaljplanen reglerar
<i>Utformning (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p>[f₁] Endast sadeltak. 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.</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 planområdets lägsta höjdregering finns möjlighet att exempelvis bygga en ljusgård för att ombesörja våningar nedanför med dagsljus. Denna plats är även lämplig att bebygga som takterrass som friyta för boende. För att begränsa byggnader och andra tillkommande konstruktioners höjd på denna yta regleras en högsta totalhöjd på 3,5 meter.

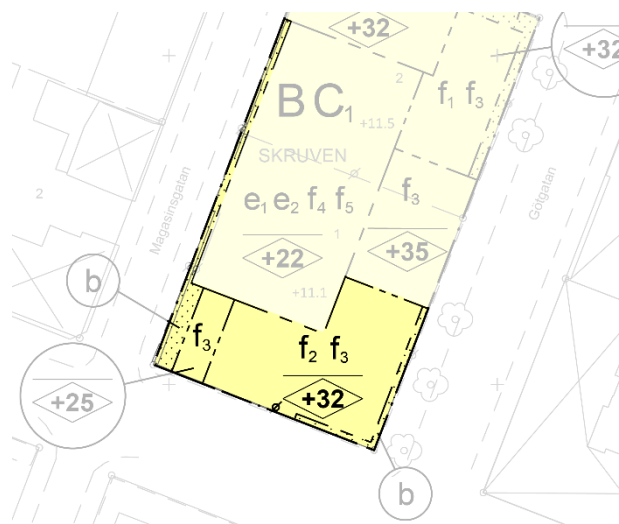


Figur 19. Egenskapsområde mot Magasinsgatan och Götgatan.

Tabell 4. Reglering av högsta nockhöjd för konstruktion.

Detaljplanen reglerar
<i>Bebyggandets omfattning (4 kap. 11 § 1 st 1 p.)</i>
<p>[e₂] Högsta totalhöjd för konstruktioner ovanför översta bjälklag är 3,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden för tillkommande konstruktioner, utöver gällande nockhöjd på denna yta, vilket begränsar konstruktioners synlighet från gatan. Med konstruktioner avses ljusgårdens tak, pergola, förråd eller andra tillkommande uppstickande konstruktioner.</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 att översta våningen ska utföras indragen 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 20. 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>[f₂] Mot allmän plats ska översta våningen utföras indragen med minst 2,0 meter från underliggande fasadliv.</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 indelning i 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 att de tillsammans kan stärka upplevelsen av uppdelningen av byggnadskroppar inom kvarteret. Uppdelningen minskar byggnadernas proportioner och skapar mått som syftar till att relatera till mänsklig skala. För att säkerställa att byggnaders placering överensstämmer med den rutnätsstruktur som finns i centrala Umeå reglerar detaljplanen att byggnader ska placeras 0–0,5 meter från fastighetsgräns mot gata.

Tabell 6. Placeringsbestämmelse inom hela planområdet.

Detaljplanen reglerar
<i>Placering (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p>Byggnader ska placeras maximalt 0,5 meter från fastighetsgräns mot gatumark. Där prickmark förekommer ska byggnader placeras i egenskapsgräns mot prickmark.</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. De gator som omger planområdet har olika karaktär. Detaljplanen anpassar sig därför till gatorna på olika sätt. In- och utfart för bilar och samt varutransporter begränsas till endast Magasinsgatan, som idag fungerar som infart till parkeringsplatsen i 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.

Balkonger bidrar till att befolka och skapa liv längs fasaden. Såväl bostäder **[B]** som centrumverksamhet **[C]** och 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 och konstruktioner på tak, vilka beskrivs mer ingående nedan.

Tabell 7. Utformningsbestämmelser

Detaljplanen reglerar
<i>Utformning (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p>[f₃] Balkong får maximalt kraga ut 0,6 meter över gata. Balkong som kragar ut från fasad mot gata får inte glasas in. Lägsta fri höjd för balkonger och burspråk över gata är 3,5 meter.</p> <p>Balkonger kan bidra till liv i gaturummet. De ska dock inte inkräkta på den allmänna gatumarken, försvåra gatudriften eller skapa skuggning av gaturummen. Av dessa anledningar regleras lägsta fri höjd samt hur mycket balkonger tillåts kraga ut över gatumark. Inglasning av utstickande balkonger är främmande i närområdet och minskar kontakten mellan gata och boendemiljöer.</p> <p>Bestämmelsen finns inom hela planområdet förutom inom egenskapsområdet i mitten av kvarteret eller mot Magasinsgatan.</p>
<p>[f₄] Balkong på fasad mot Magasinsgatan får inte uppföras.</p> <p>Bestämmelsen gäller för egenskapsområdet i mitten av kvarteret och 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. Balkongerna kan också inkräkta på gaturummet som är relativt smalt.</p>
<p>[f₅] Konstruktioner på tak ska placeras med ett indrag på minst 2,0 meter från fasadliv.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att reglera placeringen för tillkommande konstruktioner, detta för att begränsa konstruktioners synlighet från gatan. Med konstruktioner avses ljusgårdens tak, pergola, förråd eller andra tillkommande uppstickande konstruktioner.</p>
<p>Balkong mot gata får uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd.</p> <p>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.</p>
<p>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 höjddled.</p>
<p>Entré ska finnas mot samtliga gator och utföras indragna och/eller markerade.</p> <p>Trots att detaljplanen reglerar en förskjuten fasad räknas den sammanbyggda fasaden mot varje enskild gata som <u>en</u> 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 höjddled. 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</p>

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 av och tydliga entréer kan också verka trygghetsskapande för de omgivande gaturummen.

Förskjutningar 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 mildras upplevelsen att kvarteret består av en stor byggnad. Genom att gestalta byggnaderna så att de från 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 Centrumfyrcanten med bostäder, handel, kontor och hotell med mera kunna innebära 2000 nya enheter.¹⁰ En enhet motsvarar 100 kvm bruttoarea bostäder eller centrumverksamheter. Enligt beräkningsmodellen i den fördjupade översiktsplanen resulterar detaljplan för kvarteret Skruven till drygt 100 enheter 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 [C₁] 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 byggas 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 ²
Centrumverksamhet	1	1300
Mottagning/miljö	1	400
Kontor	2, 3	4300
Bostäder	1,4, 5 ,6 7	4100
Friyta	4	660

¹⁰ Fördjupad översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av kommunfullmäktige augusti 2011, aktualitetsförklarad 2016.

Total byggnadsarea (fastighet Skruven 1 och 2): 2546 kvadratmeter	
Total bruttoarea	Centrum: 6000
	Bostäder: 4100

Kulturmiljö

Kommunen har tagit fram byggnadsordningar för sju stadsdelar i Umeå. Planområdet berörs av Byggnadsordning för Centrumfyrkanten.¹¹ I byggnadsordningarna behandlas stadsdelarnas karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Syftet är att bidra till en gemensam syn på hur arkitektoniska, kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter kan tas tillvara i stadsdelarnas fortsatta utveckling.

I Byggnadsordning för Centrumfyrkanten 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 entréplan utformas så att de kommunicerar med gatumiljön och ger gatan liv.
- P-däcksfarter 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.

¹¹ Byggnadsordning för Centrumfyrkanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag. Godkänd av Byggnadsnämnden i februari 2014.



Figur 21. Blå prickar föreställer kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Svart rektangel föreställer planområdet.¹²

Dyckerten 2, Nygatan 13 samt Magasinsgatan 5.¹³

Fastigheten består av ett litet renoverat bostadshus med flackt valmat tak klätt med röd plåt. Fasaden har enkla horisontella lister, liggande fasspontpanel och korspostfönster. 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 22. Byggnader inom fastigheten Dyckerten 2, direkt väster om kvarteret Skruven. Foto: Tyréns AB 2019.

Embla 5, Skolgatan 45¹⁴

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.

¹² Byggnadsordning för Centrumfyrkanten – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag. Godkänd av Byggnadsnämnden i februari 2014.

¹³ Arkitekter: E Karlsson 1907, C A Sandström 1911. Byggnadsordning för Centrumfyrkanten, 2014.

¹⁴ Arkitekter: Erik Thelaus 1975, Bertil Håkansson's arkitektkontor 2012. Byggnadsordning för Centrumfyrkanten, 2014.

Fasadskiva av högtryckslaminat med träfaner. Byggnaden har en volymuppdelning och fasadrelief som bidrar till att byggnaden upplevs mindre än den är.



Figur 23. Byggnader inom fastigheten Embla 5, direkt sydväst om kvarteret Skruven. Foto: Tyréns AB 2019.

Arken 10, Götgatan 9–13:¹⁵

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



Figur 24. Byggnader inom fastigheten Arken 10, nordost om kvarteret Skruven. Foto: 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.

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.

¹⁵ Arkitekt: Ritning osignerad 1912. *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten*, 2014.

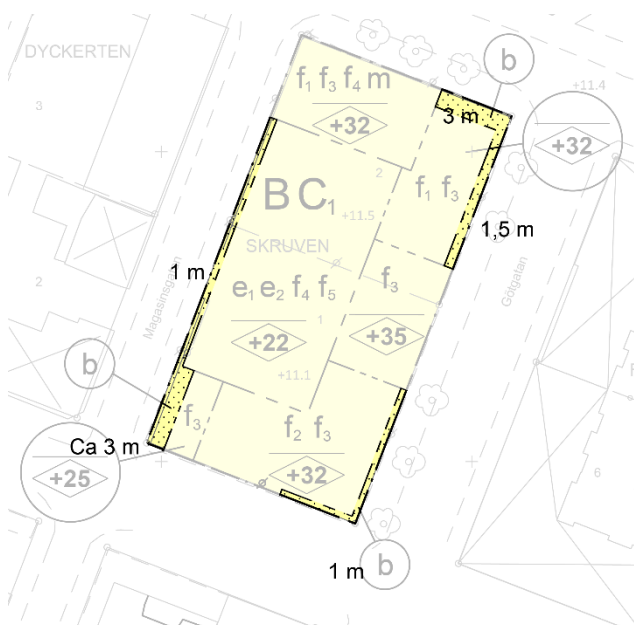
Planområdets berörs inte av några kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

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).

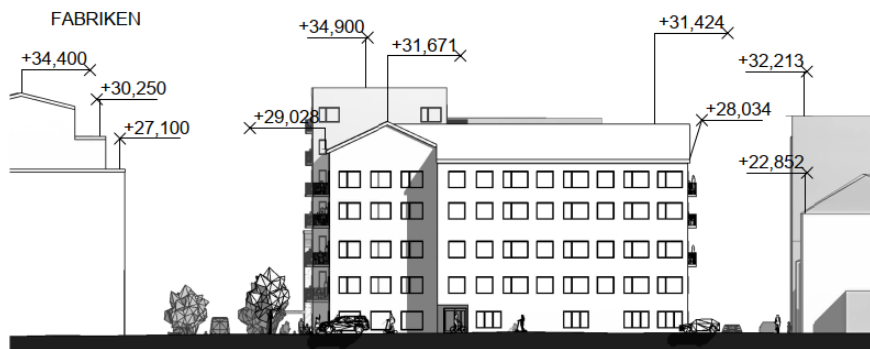
Mot Dyckerten, Embla och Arken regleras högsta nockhöjder på + 22 meter, +25 meter respektive + 32 meter, vilket syftar till att mildra skuggpåverkan samt minska höjdskillnaderna mot fastigheterna. Vidare är höjderna anpassade till befintliga byggnader eller reglerade höjder i gällande detaljplaner i 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 25. Reglering av prickmark inom detaljplanen.

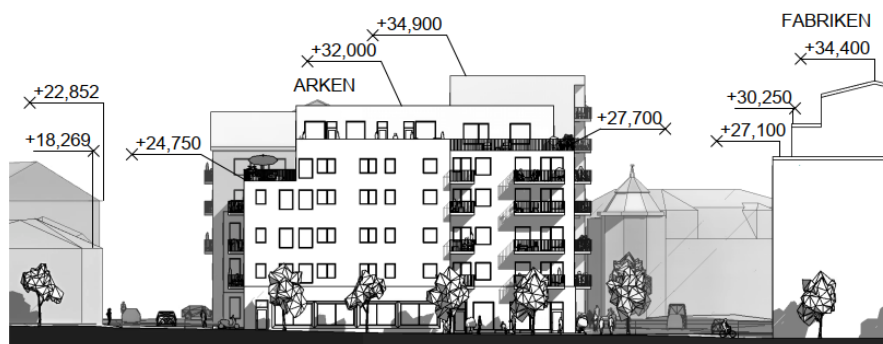
I figurerna nedan presenteras fasadelevationer i varje väderstreck som visar hur detaljplanen relaterar till omgivande bebyggelse. I figurerna nedan syns hur bebyggelse mot Arken 10 och 12 regleras med sadeltak för att harmonisera med karaktären hos Gula tornet på Arken 10.



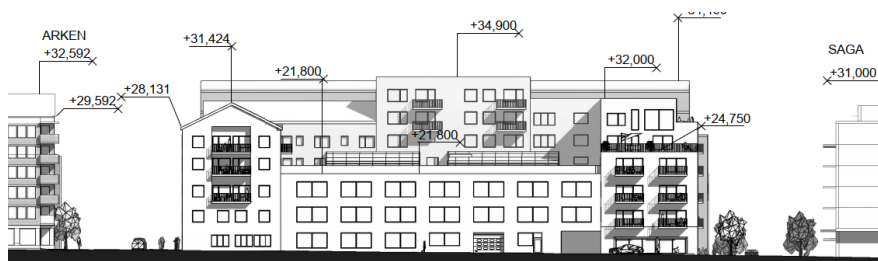
Figur 26. Fasad från norr längst Västra Norrlandsgatan. Höjder som anges är nockhöjd och byggnadshöjd. Källa: Sweco Architects 2024.



Figur 27. Fasad från öster längst Götgatan. Höjder som anges är nockhöjd och byggnadshöjd. Källa: Sweco Architects 2024.



Figur 28. Fasad från söder. Uppdelning av volymer skapar en brokighet i kvarteret. Källa: Sweco Architects 2024.

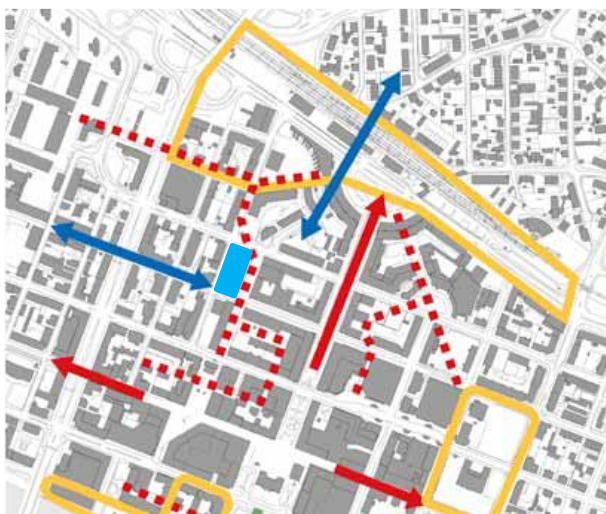


Figur 29. Fasad från väster. I mitten medges en lägre höjd. I den södra delen medges en trappning och tre meters indrag från fastighetsgräns mot Magasinsgatan. Anpassningarna är gjorda för att minska inverkan på Dyckerten 2. Källa: Sweco Architects 2024.

Service

Planområdet är beläget i centrala Umeå där olika typer 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 varierande centrumskapande verksamheter i centrum som kompletterar handeln och ökar stadskärnans attraktionskraft. Fler boende stärker även stadskärnans utbud och attraktivitet.



Figur 30. Nya tänkbara offentliga stråk redovisas med punktprickad röd linje (aktuellt planområde markeras med ljusblått).¹⁶

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.

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.

¹⁶ Översiktsplan Umeå kommun. *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av kommunfullmäktige augusti 2011, aktualitetsförklarad 2016.

Friyta

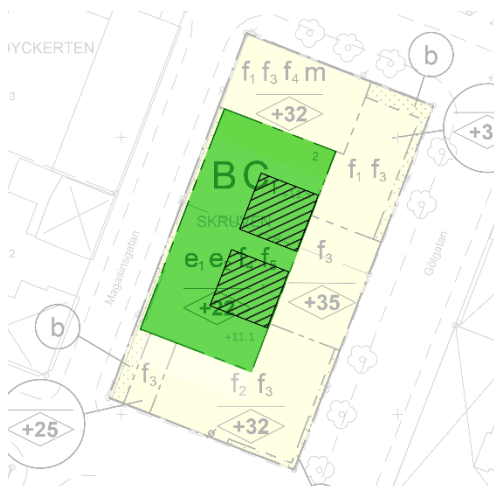
För bostäder ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse.

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 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.

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 kan också bli tillgänglig att nås från de andra högre byggnadskropparna i samlade trappuppgångar som ansluter till takterrassen. Friytan bedöms vara av tillräcklig storlek för antalet boende samt sett till möjligheten att skapa en god gestaltad utemiljö. Området som omfattas av egenskapsytan är drygt 900 kvadratmeter stort.



Figur 31. 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 [e₁] - 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.

Detaljplanen reglerar
<i>Bebyggandets omfattning (4 kap. 11 § 1 st 1 p.)</i>
<p>[e₁] Största byggnadsarea för ljusgårdar och komplementbyggnader ovan takterrass är 260 kvadratmeter.</p> <p>Bestämmelsen regleras inom egenskapsyta i mitten av detaljplanen, i riktning mot Magasinsgatan (se Figur 31). 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 ovanstående 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, plats för lugn och rofylldhet, platser för samlingar, årstidsväxlingar och goda sol- och skugglägen. Den friyta som planeras på takterrass ska vara tillgänglig för barn, äldre och personer med funktionsnedsättningar. Hiss eller ramp ska finnas för att kunna nå takterrassen.

Genom begränsning av byggande på takterrass möjliggör detaljplanen att en tillräckligt stor friyta för boende kan tillskapas inom planområdet.

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 grupper av 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.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggna 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.

Ett entréplan som består av en sluten sockel där det varken går att se ut eller in och utan tydliga entréer bidrar till en känsla av otrygghet. Bestämmelser som reglerar glasning av fasad och entréer gör att entréplan kan upplevas öppnare och därmed tryggare.

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

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs med Västra Norrlandsgatan, Götgatan och Magasinsgatan finns gångbanor på båda sidor av vägen. Nygatan ingår i huvudvägnätet för gående och cyklister. Inom kommunens tätort genomförs 34 procent av resor med cykel och 23 procent till fots enligt en resvaneundersökning.¹⁷

Kollektivtrafik

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

¹⁷ Resvaneundersökning. Trivector, 2022.

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.

Gator och gaturum

Västra Norrlandsgatan

Västra Norrlandsgatan tillåter 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 32. 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 33. 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.

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"*).



Figur 34. 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 av gatan. I samband med detta breddas cykelbanan till cirka 3,8 meter. Nygatan är till största delen enkelriktad för fordonstrafik, men är 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 35. Nygatan söder om kv. Skruven. Foto: Tyréns AB.

Förändringar och konsekvenser

En trafikutredning är framtagen till detaljplanen.¹⁸ 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. Exploateringsens 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 483 personbilar, vilket är en minskning med 132 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	120	301	915	17	1 200	483	512	-132

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 1200 resor per dygn. Tillkommande nyttotrafik har beräknats till 34 fordonsrörelser per dag.

Detaljplanen reglerar att trafik ska ansluta till fastigheterna 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 via 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. Majoriteten av gång- och cykeltrafikanterna antas ha centrala Umeå som målpunkt.

Det finns björkalléer längs med Nygatan, Götgatan och Västra Norrlandsgatan. Dessa ska bevaras vid ett genomförande av detaljplanen. Skyddsåtgärder vidtas vid schakt

¹⁸ Trafikutredning Skruven 1 och 2. Sweco 2023.

inom minst 3 meter från befintliga träd (det vill säga inom trädets rotzon för att värna om träden). Vid schaktarbeten ska kommunens avdelning *Gator och Parker* informeras.

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 detaljplanens genomförande 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 levande stadskärna.¹⁹ 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 ² BTA	56–86
Handel	1315,5	10–20 parkeringsplatser per 1000 m ² BTA	13–26

¹⁹ Parkeringsnorm för Umeå kommun - Riktlinjer för att anpassa nya fastigheters och stadsdelars parkeringsbehov till morgondagens resvanor. Antagen av kommunfullmäktige 2018. Reviderad 2024-05-22.

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

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 m².

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

Antal lägenheter	Parkeringsnorm för Zon A >55 m ²	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

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

Enligt gällande parkeringsnorm²⁰ ska de parkeringsplatser som krävs för anställdas parkering inom *Centrumfyrkanten* friköpas. Anställdas parkering lokaliseras 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 reducering 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 reducering av parkeringsnormen med 40 % för verksamheter och bostäder. Fastighetsägaren åtar sig att betala ett belopp motsvarande 10 % av priset för de parkeringsköp som normen föreskriver till

²⁰ Parkeringsnorm för Umeå kommun - Riktlinjer för att anpassa nya fastigheters och stadsdelars parkeringsbehov till morgondagens resvanor, s. 7 och 9. Antagen av kommunfullmäktige 2018. Reviderad 2024-05-22.

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 ska 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 **[b]**, för att inte begränsa bygghänsynen för underjordsparkering.

Tabell 15. Reglering av begränsning av prickmark under mark.

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

Varumottagning och infarter

Enligt trafikutredningen görs bedömningen att hälften av trafiken idag angör parkeringen från Magasinsgatan och hälften från Götgatan.

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- och utfart till underjordiskt parkeringsgarage. Av trafiksäkerhetsskäl får utfarter inte anläggas mot Västra Norrlandsgatan eller Nygatan.

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

Detaljplanen reglerar
<i>Utförande (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p>Maximalt en in- och utfart får anläggas mot Magasinsgatan.</p> <p>Ingen in- och utfart får anläggas mot Västra Norrlandsgatan, Götgatan eller Nygatan.</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 förväntas ha 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 byggnaden som vetter mot Magasinsgatan.

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. Längd- 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.

Planområdet är idag grusat vilket innebär att viss infiltrering av dagvatten sker.

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. Vid genomförandet tar fastighetsägaren kontakt med Vakin för klarläggande av behov.

Ett genomförande av planen ökar dagvattenavrinningen som belastar systemet nedströms. För att minska risken för översvämningar kan rimliga åtgärder vidtas av fastighetsägare 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 inom den egna fastigheten. Snöuppläggningsplats alternativt markvärme kommer ordnas på planerad takterrass. Snö som hamnar på gator fraktas bort likt övrig hantering som sker idag i kringområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljö genom att ange gränsvärden för föroreningsnivåer som inte får överskridas. Det finns miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormen. 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 och beräkningar. Västra Esplanaden är för närvarande det högst belastade gaturummet i staden och den plats där miljö kvalitetsnormerna överskrids i störst utsträckning. Sammanställningen av resultatet av genomförda mätningar av kvävedioxid och partiklar vid Västra Esplanaden redovisas i en årlig rapport.²¹

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

En luftutredning har tagits fram under 2024 för att säkerställa att ett genomförande av detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormen för luft. Luftutredningen innefattar gaturumsberäkningar av partiklar som PM10 och kvävedioxid för att visa belastningen från omkringliggande vägar. För att inte riskera att underskatta halterna, har ett konservativt antagande om emissionsfaktorer, bakgrundhalter och trafikmängder för år 2040 antagits. Därmed ska resultaten avläsas som ett "worst-case scenario". Valet av emissionsfaktorernas scenarioår påverkar framför allt kvävedioxidhalterna, och har sitt ursprung i den diskussion som har förts om hur fordonstillverkare tidigare redovisat sina utsläpp av kvävedioxid i certifieringscykler. De beräknade halterna är mer sannolikt överskattade än tvärtom.

Halterna bedöms som måttliga till höga i gaturummen runt planområdet i dagsläget. Resultatet från spridningsberäkningarna visade dock att detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft efter utbygganden. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid klaras således inom planområdet och för samtliga scenarion. Miljö kvalitetsmålen bedöms också klaras för nuläges- och 2040-scenariot. För fullständig redogörelse se *Luftutredning - Kv. Skruven 1 och 2*.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Detaljplanen ligger inom avrinningsområde Umeälven SE28000 (MS_CD-kod: WA47861386), uppnår måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status. Förvaltningscykel 3 (2017–2021).²²

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.

Miljö kvalitetsnormer för 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 2019–2023.²³ 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 miljö störning som påverkar flest människor. Omgivningsbuller ger sällan hörselskada men kan leda till en rad andra besvär och försämrad livskvalitet

²² <https://viss.lansstyrelsen.se/> utdrag daterat 2023-12-11

²³ Åtgärdsprogram för buller 2019,-2023, Umeå kommun, 2019

såsom allmän störning, försämrad talförståelse, nedsatt inlärning och prestation, sömnstörningar och ökad risk för hjärt- och kärlsjukdom.²⁴

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 överskridas 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 m²
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:

- 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 dBA 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.

Förändringar och konsekvenser

En trafikbullerutredning är framtagen av Sweco, där förutsättningar för bostäder och uteplatser har bedömts utifrån ett bullerperspektiv.²⁵ 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 samtliga plan. 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 36). Det innebär att lägenheter vid dessa fasader inte behöver

²⁴ Miljöhälsorapport 2017, Folkhälsomyndigheten, 2017

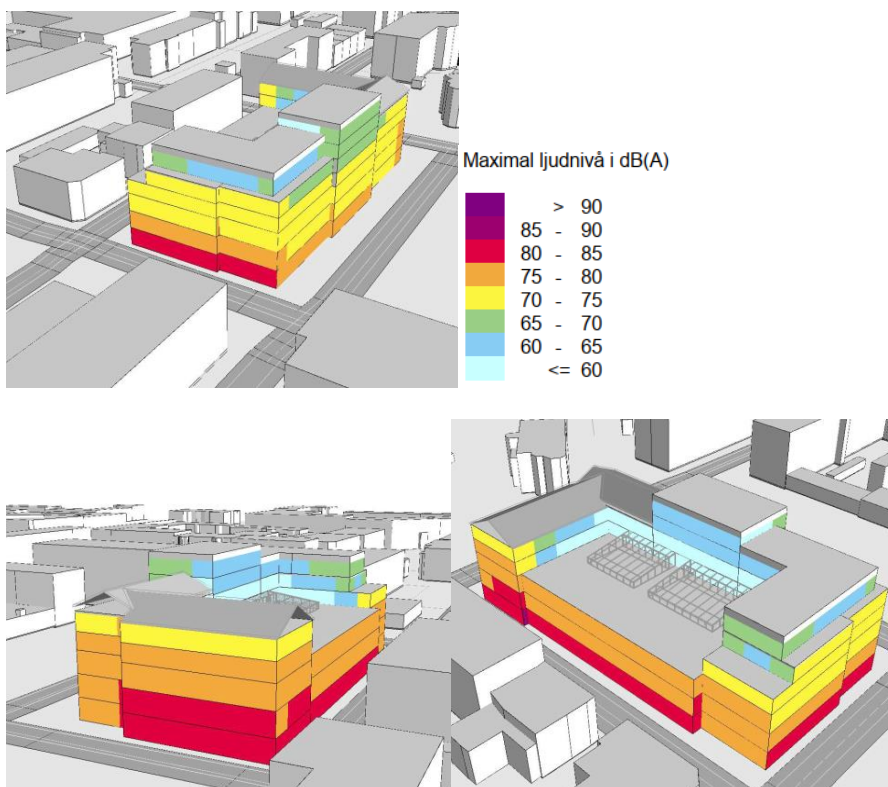
²⁵ Trafikbullerutredning, Sweco 2023.

anpassas efter bullersituationen så att hälften av boningsrummen erhåller en bullerdämpad sida.

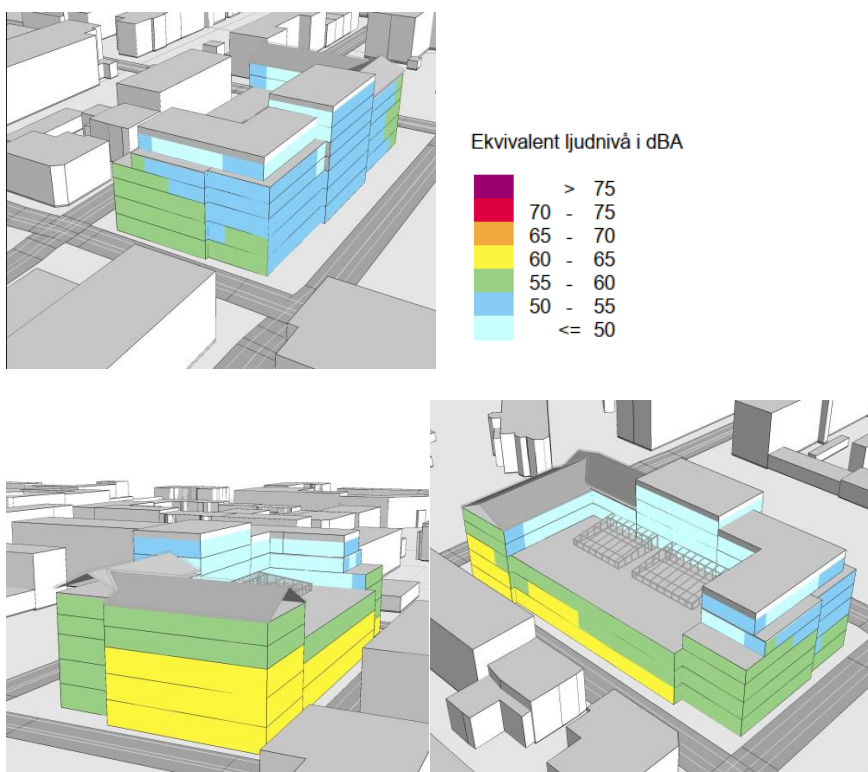
Vid Magasinsgatan samt Västra Norrlandsgatan överstiger de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna 60 dBA på delar av plan 1–3 (se Figur 36). Om bostäder skulle byggas på våning 2–3 tillåts enligt trafikbullerförordningen lägenheter mindre än 35 m² där de ekvivalenta ljudnivåerna klarar högst 65 dBA. Alternativt 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.

Tabell 17. Reglering av skydd mot störningar

Detaljplanen reglerar
<i>Skydd mot störningar (4 kap. 16 § 1 st 1 p.)</i>
<p>[m] Vid byggande av bostäder på entréplan och våning 2–3 gäller att bostäder större än 35 kvm där bullernivån överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot så kallad tyst sida, där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasad. För bostäder om högst 35 kvm gäller att buller vid fasaden inte får överstiga 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för trafikbuller 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas.</p> <p>Bestämmelsen regleras på entréplan och våning 2 och 3 inom egenskapsyta mot korsningen Magasinsgatan och Västra Norrlandsgatan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av lägenheter med god boendemiljö sett till påverkan av trafikbuller. Detta sker genom att bestämmelsen säkerställer att riktvärdena understigs.</p>



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

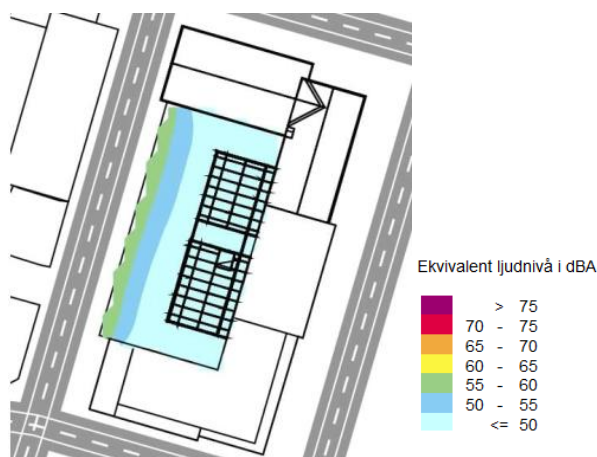


Figur 37. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasader. Källa: Sweco 2023.

Ljudnivå vid uteplats

Riktvärdena för uteplatser är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kl. 06-22. Inom kvarteret kan balkonger 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 det fjärde planet mot Magasinsgatan. Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå uppnås inom hela takterrassen. Riktvärden för maximal ljudnivå uppfylls på större delen av takterrassen.



Figur 38. Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över taket. (Riktvärde uteplats 50 dBA ekvivalent ljudnivå). Källa: Sweco 2023.



Figur 39. Maximal ljudnivå 1,5 meter över taket. (Riktvärde uteplats 70 dBA maximal ljudnivå). Källa: Sweco 2023.

Ljusförhållanden

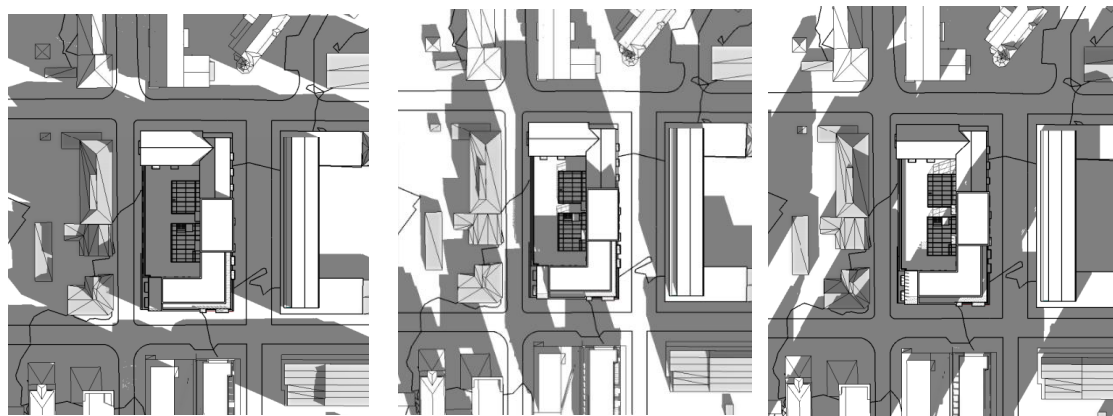
Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån detaljplanen.

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

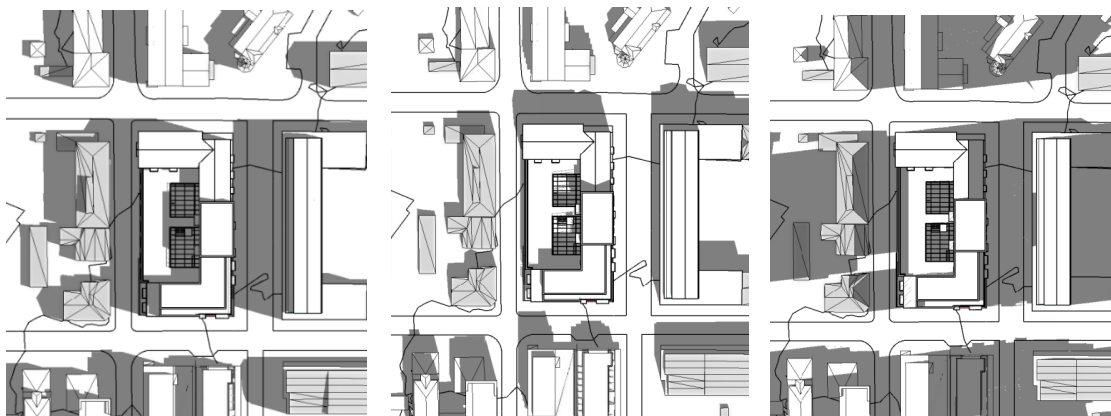
Förändringar och konsekvenser

Byggnaderna möjliggörs i upp 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 detaljplanearbetet²⁶ 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.

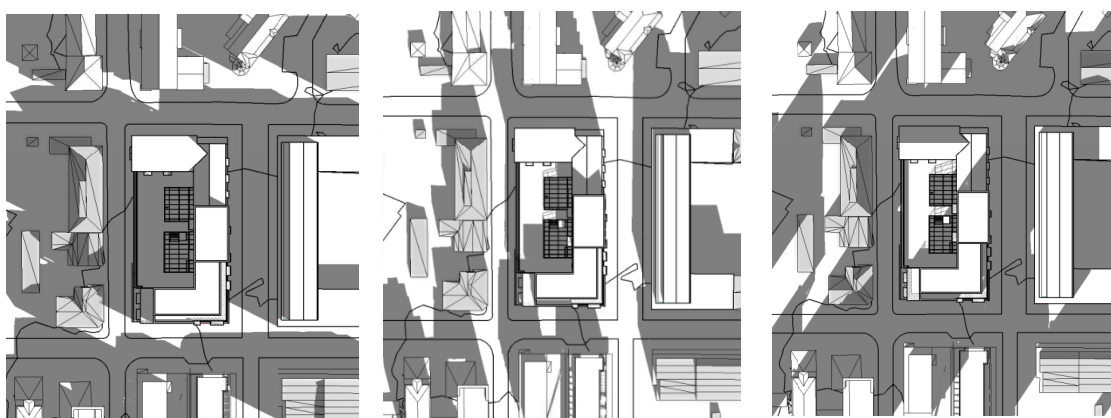


Figur 40. Skuggstudie 20:e mars kl. 09.00, 12.00 respektive 15.00. Källa: Sweco 2024.

²⁶ Skuggstudie, Sweco, 2024.



Figur 41. Skuggstudie 21:e juni kl. 09.00, 12.00, respektive 18.00. Källa: Sweco 2024.



Figur 42. Skuggstudie 20:e september kl. 09.00, 12.00 respektive 15.00. Källa: Sweco 2024.

Sammanfattningsvis är skuggpåverkan under vår och höst stor från bebyggelse som finns omkring kvarteret Skruven. Under vår och höst påverkas framför allt bebyggelsen längs Magasinsgatan, samt norr om planområdet av skuggbildning under förmiddagen. Under eftermiddagen ligger stora delarna av planområdet samt dess omgivning i skugga. 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.

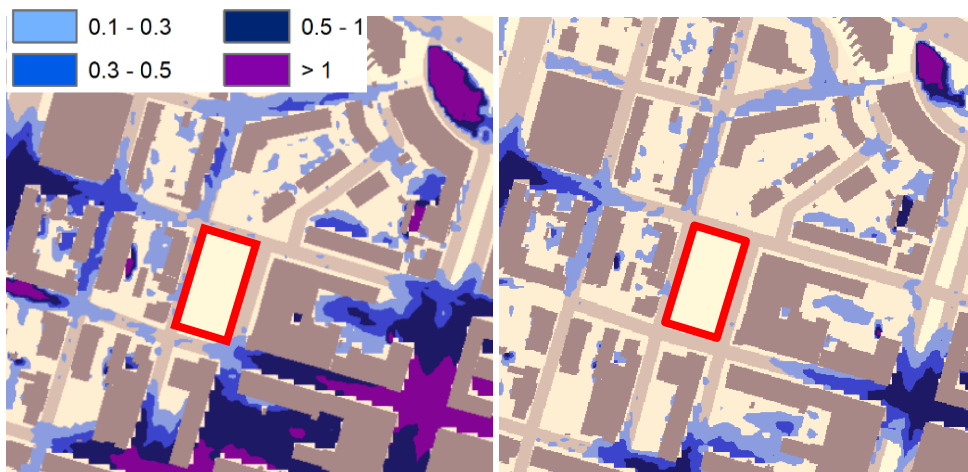
Påverkan från föreslagna exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i en redan tätbebyggd stadsmiljö.

Skyfall

Länsstyrelsen i Västerbottens län har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram en skyfallskartering för länets kommuner och tätorter.²⁷ Skyfallskarteringen visar hur

²⁷ Skyfallskartering Västerbottens län X kommun, Länsstyrelsen i Västerbottens län, april 2018

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.



Figur 43. 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.

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.²⁸ 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 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.

²⁸ Geotekniskt utlåtande Kv. Skruven, Tyréns AB, 2019.

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

Inom planområdet (Skruben 2) finns ett potentiellt förorenat område identifierat enligt länsstyrelsen MIFO-databas, EBH. Anledningen till detta är att det tidigare legat en tryckeriverksamhet inom kvarteret. Objektet har tilldelats branschklass 3, måttlig risk, utifrån de föroreningsrisker som branschen grafisk industri generellt ger upphov till. Enligt Länsstyrelsen ska endast objekt med branschklass 1–2 inventeras och riskklassas. Objekt i branschklass 3 förväntas generellt inte utgöra en större risk och därmed finns inget krav på att ytterligare inventera och riskklassa objektet.

Förändringar och konsekvenser

Utifrån förutsättningar ovan bedöms det inte finnas risker för negativa hälsoeffekter för framtida boende. Vid upptäckt av misstänkt förorening ska Umeå kommun, Miljö och hälsoskydd genast informeras.

Radon

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 Skruben 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. Vaghållaren 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 första kvartalet 2025. 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.

Exploateringsavtal

Umeå kommun har tecknat ett exploateringsavtal inför detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet reglerar det juridiska genomförandet av detaljplanen i enighet med framtagna planhandlingar. Exploateringsavtalet behandlar bland annat utförande och bekostande av Magasinsgatan (utanför planområdet) som behövs för att uppnå en god lösning för att hantera transporterna och samtidigt behålla god framkomlighet på gatan. Därtill behandlar exploateringsavtalet utförande och bekostande av eventuell ändrad belysningslösning inom intilliggande gator.

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 sammanläggning av de två fastigheterna. Denna åtgärd prövas i en lantmäteriförrättning.

Tabell 18. Konsekvenser gällande fastighetsbildning.

Fastighet	Ägare	Rättigheter	Övrig information	Konsekvenser
Skruven 1	Privat	-	Areal: 1363 m ² Hela fastigheten ingår i planområdet.	Fastigheterna slås samman eller delas vid behov upp. Inga behov av rättigheter behövs för planens genomförande.
Skruven 2	Privat	-	Areal: 1182 m ² 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 ramp till underjordiskt garage och förråd samt balkonger kan eventuellt behövas för planens genomförande. Detta avses lösas avtalsmässigt i genomförandeskedet om aktuellt.

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 kvartersmark.

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 (sammanläggning av fastigheterna Skruven 1 och 2).

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 såsom ny nätstation.

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.

Planavtal

Planavtal är tecknat med exploatör.

Medverkande

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

Genomförandefrågorna har behandlats i samråd med den kommunala lantmäterimyndigheten.

Detaljplanering, Umeå kommun, januari 2025.