



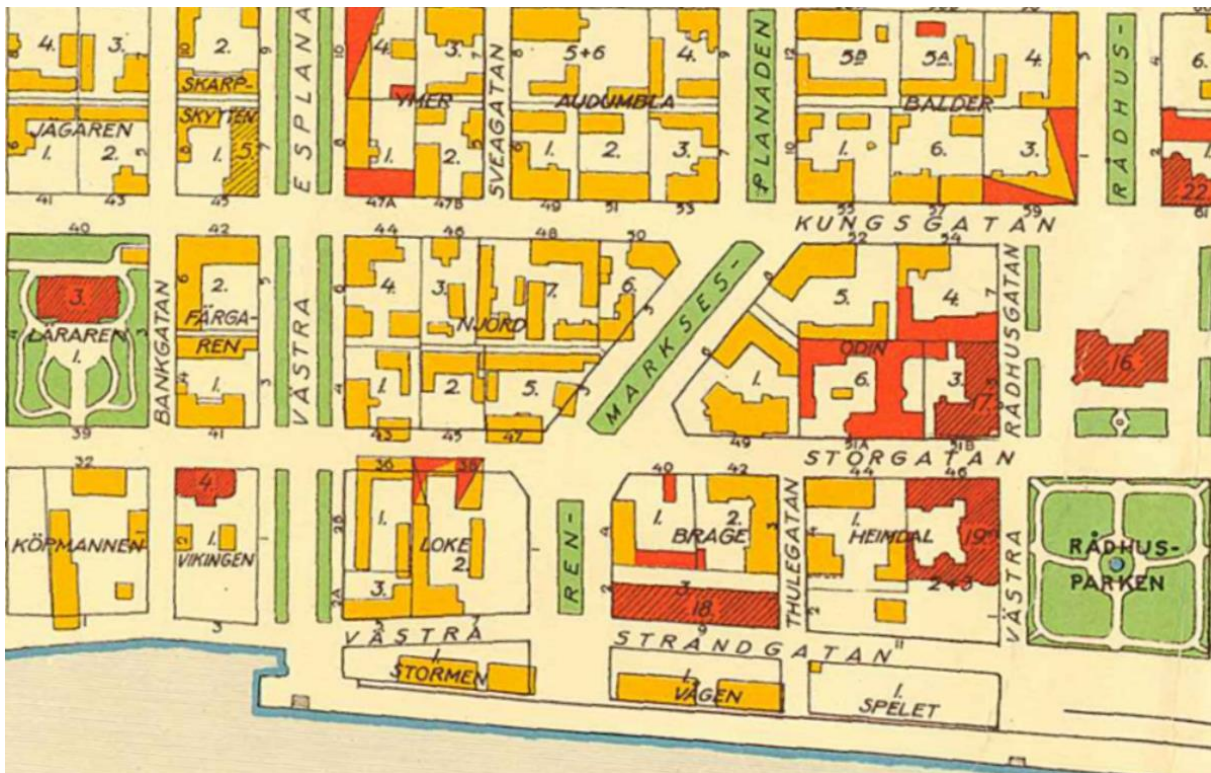
FÖRENINGEN BYGGNADSKULTUR UMEÅ

VÄRNAR VÅR MILJÖS ARKITEKTONISKA OCH KULTURHISTORISKA TILLGÅNGAR

Umeå kommun
Detaljplanering
901 84 Umeå

Umeå 2024-03-12

Yttrande över detaljplaneförslag för Brage 8 (d v s mittremsan av Renmarks-esplanadens södra ände). Diarienummer BN-2015/00307.



YRKANDE

Föreningen Byggnadskultur Umeå avstyrker planförslaget att bebygga kvarvarande del av Renmarks-esplanaden med ett 13-våningshus i sin helhet då platsen även fortsättningsvis behöver hållas fri från bebyggelse, och yrkar att planarbetet ska avbrytas

Föreningen vill istället föreslå att Umeå kommun köper tillbaka den tidigare allmänna mark i form av esplanadens mittremsa som utgör aktuellt planområde, och utvecklar och stärker denna parkmiljöns värde för allmänhetens behov.

Vanligtvis brukar föreningen inleda våra yttranden med att påpeka i grunden rimliga ställningstaganden i planförslagen, som det bara går att hålla med om. För att sedan avhandla och avstyra delar eller detaljer som bör ändras. Men det går inte i detta fall. Föreningen kan inte hitta något positivt med hela planförslaget. Så hellre än att diskutera detaljer i ett förslag som i grunden inte kan genomföras, vill vi här beskriva varför det behöver stoppas. Först måste vi dock redogöra för själva planområdet då dess speciella karaktär helt utelämnas i planförslaget.

Planområdets förutsättningar

Umeås första två esplanader, västra och östra, skapades 1879 som en följd av de krav på brandskyddande gränser i staden som ställdes i 1874 års byggnadsstadga. De utfördes inte enligt anvisningarna frånsatt vad gäller bredden på 36 meter. Istället för två körbanor skilda av en planterad mittremsa gjordes en ensam centrerad väg med trädplanteringarna längs sidan. Av kostnadsskäl ansåg inte stadens beslutsfattare att mer behövdes. Västra och Östra esplanaden var följaktligen förenklade versioner av de moderiktiga esplanader som efter fransk förebild började spridas i Europa efter 1800-talets mitt. Efter Umeås förödande stadsbrand 1888 tillfördes den nästan helt utplånade stadskärnan ytterligare två esplanader. Rådhusplanaden, som sträcker sig från Rådhuset till stationshuset, och den mer speciella Renmarksplanaden som följde Renmarksbäckens sträckning genom staden. Dessa kom att utföras efter anvisningarna med en planterad mittremsa flankerad av körbanor på varje sida.

Renmarksbäcken hade en avgörande påverkan på Umeå under 1600-, 1700- och 1800-talen. När stadens blivande kvarter mättes och markerades ut 1621 fick den djupa bäcken utgöra stadens västra gräns. Bron över denna är Umeås första kända byggnadsverk. Den fanns redan före stadens anläggande som en del av Kustlandsvägen upp till landskyrkan, som inom staden rätades ut till att bli dagens Storgatan. Brons läge var just norr om aktuellt planområde. När staden växte kom Renmarksbäcken att inlemmas i den. I århundraden kom bäcken att utgöra en barriär genom staden trots fler broar. Vid stadsbranden 1888 stoppade Renmarksbäcken brandens spridning västerut. Längre hade stadens invånare velat få bort detta besvärliga hinder men inte ansett sig ha råd. Nu när en ny modern stad skulle förverkligas beslöts till sist att innesluta bäcken i en stenkulvert, och att ovanför anlägga en esplanad som namngavs efter denna som påminnelse om den tidigare djupa bäckravin som delat Umeå. Den följde bäckens sträckning vilket resulterade i avsteg från rutnätsplanen med vinklade kvarter ner mot Storgatan. Kulverteringen och anläggandet av den breda esplanaden inleddes 1890. I många städer var det borttagna befästningsmurar och liknande som omvandlades till esplanader. Eller så utritades de över befintliga eller obebyggda områden. Umeås Renmarksplanad har ett ovanligt ursprung då den utgick från ett naturligt inslag - bäcken.

Det gröna inslag i stadsmiljön som den historiska Renmarksplanaden utgjorde var inget som värdesattes under den expansiva efterkrigstiden. Frånsett partiet från Storgatan till Strandvägen försvann Renmarksplanaden genom skapandet av Renmarkstorget 1974. Endast en kvarterslång bit längst i söder på slutningen mot älven kvarstod mellan kvarteren Brage och Loke. Fortsättningen norrut blockerades av ett parkeringshus placerat över

den tidigare esplanaden. Av de fyra esplanader som beslutades i den nya stadsplanen 1889, året efter stadsbranden när det nya Umeå skulle formges, har en nära uttraderats. Utan den del som utgör aktuellt planområde går det inte att uppfatta att Umeå haft fyra esplanader.



Foto 1950-tal: Ingenjör Ragnar Insulander (1879-1962) Skellefteå museum, RI V-42-C6.

Planerna på ett höghushotell i det angränsande kvarteret Brage i slutet av 1980-talet kom att medföra att denna sista rest av Renmarksesplanaden skulle införlivas med kvarteret för att möjliggöra en större tomt. Den östra körbanan togs bort och bebyggdes delvis i den norra änden. Föreningen och många andra överklagade denna detaljplan till regeringen, som dock beslöt att släppa fram planen med de hänsynsvillkor som skulle tas, däribland att esplanadens karaktär skulle bevaras med mittremsan som park. Trots de ambitioner som i planarbetet uttrycktes om att behålla esplanadens karaktär då Renmarksesplanaden slogs ihop med det angränsande kvarteret Brage, så är esplanadmiljön försvagad. Inte så mycket på grund av omgestaltningen till park, utan för att borttagandet av den östra körbanan mot Plaza och Tullmagasinet gör det svårare att uppfatta platsen som en del av Umeås i övrigt försvunna Renmarksesplanad. Föreningen kommer avslutningsvis att återkomma till hur denna historiska esplanads värde och användningsmöjligheter kan stärkas och utvecklas. Men vad vi behöver ha klart för oss är att planområdet utgör Renmarksesplanadens mittremsa. Ett i alla avseenden värdefullt stadsmiljöinslag för dagens och framtidens Umeå. Och något som inte kan bebyggas.

Följande uppgift i planhandlingen är direkt felaktig:

"Att själva planområdet är obebyggt har dock inte historisk kontinuitet, platsen har i äldre stadsplaner varit bebyggd med en lägre byggnad." (s 18)

Detta påstående är inte som så mycket annat i planförslaget bara missvisande, utan direkt felaktigt. Även om det under århundradena före stadsbranden skulle ha stått en, eller flera byggnader inom planområdet, så nära den djupa Renmarksbäckens branta ravin, (vilket kan betvivlas då inslag i så gamla kartor inte är fullt överförbara till moderna kartskikt), så saknar det helt relevans. Dagens Umeå bildades med den stadsplan som togs fram efter stadsbranden 1888. Den innebar att platsen inte skulle vara bebyggd. Marken ovanför Renmarksbäcken som inneslöts i en stenkulvert 1890 skulle utgöra mittremsan i en bred esplanad som följde bäckens sträckning genom staden. Denna markyta skulle per definition hållas fri från bebyggelse och utgöra ett med växtlighet planterat inslag. Så har också varit fallet under åtminstone de 136 år som gått sedan stadsbranden.

Planförslaget har följaktligen fel då den framför att det inte skulle finnas någon "historisk kontinuitet" av att platsen är obebyggd. Tvärtom finns det en högst medveten och planerad historisk kontinuitet av att hålla marken fri från bebyggelse. Detta faktum att planområdet utgörs av Renmarksplanadens mittremsa, som även nämns i Tyréns konsekvensbeskrivning, måste Umeå kommun vara medveten om. Det har fram till detta planförslag aldrig rått något tvivel om det.

I gällande detaljplan från 1990 anges om planområdet att:

"Renmarksplanadens huvuddel anges som park i detaljplanen. Den skall vara en allmän park men utformas som en förplats till hotellet. ... I parken bör anordnas en centralpunkt med en skulptur eller fontän." (s 7)

Och i planförfattarens yttrande om det planförslaget efter utställning, daterat 1990-01-04, förklaras:

"Utformningen av Renmarksplanaden ... Ambitionen är att utforma den allmänna platsen i överensstämmelse med översiktsplanen som en esplanad och park i likhet med Rådhusplanaden." (s 6)

Existensen av Renmarksplanaden på platsen var alltså något som kommunen framhöll som ett fortsatt värde när gällande detaljplan antogs. Den enda förändring av miljön som skett sedan dess är att nya inslag har tillförts efter att kommunen sålt marken 2005, för att ägarna till hotellet skulle utveckla de parkvärden som 15 år tidigare angetts i detaljplanen. Ingen tvekan råder om att ändringarna utgår från vad detaljplanen från 1990 stipulerar. En jämförelse mellan resultatet och vad planen förordar visar ingen nämnvärd skillnad annat än trapporna, som inte har någon negativ inverkan. Dagens utförande är alltså det som kommunen tydligt förklarat skulle bevara Renmarksplanadens karaktär för framtiden. Det finns alltså ingen grund för att nu helt plötsligt hävda att platsen inte består av Renmarksplanaden. Parkmiljön har utformats efter kommunens anvisningar för att känslan av esplanad skulle finnas kvar trots att den östra körbanan tagits bort. Även om karaktären har försvagats är det ändå uppenbart att detta är änden på Umeås försvunna esplanad. Det framgår även av hur kommunen hanterat platsen därefter, som i byggnadsnämndens protokoll 2012-10-18, där det förklarades att den "utgörs av den södra delen av Renmarksplanaden", och att det inte vore lämpligt att placera en byggnad "i Renmarksplanaden".

Det är följaktligen högst anmärkningsvärt att kommunen nu i detta planförslag väljer att försöka framställa marken som att den är något annat än vad den faktiskt är, nämligen den sista resten av Renmarksesplanaden. Inte någonstans i hela planhandlingen berörs detta. Utan tvärtom ges intrycket att det bara är en obebyggd del av kvarteret Brage, som att esplanaden aldrig funnits. Föreningen noterar även att ordet "Renmarksesplanaden" getts en ny betydelse i denna planhandling där det genomgående används på ett felaktigt sätt för att framställa det som att esplanaden endast utgör den kvarvarande körbanan väster om planområdet, och inte dess mittremsa som utgör själva planområdet. Denna språkliga förskjutning av vad namnet syftar på strider mot historiskt vedertagna definitioner av platsen.



För tydlighetens skull är det viktigt att Umeå kommun i det fortsatta planärendet använder benämningen Renmarksesplanaden så att det framgår vad planområdet är. Att det nu finns starka exploateringsintressen ska inte påverka. Vi behöver vara fullt klara med att marken som benämns Brage 8 utgör Renmarksesplanadens mittremsa. En planhandling som helt undanhåller denna avgörande aspekt håller inte måttet. Det kan ifrågasättas ifall planhandlingens fel kan vara så allvarligt att samrådet måste göras om. För det är uppenbart att medborgarna undanhållits så betydelsefull information om planförslaget att deras möjlighet att göra en välinformerad bedömning har påverkats.

Planförslagets påstående med antydning att det inte skulle vara något annat än en slump att markområdet inte är bebyggt är alltså helt grundlöst. Skälet till att föreningen detaljerat redogör för detta är för att kommunen valt att utelämna denna avgörande omständighet, för att istället ge en oriktig bild som försvårar möjligheten att detta värde beaktas i samråd och rättsliga prövningar.

Renmarksesplanaden som riksintressant värde

Eftersom Tyréns konsekvensbeskrivning rörande planförslagets påverkan på kulturmiljön utelämnar planområdets värde i sig själv, som den sista delen av Renmarksesplanaden, finns det skäl för föreningen att påtala detta.

Umeås historiska stadskärna utgör ett riksintresse för kulturmiljö (AC 10). Riksintressebeskrivningen antagen 2010, som gäller till dess att en ny antas av Riksantikvarieämbetet, är tydlig med att Umeås stadsstruktur från det sena 1800-talet, med dess esplanadsystem och öppningar i stadsrummet, utgör ett bärande värde för riksintresset. Under rubriken "Riksintresset i sammanfattning" anges att:

Riksintressets innebörd är den gamla staden Umeå och de karaktärsdrag som finns kvar från perioden från 1780-talet och fram till omkring 1940. Karaktärsdragen är:

- *Residensstadsprägel med förvaltnings-, utbildnings-, regementsbyggnader och miljöer med framträdande placeringar och som är väl synliga i stadsmiljön.*
- *Trästadskaraktär med trähus i en eller två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur.*
- *Offentliga byggnader i sten upp till tre våningar.*
- *Kvartersstruktur med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvartersmitten.*
- *Avstånd och luft mellan husen.*
- *Rutnätsplan med öppna platser, genomsiktighet i alla riktningar och kontakt med älven.*
- *Storgatan, historisk kommunikationsled och paradgata.*
- *Breda, avskiljande esplanader.*
- *Parker, björkalléer utmed gatorna samt trädgårdstomter Öst och Väst på stan.*
- *Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.*

Under rubriken "Riksintresset centrala Umeå" förklaras följande:

"De viktigaste beståndsdelarna är bebyggelse som är välbevarad, har kvar sin gamla karaktär och speglar Umeås utveckling specifikt, tillsammans med äldre stadsstrukturer och miljöer som stadsplanemönster, parker, grönstråk, öppna platser, esplanader, funktionscentra och äldre kommunikationsvägar." (s 6)

Att Renmarksesplanadens namn inte uttryckligt anges saknar relevans. Inget tvivel kan råda om att Renmarksesplanaden och den återstående delens inverkan på stadsmiljön är ett av de uttryck för riksintresset som avses, och som följaktligen också identifieras ha ett så högt bevarandevärde för den riksintressanta kulturmiljön att den ska bevaras. Det går

inte heller att hävda att de nu hotade resterna av Renmarksesplanaden inte skulle utgöra ett riksintressant värde för att detta endast är en del av den ursprungliga esplanaden. Att bevara denna kvarvarande del av den i övrigt försvunna esplanaden är just därför en nödvändighet för att Umeås historiska stadsstruktur ska kunna uppfattas även i framtiden. Varför detta är så viktigt, och grunderna för dessa värden som riksintressanta, förklaras än utförligare i riksantikvarieämbetets förra yttrande om planområdet 1989-07-03 (bilaga 1), då gällande detaljplan togs fram.

"1800-talets senare del är ett mycket expansivt skede i landets stadsutveckling. Få platser har så mycket att berätta om stadsbyggnadskonsten under denna tid som Umeå. Här finns det första exemplet i landet på den typ av finländskt inspirerad brandskyddsplan som efter 1874 års byggnadsstadga blir allennarådande; man kan i Umeå följa hur idéerna, inom ramen för denna "esplanadstadens grammatik", utvecklades från 1864 till sekelskiftet och även inverkade på det tidiga 1900-talets trädgårdsstad. Staden präglas av en helhetssyn där differentiering av gatorna, trädplantering och bebyggelsens placering, höjd och volym intimt hänger samman.

Om tankarna bakom 1864 års plan och den därmed sammanhängande byggnadsordningen från 1866 berättar fortfarande det differentierade gatunätet och de kvarvarande avsnitten av brandgatorna inom planområdet liksom den bevarade bebyggelsen från tiden före stadsbranden. Härmed hade ett system lagts fast som skulle komma att prägla Umeås fortsatta utveckling. Östra och Västra esplanaderna visar på att det som gällde i föregångsstaden Umeå, i och med att 1874 års byggnadsstadga upphöjts till norm för hela riket; möjligheterna att gå längre i tillämpning av de grundläggande idéerna hade därmed förbättrats. Det centrala stadsområdet, så som det återupbyggdes efter branden 1888, återgår i sina grunddrag på 1864 års plan men berättar samtidigt om stadsbyggnadskonstens fortsatta utveckling genom tvärgatornas större bredd, tillägg av ytterligare esplanader, parkstråk och planteringar samt betoningen av viktiga stadsrum och den ökade strävan efter monumentalitet.

[...]

För att riksintresset inte ska skadas krävs alltså att hänsyn tas till frågor som gatunätet, gatornas och stadsrummets utformning, planteringar, siktlinjer, stadens siluett, och stadens fasad mot olika stadsrum och mot vattnet, bebyggelsens volym och karaktär." (s 1-2)

Riksantikvarieämbetet lämnar inget tvivel om vilka stora värden som Umeås riksintressanta stadsmiljö skulle förlora om den öppna esplanadmiljö som utgör aktuellt planområde utplånas av bebyggelse. Ifall kommunen inte redan anser att planarbetet bör avbrytas, utan att först Riksantikvarieämbetet fått ge ett nytt utlåtande om det specifika planförslaget, så bör det efterfrågas. Istället för att invänta en rättslig prövning där Riksantikvarieämbetet som expertmyndighet får klargöra värdet av att bevara den sista resten av Umeås fjärde esplanad – ett riksintressant värde i riksintressets värdekärna.

Det är också tydligt att även om detta inte skulle vara ett riksintressant värde, och att ett utplånande inte skulle orsaka riksintresset påtaglig skada, så utgör Renmarksesplanadens kvarvarande del ett så högt kulturmiljövärde att ett utplånande skulle strida även mot annan lagstiftning som PBL:s hänsynskrav. Utan att behöva invänta ett expertutlåtande från Riksantikvarieämbetet är Umeå kommun lika kapabel som föreningen att konstatera

att det som ofrånkomligt skulle förstöras av planförslaget utgör ett riksintressant värde. Det är därför förvånande att planhandlingarna saknar en analys av miljöns värde och hur viktigt det är att värna detta historiska inslag som vittnar om stadens utveckling.



Stora skador på kulturmiljövärden

Planförslaget skulle orsaka allvarliga skador på Umeås kulturmiljövärden både på platsen och dess närhet, och genom sin storlek på hela omgivningen och uppfattningen av staden. Den omfattande negativa påverkan strider både mot riksintressets anspråk som värnas genom miljöbalken, som mot PBLs hänsynskrav för kulturmiljövärden. Dessa skador är, som framgått ovan, fler än vad Tyréns tar upp i sin utvärdering. (Konsekvensbeskrivning Kulturmiljö Komplettering FASTIGHETEN BRAGE 8, Umeå Kommun, SLUTVERSION 2024-02-07). Men då det som tas upp i sig konstateras vara så allvarligt att planförslagets

laglighet behöver prövas i ett framtida skede, kan vi börja med att återge deras redogörelse av påverkan. Även om den inte är komplett utan utelämnar i synnerhet en avgörande aspekt.

"Bedömningen är att ett storskaligt tillskott inom kvarteret Brage ytterligare kan förminska både Tullmagasinet och Hamnmagasinet visuella betydelse i stadslandskapet längs med älven. Det medför en risk att kvarvarande spår av läsbarheten av den historiska sjöfartsstaden till viss del försvagas.

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

Alla storskaliga byggnader utmed älven, inklusive ett nytillskott inom kvarteret Brage, blir även synliga från längre avstånd och på så vis påverkar ett större antal platser och objekt inom riksintresset. Begränsade delar av Centrumfyrkanten skuggas. Kvarteretsstrukturen med huvudbyggnader placerade mot gatorna och enklare, lägre byggnader placerade mot kvarteretsmitten påverkas däremot inte. Planförslaget innefattar kommersiella lokaler, vilket förstärker Storgatans historiska funktion som representationsgata och affärsstråk och bedöms ge positiva effekter för riksintresset.

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

Enligt tillämpad bedömningsmetodik i miljökonsekvensbeskrivningen innebär det att planförslaget ger måttliga till stora negativa konsekvenser. Länsstyrelsen gör den slutliga bedömningen huruvida det föreligger påtaglig skada."

Det är olyckligt att det i ett professionellt framtaget material som detta framförs uppenbara absurditeter som att kommersiella lokaler byggda på Renmarksplanens historiska mittremsa skulle vara positivt för riksintresset, eller att kvarteretsstrukturen inte påverkas då en exploatering av denna öppna mark skulle få platsen att framstå som en del av kvarteret Brage, istället för den esplanad som kommunen hittills velat bevara karaktären av. Sådana missvisande detaljer som får antas syfta till att mildra intrycket av den kritiska redogörelsen påverkar dock inte att föreningen i grunden delar Tyréns slutsatser om de negativa effekter som bidrar till att orsaka påtaglig skada. Det kan till och med vara så att detta projekt inte ensamt kullkastar riksintresset läsbarhet i stort. Men det är inte heller gränsen för när ett projekt är acceptabelt. Poängen som Riksantikvarieämbetets anvisning om bedömning av

påtaglig skada visar, är att något inte ska tillåtas bara för att skadan inte är så stor att den bedöms vara påtaglig. Påtaglig skada är bara den bortre gräns där länsstyrelsen är skyldig att ingripa. Alla skador, även måttliga, ska motverkas. Dessa kan även strida mot PBLs grundläggande lagstiftning. Det finns alltså inget som säger att det som inte bedöms utgöra påtaglig skada ska tillåtas. Lagstiftarnas intention är inte att fokus uteslutande ska ligga på var denna gräns går; utan på om ett förslag är positivt eller negativt för en plats med höga kulturmiljövärden, och hur det kan göras så bra som möjligt.

Att föreliggande planförslag är renodlat negativt är här odiskutabelt. Det finns inte en enda positiv effekt för Umeås riksintressanta kulturmiljö med detta planförslag om att tillåta ett 13 våningshus på Renmarksplanadens sista kvarvarande del som t o m föreslås att få ta en remsa av gatan så att avståndet till angränsande kvarter blir än mindre. Planförslaget känns i sin hänsynslöshet som en chansning om att ingen ska överklaga det. De "anpassningar" som anges, som att dra in höghusets nedersta våningar närmast Tullkammaren, för att från gatan öka sikten mot denna byggnadsminnesförklarade och avsett dominerande symbolbyggnad för riksintresset, samtidigt som det enorma nybygget ska få resa sig 10 våningar ovanför denna, framstår mer som ett skämt än något som skulle få någon som helst effekt.

Tyréns skriver följande i konsekvensbeskrivningen.

"ÅTGÄRDER För att minimera negativa effekter på riksintresset för kulturmiljövården inklusive byggnadsminnet Gamla tullmagasinet bör utformningen av en eventuellt kommande byggnad inom fastigheten Brage 8 sträva efter att siktlinjer mellan Storgatan och älven kan utvecklas och inte att begränsas ytterligare. Ur ett riksintresseperspektiv är det positivt att volymhöjden hålls nere. Även gångstråk mellan älven och riksintressemiljön bör bibehållas och/eller utvecklas. För att bevara och tillvarata de känsliga byggnaderna Gamla Tullmagasinet och Hamnmagasinet bör de även fortsättningsvis utgöra ett dominerande karaktärgivande inslag i stadsbilden utmed älven." (s 18)

De åtgärder som föreslås är inte bara otillräckliga utan helt oförmögna att hantera den synnerligen negativa inverkan på den riksintressanta kulturmiljön. Och då har den inte ens tagit upp något så avgörande som att planområdet utgörs av den sista resten av Renmarksplanaden.

Frånsett redan citerade avsnitt sammanfattar Tyréns i sin samlade MKB-bedömning (s 36), riksintressets för planförslaget relevanta anspråk i fyra punkter:

Uttryck för riksintresset är:

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

Två andra relevanta uttryck för riksintresset i sammanhanget är:

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

Planförslagets oförenlighet med de värden som ska styra miljöns förvaltning och utveckling kan knappast vara större. Denna slags negativa inverkan är något som denna värdekärna för riksintresset redan drabbats hårt av. Kulturmiljöexpertisen på KMV forum, som på länsstyrelsens uppdrag analyserat rådande tillstånd för riksintresset inom pågående översyn, har konstaterat att påtaglig skada redan har orsakats Umeås riksintressanta kulturmiljö. I "Riksintresseanalys av Umeå [AC 10] Utvärdering och förslag till revidering", presenterad 2021-04-09, summeras effekten av de omfattande exploateringar som skett i omgivningen. "Sammantaget bedöms skalförskjutningen inom centrala Umeå ha inneburit påtaglig skada på befintligt riksintresse."(s 26) Denna opartiska expertis anlitad av länsstyrelsen framhåller särskilt den sammantagna kumulativa inverkan av väldiga byggnadskomplex i en helt annan skala, som skadat stadens riksintressanta fasad mot älven. Eftersom det redan konstaterats att den berörda delen av riksintresset har påtagligt skadats, finns det inget utrymme för att tillåta denna ytterligare kraftigt negativa påverkan. Gränsen för vad riksintresset tål har nåtts. Av i stort sett samma skäl som tagits upp strider planförslaget även mot PBLs olika krav på hänsyn till kulturmiljövärden.

Vad innebär då allt detta? Planområdet kan inte bebyggas då det per definition behöver hållas öppet som en planterad grönyta. Att utradera denna rest av Renmarksplanen med att bebygga denna så att den uppfattas vara en del av kv Brage kan inte under några förutsättningar vara förenligt med riksintressets anspråk. Platsen behöver hållas öppen som en grönyta även i framtiden. Riksintressebeskrivningen är tydlig med att stadsplane- drag, esplanaderna, öppningarna i stadsrummet, m m, är bärande värden för riksintresset för kulturmiljövård. Planförslaget innebär att en del av detta bärande riksintressanta värde helt utplånas, på en dessutom synnerligen framträdande plats i en värdekärna. Sammantaget med de andra stora skador som planförslaget skulle orsaka riksintresset, som en pågående kumulativ påverkan med andra väldiga nybyggen som ytterligare förvärrar deras effekt, utgör detta påtaglig skada. Det kan inte råda något tvivel om det. Och som länsstyrelsen brukar upprepa:

"För varje beviljad åtgärd som inverkar negativt på riksintressets värden så minskar också utrymmet för ytterligare åtgärder med sådan negativ inverkan."

Att det skett andra projekt med än större negativ inverkan tidigare innebär inte att detta nu ska släppas fram; utan att det utrymme för olämpliga förändringar som funnits redan har förbrukats. Gränsen för vad som kan tillåtas har nåtts med de hänsynslösa exploateringar som drabbat omgivningen. Planarbetet behöver följaktligen avslutas.

Renmarksplanaden som parkmiljö

Utöver de hinder mot planförslaget som berörts ovan tillkommer även den befintliga parkmiljöns värde. Inte bara att denna öppna planterade yta vittnar om ett betydelsefullt steg i stadens utveckling, utan för allmänhetens rätt att nyttja parkmiljön. Eftersom det inte är lika uppenbart som övriga negativa effekter är det synd att det saknas i planhandlingarna. För risken är stor att de som vill sätta sig in i planförslaget missar detta skäl mot att exploatera platsen.

I samband med projekteringen av Väven föreslog fastighetsägaren att ett kulturhistoriskt värdefullt trähus som var del av den riksintressanta miljön som behövde rivas bort, kunde flyttas till denna parkmark. Planavdelningen tog då fram en skrivelse om varför det var omöjligt att placera en byggnad i den parkmiljö som utgör aktuellt planområde. Föreningen delar de bedömningar som kommunen 2012-09-28 ger i sitt välformulerade utlåtande om varför platsen inte kan bebyggas (se bilaga 2). Här återges ett avsnitt:

"Byggnadsnämnden beslöt 2011-09-28 (BN §176) att påbörja planläggning av den del av fastigheten Brage 7 som utgörs av den södra delen av Renmarksplanaden. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen var att skapa planmässiga förutsättningar för bevarande av den träbyggnad som i samband med projektet Kulturväven flyttats från kv. Heimdal.

I den process som sedan pågått har förutsättningarna för placering av byggnaden inom denna del av esplanaden utretts. Olika placeringar har prövats, vid Strandgatan och centralt i området. De studier av tillgängligt utrymme och stadsbild som gjorts har visat stora svårigheter med placeringen av träbyggnaden: det tillgängliga utrymmet är alltför begränsat, trähuset hamnar alltför nära andra byggnader...

Utöver dessa fysiska problem finns också frågeställningen om lämpligheten i att nyttja allmänt tillgänglig kvartersmark till ett enskilt ändamål, ett ändamål som skulle innebära ianspråktagande och bebyggande av centralt belägen parkmark.

Närheten till Tullkammaren innebär också risk för att märkesbyggnaden, som också är klassad som byggnadsminne, påverkas negativt. I beslutet om byggnadsminne påtalas behovet att skydda Tullkammarens särart och monumentala prägel.

Ett tekniskt frågetecken är lämpligheten att permanent överbygga den kulverterade Renmarksbäcken.

Sammanfattningsvis menar Detaljplanering att det inte är lämpligt att placera trähuset från kv. Heimdal i Renmarksplanaden och föreslår därför byggnadsnämnden att avbryta planprocessen."

Umeå kommun har rätt i allt den skriver. Mittremsan av den i övrigt försvunna Renmarksplanaden kan inte bebyggas. Den måste hållas fri från bebyggelse för att detta viktiga inslag i Umeå stads historia och stadsmiljö ska finnas kvar och stadens utveckling kunna

uppfattas. Och även allmänhetens rätt att kunna nyttja dagens parkmiljö måste naturligtvis respekteras.

Byggnadsnämnden beslutade 2012-10-18, i enlighet med planavdelningens förslag, att stoppa planprocessen för att flytta det kulturhistoriskt värdefulla huset dit för att detta skulle få så negativa effekter. Klart var att det inte var lämpligt att placera ett hus i den parkmiljö som utgör Renmarksplanadens mittremsa. I det avseendet var kommunens beslut helt rätt. Föreningen ifrågasatte aldrig detta då vi var fullt medvetna om att platsen behövde vara fri från bebyggelse för dess historiska värde och för vad den öppna planterade ytan berättar för oss idag och för framtida generationer.

Det väckte därför förvåning att byggnadsnämnden bara 2 år och 7 månader efter att de stoppat planerna på att placera det mindre trähuset på en del av parkytan, beslöt att inleda en planprocess för att möjliggöra ett 13-våningshus över hela på platsen. Eftersom det var i stort sett samma ledamöter kan man undra vad som fått dem att överge sin tidigare insikt om vikten att värna miljös värde för ett totalt motsatt förslag. Denna plötsliga omvändelse kan inte baseras på någon faktisk grund om hur kommunen enligt lag ska förhålla sig till miljövärden. Alla de allvariga nackdelar som skulle orsakas av att detaljplanen ändras för att placera ett mindre trähus på parkytan måste bli många gånger värre av att placera ett 13-våningshus över hela. Så ingen tvekan kan alltså råda om att platsen inte kan bebyggas även av detta skäl. För kommunens välinsatta invändningar är förstas lika giltiga idag, då inget har förändrats sedan detta tydliga utdömande av att bebygga platsen gjordes av planavdelningen.

Föreningen åberopar samtliga angivna skäl till varför planområdet inte kan bebyggas som anges i utlåtandet från 2012-09-28. Föreningen ställer sig också frågande till varför dessa hinder mot planförslaget utelämnats ur planhandlingarna. Att ignorera ett avgörande skäl mot att exploatera parkmiljön med bebyggelse kan inte ursäktas som ett obetydligt misstag då det i praktiken medför att platsens värde som en del av Renmarksplanaden osynliggörs. Det är oacceptabelt och strider mot PBLs grundläggande intention att planarbetet och därmed utformningen av vår gemensamma byggda miljö; ska förankras och ges legitimitet hos allmänheten genom att möjliggöra delaktighet och inflytande. Det förutsätter att medborgarna ges korrekt och fullständig information.

Den bild som nu ges om att det går att bebygga hela platsen med ett 13-våningshus, baseras inte på objektiva bedömningar av faktiska omständigheter och de lagar som ska styra planarbetet. Det är en ren beställningsprodukt. Den sanna bedömningen av hur bebyggelse skulle påverka platsen framgår av planavdelningens skrivelse från 2012 då de inte var under tryck från fastighetsägaren och politiker om att frisera verkligheten. För att till varje pris få denna mark att framstå byggbar. Men det är den inte. Den parkmiljö som utgör den historiska mittremsan av den i övrigt försvunna Renmarksplanaden måste bevaras. Däremot finns det en stor potential att utveckla området på annat sätt än med bebyggelse.

Utveckla och stärka platsens värde

Föreningen vill ta tillfället i akt att påpeka att även om dagens parkmiljö har sitt största värde i att den åskådliggör ett viktigt historiskt steg i stadens utveckling, så hindrar inget att parkmiljön kan förbättras för människors vistelse. Idag hörs från exploateringsförespråkare att parkmiljön inte skulle nyttjas av människor. Och att det finns inget som får människor att vilja vistas på platsen. Utformningens syfte är att platsen ska utgöra en passage mellan Storgatan och älvstråket, något som föranledde den bitvisa omgestaltning som skedde inom stadsutvecklingsprojektet "Staden mellan broarna". Man kan ha synpunkter på lämpligheten i en del inslag. Trapporna och den centrala gången är förstuds ett utmärkt tillskott som välkomnar människor nerifrån strandpromenaden. Men varför blockeras och döljs den av en skärm av hög växtlighet uppifrån Storgatan? Det finns stor potential att förbättra möjligheten för Renmarksplanadens mittremsa att fungera som den gröna passage ner till älven från Renmarkstorget och området väster om det, som var avsikten då markområdet såldes för att utvecklas. Trots en rad lättåtgärdade brister i utformningen fungerar parkområdet för detta syfte.



Den rådande grundtanken att parkmiljön främst ska utgöra en passage innebär att det inte finns så mycket innehåll som motiverar en långvarig vistelse. Men det är ju ett avsiktligt beslut som kan ändras. Parkområdet kan ges mer innehåll för att utvecklas för medborgarnas användning. Det viktiga är att bevara esplanadens karaktär med björkplanteringar längs båda långsidorna. Vad som går att göra i övrigt vad gäller planteringar och byggda inslag är rätt flexibelt. Det hade t ex varit både möjligt och motiverat att kunna skapa en mindre lekplats för barn. Detta är en stor brist i området och denna soliga och lättåtkomliga plats hade säkert uppskattats av såväl boende i omgivningen som hotellbesökare. För att nämna ett exempel på möjligheter som finns. Om parken behålls och istället omgestaltas kan riksintresset även stärkas.

Ifall det är så att Balticgruppen inte längre anser sig behöva eller vilja utveckla parkmiljön angränsande Plaza, som var orsaken till att Umeå kommun sålde marken till dem 2005, vore det lämpligt att kommunen köper tillbaka och utvecklar parkmiljön själv. För den kan bli en ännu större tillgång till stadsmiljön än vad den är idag.



Renmarksesplanadens mittremsa i ett av Umeås mest centrala och exklusiva lägen mellan Storgatan och Strandvägen, med utsikt över älven, får betecknas som ett mycket attraktivt markområde. Man kan undra om det var en bra affär att kommunen för parkändamål sålde den allmänna mark den ägt i århundraden för bara 500 000 kr, då markanvändningen så snabbt hävdades möjlig att ändra så att platsen kan bebyggas med ett 13-våningshus? Bäst vore att kommunen inte bara avbryter planarbetet, utan att de köper tillbaka området. För det är uppenbart att Balticgruppen inte har någon ambition att utveckla parkmiljöns värde för medborgarna. Umeå kommun kan efter att ha köpt tillbaka Renmarksesplanadens mittremsa utveckla dess värde mycket bättre själv. Det är synd att det inte skedde i kommunens regi redan från början.

Föreningen vill passa på att lämna några konkreta förslag om detta.

Buskpartierna som tenderar att väljas för att de är tåliga inslag som inte kräver nämnvärda arbetsinsatser, bör i så stor utsträckning som möjligt ersättas med vanlig gräsmatta som möjliggör för sommarglada människor att slå sig ner för en fikastund med utsikt över älven. Planteringen med buskar som nu sträcker sig fram till Tullkammaren bör ersättas med en återskapad trottoar och vägyta då magasinet utformades för att fylla hela kvarterets längd. Intrycket av växtlighet fram till fasaden strider både mot byggnadstypens praktiska karaktär, och försvagar möjligheten att uppfatta den historiska kvarters- och gatustrukturen. Att återskapa den östra körbanan och trottoaren mot Brages ursprungliga kvartersgräns upp till brandgatan genom kvarteret, som utgörs av en bevarad del av Sjögatan från 1700-talet, skulle göra mycket för att stärka området kulturmiljövärde. Dels skulle byggnadsminnet

återfå sin ursprungliga kontext med en trottoar och väg även längs den västra fasaden, dels skulle området nerifrån Strandgatan tydligare framstå som en esplanad. Föreningen vill understryka att båda dessa positiva effekter kan uppnås trots att den östra körbanan inte kan fortsätta ända upp till Storgatan då den delvis bebyggs med Plazas vinterträdgård och arkad. Att inte hela körbanan kan återställas är alltså inte skäl att inte återställa den del som med gott resultat kan förverkligas. Samtliga här nämnda åtgärder vore motiverade för att stärka de riksintressanta värdena.



Pelarasparna är olämpliga och bör samtliga tas bort då björk är det traditionella trädet för Umeås esplanader. Två nya björkrader med likåldriga träd bör planteras i ursprungligt läge i ytterkanten av den historiska mittremsans långsidor, så som angavs med gällande detaljplan att karaktären av esplanad skulle behållas. Den nuvarande ensamma björkraden från 1990-talet bör tas bort då den getts ett felaktigt läge långt in på mittremsan, vilket förutom att det gör markytan svårnyttjad, försvagar esplanadens historiska intryck.

Föreningen Byggnadskultur Umeå

Lennart Frostesjö

Ordförande

Eftersom det kan dröja flera år mellan ett yttrande och kommunens antagande så är det inte säkert att en ledamot som anger sin postadress som kontaktväg finns kvar i styrelsen när beslutet ska meddelas. Därför skulle föreningen uppskatta om Umeå kommun kan underrätta oss genom vår officiella epost byggnadskulturumea@telia.com. Eller till den adress som då framgår på föreningens hemsida. [Kontakt – Föreningen Byggnadskultur i Umeå \(byggnadskulturumea.se\)](http://byggnadskulturumea.se)

RIKSANTIKVARIÉÄMBETET och
STATENS HISTORISKA MUSEER
Kulturmiljöavdelningen
1:e antikvarie Nils Ahlberg

Datum
1989-08-14

Beteckning
4460/89

Ert datum
1989-07-03

Er beteckning
2000-167-89

Länsstyrelsen i Västerbottens län
901 86 UMEÅ

Ang. förslag till detaljplan för kvarteret Brage i centrala Umeå,
Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat den 16 juni 1989.

Med anledning av förslag till ändring av stadsplanen för kv
Brage har länsstyrelsen begärt synpunkter från riksantikvarie-
ämbetet (RAÄ).

I RAÄ:s beslut 1987-11-05 med stöd av naturresurslagen har
Umeå ("Delar av Umeå centrum") utpekats som område med
kulturvärden av riksintresse. Redan i den fysiska riks-
planeringen på 1970-talet bedömdes Umeå som riksintressant.

Under 1988 och 1989 har RAÄ deltagit i länsantikvariens
arbete med att precisera och beskriva riksintressets innebörd.

Riksintresset Umeå

1800-talets senare del är ett mycket expansivt skede i landets
stadsutveckling. Få platser har så mycket att berätta om stads-
byggnadskonsten under denna tid som Umeå. Här finns det
första exemplet i landet på den typ av finländskt inspirerad
brandskyddsplan som efter 1874 års byggnadsstadga blir allena-
rådande; man kan i Umeå följa hur idéerna, inom ramen för
denna "esplanadstadens grammatik", utvecklades från 1864 till
sekelskiftet och även inverkade på det tidiga 1900-talets träd-
gårdsstad. Staden präglas av en helhetssyn där differentiering
av gatorna, trädplantering och bebyggelsens placering, höjd och
volym intimt hänger samman.

Om tankarna bakom 1864 års plan och den därmed samman-
hängande byggnadsordningen från 1866 berättar fortfarande det
differentierade gatunätet och de kvarvarande avsnitten av
brandgatorna inom planområdet liksom den bevarade bebyggelsen
från tiden före stadsbranden. Härmed hade ett system lagts fast
som skulle komma att prägla Umeås fortsatta utveckling. Östra
och Västra esplanaderna visar på att det som gällde i före-

Postadress
Box 5405
114 84 STOCKHOLM

Gatuadress
Storgatan 41

Telefon
08-7839000

Postgiro
59994-4

Telegramadress
Riksantikvarie

gångsstaden Umeå, i och med 1874 års byggnadsstadga upphöjts till norm för hela riket; möjligheterna att gå längre i tillämpning av de grundläggande idéerna hade därmed förbättrats. Det centrala stadsområdet, så som det återupbyggdes efter branden 1888, återgår i sina grunddrag på 1864 års plan men berättar samtidigt om stadsbyggnadskonstens fortsatta utveckling genom tvärgatornas större bredd, tillägg av ytterligare esplanader, parkstråk och planteringar samt betoningen av viktiga stadsrum och den ökade strävan efter monumentalitet i stadsbilden. Utvidgningen mot norr 1898 och stjärnplatsen framför järnvägen visar på idémässiga kontakter med internationellt stadsbyggande av ett slag som är mycket ovanligt i landet.

Av den äldre bebyggelsen finns fortfarande byggnader och sammanhållna miljöer kvar som ger oss en uppfattning om den gamla stadens utseende, människornas levnadsförhållanden och de rådande idealen i stadsbyggandet. Under de senaste decennierna har visserligen mycket rivits men nytillskotten har underordnat sig helheten i en sådan utsträckning att inte upplevelsen av stadens historiska dimension hindras. Thulehuset från 1950-talet, som ändå är placerat vid centrumfyrcantens yttergräns och är mer blygsamt i skala och volym än det föreslagna hotellet, känns dock fortfarande som ett främmande inslag.

I 1800-talets stadsbyggande var enhetlighet, symmetri och regularitet grundläggande värden. Träbyggandet, som dominerade långt in på 1940-talet, har givit en relativt låg bebyggelse och en jämn stadssiluett. Bara några enstaka mer monumentala byggnader, som rådhuset och kyrkan, tilläts utmärka sig genom en större höjd. Mot de viktigaste stadsrummen och mot älven eftersträvades en representativ fasad. Anblicken av staden söderifrån, antingen man kom med båt eller via landsväg och färja, var mycket betydelsefull. Genom byggnadernas placering i tomtgränsen mot gatan skapades enhetliga, överskådliga gaturum där siktlinjen inte bröts av avvikande byggnader. Luftrum mellan byggnaderna var vanliga, med undantag för de mest centrala lägena. Detta tillsammans med de trädplanterade gatorna skapade en öppen och grönskande stadsbild med få motsvarigheter i landet.

För att riksintresset inte skall skadas krävs alltså att hänsyn tas till frågor som gatunätet, gatornas och stadsrummens utformning, planteringar, siktlinjer, stadens siluett och stadens fasad mot olika stadsrum och mot vattnet, bebyggelsens volym och karaktär.

Utgångspunkter för Umeås fortsatta utveckling

Den 1984 antagna översiktsplanen för centrala stan ger goda möjligheter att utveckla Umeå. Denna plan visar på en stor medvetenhet om Umeås speciella karaktär och vikten av att detta får ge ramen för framtida förändringar. Anblicken från södra älvsidan, fasaden mot vattnet, den låga bebyggelsen,

gatunätet och planteringarna framhävs särskilt. En alternativ utbyggnadsstrategi med höghus avvisas uttryckligen. Här har alltså regler givits för hur kulturmiljövärdena ska tas tillvara, såväl för den enskilde som för kommunen. För fastighetsägarna såväl som umebor i övrigt har alltså funnits klara begränsningar för vilka förändringar som kan accepteras men också garantier för att alla måste hålla sig inom dessa ramar.

Till skillnad från översiktsplanen grundas det nu aktuella detaljplaneförslaget inte på långsiktiga överväganden eller behovsanalyser. Initiativet kommer istället från en enskild fastighetsägare som vill exploatera sin centralt belägna tomt i största möjliga utsträckning. Projektet har därmed varit låst till läge och innehåll redan från början. Någon förutsättningslös utredning att lösa ett bestämt behov på ett ur alla synpunkter bästa sätt synes inte ha föregått planen. Andra lägen och alternativ vad gäller byggnadsutformningen har inte diskuterats och inte heller vad detta skulle betyda för tillgänglighet, trafik, parkering. Stadsbildafrågorna och avvikelserna från översiktsplanens intentioner avfärdas av planförfattaren med hänvisning till "det speciella ändamålet".

Planförslaget

Planen har tillkommit för att möjliggöra uppförandet av ett förstaklasshotell. Detta betraktas som en alldeles speciell byggnad som ska ges alla tänkbara fördelar i form av så centralt läge som möjligt, utsikt etc och som inte behöver anpassas till stadsbildens karaktär, utan tvärt om ska skilja ut sig som en solitär, synlig vida omkring. Följaktligen ska hotellet få en höghusdel på 15 våningar och delvis byggas ut över allmän platsmark.

Enligt RAÄ:s uppfattning avviker den bebyggelse som kan uppföras enligt planförslaget från det rådande bebyggelsemönstret på en rad punkter och skulle ha en mycket negativ inverkan på Umeås kulturvärden.

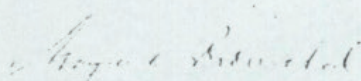
Framför allt genom sin höjd, men även genom volymen, skulle hotellet bryta sig ur stadsmiljön och på så vis förta upplevelsen av Umeås historiska dimension. Stadens siluett skulle kraftigt förändras. Detta skulle bli särskilt tydligt på avstånd, men även för den som befinner sig inom stadskärnan skulle hotellet komma att kraftigt dominera i stadsbilden. För all framtid skulle upplevelsen av staden radikalt förändras.

Hotellet skulle få en mycket central och därmed extra känslig placering i staden. Kvarteret Brage ligger bara ett kvarter från Rådhusparken och rådhuset och har endast ett smalt kvarter mellan sig och älven. På grannfastigheten ligger Tullkammaren som är byggnadsminne och vid Rådhusparken ytterligare ett par byggnadsminnen och ett flertal andra byggnader med stort kulturhistoriskt värde.

Sammanfattningsvis anser RAÄ att den aktuella detaljplanen inte tillgodoser riksintresset och förutsätter att länsstyrelsen prövar planen enligt 12 kap PBL om den skulle komma att antagas av kommunen.

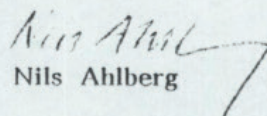
Beslut i detta ärende har fattats av riksantikvarie Margareta Biörnstad. I den slutlig handläggningen har deltagit överantikvarie Evald Gustafsson, avdelningscheferna Bengt O H Johansson och Christian Laine, t f avdelningschef Christian Meschke, byråchef Björn Lindquist samt förste antikvarie Nils Ahlberg, föredragande.

RIKSANTIKVARIÄMBETET OCH
STATENS HISTORISKA MUSEER



Margareta Biörnstad

∴



Nils Ahlberg

Kopia till:
Byggnadsnämnden i Umeå kommun
Kulturnämnden i Umeå kommun
Västerbottens läns museum
ATA
K

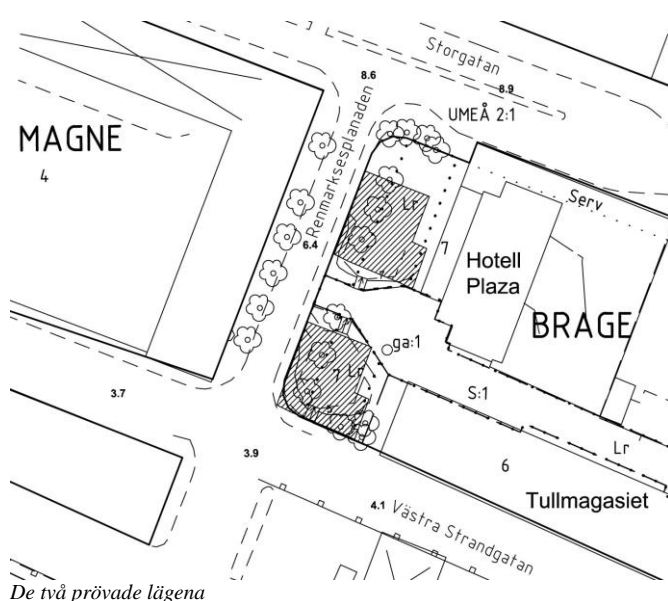
Detaljplan för del av fastigheten BRAGE 7 inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

Byggnadsnämnden föreslås besluta att avbryta detaljplaneprocessen

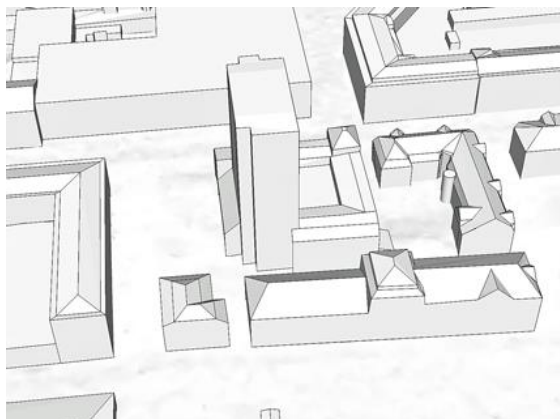
Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslöt 2011-09-28 (BN §176) att påbörja planläggning av den del av fastigheten Brage 7 som utgörs av den södra delen av Renmarksesplanaden. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen var att skapa planmässiga förutsättningar för bevarande av den träbyggnad som i samband med projektet Kulturväven flyttats från kv. Heimdal.

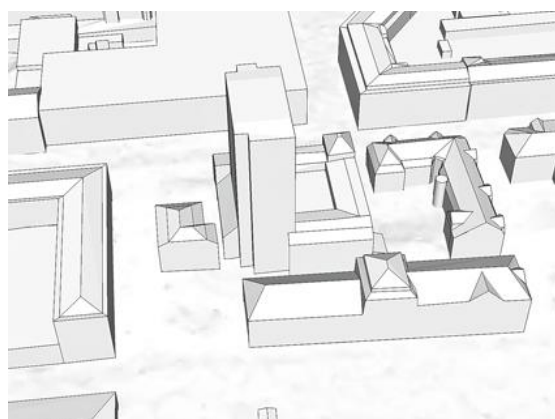
I den process som sedan pågått har förutsättningarna för placering av byggnaden inom denna del av esplanaden utretts. Olika placeringar har prövats, vid Strandgatan och centralt i området.



De studier av tillgängligt utrymme och stadsbild som gjorts har visat stora svårigheter med placeringen av träbyggnaden: det tillgängliga utrymmet är alltför begränsat, trähuset hamnar alltför nära andra byggnader. Möjligheten begränsas också av infarten till kvarteret (garage och sophämtning hotellet, angöring Tullkammaren mm).



Placering vid Strandgatan



Placering vid hotellet

Utöver dessa fysiska problem finns också frågeställningen om lämpligheten i att nyttja allmänt tillgänglig kvartersmark till ett enskilt ändamål, ett ändamål som skulle innebära ianspråktagande och bebyggande av centralt belägen parkmark.

Närheten till Tullkammaren innebär också risk för att märkesbyggnaden, som också är klassad som byggnadsminne, påverkas negativt. I beslutet om byggnadsminne påtalas behovet att skydda Tullkammarens särart och monumentala prägel.

Ett tekniskt frågetecken är lämpligheten att permanent överbygga den kulverterade Renmarksbäcken.

Sammanfattningsvis menar Detaljplanering att det inte är lämpligt att placera trähuset från kv. Heimdal i Renmarksplanaden och föreslår därför byggnadsnämnden att avbryta planprocessen.

Detaljplanering

Tomas Strömberg
Planchef

Patrik Forsberg
Planarkitekt

Protokoll med handlingar sänds till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning