

Mark – och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt

Klagande:

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå
894002-7934
c/o Podiet Skattekonsulter KB
Magasinsgatan 7, 3 tr
903 27 Umeå

Motpart:

Umeå kommun

Överklagat beslut:

Länsstyrelsens i Västerbottens län beslut
2012-11-22 att ogilla föreningens besvär över
Umeå kommuns beslut att anta ny detaljplan för
fastigheten Ran 7

Länsstyrelsens ärendebeteckning: 403-8629-2012

YRKANDE

Föreningen för byggnadskultur i Umeå (nedan kallad Föreningen) yrkar att Mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, måtte undanröja den antagna detaljplanen för fastigheten Ran 7 i Umeå kommun.

SKÄL

Föreningen anser att ett genomförande av detaljplanen skulle medföra en påtaglig skada, på område av riksintresse för kulturmiljövården, som inte kan godtas med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 6 § miljöbalken.

Föreningen åberopar vad vi har anfört i vår besvärsskrivelse till länsstyrelsen och vill härutöver tillägga följande.

Kvarteret Ran är beläget centralt inom området av riksintresse för kulturmiljövården, Umeå (AC 10), som omfattar större delen av Umeås stadskärna. Fastigheten Ran 7 ligger i en av värdekärnor som länsstyrelsen identifierat (*Storgatsmiljön genom centrum*) och i direkt anslutning till en annan identifierad värdekärna; *Stadens fasad mot älven*. Mitt emot fastigheten, på andra sidan Storgatan, ligger byggnadsminnet gamla Telegrafan/Riksbanken som är skyddat enligt kulturminneslagen. I nära anslutning till fastigheten ligger ytterligare en av de värdekärnor som länsstyrelsen har identifierat i sin reviderade riksintressebeskrivning; *Kyrkan, parken och läroverket*. Se bifogat utdrag, bilaga 1.

Både Riksantikvarieämbetet och Boverket har nyligen, i anledning av ett överklagat planärende till Regeringen, haft anledning yttra sig över riksintresset Umeå (AC 10). Kopior av Riksantikvarieämbetets och Boverkets yttranden och Regeringens beslut angående kvarteret Thor bifogas denna skrivelse; se bilagorna 2 - 4.

Riksantikvarieämbetet anför i sagda yttrande följande angående värdekärnan Storgatsmiljön genom centrum:

"Storgatan är den främsta historiska kommunikationsleden i staden. Här inryms mycket av det som utgör uttryck för riksintresset. Mycket av centrala Umeås värdefulla bebyggelse återfinns längs Storgatsstråket genom centrum. Här finns handelsgårdar, monumentala symbolbyggnader och förnäma bostadshus med tydligt koppling till Storgatans status som den viktigaste gatan i Umeå. Flera av byggnaderna har ett ståndsmässigt yttre och är två till tre våningar höga. Till höjd och volym är de jämbördiga och underordnar sig såväl Rådhuset som stadskyrkans torn. Detta är enligt länsstyrelsens precisering av riksintressebeskrivningen ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön centrala Umeå. Riksantikvarieämbetet delar i alla delar länsstyrelsens bedömning avseende miljöns kulturvården."

Exakt samma resonemang kan naturligtvis föras om kvarteret Ran som ligger snett bredvid kvarteret Thor; den gamla läkarvillan på fastigheten Ran 7 (som nu fungerar som entrébyggnad till Hotell Uman) är ju till yttermera visso direkt en del av värdekärnan Storgatsmiljön genom centrum.

I fördjupningen av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna uttalas att byggnader och miljöer som ingår i riksintressets värdekärnor skall vårdas och utvecklas i samråd med länsstyrelsen och i enlighet med gällande skydd i miljöbalk och kulturminneslag (se bifogat utdrag, bilaga 5). Den planerade tillbyggnaden på fastigheten Ran 7 kommer genom sin höjd, volym och utformning (precis som det planerade hotellbygget på kvarteret Thor) att reducerade kringliggande byggnader och helt ändra karaktären på denna del av Storgatsmiljön med kringliggande kvarter. De slutsatser som Riksantikvarieämbetet och Boverket drar i sina yttranden angående fastigheten Thor 3 (och Regeringen i sitt beslut i samma ärende), se bilagorna 2 - 4, kan m a o direkt appliceras också på detta ärende angående grann-fastigheten Ran 7.

En aspekt som Riksantikvarieämbetet berört i sitt yttrande angående detaljplanen för Thor 3, som också har relevans i detta ärende, är påpekandet att befintliga och större delen av planerade/beslutade höga byggnader i staden har sina lägen väster om Rådhusplanaden. I följd härav framstår det som än mera olämpligt att placera höga och dominerande byggnader öster om Rådhusplanaden; t ex på fastigheterna Thor 3 och Ran 7. Eller som Riksantikvarieämbetet uttrycker det:

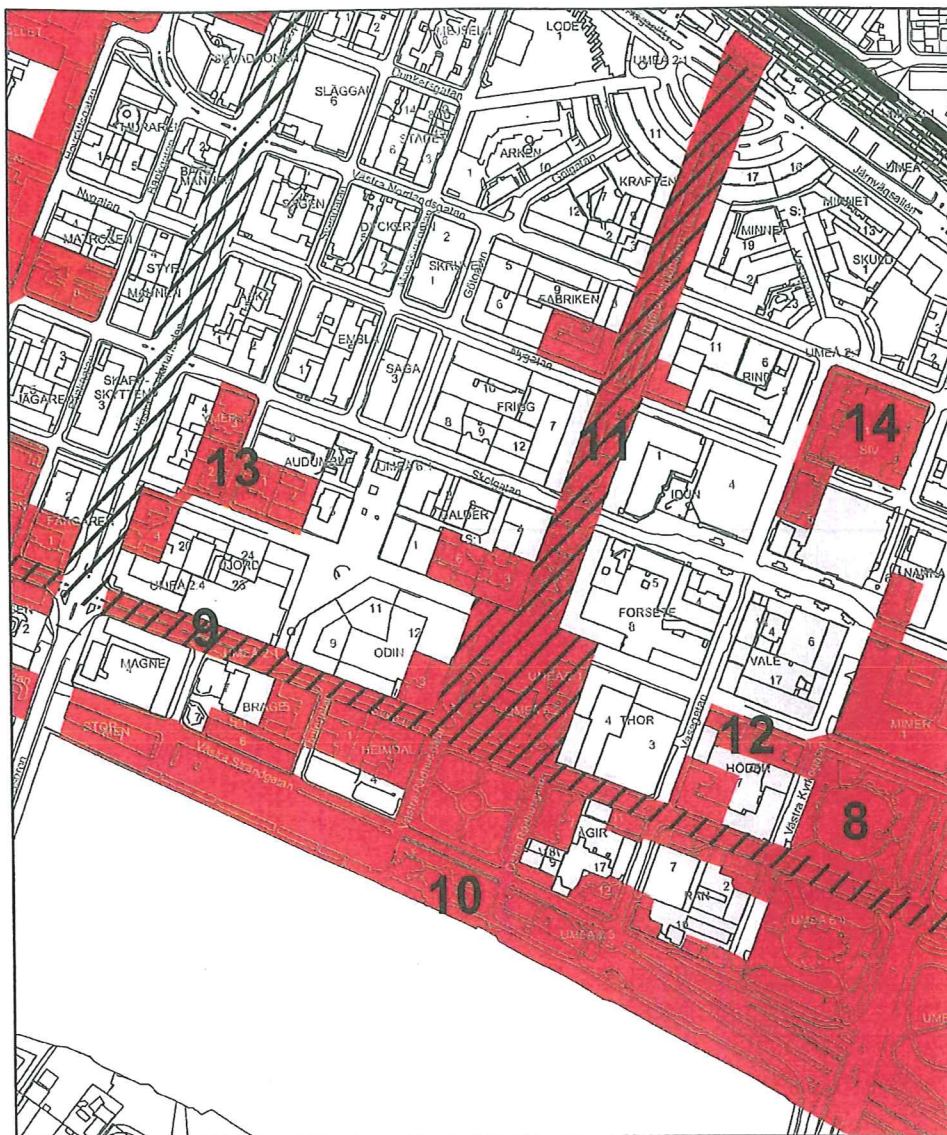
"När en karaktärsomvandling nu sker och en rad högre byggnader läggs till den äldre och lägre stadsbilden bör större restriktivitet råda i de områden som ännu tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre bebyggelse, dels i form av de karaktäristiska trähusen i en eller två våningar, dels monumentala byggnader med starka symbolvärden och en höjd på upp till tre våningar."

Detta sistnämnda är också något som Regeringen trycker hårt på i sitt beslut 2012-10-25 med formuleringen: *"I likhet med Riksantikvarieämbetet anser regeringen att större restriktivitet bör råda vid uppförandet av högre byggnader i områden som tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad låg bebyggelse."*

Föreningen för Byggnadskultur i Umeå

Iréne Gustafson
ordförande

Göran Öberg
styrelseledamot



Förklaring till kartan:

Streckad linje markerar riksintresseområdets avgränsning.

Numreringen hänvisar till de särskilda värdebeskrivningarna.

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

Grå och vita markeringar inom avgränsningen är områden med värdefulla stadsplanedrag.

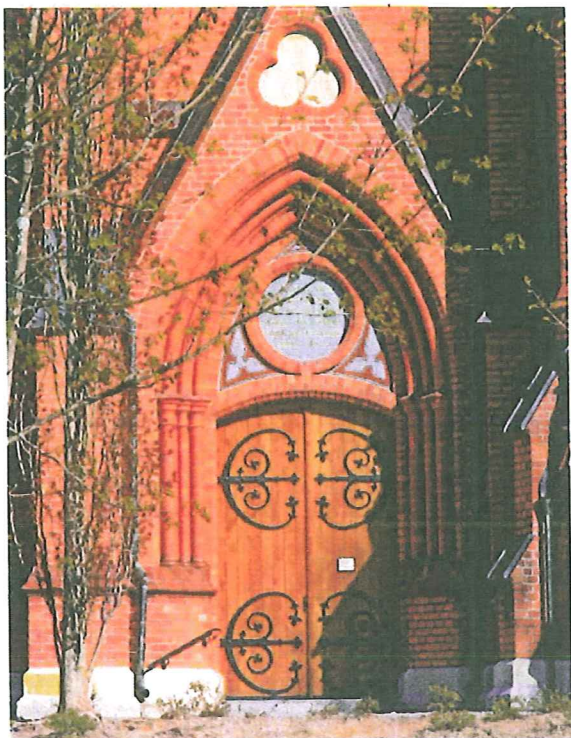
Skraffering markerar kommunikationsstråk som är särskilt representativa för riksintresset.

CENTRUM

8. KYRKAN, PARKEN OCH LÄROVERKET

Efter stadsbranden 1888 fick det gröonstråk som sträckte sig från residenset till kyrkan en förlängning från kyrkan och norrut. Det gamla Kyrkotorget utvidgades nu och fick namnet Skolparken (nuvarande Vänortsparken). Namnet var kopplat både till tidigare belägna och till planerade läroverksbyggnader i området. Platsen är historisk i allra högsta grad. Det var på Kyrkotorget general von Döbeln höll sitt avskedstal till de uppställda finska trupperna efter 1808-09 års krig. Efter detta upphörde riksgemenskapen och Sverige fick en ny konstitution och en ny kungadynasti.

Stadskyrkan är byggd 1892-94 på samma plats som de tidigare stadskyrkorna alltid legat. Den nya kyrkan byggdes i tegel, till skillnad från den tidigare träkyrkan. Den uppfördes i likhet med de samtida kyrkorna i Sundsvall och Luleå i nygotisk stil, vilket var i enlighet med den tidens smak och anvisningar. För att undvika att strandbrinken skulle ge vika under stenkyrkans tyngd byggdes den upp på en konstgjord kulle. I sam-



band med detta flyttades en del gravar som fanns på kyrkplatsen till västra kyrkogården vid gamla lasarettet och i området kring kyrkan anlades istället en park som i öster gränsade till Döbelns park.

I stråket från kyrkan och norrut, som alltid varit obebyggt, fanns i stadsplanen plats för en offentlig byggnad. Det blev ett nytt läroverk, Mimerskolan, som stod klart år 1900. Den är uppförd i tegel och har en högrest och storslagen utformning med tre spetsigt avslutade utskjutande partier i huvudfasaden och branta tak med dekorativa takkammar. För att markera parken, den offentliga platsen, och för att förstärka läroverksbyggnadens monumentalverkan och sambandet mellan två av stadens representativa byggnader är den fritt och synligt placerad med huvudfasaden vänd mot kyrkan och de två byggnadernas mittaxlar lagda i linje med varandra.

Läroverkets gymnastikhus är byggt på den dåvarande läroverkstomten norr om Skolgatan och hör intimt ihop med läroverket. Gymnastikhuset byggdes först och stod färdigt redan 1892 innan läroverket var klart. Resten av tomten blev inte bebyggd efter stadsbranden förrän det så kallade Gjallarhornet tillkom i sen tid.

Gymnastikhuset är byggt i sten med slätputsade fasader. Det upplevs i dag som rätt litet, men fasaden mot Skolgatan har en monumental utformning, med två kraftiga torn som inramar ett mittparti med tre pelarburna rundbågar. Stadsarkitekten Lindström gav gymnastikhuset drag av en romansk basilika. På sin tid ansågs gymnastikhuset så nyskapande och spektakulärt att fotografier av det ställdes ut vid världsutställningen i Chicago 1893.

9. STORGATSMILJÖN GENOM CENTRUM



Storgatan har alltid varit och är fortfarande ett av de viktigaste stråken genom staden. Här passerade Kustlandsvägen allt sedan staden grundades på 1600-talet. Med den första bron över älven 1863 blev Storgatan ännu mer ett affärsstråk. Mellan kyrkan och Renmarksplanen låg ett tjugotal större och mindre handelsgårdar.

Efter stadsbranden 1888 breddades Storgatan från 6 till 18 meter och det bestämdes att trähus fick byggas i högst två våningar och stenhus i tre våningar, vilket blev avgörande för stadens utseende. De gamla handelshusen var vid sekelskiftet 1900 ännu det samhällsbärande skiktet, men gick alltmer tillbaka. Bara fem handelsgårdar återuppfördes efter branden. Handelscentrum flyttades nu till Kungsgatan och det nya Rådhuset. Storgatan blev istället del av den offentliga miljön kring Rådhuset, med monumentala byggnader och några förnäma bostadshus.

Om Storgatans tid som handelscentrum minner den Reiniusska gården i kvarteret Heimdal. Det är den enda bevarade huvudbyggnaden till en handelsgård från 1800-talet i Umeå. Dess rikt dekorerade panel som ritats av Carl Fridolf Sandgren är ett mycket tydligt exempel på hur arkitekturdetaljer och utsmyckningar lånades från den samtida stenhusarkitekturen i större städer, vilken i sin tur influerats av den kontinentala arkitekturen. På detta sätt kom klassiska europeiska stilideal att omformas till Umeås träarkitektur, framför allt under 1890-talet.

I grannkvarteret Brage ligger en senare handelsgård från 1916, den Wiknerska gården. Den ritades av Erik Eriksson och är ett fint prov på hans

rika produktion från 1910-20-talen. Motivet med frontespis med bruten takform ovanför ett burspråk var ett av hans favoritmotiv som gör att man lätt känner igen hans verk.

I den miljö med offentliga byggnader som Storgatan fick efter stadsbranden är Rådhuset, Stora hotellet, Sparbanken (Swedbank) och nuvarande Handelsbanken de fyra mest monumentala. Alla är placerade i anslutning till den omsorgsfullt anlagda Rådhusparken. Fasaderna bildar representativa fonder som förstärker Rådhusparkens självklara roll som Umeås viktigaste grönyta. Alltsedan den anlades 1897 har umeborna spatserat och kopplat av i denna oas i hjärtat av staden.

Rådhuset tronar på andra sidan Storgatan i parkens översta del. På sidorna omfamnas parken av Stora hotellet och Handelsbanken, exponerade i sina hela längder. I hörnet mellan Rådhuset och Stora hotellet, dåtidens verkliga A-läge, står bankpalatset som uppfördes för Västerbottens läns sparbank.

Rådhuset stod klart 1892 och är uppfört i holländsk nyrenässans efter ritningar av stadsarkitekten Fredrik Olaus Lindström. Det förhöjda mittpartiet med krönande torn, trappstegsgavel och praktfullt inramat ur, ger byggnaden dess omisskännliga karaktär av rådhus. Huvudfasaden mot älven i söder har en värdig men samtidigt festlig karaktär, passande för ett rådhus som skulle innehålla lokaler för såväl stadens administration som rättsskipning och offentliga tjänster.

Sparbanken hade ursprungligen sin huvudentré mot Storgatan. Byggnaden uppfördes 1915-17 i handslaget tegel i tidstypisk mörkbrun ton. Med sin strama och enkla fasad och omsorg om detaljer utgör byggnaden ett framåtsyftande exempel från brytningstiden mellan nationalromantik och tjugotalsskandinavism. Bankhuset är ett av Umeås arkitektoniska huvudnummer och är ritat av Torben Grut som tillhörde den yppersta arkitekteliten i Sverige. Åren innan ritade han bland annat Stockholm stadion inför olympiaden.

Bankbyggnaden vid Rådhusparken, nuvarande Handelsbanken, uppfördes 1894 efter ritningar av Ernst Stenhammar. Han var en av de mer namnkunniga Stockholmsarkitekterna vid denna tid och tillhörde den generation arkitekter som strävade efter äkthet i materialen och efter fasadkompositioner som skulle återspegla byggnadens inre. Banken är utformad för att uttrycka trygghet och säkerhet och har därför fått drag av en försvarsanläggning. Med sin kraftiga bastion av sten och tornliknande trapphus av tegel påminner den om de svenska Vasaborgarna från 1500-talet.

Längre österut finns ytterligare en offentlig byggnad, gamla riksbanken med post och telegraf. Den uppfördes 1900-1902 efter ritningar av F. O. Lindström, som vid den tiden var tillbaka i Stockholm med framför allt Riksbanken och Telegrafverket som uppdragsgivare. Lindström gav byggnaden värdiga drag av florentinsk ungrenässans, vilket var typiskt för banker under 1800-talets slut och avsåg att föra tankarna till 1400-talets Florens där bankväsendet uppstod. I sin fasadkomposition var banken alltså traditionell, men i sin materialverkan med naket rött tegel anslöt den till det modernare kravet på äkthet i byggnadsmaterialen. Och i det eleganta smidet över riksbankens entré gör den nya tidens sirliga jugendstil entré i Umeå.

I kvarteret Ägir, snett emot, ligger gamla apoteket, ett av få privata stenhus som byggdes efter branden och det enda kvarvarande exemplet i Umeå på den rika putsarkitektur som var på modet för hyreshus och större bostadshus under 1800-talets senare del. Längre österut i kvarteret Ran ligger ytterligare två förnämare bostadshus, provinsialläkarvillan från





1929 med drag av klassicistisk herrgårdsarkitektur, och ett hyreshus i kvardröjande jugendstil från 1924. Särskilt det senare är välbevarat och utgör ett av de finaste exemplen på 1920-talets hyreshus i Umeå.

Sammanfattningsvis utgörs den värdefulla bebyggelsen längs Storgatan genom centrum av handelsgårdar, offentliga byggnader och förnämare bostadshus, med tydlig koppling till Storgatans status som den viktigaste gatan i Umeå. Flertalet av byggnaderna är skyddade som byggnadsminnen eller genom q-märkning i detaljplan. Byggnaderna har ett ståndsmässigt yttre och är två till tre våningar höga. Till höjd och volym är de jämbördiga och underordnar sig endast stadskyrkans torn i öster. Detta är ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön centrala Umeå.

10. STADENS FASAD MOT ÄLVEN

Innan järnvägen kom till Umeå var älven den naturliga kommunikationsleden till staden för längre resor. Vid stranden låg sedan äldsta tid ett gytter av sjöbodar och magasin för handelsmännens varor. Allt detta sopades undan i stadsbranden 1888. I den nya planen ville man göra stadens fasad mot älven mer representativ. Därför drog man en strandgata närmast kajen och placerade byggnaderna utmed denna så att deras huvudfasader vette mot älven. Flera av byggnaderna fick ett och samma sockelmateriäl, nämligen grovhuggen granit. Även muren vid Stora hotellets terrass byggdes i samma materiäl.

De många enskilda handelsmagasinen från tiden före branden ersattes 1901 av en enda bolagsägd magasinsbyggnad i sten – ett gott exempel på det sena 1800-talets förkärlek för monumentala anläggningar och idag en symbol för den forna sjöfartsstaden Umeå. Magasinet inrymde även lokaler för tullkammaren.



Så sent som 1947 var fortfarande hamnverksamheten så livaktig och omfattande att staden behövde fler lokaler för den. Hamnmagasinet som då ritades av stadsarkitekten Kjell Wretling understryker den långa sjöfartstraditionen. Dess värdiga klassiska formspråk och röda tegelfasader ansluter mycket väl till det gamla tullmagasinet och de övriga offentliga tegelbyggnaderna vid älven. Hamnmagasinet och tullmagasinet är betydelsefulla komponenter i upplevelsen och förståelsen av Umeås kajområde.

När Stora hotellet uppfördes 1894 – två år innan järnvägen kommit till staden – fick det ett optimalt läge för resande, mellan de två viktigaste transportstråken Storgatan och älven. Att byggherren var Umeå sjömanshus, en slags fackförening och försäkringskassa för sjöfolket, kan också vara en del av förklaringen till placeringen vid älven. Den största delen av byggnaden upptogs inte av rum för resande utan av lokaler för sjömanshuset och nöjeslokaler. Hotellet blev snabbt det dominerande nöjescentrumet och platsen för stadens officiella högtidligheter.

Den närmast explosionsartade framväxten av stadshotell i Sverige runt sekelskiftet 1900 förklaras delvis av järnvägens utbyggnad och ökat resande, men en väl så viktig förklaring var även det framväxande borgerskapets nya umgängesvanor och krav på en mer ståndsmässig ram för det offentliga livet. Stora hotellets centrala läge i staden och utmärkande kontrastrika färgbehandling ger byggnaden stor betydelse för stadsbilden och stadens fasad mot älven. Trots tillbyggnader och inre ombyggnader är

hotellet fortfarande välbevarat utvändigt. Det är ett tydligt uttryck för den expansion och de förändrade sociala mönster som påverkade sekelskiftets Umeå.

På andra sidan Rådhusparken i kvarteret Ägir finns ytterligare en karaktärsbyggnad för Umeå, gamla elverket. Det uppfördes 1892 och innehöll stadens första elektricitetsverk som drevs av ånga. Eftersom elverket skulle försörja gatlyktorna i centrala staden valdes en så central placering som möjligt. Driften var igång till 1899 då Klabböle vattenkraftstation invigdes. Fram till 1917 inrymde elverket i Umeå även stadens brandkår, som använde tornet för att torka våta tygslangar. Elverkets medeltida rundbågestil var typisk för byggnader med "industriellt ändamål" vid den här tiden, och det höga krenelerade hörntornet har blivit ett karaktäristiskt blickfång i stadsbilden.

Mellan elverket och kyrkan ligger en rad förnämare bostadshus. Aschanska villan ritades av Ragnar Östberg som vid denna tid var flitigt anlitad för finare villor i Stockholm och även hade ritat Scharinska villan ett par år tidigare. Senare skulle han räknas till en av de mest betydelsefulla inom den svenska arkitekturhistorien, med Stockholms stadshus som huvudnummer. Aschanska villan uppfördes 1906 för överste Wilhelm Aschan, chef vid Dragonregementet.

Grannhuset på andra sidan Vasagatan ritades 1897 av Sigge Cronstedt, också det en Stockholmsarkitekt. Det kom tidigt att bebos av en annan hög officer, överste Nestor Aspgren, chef vid Västerbottens regemente. Med regementenas och officerskårernas ankomst fick Umeå ett livligare societetsliv som mer liknade huvudstadens där det småborgerliga gemytet ersattes av formella mottagningar och överdåd. I överste Aschans hem fick stadens societet sitt centrum.

Längre österut ligger stadens första varmbadhus från 1894, med badinrättning, dusch och bastu i källarvåningen och bostadsvåning ovanför. Vid denna tid hade allmänheten små möjligheter att bada. Utöver en balja i köket fanns ett kallbadhus i älven och detta varmbadhus vid Västra Strandgatan.

En av de ivrigaste tillskyndarna för att staden skulle bygga en allmän badinrättning var den mångåriga borgmästaren Albin Ahlstrand. Han bodde i den palatsliknande tegelvillan intill, byggd av överblivet tegel från kyrkan 1892. Huset kallas borgmästarvillan och framstår med sitt krenelerade trapphustorn, trappstegsgavlar och många detaljrika dekorationer som ett litet slott.

De representativa offentliga byggnaderna i tegel och de förnäma bostadshusen huvudsakligen i trä berättar tydligt att Västra Strandgatan var en av Umeås mest exklusiva bostadsadresser efter branden. Utsikten mot älven var en tillgång, men tanken var också att husen skulle synas när man kom sjövägen till staden. Ända fram till andra världskriget gick Sveabolagets kustpassagerarbåtar upp till Umeå. Öppenheten är här ett viktigt karaktärsdrag. De flesta av husen skapades under en femtonårsperiod och även om de är arkitektoniska individer så har de gemensamma nämnare i skala, material, kulörer och elegans, och bildar därför en fint sammanhållen miljö.



II. RÅDHUSESPLANADEN – PARADSTRÅK MED EGEN UTFORMNING

Rådhusplanaden anlades efter stadsbranden. Denna esplanad fick i motsats till de två äldre esplanaderna i staden, Östra och Västra esplanaden, den utformning som rekommenderades i byggnadsstadgan för Sveriges städer från 1874. Därför har Rådhusplanaden två körbanor som kantas



SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIÉÄMBETET

bilaga 2

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Yttrande

Datum 2012-04-02

Dnr 331-674-2012

Ert datum 2012-02-15

Er beteckning 10113-630/2012

Remiss från Boverket – överklagande av beslut om upphävande av detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. inom centrala Umeå i Umeå kommun, Västerbottens län

Remiss

Riksantikvarieämbetet har från Boverket, på anmodan av regeringen, fått en remiss avseende överklagande av beslut om upphävande av detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. i centrala Umeå. Ärendet berör ett område av riksintresse för kulturmiljövården.

Riksantikvarieämbetets ställningstagande

Riksantikvarieämbetet anser att länsstyrelsens beslut om att upphäva detaljplanen ska stå fast. Ett genomförande av planen skulle innebära påtaglig skada på kulturmiljön inom riksintresseområdet Umeå (AC10).

Riksantikvarieämbetet handläggning

Riksantikvarieämbetet har granskat handlingarna i ärendet och även företagit syn på plats i Umeå.

Planeringsprocessen och planeringsförutsättningarna

Länsstyrelsen har såväl i samrådsyttrande (2008-09-09) som i yttrande över den utställda planen (2010-06-30) påpekat att detaljplaneförslaget, i den del som rör förtätning av befintligt kvarter med hotell och bostäder, inte tillgodoser riksintresset för kulturmiljö. Länsstyrelsen har i sina yttranden även lämnat rekommendationer om hur kommunen skulle kunna bearbeta planen så att riksintresset tillgodoses. Dessa rekommendationer har bl.a. rört lägre byggnadshöjd, minskad volym och mer uppbruten fasadutformning som i högre grad tar fasta på karaktären i omgivande bebyggelsestruktur. Med dessa åtgärder bedömer länsstyrelsen att byggnadskomplexets dominans över de närmaste omgivningarna inom riksintresseområdet skulle reduceras och förnyelsen av kvarteret skulle därmed kunna anses tillgodose riksintresset. Planen har inte justerats utifrån

Riksantikvarieämbetet
Storgatan 41
Box 5405
114 84 Stockholm
Tel 08-5191 8000
E-post riksant@raa.se
Hemsida www.raa.se
Org.nr 202100-1090
Plusgiro 599 94-4
Bankgiro 5052-3620



länsstyrelsens synpunkter. Länsstyrelsen har därför beslutat att överpröva och även upphäva kommunens beslut att anta planen.

Under detaljplaneprocessens gång har kommunen antagit en fördjupning av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna (2011-08-29). Syftet med fördjupningen har bl.a. varit att ge möjlighet till förnyelse av stadskärnan samtidigt som hänsyn ska tas till befintliga karaktärsdrag och kulturvärden.

Riksintresset Umeå (AC 10)

Det område som detaljplanen omfattar är beläget inom området av riksintresse för kulturmiljövården, Umeå (AC 10). Riksantikvarieämbetet beslutade den 19 mars 2010 om tillägg till och ändring av värdebeskrivningen gällande område av riksintresse för kulturmiljövården Umeå (AC 10). Den 20 april 2010 beslutade länsstyrelsen i Västerbottens län om en precisering av riksintressebeskrivningen. Revideringen och preciseringen av riksintresset har skett parallellt med att kommunen i dialog med länsstyrelsen utarbetat en fördjupning av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

Motiven för Riksantikvarieämbetets bedömning

Kvarteret Thor är beläget centralt inom området av riksintresse för kulturmiljövården, Umeå (AC 10), som omfattar större delen av Umeå stadskärna. Enligt den precisering av riksintresset som länsstyrelsen arbetat fram ingår kvarteret Thor inte i någon av de värdekärnor som länsstyrelsen identifierat inom riksintresseområdet. Däremot gränsar det direkt till tre av de markerade värdekärnorna som visar var det finns för riksintresset representativa miljöer. En av dessa värdekärnor är Storgatasmiljön genom centrum. Storgatan är den främsta historiska kommunikationsleden i staden. Här inryms mycket av det som utgör uttryck för riksintresset. Mycket av centrala Umeås värdefulla bebyggelse återfinns längs Storgatsstråket genom centrum. Här finns handelsgårdar, monumentala symbolbyggnader och förnäma bostadshus med tydlig koppling till Storgatans status som den viktigaste gatan i Umeå. Flera av byggnaderna har ett ståndsmässigt yttre och är två till tre våningar höga. Till höjd och volym är de jämbördiga och underordnar sig såväl Rådhuset som stadskyrkans torn. Detta är enligt länsstyrelsens precisering av riksintressebeskrivningen ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön centrala Umeå. Riksantikvarieämbetet delar i alla delar länsstyrelsens bedömning avseende miljöns kulturvärden.



I fördjupningen av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna rör ett avsnitt den s.k. Centrumfyrkanten som bl.a. omfattar kvarteret Thor. Översiktsplanen pekar ut ett antal omvandlingsområden. Kvarteret Thor utgör inte något av dessa. Till de riktlinjer för stadsutveckling i området som formuleras i planen finns också ett avsnitt "Förhållningssätt till kulturmiljö". I detta avsnitt sägs bl.a. att: "Ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstärllig kvalitet" (s. 35). Enligt Riksantikvarieämbetets bedömning strider den aktuella detaljplanen just mot dessa intentioner som är formulerade för att tillgodose riksintresset. Den planerade byggnaden kommer genom sin höjd, volym och kompakta utformning att reducera kringliggande byggnader och helt ändra karaktären på denna del av Storgatsmiljön med kringliggande kvarter.

Kommunen hävdar att kvarteret Thor inte ingår i riksintresseområdet Umeå (AC 10). Riksantikvarieämbetet vill här påpeka att området av riksintresse för kulturmiljövården Umeå (AC 10) omfattar i stort sett hela Umeå stadskärna. Däremot ingår inte kvarteret Thor i någon av de av länsstyrelsen identifierade värdekärnorna inom riksintresset.

Kommunen har arbetat fram ett flertal andra detaljplaner inom riksintresseområdet som medger förtätning, om- och nybyggnader. Sammantaget innebär detta att gränsen för vad riksintresseområdet tål måste anses, om inte passerad, så i varje fall nådd. Riksantikvarieämbetet har i kommunens handlingar försökt utläsa ett förhållningssätt till riksintresseområdet i sin helhet. Att de befintliga, och större delen av de planerade och beslutade, höga byggnaderna i staden har sina lägen väster om Rådhusplanen ser Riksantikvarieämbetet som ytterligare ett argument till varför kvarteret Thor, öster om esplanaden, utgör en olämplig plats för en så hög och dominerande byggnad. När en karaktärsomvandling nu sker och en rad högre byggnader läggs till den äldre och lägre stadsbilden bör större restriktivitet råda i de områden som ännu tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre bebyggelse, dels i form de karaktäristiska trähusen i en eller två våningar, dels monumentala byggnader med starka symbolvärden och med en höjd på upp till tre våningar.

Att kvarteret byggs om och förtätas har Riksantikvarieämbetet inga synpunkter på. Det är de nya byggnadernas höjd, volym och utformning som gör att riksintressets



värden påtagligt skulle skadas genom att de kraftigt bryter mot befintliga karaktärsdrag och reducerar befintliga byggnaders kulturvärden.

Kommunen anför att den påtagliga skadan eventuellt skulle ligga i den skuggning som uppstår p.g.a. byggnadens höjd. Det är inte det faktum att byggnaden skuggar en annan byggnad inom riksintresset som avgör om skadan ska bedömas som påtaglig eller inte. Grunden för bedömning av skadans omfattning redovisas i stycket ovan.

Sammantaget innebär detta att Riksantikvarieämbetet delar länsstyrelsens bedömning att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära påtaglig skada på riksintresset Umeå (AC10).

Kommunens synpunkter avseende tillämpning av 3 och 4 kap. miljöbalken

Umeå kommun anför i sitt överklagande att det av 3 kap. miljöbalken följer att företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Riksantikvarieämbetet vill här upplysa om att det i det aktuella ärendet är 3 kap. 6 § 2 st. miljöbalken som är tillämpligt då detaljplanen berör ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Således ska området skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön. Verksamheter som inte är av riksintresse, dvs. av annat allmänt intresse eller av enskilt intresse, får inte under några omständigheter leda till påtaglig skada på riksintresset. Avvägningar utifrån uttrycket "så långt möjligt" är alltså inte möjliga att göra i detta fall.

Kommunen anför att även om 4 kap. 1 § miljöbalken inte är direkt tillämplig i detta ärende så finns det enligt kommunen skäl att ta hänsyn till vad som där uttrycks beträffande tätortsutveckling och lokalt näringsliv. Riksantikvarieämbetet konstaterar, liksom kommunen, att 4 kap. miljöbalken inte är tillämplig i detta ärende då det rör sig om ett område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § 2 st. miljöbalken.

Kvarteret Thor ligger inom område som är fast fornlämning

Upplysningsvis vill Riksantikvarieämbetet poängtera att kvarteret Thor ligger inom de delar av centrala Umeå som är fast fornlämning (Umeå stad 128:1) enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. Åtgärder som berör fornlämningen kan kräva tillstånd från länsstyrelsen. Åtgärder bör alltid föregås av ett samråd med



länsstyrelsen. Ett sådant samråd kan med fördel ske i samband med det samråd som avser detaljplanen.

Detta beslut har fattats av överantikvarien Knut Weibull efter föredragning av handläggaren Lena Odeberg. Även avdelningschefen Birgitta Johansen och biträdande avdelningschefen Anita Bergensträhle-Lind har deltagit i den slutliga handläggningen.


Knut Weibull


Lena Odeberg

Kopia till: Länsstyrelsen i Västerbottens län

Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. inom centrala Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län

Plan- och bygglagen (1987:10) har upphört att gälla den 2 maj 2011 och ersatts med plan- och bygglagen (2010:900). Enligt övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen ska dock äldre bestämmelser fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och i överklaganden av sådana mål och ärenden. De laghänvisningar som fortsättningsvis görs i detta yttrande avser därför plan- och bygglagen (1987:10), PBL.

Boverkets ställningstagande

Boverket delar länsstyrelsens bedömning och anser att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen bör därför stå fast. Boverket avstyrker bifall till överklagandet.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Umeå har den 26 september 2011 antagit en detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. i centrala Umeå. Av handlingarna i ärendet framgår bl.a. följande.

Planområdet ligger i centrala Umeå och omfattar i huvudsak fastigheterna Thor 3 och 4 samt en kortare sträcka av Storgatan. Området är i dag planlagt för bostads- och handelsändamål i upp till tre till fyra våningar. All mark inom kvarteret Thor är i enskild ägo.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för förtätning av befintligt kvarter med hotell och bostäder. Syftet är vidare att säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

När planarbetet påbörjades fanns det en fördjupning av översiktsplanen för centrala Umeå från 1998. Parallellt med arbetet med detaljplanen har därefter en ny fördjupning av översiktsplanen för Umeås centrala stadsdelar tagits fram. Den nya fördjupningen antogs av kommunfullmäktige den 29 augusti 2011 och

kommunfullmäktige inväntade beslutet om översiktsplanen innan detaljplanen antogs.

Länsstyrelsen har inför kommunens arbete med fördjupningen av översiktsplanen genomfört en översyn av kulturmiljövårdens områden av riksintresse. Såväl enligt länsstyrelsens uppdaterade underlag som enligt den nya fördjupningen av översiktsplanen ligger planområdet inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen ansett att det inte är tillfredsställande ur riksintressesynpunkt med en lydelse som "Bygg högre och tätare där så är lämpligt i de centrala stadsdelarna" utan att närmare än så ange vilka platser som är lämpliga för högre och tätare bebyggelse.

Länsstyrelsen har vidare när det gäller den nu aktuella detaljplanen under hela detaljplaneprocessen framhållit att detaljplanen inte tillgodoser riksintresset för kulturmiljövård. Sedan kommunen antagit planen har länsstyrelsen med stöd av 12 kap. 1-3 §§ PBL beslutat att pröva och därefter upphävt kommunens antagandebeslut med hänsyn till påverkan på riksintresset.

Kommunen har överklagat länsstyrelsens upphävandebeslut.

Boverket har på uppmaning av regeringen hört Riksantikvarieämbetet i ärendet. Riksantikvarieämbetets yttrande bifogas detta yttrande.

Boverkets bedömning

Frågan i ärendet gäller således om ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och länsstyrelsen därmed haft stöd för sitt beslut att med stöd av 12 kap. 1 och 3 §§ PBL upphäva kommunens antagandebeslut.

Påverkan på riksintresset

Kommunen har anfört bl.a. följande. Kvarteret Thor som sådant är inte utpekad som riksintresse förutom att det är en del av stadskärnan. Det finns redan flera byggnader längs Storgatan som överstiger tre våningar. Man kan därför inte tala om avvikelser från en enhetlig bild när det gäller den föreslagna bebyggelsen. Intilliggande kvarter som utgör särskilda värdekärnor för riksintresset kommer visserligen att påverkas av skuggning under delar av dagen. Men en sådan påverkan kan inte uppfattas som påtaglig skada på riksintresset.

Beträffande kommunens invändning att kvarteret Thor inte är utpekad som riksintresse konstaterar Boverket att kvarteret såväl enligt kommunens fördjupning av översiktsplanen som enligt länsstyrelsens underlag till översiktsplanen ligger inom område som bedömts vara av riksintresse för kulturmiljövården. Det är riktigt att kvarteret inte är angivet som någon värdekärna. För bedömningen av om en åtgärd leder till påtaglig skada på ett riksintresse är det dock påverkan på riksintressets värden som är avgörande. Detta gäller oberoende av om en åtgärd vidtas direkt i en värdekärna eller utanför den och till och med om åtgärden vidtas utanför själva riksintresseområdet.

Riksantikvarieämbetet har delat länsstyrelsens bedömning att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära påtaglig skada på kulturmiljön inom riksintresseområdet. Riksantikvarieämbetet har sammanfattningsvis anfört följande.

Kvarteret Thor gränsar direkt till tre av de markerade värdekärnorna som visar var det finns för riksintresset representativa miljöer. En av dessa värdekärnor är Storgatsmiljön genom centrum. Den planerade byggnaden kommer genom sin höjd, volym och kompakta utformning att reducera kringliggande byggnader och helt ändra karaktären på denna del av Storgatsmiljön med kringliggande kvarter. Kommunen har också arbetat fram ett flertal andra detaljplaner inom riksintresseområdet som medger förtätning, om- och nybyggnader. Sammantaget innebär detta att gränsen för vad riksintresseområdet tål måste anses nådd. Det är alltså inte, så som kommunen påstått, den skuggning som uppstår till följd av byggnadens höjd som har betydelse för bedömningen av skada på riksintresset.

Boverket ansluter sig till Riksantikvarieämbetets bedömning. Visserligen kan förändringar tillåtas också inom områden av riksintresse för kulturmiljövården, men dessa förändringar måste anpassas så att de inte skadar riksintresset påtagligt. Den bebyggelse som tillåts genom planen har inte anpassats på ett sådant sätt att riksintresset tillgodoses. Boverket vill dessutom framhålla att det förhållandet att riksintresset redan kan vara påverkat av annan exploatering inte utgör skäl att tillåta ytterligare skada.

Frågan om hänsyn till andra intressen

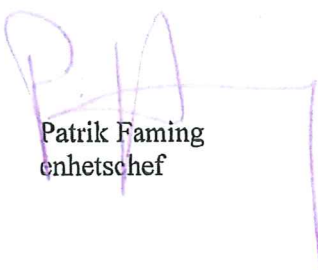
Kommunen har anfört att även om riksintresset skulle anses skadas påtagligt så ska detta ställas mot kommunens uttalade önskan och behov av att förtäta stadskärnan. Enligt kommunen ska en skälighetsavvägning göras inom ramen för begreppet "så långt möjligt". Hänsyn bör enligt kommunen också tas till vad som sägs om tätortsutveckling i 4 kap. 1 § miljöbalken, även om den bestämmelsen inte är direkt tillämplig i ärendet.

Boverket vill framhålla att det, när det gäller åtgärders påverkan på ett riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken, enbart handlar om att göra skadebedömningar. Det finns alltså inte utrymme för att väga in andra intressen och hänsyn, som t.ex. lokal utveckling. Om en åtgärd leder till påtaglig skada på ett riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken innebär det att åtgärden inte kan tillåtas. Möjligheten att ta hänsyn till tätortsutveckling är begränsad till områden som är av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken. Uttrycket att ett intresse "ska så långt möjligt skyddas" gäller inte riksintressen, utan områden som innehåller intressen som inte är så unika att de bedömts vara av riksintresse. Endast om olika riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken står mot varandra finns det utrymme för avvägningar. Detta betyder dock inte att det är omöjligt att vidta åtgärder och förändringar inom områden som är av riksintresse. Som anförts ovan kan förändringar tillåtas men dessa måste gå att förena med berörda riksintressen.

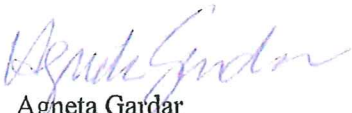
Sammanfattningsvis anser Boverket att länsstyrelsen har haft stöd för sitt beslut att enligt 12 kap. 1 och 3 §§ PBL upphäva kommunens antagandebeslut och att

länsstyrelsens beslut därför bör stå fast.

Detta yttrande har beslutats av chefen för Enheten för planering och bygglov Patrik Faming. Juristen Agneta Gardar har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också bebyggelseantikvarien Suzanne Pluntke deltagit.



Patrik Faming
enhetschef



Agneta Gardar
jurist

Bilaga:

Riksantikvarieämbetets yttrande

Kopia till:

Riksantikvarieämbetet



Regeringsbeslut

I:1

2012-10-25

S2012/153/PBB

Socialdepartementet

Umeå kommun
901 84 Umeå

Bilaga 4

Överklagande i fråga om prövning enligt 12 kap. plan- och bygglagen
avseende detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. inom Centrala Umeå, Umeå
kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 26 september 2011
att anta detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. inom Centrala Umeå.

Länsstyrelsen i Västerbottens län fattade den 30 november 2011 det
beslut som framgår av *bilagan*.

Umeå kommun har överklagat länsstyrelsens beslut och anför bl.a. följande. Kvarteret Thor 3 är inte utpekad som riksintresse förutom att det är en del av stadskärnan. Den planerade exploateringen förändrar inte det faktum att Storgatan är en vacker paradgata. Tvärtom har en del av syftet med detaljplanen varit att lyfta standard och användbarhet i kvarteret då hörnet mot Vasagatan kan anses som en av Umeås bakgator. De intilliggande kvarteren utgör särskilda värdekärnor för riksintresset och uppvisar värdefulla stadsplanedrag. De planerade byggnaderna avviker inte från en enhetlig bild av området eftersom det finns mycket höga byggnader i närbelägna kvarter. Kvarteret Thor har en helt annan bebyggelsekaraktär med en modern byggnad och avviker därigenom redan i dag från kvarteren intill och kan inte innebära att riksintresset skadas påtagligt. Enligt kommunens översiktsplan ska Umeå förtätas för att därigenom bl.a. verka för en hållbar stadsutveckling genom att förstärka utnyttjandet av befintliga centrumfunktioner. Den skälighetsavvägning som ska göras inom ramen för begreppet "så långt möjligt" i 3 kap. 6 § miljöbalken medför att åtgärden trots allt ska beviljas. Hänsynstagande ska tas till de praktiska och ekonomiska konsekvenserna av

det skydd bestämmelsen ger. Utrymme för samhällsekonomiska hänsynstaganden ska tas, t.ex. med hänsyn till regionalpolitiska eller sysselsättningspolitiska intressen. Även konsekvenserna för berörda enskilda intressen ska vägas in. Umeå lider brist på hotell. Detaljplanen innebär att det tillskapas byggrätt för ett hotell, vilket är en viktig samhällsekonomisk aspekt. En alltför strikt hållning till olika kulturvärden måste prövas och sättas in i ett långsiktigt sammanhang där frågan om tillväxten är viktig. Det finns därför anledning att ta hänsyn till vad som sägs i 4 kap. 1 § miljöbalken beträffande tätortsutveckling och lokalt näringsliv även om bestämmelsen inte är direkt tillämplig i ärendet. Det blir problem att fullfölja kommunfullmäktiges beslut för Umeås utveckling om kvarter som i sig inte är utpekade som riksintressen, men som i viss mån kan påverka intilliggande kvarter eller gator, ska hanteras som riksintressen som ska skyddas mot åtgärder som innebär förtätning på höjden. Kommunen anser att de utpekade riksintressena Storgatan och de intilliggande kvarteren med höga kulturhistoriska värden inte påverkas av den planerade exploateringen.

Boverket har yttrat sig i ärendet den 4 maj 2012. Till yttrandet har fogats ett yttrande den 15 februari 2012 av Riksantikvarieämbetet.

Riksantikvarieämbetet, som har besökt platsen, anser att länsstyrelsens beslut ska stå fast och anför bl.a. följande. Kvarteret Thor är beläget centralt inom ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Kvarteret gränsar direkt till tre värdekärnor som visar var det finns representativa miljöer för riksintresset, bl.a. Storgatasmiljön. Storgatan är den främsta historiska kommunikationsleden i staden där mycket av centrala Umeås värdefulla bebyggelse återfinns. Flera av byggnaderna längs Storgatan är till höjd och volym jämbördiga och underordnar sig såväl Rådhuset som kyrktornet, vilket är ett viktigt karaktärsdrag i hjärtat av riksintressemiljön centrala Umeå. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan ska ny- och påbyggnader i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet. Riksantikvarieämbetet anser att den aktuella detaljplanen strider mot dessa intentioner som är formulerade för att tillgodose riksintresset. Den planerade byggnaden kommer genom sin höjd, volym och kompakta utformning att reducera kringliggande byggnader och helt ändra karaktären på denna del av Storgatasmiljön med kringliggande kvarter. Området av riksintresse för kulturmiljövården omfattar i stort sett hela Umeå stadskärna. Däremot ingår inte kvarteret Thor i någon av de av länsstyrelsen identifierade värdekärnorna inom riksintresset. Genom ett flertal andra detaljplaner inom riksintresseområdet som medger förtätning, om- och nybyggnader har gränsen nåtts för vad riksintresseområdet tål. Att de befintliga och de flesta av de planerade och beslutade höga byggnaderna i staden har sina lägen väster om Rådhusplanen ser Riksantikvarieämbetet som ytter-

ligare ett argument till varför kvarteret Thor, öster om esplanaden, utgör en olämplig plats för en så hög och dominerande byggnad. När en karaktärsomvandling sker och en rad högre byggnader läggs till den äldre och lägre stadsbilden bör större restriktivitet råda i de områden som ännu tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre bebyggelse, dels i form av de karaktäristiska trähusen i en eller två våningar, dels monumentala byggnader med starka symbolvärden och med en höjd på upp till tre våningar. Riksantikvarieämbetet har inga synpunkter på att kvarteret byggs om och förtätas, men det är de nya byggnadernas höjd, volym och utformning som gör att riksintressets värden påtagligt skulle skadas genom att de kraftigt bryter mot befintliga karaktärsdrag och reducerar befintliga byggnaders kulturvärden. Verksamheter som inte är av riksintresse får inte under några omständigheter leda till påtaglig skada på riksintresset. Riksantikvarieämbetet konstaterar att 4 kap. miljöbalken inte är tillämplig i detta ärende då det rör sig om ett område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § andra stycket miljöbalken.

Boverket, som avstyrker bifall till överklagandet, anför bl.a. följande. Boverket ansluter sig till Riksantikvarieämbetets bedömning. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan och enligt länsstyrelsens underlag till översiktsplan ligger kvarteret Thor inom område som bedömts vara av riksintresse för kulturmiljövården, men kvarteret är inte angivet som någon värdekärna. För bedömningen av om en åtgärd leder till påtaglig skada på ett riksintresse är det påverkan på riksintressets värden som är avgörande. Det gäller oberoende av om en åtgärd vidtas direkt i en värdekärna eller utanför den och till och med om åtgärden vidtas utanför själva riksintresseområdet. Förändringar kan tillåtas också inom områden av riksintresse för kulturmiljövården, men dessa förändringar måste anpassas så att de inte skadar riksintresset påtagligt. Den bebyggelse som tillåts genom den aktuella detaljplanen har inte anpassats på ett sådant sätt att riksintresset tillgodoses. Det förhållandet att riksintresset redan kan vara påverkat av annan exploatering utgör inte skäl att tillåta ytterligare skada. Åtgärders påverkan på ett riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken handlar enbart om att göra skadebedömningar. Det finns inte utrymme för att väga in andra intressen och hänsyn, som t.ex. lokal utveckling. Möjligheten att ta hänsyn till tätortsutveckling är begränsad till områden som är av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken.

Med anledning av Riksantikvarieämbetets och Boverkets yttranden anför Umeå kommun bl.a. följande. Den planerade byggnaden innebär, enligt den kulturmiljöstudie som hör till planhandlingarna, att riksintressets värden minskar både genom att den jämna stadssiluetten bryts och genom att Rådhusaxelns monumentalitet försvagas. Byggnadens ändamål är dock av centrumskapande karaktär, vilket stämmer överens med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Den föreslagna användningen av kvartersmarken ger förutsättningar för en mer estetiskt tilltalande fasad mot Storgatan och Vasagatan än hos det befintliga parkeringshuset.

Även om exploateringen skulle kunna ha effekt av att reducera kringliggande byggnader och förändra karaktären på denna del av Storgatmiljön kan denna skada inte anses vara påtaglig. Skulle riksintressena anses skadas påtagligt ska detta ställas mot kommunens i översiktsplanen uttalade önskan och behov av att förtäta stadskärnan jämte en naturlig utveckling av en växande stad samt att det får anses rimligt att det sker inom kvarter som i sig inte är utpekade som värdekärnor.

Skälen för regeringens beslut

En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011 då plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för ärenden som avser överklagande av beslut i ett ärende som har påbörjats före den 2 maj 2011. Den numera upphävda plan- och bygglagen, ÄPBL, ska därför tillämpas i detta ärende.

Regeringen gör bedömningen att avgörande för om en exploateringsåtgärd ska anses innebära påtaglig skada på ett riksintresse är dess påverkan på de värden, som ligger till grund för utpekandet av riksintresset, oberoende av om åtgärden vidtas direkt i eller utanför en värdekärna. I likhet med Riksantikvarieämbetet anser regeringen att större restriktivitet bör råda vid uppförandet av högre byggnader i de områden som tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag med välbevarad äldre låg bebyggelse. Regeringen finner därför och mot bakgrund bl.a. av vad Riksantikvarieämbetet och Boverket har anfört att detaljplanen får anses medföra sådan påtaglig skada på riksintresset att planen inte kan godtas med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 6 § miljöbalken. Vad kommunen har anfört om detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen eller vad kommunen anfört i övrigt utgör inte skäl till annat ställningstagande. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Göran Hägglund


Lena Källberg

Kopia till

Boverket (10113-630/2012)

Riksantikvarieämbetet (331-674-2012)

Länsstyrelsen i Västerbottens län (handlingar återsänds)



Länsstyrelsen
Västerbotten

Bilaga till regeringsbeslut
2012-10-25 nr I:1

Beslut

Datum
2011-11-30

Ärendebeteckning
404-7302-2011
Arkivbeteckning

1(5)

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

Prövning enligt 12:1 ÄPBL av detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl. inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen upphäver Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 26 september 2011, § 151 att anta ny detaljplan för fastigheten Thor 3 m.fl.

Motivering

Länsstyrelsen har, inför kommunens arbete med fördjupningen av översiktsplanen för de centrala stadsdelarna, i samverkan med kommunen genomfört en översyn av kulturmiljöns riksintresse i centrala Umeå. Det reviderade riskintresset har redovisats i den nyligen antagna fördjupningen av översiktsplanen. Länsstyrelsen bedömer att den i kvarteret Thor föreslagna bebyggelsen inte tillgodoser riksintresset som det är uttryckt i den revidering som nyligen genomförts med kommunens acceptans.

Kvarteret Thor vetter mot Storgatan, som är den främsta historiska kommunikationsleden/paradgatan i staden. I direkt anslutning till kvarteret Thor finns flera byggnader som skyddas genom kulturminneslagen som byggnadsminnen: Rådhuset, Handelsbanken och gamla Riksbanken. Dessa hör tillsammans med stadskyrkan till Umeås starkaste symbol- och identitetsskapande byggnader. Byggnaderna har ett ståndsmässigt yttre, är två till tre våningar höga och underordnar sig endast stadskyrkans torn i öster. Kv. Thor ligger mellan de två historiskt viktigaste karaktärsbyggnaderna i staden, Rådhuset och kyrkan. De är byggnader, som med sin placering, höjd och utformning understryker den betydelse de har i staden och detta värdeperspektiv är tydligt avläsbart i stadsrummet idag. Det utgör en förbindelselänk bakåt i tiden, en historisk dimension i riksintresset som ska kunna uppfattas även i framtiden.

I hörnet av Vasagatan och Kungsgatan finns också ett stadsparti med bevarade köpmans- och hantverksgårdar, trähus i två våningar från slutet av 1800-talet.

Tillsammans skapar miljöerna närmast intill kvarteret Thor Umeås karaktär av sten- och trästad från sent 1800-tal. Den enhetliga höjdsdskalan i det sena 1800-talets byggda stadslandskap utgör grunden för innerstadens stadsbild och silhuett.

Den föreslagna exploateringen med en högsta hushöjd på tretton våningar (över 40meter) och ett flertal huskroppar på fyra till tio våningar, upptar merparten av ett kvarter mitt i stadens centrum. Byggnadskomplexet kommer att dominera omgivningen genom sin volym, höjd och individuella gestaltning. Det varken underordnar sig eller samspelar med sin omgivning. Användningen av byggnaden kan inte heller anses ha sådan särskild betydelse i stadens offentliga rum att den motiverar en framträdande utformning/framtoning på riksintressets bekostnad.

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen exploatering påtagligt kommer att skada kulturmiljö av riksintresse.

Enligt avvägningsreglerna i 3 kapitlet miljöbalken kan ett riksintresse endast vägas mot andra samhällsintressen av riksintresse. En enskild exploatörs vilja att exploatera ett visst område till hotell är inte av ett sådant intresse. Inte heller de skäl som kommunen anför om behov av förtätning för en hållbar stadsutveckling motiverar att undantag kan göras från behovet att tillgodose riksintresset för kulturmiljö. En hållbar stadsutveckling innefattar även att hänsyn tas till befintliga byggda miljöer med höga historiska värden.

Länsstyrelsen anser att ett godkännande av denna detaljplan medför att riksintresset för kulturmiljö inte tillgodoses.

Kommunens antagande av detaljplanen ska därför upphävas.

Värdebeskrivning Riksintresse kulturmiljö Centrala Umeå med f.d. regementet I20

Planområdet ligger i centrala Umeå, i en kulturmiljö av riksintresse (Centrala Umeå med f.d. regementet I20). Det kvarter som detaljplanen omfattar ligger i direkt anslutning till två av riksintressets markerade värdekärnor (nr 9 och 12). Planförslaget inverkar därutöver på fyra byggnader som skyddas genom kulturminneslagen.

I riksintressebeskrivningen som beslutades av Länsstyrelsen 2010-04-20 är följande förhållningssätt formulerat: "För Länsstyrelsens bedömning av vad som påtagligt kan skada riksintresset är det betydelsefullt hur en aktuell åtgärd inverkar på i första hand de rödmarkerade värdefulla miljöerna. Inom och i anslutning till de på kartan rödmarkerade miljöerna är risken för påtaglig skada av riksintresset störst./.../ För tillkommande byggnader eller när befintliga byggnader förändras är helhetsutformningen och faktorer som placering, volym, höjd, material och kulörer av betydelse."

Länsstyrelsens bedömning är att den exploatering detaljplanen för kvarteret Thor medger, kommer att medföra negativ inverkan på de två intilliggande värdekärnorna inom riksintresset och att detaljplanen inte tillgodoser riksintresset centrala Umeå utifrån ovan angivna kriterier i riksintressebeskrivningen.

Planförslaget m.m.

Syftet med detaljplanen för fastigheten Thor 3 m.fl. vilken antogs av Kommunfullmäktige den 26 september 2011, § 151, är att ge planmässiga förutsättningar för förtätning av befintligt kvarter med hotell och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Länsstyrelsen beslutade den 21 oktober 2011 att ta in ärendet för prövning.

Planförslaget medger att ett nytt hotell i kvarterets södra och östra del mot Storgatan och Vasagatan. Totalt utgör den föreslagna byggnaden ca 16000m² bruttoarea.

Den föreslagna byggnaden ska enligt planbeskrivningen "utföras med tydligt läsbara element i varierande uppbrutna byggnadsvolymer med våningsantal från 5 till 13 våningar". Mot Storgatan delas byggnaden upp i tre byggnadsvolymer. Den högsta byggnadsvolymen är 13 våningar hög. Övriga volymer i gatuliv är 5 våningar. Bakomliggande byggnadsvolymer får 6-9 våningar. Även mot Vasagatan delas byggnaden in i tre volymer med 4- 6 våningar och med bakomliggande byggnadsvolymer på 7- 10 våningar.

I planbestämmelserna hänvisas till det gestaltungsprogram som har upprättats, då det gäller volymer och fasaders utformning samt samspel med närbelägna byggnader. Det finns också mer detaljerade planbestämmelser om vissa utformningsdetaljer.

Kommunen har inväntat antagande av Fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna för att klargöra frågor angående bl.a. kulturmiljön. I kommunens protokoll för beslutet att anta detaljplan för Thor skriver kommunen följande "I den fördjupade översiktsplanen framförs allmänt ökade krav på en hållbar stadsutveckling som talar för komplettering av bebyggelse i stadskärnan. Att långsiktigt förstärka centrum genom att successivt medge lämplig bebyggelse och önskvärda utvidgningar i utbudet av centrumfunktioner framhålls som viktigt. För bebyggelse i anslutning till värdekärnor för riksintresset för kulturmiljö anges bl.a. att högre krav än normalt ska ställas på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet för ny- och påbyggnader. Byggnader ska föregås av gestaltungsprogram och byggnader ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden".

Aktuella bestämmelser

Från den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag (2010:900). Enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I detta fall tillämpas den gamla plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Enligt 12 kap.1 § ÄPBL skall länsstyrelsen pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, om det kan befaras att

beslutet innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, eller
4. en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Enligt 12 kap. 3 § ÄPBL skall Länsstyrelsen upphäva kommunens beslut i dess helhet, om något förhållande som avses i 1 § föreligger. Om kommunen har medgett det, får beslutet upphävas i en viss del.

Enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

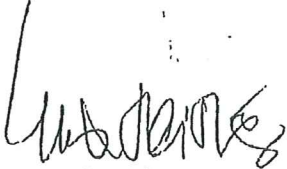
Enligt 3 kap 1 § miljöbalken skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

I 3 kap 10 § miljöbalken anges att om ett område enligt 5-8 §§ är av riksintresse för flera oförenliga ändamål, skall företräde ges åt det eller de ändamål som på lämpligaste sätt främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. Behövs området eller del av detta för en anläggning för totalförsvaret skall försvarsintresset ges företräde.

Beslut med stöd av första stycket får inte strida mot bestämmelserna i 4 kap.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga

Beslut i detta ärende har fattats av landshövding Chris Heister med biträdande länsarkitekt Birgitta Norberg som föredragande. I handläggningen har även länsantikvarie Bo Sundin och enhetschef Eila Eriksson deltagit.


Chris Heister


Birgitta Norberg

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2011-11-30

Ärendebeteckning
404-7302-2011

5

Bilaga

Hur man överklagar till Regeringen, Miljödepartementet

Kopia till:
Tor KB Umehus AB och Anders Stenlund, Box 3013 903 02 Umeå (delg + hur man
överklagar)

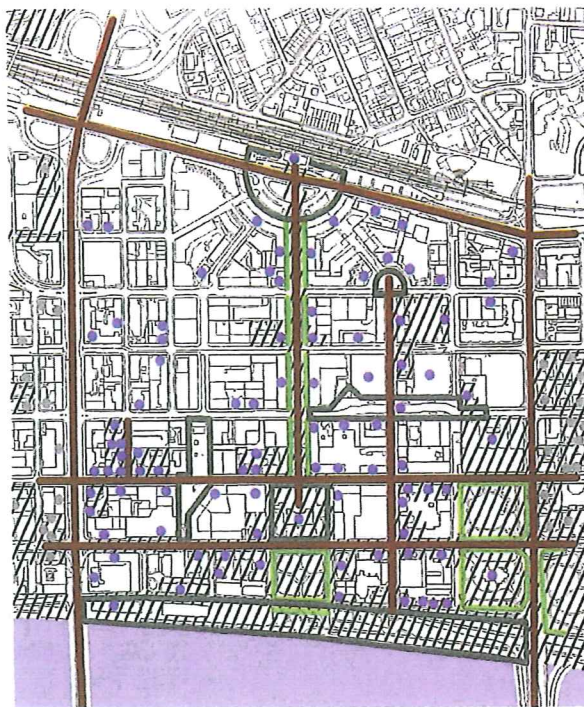
Umeå kommun, Byggnadsnämnden, 901 84 UMEÅ

Kyrkligt kulturminne:
Umeå 6:4 Umeå stads kyrka

Byggnadsminnen:
Tullkammaren, Thulegatan 1
Gamla riksbanken, Vasagatan 6/Storgatan 57
Sparbankshuset, Västra Rådhusgatan 5
Rådhuset, Rådhusorget 1
Umeå stationshus
Frälsningsarméns lokal, Sveagatan 7/Skolgatan
Aschanska villan, Vasagatan 1
Handelsbanken, Storgatan 48

Teckenförklaring:

-  Värdefullt stadsparti kring gata
-  Värdefullt stadsparti kring plats
-  Värdefullt stadsparti kring park
-  Enstaka värdefull byggnad
-  Gräns för riksintresse
-  Riksinstresset värdekärnor



Förhållningssätt till kulturmiljö

- Rådhusplanaden, Rådhusorget och Rådhusparken, Storgatan, parkstråket som omfattar Stadskyrkan, Vänortsparken och Mimerskolan, Strandgatan och kajen samt grupper av äldre trähus i kvarteret Höder och kring Sveagatan är exempel på värdekärnor inom Riksinstresset Umeå. Dessa miljöer vårdas och utvecklas i samråd med länsstyrelsen och i enlighet med gällande skydd i miljöbalk, kulturminneslag och detaljplan.
- Ny- och påbyggnader i riksinstressets närhet föregås av särskilda gestaltningsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med befintliga byggnaders kulturmiljövärden. För ny bebyggelse gäller i hela centrumfyrkantens höga krav på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.
- Gaturummen utformas med omsorg om de gående och med hög ambitionsnivå vad gäller markbeläggning, trädplanteringar, belysning och skyltar. Husens bottenvåningar utformas så att de kommunicerar med gatumiljön och ger gatan liv.
- För träbebyggelsen utmed Sveagatan och i kv Höder tas gestaltningsprogram fram som samordnar färgsättningen och säkerställer att avgränsning mot gatan, markbehandling, planteringar och belysning anpassas till den historiska miljön.

