

Umeå kommun
Detaljplanering
901 84 Umeå

Yttrande över förslag till detaljplan för fastigheten Saga 3 i Umeå kommun. Diarienummer BN-2016/01124

YRKANDE

Föreningen Byggnadskultur Umeå yrkar att höjden för planförslagets nordvästra byggnad sänks från 7 våningar och 34 m till 6 våningar och 31 m, likt den sydvästra byggnaden. Föreningen yrkar vidare att Umeå kommun behöver utreda berörda gatuträds värde för kringliggande stadsmiljö, och om detta inslag omfattas av ett sådant skyddsbehov att ett borttagande möter rättsliga eller andra hinder.

SKÄL

1. Vår huvudsakliga invändning

Rådande planförslag möjliggör byggandet av ett 6-våningshus på 31 m i sydvästra änden av kvarteret och ett 7-våningshus på 34 m i den nordvästra änden. Varför inte den senare ska begränsas till samma höjd är en gåta. Eller skulle vara det om vi inte förstått att rent ekonomiska skäl ligger bakom. Men enbart avkastning är en dålig stadsplanerare. Det är kommunens uppgift att tygla det i enlighet med vad som ger goda eller åtminstone acceptabla miljöer. Föreningen delar kommunens uppfattning att berörd del av Magasinsgatan och dess anslutningar inte är ett värdefullt stråk i staden. Likväl kan man inte ha en slapphänt inställning. Det är viktigt att kommunen accepterar det faktum att platsen på inget sätt motiverar att bygga en våning högre där än på andra sidan Magasinsgatan. Inte heller finns något som kan ursäkta att så ändå sker.

Planhandlingen förklarar att: *"Majoriteten av omgivande fastigheter är bebyggda med hus i 4–6 våningsplan."* Undantagen från detta är *lägre* bebyggelse och inte högre. Varav de lägsta på 2-våningar också utpekats av kommunen att ha ett högt

bevarandevärde i byggnadsordningen. Ett ersättande eller en påbyggnad av dessa förefaller alltså inte särskilt sannolik ifall kommunen ska följa sina egna underlag. Den slutsats som kan dras av det är att den nu föreslagna byggnaden på 7-våningar skulle bli högre än sin omgivning. Planhandlingen tycks mena att detta har liten betydelse för att en nybyggnad på 7-våningar är ungefär motsvarande höjd som omgivningen. Förutom att det inte stämmer så kommer den högre höjden också att framgå rätt markant.

Bild från kommunens planhandling.



Figur 8. Illustration av gatuvy från Magasinsgatan i norr. Illustration av MAF/Tengbom.

Byggnaden på andra sidan den smala Magasinsgatan i kv Embla, som nybyggnaden tydligast kommer att samverka med, har redan för bara några år sedan påbyggts till 6-våningar, och lär inte höjas igen. Skillnaden i höjd framgår tydligt i planarbetets illustration. Och skulle göra det än mer i verkligheten. Det är olämpligt att framställa det som att 6 och 7 våningar är ungefär samma sak vid byggande i en tät kvartersmiljö. Det är även olämpligt att närmast som en praxis i nya planärenden tillåta en våning högre exploateringar än omgivande byggnader då det bidrar till en ständig ökning av stadsbebyggelsens höjd. Under senaste årtionden har vi sett övergången först från 4 till 5, sedan 5 till 6, motiveras med resonemanget att det är ungefär samma höjd och att det följaktligen "passar in" i omgivande stadsmiljö. Men så har sällan varit fallet då de högre nybyggnaderna "stuckit ut" rätt markant. Och nu ser vi alltså att Umeå kommun i sitt planarbete försöker likställa 7 våningar med 6. Det är ett agerande som förtjänar kritik.

Vår förening har gång på gång sett hur kommunen motiverat byggandet av en våning högre än omgivningen med att det innebär så liten skillnad att göra det just där; för att sedan i sin tur motivera en ny byggnad att bli en våning högre än detta. I föreligg-

ande ärende saknas hittills detta standardargument. Men att inte utvärdera effekten av att 7-våningar blir högre än 6, är en klart otillräcklig behandling av denna fråga i planarbetet som ska förankras hos medborgarna.

Föreningen skulle bli förvånad om inte vår kritik medför en repris av argumenten att en våning högre på denna plats inte skulle märkas mot omgivningen, och att det redan tillåtits på annan plats. Eller att det med hänvisning, till det ena eller det andra, skulle "stärka" någon åberopad nytta för stadsmiljön att nordvästra byggnaden blir 7-våningar istället för 6. Men det finns ingen rimlig grund för att hävda det. Kommunen bör därför fråga sig ifall det är en rimlig praxis om varje exploatör, oberoende av om det är befogat på en plats eller inte, ska tillåtas bygga en våning högre än befintlig omgivning? Det finns platser där det är positivt att bygga högre byggnader. Det finns även platser i Umeå där det inte skulle uppfattas att en byggnad blir högre. Men så är inte fallet med en byggnad på 7-våningar i det nordvästra hörnet av kv Saga. Där är föreslagen byggnadshöjd klart olämplig.

Följaktligen är föreningens ståndpunkt att höjden för planförslagets nordvästra byggnad behöver sänkas från 7-våningar och 34 m till 6-våningar och 31 m, liksom den sydvästra byggnaden.

Detta är en principiellt viktig fråga för föreningen. Grunderna för vår invändning mot att öppna upp för 7-våningsbebyggelsen kommer vid behov att utvecklas senare om planen går vidare utan att ändras i detta avseende.

Den grund som kommunen själv tar upp är betydelsen av "*goda ljusförhållanden t.ex. dagsljus och sol samt belysning under den mörka årstiden*". Även om planhandlingen också nämner att "*Ny bebyggelse ska bidra till platsens kvaliteter och utvecklingen av stadsrummet*" utelämnas stadsbildsperspektivet. Den nonchalans för stadsbilden som sådan som följt i kölvattnet av självförhålligande idéer om "Fuck context" är mycket skadlig. För en god stadsmiljö kräver byggnader som samtalar med varandra för att gemensamt uppnå kvalitéer, och inte byggnader som ger varandra fingret. Ny bebyggelse behöver som regel förhålla sig till den helhet som den kommer att bli en del av. En tungt vägande aspekt i detta är en höjd som korrelerar med omgivande byggnader till ett tilltalande intryck. Och inte spolierar detta som här den nordvästra byggnadens helt opåkallade sjunde våning.

Men även den vikt av sol och ljus som planhandlingen tar upp tycks göras det mer för att det är ett obligatoriskt inslag än för att planen tagit faktisk hänsyn till det genom att t.ex. sänka höjden. Det anges att:

"Eftersom delar av stråket är relativt smalt och ny bebyggelse tenderar att bli högre än befintlig, behöver balkongerna utformas så att de inte minskar tillgången på dagsljus."

Ny bebyggelse "tenderar" inte att bli högre än befintlig ifall inte kommunen väljer att tillåta detta. Det sker inte enligt någon naturlag utanför kommunens inflytande. Och önskas att behållas mer av sol och ljus i staden så är det just i planarbetet som det ska göras genom att hålla nere bebyggelsens höjd och täthet.

Här finns naturligtvis en målkonflikt då den övergripande ambitionen från kommunen att skapa många nya bostäder och andra lokaler i centrum, ofrånkomligt krockar med nödvändigheten att generellt hålla ner byggnadshöjder och spara utrymme mellan byggnaderna för att fortsatt möjliggöra sol och ljus, som är så viktigt för invånarnas välmående. Varje ny högre byggnad i Umeås tätbyggda centrum innebär en försämring av stadsmiljön i det avseendet att mindre sol- och dagsljus når såväl människors hem och arbetsplatser som de som rör sig ute i staden.



Det är en överhängande risk, ifall nybyggnaderna får uppföras fram till och med där björkraden står idag, att det kan ge en klaustrofobisk känsla med så hög bebyggelse på båda sidorna av en så smal gata.

Föreningen betvivlar inte att kommunen är väl införstådd med vikten av att värna tillgången på sol och ljus i våra städer. Varför vi inte ödslar tid på att redogöra för detta som är speciellt viktigt för en stad belägen så långt norrut som Umeå. Där den låga höjd som solen når under långa perioder av året medför att en hög och tät bebyggelse ger en kompakt skugga som redan täcker stora delar av staden. Men vi vill passa på att särskilt ta upp något som Umeå kommun borde börja ägna ett större intresse.

Försämringen av allas vår gemensamma stadsmiljö sker också genom att denna förtätning, särskilt i en stad belägen så långt norrut som Umeå, innebär att förutsättningarna för naturinslag minskar. De träd som av flera väl kända skäl, utgörande allt från dränering och luftförbättringseffekter till den trivsel de medför, är viktiga för en god stadsmiljö kan inte fortsätta ge detta bidrag när den tätare och högre bebyggelsen som tillkommer runt dem i hela stadsmiljön medför att de nås av allt mindre solljus. Träden utvecklas dåligt, blir sjukliga, och rent av dör om de inte får tillräckligt med solljus.

På många platser i centrala Umeå är det inte längre möjligt att inrymma träd trots att dessa vore mycket motiverade där av såväl kulturhistoriska, sociala eller ekologiska skäl. Detta är synnerligen illa för Umeå som sedan 1800-talets slut har varit känd som *Björkarnas Stad*. Grunden för denna utmärkande benämning har stadigt minskat de senaste årtiondena, utan att kommunen på allvar har beaktat nödvändigheten av att väga detta historiska signum mot önskan att möjliggöra förtätningar med högre och tätare bebyggelse även om det försvårar bevarandet av björkraderna längs våra gator. Det är ett obestridligt faktum att förtätningarna försvagar Umeås karaktär som Björkarnas Stad. Det går inte att blunda för detta.

Eftersom allt högre och tätare bebyggelse hela tiden önskas och tillåts för centrala Umeå, så behöver kommunen generellt beakta dess skadliga inverkan på våra stadsträd. Det går inte att se varje ärende för sig i en frimärksplanering om att just det har så liten påverkan på den historiska förekomsten av träd i staden. Kommunen behöver beakta den kumulativt negativa effekten av alla höga och täta nybyggnader i centrum, och ta med även detta i bedömningen av hur hög exploatering som där är lämplig.

Övriga synpunkter

2. Förekomsten av björkraden längs gatan

Planhandlingen konstaterar att befintlig trädrad av stora välväxta björkar, som är det positiva inslaget längs Magasinsgatan idag, står på tomtmark och inte omfattas av det generella biotopskyddet. Planhandlingen säger sedan även att: *"Ingen naturmiljö berörs av planförslaget."* Och att *"de obebyggda ytor som finns är hårdgjorda ytor för parkering och lastzon."* Det ger en missvisande bild av situationen då björkarna som finns idag på gräsremsan längs med trottoaren innebär ett otvivelaktigt högt värde för närmiljön, och försvinner som en konsekvens av föreslagen planändring. Om Umeå kommun värdesatt trädraden högre hade nybyggnadsförslaget kunnat styras till att få en annan utformning som möjliggjort bevarande.

Planhandlingen bör erkänna förekomsten av detta naturinslag av obestridligt värde, som försvinner till följd av det nya planförslaget. Och inte framställa det som att planförslaget inte skulle få en negativ inverkan på såväl natur- som kulturvärden då detta karakteristiska och uppskattade miljöinslag som kännetecknat Umeå sedan stadsbranden försvinner från ännu en plats. Särskilt som Umeå kommun även på sin egen hemsida framhåller värdet av att bevara stadens träd, och att de istället borde ökas. Det hade varit givande av kommunen i detta planärende att resonera om ifall det skulle kunna vara möjligt att placera någon ny björk längs Magasinsgatan även fortsättningsvis. För att på så sätt visa ett intresse för att försöka motverka planens negativa inverkan i detta avseende.

Följaktligen anser föreningen att Umeå kommun i planärendet behöver utreda och presentera berörda gatuträds samlade värde för kringliggande stadsmiljö, och om detta inslag omfattas av sådana skyddsbestämmelser att ett borttagande möter rättsliga eller andra hinder. Hanteringen hittills är otillräcklig sett till den omsorg som frågan om våra fastslaget värdefulla gatuträd kräver.

3. En annan synpunkt, som vi vill att ni inblandade i planarbetet ska uppfatta mer som ett tips, gäller den indragna bottenvåningen.

"I väster längs med Magasinsgatan kommer bostadsdelarna kraga ut från våning ett, med en fri höjd som regleras till 2,8 m [f3]. Förutom att utkravningen bidrar till att väderskydd skapas även rum med mer mänsklig skala för fotgängare."

Framgången för den ofta praktiserade lösningen kan i detta fall ifrågasättas. Det ger snarast ett överexploaterat intryck där byggnaden upplevs svälla ut över trottoaren. Det vill säga motsatsen till det avsedda. Det blir nog den visuella effekten så som det säkerligen skulle uppfattas av det stora flertalet. Huvudskälet till det är att det här i kv Saga handlar om relativt smala byggnader som främst kommer att ses från sidan då de är belägna längs en förhållandevis smal gata. Att bottenvåningarna blir en relativt stor andel mindre än de ovanför ger i det framträdande läget intrycket av en byggnad i obalans som lutar ut. Planförslagets restriktiva hållning till balkonger är under dessa omständigheter väl motiverat.

"Tvärgatorna Magasinsgatan och Götgatan är relativt smala gator, omgärdade av relativt hög bebyggelse, vilket innebär att utkravande byggnadsdelar kan påverka ljusinsläpp och upplevelsen av gatornas rymd. För att värna stadsbilden och allmän plats samt inte försvåra för gatudriften begränsas andelen balkonger per fasadlängd och hur mycket de tillåts kraga ut över gata."

Men det räcker inte för att bli kvitt byggnadernas uppfattade slagsida. Rent estetiskt blir detta inte heller ett lyckat resultat. Varken sett till stadsmiljön eller de enskilda byggnadernas arkitektoniska kvalitet.

Den indragna bottenvåningen förefaller inte vara helt motiverad och borde rent av kunna släppas. Men ifall en indragen bottenvåning verkligen önskas så skulle nog ett bättre resultat, i samtliga avseenden, nås ifall denna utformades som en arkad med pelare i fasadens ytterkant. Det skulle motverka intrycket av att byggnaden lutar in över den smala gatan, och paradoxalt nog få det att upplevas som mer plats genom att det framstår som att bottenvåningen dragits in för att möjliggöra gående större utrymme istället för att de övre våningarna har fått svälla ut. En sådan lösning skulle säkerligen ge detta avsides stråk, såväl som byggnaden i sig, en gedignare känsla. Även planhandlingen talar ju om att:

"I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet. Gaturummen utformas med omsorg för gångtrafikanterna och med hög Ambitionsnivå vad gäller markbeläggning, trädplantering, belysning och skyltar."

Att skapa en arkad, istället för den numera regelmässigt indragna bottenvåningen, skulle säkert ge detta mer kvalitativa och ambitiösa intryck som efterfrågas för det centrala området.

Föreningen Byggnadskultur Umeå

Lennart Frostesjö

Ordförande