

Umeå kommun  
Detaljplanering  
901 84 Umeå

Umeå 2024-12-19

**Yttrande över förslag till detaljplan för Strömpilen 1 (Sofiehems Träsliperi) i Umeå kommun. Diarienummer BN-2018/00442.**



**YRKANDE**

**1.** Att föreslagen bebyggelse väster om Sliperiets fasad tas bort genom att byggrätten för de två byggnaderna överförs till andra inom fastigheten, så att en öppen yta framför huvudbyggnaden bevaras och därmed sambandet med älven. **2.** Att industriområdet omvandlat till handelsplats som nu avses att utvecklas till stadsdelscentrum för Sofiehem ska ges ett allmänt torg, och att platsen framför huvudbyggnaden avsätts för detta syfte. **3.** Att föreslagen bussgata längs Sliperiets långsida med in- och utfart mellan föreslaget 14-våningshus och Renseriets ska utgå, och befintlig sträckning behållas fram till gatan i öst-västlig riktning från Sliperiets södra kortsida. Skälen för våra yrkanden och övriga synpunkter framgår i nedanstående yttrande.

**Föreningen delar Umeå kommuns uppfattning att det är lämpligt att utveckla Strömpilen 1 i linje med den inriktning som planförslaget uttrycker.**

”Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av blandad bebyggelse med bostäder, handel, centrumverksamhet och park samt att omforma planområdet från att vara en extern handelsplats med hårdgjorda parkeringsytor till ett stadsdelscentrum. Detaljplanen syftar till att åstadkomma en målpunkt utmed älven där älvlandskapets naturliga potential för ekosystemtjänster, kvalitativa allmänna parkytor och grönstrukturer stärks och görs tillgängliga för boende i Umeå.

Detaljplanen syftar även till att bevara och utveckla platsens kulturhistoriska värden som är knutna till älven som transportled och till älvlandskapet.”

De syften för detaljplanen som kommunen anger i det första stycket är alla genomförbara och något positivt för Umeå om de genomförs. Men planförslagets utformning behöver korrigeras för att stycket om platsens kulturhistoriska värden ska uppnås. Det andra stycket bör även förtydligas genom att lägga till att: *Detaljplanen syftar även till att bevara och utveckla platsens kulturhistoriska värden som är knutna till - industriella verksamheter och - älven som transportled och till älvlandskapet.*





## Planområdets förutsättningar

Strömpilen 1 utgörs av det historiska industriområdet för Sofiehems Träsliperi anlagt 1926, som efter nedläggningen omvandlats till ett externt handelscentrum med stormarknad och butiker i slutet av 1990-talet. Fastigheten är belägen mellan järnvägen och älven, nedströms Kolbäcksbbron, med ett ännu aktivt industriområde i andra änden som ska planeras för "bostäder, handel och park" efter att denna angränsande plan har slutförts. Strömpilen 1 är tillräckligt avskilt för att inte betydande påverka angränsande fastigheter och områden negativt. Det småskaliga bostadsområdet som berörs ligger på andra sidan en 35 m bred barriär som järnvägen och Holmsundsvägen utgör mellan Strömpilen 1, och den närmaste raden av villor i kv Linbanan. Att planområdet även ligger i stort sett väster om närliggande bostadsområde gör att oacceptabel skuggbildning undviks. Föreningen bedömer inte heller att begränsningar som strandskydd och skyddsavstånd till järnvägen utgör ohanterliga hinder mot planerna för fastigheten. Avgörande betydelse för fastighetens utveckling har istället de värden som finns inom den egna fastigheten i form av dess kulturmiljövärden.

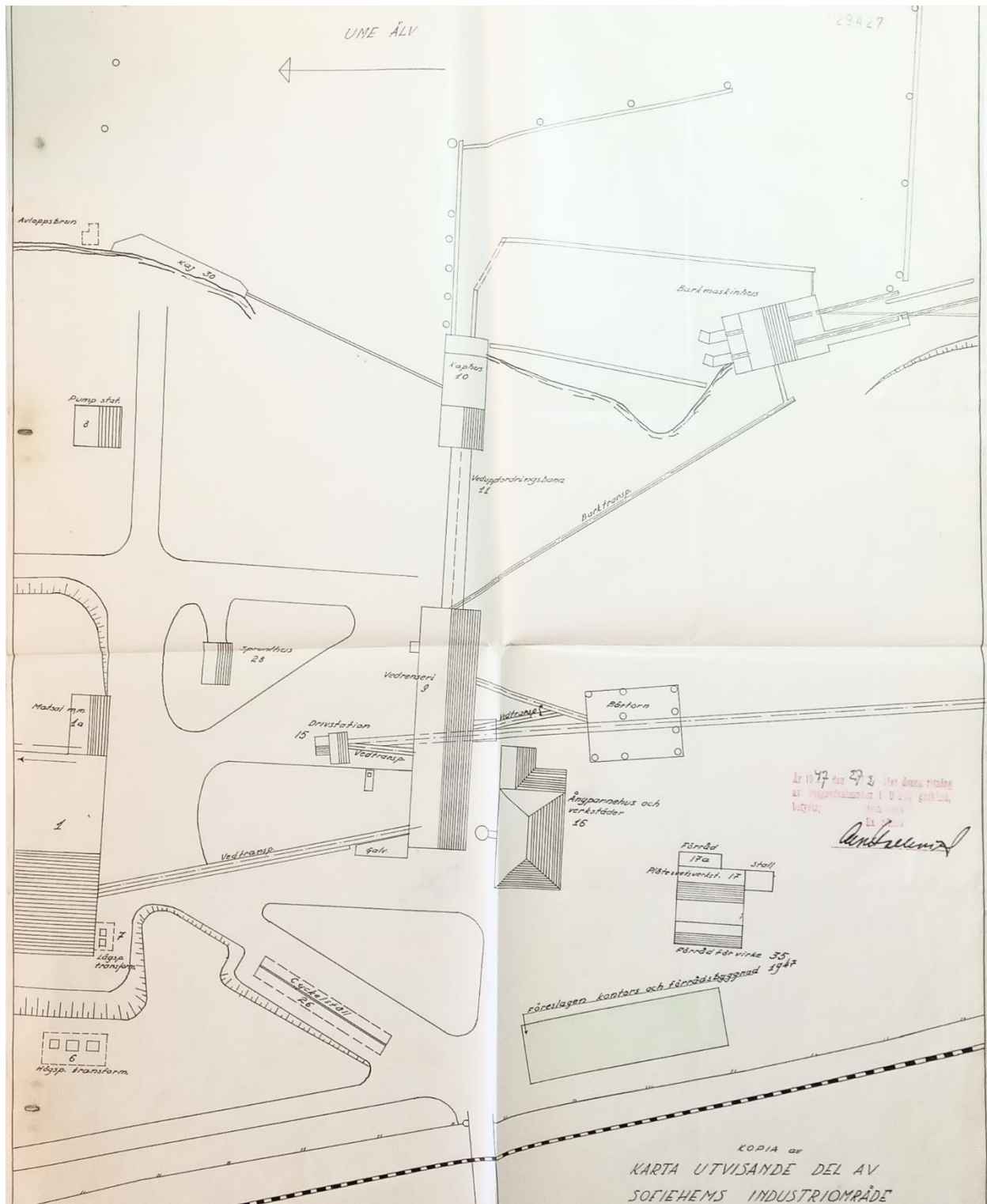


*Foto av Sofiehems Träsliperi från sent 1920-tal. I älvens magasin närmast strandkanten flyter de timmerstockar som flottats till platsen för att utgöra råvaran för kommunens då största industri. Foto Tor Ekholtz. (Den idag borttagna byggnadsdelen uppe på taket får gärna rekonstrueras för att kunna dölja störande teknisk utrustning.)*

Sofiehems Träsliperi uppfördes 1926 av stadens ledande trävarusläkt Scharins, som en mönsteranläggning i teknisk framkant. Redan innan var det älvsnära läget en betydande industriell plats för Umeå med Sofiehems Sågverk. Det revs samtidigt som det påkostade sliperiet byggdes intill. Fabrikens läge berodde på att träsliperier var en av få industrier som ännu på 1900-talet behövde placeras vid vatten. Om inte för att virket skulle flottas dit så för att det krävdes så mycket vatten till processen att det skulle kunna pumpas upp från den ousinliga älven; för att i ett steg efter det andra användas för omvandlingen av virkesstockar till pappersmassa. Allt från tvättningen av den kapade knubben i barktrummor till den mekaniska avslipningen av träfibrerna.

Den framträdande placeringen gjorde att stor möda lades på utformningen av anläggningen som skulle synas från den vältrafikerade älven. För alla från Finlandsbåtarna och övrig passagerartrafik in till kajen i Umeå, till reklamen för potentiella kunder. Fabriken skulle vara estetiskt tilltalande. Det var ett värde i sig. Ingenjör Tor Kempe (1880-1951) ritade en 20-talsklassicistisk anläggning i vitputsat tegel, där själva sliperibygnaden ger känslan av ett grekiskt tempel. Anläggningen

utformades så att denna huvudbyggnad skulle ligga fritt och synligt, utan störande inslag framför som skymde och motverkade dess avsedda monumentalverkan. Av Sofiehems Träsliperis många byggnader kvarstår idag endast tre. Sliperiet, Renseriets och Pumphuset.



Karta från innan om- och tillbyggnaden av Renseriets 1947. Stadsarkivet Umeå. Det mesta av de byggnader och andra konstruktioner som uppförts norr om den stora sliperbyggnaden har idag rivits. Senast den Mekaniska/elverkstaden som revs 2001.

1927 inleddes produktionen, som med fler byggnader och invändiga tekniska moderniseringar, kom att pågå till 1991 då fabriken lades ner på grund av bristande lönsamhet. Den långa industri-

epoken som sysselsatte hundratals fick stor betydelse för områdets utveckling. Samtidigt med byggandet av sliperiet anlades angränsande egnahemsområde för de anställda, att på billig mark långt från stadens centrum kunna bygga sitt eget hem. Det la grunden för dagens Sofiehem.



*Flygfoto 1950. Bakom sliperiområdet syns hur Umeås första egentliga arbetarstadsdel Sofiehem växt fram. Egnahemsområdet hade anlagts 1926 då sågverket med dess arbetarbostäder revs. En plats som fortsatt att fyllas med allt mer bostäder tills att nu kommunen beslutat att det gamla industriområdet ska omvandlas från handelsplats till stadsdelscentrum för Sofiehem.*

Alla tre kvarvarande byggnader från Sofiehems Träsliperi är sedan 2016 q-märkta med rivnings- och förvanskingsförbud för att bevara dessa värden för framtiden. Planhandlingen ger intrycket att detta är nog för att säkerställa att platsens kulturhistoriska värden kvarstår. Men bara att byggnaderna bevaras innebär inte att den kulturhistoriska miljöns berättelse och stadsbildsvärde bevaras. Byggnader går inte att se som isolerade objekt som nödvändigtvis kan ges en ny kontext utan att tappa väsentliga delar av sitt värde. Det finns många olika typer av värden kopplat till en byggnad som kan skadas eller stärkas beroende på hur omgivningen hanteras. Som exempelvis; identitetsvärde, kontinuitetsvärde, symbolvärde, miljöskapande värde, m.m. Kulturvärden som ofta är lika avhängande av den kringliggande miljöns hantering som själva byggnaden, och hur den skyddas från att försvinna eller förvanskas.

Det går inte i detta ärende att bedöma planområdets förutsättningar utan att ha klart för sig vilken hänsyn som krävs till de olika industri- och arkitekturhistoriska värden som den ursprungliga fabriksbebyggelsen besitter. Något som inte klargjorts i planens underlag. Det är ändå tydligt, sett till vad som kan konstateras om denna historiska industrimiljö, att ny bebyggelse på platsen måste



anpassas efter de skyddade byggnadernas värden. Det står klart att det måste betraktas som en miljö där en sak är helt avgörande; sambandet mellan de tre återstående byggnaderna och älven. Det behöver bevaras, då det är nyckeln till att detta industrihistoriska kulturarv har placerats på denna plats som de kom fram till vara den bästa för denna påkostade industrisatsning. Det går inte heller att resonera som att det skulle vara tanken som räknas och att det räcker att behålla lite siktlinjer. Utan byggnaderna behöver hållas fria från nybebyggelse som tränger sig in framför. Hög exploatering på sidorna och bakom kan fungera. Men inte framför så att dessa stängs in, domineras, och förlorar sin miljö.

Det visuella sambandet mellan sliperimiljön och älven är absolut nödvändigt för att kunna förstå platsens historia. Det finns ytterst starka kulturhistoriska skäl för att ny bebyggelse inte ska få uppföras mellan industribyggnaderna och älven. Det skulle försvaga eller bryta sambandet mellan dessa, vilket försvagar hela sliperimiljöns värde som kulturmiljö, och fördärvar även andra viktiga värden i den befintliga miljön. För utöver det kulturhistoriska värdet har i synnerhet själva Sliperiet så starka arkitektoniska och stadsbildsvärden, att bebyggelse framför denna monumentalverkande huvudbyggnad av mycket hög konstnärlig kvalitet, inte är genomförbart.

Planförslaget utelämnar helt frågan om det överhuvudtaget är möjligt att placera nybyggnader framför huvudbyggnadens fasad med lagstiftningens krav på hänsyn till stadsbild- och kulturmiljövärden. Föreningens bedömning är att det inte är det.

Det omfattande planområdet medför likväl ingen svårighet att uppfylla planens syften. Föreningen delar som sagt kommunens uppfattning att planförslagets samtliga angivna syften kan och bör bli verklighet. Särskilt att utveckla ett stadsdelscentrum för Sofiehem inom planområdet. För en lämpligare plats finns inte än detta vackra historiska läge redo att utvecklas från extern handelsplats, till *"stadsdelscentrum där stora volymer bostäder samsas med handel och service, samtidigt som älvstranden säkras för allmänheten genom parkmark."*

Vad som kan sägas i övrigt om planområdets förutsättningar är inte relevant för föreningen att ta upp i detta skede av planprocessen.

### **Kulturmiljövärdena behöver utredas och klargöras i planen.**

Under lång tid har Sofiehems Träsliperis olika kulturmiljövärden negligerats. Som Västerbottens museum yttrade till kommunen 2000-05-03:

*"Omvandlingen till köpcentrum har dock medfört att de flesta spår av den industriella processen mer eller mindre städats bort, det gäller såväl byggnadernas interiörer som den yttre miljön. ... någon inventering med utvärdering av byggnaderna har tyvärr ej utförts. Västerbottens museum har dock i flera sammanhang, senast i samband med upprättande av detaljplanen, påtalat de värden som området besitter och trodde sig därvid vara överens med kommunens handläggare om att detta på något sätt skulle komma att framgå i planen. Så blev nu tydligen inte fallet. Enligt vår mening är det olyckligt att en så viktig industrihistorisk bebyggelsemiljö kunnat tillåtas att exploateras utan att dess kulturhistoriska värden på något sätt uppmärksammas och reglerats i detaljplanen."*

Efter Balticgruppens rivningar av ursprungliga delar av 1920-talets vitputsade fabriksanläggning 2001, har de tre sista kvarvarande byggnaderna varit formellt skyddade sedan 2016. Något den blivande planen fortsätter. Planförslaget anger följande:

*"I figur 10 är Sliperiet, Renseriet och Pumphuset markerade. Byggnaderna är från 1920-talet och är skyddade med rivningsförbud i gällande detaljplan. Dessa byggnader bedöms vara särskilt värdefulla att respektera i samband med en fortsatt utveckling och komplettering av Strömpilen. I planförslaget bekräftas gällande rivningsförbud för dessa byggnader [r]."*

*"I planförslaget säkras parkmark en större sammanhållen yta mellan de tre byggnaderna, för att bevara en känsla av sammanhang." (s.21)*

Men detta är som sagt inte nog. Den övergripande miljöns betydelse måste beaktas. Det går inte att avgöra vilken hänsyn som är tillräcklig för byggnadernas särskilda kulturmiljövärden, och hur människor upplever dessa genom till exempel stadsbilden, utan att faktiskt utreda detta. Om vi inte skaffar oss förståelse för hur värdet påverkas av att exempelvis bygga in Sliperiet bakom ny bebyggelse, (som bör vara än viktigare för att "respektera" byggnaderna än att behålla en öppen yta mellan dem,) så går det inte att säga att planförslaget har utformats i enlighet med den hänsyn till kulturmiljövärden som lagen kräver.

Föreningen anser det därför vara en mycket beklaglig brist att inte miljöns känslighet för ny bebyggelse har utretts. Denna brist har kommunen själv rimligtvis varit medveten om under så lång tid, att det borde ha avhjälpats innan planprocessen för detta förslag gått så långt som till samråd. I kommunens egen "Undersökning om betydande miljöpåverkan Strömpilen 1" från 2020, konstateras i avsnittet "Den befintliga miljöns känslighet", att det finns en "risk för miljöpåverkan" både vad gäller "Kulturmiljö" och "Landskaps-/stadsbild". Dessa beskrivs sedan kortfattat på detta sätt:

#### *"Kulturmiljö*

*Området har höga kulturhistoriska värden. På fastigheten finns äldre industribyggnader från 1920-talet som i gällande detaljplan har reglerats med rivningsförbud och förbud mot förvanskning. En kulturhistorisk utredning kan vara aktuell att beställa i detaljplanarbetet.*

#### *Landskaps-/stadsbild*

*Planförslaget kommer förändra landskaps- och stadsbilden. Utveckling av området ska ske med hänsyn till områdets karaktär." (s.4)*

Kommunen kommenterar i planhandlingen detta resultat med att: *"Undersökningen visar på att risk för påverkan finns avseende kulturmiljö, rekreationsytor, strandskydd, dagvatten, buller, landskapsbild, föroreningar, farligt gods och översvämningrisk."*(s.15) Men inte varför kommunen avstått från att beställa en "kulturhistorisk utredning". Hade så skett är föreningens bedömning att en slutsats tveklöst varit att bebyggelse framför Sliperiets fasad allvarligt skadar platsens kulturmiljövärden. Så varför har ingen utredning om miljöns känslighet utförts? Hur kan man säga att planförslaget lever upp till vad kommunen anger om att omvandlingen "ska ske med hänsyn till områdets karaktär", om det inte utretts vad som är viktigast att beakta? Samtliga övriga risker som konstateras utreddes av sakkunniga på dessa ämnen. Men inte kulturmiljö/landskapsbild. Ifall ett sådant underlag beställts tvivlar vi inte på att bedömningen skulle vara detsamma som föreningens. Till dess att så sker är föreningens bedömning det enda vi kan gå på. För den som hävdar att det går att uppföra två stora byggnader framför Sliperiets huvudfasad utan att det skadar kulturmiljön så mycket att det strider mot lagstiftningens hänsynskrav, behöver redogöra för vilket stöd den baserar en sådan slutsats på.

Det har varit en grundläggande tanke i båda de två tidigare detaljplanerna från 1997 och 2016 att huvudbyggnadens fasad är ett viktigt kulturvärde i stads/landskapsbilden som måste respekteras. I den senare planen förklaras att:

*"Framför det så kallade Sliperiet möjliggör detaljplanen ett delvis nedgrävt garage med samma höjd som Sliperiet sockel, det vill säga +6,8 meter över nollplanet. Garaget får inte byggas högre då det i så fall skulle skymma sliperibyggningen." (s.22)*

Kommunen har alltså för bara åtta år sedan ansett att det slags byggande som nu föreslås inte kan tillåtas. Det förs inget som helst resonemang i aktuell planhandling om att det inte längre krävs hänsyn till byggnaden och det visuella sambandet till älven, utan plötsligt är det möjligt att bygga för och skymma Sliperiets fasad. Inte med ett ord berörs denna omsvängning, eller varför det enligt kommunen skulle vara tillåtet. Det är häpnadsväckande att de två byggnader som föreslås framför Sliperiet görs det helt okommenterat genom att de får framgå av plankartorna, men aldrig avhandlas i texten. Trots att det handlar om förändringar av så stor betydelse att hela området omdanas. Detta är så långt man kan komma från det som borde vara den naturliga processen att identifiera skyddsvärda kvaliteter, och fråga hur mycket dessa tål utan att skadas. Att denna kulturhistoriskt värdefulla miljö är ett industriområde innebär inte att vi kan sänka nivån på den omsorg som ska visas för dessa värden.

Föreningen anser att det finns fog för misstanken att kommunen inte har någon som helst grund för sin nya bedömning om vilken hänsyn till sliperiets kulturmiljövärden som krävs för att leva upp till lagstiftningens krav. Vi uttolkar det som att kommunens uppfattning om vad som går att göra baseras enbart på en vilja att tillåta exploatering på platsen, och inte på befintliga miljövärden, så som lagen kräver.

Föreningen ser gärna att kommunen kompletterar sina underlag genom att låta en sakkunnig med rätt kompetens på området få utföra en utredning om miljöns värden, vars resultat sedan beaktas, innan ett slutgiltigt planförslag antas. Som det ser ut nu är platsens kulturmiljövärden styvmoderligt behandlade i inte bara planens utformning utan i planhandlingen. Ingenstans fastslås vikten av det visuella sambandet mellan de formellt skyddade byggnaderna och älvslandskapet, eller vilket förhållningssätt till detta som krävs för en god stads/landskapsbild. Bara det faktum att aktuellt planförslag är en förbättring jämfört med det betydligt värre föregående förslaget, betyder inte att det är bra nog för att kunna accepteras. Relevansen av en kulturmiljöutredning minskar förstås ifall planförslaget ändras för att kommunen själv kommer fram till att de olämpliga placeringarna orsakar för stor skada. Men sliperimiljöns kulturvärde och vilken hänsyn den kräver behöver ändå klargöras bättre i planhandlingarna.

## **Föreningens tre yrkanden**

Föreningen anser som vi meddelat inledningsvis att planens olika syften för att utveckla den stora fastigheten Strömpilen 1 är goda och väl motiverade. Men vi ser flera problem i dess utformning. Trots att planförslagets grundläggande tankar om platsens framtid är något som föreningen delar så finns det så allvarliga brister att det inte kan accepteras sett till de allmänna intressen som ska tillvaratas. Föreningen har valt att endast ta upp de tre huvudsakliga brister i planförslaget som behöver åtgärdas för att en detaljplan ska kunna antas.

### **1. De två byggnader som föreslås framför Sliperiets fasad behöver tas bort.**

Planförslaget som föreslår två byggnader framför det formellt skyddade sliperiets huvudbyggnad skulle allvarligt skada platsens kulturmiljö- och stadsbildsvärden. Det finns ingen som helst gestaltningsmässig vinst i att placera två stora nybyggnader framför ena halvan av ett historiskt



byggnadsverk, vars utformning och upplevelsen av dess kvaliteter till en väsentlig del beror på möjligheten att kunna uppfatta byggnaden. Det är illa nog med övriga föreslagna nybyggnader mellan ICA Maxis parkeringsytor och älven, som kommer att skymma vyn av den södra gaveln, och även bokstavigt kasta sin skugga över Sliperiet. Att även placera två stora byggnader framför långsidan mot älven är helt oförsvarligt.



*Illustration av Wingårdhs ur planhandlingen. Förslaget innebär att den historiska kontakten mellan Sliperiet och älven till stor del försvinner, och därmed den uppskattade vyn av huvudbyggnaden som sedan 1926 har varit ett av de mest säregna inslagen i älvslandskapet in mot Umeå.*

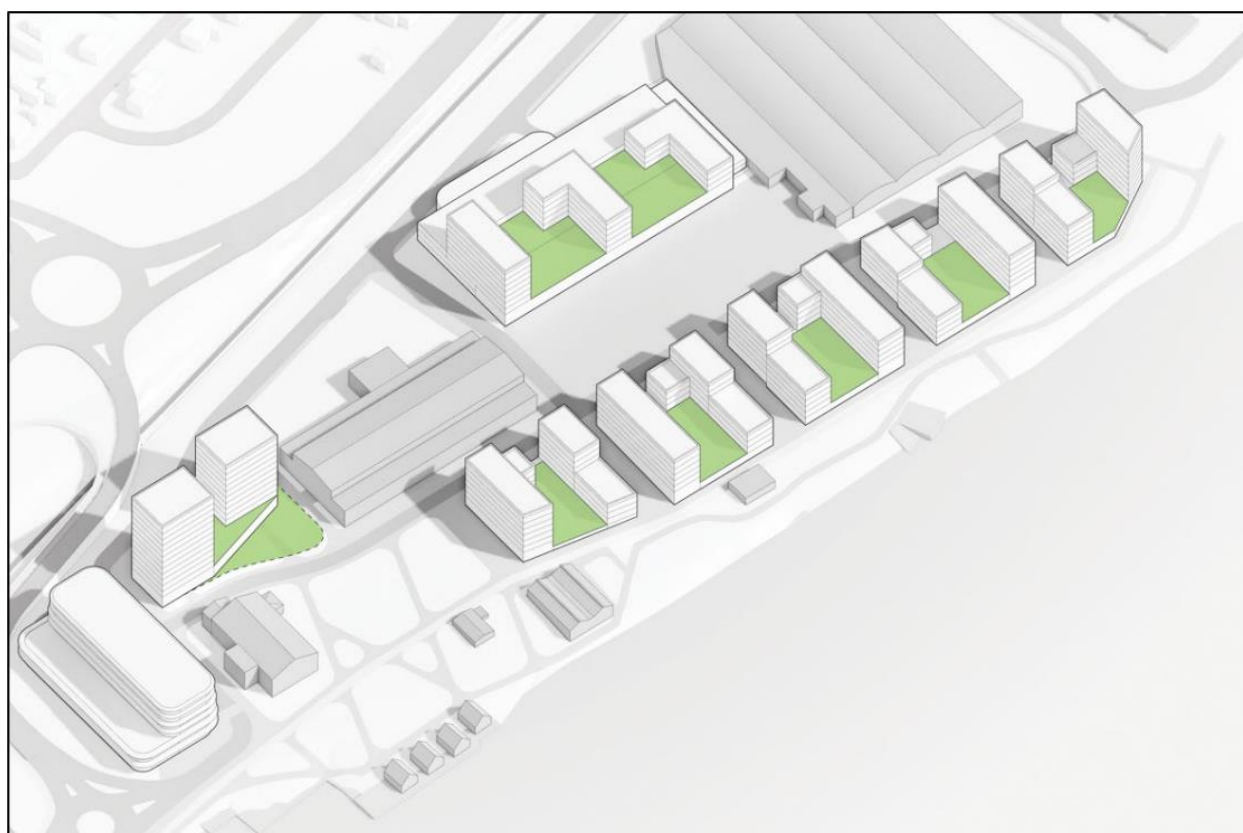
Föreningen kan inte förstå hur kommunen resonerar då den anger att ett syfte med planen ska vara att *"bevara och utveckla platsens kulturhistoriska värden som är knutna till älven som transportled och till älvslandskapet"*, men ändå väljer att göra det motsatta till vad som krävs för att uppfylla det. Inte bara bryts det visuella sambandet mellan Sliperiet och älven, det sätter också den kulturhistoriska miljön på undantag genom att ge intrycket att det inte är något viktigt där det förpassats till bakgrunden. Att det viktiga är nybyggnaderna och att fastigheten ska exploateras på deras villkor, och inte med hänsyn till platsens skyddade kulturmiljövärden. Eller till värdet av en god stadsbild, vilket förhindras genom att bygga för en monumentalverkande historisk byggnad som behöver få behålla detta uttryck. Hela kulturmiljön försvagas och minskar i värde genom placeringen av dessa byggnader framför Sliperiet.

Det går inte att hävda att det räcker att det ändå går att skymta Sliperiet. Det utgör en värdefull vy som ska skyddas. Byggnaden behöver synas i sin helhet. Föreslagna nybyggnader placeras där Sliperiet dessutom syns bäst. Det har redan tillkommit annat som bitvis skymmer huvudbyggnaden från älven, och även från Strandpromenaden, som är varifrån de flesta numera upplever detta kulturhistoriskt och arkitektoniskt viktiga inslag i älvslandskapet. Det är tydligt att det mesta av den viktiga utsikten över Sliperiet förloras med nybyggnaderna. Lika illa är det uppifrån Sliperiet där älvskontakten till stor del försvinner för höga fasader som stänger in den historiska miljön. Platsens unika värde kräver större omsorg.

De föreslagna två byggnaderna måste ovillkorligt tas bort för att detaljplanen ska kunna antas. Den enklast framkomliga lösning som föreningen vill föreslå är att den byggrätt som placerats där överflyttas till övriga byggnader inom den stora fastigheten. Det är beklagligt om Umeå kommun har medgett mer byggrätt än vad anlita arkitektbyrå anser går att inrymma på ett bra sätt, utan att behöva placera byggnader så att de allvarligt skadar platsens kulturmiljövärden. Likväl ska PBLs hänsynskrav till kulturhistoriska och andra stadsmiljövärden följas, och det sker inte med ett

placering av de två aktuella byggnaderna framför Sliperiets huvudfasad mot älven. Byggrätten för dessa är alltså så illa tvunget att flyttas till övriga byggnader inom den stora fastigheten. Vi hyser inget tvivel på att Wingårdhs kan lösa detta. Det brukar gå rätt bra för arkitektbyråer att lyckas inrymma så mycket byggrätt på en fastighet som beställaren har medgivits, hur resultatet än blir. Vi har ingen anledning att tro att det inte skulle gå den här gången då förutsättningarna i detta fall är betydligt bättre än det brukliga. Detta är inte någon central tomt i en känslig miljö där varje m<sup>2</sup> mer har en negativ påverkan. Här på Strömpilen 1 kan våningsantalet höjas på de flesta av de föreslagna byggnaderna inom fastigheten för att kompensera för de två som tas bort utan att det leder till någon väsentlig inverkan.

Till exempel kan 12-våningshuset höjas med två våningar till 14 i likhet med det angränsande. Det gör ingen skillnad för miljön. Nedtrappningen i höjd på det tre byggnaderna mellan parkeringsplatserna och parkeringshuset (9-5 våningar) kan skippas för att låta samtliga bli 9 våningar. Eller kanske mer. Det påverkar inte miljön. Varför inte 10 våningar på det i mitten för att skapa lite variation? Att ha en nedtrappning mot ICA Maxi måste vara den mest meningslösa anpassning till omgivningen man kan tänka sig. Storhandels lokaler har inte ett sådant värde att det kräver sådan hänsyn eller kommer att bevaras för framtiden. (Nästa byggnad på dess plats blir rimligtvis högre med ett antal våningar bostäder ovanpå handelslokalerna.) Föreslagen byggnad norr om Renseriet är enorm men kan likväl höjas en våning då det inte gör någon skillnad. Siktlinjerna mot sliperimiljön från Strandpromenaden och andra platser norrifrån försvinner oavsett hur högt det byggs. De övriga åtta föreslagna byggnaderna längs älven med en föreslagen höjd mellan 9 och 3 våningar, skulle även de kunna höjas någon våning i tillräcklig utsträckning. Inga reella hinder finns för att byggrätten ifråga flyttas från den plats som inte kan bebyggas till övriga byggnader inom planområdet.



Figur 12. Möjlig friyta inom kvartersmark markerat i grönt, vy från nordväst. Wingårdhs.

*Illustration från planhandlingen.*

På samrådsmötet den 9 december framfördes av närvarande representanter från kommunen och Wingårdhs att även höjden på angränsande nybyggen har en negativ inverkan på platsens kulturbyggnader. Visst stämmer det, som föreningen får påminna om i nästan vartenda ärende som vi engagerar oss. Men den påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla sliperimiljön är obetydlig jämfört med alternativet att placera två byggnader framför huvudbyggnadens fasad, och bryta det visuella sambandet med älven. Det är detta som är det avgörande problemet. Det är detta som inte får ske. Att just här hysa en oro för att ökad byggnadshöjd påverkar kulturmiljön negativt är omotiverat, då det sett till befintligt planförslag varken gör till eller från.

Kanske grundar sig oviljan till högre bygghöjder i detta ärende snarare på att en flytt av bygggrätten genom att öka våningsantalet på övriga byggnader, kan innebära att det blir för små friytor sett till bostädernas antal? Föreningen hyser likväl ingen oro för att det inte skulle kunna hanteras. Den privata parkmarken får väl om nödvändigt utökas på bekostnad av den allmänna parkmarken i direkt anslutning, som i sin tur kompenseras med den kvartersmark där de två föreslagna byggnaderna skulle ha stått. Antingen som ny allmän parkmark eller än bättre som allmän mark för ett stadsdelstorg. Hur man än vrider på det så innebär borttagandet av de två byggnaderna till förmån för att höja våningsantalet på övriga, att det totalt blir mer öppen mark tillgänglig inom planområdet. Så tillräcklig friyta för de olika bostadshusen måste gå att ordna. För byggnaderna längs älven kan exempelvis cykelbanan flyttas någon meter närmare älven för att möjliggöra lite större tomter. Liknande korrigeringar måste kunna ske även för övriga byggnader som kan bli aktuella att höja med någon våning.

Att högre byggnadshöjder i detta planärende innebär en avsevärt mindre negativ påverkan på kulturmiljövärdena än att bygga framför Sliperiets huvudfasad ner mot älven bör stå klart för alla inblandade. Det torde vara svårt att argumentera för motsatsen.

***Sammantaget ser föreningen inga hinder som kan förhindra den nödvändiga förbättring av detaljplanen som måste ske för att den ska bli acceptabel och kunna antas. Nämligen att ta bort de två byggnaderna som föreslås framför Sliperiet.***

## ***2. Platsen framför Sliperiets fasad bör avsättas till ett stadsdelstorg för Sofiehem.***

Redan när den senaste detaljplanen antogs 2016 förklarade Umeå kommun att fastigheten var lämplig att i framtiden utveckla som stadsdelscentrum för Sofiehem. Aktuellt planförslag uppger nu att *"Planens ambition är att möjliggöra för ett stadsdelscentrum där stora volymer bostäder samsas med handel och service, samtidigt som älvstranden säkras för allmänheten genom parkmark."* (s.2) Att planen anger användning för centrumverksamhet är förstås betydelsefullt. Men planförslaget misslyckas ändå i ett väsentligt avseende med att göra platsen till ett stadsdelscentrum. Den fysiska utformningen signalerar inte att det är ett stadsdelscentrum. Bilden blir mer av en äldre fastighet som överförtätats med bostäder. Det är intrycket. Inte att det ska utgöra en centrummiljö för Sofiehem. En sådan utmärkande karaktär betyder mycket för invånarnas känsla för delarna i en stad. Något som kan både stärka centrumfunktionen och känslan av den är något så enkelt som ett torg.

Den möjligheten betonades 2022 av WSP i deras "Alternativutredning" som förklarar att planerna för fastigheten innebär att:

*"Platsens kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och skyddas i detaljplanen. Områdets historia av flottning och massaindustri åskådliggörs i utformningen av parker, platser och torg.*



*De kulturhistoriska byggnaderna är en vital del av området och innehållet ska anpassas över tid.”*

*”Planförslaget innebär att området omvandlas från en extern handelsplats till ett stadsdelscentrum. Handelsområdet har en hög potential att utvecklas till ett riktigt stadsdelstorg och stadsbilden ges en definierad kvartersstruktur med tydliga stadsrum.” (s. 10)*

Om WSP förklarar att ett torg är ett viktigt inslag som skulle fungera bra i miljön för att det vid den tidpunkten avsågs att göras ett torg inom planområdet, eller om WSP på eget bevåg framför att ett sådant bör finnas, kan vi inte avgöra. Men WSP är experter på utveckling av stadsdelscentrum så när de framhåller att ett torg vore ett lämpligt inslag i miljön så finns det skäl att lyssna på den kunskapen.

Forskningen är tydlig med de många nyttor som de allmänna publika ytor som betecknas som torg har för samhället i stort, såväl som för den direkta omgivningen till dessa. Av den anledningen bör det vara självklart att alla stadsdelar med en centrumfunktion i en stad ska ha ett riktigt torg, som kan fylla de över tid föränderliga behoven av en flexibel allmän plats tillgänglig för alla. Vi kan inte idag veta hur framtidens torg kommer att användas. Men vi vet att de behöver finnas. Och att dessa viktiga ytor därför också behöver avsättas i den fysiska miljön idag. Inte senare, då de blir svåra att realisera på de platser som har byggts eller förtätats till att bli stadsdelscentrum, utan från början när dessa områden planeras. Torg är så viktiga att de behöver tas på allvar och att detta engagemang från samhällets sida även klart uttrycks. Det duger inte att lägga stenplattor på något överblivet markområde som inte lämpar sig för annat och kalla det torg. Ett torg behöver få ta plats i stadsmiljön, för att manifesteras sin betydelse som ett gemensamt stadsrum för alla medborgare. Så även inom aktuellt planområde som ska utvecklas till stadsdelscentrum för Sofiehem.

Det förvånar därför föreningen att inget torg ingår i planförslaget då dess betydelse för att utveckla fungerande stadsdelscentrum är väl kända, och även togs upp av WSP i deras alternativutredning om hur fastigheten kan utvecklas jämfört med dagens utformning och andra platser. Utan detta torg visar kommunen att den inte menar allvar med sitt utpekande av platsen som ett framtida centrum för Sofiehem. Frånvaron av ett torg sänder ett budskap det med.

När en ledamot i styrelsen under samrådsmötet talade med ansvariga för planen på kommunen och Wingårdhs, fick denne intrycket att ett torg hade övervägts men skippats för konkurrerande markbehov. Föreningens ståndpunkt är att ett torg är så viktigt för detta blivande stadsdelscentrum att det måste värderas högre än dessa andra användningar, som dessutom kan lösas på andra sätt än att ta just detta markområde i anspråk. För detta torg behöver placeras på platsen framför Sliperiets fasad. Det är det givna läget både sett till att det är en plats som ändå inte kan bebyggas, och för att det är den plats där det med befintlig och föreslagen bebyggelse för fastigheten skulle fungera ur ett stadsbildsperspektiv. Framför Sliperiets representativa fasad mot älven kan ett långsmalt torg placeras med god arkitektonisk verkan. Den väg-, park- och byggnadsyta som föreslås passar alla bättre på andra delar av fastigheten.

Det går inte att ha inställningen att ett torg inte är tillräckligt viktigt för att platsen önskar bebyggas. För planering måste ha långsiktighet. Det vore ett stort misstag när nu möjligheten finns att inte skapa en torgyta för detta blivande stadsdelscentrum. Utformas denna fastighet på ett sådant sätt att det inte går att få till ett torg i framtiden då behoven kan bli än större än idag, så innebär det att kommunen har misslyckats med sin uppgift att säkerställa en god utveckling av stadens struktur och innehåll. För att uppnå intentionerna att fastigheten Strömpilen 1 ska utvecklas till ett stadsdelscentrum behöver ett allmänt torg skapas. En sådan flexibel yta för mänskliga aktiviteter och som symbolisk markör är en förutsättning för en tydlig centrumfunktion.

Det är inte heller mer än rätt att detta stadsdelscentrum placeras på just fastigheten Strömpilen 1. Inte bara är det naturligt då det historiska industriområdet redan omvandlats till handelsplats i slutet av 1990-talet. Utan för att det är vad som fanns på denna fastighet som gjort att stadsdelen Sofiehem existerar. Ifall det inte vore för träsliperiet som medförde skapandet av angränsande egnahemsområde som en plats för anställda att få bygga ett hem, så hade inte denna stadsdel längst i söder av Umeå existerat. Det är alltså passande att torget för denna stadsdel placeras vid den industribyggnad som gett upphov till dagens Sofiehem. Det hade inte gått att hitta en mer historiskt talande plats. Även i övriga avseenden är det den bästa tänkbara platsen för ett torg inom planområdet. Den parkeringsyta dold från älven bakom höga skuggande hus är ingen yta som i framtiden skulle gå att skapa ett attraktivt torg av ens om behovet av bilparkering skulle upphöra. Till skillnad från den öppna ytan framför Sliperiet, med parkliknande miljöer i norr mot Renseriets och i väster längs älven nedanför vägen, och med ny centrumbebyggelse i söder. Men särskilt den direkta kontakt med Sliperiet som är möjlig bör ses som en tillgång för att kunna skapa det "levande stadsdelscentrum" som planen eftersträvar.



*Rådande utformning av markytan framför Sliperiet är måhända bedrövligt dålig då gångvägarna inte ens centrerats till de två ingångarna. Men den upphöjda terrassen med sitt svarta metallräcke längs långsidan är inte ett störande tillägg utan bör behållas.*

Sliperiets upphöjda terrass längs framsidan med sluttande ramper på kortsidorna ritades av VAB och byggdes 1999. Det är alltså ett senare tillägg som inte har något med sliperiperioden att göra, men det är ett inslag som fungerar och tillför ett värde. Det stör inte uppfattningen av byggnaden och det säger sig själv att denna yta skulle kunna användas till sådant som ett kafé med utsikt över älven och andra verksamheter. Det innebär helt klart en tillgång för byggnadens möjligheter att tillgodose olika användningsområden. Föreningen vill betona att vi ser den befintliga terrassen som något positivt som kan berika miljön.

Ett rektangulärt långsmalt torg nedanför ska förstås kunna inrymma olika slags evenemang. Från marknader med försäljning till uppträdanden och tävlingar. Men föreningen vill särskilt påpeka kompatibiliteten med terrassen intill. Den skulle kunna fungera som ett upphöjt podium för publika aktiviteter där åhörare vistas nere på torgytan, eller tvärtom att åskådare kan inrymmas uppe på

terrassen för att betrakta vad som sker på torget. Samma slags aktiviteter som de idrottstävlingar som nu inryms på Rådhusorget kan i framtiden önskas äga rum på andra platser. Bara ett torg har en central öppen yta är det mesta möjligt. Det är ju det som är själva poängen med ett stadsdelstorg att ha en slittålig flexibel yta. Frånsett att torget behöver vara centrerat till Sliperiets fasad för att inte skapa en störande disharmoni med byggnadens uttryck, samt ha en tillräckligt stor öppen yta för att kunna användas för de olika aktiviteter som kan bli aktuella att inrymma på platsen, så har föreningen inga synpunkter på torgets gestaltning. Det viktiga är att Sofiehemms stadsdelscentrum får ett torg som kan möta framtida behov och att detta placeras så att det blir en god helhetsverkan med den arkitektoniska miljön. Det vill säga den q-märkta huvudbyggnaden Sliperiet.

***Att utveckla lokala centrum är viktigt för att stärka livet i stadsdelarna. För att uppnå denna centrumfunktion för Sofiehem krävs att ett allmänt torg skapas, och den enda plats inom planområdet där ett fungerande torg långsiktigt kan åstadkommas är framför Sliperiet.***

### ***3. Föreslagen ny bussgata längs med Sliperiets fasad behöver behållas i dagens läge.***

Det finns ett flertal negativa effekter med placeringen av den bussgata som föreslås öster om Renseriet längs med Sliperiets fasad. Det försämrar de framtida möjligheterna att finna lämpliga användningsområden då det medför en dålig närmiljö och minskar förutsättningarna till en flexibel användning. Något som gör byggnader ekonomiskt mindre värdesatta, vilket tenderar att ge konsekvenser för ägares vilja att ta hand om och bevara en byggnad. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i detta fall är formellt skyddade. Men det får inte medföra att vi släpper vår omsorg om att byggnadsmiljön ska få så goda förutsättningar som möjligt att även ekonomiskt vara en så stor tillgång som möjligt. Att inte ha den ambitionen i ett planerande rörande historisk bebyggelse är en farlig naivitet. Föreslagen trafiklösning är därför något som inte kan få kvarstå i detaljplanen. Att flytta upp bussgatan angränsande de q-märkta byggnaderna sker på bekostnad av de kulturmiljövärden som planförslaget säger sig värna.



Det är i synnerhet Sliperiet som drabbas. För som redan tagits upp under föregående punkt 2 bedömer föreningen att terrassen av sten framför Sliperiet är ett positivt tillägg som inte skadar



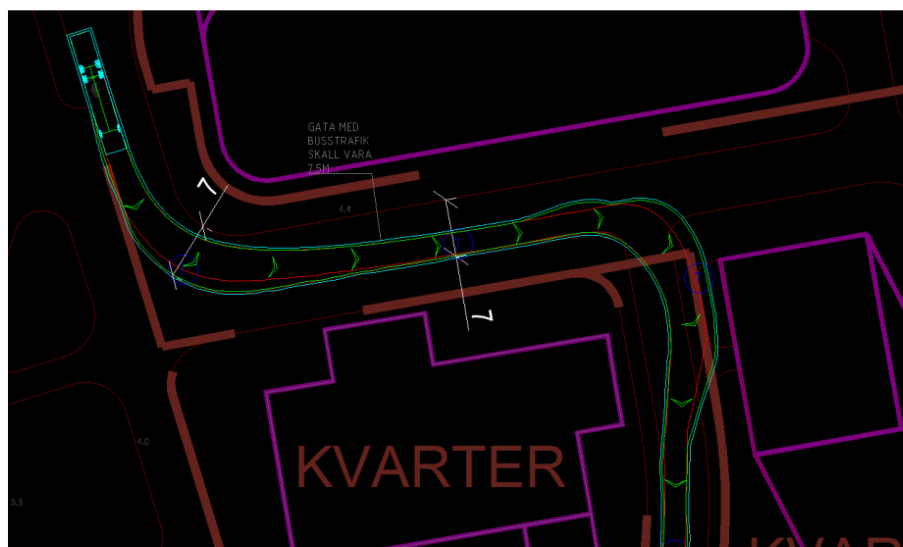
upplevelsen av sliperimiljön. Föreningen uppfattar dock planförslaget som att detta ska rivas bort för att ge mer utrymme till den breda bussgata som föreslås. Det anser föreningen vara olyckligt. Det är uppenbart att detta tillägg kan användas till många olika funktioner som kan öka Sliperiets mångsidighet. Som till exempel en uteservering för en restaurang med utsikt över älven. Möjligheten att kunna nyttja denna breda terrass för många olika aktiviteter behöver inte betvivlas. Men särskilt aktiviteter för vilka det vore attraktivt att kunna nyttja denna utomhusyta, ovanför ett allmänt torg med utsikt över älven, vore positivt för hela området.

Att ersätta denna gedigna terrass med en trottoar mellan fasaden och bussgatan vore att ta bort ett odiskutabelt värde. Varför detta önskas framgår tydligt av fotot ovan, då det gäller att få mer utrymme för en bussgata som ska böjas in öster om Renseriet i en snäv kurva, för att sedan böjas ner igen för att gå framför Sliperiet. Men denna dragning är dåligt tänkt från början. Det finns ingen anledning att dra den så negativa effekter orsakas miljön. Som föreningen tog upp under punkt 2, vore det mycket bättre om det nedanför denna upphöjda terrass istället kunde skapas ett allmänt torg. Det skulle innebära ett plus för hela området och inte bara närmiljön. Det vore positivt för hela Umeå om det kunde skapas ett tydligt och trivsamt stadsdelscentrum för Sofiehem. Det motverkas mycket tydligt av förslaget att dra en bussgata över den plats som är väsentlig för att få till ett bra resultat.

Vad som borde göras är som redan påpekats att utreda hur det istället för denna bussgata kan skapas en allmänt tillgänglig torgyta nedanför terrassen, och att förlägga bussgatan mellan denna och parkmiljön mot älven. Ett torg behöver inte vara särskilt brett så det finns gott om plats. Positivt blir det också för punkthusen som istället kan angränsas med en parkyta. Men utöver det finns förstås även det tungt vägande faktum att planen föreslår en så dålig väglösning att det skulle medföra en mycket problematisk trafiksituation. Detta tas upp i "Trafikutredningen" från Ramboll. Där förklaras och illustreras på s 28-29, att vägen "har för snäv utformning", och de problem som detta medför:

## 7.1 Boggibuss

I detta delkapitel presenteras körspår för boggibuss för ett antal olika snitt. I figur 29 presenteras körspår i södergående riktning, och norrgående riktning i figur 30. Nordlig kurva har för smal utformning (7 m) vilket medför att Bb tvingas gå in i mötande körfält för att klara kurvtagning. Korsningen in mot lokalgata med busstrafik har för snäv utformning vilket medför att såväl svep som hjul tvingas in över östra gångbanan. Detta beror delvis på korsningens utformning men även på att lokal gata har en smal bredd (5,5 m). Det är oklart om den norra delen av lokalgatan med busstrafik skall regleras som enkelriktad eller ej. Regleringen av sträckan kommer att påverka vilken bredd som är lämplig med hänsyn till bussens körspår. Detta gäller även utformningen av den norra korsningen.



Figur 29. Boggibuss södergående riktning, snitt 1.



**Figur 30. Boggibuss norrgående riktning, snitt 1.**

Kommunen kommenterar dessa slutsatser på följande sätt:

*"En trafikutredning (2023) har framtagits under arbetet med planförslaget. Detaljplanens genomförande resulterar i en ny dragning av gatan Strömpilsplatsen där biltrafik leds in bakom handeln, parallellt med järnvägen. Detta resulterar i lugnare trafiksituation för bostäderna och handeln i området samt ett fokus på kollektivtrafik."(s.26)*

Föreningen tolkar planhandlingen som att ingen förändring, trots dessa tydliga brister i gatans utformning, har skett vad gäller de fordonsslag som faktiskt får de största problemen. Att minska trafiken genom att leda om andra fordon bakom Sliperiet löser inte bekymret med de frekvent passerande bussarna ut och in från anslutande gata, vilket är just det trafikutredningen tar upp. Det handlar inte om någon enstaka buss lite nu och då. Utan en konstant busstrafik från tidig morgon till midnatt, med upp till fem turer per timme åt båda hållen, från och mot Vasaplan. Med dagens tidtabell ska bussarna passera där upp till 10 gånger per timme. Det finns ingen anledning att tro att bussturena ska bli färre i framtiden. Allt pekar tvärtom på att det blir fler. Umeå kommun har en skyldighet att i sin planering eftersträva goda trafiklösningar som underlättar säkra och effektiva kommunikationer.

Man behöver inte vara någon expert på vägar för att se hur dålig föreslagen utformning är. Att gå vidare med detta skulle medföra en i högsta grad problematisk trafiksituation. Detta vet förstås Umeå kommun redan. Föreningen vet däremot inte hur vi ska tolka kommunens hittills häpnadsväckande oförmåga att finna en bättre lösning. Det är uppenbart att det är andra intressen än behovet av en god, eller ens säker trafiksituation, som föranlett önskemålet att flytta vägen hit. Men det märkliga är att dessa intressen kan tillgodoses lika väl eller bättre med att delvis behålla en annan vägdragning. I synnerhet sedan tidigare planförslag arbetats om så att ursprungligt tänkta nyttor med att ha vägen där försvunnit.

Föreningen ser även en stor risk för att föreslagen väg skulle medföra en så dålig trafiksituation att det efter ett par år skulle föranleda önskemål om att få riva en del av Renseriets för att kunna räta ut vägen och skapa en bättre in-/utfart. Och att detta angelägna behov att förbättra trafiksituationen för att "människors säkerhet måste väga tyngre", då ska hävdas utgöra en grund för att i en planändring häva rivningsförbudet och räta ut vägen. Det vore naivt att inte se den risken med att kommunen går vidare med en trafiklösning som vi på förhand vet inte blir bra. Det som föreslås är själva definitionen av en dåligt utformad väg. Detta förslag till vägdragning kan därför inte accepteras i detaljplanen för området.

Bussgatan behöver behålla dagens sträckning fram till anslutningen från Sliperiets södra kortsida. Det påverkar varken möjligheten att göra gatan väster om Renseriets upp bakom Sliperiet, eller

att skapa en cykelbana längs med den sträcka av dagens gata som behålls för fordonstrafik. Gatuhörnet upp mot den resterande delen av föreslagen ny gata längs med parkeringsytorna, kan enkelt rundas av för att inte bli så skarp, och fri sikt skulle bli möjlig över den av oss föreslagna öppna torgytan. Planförslagets vägsträckning längs med Sliperiets södra långsida, intryckt mellan Renseriet och föreslaget 14-våningshus, är inte bara olämplig utan helt onödig då funktionen kan uppnås bättre på annat sätt. Den föreslagna dragningen borde ha skrotats redan innan expertisen anmärkt på hur dåligt det skulle fungera.

**Föreningen vill vara tydlig med att planförslagets vägdragning för den del av fastigheten som berörts ovan skulle vara så olämplig i flera avseenden att planen inte kan accepteras utan nödvändiga ändringar där aktuell del av vägen behålls i nuvarande läge.**

*Det är förvisso inte en fråga för planprocessen men föreningen vill ta tillfället i akt att framhålla att vägen genom området bör heta "Träsliperivägen", och inte "Strömpilsplatsvägen". Namngivning av vägar är ett bra sätt att förmedla ett områdes historia så att människor även fortsatt kan förstå vad som är speciellt med en plats. Ett nytt namn utan historisk koppling till den viktiga historiska verksamhet som pågått på platsen kan tvärtemot osynliggöra detta. Föreningen bedömer att ett namn som Träsliperivägen i detta fall skulle vara viktigt för att bevara och stärka kunskapen om vad det är för plats. Nämligen Sofiehemms Träsliperi, en av Umeås första större industrier. Detta är ett historiskt arv viktigt att behålla minnet av. Föreningen hoppas att även kommunens politiker tycker detta. Ett nytt inslag som ett torg kan däremot med fördel ges ett nytt namn som exempelvis "Strömpilsplatsen".*

## Rättsliga hinder mot planförslaget

Planförslaget för Strömpilen 1 berörs av en lång rad olika lagstiftningar. Utan att här gå in på rättspraxis så vill vi påpeka ett antal grundläggande lagkrav som är aktuella för de aspekter på planförslaget som föreningen fokuserar på.

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 6 §

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
- ...
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
- ...
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och



konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477)

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 3 §

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 2 §

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap.

1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862)

Miljöbalk (1998:808) 3 kap. 6 §

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 skall 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.

Ovanstående är inte en komplett redogörelse av de rättsliga aspekter som behöver beaktas. Vid behov kommer föreningen att utveckla sin argumentation rörande planförslaget. Vi har förhoppningen att det inte kommer att behövas för att planen i den fortsatta processen förbättras genom att tillgodose föreningens tre yrkanden. Sker det kommer föreningen att anse att den nya detaljplanen för Strömpilen 1 är tillräckligt bra för att accepteras. Att planen för det stadsdelscentrum som ska utvecklas för Sofiehem ska bli så bra som möjligt är förstas en önskan alla inblandade har. Det är bara en fråga om att hitta de bästa lösningarna som kan tillfredsställa alla intressen, och att få in dem i den plan som kommer att styra området framtida utveckling. Om Sofiehems stadsdelscentrum blir en välfungerande tillgång, eller en misslyckad halvmesyr, beror på om vi idag värderar den funktionen tillräckligt högt.

**Föreningen Byggnadskultur Umeå**  
Lennart Frostesjö ordförande