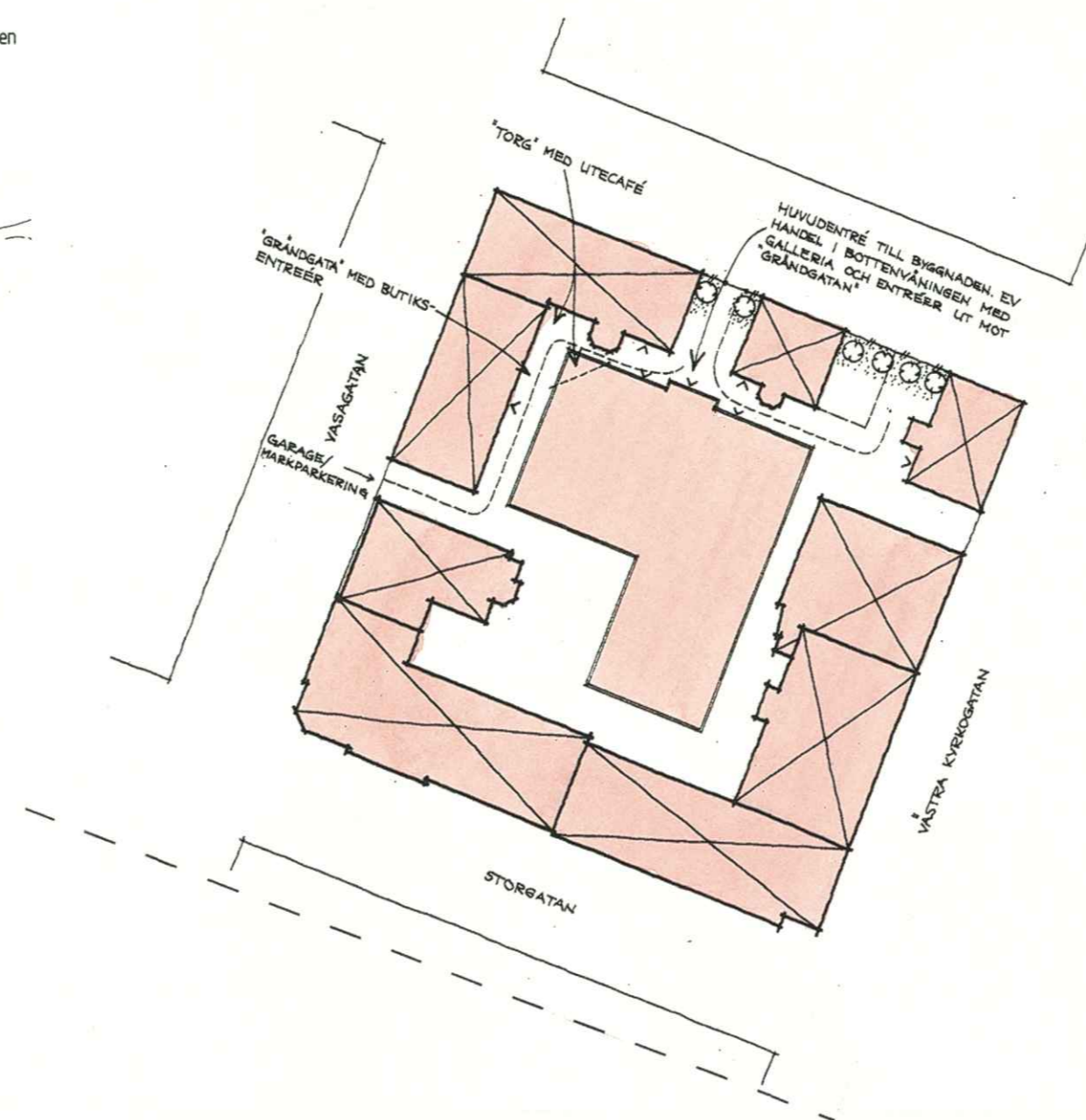
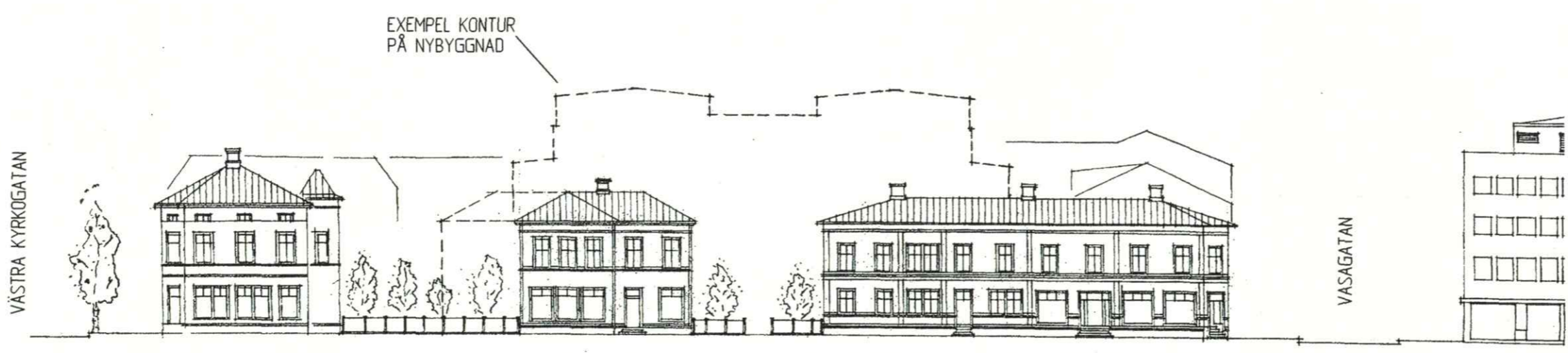


ILLUSTRATION skala 1:1000



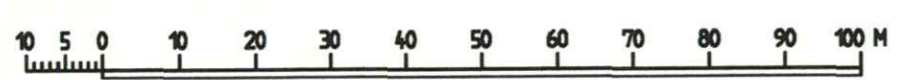
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2000-02-09  
 Reviderad  
 Bengt Franzén  
 Mätning: SB  
 Kartkonstruktion: AKP  
 Kartstandard enligt HMK  
 Innehållsstandard: 1 (1-2)  
 Lägesnoggrannhet: 2 (1-5)  
 Aktualitetsstandard: 1 (1-3)  
 Koordinatssystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
 Karttecken enligt Umeås system 1985  
 Ursprung: Digital primärkarta  
 Flygfotografering år: 1975 från 800 meters höjd  
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning: ja  
 Upphovsrätt: Umeå kommun



FASADER MOT KUNGSGATAN  
 Skala 1:400

Skala 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets grän
- - - Användningsgrän
- Egenskapsgrän

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Tekniska anläggningar
- HBK Handel, bostäder, kontor
- K Kontor
- KH1 Kontor där handel får förekomma
- Q1 Byggnadsminne

UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Markyta får underbyggas

MARKENS ANORDNANDE

- Staket skall finnas, gångöppning får finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- VI Högsta antal våningar
- f1 Ny bebyggelse skall utformas så att den anpassas i yttre form och material, höjd och volym till byggnadsminnet (fd riksbankhuset) samt till bebyggelse längs kvarterets yttersidor. Byggnad som uppförs i sex våningar skall trappas ned stegvis till omgivande bebyggelses höjd.

SKYDDSBESTÄMMELSER

- Q1 Befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad får ej rivas. Byggnaden skall behållas så att dess karaktär och egenart bevaras. Tillbyggnad eller ändring av befintlig byggnad får ej ske så att dess karaktär eller egenart förvanskas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen KF 2001-08-27  
 Laga kraft 2001-09-27  
 Vidimeras J.L.

Detaljplan för fastigheten  
**HÖDER 7** inom  
 CENTRALA STAN i UMEÅ KOMMUN  
 Västerbottens län  
 Stadsbyggnadskontoret i april 2001

Olle Forsgren  
 Stadsarkitekt  
 Peder Seidegård  
 Planarkitekt  
 eva

2480K - P01/183



## LAGAKRAFTBEVIS

2001-10-08

DNR PLA 92-80

Detaljplan för fastigheten **HÖDER 7** inom centrala stan, Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2001-08-27, § 119

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2001-09-27**.

STADSBYGGNADSKONTORET  
Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(48)

Kommunfullmäktige

2001-08-27


Plats och tid Fullmäktiges sessionssal, Umeå  
kl 09.00-12.00, 13.00-16.30

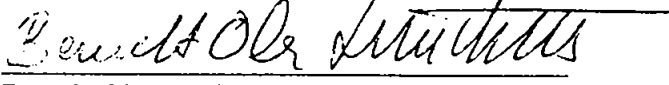
Beslutande Se separat lista

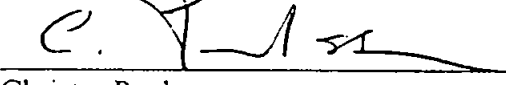

Ersättare (ej tjänstgörande) Se separat lista

Övriga deltagande Jan Björinge, stadsdirektör (till kl 12.00)  
Olof Burström, ekonomidirektör (till kl 12.00)  
Agneta Flumé, assistent  
Christina Bergman, assistent

Ütses att justera Christer Paulsson (s) Britt-Marie Lövgren (fp)

Underskrifter Paragrafer  
Sekreterare  108-126  
Lennart Nilsson

Ordförande   
Berndt-Ola Lundström

Justerande    
Christer Paulsson Britt-Marie Lövgren

**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2001-08-27

Datum för anslags  
uppsättande 2001-09-05

Datum för anslags  
nedtagande 2001-09-27

Förvaringsplats  
för protokollet Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift   
Agneta Flumé

*[Handwritten notes]*

PLU § 87

KS § 101

KF § 119

2001.293

214

Detaljplan - Höder 7, Kungsgatan - Vasagatan m fl

Byggnadsnämnden har i remiss 2001-06-18 berett stadsledningskontoret tillfälle att avge yttrande i rubricerat ärende. Förslaget till detaljplan bifogas protokollet BILAGOR

Stadsledningskontoret har i yttrande 2001-08-01 anfört följande:

Byggnadsnämnden beslutade i augusti 1993 att upprätta detaljplan för fastigheten Höder 7 på vissa villkor. Föreliggande planförslag är en kompromiss mellan bevarandet av den kulturhistoriska trähusbebyggelsen längs Kungsgatan och fastighetsägarens intresse att få exploatera kvarterets inre för att få fram lokaler för den verksamhet som bedrivs inom kvarteret. De kritiska synpunkter som länsstyrelsen framfört, har bemötts av stadsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens synpunkter är av den arten att antagandebeslutet bör tas av kommunfullmäktige.

I samband med behandlingen av planförslaget efter samråd, påtalade planeringsutskottet att fasaden mot Västra Kyrkogatan måste snyggas upp. Några förslag till åtgärder har ännu inte redovisats. Stadsledningskontoret förutsätter att fastighetsägaren snarast tar fram sådana förslag.

PLU

Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Höder 7.

**Kommunstyrelsens behandling av ärendet.**

KS

**Kommunstyrelsens förslag:**

Enligt planeringsutskottet.

---

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**

Följande yttrar sig:

Ingrid Eriksson, Carin Conradsson, Sven-Olov Edvinsson, Anna-Karin Sjöstrand, Sebri Ibrahim, Signar Olofsson och Lennart Holmlund.

**Yrkanden**

**Carin Conradsson (s)** yrkar, med instämmande av **Sven-Olov Edvinsson (c)**, **Anna-Karin Sjöstrand (fp)**, **Signar Olofsson (v)** och **Lennart Holmlund (s)**, bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Ingrid Eriksson (rätt)** yrkar i första hand, med instämmande av **Lasse Jacobson (v)** och **Sebri Ibrahim (mp)**, återremiss med syfte att sänka exploateringsgraden.

I andra hand yrkar **Ingrid Eriksson (rätt)** avslag.

**Propositionsordning**

Ordföranden ställer proposition på om ärendet skall avgöras i dag eller återremitteras och finner att kommunfullmäktige beslutat avgöra ärendet idag, varvid votering begärs.

**Voteringsproposition**

Den som vill avgöra ärendet idag röstar ja, den som vill bifalla återremissyrkandet röstar nej.

**Omröstningsresultat**

Med 55 ja-röster mot 6 nej-röster, 4 frånvarande, beslutar kommunfullmäktige att avgöra ärendet idag.

Omröstningslista.

BILAGA

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelsens förslag och Ingrid Erikssons yrkande och finner att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag.

---

**KF**

**Kommunfullmäktiges beslut**

**att anta detaljplanen för fastigheten Höder 7.**

---

**Reservationer**

Ingrid Eriksson (rätt), Sebri Ibrahim (mp) och Lasse Jacobson (v) till förmån för sina respektive yrkanden.

---

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.30

Beslutande  
 Carin Conradsson (s), ordförande  
 Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande  
 Ingemar Jangvad (s)  
 Bert-Allan Persson (s)  
 Olov Sjöberg (s)  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Gunilla Jönsson  
 Ingemar Dalgård (m)  
 Margareta Ekesrydh (fp)  
 Assar Karlsson, (kd)  
 Sven Nygren (mp)

Ersättare  
 Erik Bergqvist (s)  
 Signar Olofsson (v)  
 Lennart Eriksson (c)  
 Gösta Ludvigsson (m)  
 Ulrik Berg (m)

Övriga deltagande  
 Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
 Olle Forsgren, stadsarkitekt  
 Anders Berg, bitr stadsarkitekt  
 Ulf Sondell, stadsingenjör  
 Stina Fahlgren, arkitekt  
 Bengt Franzén, 1:e mätningsingenjör

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 2001-06-25

Paragrafer 106-129

Underskrifter Sekreterare Gun-Inger Backlund

Ordförande Carin Conradsson

Justerande Nils-Åke Sandström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2001-06-18

Datum för anslags uppsättande 2001-06-26

Datum för anslags nedtagande 2001-07-17

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift Gun-Inger Backlund

01-06-26 Linn Erik  
 Bert-Allan Persson  
 f.d.



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2001-06-18 § 113

Dnr PLA 1992-80

Justerares sign:

Fastighetsbeteckning: HÖDER 7  
Fastighetens adress: Kungsgatan-Vasagatan m.fl

Sökande: Amlion Fastigheter AB  
901 79 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Peder Seidegård

Sign: /

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad i kvarterets inre del och att säkerställa den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen i kvarterets norra del.

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i april 2001. Samråd har ägt rum under tiden 27 februari-16 mars 2001. Utställning har ägt rum under tiden 2 maj-25 maj 2001. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

**Länsstyrelsen** skriver att utöver samrådsyttrandet lämnas följande synpunkter: I samrådsredogörelsen framhålls att planutformningen är avhängig överenskommelser i samband med planuppdragets påbörjande 1993. Efter 1993 har plan- och bygglagen skärpts avseende hänsynstagande till kulturmiljövärden, regeringens handlingsprogram för arkitektur och formgivning och regeringens proposition om svenska miljömål antagits. Planering bör utgå från dessa förutsättningar.

**Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret anser att planens bestämmelser angående, placering, utformning och utförande och planbeskrivningens innehåll är fullt tillräckliga för att intentionerna i regeringens program för arkitektur, formgivning och design ska uppfyllas.

**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.**

Inkomna synpunkter under samrådstitiden som inte föranlett några ändringar av planförslaget har framförts av Länsstyrelsen och Västerbottens museum. Synpunkterna kommenterades i samrådsredogörelsen.

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar  
att godkänna detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.



## PLANBESKRIVNING

1 (5)

Dnr PLA 92-80

Detaljplan för fastigheten **Höder 7** inom Centrala Stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

---

### HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ny byggnad i kvarterets inre del, att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kvarterets norra del och att den tillkommande byggnaden arkitektoniskt anpassas till byggnadsminnet (f d riksbanken) och kvarterets övriga byggnader.

### PLANDATA

Planområdet omfattar kvarteret Höder som är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25 och stadsplan (194A) fastställd 1965-10-08.

Enligt gällande fördjupning bör ytterligare kontor inte lokaliseras till Centrala Stan om inte deras verksamhet är av väsentlig centrumskapande karaktär.

När byggnadsnämnden 1993 beslöt om att upprätta detaljplan över kvarteret Höder gällde översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1984. Denna översiktsplan tillät en mindre tillväxt av kontorsytan inom centrum. Önskemålet från Telaris, som byggnadsnämnden godtog, var att samla televerkets verksamhet till kvarteret Höder som redan inrymde stora delar av verkets administration och teknik.

Stadsbyggnadskontoret anser att denna planprocess bör fullföljas även om den innebär avsteg från nu gällande översiktsplan vad avser nyetablering av kontorsverksamhet.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

### Projektets historik

Dåvarande fastighetsägaren Telaris presenterade i början på 90-talet ett flertal förslag till nyexploatering inom kvarteret med en för Umeås förhållanden mycket hög exploateringsgrad. Förslagen reducerades efter hand med avseende på exploateringsgraden. Ett slutligt förslag framlades med bl.a. en nyexploatering längs Kungsgatan med vad man ansåg miljöanpassad utformning, vilket innebar rivning och återuppförande av byggnader med tre våningar och inredd vind. Kommunstyrelsens planeringsutskott uttalade 1993 bl a att "bebyggelsen mot Kungsgatan/Vasagatan på ett bättre sätt måste bevara karaktären i nuvarande be-

byggelse och gatumiljö", att "byggnadsvolymer och höjd i kvarterets inre ges anpassning till stadssiluetten och omgivande byggnader på tre och fyra våningar", att "butiksytor lokaliseras så att man förutom en galleria också har entréer direkt mot omgivande gator för att bibehålla gågatans karaktär och funktion".

Byggnadsnämnden beslöt 1993-08-30 att upprätta detaljplan för kvarteret Hödermen med förbehållet att dispositionen av kvarterets inre kräver fortsatta omsorgsfulla studier vad gällde anpassning till omgivande bebyggelse, varvid särskild hänsyn måste tas till byggnadsminnet inom kvarteret (f d Riksbanken).

Samråd över planförslaget ägde rum under december 1993.

På grund av den konjunkturedgång i fastighetsbranschen som kom att äga rum under samma tid, beslöt Telaris efter samrådet att avvakta med vidare hantering av planförslaget.

Fastighetsägaren Telaris, senare Amplion, kom några år senare att restaurera de tre träbyggnaderna längs Kungsgatan på ett mycket förtjänstfullt sätt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena ska klarläggas i byggnamälan. Samråd med kommunens bygginspektion ska hållas angående de geotekniska undersökningarnas omfattning. Vid anläggande av källarvåning ska stor hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens grundläggning.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

F d riksbankens hus är förklarat byggnadsminne 1993-06-24.

Bebyggelsen i kvarterets norra del mot Kungsgatan utgörs av tre större, äldre träbyggnader. Tillsammans utgör dessa byggnader det enda kvarvarande exemplet i centrala Umeå på en bevarad 1800-talsbebyggelse i en hel kvarterslängd. Husens lägen och de obebyggda ytorna mellan husen överensstämmer med stadskartan från 1899. Byggnaderna är mycket betydelsefulla för den historiska kontinuiteten och för stadsmiljön.

Under åren 1997-1999 restaurerades de tre husen exteriört i samarbete med länsstyrelsen och Västerbottens museum. Detaljplanen medger för det mellersta huset en utbyggnadsmöjlighet i längsled med två fönsteraxlar.

De tre byggnadernas kulturhistoriska värde säkerställs i detaljplanen.

### Bebyggelse

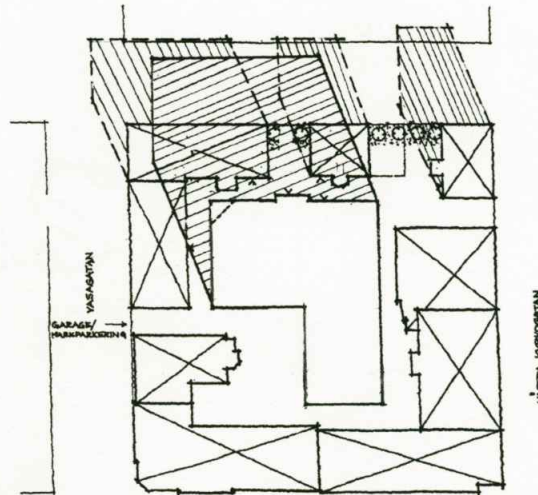
Bebyggelsen i kvarteret, i två och tre våningar, innehåller idag bostäder, kontor och butiker.

Den tillkommande byggnaden i kvarterets inre får uppföras med en bruttoarea av 5800 m<sup>2</sup>, en exploatering som är ett resultat från den tidigare planprocessen och bevarandet av de tre trähusen mot Kungsgatan. Byggnaden ska placeras och utformas så att kvarterets egenart bevaras. Det innebär att byggnaden ska utformas så att den anpassas i yttre form, material och volym till byggnadsminnet samt till den befintliga bebyggelsen längs kvarterets yttersidor. Ur arkitektonisk synpunkt är det viktigt att den tillkommande byggnaden trappas ned stegvis till omgivande bebyggelsens höjd. Endast mindre del/delar får därför vara sex våningar.

Den tillkommande byggnaden ska placeras fritt från den befintliga bebyggelsen. Därvid skapas en gränd mellan husen som kan användas för kommunikation inom kvarteret.

#### Skugg- och stadsbildsstudie

Nedanstående skuggstudie visar en slagskugga för en sexvåningsvolym, *utan* nedtrappning av våningsantalet till omgivande bebyggelse samt slagskugga för de befintliga trähusen mot Kungsgatan.



Slagskugga vid vår- och höstdagjämning kl 12.  
Mauritz Glaumann "Sol i bebyggelseplaneringen"

Fotomontagen visar en sexvåningsvolym utan nedtrappning.



Kungsgatan. Fotomontage: Lars Lindh SBK.



Storgatan–Västra Kyrkogatan. Fotomontage: Lars Lindh SBK.

Studierna visar dels att slagskuggan för en sexvåningsvolym inte får större utbredning än de befintliga trähusens mot Kungsgatan och dels att byggnadsvolymer inte blir dominerande i stadsbilden.

Den faktiska påverkan kommer att bli mindre eftersom en nybyggnad ska trappas ned till omgivande bebyggelses höjd.

#### Bostäder

Detaljplanen ger utrymme för bostäder i det f d "apotekshuset" längs Vasagatan och i de tre byggnaderna längs Kungsgatan. Enligt ett tidigare beslut i kommunstyrelsens planeringsutskott kan friytanormen på 180m<sup>2</sup> friyta/1000 m<sup>2</sup> våningsyta bostäder frångås om de tre trähusen mot Kungsgatan bevarades.

#### Kontor och handel

Kvarteret innehåller idag kontors- och tekniklokaler för bl a Telia. Den tillkommande bebyggelsen i kvarterets inre kommer huvudsakligen att inrymma kontorslokaler.

Handel föreskrivs längs Kungsgatan och Vasagatan i nuvarande omfattning och tillåts främst i bottenvåningen i kvarterets inre. Butiker längs nämnda gator ska ha entré mot dessa. Om handel etableras i kvarterets inre kan den anordnas som en galleria. Entréer och skyltfönster från dessa butiker ska även finnas ut mot gränden.

#### Mark

Ytskikt, belysning och övriga material i gränden ska anpassas till de befintliga äldre husen. I kvartersgränsen mot Kungsgatan, mellan de befintliga träbyggnaderna, ska staket uppföras. Innanför staketet planteras buskar och björkar i enlighet med Umeås tradition.

#### Parkering

Enligt tidigare överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren alstrar befintlig och nytillkommande bebyggelse i kvarteret 132 parkeringsplatser.

Som kompensation för att de tre trähusen längs Kungsgatan kan bevaras är kommunen beredd att avräkna 70 platser d v s de parkeringsplatser som inte kan tillskapas i ett källargarage p.g.a. minskat utrymme genom bevarandet. Återstående 62 parkeringsplatser avses att friköpas.

Under nybyggnaden kan ett källargarage anläggas med tillfart från Vasagatan. Dessa parkeringsplatser avses, liksom ett mindre antal markparkeringsplatser som kan tillskapas i kvarterets inre, att anläggas för fastighetsägarens eget behov och blir därför inte tillgängliga för allmänheten.

#### Teknisk försörjning

Den tillkommande byggnaden kräver en ny utomhusbetjäнад transformatorstation som kan placeras utanför planområdet där så prövas lämpligt.

I övrigt ansluts nybyggnaden till befintliga system.

#### Avfall

Avfallshanteringen i centrum är besvärlig. PM:et "Avfallshandtering inom fastigheten" 1997-12-04 måste beaktas.

#### Brandspridning

Den tillkommande byggnaden omöjliggör åtkomst med brandförsvarets fordon till alla fasader. Automatisk vattensprinkler måste därför installeras.

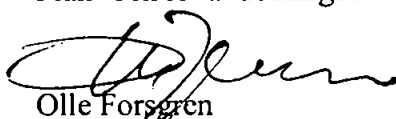
Särskilda åtgärder för brandskydd och brandspridning ska klargöras i byggnamälan.

#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

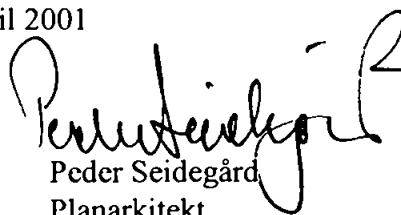
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET i april 2001

Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **HÖDER 7** inom centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ny byggnad i kvarterets inre del samt att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kvarteret.

Detaljplaneändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Geotekniska förhållanden*

Grundläggning och eventuellt behov av kompletterande geotekniska undersökningar får klarläggas i samband med byggnämnan.

#### *Trafik och parkering*

Den befintliga och planerade bebyggelsen medför ett parkeringsbehov av 132 p-platser. Skyddsvärda byggnader som bevaras medför att tomtytan inte kan utnyttjas fullt ut för underjordiskt garage. Fastighetsägaren kompenseras därför med en viss avräkning på antalet p-platser som skall tillhandahållas.

Avtal om friköp av 62 p-platser skall upprättas mellan fastighetsägaren och Umeå kommun/UPAB. Under den tillkommande byggnaden kan ett källar-garage anläggas med angoring från Vasagatan. Dessa p-platser avser fastighets-ägaren nyttja för egen del varför de inte blir tillgängliga för allmänheten.

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Amplion Fastigheter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2001,  
Lantmäteriafdelningen

Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr P1.A 92-80

Detaljplan för fastigheten **HÖDER 7** inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 27 februari–16 mars 2001 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, UMEVA, Umeå Brandförsvär, Umeå Energi AB, Telia, Västerbottens museum, byggnadsnämndens ledamöter, sakägare samt internt till Stadsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** beslöt att byggnadsnämnden får anta planen på delegation.

Utskottet påpekar att diskussioner bör tas med byggherren angående uppsnygning av fasaderna mot Västra Kyrkogatan, främst då byggnaden innehållande AXE-växeln.

**Länsstyrelsen** skriver i sitt yttrande att frågan om byggnadsminnesförklaring är väckt för trähusbebyggelsen mot Kungsgatan. Den med statliga bidrag genomförda upprustningen av träbebyggelsen har ytterligare stärkt bevarandevärdet och de miljömässiga kvaliteterna i kvarteret.

Detaljplanen föreslår en fristående byggnad i kvarterets inre vilket är en förbättring mot tidigare diskuterat förslag som tillät sammanbyggnad med omgivande bebyggelse. Planförslaget föreslår skyddsbestämmelser som tillgodoser hävdandet av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Den föreslagna exploateringen har dock inte anpassats efter kulturmiljövärdena på ett tillfredsställande sätt. Möjligheterna att skapa kvalitativa värden i de inre delarna av kvarteret har ersatts till förmån för ett alltför högt utnyttjande av kvarteretsmark för bebyggelse. Gamla Telegrafens/Riksbankens särpräglade arkitektur kommer inte till sin rätt i det långsmala gårdsrum som redovisas i planen. Grändlösningen är alltför trång och ger inte tillräcklig rymd kring trähusen och kan ge en otrygg miljö som är mindre lämplig ur ett jämställdhetsperspektiv.

Länsstyrelsen menar således att planförslaget innebär en betydande miljöpåverkan och bör därför bearbetas vidare för att bättre svara mot ambitionerna i plan- och bygglagens 3 kap 1 § och intentionerna i regeringens program för arkitektur, formgivning och design.

Detta kan exempelvis ske med lägre exploatering och ett planförslag som reglerar byggnadens höjd. Den bör även reglera anpassningen av färg- och materialval. Gårdsrummet vid Gamla Telegrafens/Riksbanken bör studeras vidare för att bättre anpassas till platsens förutsättningar

**Kommentar:** Den höga exploateringen i kvarterets inre var ett villkor för ett bevarande av den lägre exploatering mot Kungsgatan. Följaktligen gav sam-

rådshandlingarna från 1993 utrymme för ett nyuppförande i tre våningar mot Kungsgatan men också för ett bevarande av trähusbebyggelsen.

Emellertid så var den totala exploateringen samma, oavsett vilket alternativ som senare skulle komma att väljas.

Då förutsättningarna inte har förändrats och denna planprocess endast är ett fullföljande av en redan påbörjad, kvarstår tidigare exploatering.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att sexvåningsbyggnaden ej behöver bli dominerande i stadsbilden efter att särskilt ha studerat detta med hjälp av fotomontage. Vidare anser kontoret att planens bestämmelser angående placering, utformning och utförande och planbeskrivningens innehåll är fullt tillräckliga för att ambitionerna i plan- och bygglagen 3 kap 1 § och intentionerna i regeringens program för arkitektur, formgivning och design ska uppfyllas.

Den föreslagna byggrätten öster om byggnadsminnet justeras så att den blir belägen längre från Gamla Riksbanken. Planbeskrivningen kompletteras med fotomontage och skuggstudier. Planbeskrivningen revideras angående att korridorbroar utgår.

**Tekniska kontoret** har ingen erinring mot planförslaget men anser att det är fel att byta krav på parkeringsplatser mot bevarandet av byggnader i kvarteret.

**UMEVA** skriver att vatten och avlopp förutsätts ske till befintligt internt VA-nät. Avfallshanteringen är besvärlig i centrum. Nybyggnad i kvarteret kräver därför en noggrann planering vad gäller avfallshanteringen. PM "Avfallshantering inom fastigheten" 1997-12-04 måste beaktas.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras.

**Umeå Brandförsvär** anför i sitt yttrande att planförslagets grändlösning försvårar brandsläckning och det ringa breddmättet medför även en stor risk för brandspridning till närliggande byggnader med fasader av trä.

Om man därför i den nya byggnaden installerar automatisk vattensprinkler, förhindrar denna att fullt utvecklade brand uppstår. Emellertid måste planbeskrivningen förtydligas med att "särskilda åtgärder för brandskydd och brandspridning ska klargöras i byggnadsmålan".

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras.

**Umeå Energi AB** skriver i sitt yttrande att den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till ett elnät som drivs med stöd av koncession. Med anledning av detta krävs en utomhusbetjänad transformatorstation.

Till yttrandet bifogas en karta där två alternativa placeringar utanför planområdet är inritade.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med att en ny utomhusbetjänad transformatorstation erfordras.

**Västerbottens museum** anför i sitt yttrande att det är med stor besvikelse som museet tagit del av ett förslag som verkar undergräva de ansträngningar som

lagts ned på ett bevarande av kvarterets gamla karaktär. Ett av de grundläggande dragen i det gamla stadsbyggnadsmönstret var att de högre och förnämre husen alltid placerades mot gatan medan kvarterens inre delar upptogs av mindre uthus och magasin. Gårdarna byggdes i allmänhet glest. Museet har stor förståelse för att förnyelse och kompletteringsbebyggelse måste få ske i en expanderande stad som Umeå. Dock innebär planförslaget att man abrupt bryter mot ett grundläggande och hävdvunnet drag i stadsmiljön. Särskilt olyckligt vore om detta tilläts i ett kvarter där man i så hög grad har satsat på ett bevarande av 1800-tals bebyggelse. Museet ser därför detta förslag som en alltför långtgående och i högsta grad olämplig förändring av stadsbilden.

**Kommentar:** Se kommentar under länsstyrelsen.

**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser** har ingen erinran.

### SAMMANFATTNING

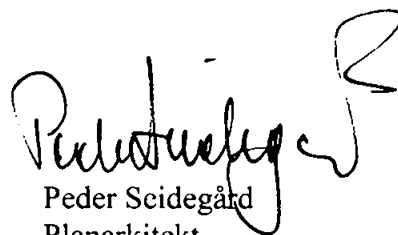
Inkomna synpunkter som har beaktats har berört byggrättens läge i förhållande till Gamla Riksbanken, brandskydd, avfall och utomhusbetjänad transformatorstation. Text rörande korridorbroar tas bort.

Plankartan justeras och planbeskrivningen revideras och kompletteras.

STADSBYGGNADSKONTORET i april 2001  
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 01/183  
Dnr: 01/346

---

Handläggare:  
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2001-11-08

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för HÖDER 7

---

Information:  
Registerkarta: 466

Berörda fastigheter:  
HÖDER 7

---

**HÄNDELSER I ÄRENDET**

2001-10-26	TR	Tidigaste registreringsdatum
2001-08-27	BD	Beslutsdatum
2001-09-27	LK	Laga kraft
2006-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2001-11-08	PB	Inlagd i ACM