

X 79400

RIDDAR-
BORGEN

2

C₁I

parkering

K

+21.0

CELLFÄNGELSE

1

BRAXEN

ÄLVSBACKA

K

+21.0

K₁

+19.0

e 2100

parkering

parkering

Östra Fängelsegatan

Östra Strandgatan

005867

009867

31
LAXEN

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2002-11-11
Reviderad 2003-01-15

Ulf Sondell

Mätning: KI
Kartkonstruktion: MN

Kartstandard enligt HMK

| | | |
|----------------------|---|-------|
| Innehållsstandard: | 2 | (1-2) |
| Lägesnoggrannhet: | 3 | (1-5) |
| Aktualitetsstandard: | 1 | (1-3) |

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotoografering 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:

Upphovsrätt: Umeå kommun

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 gräns
- · — · Användningsgräns
- · — · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C₁ Restaurang
- K Kontor
- K₁ Kontor ovanför parkering.
Minsta frihöjd under byggnad får vara 2.1 meter

UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte bebyggas
- + + + + Mindre komplementbyggnad (ex. paviljong) tillhörande restaurangverksamhet får uppföras efter särskild prövning

MARKENS ANORDNANDE

- n Marken skall hållas bevuxen med träd och buskar. Befintlig vegetation inom planområdet ska så långt möjligt sparas
- parkering Parkering skall finnas
- ↔ · · · ↔ Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ +0.0 Föreskriven högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- I Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelningar för kvarteret Älvsbacka 8 fastställda 1928-11-10 och 1939-08-21 upphör att gälla

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2003-03-10
Laga kraft 2003-04-08
Vidimeras *J.S.*

Detaljplan för fastigheten
ÄLVSBACKA 8 inom ÖST PÅ STAN
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i januari 2003

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

2480K-P03/106

LAGAKRAFTBEVIS

2003-04-09

DNR PLA 02-24



Detaljplan för fastigheten **ÄLVSBACKA 8** inom Öst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-03-10, § 50.

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2003-04-08.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygglov

Gunilla Viksten
Gunilla Viksten

Kopia till:
Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Mät och Kart
Plan och Bygglov
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | Bankgiro | e-post |
|--------------------------|----------------|------------------------|--------------|-------------|----------------------------------|
| Samhällsbyggnadskontoret | Stadshuset | 090-16 14 15 (planexp) | 090-16 14 22 | 759-8899 | samhallsbyggnadskontoret@umea.se |
| Plan och Bygglov | Skolgatan 31 A | 090-16 10 00 (vx) | Postgiro | Org nummer | |
| 901 84 UMEÅ | | | 62000-5 | 202100-2627 | |

| | | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Plats och tid | Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 09.00-12.00, 13.00-15.45 | |
| Beslutande | Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Ingemar Jangvad (s) Pia Andersson (s) Hans Lindberg (s), från kl 13.00, deltog ej i beslut § 48 Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m), deltog ej i beslut §§ 47, 49 Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v) | |
| Ersättare | Kurt Bergström (s) Karin Ahnqvist (s) Roger Behrendtz (s) Magdalen Alatalo (fp) Arne Lindström (c), från kl 13.00 Ingemar Dalgård (m) Maria Jonsson (kd) Elisabet Marklund (mp), från kl 13.00 | |
| Övriga deltagande | Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Ulf Sondell, stadsingenjör Peder Seidegård, arkitekt Patrik Forsberg, arkitekt Staffan Sjöström, civilingenjör | |
| Utses att justera | Anders Sellström | |
| Justeringens plats och tid | Samhällsbyggnadskontoret 2003-03-17 | Paragrafer 45-61 |
| Underskrifter | Sekreterare | Ann-Kristin Lundström |
| | Ordförande | Åsa Ögren |
| | Justerande | Anders Sellström |

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| Organ | Byggnadsnämnden | |
| Sammanträdesdatum | 2003-03-10 | |
| Datum för anslags uppsättande | 2003-03-18 | Datum för anslags nedtagande 2003-04-08 |
| Förvaringsplats för protokollet | Samhällsbyggnadskontoret | |
| Underskrift | Ann-Kristin Lundström | |



-7-

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2003-03-10 § 50

Dnr PLA 2002-24

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **ÄLVSBACKA 8**
Fastighetens adress: **Östra Fängelsegatan**

Sökande: **Fastighetsbolaget Norrporten i Umeå AB**
Box 225
851 04 SUNDSVALL

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Syftet med detaljplanen är att tillskapa yta för kontor i områdets södra del och i övrigt bekräfta befintliga förhållanden gällande markens användning.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i januari 2003.

Samråd har ägt rum under tiden 28 november–19 december 2002.

Utställning har ägt rum under tiden 24 januari–14 februari 2003.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen gav under samrådet synpunkter på bl a vegetation och utfartsförbud.

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **ÄLVSBACKA 8** inom Öst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa yta för kontor i områdets södra del och i övrigt bekräfta befintliga förhållanden gällande markens användning.

PLANDATA

Planområdet består av fastigheten Älvsbacka 8 som utgör större delen av kvarteret. Den nordöstra delen inrymmer det gamla cellfängelset (Älvsbacka 1). Älvsbacka 8 ägs av Fastighetsaktiebolaget Norrporten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25 och stadsplan (253A) fastställd 1978-03-21.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stadsplanen från 1978 föreskriver som markanvändning bl a "allmänt ändamål" och i områdets södra del, parkeringsdäck. Då liksom nu inrymmer de befintliga kontorsbyggnaderna verksamhet för skattemyndigheten. Parkeringsdäcket har aldrig realiserats, utan parkeringsytan utgörs idag endast av markparkering.

I den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan anges en parkeringsnorm för kontor (12 pl/1 000 m² BTA) som i det närmaste halverar stadsplanens krav om 22 pl/1 000 m² BTA. I och med detta är ett parkeringsdäck inaktuellt.

Långsiktigt räknar fastighetsägaren med att det behövs mer kontorsyta inom kvarteret. För att lösa behovet kan mer kontorsyta tillskapas på markparkeringen, men då "uppstolpad" en våning för att inte minska parkeringsytans kapacitet.

Stadsplanens föreskrivna markanvändning "allmänt ändamål" används inte längre utan ersätts av "kontor" samt "restaurang" för den befintliga restaurangen i kvarterets västra del.

Geotekniska förhållanden

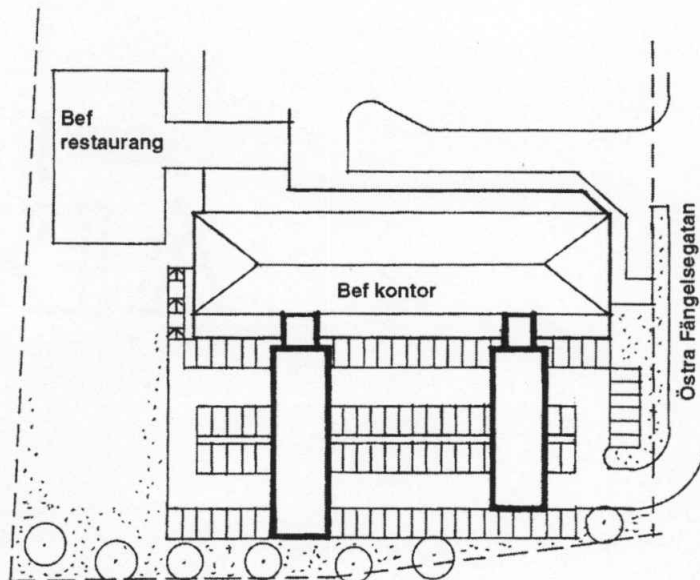
Detaljerad geoteknisk undersökning har utförts 1976-05-20 av Ingenjörfirman Orrje & Co AB.

Kontor

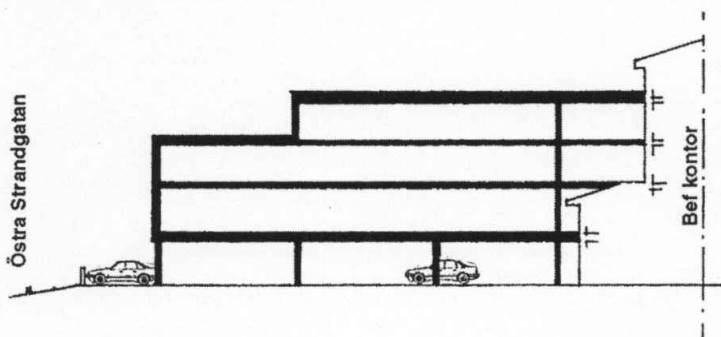
Den tillkommande kontorsytan kan utgöras av en eller flera byggnader som kopplas samman med den befintliga. Av stadsbildsskäl rekommenderas att exploateringen fördelas på fler än en byggnadskropp. Byggnadernas nedersta kontorsplan ska vara belägna ovanför parkeringsytan. Endast mindre trapphus o dyl får byggas ned till markytan.

Eftersom exploateringsområdet är beläget intill Östra Strandgatan och älven dvs väl synligt i stadsbilden, kommer tillkommande byggnad/byggnader att exponeras väl. Det är således av stor vikt att byggnaden/byggnaderna uppvisar en hög arkitektonisk kvalitet och placeras mycket medvetet och genomtänkt. Det är därför inte lämpligt ur stadsbildsskäl att förlägga en tillkommande byggnad som en enda volym, parallell med den befintliga kontorsbyggnaden och Östra Strandgatan. Hänsyn ska även tas till de närliggande fastigheterna på kvarteret Braxen.

Vid tvärställda byggnadskroppar ska dessa trappas ned mot Strandgatan för att inte uppvisa en alltför hög gavelfasad.



Exempel på placering av tillkommande byggnader.



Exempel på sektion.

Natur

Inom parkeringsområdet finns idag ett trädbestånd dels av en i parkeringen anlagd trädrad med väl uppväxta träd dels några solitära karaktärsskapande äldre lövträd. Det är av stor vikt att dessa träd kan sparas så långt som möjligt. Det är lika viktigt att markområdet nedanför restaurangen liksom markremsan mellan parkeringen och Östra Strandgatan hålls planterade med buskar och träd på ett medvetet sätt.

Parkering

Det tillkommande behovet av parkeringsplatser avses att lösas inom den befintliga parkeringen.

Tillgänglighet

Kontorsytorna ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

Teknisk försörjning

Den tillkommande byggnaden/byggnaderna ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät samt i övrigt till befintliga system.

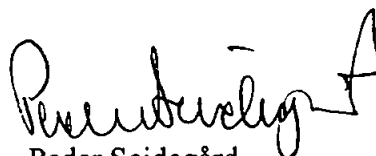
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i januari 2003
Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **ÄLVSBACKA 8** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa yta för kontor i områdets södra del och att i övrigt anpassa planen till befintliga förhållanden inom planområdet. För området gäller en stadsplan (253 A), fastställd 1978-03-21 och en fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25. Dessutom gäller två äldre tomtindelningar för kvarteret fastställda 1928-11-10 respektive 1939-08-21. Fastighetsindelningen i kvarteret stämmer inte överens med gällande tomtindelningar varför de skall upphävas inom planområdet.

Detaljplanen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning. Den västra delen av fastigheten, där restaurangverksamhet bedrivs, är dock möjlig att avstycka som en separat fastighet under förutsättning att gällande tomtindelning upphävs och att nödvändiga servitut bildas.

Fastigheten Älvsbacka 8 ägs av Vasakronan AB.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp.

Trafik och parkering

Byggnaderna bör utföras upphöjda på pelare över befintlig parkeringsyta så att antalet parkeringsplatser inte minskar. Den tillkommande kontorsbebyggelsen

ökar behovet av parkeringsyta vilket kan tillgodoses inom befintliga parkeringsytor.

Byggteknik

En väl genomtänkt placering och arkitektur av tillkommande byggnader är av stor betydelse med tanke på områdets exponerade läge ut mot Östra Strandgatan och älven.

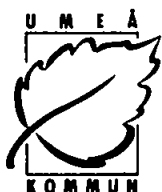
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för planläggnings- och utbyggnadskostnader. Planavtal kommer att tecknas med Fastighetsaktiebolaget Norrporten.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2003, Lantmäteri



Carina Björö
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **ÄLVSBACKA 8** inom Öst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 28 november–19 december 2002 med Länsstyrelsen, stadsledningskontoret, kommunstyrelsens planeringsutskott, UMEVA, Umeå Energi AB, TELIA, ULTRA, byggnadsnämndens ledamöter, berörda sakägare samt internt med Samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

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

Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) har ingen erinran förutom att utfartsförbud ska finnas mot Östra Strandgatan.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar uppfattningen att det exponerade läget ställer höga krav på byggnadernas gestaltning och placering på tomten. Detta kan visas att de placeras i huvudsak enligt illustrationen.

Inom parkeringsområdet finns idag ett trädbestånd dels av en i parkeringen anlagd trädrad med väl uppväxta träd, dels några solitära karaktärsskapande äldre lövträd. Vegetationen är viktig för miljöupplevelsen och planförslaget skulle vinna på att förhålla sig till hur befintlig och tillkommande vegetation ska hanteras. I detta avseende bör behovet av skyddszon med vegetation mot den uppstolpade däckskonstruktionen för restaurangens uteservering uppmärksammas.

Av trafiksäkerhetskäl bör utfartsförbud mot Östra Strandgatan införas.

Kommentar: Illustrationen visar bara ett förslag på hur byggnaderna/byggnaden kan placeras. Eftersom en exploatering av planområdet med största sannolikhet inte kommer att äga rum förrän om ett antal år finns inget studerat förslag på exploateringens utseende. Planen måste sålunda vara flexibel för andra idéer än illustrationens.

Angående vegetationen kompletteras plankartan och planbestämmelserna med att den icke byggbara marken söder om restaurangen ska innehålla träd och buskar, även området mellan fastighetsgränsen och parkeringen. Kartans planbestämmelser och planbeskrivning kompletteras även med att befintlig vegetation inom övriga delar av planområdet ska vidmakthållas i största möjliga utsträckning. Plankartan, planbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras med utfartsförbud mot Östra Strandgatan.

Umeå Energi AB

I källaren i byggnaden mot Strandgatan finns en äldre nätstation. Placeringen är olämplig med tanke på de magnetfält som alstras. En lämplig plats för en ny nätstation är i det nordvästra hörnet inom fastigheten Cellfängelset 1.

Kommentar: Fastigheten Cellfängelset 1 ingår inte i planområdet.

(Det bör uppmärksammas att fängelset är ett byggnadsminne där stor hänsyn måste tas till utformningen av en eventuellt ny byggnad i fängelsets närhet).

Samhällsbyggnadskontoret- Gata och Park

Vid utförd exploatering så blir parkeringsnormen ca 10,5 bilplats/ 1 000 BTA mot den fördjupade översiktsplanens 12/1 000 BTA.

Då man väljer att gå i underkant av normen så bör man följaktligen satsa mer på cykelparkeringar under tak, som placeras nära entréerna.

Kommentar: Närheten till centrum och busslinjerna på Kungsgatan gör att det finns ett starkt politiskt stöd för att göra en mindre avvikelse från aktuell norm. Cykelparkering under tak är ingen planfråga utan får hänvisas till bygglovskedet.

Monika Markgren och Harry Brorson, Braxen 9

I detaljplanen ges möjligheten att bebygga parkeringsplatsen bara 5–8 meter från Östra Fängelsegatan. En byggnad med en byggnadshöjd på 19 meter alldeles intill Östra Fängelsegatan skulle få stora negativa konsekvenser för närliggande fastigheter i kvarteret Braxen. Vi anser att planbeskrivningen bör precisera hur hänsyn ska tas till närliggande fastigheter, inte bara att hänsyn ska tas.

Fler kontor kommer sannolikt innebära ytterligare biltrafik på Östra Fängelsegatan med behov av fler parkeringsplatser. Redan nu är trafiken tidvis omfattande och störande. Många bilister uppfattar inte heller att gatan är en återvändsgata varför tydligare skyltning bör göras vid Storgatan.

Kommentar: Som kommenterats under länsstyrelsen måste planförslaget vara flexibelt för att inrymma de tankar och idéer som uppkommer när det blir aktuellt att exploatera enligt detaljplanen. Samhällsbyggnadskontoret anser att skrivningen om att hänsyn ska tas till närliggande bebyggelse är en kraftig fingervisning för framtida exploatör. Denna fråga bevakas då i bygglovskedet.

Emellertid anser kontoret att byggrätten inte behöver sträcka sig så nära Östra Fängelsegatan som samrådshandlingen visar. Den östra gränsen för byggrätten flyttas ca 10 meter in på parkeringsområdet.

Planen redovisar högsta byggnadshöjd *över nollplanet* och inte som normalt, endast högsta byggnadshöjd. (Parkeringsplanen är belägen på ca + 6,25 meter).

Samhällsbyggnadskontoret, Gata och Park informeras om skyltningen vid Storgatan.

Övrigt

Plankartan kompletteras för att bekräfta befintliga förhållanden för den västra delen av planområdet.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

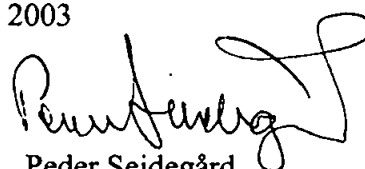
SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört utfartsförbud mot Östra Strandgatan och ändrat läge för den östra byggrättsgränsen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i januari 2003

Plan och Bygglöv

Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 03/106
Dnr: 03/326

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2002-06-16

Registrering av åtgärder:
ÄLVSBACKA 8, Detaljplan.

Information:
Registerkarta: 467.
Upphäver tomtindelningarna 2480K-K/1464 och 2480K-55/1939.

Berörda fastigheter:
ÄLVSBACKA 8

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|-----------------------|
| 2003-03-10 | BD | Beslutsdatum |
| 2003-04-08 | LK | Laga kraft |
| 2008-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2003-06-11 | PB | Inlagd i ACM |