

ILLUSTRATION  
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**

- E Teknisk anläggning
- HBK Handel, bostäder, kontor
- HBK<sub>1</sub> Handel och kontor i de två nedersta våningsplanen, därutöver bostäder
- K Kontor
- Q<sub>1</sub> Byggnadsminne

Mindre nätstation placeras inom planområdet där så anses lämpligt

**UTNYTTJANDEGRAD**

e 0000 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas. Mindre skärmtak får uppträda efter särskild prövning. Får ej sammanbyggas med byggnaderna i kvarterets ytterkanter
- Markyta får underbyggas

**MARKENS ANORDNANDE**

- Staket skall finnas, gångöppning får finnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- VIII Högsta antal våningar
- f<sub>1</sub> 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 åtta våningar skall trappas ned stegvis till omgivande bebyggelses höjd.

**SKYDDSBESTÄMMELSER**

- Q<sub>1</sub> Befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad får ej rivras. 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 BN 2004-12-20  
Laga kraft 2005-01-20  
Vidimeras *J.L.*

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

Samhällsbyggnadskontoret i juni 2004  
Reviderad i oktober 2004

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

2480K-P05/28

EA

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

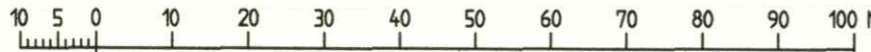
Upprättad 2004-02-17  
Reviderad

*Ulf Sondell*  
Ulf Sondell

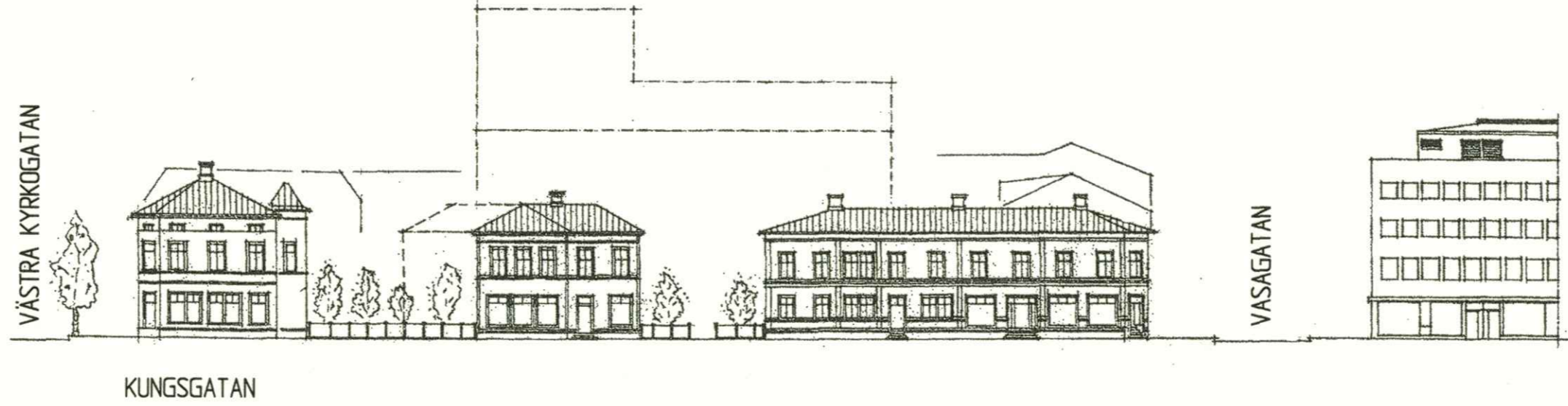
Mätning: GV  
Kartkonstruktion: MN

Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Höjdinformation: ja  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 1997 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



**KONTUR ENL. ILLUSTRATION**





## LAGAKRAFTBEVIS

2005-01-24

DNR PLA 04-5

Detaljplan för fastigheten Höder 7 inom Centrala Stan, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-12-20, § 237

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2005-01-20.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

*Ingrid Lindforss*

Ingrid Lindforss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

050124134712125

2480K - P05/28

2005-01-24 13:53

| Postadress               | Besöksadress   | Telefon                | Telefax      | Bankgiro    | e-post                           |
|--------------------------|----------------|------------------------|--------------|-------------|----------------------------------|
| Samhällsbyggnadskontoret | Stadshuset     | 090-16 14 15 (planexp) | 090-16 14 22 | 759-8899    | samhallsbyggnadskontoret@umea.se |
| Detaljplanering          | Skolgatan 31 A | 090-16 10 00 (vx)      | Postgiro     | Org nummer  |                                  |
| 901 84 UMEÅ              |                |                        | 62000-5      | 212000-2627 |                                  |

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

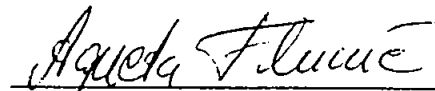
1(58)

Kommunfullmäktige

2004-12-20

**Plats och tid**Kommunfullmäktiges sessionssal  
klockan 09.00-12.00, 13.30-18.00**Beslutande  
Ersättare**Se separat lista  
Se separat lista**Övriga deltagande**Ingalill Bengtsson, nämndsadminstratör  
Jan Björinge, stadsdirektör  
Jörgen Boman, pressinformatör  
Bertil Hammarstedt, Vd UKF  
Carina Lidgren, kommunjurist  
Mats Sundqvist, budgetchef**Justeringens  
tid och plats**

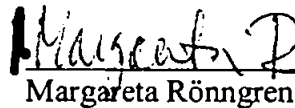
2004-12-27, kl 15.00 på sekreterarens tjänsterum, stadshuset

**Utses att justera****Underskrifter  
Sekreterare**

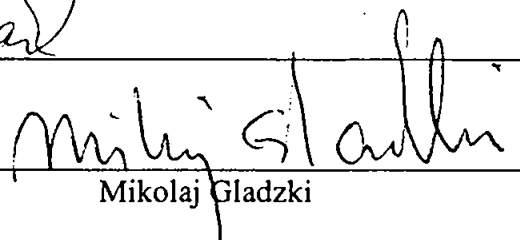
Agneta Flumé

**Paragrafer  
225-245****Ordförande**

Marie-Louise Rönnmark

**Justerande**

Margareta Rönngren



Mikolaj Gladzki

**BEVIS***Justering har tillkännagivits genom anslag***Organ**

Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum**


2004-12-20

**Datum för anslags  
uppsättande**

2004-12-29

**Datum för anslags****nedtagande** 2005-01-20**Förvaringsplats  
för protokollet**

Stadsledningskontoret, kansliet

**Underskrift**

Agneta Flumé

PLU § 108, 186

KS § 161

KF § 237

2004.313

214

Detaljplan för Höder 7 - antagande

Samhällsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 2004-04-15 be-  
rett planeringsutskottet möjlighet att yttra sig i ärendet.

Planhandlingarna bifogas protokollet.

BILAGA

Stadsledningskontoret har i yttrande 2004-05-25 anfört följande:

**Bakgrund**

Detaljplaneförslaget avser ändring av en för några år sedan anta-  
gen men ännu inte genomförd detaljplan. Fastigheten har numera  
annan ägare vilken önskar erhålla ännu högre exploateringsgrad  
och ökad byggnadshöjd från sex till åtta våningar i kvarterets  
inre.

Redan den gällande detaljplanens exploateringsgrad är mycket  
hög. Den föregicks av omfattande diskussioner mellan kommu-  
nen och dåvarande fastighetsägaren. Planens utformning blev re-  
sultatet av en noggrann avvägning mellan bevarandeintressen i  
befintlig bebyggelse och samtidigt skapande av en möjlighet för  
fastighetsägaren att kunna utföra en relativt omfattande men mot  
den omgivande bebyggelsen ändå rimligt balanserad centrumbe-  
byggelse i kvarterets inre. Avvägningen resulterade även i vissa  
lättnader för fastighetsägaren, bland annat i parkeringskrav, med  
hänsyn till bevarandet av den kulturhistoriskt och stadsbildsmäs-  
sigt intressanta bebyggelsen mot Kungsgatan.

Det nu framlagda planförslaget skulle innebära att den tidigare  
överenskommelsen och gjorda avvägningen frångås. Förslaget  
bedöms ge stadsbildskonsekvenser som går utöver vad som är  
förenligt med översiktsplanen för Centrala Stan, vilken anger att  
utgångspunkten vid all ny bebyggelse/komplettering skall vara  
att nya byggnaders höjd anpassas till förhärskande höjder för  
omgivande byggnader och kvarter. Redan gällande detaljplan  
medger en hög exploatering som resultat av en sådan avvägning.  
En ytterligare ökning till åtta våningar skulle innebära en bygg-

nad som starkt avviker från omgivande bebyggelse och blir synlig och dominerande, både i närmiljön och på håll, bl a i förhållande till stadskyrkan och Mimerskolan.

De fördelar som uppnås genom att möjliggöra en användning för bostäder motverkas också av att bostädernas yttre miljö blir torftig och dessutom försämras genom den högre bebyggelsens skuggeffekter.

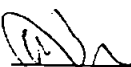
Det kan noteras att planförslaget är ytterligare ett exempel på byggnadsprojekt i Centrala Stan som berör den svårighet som finns i att nå önskvärd balans mellan å ena sidan behov och intresse av kompletteringar och förnyelse av bebyggelsen i Centrala Stan och å andra sidan hänsyn till de positiva värden som ligger i den befintliga bebyggelsemiljön. Den samlade avvägning som gällande översiktsplan ger uttryck för bör hellre ses över för att klarlägga och förankra vilka övergripande riktlinjer som ska gälla, i stället för att återkommande behandla principiella frågor som enskilda plan- eller bygglovärenden.

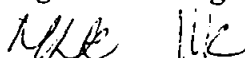
*Förslag till beslut:*

*Planeringsutskottet beslutar  
att avstyrka detaljplaneändringen.*

#### Yrkande

**Lennart Holmlund (s) m fl** - Bifall till detaljplaneförslaget. Vi delar synpunkterna om den normaliserande effekt som nuvarande skrivningarna i den fördjupade översiktsplanen för centrala stan medför. Det är vår uppfattning att den behöver revideras eftersom den inte avspeglar den politiska viljan att medge en högre höjdskala. Fastigheten Höder 7 ligger dock utanför de i fördjupningen angivna skyddsvärda miljöerna. Inom kvarteret finns nyrenoverade bevarandevärda enskilda byggnadsminnen samt enstaka byggnader som vi anser skyddsvärda. En höjning av den nu ansökta hushöjden inne i kvarteret uppfattas inte som påfallande i gaturummet eftersom hela den tillkommande byggnaden omges av lägre bebyggelse i kvartersgräns. Den nu ansökta hushöjden

  
Justeringsmännens sign



Utdragsbestyrkande

innebär inte heller att byggnaden på håll uppfattas som dominant. Det utmanar inte heller stadskyrkan vare sig i höjdskala eller som solitär där den står.

Den politiska prioriteringen i valet mellan en överdriven försiktighet ges i det här fallet en lägre prioritering än nyttan av tillkomsten av de centralt prioriterade bostäderna.

Den nye fastighetsägaren visar genom att påtala möjligheterna att tillskapa centralt belägna lägenheter med varierade upplåtelseformer på ett stort intresse att med detta projekt bidra till Umeås fortsatta expansion. Det är en sedan länge uttryckt politisk vilja att fastighetsägarna måste bidra för att tillskapa dessa lägenheter som möjliggör boende i centrum. Att på detta sätt nyttja en centralt belägen markyta och byggnadskropp och på så sätt hålla nere produktionskostnaden för de tillkommande lägenheterna ställs i Höder 7 mot att vid ett avslag behålla nuvarande exploatering.

Vi delar uppfattningen att stor vikt måste läggas vid utformningen av takkonstruktion och fasader, materialval och övrig exteriör i samband med att ärendet övergår i bygglovsprocessen.

Vi vill därför understryka att vi nu i detaljplaneskedet tar beslut om att ställa oss positiva till detaljplanens bestämmelser och genomförandebeskrivning. Med en lagakraftvunnen detaljplan utgår vi från att fastighetsägaren går vidare och bearbetar husets exteriör, tillgänglighetsfrågor och andra handlingar som hör bygglovprövningen till.

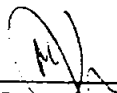
Mot bakgrund av detta föreslår vi att detaljplaneförslaget tillstyrks. Vårt förslag grundar sig på att det ska byggas bostäder i kvarteret Höder.

---



### Propositionsordning

Stadsledningskontorets förslag mot Lennart Holmlunds m fl yrkande.

Bifall till Lennart Holmlunds m fl förslag att tillstyrka detaljplanen.

  
Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

PLU

---

**Planeringsutskottet beslutar****att tillstyrka detaljplaneändringen.**

---

**Planeringsutskottet återupptar ärendet 2004-11-23.**

Efter samråd och utställning enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen har byggnadsnämnden, med vissa revideringar för att tillgodose inkomna synpunkter, godkänt förslaget till detaljplan och lämnar ärendet till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2004-11-16 följande:

**Bakgrund**

Detaljplaneförslaget avser ändring av en för några år sedan antagen men ännu inte genomförd detaljplan. Syftet är att medge en omfördelning av exploateringsgraden och ökad byggnadshöjd för en byggnad med bostäder, kontor och handel i inre delen av kvarteret Höder.

Planförslaget är av allmänintresse och innehåller avvägningar mot riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan. Som framgår av planhandlingarna har under planprocessen prövats om förslagets medgivna byggnadshöjd och exploateringsgrad kan anses förenligt med riktlinjerna i översiktsplanen om hänsynstagande till byggnadstraditionen i Centrala Stan när det gäller stadsbild, bebyggelsens skala och karaktär samt riktlinjen att nya byggnaders höjd ska anpassas till förhärskande höjder för omgivande byggnader och kvarter. Planärendet berör även frågan huruvida de föreslagna bostädernas utomhusmiljö kan bli lämplig.

Mot bakgrund av planeringsutskottets tidigare ställningstagande under samrådet tillstyrks antagande av detaljplaneförslaget.

Justeringsmännens sign

MLC

MLC

Utdragsbestyrkande

**Yrkande**

Daniel Kallos (v) – avslag till förslaget.

**Propositionsordning**

Stadsledningskontorets förslag mot Daniel Kallos avslagsyrkande.

Bifall till stadsledningskontorets förslag.

**PLU****Planeringsutskottets förslag**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Höder 7 i Umeå kommun.

**Reservation**

Daniel Kallos (v) till förmån för eget yrkande.

**Kommunstyrelsens behandling av ärendet 2004-12-07.****Yrkanden**

Eva Arvidsson (v) – Avslag på förslaget.

Anders Ågren (m) med instämmande av Sven-Olov Edvinsson (c) – Bifall till planeringsutskottets förslag.

**Propositionsordning som godkännes**

Planeringsutskottets förslag mot Eva Arvidssons avslagsyrkande. Bifall till planeringsutskottets förslag. Votering begärs.

**Voteringsproposition**

Ja-röst för planeringsutskottets förslag.

Nej-röst för Eva Arvidssons avslagsyrkande.

**Omröstningsresultat**

Med 12 ja-röster (Lennart Holmlund, Björn Kjellsson, Marie-Louise Rönmark, Christer Lindvall, Eva Andersson, Mikael Berglund, Åsa Ögren, Mikolaj Gladzki, Sven-Olov Edvinsson, Pernilla Djärv, Anders Ågren och Anders Sellström) mot 2 nej-röster (Eva Arvidsson och Ulla-Britt Adolphson) och en ledamot som avstår från att rösta (Jabar Amin) beslutar kommunstyrelsen att bifalla planeringsutskottets förslag.

**KS**

**Kommunstyrelsens förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Höder 7 i Umeå kommun.

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**

Följande yttrar sig:

Åsa Ögren, Ingrid Eriksson, Ingemar Dalgård, Gunilla Jönsson, Elisabet Marklund och Mattias Larsson.

**Yrkanden**

**Åsa Ögren (s)** med instämmande av **Ingemar Dalgård (m)** och **Mattias Larsson (c)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Ingrid Eriksson (rätt)** med instämmande av **Gunilla Jönsson (v)** och **Elisabet Marklund (mp)** – Avslag till kommunstyrelsens förslag.

**Propositionsordning**

Kommunstyrelsens förslag mot Ingrid Erikssons m fl avslagsyrkande. Bifall till kommunstyrelsens förslag. Votering begärs.

**Voteringsproposition**

Ja-röst för kommunstyrelsens förslag



Justeringsmännens sign

MLE 112

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

2004-12-20

---

Nej-röst för Ingrid Erikssons m fl yrkande

**Omröstningsresultat**

Med 48 ja-röster mot 15 nej-röster och 2 ledamöter som är frånvarande beslutar kommunfullmäktige att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Voteringslista) **KF****Kommunfullmäktige beslutar****att anta detaljplan för Höder 7 i Umeå kommun.**

---


**Reservationer**

Rättvisepartiet socialisterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet De Gröna till förmån för egna yrkanden.

**Protokollsanteckning**

Anders Sjölund röstade fel, skulle röstat ja.

---

  
Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

MCC MC

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2004-10-18

Plats och tid . . . . . Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-15.40

Beslutande . . . . . Anders Sellström (kd), vice ordförande  
 Patrick Nygren (s)  
 Ingemar Jangvad (s), deltog ej i beslut från § 142-146  
 Hans Lindberg (s)  
 Kurt Bergström (s)  
 Ann-Marie Andersson (s)  
 Farrokh Farrokhi (fp)  
 Cecilia Bergström (c)  
 Ulrik Berg (m)  
 Per Olov Ljung (v)  
 Gunilla Jönsson (v)

Ersättare . . . . . Karin Svedlert (s), beslutande § 142-146  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Maria Jonsson (kd)  
 Ingemar Dalgård (m)  
 Elisabet Marklund (mp)  
 Lennart Degerliden (fp)

Övriga deltagande . . . . . Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
 Börje Nordström, lantmätare  
 Maria Edeholt, informatör

Utses att justera . . . . . Hans Lindberg

Justeringens plats och tid . . . . . Samhällsbyggnadskontoret 2004-10-25

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 142-155

V Ordförande

Anders Sellström

Justerare

Hans Lindberg

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ . . . . . Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum . . . . . 2004-10-18

Datum för anslags uppsättande . . . . . 2004-10-26

Datum för anslags nedtagande . . . . . 2004-11-16

Förvaringsplats för protokollet . . . . . Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-10-18 § 146

Dnr PLA 2004-05

Justerarnas sign:

*B. Ahl*  
*AK*

Fastighetsbeteckning: **HÖDER 7**  
Fastighetens adress: Kungsgatan/Vasagatan m fl.  
  
Sökande: Norrtornet i Umeå HB  
851 87 SUNDSVALL  
  
Ärendet avser: Detaljplan, antagande.

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Peder Seidegård

Sign: *AK*

*Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad, innehållande bostäder, kontor och handel i kvarterets inre del. Ett annat syfte är att säkerställa den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen i kvarterets norra del. Tillkommande byggnad och markbehandling ska arkitektoniskt anpassas till byggnadsminnet (f.d. riksbanken) och kvarterets övriga byggnader.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i juni 2004.

Samråd har hållits under tiden 15 april–30 april 2004.

Byggnadsnämnden beslöt 28 juni 2004 (§ 97) att ställa ut förslaget.

Utställning har ägt rum under tiden 30 augusti–20 september 2004.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Berörda hyresgäster har fått information om pågående utställning genom uppställande av planhandlingarna i berört trapphus.

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsens yttrande har i princip lika sakinhåll som samrådsskrivelsen. Dvs. brist på anpassning till omgivande kulturmiljö; brister i gårdsmiljöns boendekvaliteter; brister i gårdsmiljön ur ett jämställdhetsperspektiv; brister i gårdsmiljön ur ett barnperspektiv.

Avstegen från den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för bebyggelsen i Centrala Stan gör det angeläget att förtydliga hur planförslaget bidrar till uppfyllandet av miljömålen God bebyggd miljö samt hur förslaget ur kvalitativ synpunkt bidrar till en långsiktig hållbar utveckling.

Länsstyrelsen delar Samhällsbyggnadskontorets samrådskommentar till Norrtornets samrådsyttrande.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadskontoret kommenterade länsstyrelsens synpunkter i samrådsredogörelsen där man skrev att man delar Länsstyrelsens synpunkter vilket också avspeglas i planbeskrivningen. Samhällsbyggnadskontoret delar länsstyrelsen yttrande även efter utställningsskedet.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-10-18 § 146

Dnr PLA 2004-05

Justerarnas sign:

*B. All*  
*HL*

**UMEVA**

Anvisningar i NOA 03 har ersatt PM971204 vad gäller byggande av avfallsutrymmen.

UMEVA bistår gärna med råd och tips.

*Kommentar:* Planbeskrivningen revideras.

**Umeå Energi AB**

Den befintliga s.k. abonnentstationen i källaren under kvarteret är av äldre typ och uppfyller bl a inte gällande dagens krav på åtkomst och säkerhet. Mindre haverier har dessutom ägt rum de senaste åren. Stationen måste bytas ut till en ny. I planförslaget ska det inarbetas en placering av den nya stationen. Stationen, som i huvudsak kommer att betjäna kvarteret, bör så långt som möjligt placeras ovan mark med hänsyn till bl a åtkomst, underhåll magnetfält etc.

*Kommentar:* Var placeringen av en ny nätstation kan ske måste föregås av en mer detaljerad projektering av exploateringen i kvarterets inre.

För att underlätta placeringen kompletteras planbestämmelserna med en bestämmelse för en station med en flexibel placering.

Planbestämmelsen och planbeskrivningen kompletteras.

**Torbjörn, Inger och Nicklas Pohjanen**

Yttrandet innehåller synpunkter på förtätning av bebyggelsen inom centrala stan med hänsyn till människors hälsa.

Dieselpartiklar har helt nyligen kunnat påvisas att de kan ta sig in i blodomloppet. För att hindra spridning av bl a dessa cancerogena ämnen utomhus finns idag inga kända åtgärder än att hålla ett skyddsavstånd till angränsande bebyggelse.

Den markanvändning som redovisas i planförslaget uppfyller knappast de försiktighetsmått med hänsyn till människors hälsa som krävs för att säkerställa en God bebyggd miljö. Den koncentrerade bostadsbebyggelsen har lokaliserats på sådant sätt att den omges av biltrafik och björkplantering (allergi) runt hela projektet.

Sedan juli 2004 gäller nya bestämmelser för miljöbedömningar av vissa planer och program i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG. Nya regler har införts i miljöbalken och tillägg i Plan- och Bygglagen.

Vi är av den meningen att en bebyggelse i enlighet med planförslaget inte är lämplig ur hälsosynpunkt. Med hänsyn till att förslaget rör människors hälsa kan vi om planen behålls i föreliggande skick komma att begära överprövning. I förslaget har inte visats hur man kan uppnå en god bostadsmiljö med hänsyn till närheten av trafikerade leder, utplanterade björkar etc.

*Kommentar:* (Det framgår inte av den insända handlingen om eller hur de klagande är sakägare till planförslaget).



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-10-18 § 146

Dnr PLA 2004-05

Justerarnas sign:

*S. Ahl*  
*AK*

För att klara bostadsförsörjningen för en kommunal tillväxt med ca 1 000 personer per år måste, enligt den kommunala översiktsplanen ÖPL 98, strävan vara att bli genom kompletteringsbyggande erbjuda attraktiva boendemiljöer i närhet av skola, kommunikationer och fritid. Strävan är att 50 % av den tillkommande bebyggelsen ska ske genom komplettering av befintlig bebyggelse. Samhällsbyggnadskontoret anser att Centrala Stan utgör ett mycket attraktivt boendeområde både för äldre som yngre.

Angående synpunkterna om bli allergener och luftföroreningar har Samhällsbyggnadskontoret Miljö- och hälsoskydd följande kommentar:  
Allergen utomhus utgörs främst av pollenallergen från lövträd, gräs, örter samt mögelallergen. Pollensäsongen varierar men när björken blommar är pollenhalten höga både på landet och i tätort. Mängden pollen beror på väderförhållanden samt att årscyklar förekommer.  
Motorfordonstrafiken och arbetsmaskiner utgör idag den sammantagna dominerande luftföroreningskällorna. På enskilda platser kan dock vedeldning orsaka större luftföroreningsproblem än trafiken.  
Under de senaste åren har miljöarbetet och kraven på att använda effektiv reningsteknik, bättre förbränningsteknik, renare bränslen och minskad oljeanvändning givit bättre luftkvalitet.  
Sammantaget visas att problemen även finns utanför tätort.

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

**SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört placering av nätstation och anvisningar gällande byggande av avfallsutrymme.  
Planbestämmelsen kompletteras och planbeskrivningen kompletteras och revideras.

-----  
**FÖRSLAG TILL BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen.

-----  
*Cecilia Bergström* (c) yrkar att detaljplanen överlämnas till fullmäktige för antagandeprövning.

*Per Olov Ljung* (v) yrkar att planarbetet avbryts.

*Hans Lindberg* (s) yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-10-18 § 146

Dnr PLA 2004-05

Justerarnas sign:

*B ayl*  
*HK*

Efter avslutad överläggning ställer vice ordföranden först proposition på om ärendet ska avgöras idag eller om planarbetet ska avbrytas och finner att byggnadsnämnden beslutat att ärendet ska avgöras idag, varvid votering begärs.

Vice ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns:  
"De som vill att ärendet ska avgöras idag, röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat att avbryta planarbetet."

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 9 ja- och 2 nej-röster.

Följande röstar ja: Patrick Nygren (s), Hans Lindberg (s), Kurt Bergström (s), Ann-Marie Andersson (s), Karin Svedlert (s), Anders Sellström (kd), Farrokh Farrokhi (fp), Cecilia Bergström (c) och Ulrik Berg (m) följande röstar nej: Per Olov Ljung (v) och Gunilla Jönsson (v).

Därefter ställs proposition på yrkandet om att detaljplanen överlämnas till fullmäktige för antagandeprövning och tjänsteskrivelsen och finner att byggnadsnämnden beslutat att detaljplanen överlämnas till fullmäktige, varvid votering begärs.

Vice ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns:  
"Den som vill att detaljplanen överlämnas till fullmäktige för antagandeprövning, röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat att anta detaljplanen."

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 6 ja- och 5 nej-röster.

Följande röstar ja: Anders Sellström (kd), Farrokh Farrokhi (fp), Cecilia Bergström (c), Ulrik Berg (m), Per Olov Ljung (v) och Gunilla Jönsson (v), följande röstar nej: Patrick Nygren (s), Hans Lindberg (s), Kurt Bergström (s), Ann-Marie Andersson (s) och Karin Svedlert (s).

**BESLUT:**

**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att godkänna den reviderade detaljplanen
- att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Vänsterpartiet reserverar sig till förmån för eget yrkande.

*Ingemar Jangvad (s) deltog ej i beslutet.*



## PLANBESKRIVNING

1 (7)  
Dnr PLA 04-05

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

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad, innehållande bostäder, kontor och handel i kvarterets inre del. Ett annat syfte är att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kvarterets norra del.

Tillkommande byggnad och markbehandling ska 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 detaljplan (2480K-P01/183) laga kraftvunnen 2001-09-27.

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 fastighetsbolaget Telaris, dåvarande ägaren, som byggnadsnämnden godtog, var att samla televerkets verksamhet till kvarteret Höder som redan inrymde stora delar av verkets administration och teknik. Planen som påbörjades 1993 och slutligen fastställdes 2001 innebar avsteg från gällande fördjupade översiktsplan avseende nyetablering av kontorsverksamhet.

I den aktuella detaljplanen förändras endast markanvändningen för den tillkommande byggnaden till att även omfatta bostäder, samt att en del av byggnaden får uppföras i åtta våningar. Övriga bestämmelser kvarstår.

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 exploatering. 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 bebyggelse och gatumiljö", att "byggnadsvolymer och höjd i kvarterets inre ges anpassning till stadssiluetten och omgivande byggnader på tre och fyra våningar", att "butiksytor lokaliserar 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 Höder men 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. I den gällande detaljplanen säkerställdes också de nyrenoverade byggnadernas kulturhistoriska värde.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Förutsättningar

#### Stadsbild

En stor del av Centrala Stan har en kulturmiljö som omfattas av riksintresse. Enligt översiktsplanen, ÖPL 98, ska riksintresset skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa. I ÖPL 98 hänvisar man till den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan när det gäller redovisningen av riksintresset. I denna handling är det nämnt att det kulturhistoriska intresset inom Centrala Stan inte bestäms i första hand genom en ytmässig avgränsning utan framför allt består av olika karaktärsdrag som ska beaktas. Ett av dessa karaktärsdrag är den jämna stadssiluetten.

I den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan är det även fastslaget under avsnittet *Utveckling och förnyelse* att den viktigaste målsättningen är att Centrala Stan ska kunna både utvecklas och förnyas med bebyggelse och funktioner, samtidigt som stadsbildens positiva särdrag behålls. Utveckling och vitalitet förordas, med en helhetsyn där nytt och gammalt blandas i kontinuitet till en god stadsmiljö.

I kapitlet *Överväganden/inriktningsmål* nämns bl a att: "vid all nybebyggelse eller förnyelse ställs krav på hänsynstagande till byggnadstraditionen i Centrala Stan. För centrum innebär denna anpassning till stadsbild, bebyggelsens skala och karaktär". Vidare att "utgångspunkten vid all nybebyggelse/förnyelse ska vara att nya byggnaders höjd anpassas till förhärskande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter".

För kvarteret Höder gäller även att stor hänsyn ska tas till den intilliggande stadskyrkan. När det gäller kyrkan är det mycket viktigt, både ur historisk som stadsbildssyn-

punkt, att stadskyrkan får dominera omgivningen utan att andra byggnader "påkallar sin uppmärksamhet".

I det detaljplaneprogram som utarbetats för östra delen av kvarteret Nanna (f.d. kv. Gymnastiken) konstateras att de dominerande husen runt kvarteret är Mimerskolan och parkeringshuset Nanna och att den tillkommande bebyggelsen inte ska överskrida dessa byggnaders höjder. (*Planprocessen för programmet påbörjades aldrig, eftersom de då aktuella exploateringsplanerna för denna del av kv Nanna lades ned*). I den gällande detaljplanen för kvarteret Höder togs också mycket stor hänsyn till stadsbilden och den omkringliggande bebyggelsens skala och karaktär när våningsantalet fastlades för den nya byggnaden i kvarterets inre del och vars sex våningar motsvarar Mimerskolans höjd.

### Boendemiljö

Olika typer av bostäder behöver produceras. Det finns ett stort behov av mindre lägenheter till bl a de många unga som fortfarande bor kvar hemma och som vill flytta till ett eget boende. En annan grupp är de äldre vars andel kommer att öka på grund av den stora grupp som föddes på 40-talet och som nu närmar sig pensionsåldern. Genom att dessa kan flytta från villor och större lägenheter i det äldre bostadsbeståndet till mindre nyproducerade lägenheter ökar möjligheten att flyttkedjor skapas.

Således måste en boendemiljö uppfylla alla de önskemål som en hel åldersgeneration, med sina behov, kan ställa på nyproducerade lägenheter/ bostadshus.

De krav som ställs idag genom de regelverk som finns åsyftar till största delen lägenheternas utformning. Det krav som förut fanns på bl a dubbelsidiga lägenheter och kravet på en viss minimimängd solinstrålning har utgått. Idag ligger det kvalitetsansvaret på byggherren. Icke desto mindre bör man eftersträva att uppfylla de tidigare normerna och riktlinjerna såsom bl a fönster åt minst två väderstreck, ljusa och luftiga lägenheter, tillräcklig solinstrålning och utblickar från lägenheterna som bl a visar vegetationens växlingar genom årstiderna.

Vad gäller friytan föreskriver Bostadsbestämmelser 2003 att fem timmars solbelyst friyta är ett lämpligt riktvärde (vår- och höstdagjämning mellan kl. 9 och kl. 17). På så sätt är ytan användbar redan tidigt på våren och den torkar snabbt upp efter regn. För små barn och vuxna är det viktigt att friytan är solbelyst och skyddad för vindar.

Det illustrerade förslaget uppvisar i det lägre bostadshuset lägenheter med ej fullgod boendemiljö; det södra höga huset skuggar flertalet lägenheter från fullgod solinstrålning. Även friytan uppvisar ej fullgod boendemiljö i det illustrerade förslaget eftersom friytan inte uppnår riktvärdet i Bostadsbestämmelser 2003 om 5 timmars solbelysning vid vår- och höstdagjämning.

### Tillgänglighet

Funktionsnedsättningar (handikapp) av olika slag påverkar människors möjligheter att använda den byggda miljön. Bebyggelsen skall anordnas med hänsyn till detta.

Tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är reglerad i olika lag- och rådtexter. I Plan och Bygglagen (PBL) är det fastlagt att förutom möjligheten att ta sig från tomtgränsen till en byggnads entré ska även tomten i övrigt, t.ex.

lek- och vistelseytor kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta ställer bl a krav på utformning och färgsättning av förflyttningsvägar, t.ex. ramper och lämplig utformning av lek- och vistelseytor.

Särskilt viktigt att beakta detta är när åtkomsten till ett hus sker över ett terrassbjälklag som i sin tur nås via en hiss i ett annat hus.

### **Förändringar**

#### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena ska klarläggas i bygganmälan. 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.

#### 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 5 800 m<sup>2</sup>, en exploatering som är ett resultat av den tidigare planprocessen och beva-



Fotomontage: White Arkitekter

Illustrerad byggnad sedd från Kungsgatan.

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

Den aktuella planen medger att byggnaden får uppföras i sex och åtta våningar. Mindre, väl gestaltade skärmtak, får uppföras där så prövas lämpligt; exempelvis vid gallerians entré mot Kungsgatan. Skärmtak får inte byggas ihop med den befintliga bebyggelsen.

Den delen av byggnaden som uppförs i åtta våningar kommer att få en höjd som överstiger den förhärskande hushöjden för omkringliggande byggnader och bli synlig och dominerande; både i närmiljön och på avstånd.



Fotomontage: White Arkitekter.

*Illustrerad byggnad sedd från Kyrkbron.*

### Bostäder

Den aktuella planen ger utrymme för bostäder i det f.d. "apotekshuset" längs Vasagatan, i de tre byggnaderna längs Kungsgatan och i den nya byggnaden i kvarterets inre. I den nya byggnaden planeras det bostäder över de två nedersta handels/kontorsvåningarna. Bostäderna nås via entréer från markplanet.

Den terrass som bildas ovanpå de två nedersta våningarna på den planerade byggnaden och som utgör bostädernas friyta ska omsorgsfullt utformas så att en högkvalitativ miljö skapas. Det ska bli så möjligt att genom en medveten vegetationsplanering följa växternas förändringar genom årstiderna.

Enligt ett tidigare beslut i kommunstyrelsens planeringsutskott kunde friytanormen på 180 m<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 enligt planerna att inrymma bostäder, de två nedersta våningsplanen dock handel och kontor.

Handel föreskrivs längs Kungsgatan och Vasagatan i nuvarande omfattning. Butiker längs nämnda gator ska ha entré mot dessa. Om handel etableras i kvarterets inre kan den anordnas som en galleria med en huvudentré i gränden mellan husen mot Kungsgatan. Separata butiksentréer och skyltfönster 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 och innanför staketet planteras buskar och björkar i enlighet med Umeås äldre tradition.

### Parkering

Enligt tidigare överenskommelse mellan kommunen och dåvarande fastighetsägaren allstrar befintlig och nytillkommande bebyggelse i kvarteret 132 parkeringsplatser om hela den tillåtna exploateringen utnyttjas.

Som kompensation för att de tre trähusen längs Kungsgatan bevarades avräknas 70 platser dvs. de parkeringsplatser som inte kan tillskapas i ett källargarage p.g.a. minskat utrymme genom bevarandet. Återstående parkeringsplatser ska lösas i ett källargarage under nybyggnaden med tillfart från Vasagatan.

### Teknisk försörjning

Nybyggnaden ansluts till befintliga system. Den befintliga nätstationen måste ersättas av en ny och modernare. Var en placering kan ske kan inte bestämmas förrän en detaljerad projektering av exploateringen i kvarterets inre har skett. Planbestämmelsen är anpassad efter denna förutsättning.

### Avfall

Avfallshanteringen i centrum är besvärlig. Anvisningar i NOA 03 måste beaktas.

### Brandspridning

Den tillkommande byggnaden i kvarterets inre kan omöjliggöra åtkomst med brandförsvarets fordon till alla fasader. Automatisk vattensprinkler måste i så fall installeras. Särskilda åtgärder för brandskydd och brandspridning ska klargöras i bygganmälan.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Förslaget baseras på ritningar från White Arkitekter AB i Umeå.

## PLANBESKRIVNING

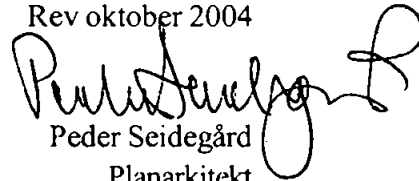
7(7)  
Dnr PLA 04-05**REVIDERING**

Planbeskrivningen har reviderats under avsnittet Avfall. Planbeskrivningen har kompletterats under avsnittet Teknisk försörjning avseende nätstation. Planbestämmelserna har kompletterats avseende nätstation.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2004

Detaljplanering

Rev oktober 2004

Olle Forsgren  
StadsarkitektPeder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 04-05

Detaljplan för fastigheten **HÖDER 7** inom Centrala stan 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 för bostäder, handel och kontor i kvarterets inre samt att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kvarteret.

Detaljplaneändringen medför i sig inte behov av ändrad fastighetsindelning. Dock kan en fastighet för den nya bebyggelsen avstyckas under förutsättning att gemensamhetsanläggning för en rationell fastighetssamverkan bildas för gemensamma nyttigheter. Eventuellt kan även en 3D fastighet bildas för bostadsändamålet, i enlighet med nya regler (sedan årsskiftet) i fastighetsbildningslagen.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Geotekniska förhållanden*

Grundläggning och eventuellt behov av kompletterande geotekniska undersökningar får klargöras i samband med bygganmälan.

#### *Trafik och parkering*

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

Under den tillkommande byggnaden kan ett källargarage anläggas med angoring från Vasagatan. De p-platser som kan tillskapas i garaget förutsätts täcka det återstående behovet.

#### *Teknisk försörjning*

Inom kvarteret finns idag en nätstation som måste flyttas. Lokaliseringen av en sådan är inte känd utan placeringen får klargöras i samband med den nya be-

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 04-05

byggelsens projektering. Allmänt gäller att även en nätstation skall utföras med stor hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna.

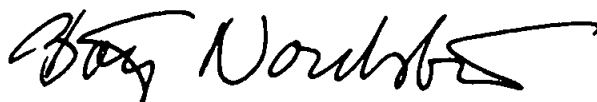
Avfallshanteringen skall ske på sådant sätt att olägenheter inte åsamkas boende, besökare eller andra fastighetsägare.

drabbar studeras för att Den befintliga och planerade bebyggelsen medför ett parkeringsbehov av 132 p-platser. Skyddsvärda byggnader som har bevarats har medfört att tomtytan inte kan utnyttjas fullt ut för underjordiskt garage. Fastighetsägaren har därför i avtal kompenserats med en viss avräkning på antalet p-platser som skall tillhandahållas.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Norrtornet Umeå HB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2004,  
Detaljplanering rev oktober 2004



Börje Nordström  
lantmätare



Dnr PLA 04-05

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

---

Samråd har hållits under tiden 15–30 april 2004 med kommunstyrelsens planeringsutskott/ Stadsledningskontoret, länsstyrelsen, Umeå Kultur, Västerbottens museum, Umeå Energi AB, TeliaSonera, UMEVA, berörda sakägare, byggnadsnämndens ledamöter samt internt med Samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

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

### **Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU**

I planeringsutskottets beslut att tillstyrka detaljplanen är det bl a omnämnt att stor vikt måste läggas vid utformningen av takkonstruktionen och fasader, materialval och övrig exteriör i samband med att ärendet övergår i bygglovprocessen.

*Handlingarna och beslutet bifogas i sin helhet*

### **Länsstyrelsen**

Som sammanfattning skriver Länsstyrelsen i sitt yttrande att föreslagen förändring av kvarterets inre med nyttjande för bostäder i den utformning som illustreras i planförslaget inte kan anses lämplig. Med utgångspunkt från de nya förutsättningarna med markanvändning för bostäder finns anledning att söka helt andra kvaliteter för miljön i kvarterets inre än de som råder i nu gällande plan. Den högre byggnadshöjden bedöms inte heller lämplig med hänsyn till kulturmiljövärdena på platsen.

*Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.*

**Kommentar:** Samhällsbyggnadskontoret delar Länsstyrelsens synpunkter vilket också i stort avspeglas i planbeskrivningen.

Gällande synpunkten om den utomhusplacerade transformatorstationen, är en placering i garaget under utredning. Plankartan, planbeskrivningen och planbestämmelserna revideras.

### **Västerbottens museum**

Västerbottens museum skriver bl a att museet inte är negativ till en förtätning i det inre av kvarteret, men anser att en så omfattande förändring av ett kvarter som det här är fråga om, bör studeras och bedömas inom ramen för ett genomarbetat övergripande program för förnyelse av stadens centrum.

Museet skriver också att ur kulturhistorisk synpunkt är det angeläget att de tre äldre trähusen mot Kungsgatan bevaras som fristående byggnader och inte motbyggs på gårdssidan.

*Västerbottens museums yttrande bifogas i sin helhet.*

**Kommentar:** Samhällsbyggnadskontoret delar museets synpunkter.

#### **Samhällsbyggnadskontoret; Brandförsvaret**

I det fortsatta projekteringsarbetet måste särskild hänsyn tas till risken för brandspridning till angränsande byggnader och tillgängligheten för brandförsvaret att utföra räddningsarbetet beroende på avstånd mellan byggnader.

**Kommentar:** Sökande delges en kopia av Brandförsvarets yttrande.

#### **Samhällsbyggnadskontoret; Park och natur**

Friytorna för de boende kommer att vara i skugga varför en annan placering av det höga huset vore önskvärt.

#### **UMEVA**

Det förutsätts att den nya byggnaden kan va-försörjas från befintligt system. Med 13 våningar kommer det att krävas en tryckstegring i fastigheten.

**Kommentar:** I kontakt med UMEVA har informerats om att högsta våningsantal enligt samrådshandlingarna är åtta. Enligt UMEVA krävs då ingen tryckstegring.

#### **TeliaSonera**

TeliaSonera skriver bl a att inom kvarteret har Telia ett antal anläggningar i form av blockstråk, kablar samt en kulvert. Läget av dessa framgår av bifogad karta.

På taket på byggnaden som är belägen utmed Västra Kyrkogatan finns det en mast för radiolänkar samt parabolantennor för kabel-tv. Eftersom det planerade högsta husets höjd över marken är i nivå med toppen på masten kommer sannolikt radiostrålarna västerut att störas. En utredning måste göras för att se omfattningen av störningarna.

**Kommentar:** Sökande delges en kopia av TeliaSoneras yttrande.

#### **Norrtornet AB**

Fastighetsägaren Norrtornet har önskemål om att ändra samrådshandlingarna till att gälla:

1. Ny entré vid nuvarande Telebutik in till butiksplanet på gården.
2. Butiksentré från Kungsgatan, mitt emot Postgången, byggs fram till det bakre fasadlivet på det mittersta befintliga huset.
3. Tillkommer ett våningsplan bostäder på det böjda huset med den översta våningen trappad lika samrådsförslaget.

#### **Kommentar:**

1. Ny stor entré i hörnet Vasagatan- Kungsgatan (nuvarande telebutik) är inte förenlig med de bevarandekrav som planen anger. Ej heller den sammanbyggnad som måste till mellan de nya butiksytorna med gathuset. (Se även yttrande från Västerbottens museum)  
Enligt fördjupad översiktsplan för Centrala Stan är bl a Kungsgatan utmed kvarteret Höder utmärkt som ett "handelsstråk i centrum". Möjlig-

görs en åtkomst till de nya butiksytor i kvarterets inre genom en ny entré i hörnet Vasagatan- Kungsgatan förloras till stora delar i detta avsnitt den gågaturaktär som Kungsgatan idag uppvisar och som fördjupningen vill värna om.

2. Samhällsbyggnadskontoret har ingen annan uppfattning än den som Västerbottens museum har gällande att de tre äldre trähusen mot Kungsgatan bevaras som fristående byggnader. Däremot kan det vara möjligt att som klimatskydd placera väl gestaltade mindre skärmtak i utrymmet mellan den nya byggnaden och de befintliga, ej sammanbyggda, där så prövas lämpligt. Planbestämmelserna kompletteras.
3. Samhällsbyggnadskontoret har i planbeskrivningen beskrivit konsekvenserna i stadsbilden av planförslaget. Att ytterligare belasta förslaget med en extra våning påverkar stadsbilden än mer negativt.

Norrtornets önskemål utan åtgärd förutom att skärmtak kan uppföras.

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

Efter interna diskussioner revideras planbestämmelserna till att endast medge handel och kontor i de två nedersta våningsplanen, därutöver bostäder.

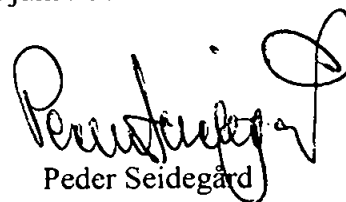
#### **SAMMANFATTNING**

Plankartan, planbeskrivningen och planbestämmelserna revideras angående transformatorstation. Planbestämmelserna kompletteras angående mindre skärmtak. Plankartan och planbestämmelserna revideras angående handel och kontor i de nedersta våningsplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2004  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt

---

Handläggare:  
Barbro Holmgren

Regdatum: 2005-02-05

---

Registrering av åtgärder:  
HÖDER 7, DP

---

Information:  
Registerkarta: 466

Berörda fastigheter:  
HÖDER 7

---

HÄNDELSER I ÄRENDET

|            |    |                       |
|------------|----|-----------------------|
| 2004-12-20 | BD | Beslutsdatum          |
| 2005-01-20 | LK | Laga kraft            |
| 2010-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2005-02-04 | PB | Inlagd i ACM          |