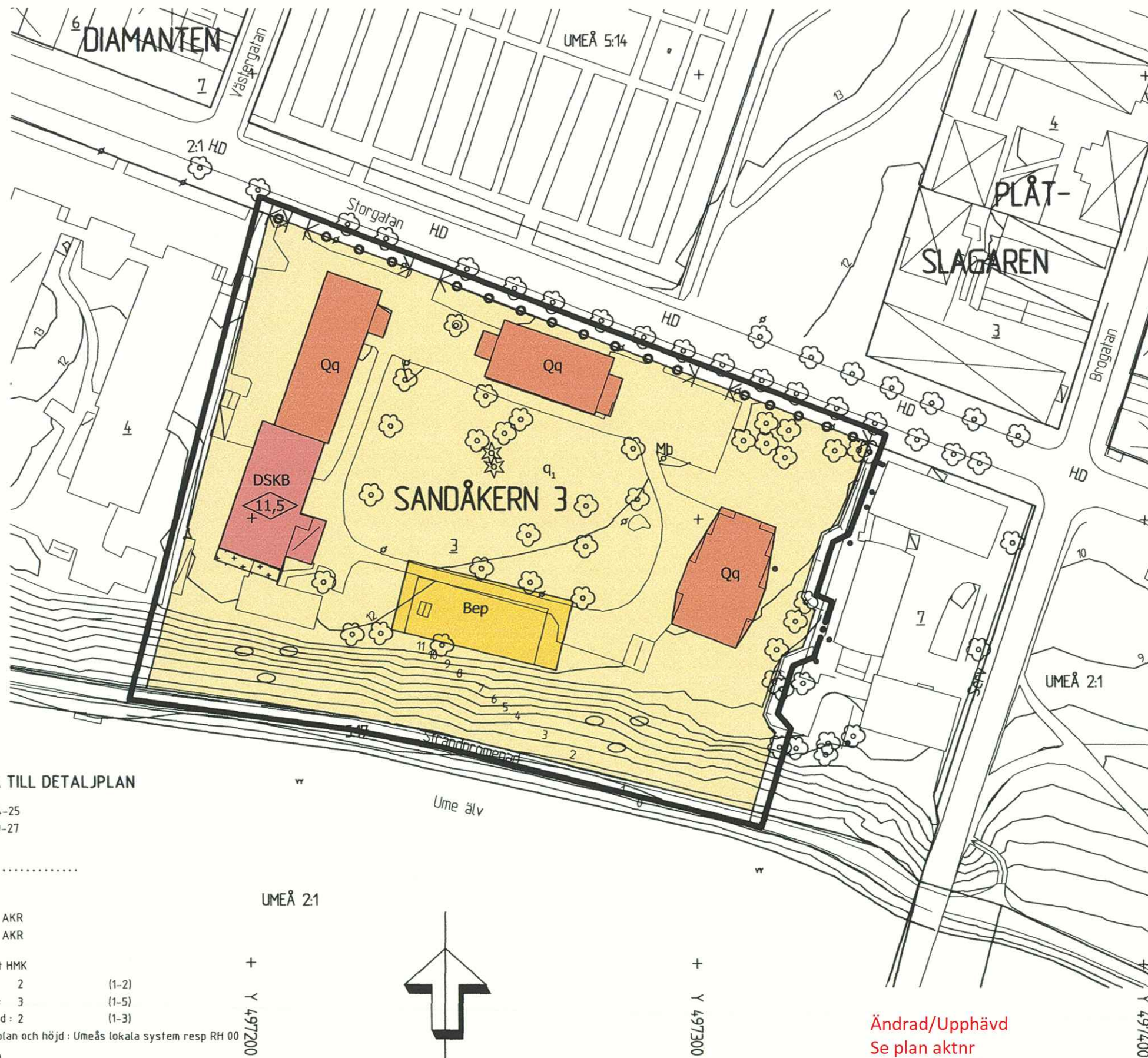


X 80000

X 79900



### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2005-04-25  
Reviderad 2005-09-27

Namn

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

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: 1986 på 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

UMEÅ 2:1

+ Y 497200

+ Y 497300



SKALA 1:1000



Ändrad/Upphävd  
Se plan aktnr  
2480K-P08/101

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedstående 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

- B Bostäder
- D Vård
- K Kontor
- S Skola
- Q Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får bebyggas med veranda

### MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p Byggnad skall utformas i överensstämmelse med beskrivningen och bilagd illustration
- 0,0 Högsta totalhöjd i meter

### UTNYTTJANDEGRAD

- e Största byggnadsarea får ej överstiga 505 m<sup>2</sup>

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

- q Byggnad som omfattas av lag om kulturminnen 3 kap. (1988:950) (se bil. 1)
- q<sub>1</sub> Skyddsområde för byggnadsminne (se bil. 1)

### ANTAGANDEHANDLING

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

### BESLUT

Antagen BN2005-10-24  
Laga kraft 2005-11-23  
Vidimeras J.L.

Detaljplan för fastigheten

SANDÅKERN 3

UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i sept 2005  
Reviderad i oktober 2005

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Ragnar Bergeå  
Arkitekt, Arkinova Arkitekter KB



## LAGAKRAFTBEVIS

2005-11-29

DNR PLA 05-23

Detaljplan för fastigheten Sandåkern 3, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-10-24, § 232

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-11-23**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

051129114259200

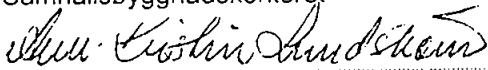
2480K - P05 / 291  
2005-11-29 11:46

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	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.15-17.15	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande, ej närvarande § 234 Anders Sellström (kd), vice ordförande, ej närvarande § 234 Patrick Nygren (s), till kl 15.30, tom § 233 Kurt Bergström (s) Ingemar Jangvad (s), ordf vid § 234 Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m), justerare § 234 Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Ann-Marie Andersson (s), beslutande från kl 15.30 § 234 Maria Vängbo (s), till kl 16.30 Stig Lundström (s) Caroline Nilsson (kd), beslutande § 234 Örjan Mikaelsson (v) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmäterichef Maria Blomqvist, bygglovhandläggare Jonas Andersson, byggingenör Stina Fahlgren, arkitekt Håkan Sjögren, ekonomichef	Anders Lidman, mättningsing TérèseSiksjö, informatör
Utsetts att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-10-31	
Underskrifter	Sekreterare Ann-Kristin Lundström Ordförande Åsa Ögren Justerare Anders Sellström	Paragrafer 224-258 § 234 omedelbar justering

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2005-10-24	
Datum för anslags uppsättande	2005-11-02	Datum för anslags nedtagande 2005-11-23
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström 	



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2005-10-24 § 232

Dnr PLA 2003-25

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Sandåkern 3**  
Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Arkinova Arkitekter KB  
Ragnar Bergeå

Sign:

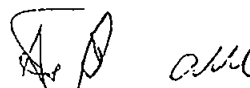
Med syfte att skapa byggrätt för ett mindre flerbostadshus inom den gamla lasarettstomten vid Storgatan i Umeå har Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, låtit upprätta en detaljplan för rubricerad fastighet. Samråd har ägt rum under tiden 2005-07-05 tom 2005-08-19 och utställning under tiden 2005-09-30 tom 2005-10-21. Synpunkter under samrådet har redovisats i samrådsredogörelse.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla och genom annons i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad. Länsstyrelsen, berörda sakägare och kommunala instanser har per brev underrättats om utställningen.

**Länsstyrelsen** anser att egenskapsgränsen för tillkommande byggnad mot norr är olämplig då den riskerar intrång på nuvarande parks utformning. Vidare bör den maximala byggnadsytan begränsas till 490 kvm i enlighet med redovisad preliminär byggnad. För att vidmakthålla byggnadsminnets skyddsvärde bör ägouppe delning av skyddsområdet undvikas. Planbeskrivningen bör kompletteras med anvisning angående hantering av sulfidhaltiga schaktmassor om sådana påträffas.

*Kommentar: Byggnadsområdet är detsamma som i samrådshandlingen. Maximal byggnadsyta sänktes efter samrådet från 520 till 505 kvm. Illustrerad byggnad innehåller utöver en ren byggnadskropp om 490 kvm två något utskjutande trapphus vilket motiverat ett visst ytillägg. Maximalytan kan dock sänkas till 500 kvm medan husplacering visavis parkutformning, liksom framtida fastighetsbildning får klarläggas med länsantikvariern vid samråd enligt Kulturminneslagen. Utförd grundundersökning visar att sulfidhaltiga material påträffas först på ca 5 meters djup varför särskilda anvisningar här syns överflödiga.*

**Samhällsbyggnadskontoret, Bygglov:** För att säkerställa att bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet krävs att minst en detaljerad stabilitetsutredning redovisas innan detaljplanen antas samt att utredningen konstaterar att de säkerhetsfaktorer som Skredkommissionen anger är uppfyllda.



*Kommentar: En detaljerad geoteknisk undersökning är nu utförd och godtagen av Samhällsbyggnadskontoret, Bygglov. Det till utställningshandlingen hörande geotekniska yttrandet (BILAGA 2) föreslås ersatt med det nu föreliggande och godkända "Geotekniskt PM angående stabilitetsförhållandena inom kv Sandåkern 3, Umeå" Tyréns AB, 2005-10-17.*

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvaret har i yttrande 2005-10-11 ställt sig tveksam till den nya byggnadens placering i förhållande till älvbrinken. Efter genomgång av den nu färdig-ställda, detaljerade grundundersökningen som visar på bättre stabilitet i brinken än vad som tidigare förmodats har yttrandet återtagits och klart godkännande lämnats (2005-10-21).

Miljö-och hälsoskydds nämnden tillstyrker förslaget.

*Sammanfattande kommentar: En detaljerad geoteknisk undersökning har utförts under planens utställningstid. Denna visar att föreslagen byggnad kan grundläggas på sådant sätt att inga stabilitetsrisker föreligger. Den nya undersökningen, "Geotekniskt PM angående stabilitetsförhållandena inom kv Sandåkern 3, Umeå", Tyréns AB 2005-10-17, föreslås ersätta tidigare översiktliga undersökning som Bilaga 2 i planärendet.*

*Maximal byggrätt för tillkommande bostadsbyggnad föreslås av länsstyrelsen, med hänvisning till byggnadsminnets skyddsvärden, minskas. Byggnadsarean föreslås minskad till 500 kvm.*

*Med nämnda två revideringar föreslås byggnadsnämnden anta det utställda planförslaget.*

-----  
**BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar**

**att** revidera detaljplanen och  
**att** anta den reviderade detaljplanen.

-----  
**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**.

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten **Sandåkern 3**, UMEÅ KOMMUN,  
Västerbottens län

---

Med syfte att skapa byggrätt för ett mindre flerbostadshus inom den gamla lasarettstomten vid Storgatan i Umeå har Samhälls-byggnadskontoret, Plan och bygglov, låtit upprätta en detaljplan för rubricerad fastighet. Samråd har ägt rum under tiden 2005-07-05 t.o.m 2005-08-19 och utställning under tiden 2005-09-30 t.o.m 2005-10-21. Synpunkter under samrådstiden har redovi-sats i samrådsredogörelse.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla och genom annons i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad. Länsstyrelsen, berörda sakägare och kommunala instanser har per brev underrättats om utställningen.

**Länsstyrelsen** anser att egenskapsgränsen för tillkommande byggnad mot norr är olämplig då den riskerar intrång på nuvarande parks utformning. Vidare bör den maximala byggnadsytan begränsas till 490 kvm i enlighet med redovisad preliminär byggnad. För att vidmakthålla byggnadsminnets skyddsvärde bör ägouppe delning av skyddsområdet undvikas. Planbeskrivningen bör kompletteras med anvisning angående hantering av sulfidhaltiga schaktmassor om sådana påträffas.

*Kommentar: Byggnadsområdet är detsamma som i samråds-handlingen. Maximal byggnadsyta sänktes efter samrådet från 520 till 505 kvm. Illustrerad byggnad innehåller utöver en ren byggnadskropp om 490 kvm två något utskjutande trapphus vilket motiverat ett visst ytillägg. Maximalytan kan dock sänkas till 500 kvm medan husplacering visavis parkutformning, liksom framtida fastighetsbildning får klarläggas med länsantikvarien vid samråd enligt Kulturminneslagen. Utförd grundundersökning visar att sulfidhaltiga material påträffas först på ca 5 meters djup varför särskilda anvisningar här syns överflödiga.*

**Samhällsbyggnadskontoret, Bygglov:** För att säkerställa att bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet krävs att minst en detaljerad stabilitetsutredning redovisas innan detaljplanen antas samt att utredningen konstaterar att de säkerhetsfaktorer som Skredkommissionen anger är uppfyllda.

*Kommentar: En detaljerad geoteknisk undersökning är nu utförd och godtagen av Samhällsbyggnadskontoret, Bygglov. Det till utställningshandlingen hörande geotekniska yttrandet (BILAGA 2) föreslås ersatt med det nu föreliggande och godkända "Geotekniskt PM angående stabilitetsförhållandena inom kv Sandåkern 3, Umeå" Tyréns AB, 2005-10-17.*

13

**Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvaret** har i yttrande 2005-10-11 ställt sig tveksam till den nya byggnadens placering i förhållande till älvbrinken. Efter genomgång av den nu färdig-ställda, detaljerade grundundersökningen som visar på bättre stabilitet i brinken än vad som tidigare förmodats har yttrandet återtagits och klart godkännande lämnats (2005-10-21).

**Miljö-och hälsoskyddsnämnden** tillstyrker förslaget.

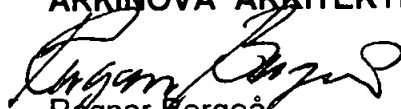
**Sammanfattande kommentar:** En detaljerad geoteknisk undersökning har utförts under planens utställningstid. Denna visar att föreslagen byggnad kan grundläggas på sådant sätt att inga stabilitetsrisker föreligger. Den nya undersökningen, "Geotekniskt PM angående stabilitetsförhållandena inom kv Sandåkern 3, Umeå", Tyréns AB 2005-10-17, föreslås ersätta tidigare översiktliga undersökning som Bilaga 2 i planärendet.

Maximal byggrätt för tillkommande bostadsbyggnad föreslås av länsstyrelsen, med hänvisning till byggnadsminnets skyddsvärden, minskas. Byggnadsarean föreslås minskad till 500 kvm.

Med nämnda två revideringar föreslås byggnadsnämnden anta det utställda planförslaget.

Umeå 2003-10-22

**ARKINOVA ARKITEKTER KB**

  
Ragnar Bergeå  
Arkitekt MSA

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Sandåkern 3**, UMEÅ KOMMUN,  
Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning medtillhörande, bilagda illustrationer och perspektiv samt genomförandebeskrivning.

Till planärendet biläggs Länsstyrelsens beslut 1982-09-27 gällande byggnadsminnesförklaring av tre byggnader (BILAGA 1) samt Geotekniskt yttrande angående stabilitetsförhållandena inom kv Sandåkern 3, Tyréns AB 2005-04-19, (BILAGA 2).

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar att uppföra ett flerbostadshus om ca 10 lägenheter inom fastigheten. Samtidigt anpassas planen till den byggnadsminnesförklaring som gäller för tre av fastighetens byggnader sedan 1982.

### PLANDATA

Planområdet som omfattar hela fastigheten Sandåkern 3 har en areal om 1,35 ha. Det är beläget mellan Storgatan och Ume älv strax uppströms den äldsta bron i centrala Umeå. Fastigheten utgör Umeås gamla lasaretsområde med tre byggnader som speglar sjukvårdens historiska utveckling i Västerbotten under 120 år (1784-1907).

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För Sandåkern 3 gäller en detaljplan (stadsplan) fastställd av Kungl. Maj:t 1969-09-19. Fastigheten omfattas också av Översiktsplan för Umeå kommun - Fördjupning för Centrala stan - från 1998 där den som helhet betecknas som skyddsvärd miljö nivå II med ovan nämnda tre byggnader i nivå III, byggnadsminne. Fastigheten ingår i riksintresset Umeå centrum (AC10).

Med anledning av områdets stora historiska och byggnadskulturella intresse fattade länsstyrelsen 1982 beslut om att byggnadsminnesförklara de tre byggnaderna enligt Lagen om byggnadsminnen (SFS 1960:690 – numera Kulturminneslagen). Skyddet gäller primärt de tre byggnaderna, Gamla lasarettet längs Storgatan, Träpaviljongen i väster

och Stenpaviljongen i öster, men tomten i sin helhet omfattas även av bestämmelser till skydd för byggnadsminnet. Länstyrelsens beslut bilägges detta planärende: BILAGA 1

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Historik

Fastigheten Sandåkern 3 benämns lokalt "Gamla lasarettstomten". Här byggdes längs landsvägen mot sockenkyrkan (nuvarande Storgatan) redan 1785 ett av landets numera äldsta bevarade lasarettshus. Sitt nuvarande utseende fick byggnaden efter en påbyggnad 1863.

Det nybildade landstinget hade då övertagit ansvaret för sjukvården vilket resulterade i en betydande utbyggnad och standardhöjning. Kvar på gamla lasarettstomten ligger ytterligare byggnader som illustrerar hur sjukvården utvecklats i länet – dels Träpaviljongen för mentalpatienter uppförd på 1860-talet, dels Stenpaviljongen, öppnad 1897, med en då modern operationssal och kirurgisk avdelning.

Byggnaderna fick beteckningen "paviljong" då det fanns långt framskridna planer på en ny stor huvudbyggnad i sten utefter älven. Tomtens begränsade storlek och läge alltför nära älvbrinken fick dock landstinget att söka nya tomtalternativ för fortsatt utbyggnad. 1907 flyttade således lasarettet in i nyuppförda byggnader vid Ålid-backen vilka nu utgör kärnan i Norrlands universitetssjukhus.

Landstinget kom dock att behålla "Gamla lasarettstomten" där byggnaderna nyttjades till bl.a. "sinnesslöanstalt", yrkesskola och kontor. På 1950-talet förlängdes Träpaviljongen mot älven med ett elevhem i sten. Troligen sedan förra sekelskiftet finns här, ända ute mot älvbrinken också en mindre rödmålad träbyggnad vars bakgrund i dag är obekant.

1997 bjöd landstinget ut hela fastigheten till försäljning varvid den förvärvades av fastighetsbolaget Lerstenen AB. I de tre äldre byggnaderna bedrivs i dag främst kontorsverksamhet medan den ursprungliga elevhemsbyggnaden används för dagcenter- respektive förskoleverksamhet med korta kontraktstider.

### Förslag

Lerstenen AB har som fastighetsutvecklare sökt finna ett adekvat nyttjande av fastigheten inom ramen för de skyddsföreskrifter som råder, men även velat pröva möjligheterna till viss vidareutveckling av denna. Detta kan bl.a. ses mot följande bakgrund:

Dnr 0523

Den miljö vi i dag återfinner inom tomten är inte en "färdigplanerad och fullbordad helhet" från förra sekelskiftet utan de facto en ofullbordad miljö som den råkade se ut när landstinget, relativt hastigt, beslöt att omlokalisera hela verksamheten. Det byggnadshistoriska värdet och förvaltningsansvaret består således främst i att bevara de tre

byggnaderna intakta. Omgivande miljö har rimligen inte samma antikvariska värde och intresse men får heller inte hanteras så att möjligheten att uppleva de historiskt intressanta husen försvåras.

Diskussioner har således förts under en längre tid mellan fastighetsägare, länsantikvarie och stadsarkitekt om möjlighet och villkor för att kunna komplettera fastigheten med ytterligare bebyggelse utan att skada eller äventyra det egentliga skyddsvärdet.

Den i planen föreslagna byggnaden är således till form och storlek redan ingående studerad för att kunna accepteras som ett möjligt komplement i området. En förutsättning är dock att såväl byggnadsarbete som fortsatt detaljutformning av hus och mark samt vissa ordningsregler för framtida nyttjande stegvis presenteras och godkänns av länsantikvarien.

Formellt står hela fastigheten Sandåkern 3 genom ovan redovisat beslut enligt Kulturminneslagen redan under en legal reglering som i de flesta avseenden är mycket mer ingående än vad en detaljplan (enl. Plan- och bygglagen) normalt innebär. Av detta skäl är ambitionen med denna plan att så långt möjligt undvika dubbla eller överlappande regleringar enligt de två lagsystemen. Detaljplanen och tillhörande genomförandebeskrivning behandlar följaktligen frågor gällande: Användning av kvartersmark, trafik och parkering, geoteknik och teknisk försörjning.

Tillkommande byggnads storlek och huvudsakliga utformning redovisas i illustrationer tillhörande beskrivningen som utgångspunkt för fortsatt nödvändig dialog med länsantikvarien. Angiven byggrätt i planen är något större enbart för att möjliggöra en mer välstuderad placering när detaljprojektering och geologisk analys fortskridit.

## VERKSAMHETER OCH SÄRSKILDA VILLKOR

Planen skapar förutsättningar för lägenhetsboende inom området. Elevbostäder har visserligen tidigare förekommit men boende ställer stora krav på planering och organisation av bostadskomplement så att områdets parkkaraktär inte går förlorad. Den nya byggnaden har endast entré(er) mot parken. Här får inga privata uteplatser, cykelställ, lekredskap eller liknande förekomma. Lägenheterna har alla uteplatser, inordnade i huskroppen, mot söder. Annan "privatisering" av utomhusmiljön tillåts ej. Cykelparkering liksom viss bilparkering

Dnr 0523

sker i souterrängvåningen. Soprum förläggs även dit eller samordnas med fastighetens övriga förråd.

För de byggnadsminnesmärkta husen tillåts enligt förslaget och gängse praxis "användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden".

Nyttjandet av den tidigare elevbostaden har varierat och varit svårt att kontraktsskriva för längre perioder. Fastighetsägaren ser gärna en fortsatt användning för dagcenterverksamhet och förskola vilket också legat till grund för planens illustration. Osäkerheten om fortsatt längre förhyrning gör det dock motiverat att utöver vård- och skoländamål i planen även tillåta alternativ användning som kontor eller bostäder.

Den omnämnda, lilla, röda byggnaden närmast älvbrinken ges ingen formell byggrätt enligt planen då dess antikvariska värde är osäkert liksom dess geotekniska förutsättningar på sikt. Övriga små byggnader liksom skärmtak och lastkaj mot väster avses att rivas omgående efter planens fastställande.

## TRAFIK, PARKERING OCH YTTRE MILJÖ

I samband med byggandet av det nya bostadshuset avses en uppgradering göras av körytor och parkmiljö. I dag sker, trots förbud, ofta rundkörning inom området vilket skapar säkerhetsrisker likaväl som störningar av parkmiljön. Enligt illustrationen skall framkörning med bil endast kunna ske längs entrésidan av Trä- respektive Stenpaviljongen. En rejäl vändplan anordnas vid entrén till dagcenter med möjlighet till bekväm avlastning av rullstolar. Vändplanen avskärmas mot angränsande lektytor med häck/staket.

Parkeringen stramas upp i zonen intill Storgatan och den östra infarten föreslås därvid flyttad något åt öster. Entréerna till gamla sjukhuset görs mer representativa. I området väster om Träpaviljongen möjliggörs genom nämnda rivningar en utökning av parkeringsplatserna. Här löses huvuddelen av bilplatsbehovet för det nya bostadshuset medan ca. fem fordon bereds plats i och öster om detta.

Totalt kan således 61 bilplatser, varav fem för handikapp-fordon redovisas inom fastigheten. Skulle hela det befintliga byggnadsbeståndet användas för kontorändamål motsvarar detta enligt översiktsplanens norm ett behov av 27 bilar (9 x 3010 kvm) För bostäderna krävs 9-10 platser (9x1060kvm) vilket visar att fastigheten väl rymmer bilplatser enligt gällande norm.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet gränsar mot Umeälven och innehåller en brant älvbrink. Förutsättningarna för byggande intill denna kräver en ingående analys och sakkunnig bedömning. Under utställningstiden har en detaljerad geoteknisk undersökning utförts vilken granskats och godkänts av kommunen. Denna visar att föreslagen byggnad kan grundläggas på sådant sätt att inga stabilitetsrisker föreligger. Undersökningen, "Geotekniskt PM angående stabilitetsförhållandena inom kv Sandåkern 3, Umeå", Tyréns AB 2005-10-17 ersätter tidigare översiktliga yttrande som BILAGA 2 i planärendet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den nya byggnaden avses anslutas till kommunens (UMEVAs) vatten- och avloppsanläggning via egen anslutning mot Storgatan. Anslutning till fjärrvärme och elkraft är tänkt att ske på motsvarande sätt till Umeå Energis nät.

## ANTIKVARISK SAMORDNING OCH KONTROLL

Fortsatt detaljprojektering av byggnad och mark ska liksom byggprocessens uppläggning ske med underhandsgodkännanden av länsantikvarien.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförande-beskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, september 2005

*Rev i okt 2005*

Detaljplanering

ARKINOVA ARKITEKTER KB



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Ragnar Bergeå  
Arkitekt MSA

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Sandåkern 3**, 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 skall vara huvudman för allmän plats.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att göra det möjligt att på fastigheten Sandåkern 3 uppföra ett flerbostadshus i två våningar samtidigt som planförhållandena anpassas till den byggnadsminnesförklaring som gäller sedan 1982 för tre av fastighetens byggnader.

Fastighetsbildning erfordras ej.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundläggning mm*

Inom fastigheten råder svåra geotekniska förhållanden som kräver en ingående analys. I geotekniskt PM av Tyréns AB (BILAGA 2) klargör att tillräcklig stabilitet för föreslagen bebyggelse kan erhållas. Grundläggning skall liksom övrig planering av arbetsområdet, avverkning och byggnad ske i samråd med länsantikvarien.

Älvbrinkens vegetation utgör en viktig del av stadens gröstruktur och är av stor betydelse för älvlandskapet och skall därför i huvudsak bibehållas orörd.

#### *Trafik mm*

Fastigheten är redan ansluten till allmänt VA-nät i Storgatan.

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenät.

Vid utformning av innergården som i sig utgör en skyddsvärd miljö skall de anvisningar följas som anges i byggnadsminnesförklaringen.

Fastigheten angörs direkt från Storgatan.

Dnr 0523

Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm skall anläggas på fastigheten. Bifogad planillustration visar att erforderligt antal parkeringsplatser kan anläggas på fastigheten.

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för samtliga planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Lerstenen Fastighets AB.

Arkinova Arkitekter i Umeå, september 2005

*Rev i okt 2005*



Ragnar Bergeå  
Arkitekt

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **Sandåkern 3**, UMEÅ KOMMUN,  
Västerbottens län

---

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 5 juli till 19 augusti 2005. Länsstyrelsen, berörda sakägare och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Följande synpunkter har inkommit vilka här kommenteras av planförfattaren (Pf) med förslag till åtgärder.

- Länsstyrelsen** påpekar några formella felaktigheter i plankartans beteckningar och en otydlighet vad gäller illustrationernas formella status. Styrelsen påtalar vidare att största byggrätt enligt plankartan, 520 kvm ej överensstämmer med arean av illustrationens bottenvåning om ca 490 kvm. Områdets sydvästra byggnad skall inte betecknas med q1 då den ej är byggnadsminne. Det bör dock av plankartan framgå högsta höjd och eventuellt andra egenskaper för att säkerställa planområdets kvalitet vid eventuell förändring av denna byggnad.

**Pf:s** kommentar: De formella felaktigheterna och oklarheterna korrigeras enligt länsstyrelsens förslag. Illustrationerna av den tänkta nya byggnaden märks tydligt som bilagor till beskrivningen. Vad beträffar den sydvästra byggnaden tas beteckningen q1 bort och ersätts av en bestämmelse om högsta höjd, överensstämmande med den nuvarande byggnadens.

I enlighet med planens redovisade princip att inte införa onödig dubbelreglering mellan Kulturminneslagen och Plan- och bygglagen görs bedömningen att den närmare styrningen av ett eventuellt nytt eller ombyggt hus i det aktuella läget bäst regleras enligt Byggnadsminneslagen där hänsyn på ett mera nyanserat sätt kan tas till vid detta (hypotetiska) tillfälle rådande förutsättningar.

Byggnadsarean för det skissade hus som legat till grund för tidiga samråd med länsantikvarien omfattar 490 kvm exklusive trapphus vars utformning kräver vidare studier och samråd. Av detta skäl bör ett visst tillägg göras i den formella planen. Detta bör dock kunna minskas till hälften varför största byggnadsarea föreslås ändras till 505 kvm.

- Umeå kommun Planeringsutskottet** tillstyrker detaljplanen med beaktande av Stadsledningskontorets synpunkter att eventuellt i planbestämmelserna lägga fast de krav på byggnadsteknik och bibehållen växtlighet i slänten som de geotekniska förutsättningarna kan kräva. Kontoret påpekar också ett par under punkt 1 nämnda fel i kartbeteckningarna.

**Pf:s kommentar:** En fördjupad geoteknisk undersökning är påbörjad. Visar denna på förhållanden som motiverar införandet av bestämmelser enligt ovan kan dessa införas i planen efter utställningen då de endast berör kommunen och exploatören.

### 3. Umeå kommun Samhällsbyggnadskontoret:

**3.1 Trafik** anser att redovisat antal parkeringsplatser ej stämmer då 6 platser ej uppfyller minimimått. Utrymmen för handikapp- och cykelparkering bör redovisas i illustrationen.

**Pf:s kommentar:** Illustrationen kompletteras enligt ovan.

**3.2 Samhällsbetalda resor** finner lokaliseringen bra.

**3.3 Brandförsvar & säkerhet** anser att byggnaden bör flyttas in c:a 6 meter från nipkanten för att klara mindre skred och rasrisk i denna.

**Pf:s kommentar:** En fördjupad geoteknisk undersökning är påbörjad. Visar denna att framförda synpunkter är befogade kan en viss justering göras efter planens utställning.

**3.4 Miljö- och hälsoskydd:** Ingen anmärkning.

**4. Umeå kommun Socialtjänsten** är positiv till att kunna tillskapa ett flerbostadshus i området om detta görs så det smälter väl in i miljön. Socialtjänsten ser gärna att huset får seniorer som målgrupp bl.a. med tanke på närheten till Hemgården och dess service för äldre.

**5. Umeå Energi:** Den nya byggnaden ska anslutas till elnät som drivs med stöd av nätkoncession, dvs byggnaden ska anslutas med egen servicekabel från Umeå Energi Elnäts distributionsnät.

**6. UMEVA:** Vatten och avlopp inga synpunkter. Hämtning av hushållsavfall kan inte ordnas i eller invid den nya byggnaden enligt anvisningarna i NOA 03.

**Pf:s kommentar:** Sophantering samordnas på ett rationellt sätt för hela fastigheten i samråd med UMEVA och länsantikvarien.

**7. Västerbottens Museum** påpekar att bostadsändamål är ett nytt inslag i området vilket ej får påverka områdets parkkaraktär vilket planen anses tillgodose. Nybyggnadens utformning bedöms knapphändigt redovisad i planens beskrivning. Utformningsdetaljer som fasadmateriell samt färgsättning bör t.ex redovisas. Illustrerad byggnad bedöms dock fungera väl inom denna miljö.

Vikten av en kompletterande geoteknisk undersökning påtalas liksom de formella oklarheter rörande användningen av q-beteckningen och regleringen av den sydvästra, icke kulturskyddade, byggnadens utformning i händelse av om- eller nybyggnad.

Dnr 0523

Den gamla lasarettstomten ingår i riksintresset Umeå centrum. Detta bör omnämnas i planbeskrivning. "Lasarettsparkens" liksom älvlandskapets betydelse är viktiga element i detta sammanhang liksom även älvbrinkens biotop. En närmare beskrivning av hur innergården planeras utformas vore önskvärd.

**Pf:s** kommentar: I första och andra stycket framförda synpunkter bemöts under kommentar till punkt 1. Kulturminneslagen, praktiserad enligt den i beskrivningen redovisade samrådsmodellen, bedöms i kombination med de till planärendet hörande byggnadsillustrationerna ge bästa styrning av projektets vidare utformning.

Ett påpekande om Riksintresset Umeå centrum införs i planbeskrivningen.

**Sammanfattning:** Inkomna synpunkter har i huvudsak avsett formella oklarheter samt påpekanden av den förestående fördjupade geotekniska undersökningens betydelse. Planförslaget revideras vad gäller de påtalade formella oklarheterna. Parkeringsplatser har setts över och kompletterats för handikapp-fordon och cyklar.

Med hänsyn till att den fördjupade geotekniska undersökningen nu inletts kan eventuellt behov av justeringar eller tillägg göras efter planens utställning då dessa frågor endast berör fastighetsägaren, kommunen och eventuellt länsantikvarien.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, september 2005

Detaljplanering

ARKINOVA ARKITEKTER KB



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Ragnar Bergeå  
Arkitekt MSA

---

Handläggare:  
Barbro Holmgren

Regdatum: 2005-12-22

---

Registrering av åtgärder:  
SANDÅKERN 3, Detaljplan

---

Information:  
Registerkarta: -486

Berörda fastigheter:  
SANDÅKERN 3

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-10-24	BD	Beslutsdatum
2005-11-23	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-12-22	PB	Inlagd i ACM