

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

- B₁ Studentbostäder
- HB₂ Handel. Bostad får inredas på övre planet
- C₁H₁ Föreningslokaler. Handel får förekomma i bottenvåningen
- PH₁ Parkering. Handel får förekomma i bottenvåningen. Mindre transformatorstation får placeras på bottenvåningen där så prövas lämpligt.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- — — Marken får inte bebyggas
- X Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Överskjutande våningsplan får ej finnas lägre än 3,5 meter över trottoar

MARKENS ANORDNANDE

- ←•••••→ Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- IV Högsta antal våningar
- V₁ Högsta takfotshöjd mot Västra Esplanaden 13 meter.
- f₁ Parkeringshuset ska ges en ljus och lätt utformning.
- f₂ Ny byggnad ska ges en återhållsam karaktär med hänsyn till den bevarandevärda bebyggelsen inom kvarteret och ges en liknande kultur som denna.

SKYDDSBESTÄMMEELSE

Särskilda värdefulla byggnader som avses i PBL 3:12

- q Byggnad får inte utvändigt ändras. Vid underhåll ska bibehållande och lagning av äldre byggnadsdetaljer och material eftersträvas.

RIVNINGSFÖRBUD

Byggnader inom fastigheten Ymer 3 med beteckning q får inte rivas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen KF 2006-04-24
Laga kraft 2006-05-24
Vidimeras *FL*

Detaljplan för fastigheten YMER 3 inom CENTRALA STAN i UMEÅ KOMMUN Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i januari 2003
Reviderad i oktober 2005
Reviderad i februari 2006

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

2480K - P06/147

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2002-1023
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning: LK
Kartkonstruktion: AKP

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 2 (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

Flygfotografering år: 1997 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan ej heller höjduppgifter

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

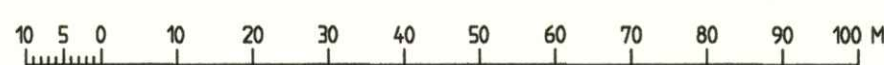
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun



Parkeringshus undantas från antagandet efter beslut i KF 2006-04-24 § 54

Skala 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

2006-05-29

DNR PLA 02-45

Detaljplan för fastigheten **Ymer 3** inom Centrala stan i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2006-04-24 , § 54

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-05-24**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

060529150930177

2480K - P06/147

2006-05-29 3.22

| 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 Kommunfullmäktiges sessionssal
klockan 09.00-12.00, 13.00-18.25

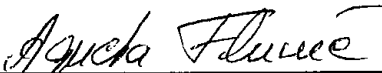
Beslutande Se separat lista
Ersättare Se separat lista

Övriga deltagande Ingall Bengtsson, nämndsadministratör
Jörgen Boman, pressinformatör
Olof Burström, ekonomidirektör
Carina Lidgren, kommunjurist
Örjan Norberg, redovisningschef
Johnny Sandström, kommunrevisor

Justeringens tid och plats 2006-05-02, kl 15.00 på sekreterarens tjänsterum, stadshuset


Utses att justera Margareta Rönngren (s) Anders Sellström (kd)

Underskrifter
Sekreterare

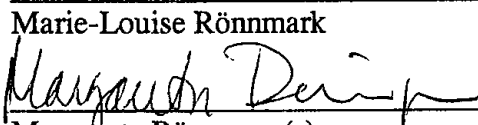

Agneta Flumé

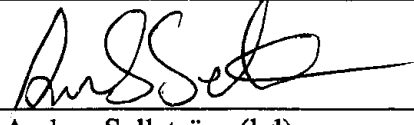
Paragrafer
42-67

Ordförande


Marie-Louise Rönmark

Justerande


Margareta Rönngren (s)


Anders Sellström (kd)

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2006-05-02


Datum för anslags uppsättande 2006-05-03

Datum för anslags nedtagande 2006-05-26

Förvaringsplats för protokollet

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift


Kerstin Magnusson

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:



PLU § 58

KS § 50

KF § 54

2005.765

214

Detaljplan för YMER 3 - antagande.Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2006-03-28 följande:**Bakgrund**

Planförslaget syftar, i den utformning förslaget slutligen givits, till att inom Ymer 3 medge en kompletterande gårdsbebyggelse med en trevånings- och en fyrvåningsbyggnad.

Planförslaget omfattar inte längre något parkeringshus inom Ymer 1 och 4. Skälet till detta är oklarheter i dagsläget kring trafiksäkerhet och framkomlighetsfrågor vid en trafikangöring från Västra Esplanaden så länge den fungerar som E4, samt att en parkeringsanläggnings miljökonsekvenser är svårbedömda så länge trafik- och miljösituationen på Västra Esplanaden inte kan förändras, vilket i sin tur är avhängigt en fullföljd av Västra Länken. En parkeringsanläggning inom kv Ymer är därför för närvarande knappast möjlig genomföra. Byggnadsnämnden har därför innan planförslaget förs till kommunfullmäktige undantagit Ymer 1 och 4 från planen.

Under planprocessen har dock klarlagts att konsekvensen av den nya bebyggelse som nu medges på Ymer 3 är att ett parkeringshus på Ymer 1 och 4 måste kragas ut ca 1,5 m över gatumark mot Västra Esplanaden, något som dock sannolikt måste ske redan till följd av den befintliga bebyggelsen på Ymer 2 (Frälsningsarméns byggnad).

En väsentlig fråga från planprocessen som nu prövas genom kommunfullmäktiges antagande är kompletteringsbebyggelsens våningsantal. Planförslaget medger tre och fyra våningar. Under planprocessen har Länsstyrelsen och Västerbottens museum, med Samhällsbyggnadskontorets eget instämmande, ansett att detta skulle ge ett alltför dominerande "gårdshus" i den befintliga äldre bebyggelsen och att våningsantalet borde begränsats till två våningar.

Yrkande

Anders Sellström (kd) – att ta bort det sista stycket i tjänsteskrivelsen.

Planeringsutskottet biträder Anders Sellströms yrkande och reviderar yttrandet enligt ovan.

PLU

Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Ymer 3.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Yrkanden

Nina Björby (mp), Eva Arvidsson (v) – att återremittera ärendet för att tillåta endast 2 våningar.

Lennart Holmlund (s) – Bifall till planeringsutskottets förslag.

Propositionsordning som godkänns.

Avgöras idag eller återremitteras. Kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag. Votering.

Voteringsproposition

Ja-röst för avgöras idag.

Nej-röst för återremiss.

Omröstningsresultat

Med 12 ja-röster (Lennart Holmlund, Britt-Marie Lövgren, Marie-Louise Rönnmark, Christer Lindvall, Eva Andersson, Mikael Berglund, Åsa Ögren, Marianne Normark, Sven-Olov Edvinsson, Pernilla Djärv, Anders Ågren och Anders Sellström) mot 3 nej-röster (Eva Arvidsson, Ulla-Britt Adolphson och Nina

Björby) beslutar kommunstyrelsen att bifalla planeringsutskottets förslag.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktige beslutar
att anta detaljplanen för Ymer 3.

Reservation

Vänsterpartiet, miljöpartiet.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Lennart Holmlund, Eva Arvidsson, Ingrid Eriksson, Elisabeth Marklund.

Yrkanden

Lennart Holmlund (s) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Eva Arvidsson (v), Ingrid Eriksson (rätt), Elisabeth Marklund (mp) - att återremittera ärendet för att tillåta endast 2 våningar.

Ingrid Eriksson (rätt), Elisabeth Marklund (mp) yrkar även i andra hand avslag.

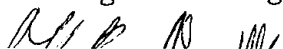
Propositionsordning som godkänns.

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Kommunfullmäktige beslutar att avgöra ärendet idag.

Kommunstyrelsens förslag mot Ingrid Eriksson m fl yrkande.
Kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

*Kommunfullmäktige*2006-04-24

KF**Kommunfullmäktige beslutar****att anta detaljplanen för Ymer 3.**
_____**Reservationer**Vänsterpartiet, Miljöpartiet och Rättvisepartiet socialisterna.

Justeringsmännens sign*Utdragsbestyrkande*

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 02-45

Detaljplan för fastigheten **YMER 3** inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett parkeringshus utmed Västra Esplanaden, att inom Ymer 3 tillskapa utrymme för byggnad i fyra våningar och en i tre våningar, innehållande små lägenheter. Ett annat syfte är att inom Ymer 3 säkerställa de befintliga husens kulturhistoriska värde. Parkeringshuset ska ges en ljus och lätt utformning. De tillkommande byggnaderna inom Ymer 3 ges liknande fasadkulör som den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom fastigheten och en återhållsam karaktär.

PLANDATA

Planområdet utgörs av fastigheterna Ymer 1, 3 och 4. Fastigheterna 1 och 4 är i kommunal ägo medan Ymer 3 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25, samt stadsplan 28, antagen 1939-06-16.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan är den västra delen av kvarteret avsatt som reservat för en framtida parkeringsanläggning med ca 300 platser. För att inrymma en parkeringsanläggning på den långsmala västra halvan visade en fördjupad programutredning 1997 att man måste ta i anspråk en remsa på ca 1,5–2 meters bredd från Ymer 3 och 4.

Samhällsbyggnadskontoret kan emellertid genom en ny studie visa att denna överskjutande del av parkeringsanläggningen istället kan förläggas mot Västra Esplanaden där exempelvis bottenvåningen kan innehålla butiker och kommunikationsyta för parkeringshuset medan de övre våningsplanen, som blir utskjutande mot Västra Esplanaden, utgörs av parkering.

Inom fastigheten Ymer 3 finns två äldre byggnader, dels Ordenshuset som innehåller föreningslokaler och ett föreningscafé, dels ett gårdshus som inrymmer en vaktmästarbostad, föreningslokaler och mot Sveagatan en mindre butikskal.

Fastighetsägaren Umeå Nykterhetsvänners Byggnadsförening har för avsikt att riva den del av gårdsbyggnaden som innehåller vaktmästarbostad för att få

möjlighet att uppföra en byggnad i tre våningar innehållande små studentlägenheter. Butikshuset mot Sveagatan avses att bevaras.
Genom en nybyggnad i fyra våningar, längs den västra fastighetsgränsen mot Ymer 4, tillskapas ytterligare studentlägenheter.

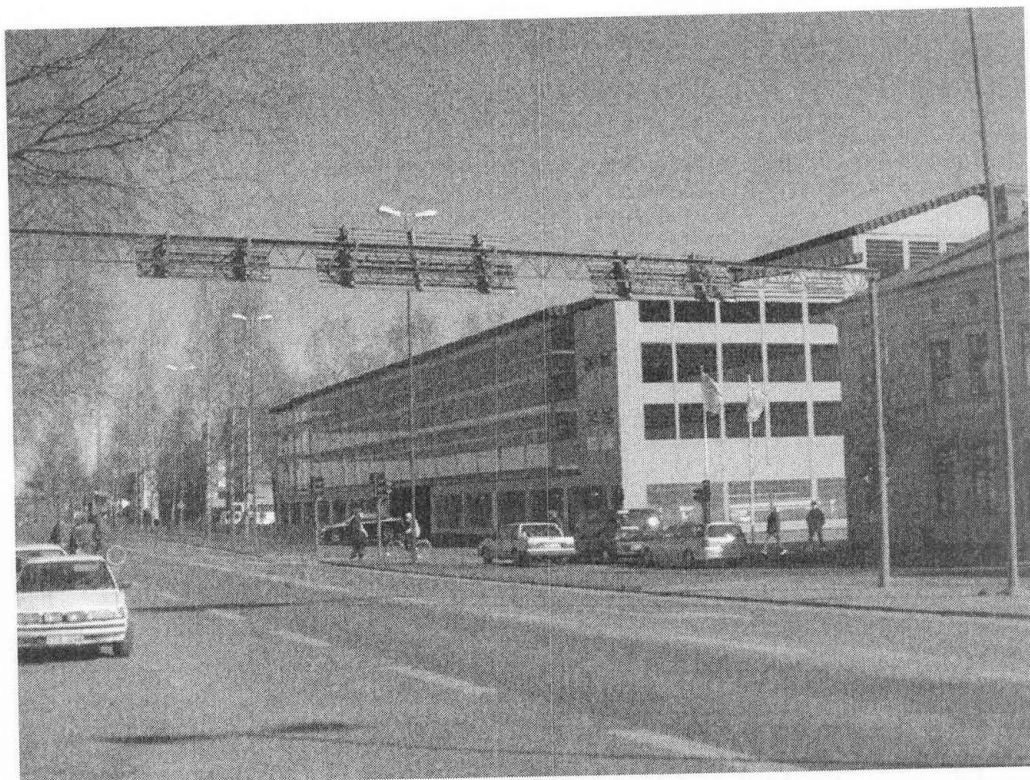
Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet. Samråd ska hållas med bygginspektionen om lämpligt grundläggningssätt med hänsyn till parkeringshuset.

PARKERINGSHUS – Ymer 1 och 4

Förutsättningen för att ekonomiskt och funktionellt realisera en parkeringsanläggning enligt ovanstående var således att ta i anspråk ca 1,5 meter av kvarterets östra del (västra delen är 30,2 meter bred och ett parkeringshus, oavsett inre organisation, behöver ett breddmått om ca 31,5 meter). Konsekvensen av detta var att fastighetsägarens önskemål om studentbostäder längs den inre fastighetsgränsen på Ymer 3 inte kunde förverkligas.

I nya studier, i samråd med UPAB, har en alternativ lösning diskuterats. Istället för att ta i anspråk del av marken på Ymer 2 och 3 kan utrymme skapas på den västra sidan av kvarteret mot Västra Esplanaden.



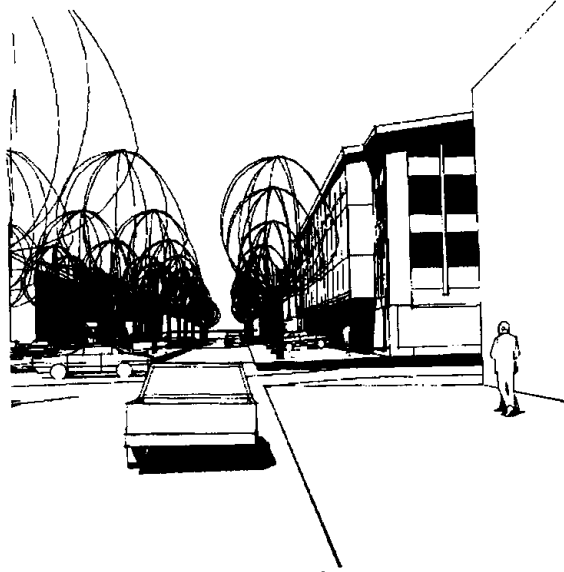
Parkeringshus mot Västra Esplanaden.

Fotomontage: Seidegård/Vikström, SHBK.

Studierna visar att en framtida parkeringsanläggning utöver parkeringsplatserna kan ge utrymme för handel i byggnadens gatuplan. Detta är önskvärt bland annat med tanke på centrums attraktivitet. Bottenvåningen inrymmer förutom handelslokaler också nödvändiga kommunikationsutrymmen och en del parkeringsplatser. Övriga parkeringsplatser förläggs till plan 2 och resterande plan. Dessa våningar behöver då kraga ut ca 1,5 meter för att uppfylla erforderlig

bredd. Utkragningen bildar ett överhäng över trottoaren mot Västra Esplanaden. Samhällsbyggnadskontoret anser att denna utkragning/överhäng är acceptabel ur stadsbildssynpunkt.

Angöring till parkeringshuset sker från Västra Esplanaden.



Parkeringshus mot Västra Esplanaden.
Skiss: Peder Seidegård, SHBK.

Det är av stor vikt att parkeringshuset, på grund av sitt läge i staden, storlek, utkragning och med hänsyn till omgivande bebyggelse (exempelvis den låga och kulturhistoriskt intressanta trähusbebyggelsen i hörnet Kungsgatan–Västra Esplanaden i kvarteret Njord och trähusen utmed Kungsgatans norra del, vilka båda miljöer omnämns som skyddsvärda i den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan), gestaltas på ett mycket medvetet sätt och ges en ljus och lätt utformning bland annat genom att exempelvis ”bryta” ned volymerna och an-

vända mycket glas. Stor hänsyn måste också tas till intilliggande samlingslokal för Frälsningsarmén som är byggnadsminne.

BOSTÄDER – Ymer 3

Bostadshus

Gårdshuset innanför det lilla butikshuset mot Sveagatan rivs och ersätts med en byggnad i tre våningar innehållande sex mindre lägenheter. Utmed den västra tomtgränsen ges förutsättningarna för att uppföra en byggnad i fyra våningar, innehållande 17 mindre lägenheter och sammanbyggd med Ordenshuset. Syftet med sammanbyggnaden är att Ordenshuset ska kunna nyttja samma hiss som i de planerade nya bostadshusen.

Den föreslagna exploateringen kan uppfattas främmande i sammanhanget. Med sin höjd av fyra våningar, samt en mindre teknikvåning, kan det högsta föreslagna bostadshuset komma att ge ett alltför dominerande intryck för att vara ett ”gårdshus”. Tillsammans med det föreslagna trevåningshuset kommer byggnadsvolymen att kraftigt kontrastera mot den äldre byggnadskaraktern som kvarteren på ömse sidor av denna del av Sveagatan utgör, speciellt mot det intilliggande Ordenshuset som är av byggnadsminnesklass och närliggande samlingslokal för Frälsningsarmén som är byggnadsminne. De två husen blir således väl synliga och dominerande både i närmiljön och på avstånd. Ett uppförande av ett framtida parkeringshus på den västra delen av kvarteret ger förvisso ett stöd i stadsbilden åt fyravåningsbyggnaden, men ökar å andra sidan effekten av den påträngdhet som fyravåningsbyggnaden utgör mot Ordenshuset.

Tanken är att byggnaderna ska förses med träfasad för att anpassas till omgivningen. Enligt Samhällsbyggnadskontoret Brandförsvar och Säkerhet är det

dock svårt att få en sådan lösning godkänd, speciellt när byggnaderna inom fastigheten står tätt.

Emellertid är det viktigt att tillkommande byggnader ges en återhållsam karaktär för att göra den bevarandevärda bebyggelsen rättvisa och bör uppföras med liknande fasadkulör som denna.

Kulturhistorisk intressant bebyggelse

Ordenshuset bedöms av Västerbottens museum vara bevarande- och skyddsvärt och uppfyller därmed de kriterier som omnämns i Plan- och Bygglagen (PBL) 3 kap 12 §. I fördjupad översiktsplan för Centrala Stan anges det även att Ordenshuset är av byggnadsminnesklass.

Fastighetens byggnader utgör en välbevarad tidskaraktär som idag är sällsynt i centrala stan. Ordenshuset, som är av kulturhistoriskt intresse, ritades av E O Mångberg och uppfördes i början av 1900-talet för Umeå Nykterhetsvänners byggnadsförening. Huset var länge samlingspunkten för nykterhetsrörelsen i Umeå och för andra folkrörelser. Karaktäristiskt för byggnaden är det breda, höga framspringande gavelpartiet mot Skolgatan, liggande fasadpanel som är indelad i fält av knutbrädor och släta gördellister (speciellt gavelspetsarna) och stående fönsterproportioner. Ordenshuset utgör ett av de mest välbevarade sekelskifteshusen i Umeå.

Det lilla gathuset med butik mot Sveagatan bedöms av Samhällsbyggnadskon-toret också vara en bevarandevärd byggnad varför dess kulturhistoriska värde säkerställs i detaljplanen i likhet med Ordenshuset.

Parkering och friyta

Vid genomförd exploatering inom Ymer 3 alstrar bostäderna 4 bilplatser med hänsyn tagen till att det gäller små studentlägenheter (dvs. gällande norm på 7 bilplatser/1000 m² BTA halveras). Platserna anordnas på gården med angöring från Sveagatan. Angöring från Skolgatan tillåts inte.

Enligt gällande friytenorm erfordras minst 180 m² friyta på mark vilket inte kan uppfyllas. Mindre friyta kan godtas om friytan på ett kvalitativt likvärdigt sätt tillgodoses exempelvis i byggnads utformning eller om den placeras och utfor-mas med särskilt hög kvalitet.

Erforderlig antal parkeringsplatser kan även inrymmas i det eventuellt kom-mande parkeringshuset för att på så sätt frigöra gården till en högkvalitativ fri-yta för de boende.

Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bo-städer måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till fram-tida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsor-tering.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, upp-värmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslu-tas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En

energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas.

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

För att säkerställa en bra elförsörjning i området på grund av utökade belastningar, krävs att ett utrymme kan tillskapas för en transformatorstation inom fastigheterna Ymer 1 eller 4.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras angående transformatorstation.

Genomförandebeskrivningen kompletteras angående särskilt avtal som säkerställer ansvar och krav på en grundläggning inom fastigheten Ymer 3.

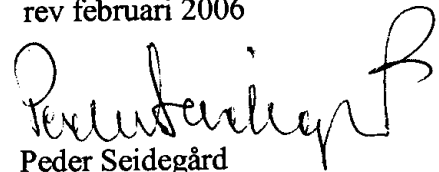
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2003
Detaljplanering

rev oktober 2005

rev februari 2006



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

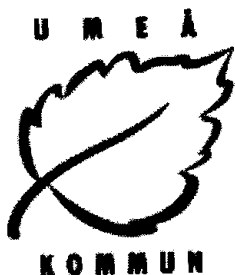


Peder Seidegård
Planarkitekt

Revidering efter kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslöt 2006-04-28 § 54 att undanta fastigheterna Ymer 1 och 4 (parkeringshuset) från detaljplanens antagande.

Planhandlingarnas rubriker revideras. Övrig textmassa som berörs av beslutet markeras i handlingarna genom kantmarkering.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **YMER 3** 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ett parkeringshus utmed Västra Esplanaden, att möjliggöra en komplettering på Ymer 3 med två byggnader i fyra respektive tre våningar för studentboende eller andra mindre hushåll samt att säkerställa det kulturhistoriska värdet hos befintliga byggnader på Ymer 3 (Ordenshuset och butiksbyggnaden utmed Sveagatan).

Ymer 1 och 4 skall sammanföras till en fastighet.

Planen förutsätter att mark (som behövs för utkravning) skall tillföras Ymer 4. Rätt till allmän gångtrafik på trottoaren utmed Västra Esplanaden skall då säkerställas med servitut för av kommunen ägd gatemarksfastighet. Det torde även vara möjligt att göra tvärtom; att upplåta servitut för byggnad över gatemark men praxis förordar att allmän plats i sin helhet skall vara allmänt tillgänglig.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

I centrala stan råder allmänt osäkra grundförhållanden. Lämpligt grundläggningssätt skall klargöras i samband med byggnmälan. Ny bebyggelse på Ymer 3 måste grundläggas så att grundläggning av p-huset inte äventyras, försvåras eller onödigt fördyras. Särskilt avtal om grundläggning på Ymer 3 och ansvarsfördelning vid en framtida utbyggnad av garagebyggnad på Ymer 1 och 4 kan komma att krävas.

Kulturhistoriskt skydd

Ordenshuset har i fördjupningen av översiktsplan för Centrala stan bedömts vara en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Tillkommande bebyggelse skall ges en omsorgsfull utformning som varsamt kompletterar den äldre bebyggelsen.

Detaljplaneavtal med ägaren till Ymer 3 kan övervägas för planens genomförande och avstående av anspråk gentemot kommunen med anledning av detaljplanen.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen skall ges en utformning som väl ansluter till befintlig bebyggelse som befunnits bevarandevärd ur kulturhistorisk synpunkt.

Parkeringshuset skall ges en varsam gestaltning mot Västra Esplanaden som i storlek och mäktighet inte får förta den omgivande miljön och möjliggör fortsatt handel utmed gatan. Utkragningen får inte omöjliggöra eller onödigt försvåra en effektiv snöröjning vintertid.

Fyra parkeringsplatser i enlighet med för studentboende anpassad norm skall finnas inne på gården på Ymer 3.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tidigare tecknats med fastighetsägaren Umeå Nykterhetsvänners byggnadsförening upa genom Mats Lundström.

Plankostnader för garagebyggnaden uttas i samband med bygglov.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2005
Detaljplanering rev februari 2006



Börje Nordström
lantmätare

Revidering efter kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslöt 2006-04-28 § 54 att undanta fastigheterna Ymer 1 och 4 (parkeringshuset) från detaljplanens antagande.

Planhandlingarnas rubriker revideras. Övrig textmassa som berörs av beslutet markeras i handlingarna genom kantmarkering.



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **YMER 3** inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 4–20 november 2002 med länsstyrelsen, stadsledningskontoret, UMEVA, Umeå Energi AB, TELIA, Västerbottens museum, berörda sakägare, byggnadsnämndens ledamöter samt internt med samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

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

Länsstyrelsen

Föreslagen kompletteringsbebyggelse är förenlig med fastighetens bevarandevärden med den föreslagna utformningen. Dock vore det ur kulturmiljösynpunkt önskvärt med ett något större avstånd mellan Ordenshuset och den tillkommande byggnaden som i förslaget kan upplevas väl tätt.

Då även gårdshuset hör till den bevarandevärda miljön vore det en fördel att även detta ges en q-bestämmelse. Handel i gårdshuset bör i likhet med Ordenshuset tillåtas enbart i bottenvåningen. Ett införande av utökad lovplikt skulle ytterligare stärka skyddet av kulturmiljövärdena på platsen.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret medger att fastigheten är relativt liten och att en ny byggnad, som den föreslagna, kan kännas hopträngd med Ordenshuset. Därför ska, enligt plankartan och illustrationen, den nya byggnadens gavel avsmalnas mot Ordenshuset för att avståndet inte ska upplevas för kort. För att inte helt och hållet bli av med handlingsfriheten vad avser ombyggnader eller andra förändringsarbeten, vill fastighetsägaren att gårdshuset inte åtnjuter en skyddsbestämmelse lika Ordenshusets. I samråd med Samhällsbyggnadskontoret innehåller planen istället varsamhetsbestämmelser. Kontoret anser att handel endast får förekomma i gårdshusets nuvarande butikslokal mot Sveagatan och ej i hela bottenvåningen.. Planbestämmelserna kompletteras med utökad lovplikt för att säkerställa varsamhetsbestämmelserna. Övriga synpunkter lämnas utan åtgärd.

Stadsledningskontoret – Utvecklingsavdelningen

Avtal om avstående av eventuella ersättningsanspråk till följd av skyddsbestämmelsen bör vara träffat med fastighetsägaren innan antagande. I översiktsplanen för Centrala Stan är västra delen av kv. Ymer avsatt som reservat för framtida parkeringsanläggning med ca 300 platser. I en fördjupad programutredning 1997 visades hur en sådan parkeringsanläggning skulle kunna utformas utan att ta i anspråk mer än västra delen av kvarteret. För att inrymmas på den långsmala västra halvan av kvarteret visar utredningen emellertid att man måste ta i anspråk en remsa på ca 1,5–2 meter bredd från Ymer 3. På underlag av den utredningen har kommunstyrelsens planeringsutskott 1997 godtagit att parkeringshusreservatet begränsas till västra delen av kvarteret. I

beslutsunderlaget betonades särskilt vikten av att inte inskränka handlingstriheten för planeringen och utformning av en sådan framtida parkeringsanläggning. Det nu aktuella planförslaget föreslår emellertid en ny byggnad längs nuvarande tomtgräns, vilket kan förhindra en framtida utbyggnad av parkeringsanläggning enligt översiktsplanens reservat och den tidigare utredningen. Om nybyggnation i nuvarande tomtgräns enligt planförslaget ska kunna anses godtagbart behöver man därför först klarlägga om och i så fall hur en parkeringsanläggning i kvarteret kan utformas på annat sätt, utan att hindras av en nybyggnation längs tomtgränsen inom Ymer 3. De konsekvenser och krav på särskild utformning och/eller annat utrymmesbehov som detta eventuellt kan leda till i andra delar av kvarteret behöver tydligt klargöras och kunna bedömas som en del i planärendet för Ymer 3.

Umeå parkerings AB (UPAB)

För att kunna bygga ett fungerande parkeringshus på fastigheterna Ymer 1 och 4 krävs en minsta bredd på 31,5 meter för kompletta parkeringsplan. Bredden på dessa fastigheter är 30,2 meter. Om bebyggelsen sker mot fastighetsgränsen måste utrymme för parkeringshuset skapas på annat sätt. Kan inte detta göras är möjligheterna små att på fastigheterna åstadkomma en anläggning som kan fylla sina syften.

Gemensam kommentar: Nya studier visar att det extra utrymme på bredden en parkeringsanläggning behöver kan åstadkommas mot Västra Esplanaden istället för inåt kvarteret. Planbeskrivningen kompletteras.

Synpunkterna från SLK och UPAB är av sådan art att planärendet bedöms få fortsatt handläggning och övergår därför till s.k. normalt planförfarande. I det kommande utställningskedet kommer den nya parkeringsanläggningsstudien att medfölja som en bilaga till planhandlingarna. UPAB har tagit del av utredningen och har ingen erinran.

UMEVA – Avfall & Återvinning

Viktigt att ”PM Avfallshantering inom fastigheten” beaktas. Större mängd avfall skall lagras på en mindre yta än tidigare vilket kräver noggrann planering.

Kommentar: Synpunkten delges fastighetsägaren.

Samhällsbyggnadskontoret – Trafik

För att förhindra in- och utfart mot Skolgatan bör planen kompletteras med utfartsförbud i denna del av fastigheten.

Kommentar: Plankartan och planbestämmelserna kompletteras.

Samhällsbyggnadskontoret – Bygginspektionen

Har muntligt framfört att planhandlingarna bör kompletteras med att grundläggning av den nya byggnaden måste ske på sådant sätt att ett framtida motbyggt parkeringshus inte inverkar negativt på utförd grundläggning.

Kommentar: Planbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

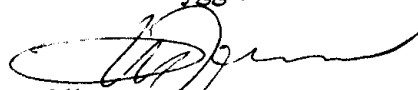
SAMMANFATTNING

Plankartan och planbestämmelserna kompletteras med utfartsförbud mot Skolgatan. Planbestämmelserna kompletteras med utökad lovplikt. Planbeskrivningen kompletteras med text om ny parkeringshusstudie. Studien i sin helhet medföljer planhandlingarna som en bilaga.

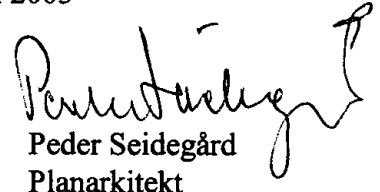
Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående kompletteringar av planhandlingarna fordrar ytterligare handläggning. Planärendet övergår till s.k. normalt planförfarande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i januari 2003

Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

Registrering av åtgärder:
YMER 3, Detaljplan

Information:
Registerkarta: -466.

Berörda fastigheter:
YMER 3

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|-----------------------|
| 2006-04-24 | BD | Beslutsdatum |
| 2006-05-24 | LK | Laga kraft |
| 2011-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2006-06-28 | PB | Inlagd i ACM |