

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

K Kontor

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

+ Befintlig källarentré och skärmtak

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◇ 00.0 Högsta totalhöjd i meter
- ◇ 00.0 Högsta byggnadshöjd i meter
- IV** Högsta antal våningar
- f₁** Befintlig takfot behålles. Tillbyggnaden ska vara av vindsvåningskaraktär enligt illustration på plankartan.
- f₂** Takhuvar ska utformas och placeras så att de harmonierar med byggnadens arkitektur. De får ej överstiga angiven totalhöjd. Övriga tekniska installationer placeras under byggnadens tak.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2009-06-24
Laga kraft 2009-07-22
Vidimeras *[Signature]*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2009-02-02 MOK 09-10
Reviderad

[Signature]

Geografisk information SHBK

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 2000 på 800 meters höjd

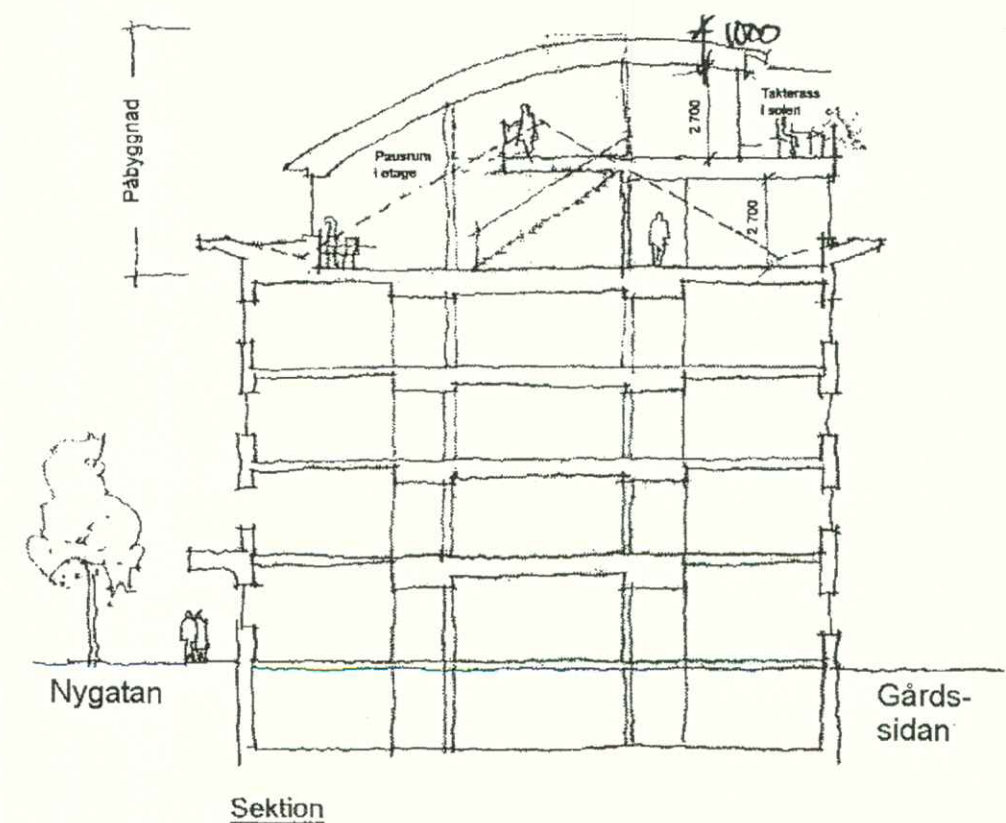
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för fastigheten
FRIGG 10 inom CENTRALA STAN
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i april 2009
Reviderad i juni 2009

[Signature]
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

[Signature]
Patrik Jansson
Planarkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2009-07-24

Vårt diarienummer
PLA 09-2

 Detaljplan för fastigheten **Frigg 10** inom Centrala stan i Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-06-24, § 97

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2009-07-22**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

090724100104377

2480K - P09/34

2009-07-24 10:06

Postadress
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon
090-16 13 61
Kundtjänst

Telefax
090-16 13 68

e-post
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2009-07-03
Dnr 09.02

Beslut

Datum
2009-07-01

Ärendebeteckning
402-8350-2009
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Ingrid Lindfors
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten FRIGG 10 inom Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad april 2009, reviderad juni 2009

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.


Redogörelse för ärendet


Byggnadsnämnden har den 24 juni 2009, § 97, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Överklagning

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

dag som ovan


Stefan Löfgren
samhällsplanerare


Maria Hessel
planarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.15-12.00, 13.00-16.00 Stadsvandring

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande, ej närvid § 124, till kl 12.00,
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Maria Vångbo (s), till kl 15.00
Patrick Nygren (s), till kl 12.00
Ingemar Jangvad (s)
Karin Svedlert (s)
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c), ej närvid § 102
Peder Westerberg (fp), till kl 15.00
Mattias Sehlstedt (v), till kl 15.00
Maria Lindberg (mp), till kl 15.00

Ersättare Emma Nilsson (s)
Lennart Persson (c), till kl 15.00
Mikael Löfstrand (m), till kl 12.00
Rabih Ballout (kd)
Jonna Toftemyr Pedersen (mp), till kl 15.00

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Maria Wetterlöv, informator
Tomas Strömberg, planarkitekt
Börje Nordström, lantmäterichef
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 88 Kenneth Södermark, §§ 89-90
Anders Lidman, §§ 91-94 Göthe Arvidsson, §§ 89-90

Ütses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-06-30

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 87-137

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Åsa Ögren

Åsa Ögren

Justerare

Anders Sellström

Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-06-24

Datum för anslags uppsättande 2009-07-01

Datum för anslags nedtagande 2009-07-22

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

BN § 97

Vårt diarienummer
PLA 09-02**Detaljplan för del av fastigheten Frigg 10 inom Umeå kommun,
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat juni 2009, bilaga.
Handläggare är Patrik Jansson.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

att anta detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av fastigheten Frigg 10 i Umeå. Påbyggnaden ska vara av vindsvåningskaraktär, upplevas lätt i förhållande till sin volym och anpassas till omgivande gaturum genom att befintlig takfotslinje behålls.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering. Samråd har pågått under tiden 09-03-12 till 09-04-03. Inga erinringar mot förslaget inkom. Länsstyrelsen framförde dock önskemål om bland annat mer detaljerade utformningsbestämmelser och utförligare motiv för ytterligare kontor då översiktsplanens fördjupning för Centrala stan är restriktiv mot ytterligare kontor. Utställning: Planen har varit utställd till och med 09-05-20. Inga erinringar har inkommit. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl a att inga erinringar inkommit. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Inga kvarstående synpunkter**Antagandehandlingarna är**

Utlåtande	daterad 090608
Plankarta	juni 2009
Planbeskrivning	juni 2009
Genomförandebeskrivning	juni 2009
Samrådsredogörelse	juni 2009

BN § 97 forts.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänds till

Umehem Fyra AB

Länsstyrelsen

Sakägare m fl

SHBK Bygglov

SHBK Fastighetsbildning



UTLÅTANDE

2009-06-08

Vårt diarienummer
PLA 09-02**Detaljplan för fastigheten Frigg 10 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheten Frigg 10. Ärendet har handläggs med normalt planförfarande.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av fastigheten Frigg 10 i Umeå. Påbyggnaden ska vara av vindsvåningskaraktär, upplevas lätt i förhållande till sin volym och anpassas till omgivande gaturum genom att befintlig takfotslinje behålls.

Utställning: Planen har varit utställd till och med 09-05-20. Under utställningstiden har följande yttranden inkommit.

Länsstyrelsen: Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Umeå Energi: Inget att erinra mot planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret, **Brandförsvar och säkerhet** informerar om att en påbyggnad påverkar de brandskyddstekniska kraven på bärighet även för den befintliga byggnaden.

Inga kvarstående synpunkter

Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering

Patrik Jansson
Planarkitekt

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Antagandehandlingarna är

Utlåtande	daterad 090608
Plankarta	daterad juni 2009
Planbeskrivning	daterad juni 2009
Genomförandebeskrivning	daterad juni 2009
Samrådsredogörelse	daterad juni 2009

Protokoll med handlingar sänds till

Umehem 4 AB
Länsstyrelsen
Sakägare m fl
SHBK Bygglov
SHBK Fastighetsbildning

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Frigg 10** inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- plankarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av fastigheten Frigg 10 i Umeå. Påbyggnaden ska vara av vindsvåningskaraktär, upplevas lätt i förhållande till sin volym och anpassas till omgivande gaturum genom att befintlig takfotslinje behålls.



PLANDATA

Sökande är Umehem Fyra AB. Planarbetet startade 2009-02-11. Patrik Jansson utsågs till handläggare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, ÖPL 98, ingår planområdet i ett område med beteckningen: Fördjupning av översiktsplan inom F1-området.

Översiktsplanens fördjupning för Centrala stan

Planområdet omfattas av en fördjupning för Centrala stan antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Planens viktigaste målsättning är att Centrala staden både ska kunna utvecklas och förnyas med bebyggelse och funktioner, samtidigt som stadsbildens positiva särdrag behålls.

Detaljplaneområdet ligger inom ett större område av riksintresse för kulturmiljö, AC 10 delar av Umeå Centrum. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är förenligt med riksintresset, AC 10 delar av Umeå Centrum.

Den fördjupade översiktsplanen är restriktiv mot kontor inom Centrala stan. Öst och Väst på stan bör nya kontor behandlas särskilt restriktivt. Aktuell plan innebär att nya kontorslokaler skapas i centrumfyrkanten. Detta för "att Centrala staden både ska kunna utvecklas och förnyas med bebyggelse och funktioner, samtidigt som stadsbildens positiva särdrag behålls." Att komplettera Centrumfyrkanten med fler bostäder är dock en strategiskt viktig målsättning för Umeå kommun.

Arbetsplatsparkering ges mycket låg prioritet i översiktsplanens fördjupning för Centrala stan. Arbetsplatsparkering omfattas inte av normalkravet utan får tillgodoses helt på fastighetsägarens ansvar.

Normalkravet för parkering till kontorslokaler är 7 platser/1000m² BTA i centrumfyrkanten och omfattar endast kund och besöksparkering som ska vara allmänt tillgänglig. PBLs krav på närhet för kund- och besöksparkering bör anses uppfyllt på den egna fastigheten eller fastighetsamverkan i samma eller närbelägna kvarter eller genom friköp.

Detaljplan

Gällande detaljplan, 2480K-P84/1946 (76A), antagen av stadsfullmäktige 15 mars 1946 och tillhör Kunglig Maj:ts beslut den 19 juli 1946. Befintlig bebyggelse inom fastigheten Frigg 10 och i andra delar av kvarteret Frigg avviker från gällande plan i flera avseenden. För Frigg 10 tillåter planen exempelvis endast tre våningar hög bebyggelse och maximalt 13 meters byggnadsdjup från Nygatan.

BEHOVSBEDÖMNING

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § bedöms därför inte behöva genomföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

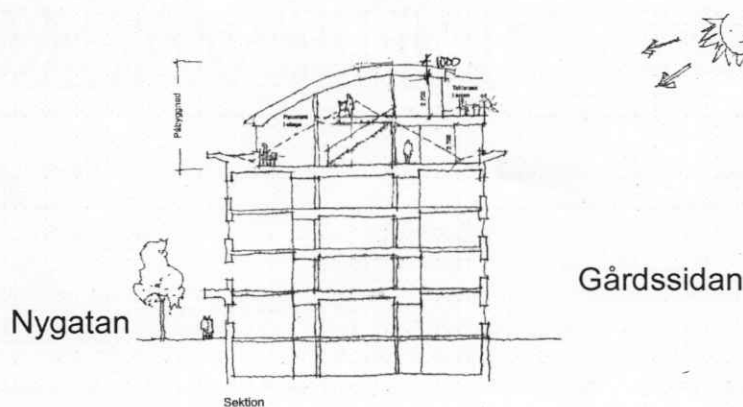
Planförslaget innebär att befintlig byggnad längs Nygatan på fastigheten Frigg 10 i Umeå kan påbyggas med vindsvåning. Befintlig takfotslinje behålls. De nya lokalerna kommer att rymma kontorsverksamhet. Enligt de första skisserna till påbyggnaden är vindsvåningen ca 1000 m² stor med en

entresollvåning i mitten av byggnaden mot gårdssidan på ca 130 m² samt vissa teknikutrymmen.

Dagens p-norm för centrumfyrkanten kräver 7 kund- och besöksparkeringar per 1000 m² BTA kontorsyta. Dessa ska ingå i en anläggning om minst 20 platser med avtal om allmän tillgänglighet med kommunen.

De skisser till påbyggnad som idag finns kommunen tillhanda ger ett p-behov om ca 8 p-platser. Dessa avses lösas genom friköp.

Idag finns 52 parkeringsplatser inom Frigg 10. Dessa platser ingår dock inte i en kund- och besöksparkering med avtal om allmän tillgänglighet med kommunen enligt Översiktsplanens fördjupning för Centrala stan.

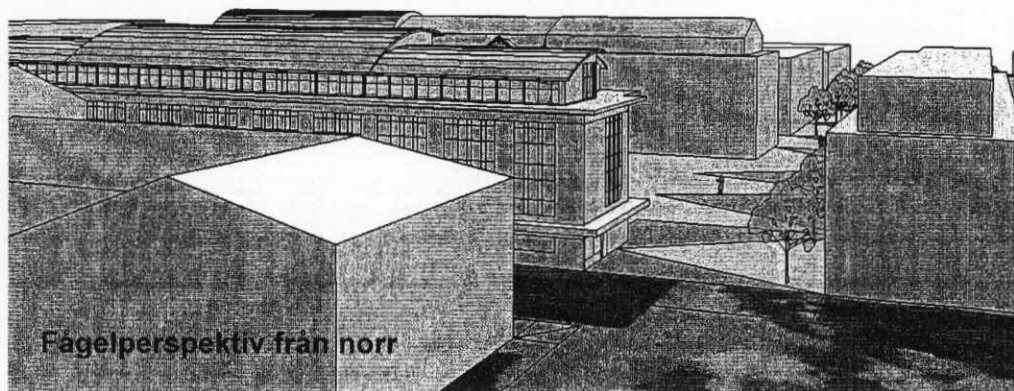


UTFORMNING OCH UTFÖRANDE



Då Frigg 10 är något högre än en stor del av omgivande bebyggelse och det nya taket blir mer exponerat än det befintliga är det viktigt att dess silhuett och utförande blir genomtänkt. Ventilation och andra tekniska installationer ska utgöra en välutformad del av byggnaden. För att uppnå detta är det viktigt att det tidigt i projekteringen avsätts tanke och plats för tekniska installationer så

att dessa blir en naturlig del av byggnadens arkitektur. De huvar som eventuellt måste placeras på byggnadens tak utformas och placeras så att de harmonierar med byggnadens arkitektur. Takhuvar får ej överstiga byggnadens totalhöjd. Övriga tekniska installationer placeras dolda under byggnadens tak. Intrycket av ett lätt tak med en mjuk välvd form får inte störas.



Fönster på takvåningen är avsedda att utföras som fönsterband och inte som en volang av enskilda mindre takkupor. Detta förhållningssätt harmonierar med den befintliga byggnadens uttryck och är en viktig del av gestaltningen av förslaget till påbyggnad.

Högsta totalhöjd är 20 meter för byggnadens centrala delar och 18,5 för byggnadens yttre delar enligt plankartan. Befintlig takfotlinje behålls.

Samhällsbyggnadskontoret i Umeå apri 2009
Detaljplanering rev. juni 2009

Patrik Jansson
Planarkitekt

Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Detaljplan för fastigheten **FRIGG 10** inom Centrala stan, 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 påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad med en och partiellt två indragna vindsvåningar.

Detaljplaneändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av kompletterande grundundersökning etc. får klargöras i samband med bygganmälan.

I enlighet med gällande norm medför den utökade byggrätten ett krav på ytterligare 8 p-platser. Det ökade parkeringsbehovet måste tillgodoses genom friköp. Befintlig parkering på fastigheten ingår inte i allmäntillgänglig parkeringsplats med avtal med Umeå kommun.


Fastigheten är sedan tidigare ansluten till allmän VA-anläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Umehem Fyra AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2009,
Detaljplanering rev juni 2009


Börje Nordström
lantmätare



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 09-02

Detaljplan för fastigheten **Frigg 10** i Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har pågått under tiden 09-03-12 till 09-04-03.

Länsstyrelsen, berörda sakägare och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Följande synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget. Länsstyrelsen anser att utställningshandlingarna bör kompletteras med beskrivning av hur förslaget förhåller sig till riksintresset AC10 delar av Umeå centrum. Länsstyrelsen anser även att plankartan bör kompletteras med utformningsbestämmelser avseende välutformad ventilation och andra tekniska installationer och att planbeskrivningen kompletteras med motiv för att bygga kontor då översiktsplanens fördjupning för Centrala stan är restriktiv mot ytterligare kontor.

***Kommentarer.** Planhandlingarna kommer inför utställning att kompletteras i linje med inkomna synpunkter.*

Västerbottens museum har inget att erinra mot förslaget. Påbyggnadens utformning är väl anpassad till den befintliga byggnaden och till stadsbilden.

Umeva har inget att erinra men upplyser om att förtätning ger ökade avfallsmängder och att anvisningar för ombyggnad av avfallsutrymme finns i NOA 07.

***Kommentarer.** Ovanstående berör inte detaljplanen utan genomförandeskedet. Sökanden informeras.*

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

Kommunstyrelsens närings och planeringsutskott tillstyrker planförslaget. Översiktsplanens fördjupning för centrala stan anger att tillkommande kontorslokaler bör vara av centrumskapande karaktär, d.v.s. kontor med verksamheter som direkt vänder sig till allmänheten och har ett jämförelsevis stort antal besökare. Avvikelser från översiktsplanens inriktning leder till att planförslaget bör antagandeprövas av kommunfullmäktige. Då påbyggnadens utformning framhålls som avgörande för planförslagets acceptans med hänsyn till stadsbilden bör planbestämmelserna innehålla en koppling till den illustration som finns i planhandlingarna.

***Kommentarer.** Planhandlingarna kommer inför utställning att kompletteras i linje med inkomna synpunkter.*

SHBK, Miljö- och Hälsoskydd

Planförslagets syfte att möjliggöra påbyggnad av vindsvåning med ändamål kontor bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt under förutsättning att tilluften till fastigheten tas från takhöjd då luftmätningar vid Nygatan visat på överskridande av miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid i gatuplan.


Kommentarer. Ovanstående berör främst genomförandeskedet. Sökanden informeras.

SHBK, Gator och Parker har inga synpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret i Umeå april 2009
Detaljplanering



Patrik Jansson
Planarkitekt



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2009-09-01

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för FRIGG 10

Information:

Berörda fastigheter:
FRIGG 10

HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-08-17	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-06-24	BD	Beslutsdatum
2009-07-22	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-09-01	PB	Inlagd i ACM