

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR
DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSEN INOM HELA PLANOMRÅDET
ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN

GRÄNSLINJER

- DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

1 MARKENS ANVÄNDNING

KVARTERSMARK

- B BOSTÄDER. BOTTENVÅNINGEN FÅR DOCK ANVÄNDAS ENDAST FÖR BOSTADSKOMPLEMENT, PARKERING OCH DYLIKT
- K KONTOR

2 UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 STÖRSTA VÅNINGSYTA I KVADRATMETER

3 BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGELSE

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE
- PLANTERINGSBAR MARK SOM FÅR UNDERBYGGAS

4 MARKENS ANORDNANDE

- YTA SOM SKALL PLANTERAS OCH HÅLLAS TILLGÄNGLIG FÖR LEK OCH UTEVISTELSE
- UTFART FÅR INTE ANORDNAS

5 BYGGNADS UTFORMNING

HÖGSTA TAKLUTNING 27°

HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR DÄR TILLÅTEN BYGGNADSHÖJD ÄR 10,3 RESP 12,8 METER. UTÖVER ANGIVET VÅNINGANTAL FÅR VIND INTE INREDAS

TILLÅTEN BYGGNADSHÖJD FÖR UTHUS OCH GARAGE ÄR 3,0 METER

6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

PLANENS GENOMFÖRANDETID SLUTAR DEN 31 DECEMBER 1993

UPPLYSNINGAR

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA

- ILLUSTRATION
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- KVARTERSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- FASTIGHETSBECKNING
- HUVUDBYGGNAD RESP FÖRRÅD, TAKETS YTERKANTER
- STAKET
- HÄCK
- PUNKT I RUTNÄT

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN

VERDANDI 8

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ
FEBRUARI 1988

GUNNAR FÄRJARE
STADSPANEARKITEKT

GÖRAN STIBERG
ARKITEKT

RITAD AV: AF

ANTAGEN AV BN 1988-06-21

LAGA KRAFT 1988-07-18

VIDIMERAS J.L.

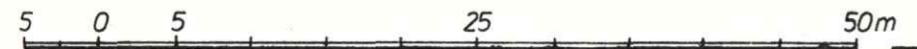
GRUNDKARTA

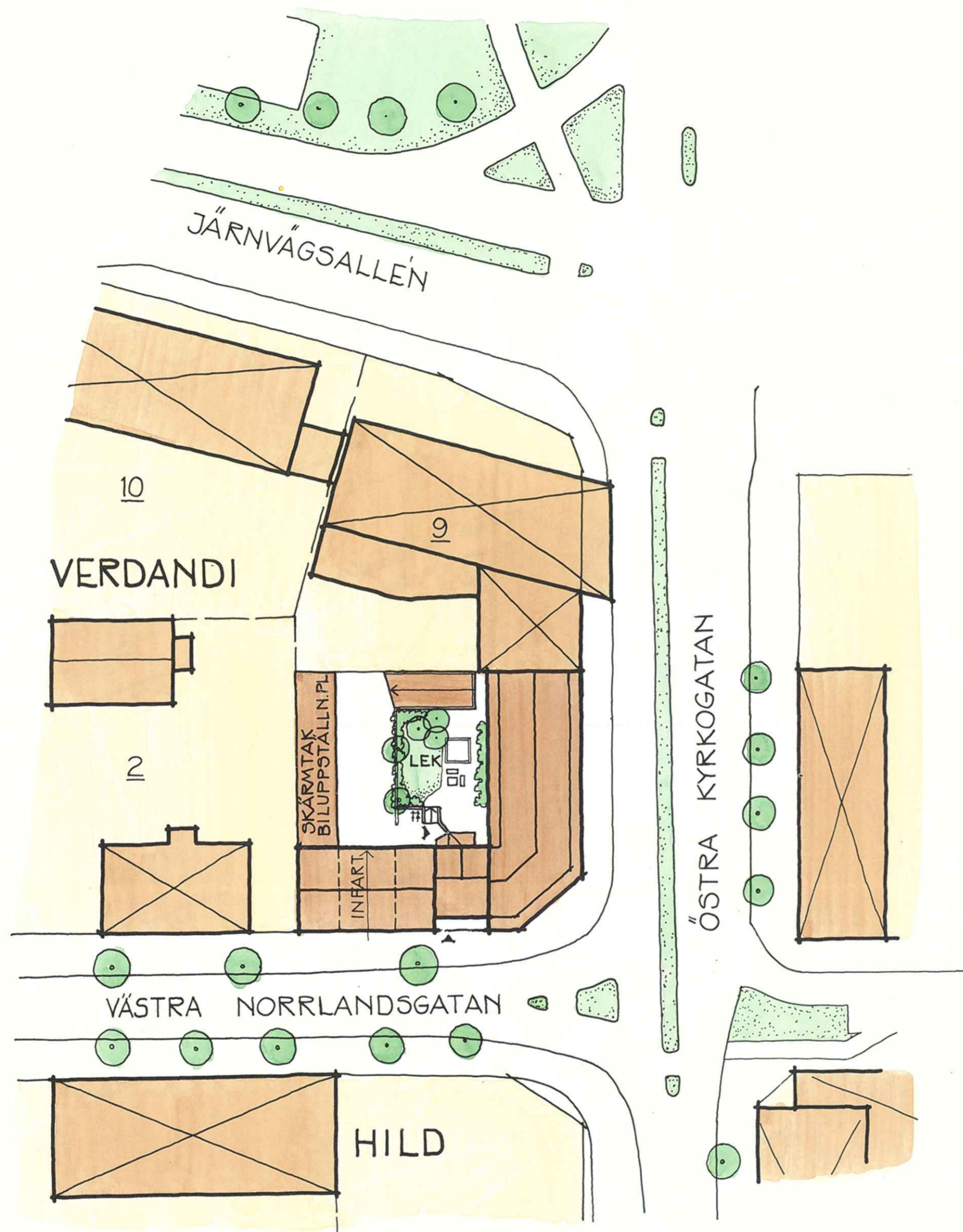
Upprättad 1987-09-08

Grundkartan är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH00.
Förstorad från primärkartor, i skala 1:1000.
Flygfotofering 1975 från 800 meters höjd.
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Planredovisningen omfattar områdesgränser
i byggnadskvarter./mj

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning,
Lantmäteriverket 1987-08-10.

SKALA 1:500





ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN

VERDANDI 8

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ
FEBRUARI 1988

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

Göran Stiberg
GÖRAN STIBERG
ARKITEKT

RITAD AV: AF

SKALA 1:500



LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län

Planenheten

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1988-07-20

11.103-1352-88

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ

*kopia + plan
b-10v*

[1028/88]

Beslut om prövning enl 12 kap § 1 PBL

Byggnadsnämnden har den 21 juni 1988 antagit förslag till detaljplan för kvarteret Verdandi 8 i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i februari 1988.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den **18 juli 1988**.

Bo Berge

Bo Berge
bitr länsark

Kristina Björneshål

Kristina Björneshål

Kopia till

FBM, Umeå stadsingkontor
VF
PE
handlingarna

A:nr 102/198

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Postgiro
3 51 94 - 0

Telefon
Växel 090 - 10 70 00
Direktval 090 - 10 7 ___

Telefax
Adm.enheten 13 62 70
Försvarenheten 13 15 77

Reg 346

Detaljplan för fastigheten VERDANDI 8 i Umeå kommun,
Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser, illustration, beskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Fastighetsägarna har hos byggnadsnämnden begärt att få gällande detaljplan ändrad. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en ändamålsenlig och stadsbildsmässigt lämplig bebyggelse på fastigheten.

PLANDATA

Fastigheten är rättsligt bildad och är 1 093 m². Den är belägen i hörnet av Östra Kyrkogatan och Norrlandsgatan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen för Centrala stan, antagen av kommunfullmäktige 1984-09-17, anger exploateringsnivån 1,40 för fastigheten och förordar kontorsändamål med hänsyn till miljösituationen utmed Östra Kyrkogatan. Bebyggelsen har utformats med ett exploateringsstal av 1,40 för kontor och 0,30 för bostäder, totalt 1,70.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt 1987-06-10 att med beaktande av att fastighetsägaren klarat parkeringslösningar i källarplanet, och med hänsyn till att överexploateringen i detta fall avser bostadsändamål och med de speciella förutsättningar som gäller för fastigheten att tillstyrka ett exploateringsstal på 1,70.

Byggnadsnämnden beslöt därefter 1987-06-22, § 327 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ändra detaljplanen.

Fastigheten berörs av detaljplaner fastställda 1960-12-30 respektive 1984-11-08.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Översiktlig grundundersökning för området finns ut-

förd av Bjurströms Geotekniska Byrå 1952-02-25 (G 1113). Kompletterande detaljundersökning kommer att krävas i samband med bygglovprövningen.

Bebyggelseområdet

Nybyggnaden utgörs av ett kontorshus mot Östra Kyrkogatan i tre våningar plus en indragen vindsvåning samt en vinkelbyggnad mot Norrlandsgatan. Denna rymmer två våningar bostäder ovan en entré/parkeringsvåning.

Det skissförslag som legat till grund för detaljplanen antyder hänsynstagande i skala till anslutande bebyggelse. Hörnläget mot Östra Kyrkogatan borde bli föremål för omsorgsfull gestaltning liksom parkeringsvåningens utformning där miljö- och frihetsfrågorna särskilt måste beaktas.

Exploateringstalen för kontorsdelen är 1,40 och för bostäderna 0,30. Antalet lägenheter är fyra vilka avses upplåtas med hyresrätt. Såväl arbetsplatserna som bostäderna blir tillgängliga med hiss.

Lek och rekreation

Ytor för de boendes lek och utevistelse, som också kommer arbetsplatserna tillgodo, förläggs på gården nivåskilt från körytor och bilparkeringar. Del av friytan är belägen på ett terrassbjälklag då gården delvis är underbyggd. Med hänsyn till detta krävs stor omsorg av markplaneringen för att er hålla en acceptabel miljö för fastighetens hyresgäster. Friytan har reglerats i planen.

Gator och trafik

Fastigheten trafikförsörjs från Norrlandsgatan. Särskild omsorg beträffande siktfrågorna måste ske vid detaljutformningen och bevakas vid bygglovprövningen. Av trafiksäkerhetsskäl har in- och utfartsläget reglerats i detaljplanen.

Buller och avgaser

Såväl Norrlandsgatan som Östra Kyrkogatan är starkt trafikerade. Läget mot Östra Kyrkogatan är särskilt utsatt varför man i översiktsplanen förordat kontorsändamål. Läget mot Norrlandsgatan har i planarbetet bedömts möjligt för bostäder. Särskilda krav ställs dock på nybebyggelsen. Fasadkonstruktionen bör utföras så att en trafikbullernivå ej överstigande 30 dB(A) inomhus kan tillgodoses för bostäder-

na. Bullernivån på friytor inne på gården ligger avskärmade från bullerkällorna och överstiger inte acceptabla värden. Byggnadens ventilationssystem och placering av friskluftsintag måste utföras med hänsyn till bilavgassituationen och buller på omgivande gator. För arbetsplatserna bör fasadkonstruktionen utföras så att bullernivån 40 dB(A) inomhus inte överskrides.

Parkering

Parkeringsbehovet är beräknat enligt den lokala parkeringsnorm som kommunfullmäktige beslutat 1982-06-21 respektive 1982-12-20. Behovstalen för bostäder utgörs av 7 bilplatser/1 000 m² våningsyta vilket innebär 2 parkeringsplatser som skall tillgodoses på fastigheten. För kontoren är behovstalet 18 bilplatser/1 000 m² våningsyta vid parkering på tomtmark, d v s 28 parkeringsplatser erfordras. Vid detaljprojekteringen kan det visa sig att utrymmet för någon parkeringsplats saknas varvid friköp kan tillämpas för kontorsbehovet som vid sådant förfarande har en parkeringsnorm av 12 bilplatser/1 000 m² våningsyta.

På fastigheten avses parkering ske i en entré/parkeringsvåning mot Norrlandsgatan samt under skärmtak inne på gården. Resterande platser ryms via ramp i en källarparkering under kontorsdelen.

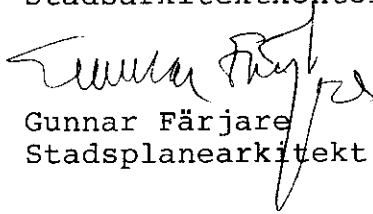
Teknisk försörjning


Fastigheten är belägen inom fjärrvärmeområdet och anslutning avses ske till kommunens vatten- och avloppssystem.

Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå februari 1988


Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt


Göran Stiberg
Arkitekt

Detaljplan för fastigheten VERDANDI 8 i Umeå kommun,
Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggstart planeras under 1988.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har med hänsyn till projektets aktualitet satts till 1993-12-31.

Huvudmannaskap

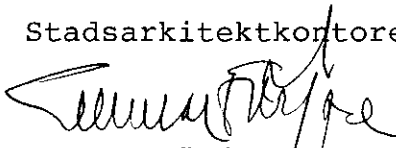
Genomförandet kommer att ske i fastighetsägarnas regi. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Behovet av en kompletterande och detaljerad grundundersökning finns varför en sådan kommer att krävas i samband med bygglovprövningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå februari 1988


Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt


Göran Stiberg
Arkitekt

Detaljplan för fastigheten VERDANDI 8 i Umeå kommun,
Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, boende, berörda kommunala förvaltningar och centrala kommundelsnämnden.

Sakägare har underrättats om planändringen både genom brev och vid ett informations- och samrådsmöte den 18 december 1987. Boende i området har fått kännedom om planändringen genom flygblad i brevlådan, utdelade den 10 december 1987. Flygbladet omfattade en kort beskrivning om pågående planarbete, plankarta med tillhörande bestämmelser och illustration samt en inbjudan att ta del av förslaget och lämna synpunkter t o m 15 januari 1988.

Länsstyrelsens yttrande. Länsstyrelsens yttrande 1988-02-16 i sin helhet.

"Förslaget föranleder följande synpunkter av mer principiell karaktär:

Genom att detaljplanelägga för förnyelse i befintlig bebyggelse tomt för tomt blir kommunens planeringssituation defensiv där enskilda fastighetsägarens tressen får stor tyngd.

Samordningsvinster i form av gemensamma in- och utfarer, parkering, uteplatser med bättre solvärden, sammanhållna vegetationszoner, social gemenskap etc blir svårare att åstadkomma.

Planeringsintentionerna bör vara att översiktligt ange ramar som möjliggör en god miljö för minst ett kvarter i taget. Detta kan ske genom att upprätta en fördjupad översiktsplan eller genom särskilda programhandlingar inför detaljplaneringen.

Berörda tomt omges på två sidor av starkt trafikerade gator och utsätts därför av trafikbuller och bilavgaser som kan bli besvärande.

En förutsättning för att länsstyrelsen skall kunna bedöma förslaget är att beräkningar klarlägger aktuella värden för trafikbullret och bilavgaserna och vilka åtgärder som eventuellt erfordras för att nå godtagbara förhållanden.

Huruvida förslaget är av den arten att prövningsgrund enligt 12:1 PBL (hälsa och säkerhet) föreligger kan ej avgöras av de handlingar som översänts."

Kommentar: Översiktsplanen för centrala stan innehåller ramar som ger förutsättningar för en god mil-

jö. Vår strävan är givetvis också att göra samordningsvinster i alla kvarter där möjligheter finns och ett genomförande bedöms realistiskt.

Uppmätta värden på trafikbuller och avgaser för de gator som omger Verdandi 8 redovisas i översiktsplanen.

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd 1988-01-19 förklarat sig inte ha någon erinran mot planförslaget.

SAMRÅDSMÖTE

Vid samrådsmöte 1987-12-18 var endast företrädare för Verdandi 8 närvarande. Önskemål om 30 cm högre byggnadshöjd av tekniska skäl framfördes.

Kommentar: Önskemålet tillgodoses.

SKRIFTLIGA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH BOENDE

Umeå Folkets Husförening 1987-12-17 anser att taket på den planerade byggnaden längs Östra Kyrkogatan bör få en annan avslutning, t ex valmning mot Verdandi 9.

Kommentar: Fasadskisser i ärendet är endast preliminära och kommer att överarbetas. Synpunkten om takutformning har framförts till fastighetsägaren och projektören. Planförslaget förhindrar inte alternativa lösningar.

KOMMUNAL REMISS

Kommunala förvaltningar, centrala kommundelsnämnden och vägförvaltningen har fått planförslaget på remiss under tiden fr o m 1987-12-14 t o m 1988-01-15. Samtliga har lämnat skriftliga yttranden.

Yttranden utan erinringar mot planförslaget har lämnats av

Fastighetskontoret	1987-12-16
Brandförsvaret	1987-12-17
Gatukontoret	1987-12-28
Umeå Energiverk AB	1988-01-11.

Centrala kommundelsnämnden 1988-01-11 vill ha prövat möjligheten att bygga ungdomsbostäder i kontorsbyggnadens vindsvåning. För övrigt har nämnden inga erinringar mot planförslaget.

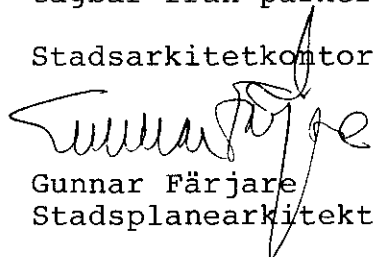
Kommentar: I den antagna översiktsplanen för centrala stan förordas kontorsändamål av miljöskäl.

Vägverket 1988-01-13 motsätter sig inte förslaget men anser att planerad tomtutfart mot Västra Norrlandsgatan får sämre läge än nuvarande utfart.

Miljö- och hälsovårdskontoret 1988-01-15 framför att om de krav som ställts på nybebyggelsen i planförslaget uppfylls bör trafikbuller och bilavgaser hållas på en acceptabel nivå. Föreslagen parkeringslösning bedöms dock kunna medföra störningar för lek- och rekreationsytorna i kvarteret. Särskilt passagen över gården för att nå rampen till källargaraget borde ses över så att nedfarten sker så nära Norrlandsgatan som möjligt.

Kommentar: För att erhålla en så gynnsam lutning som möjligt i garagerampen sluttar marken på fastigheten utmed bilplatsuppställningen på gården. Körytan kommer således att ligga något nivåskilt från lek- och friytan. Denna måste dessutom byggas upp då den utgör terrassbjälklag för underliggande källargarage. Med ett tätt staket bör miljön bli godtagbar från parkeringsstörningar.

Stadsarkitektkontoret i Umeå februari 1988



Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt



Göran Stiberg
Arkitekt