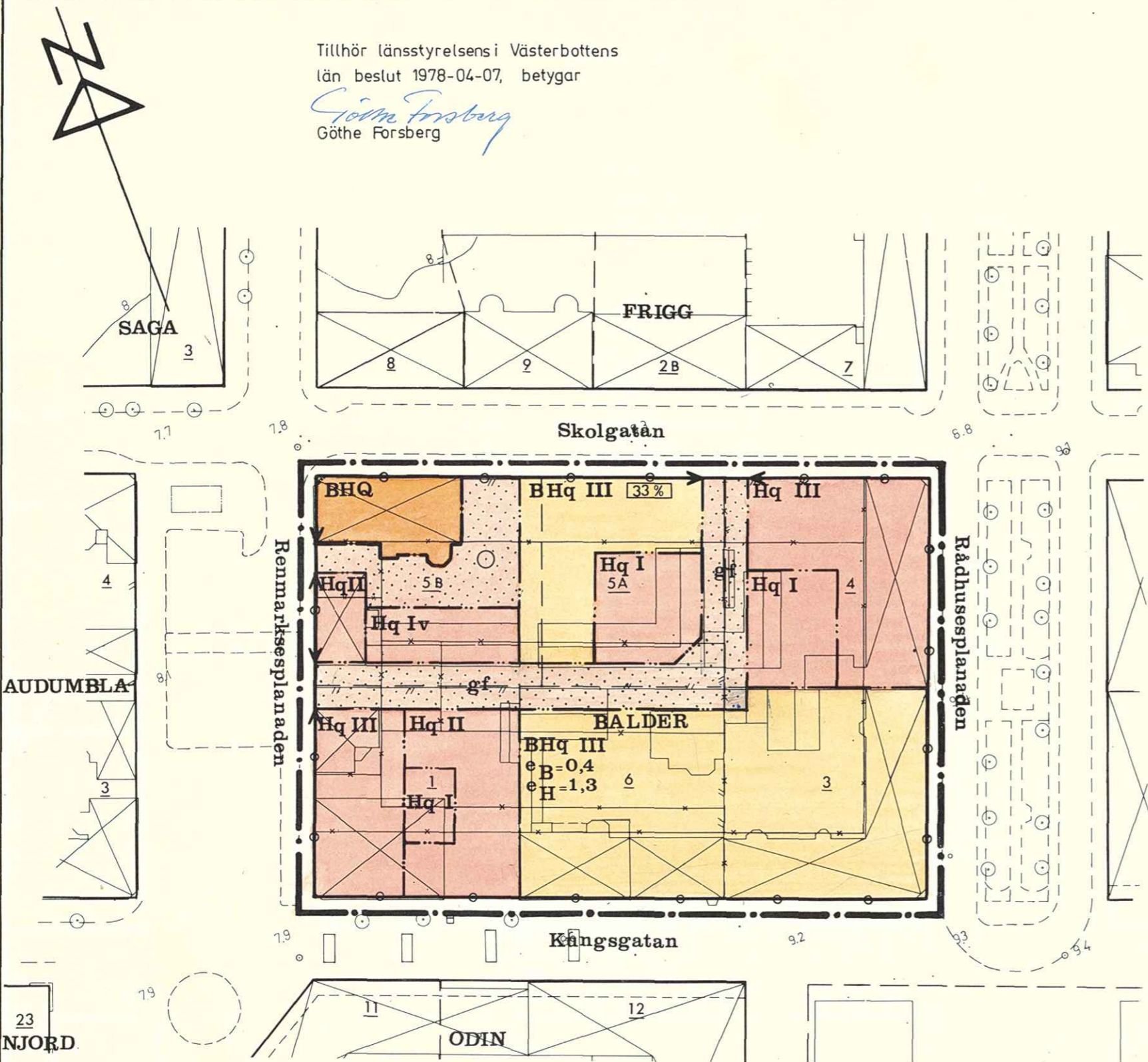


Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut 1978-04-07, betygar

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg



BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

- GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMESEGRÄNS
- - - FASTIGHETSGRÄNS
- 4 FASTIGHETSBEDECKNING
- ☒ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE FÖRRÅDSBYGGNAD
- - - - - GATA
- 9/8 NIVÅKURVOR I METER ÖVEN KOMMUNENS NOLLPLAN
- STAKET
- TRÄD
- RUTNÄTSPUNKT
- 9.2 GATUHÖJD

STADSPLANEKARTA

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- STADSPLANEGRÄNS, TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMESEGRÄNS
- ××× GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMESEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- - - GATU-, KVARTERS- ELLER ANNAN OMRÅDESGRÄNS
- BESTÄMMESEGRÄNS
- ↔ SÄRSKILD OMRÅDESGRÄNS, UTFARTSFÖRBUD

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

BYGGNADSKVARTER

- BHQ** OMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH HANDELSÄNDAMÅL KULTURRESERVAT
- BHq** OMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH HANDELSÄNDAMÅL SÄRSKILD MILJÖHÄNSYN
- Hq** OMRÅDE FÖR HANDELSÄNDAMÅL SÄRSKILD MILJÖHÄNSYN

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR

- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- eB=0.0 EXPLOATERINGSGRAD, BOSTÄDER
- eH=0.0 EXPLOATERINGSGRAD, HANDEL
- gf MARK TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAM FÖRBINDELSELED
- I II III ANTAL VÅNINGAR
- v VINDSINREDNING
- 33% ANDEL HANDELSYTA

1977-11-21, § 300 antog kommunfullmäktige i Umeå det här tecknade stadsplaneförslaget, betygar i tjänsten:

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

Ändrad/Upphävd
Se plan akt nr
2480K-P12/14

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET

BALDER I UMEÅ KOMMUN

UPPRÄTTAT I JANUARI 1977
REVIDERAT I JUNI 1977

Hans Åkerlind
HANS ÅKERLIND
STADSARKITEKT

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

SKALA 1:1000 10 0 50 100 m

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret BALDER inom Umeå kommun

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med BHQ betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål och skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- b) Med BHq betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse inom kvarteret.
- c) Med Hq betecknat område får användas endast för handelsändamål. Förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse inom kvarteret.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled (servicegata).

§ 4

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med BH och H betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1000 kvadratmeter.

§ 5

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Våningsyta

- a) Inom med e_B och siffra samt e_H och siffra betecknat område får inom tomt våningsytan ovan mark för bostäder respektive handel, uppgå till högst så många gånger tomtytan som respektive siffra anger. Bebyggd tomt får icke delas så att därigenom uppkommer fastighet med högre exploateringsgrad.
- b) Inom med siffra jämte procenttecken i rektangel betecknat område får andelen handel uppgå högst till så stor procentuell andel av totala våningsytan för området som siffran anger.

§ 6

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- b) Inredning av vind utöver angivet våningsantal får ske endast inom med v betecknat område.

Mom 2 Byggnadshöjd

På med I, Iv, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4.0, 5.6, 7.6 och 10.6 meter.

Mom 3 Taklutning

Tak på byggnad mot gata eller allmän plats får ges en lutning mot horisontalplanet av lägst 25° och högst 35°.

§ 7

UTFARTSFÖRBUD

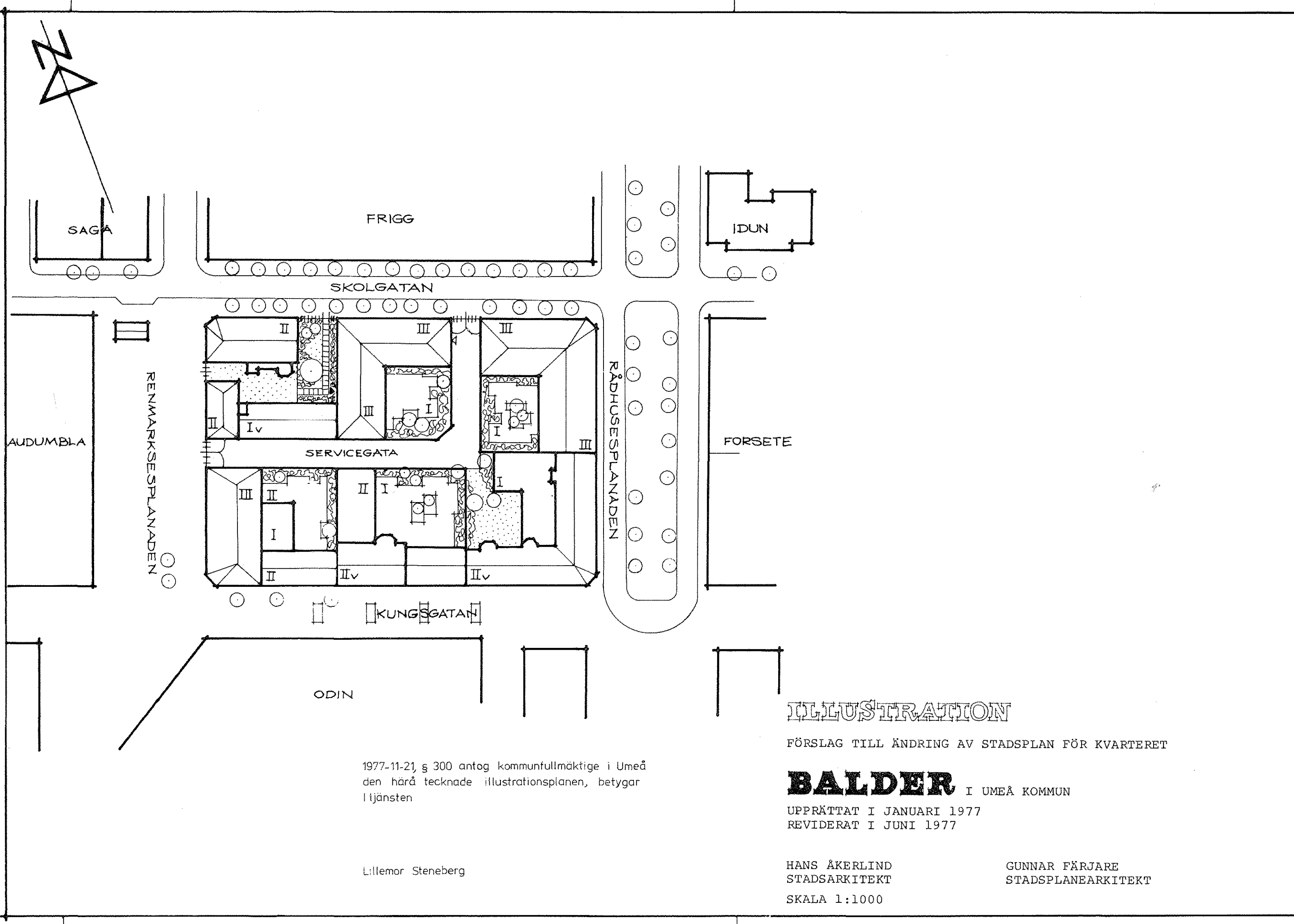
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Umeå i stadsarkitektkontoret januari 1977
Reviderat i juni 1977

Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt

Stadsplanekarta, illustrationsplan, beskrivning och bestämmelser till denna stadsplan kan till kopieringskostnad beställas från Stadsarkitektkontorets planavdelning, 901 84 UMEÅ, tel 090 - 16 14 39.



ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET

BALDER I UMEÅ KOMMUN

UPPRÄTTAT I JANUARI 1977
REVIDERAT I JUNI 1977

HANS ÅKERLIND
STADSARKITEKT
SKALA 1:1000

GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANARKITEKT

1977-11-21, § 300 antog kommunfullmäktige i Umeå den här tecknade illustrationsplanen, betygar I länsten

Lillemor Steneberg

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret BALDER i Umeå kommun

BESKRIVNING

För området gäller stadsplaner fastställda den 30 december 1939 respektive den 9 november 1951. Byggnadsförbud råder jämlikt 15 och 30 §§ byggnadslagen till den 2 mars 1979. Byggnadsnämnden beslut den 25 oktober 1976, § 1376, uppsätta förslag till ny stadsplan för kvarteret.

Avsikten var då att möjliggöra nybebyggelse var för sig på några tomtar i kvarteret, främst tomt nr 1 respektive nr 4. Sedan tidigare förslag, daterat i januari 1977, varit utställt för granskning under tiden 1977-03-02 - 1977-04-30 har det inträffat att ägarna till tomtarna nr 1 och nr 4 nu även förvarat tomtarna nr 5 A och 5 B. Tanken är att nu alla fyra tomtarna ska betraktas som en enhet ur exploateringsplanpunkt. Byggnadsnämnden har därför 1977-06-02, § 681 beslutat revidera planförslaget och utställa det för ny granskning.

På tomt nr 5 B är avsikten fortfarande att befintlig handelsgård ska bevaras. I den utredning som landstämman gjort på byggnadsnämndens uppdrag "Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeå centrala del, inventering och bevarandeförslag 1974" har den hänförs till kategori I.

För byggnader i denna kategori gäller att de antingen är förklarade som byggnadsminnen jämlikt byggnadsminnelagen 1950 eller berättar av stort kulturhistoriskt värde att de kan föras i fråga om sådana.

Rådhuskvarnen har redan väckt fråga om byggnadsminnesförklaring av handelsgården. Övriga byggnader i kvarteret har av landstämman i huvudsak placerats i klass II.

ett annat problem är att vara försäkra butikerna längs Skolgatan, Rådhusplanaden och i viss mån även Sömerskeplanaden.

ett annat problem är att rätta så mycket som möjligt av den kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla bebyggelsen och miljön i kvarteret.

Av en ren tillfällighet har detta centrala kvarter inte berörts av 1960- eller 60-talens bebyggelse. 1970-talets kraftiga omvandling av Umeå bebyggelse har idag berört är till stor del utförd på 1890-talet. Övriga stadsbebyggelse är också gammal - den senaste från slutet av 20-talet. Bland annat finns också kvar i stort hela sin längd. Utusen längs Skolgatan har kvar sina portar och öppningar för inlämning av varor eller utlämning av gödsel i en. Skallar och mörtar finns kvar på tomtarna 5 A och 5 B o s v. Träd, buskar, staket liksom rester av trädgårdar finns fortfarande på de flesta av kvarterets tomtar. Panel, fönsterkarmar, takfotter, fönstern, tinnar och takridån finns kvar på de för nybebyggelse aktuella fastigheterna.

Stadsbilden i Umeå centrala delar skulle särskilt förändras om all denna gamla bebyggelse försvann och den skulle bli mycket fattigare.

Byggnaderna uppenbarligen i några fall vara värd att anpassa till dagens krav på handkoppningspassning, till handelskrav på stora sammankopplade ytor i ett plan, till brandsäkerhetskrav o s v.

Byggnadsnämnden har i den situationen valt att dels försöka rätta handelsgården på 5 B i sin helhet, dels tillåta endast begränsad nybebyggelse bakom den befintliga på tomtarna 1 och 6 och dels kräva att all nyttiggörande bebyggelse ska anpassas till den befintliga. Skydds- respektive anpassningsbestämmelser har därför införts i planförslaget.

Med uttrycket anpassas avses i detta stadsplaneförslag till exempel att den nyttiggörande bebyggelsen inte ska vara högre eller lägre än den befintliga, att den ska stå i gatulinjen, att den ska ha lag utvändiga fönsterbänkar, fylla fönster, lägt mönster på fasadmaterial, att fasadmaterial är i en ljus färgskala, om möjligt byttat eller profilerat till som omlinjan, att takformen markeras, att taket ges synligt, att synliga svallar utformas så att de får den gamla bebyggelsens smala bredd, att fönstret får vertikala proportioner och utformas som fristående öppningar i en i övrigt hel och sammankopplad vägg och inte som fönsterbänk, att ej bebyggelse markeras med staket av minst 1,10 m höjd som planteras med buskar och lövträd, att på varje tomt planering utformas med buskar och träd till minst 1/10 av tomtens yta.

Stadsplaneförslaget är utformat som en linjevis stadsplan för tomtarna nr 1 och nr 6, de nybebyggelse inte är aktuella idag. Maximal byggnadsrikt är angiven, fördelat på dels bestånd och dels handel eller kontor. Byte från handel till kontor eller kontor avses inte medges. För övriga tomtar i kvarteret 2, 3, 4, 5 A och 5 B, där bebyggelse är aktuell har stadsplaneförslaget utformats som en linjevis plan.

Beståndbyggnader har komplement till tomt 5 A - endast 31 butikker redges där. I stället för hela byggnadsrikt på tomtarna 1 och 6 medrivits i form av kontor eller kontor. Den byggnadsrikt som inte kan utnyttjas på 5 B genom att handelsgården bevaras, har fördelats på tomtarna 1 och 6.

Handelsgården längs Skolgatan avses bevarad som reservat för kulturhistorisk bebyggelse. Resterna av enstaka nya ägare är endast rätta att den kan bestå för framtiden - några större förändringar kommer inte att vidtas, inte ens i dess inre.

Resterna längs Sömerskeplanaden på tomt 2 B liksom utvändiga på 5 B kommer enligt uttalat löfte av de nya ägarna, överlämnade till kommunen, att inte förändras ytterligare.

Gårdplan med tillhörande trädskötselplaner kommer att bibehållas respektive återställas. Den gamla handelsgårdens yttre miljö kommer på detta sätt att bevaras.

Till grund för fullräktnings beslut om maximala exploateringsgränser finns en centralspositionsplan. Den arbetades fram under slutet av 60-talet för att dra upp riktlinjerna för Umeå centrum. Rening var att med den och andra övernatliga utredningar som grund erätta de gamla stadsplanerna med nya.

Detta arbete har också beskrivits intensivt på stadsarkitektkontoret under hela 1976. Tyvärr minns inte det förslaget från i till för att möjliggöra nybebyggelse i Balder. Byggnadsnämnden har för den skull beslutat att detta kvarter utgör ett särskilt område.

I nu föreliggande förslag är meningen att den gamla handelsgården genom kvarteret ska bibehållas så långt den idag finns och sedan bebyggelse av och förslagen ner till Skolgatan. Den ska återfå sina och lastbara för kvarterets trafik. Endast ett garage på tomt nr 3 måste rivas - plats för dess återupprättande finns på tomt.

Lastgatan är tänkt behandlad som gemensamhetsanläggning för samtliga tomtar i kvarteret.

Det befintliga relativt nya gårdhuset på tomt nr 6 kan stå kvar till vidare men vid mera omfattande nybebyggelse på tomt nr 6 ska flyttas längre in på tomten för att ge bättre bredd åt lastgatan.

Skiljet övervaknings riktlinjer för gatans geometrisk utformning, RGG 73, så redde lastgatan trafik med vanliga 12-meters lastbilar.

I centralspositionsplanen uttrycks en önskan om ett lovande centrum d v s ett centrum med boende sådana.

Målsättningen är att en tredjedel av centrumens byggnadsvolym ska utgöras av bestånd. För kvarteret håller har byggnadsnämnden beslutat att minst 25 % av den idag aktuella nybebyggelsen ska utgöras av bestånd.

Umeå har alltid varit en lummig stad. Inte bara gatorna har varit trädplanterade. Även tomtarna har ofta både träd och buskar till och med i absoluta centrum, t ex i kvarteret Balder.

Umeå har också varit en trädskogens stad. Där trädgräns inte varit bebyggelse har regelbundet gränsen varit befast med staket, låga rot gata och rot gräns.

Tillsammans med vegetationen på tomtarna har det bidragit väsentligt till Umeå vackra, lummiga intryck.

För att bibehålla detta för Umeå stadsbild på värdefulla intryck även efter nybebyggelse så är meningen att trädgräns och gata ska vara för centrum.

Ar i något fall hela tomten bebyggelse d v s nya gränser från utbyggnad av befintlig med staket och plantering av nya rönn, annan form av vegetation i form av vägg och på nya utgående till minst en tredjedel av tomtens yta. Detta uttrycks i planförslaget till äldre byggnad. Skiljet till lastgatan för kvarteret håller. Den måste i vissa fall utökas som takplantering som stämmer i stort sett överens med tidigare åsikter till nybebyggelse.

Kvarteret är på samtliga sidor omgivet av gator där biltrafik på ett eller annat sätt är begränsad. Det gränser alldeles mot Skolgatan och Rådhusplanaden som båda är gånggata på dessa delar. Sömerskeplanaden är tänkt utformas som tomt eller gatulinjering i stort sett för trafik. Skiljet är utformad som central gånggata. För den som vill ha en trafiklös väg till alla delar av kvarteret. All service är tänkt ske via Skolgatan.

För utrycksplanering - med blandat, text, möbilmiljö uttrycks om ej för infart eller utställning av privatbilar har större möbilmiljö i planförslaget till handelsgården från Sömerskeplanaden. Värde förslaget till denna tomt butikar i utställning avses lämnas ut från lastgatan.

Parkering är tänkt ske via en % fraktparkering i av kommunen bestyrd parkeringsplan eller anläggningar. Endast handkoppningsredskap enligt byggnadsnämndens principer skall vara kvarteret.

Skiljet

Utöver planeringsplanerna har nämnda skiljet och berörda fastighetsegare, länstyrelsen samt berörda kommunala myndigheter.

Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt

11082-38-78
Ink - 0101070
LÄNSTYRELSEN, UMEÅ
Stadsplanarkitekt

1978-04-07

11.082-38-78

Sökande

Umeå kommun
Box 787
901 10 UMEÅ

KOMMUNKANSLIET UMEÅ	
INK. 1978-04-10	
1977	94003313

*Exp 78-04-10/GH
Stadsark original*

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Balder i Umeå kommun

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun den 21 november 1977.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsarkitekt H Åkerlind och stadsplanarkitekt G Färjare i januari 1977, reviderad i juni 1977 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Byggnadsnämndens arbetsutskott har den 21 februari 1978 på nämndens uppdrag beslutat att hos länsstyrelsen begära att den del av fastigheten Balder 5B som omfattas av den s k Handelsgården undantas från fastställelse och att för området utfärdas förbud jämlikt 36 § byggnadslagen. Samråd har därefter skett med representanter för byggnadsnämnden och Byggnads AB Balken, ägaren till Handelsgården.

Länsstyrelsen i Västerbottens län fastställer förslaget.

Arbetsutskottets önskemål om visst undantag vid fastställelsen av förslaget är föranlett av farhågor för att grunden för den s k Handelsgården (Balder 5B) skulle vara så skadad att ett bevarande av byggnaden enligt intentionerna i planförslaget är orealistiskt från ekonomisk synpunkt. Med utgångspunkt från detta har avtal träffats mellan byggnadsnämnden och ägaren av Balder 5B om hur en eventuell nybebyggelse på tomtdelen skall utformas. Avtalet avses träda i kraft om byggnaderna på tomtdelen ej går att bevara utan grundförstärkningsåtgärder.

Förslaget till stadsplan för kvarteret Balder är utformat med förutsättningen att Handelsgården på fastigheten 5B skall bevaras och att nytillkommande bebyggelse skall anpassas till den befintliga. För att skapa ekonomiska förutsättningar för ett bevarande har vissa omdisponeringar av exploateringsgraden företagits.

Utan avgift

En utredning bekostad av riksantikvarieämbetet pågår i syfte att klarlägga grundens (rustbäddens) beskaffenhet för Handelsgården. Resultatet av denna utredning har ännu ej redovisats. För att göra det möjligt att påbörja aktuella byggnadsföretag i kvarteret kan planprövningen inte avvakta utredningsresultatet. Om utredningarna skulle visa sådana skador på grunden att Handelsgården av tekniska och ekonomiska skäl inte rimligen kan bevaras kan byggnadsnämnden vidta planändring i enlighet med det träffade avtalet som då skulle träda i kraft. Förslaget fastställs av dessa anledningar i sin helhet.

Beträffande de mot förslaget kvarstående anmärkningarna anföres följande.

Landsantikvarien anser att förslaget ej tillräckligt tillgodoser bevarandeintressena, särskilt gäller det gatuhuset på Balder 1 och 4. I övrigt kritiseras anpassningsföreskrifterna som anses skapa en historisk osäkerhet. Landsantikvarien föreslår därför att ytterligare planalternativ prövas.

Möjligheterna att bevara bebyggelsen inom kvarteret Balder har varit föremål för ett flertal utredningar och överväganden. Det har därvid bedömts som tekniskt-ekonomiskt orealistiskt att bevara byggnaderna på Balder 1 och 4. Om de påtalade anpassningsföreskrifterna tillämpas på ett riktigt sätt synes den befarade osäkerheten från historisk synpunkt vara överdriven.

Ägaren av Balder 1, 4, 5A och 5B godtar förslaget men önskar framföra vissa synpunkter på innehållet i bestämmelser och beskrivning för att undanröja eventuella skiljaktiga uppfattningar om tolkningen av dessa. Således förutsättes att bestämmelsen i § 5 mom 1a inte hindrar en delning av Balder 5A och 5B i enlighet med stadsplanens visning. Vidare anses att några restriktioner utöver bestämmelsen om taklutning inte skall införas som försvårar en planering av byggnaderna på ett praktiskt och ändamålsenligt sätt. Härvid åberopas bestämmelsen i § 6 mom 1b. Ägaren anser också att de föreslagna planteringarna på tomt inte står i rimlig proportion till deras verkliga miljöeffekt och nytta varför i varje fall takplanteringarnas yta bör kunna reduceras.

Bestämmelsen i § 5 mom 1a hindrar inte den önskade delningen. Bestämmelsen i § 6 mom 1b innebär att vind ej får inredas om detta inte är särskilt angivet. Oavsett detta är det dock möjligt att nyttja vinden för t ex fläkt- eller maskinrum. Vad gäller planteringarna på tomt så ingår

1978-04-07

11.082-38-78

ej beskrivningens uppgifter i själva fastställelsen utan prövas omfattningen av eventuella planteringar i annan ordning (jfr §§ 53 och 55 i BS).

Ägaren av Balder 6 anser att bostäder är olämpliga och "bakom" vid tvåvåningsbebyggelse. I stället föreslås handelsändamål och kontor. Vidare framförs önskemål om möjlighet till parkering för firmabilar och för kunder i samband med hämtning av varor. Ägaren reserverar sig mot uppgiften i beskrivningen som anger att 1/10 av tomts yta bör planteras med buskar och träd. I stället anses att plantering bör få ske frivilligt bl a med tanke på snöröjningen.

Förslaget redovisar för bl a Balder 6 bebyggelse i tre våningar för bostads- och handelsändamål. Var bostäderna blir belägna är inte närmare angivet. Länsstyrelsen förutsätter att de kommer att utföras i de lägen som är lämpade härför. Förslaget hindrar inte att parkering får ske enligt framfört önskemål. Frågan bör dock uppmärksammas vid projekteringen av bebyggelsen på respektive fastighet. Vad gäller frågan om plantering på tomt hänvisas till vad som ovan anförts härom.

Ägaren av Balder 3 har genom ombud framfört vissa synpunkter på och konsekvenser av den gemensamma förbindelseleden genom kvarteret.

Frågorna som berörts är av teknisk- och ekonomisk art och regleras i särskild ordning i samband med plangenförändret.

Umeå-avdelningen av de handikappades riksförbund och handikappföreningarnas centralförening, Umeå, har tillstyrkt förslaget under förutsättning att tillgängligheten för de handikappade tillgodoses på sätt föreskrives i svensk byggnorm och byggnadsstadgan.

Prövningen av dessa frågor skall ske i samband med planförslagets genomförande. Nämnda föreningar är ej att anse som sakägare och har därför ej rätt att anföra besvär över beslutet.

Sistnämnda förhållande gäller även hyresgästföreningen i övre Norrland som inkommit med synpunkter på genomförandet av förslaget avseende fastigheten Balder 5B.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär 4).

1978-04-07

11.082-38-78

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Märt Saarm, beslutande, länsassessor Ruth Burgman, länsantikvarie Karin Eriksson, tf byrådirektör Göthe Forsberg, föredragande, bitr överlantmätare Folke Hultdin och byrådirektör Karl Göran Nordström.


Märt Saarm


Göthe Forsberg

Kopia till
statens planverk)
byggnadsnämnden)
planenheten) + kopia av karta, beskrivning och
lantmäterienheten) bestämmelser
FBM, Umeå tätort)
landsantikvarien
naturvårdsenheten
länsantikvarien
handlingarna
konvolutet
3 sakägare (rek)

BESVÄRSHÄNVISNING

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

Besvär får dock anföras endast av sakägare som i ärendet framställt yrkande som helt eller delvis lämnats utan bifall.

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från denna dag.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer.

Insänds besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till:

Bostadsdepartementet, Fack, 103 20 STOCKHOLM.

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret
BALDER inom Umeå kommun

BESKRIVNING

För området gäller stadsplaner fastställda den 30 december 1939 respektive den 9 november 1951.

Byggnadsförbud råder jämlikt 15 och 35 §§ byggnadslagen till den 2 mars 1979.

Byggnadsnämnden beslöt den 25 oktober 1976, § 1376, upprätta förslag till ny stadsplan för kvarteret.

Avsikten var då att möjliggöra snar nybebyggelse var för sig på några tomter i kvarteret, främst tomt nr 1 respektive nr 4.

Sedan dåvarande förslag, daterat i januari 1977, varit utställt för granskning under tiden 1977-03-02 - 1977-04-06 har det inträffat att ägaren till tomterna nr 1 och nr 4 nu även förvärvat tomterna nr 5 A och 5 B.

Tanken är att nu alla fyra tomterna ska betraktas som en enhet ur exploateringssynpunkt.

Byggnadsnämnden har därför 1977-06-02, § 681 beslutat revidera planförslaget och utställa det för ny granskning.

På tomt nr 5 B är avsikten fortfarande att befintlig handelsgård ska bevaras.

I den utredning som landsantikvarien gjort på byggnadsnämndens uppdrag "Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeå centrala del, inventering och bevarandeförslag 1974" har den hänförts till kategori I.

För byggnader i denna kategori gäller att de antingen är förklarade som byggnadsminnen jämlikt byggnadsminneslagen 1960 eller besitter så stort kulturhistoriskt värde att de kan komma ifråga som sådana.

Riksantikvarien har redan väckt fråga om byggnadsminnesförklaring av handelsgården.

Övriga byggnader i kvarteret har av landsantikvarien i huvudsak placerats i klass II.

Ett problem är att varuförsörja butikerna längs gånggatorna Kungsgatan, Rådhusplanaden och i viss mån även Renmarksplanaden.

Ett annan problem är att rädda så mycket som möjligt av den kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla bebyggelsen och miljön i kvarteret.

Av en ren tillfällighet har detta centrala kvar-

ter inte berörts av 1960- eller det begynnande 1970-talets kraftiga omdaning av Umeå centrum. Den bebyggelse som idag berörs är till stor del uppförd på 1890-talet. Övrig gatubebyggelse är också gammal — den yngsta från slutet av 20-talet. Bara ett mindre gårdshus är uppfört på 1950-talet.

Brandgatan finns också kvar i nästan hela sin längd.

Uthusen längs brandgatan har kvar sina portar och öppningar för inlastning av varor eller utlastning av gödsel t ex.

Stallar och magasin finns kvar på tomterna 5 A och 5 B o s v.

Träd, buskar, staket liksom rester av trädgårdar finns fortfarande på de flesta av kvartets tomter.

Panel, fönsteromfattningar, takfötter, hörntorn, tinnar och taksmiden finns kvar på de för nybebyggelse aktuella fastigheterna.

Stadsbilden i Umeås centralaste delar skulle märkbart förändras om all denna gamla bebyggelse försvann och den skulle bli mycket fattigare.

Byggnaderna uppges emellertid i några fall vara svåra att anpassa till dagens krav på handikappanpassning, till handelns krav på stora sammanhängande ytor i ett plan, till brandsäkerhetskravet o s v.

Byggnadsnämnden har i den situationen valt att dels försöka rädda handelsgården på 5 B i sin helhet, dels tillåta endast begränsad nybebyggelse bakom den befintliga på tomterna 3 och 6 och dels kräva att all nytillkommande bebyggelse ska anpassas till den befintliga.

Skydds- respektive anpassningsbestämmelser har därför införts i planförslaget.

Med uttrycket anpassa avses i detta stadsplane-förslag till exempel att den nytillkommande bebyggelsen inte ska vara nämnvärt högre eller lägre än den befintliga, att den ska stå i gatulinjen, att den ska ha låg fasadrelief, d v s grunda helst obefintliga fönsternischer, fyllda fogar, lågt mönster på fasadmaterialet, att fasadmaterialet är i en ljus färgskala, om möjligt hyvlat eller profilerat trä som oljemålas, att takfoten markeras, att taket görs synligt, att synliga gavlar utformas så att de får den gamla bebyggelsens smala bredd, att fönstren får vertikala proportioner och utformas som fristående öppningar i en i övrigt hel och sammanhållen väggyta och inte som fönsterband, att ej bebyggd tomtgräns markeras med staket av minst 1,10 m höjd som planteras med buskar och lövträd, att på varje tomt plantering anordnas med buskar och träd till minst 1/10 av tomtens yta.

Stadsplaneförslaget är utformat som en flexibel

stadsplan för tomterna nr 3 och nr 6, där nybebyggelse inte är aktuell idag. Maximal byggnadsrätt är angiven, fördelad på dels bostäder och dels handel eller kontor. Byte från bostäder till handel eller kontor avses inte medges. För övriga tomter i kvarteret d v s nr 1, 4, 5 A och 5 B, där bebyggelse är aktuell har stadsplaneförslaget utformats som en låst plan.

Bostadsbyggandet har koncentrerats till tomt 5 A — endast 33 % butiker medges där.

I stället har hela byggnadsrätten på tomterna 1 och 4 medgivits i form av butiker eller kontor. Den byggnadsrätt som inte kan utnyttjas på 5 B genom att handelsgården bevaras, har fördelats på tomterna 1 och 4.

Handelsgården längs Skolgatan avses bevarad som reservat för kulturhistorisk bebyggelse. Meningen är enligt de nya ägarna att endast rusta den så att den kan bestå för framtiden — några större förändringar kommer inte att vidtas, inte ens i dess inre.

Huset längs Renmarksesplanaden på tomt 5 B liksom uthuslängan på 5 B kommer enligt uttalat löfte av de nya ägarna, Byggnads AB Balken, att inte förändras exteriört.

Gårdsplan med tillhörande trädgårdsanläggning kommer att bibehållas respektive återställas. Den gamla handelsgårdens yttre miljö kommer på detta sätt att bevaras.

Till grund för fullmäktiges beslut om maximala exploateringsstal finns en centrumdispositionsplan. Den arbetades fram under slutet av 60-talet för att dra upp riktlinjerna för Umeå centrum.

Meningen var att med den och andra översiktliga utredningar som grund ersätta de gamla stadsplanerna med nya.

Detta arbete har också bedrivits intensivt på stadsarkitektkontoret under hela 1976.

Tyvärr hinner inte det förslaget fram i tid för att möjliggöra nybebyggelsen i Balder. Byggnadsnämnden har för den skull brutit ut detta kvarter ur det övriga arbetet.

I nu föreliggande förslag är meningen att den gamla brandgatan genom kvarteret ska bibehållas så långt den idag finns och sedan böjas av och förlängas ner till Skolgatan. Den ska därefter tjäna som lastgata för kvarterets butiker. Endast ett garage på tomt nr 3 måste rivas — plats för dess återuppförande finns på tomten.

Lastgatan är tänkt behandlad som gemensamhetsan-

läggning för samtliga tomter i kvarteret.

Det befintliga relativt nya gårdshuset på tomt nr 6 kan stå kvar tills vidare men vid mera omfattande nybebyggelse på tomten bör det flyttas längre in på tomten för att ge bättre bredd åt lastgatan.

Enligt Vägverkets riktlinjer för gators geometriska utformning, RIGU 73, så medger lastgatan trafik med vanliga 12-meters lastbilar.

I centrumdispositionsplanen uttrycks en önskan om ett levande centrum d v s ett centrum med boende människor.

Målsättningen är att en tredjedel av centrums byggnadsvolym ska utgöras av bostäder.

För kvarteret Balder har byggnadsnämnden beslutat att minst 25 % av den idag aktuella nybyggelsen ska utgöras av bostäder.

Umeå har alltid varit en lummig stad. Inte bara gatorna har varit trädplanterade. Även tomterna har haft både träd och buskar till och med i absoluta centrum, t ex i kvarteret Balder.

Umeå har också varit en trästaketens stad. Där tomtgräns inte varit bebyggd har regelmässigt gränsen varit befäst med staket, både mot gata och mot granne.

Tillsammans med vegetationen på tomterna har det bidragit väsentligt till Umeås vänliga, lummiga intryck.

För att bibehålla detta för Umeås stadsbild så värdefulla intryck även efter nybebyggelse så är meningen att traditionen ska gälla även för centrum.

Är i något fall hela tomten bebyggd d v s inga gränser finns obebyggda att befästa med staket och plantering så ska någon annan form av vegetation finnas på varje tomt och på en yta uppgående till minst en tiondel av tomtens yta. Denna anpassning till äldre byggande kommer således att bli tillämpbar för kvarteret Balder. Den måste i vissa fall utföras som takplantering men stämmer i stort sett överens med visade skisser till nybebyggelse.

Kvarteret är på samtliga sidor omgivet av gator där biltrafik på ett eller annat sätt är begränsad. Det gränsar således mot Kungsgatan och Rådhusplanaden som båda är gånggata på dessa delar. Renmarksplanaden är tänkt utformad som torg eller gatuplantering jämte plats för taxi-station. Skolgatan är stadens centrala bussgata. För den skull har utfartsförbud lagts ut runt

hela kvarteret. All service är tänkt ske via brandgatan.

För utryckningsfordon — ambulans, taxi, möbelbuss el dyl men ej för infart eller uppställning av privatbilar har infart medgivits i planförslaget till handelsgården från Renmarksesplanaden. Varuförsörjning till denna tomts butiker i uthuslängan avses däremot ske från lastgatan.

Parkering är tänkt ske via s k friköpsförfarande i av kommunen godtagbara parkeringsbolag eller anläggningar. Endast handikapparkering medges enligt byggnadsnämndens principbeslut inom kvarteret.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett med berörda fastighetsägare, länsstyrelsen samt berörda kommunala myndigheter.

Umeå i stadsarkitektkontoret ² januari 1977
Beskrivningen omarbetad juni 1977

Hans Åkerlind

Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

Gunnar Färjare

Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt

1977-11-21, § 300 antog kommunfullmäktige i Umeå denna beskrivning, betygar
I tjänsten:

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut1978-04-07..... Umeå
som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret
BALDER inom Umeå kommun

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med BHQ betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål och skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- b) Med BHq betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse inom kvarteret.
- c) Med Hq betecknat område får användas endast för handelsändamål. Förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse inom kvarteret.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR
VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled (servicegata).

§ 4

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med BH och H betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1 000 kvadratmeter.

§ 5

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Våningsyta

- a) Inom med e_B och siffra samt e_H och siffra betecknat område får inom tomt våningsytan ovan mark för bostäder respektive handel, uppgå till högst så många gånger tomtytan som respektive siffra anger. Bebyggd tomt får icke delas så att därigenom uppkommer fastighet med högre exploateringsgrad.
- b) Inom med siffra jämte procenttecken i rektangel betecknat område får andelen handel uppgå högst till så stor procentuell andel av totala våningsytan för området som siffran anger.

§ 6

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- b) Inredning av vind utöver angivet våningsantal får ske endast inom med v betecknat område.

Mom 2 Byggnadshöjd

På med I, IV, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4.0, 5.6, 7.6 och 10.6 meter.

Mom 3 Taklutning

Tak på byggnad mot gata eller allmän plats får ges en lutning mot horisontalplanet av lägst 25° och högst 35°.

§ 7

UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

1977-11-21, § 300 antog kommunfullmäktige i Umeå dessa bestämmelser, betygar i tjänsten

Lillemor Steheberg
Lillemor Steheberg

Umeå i stadsarkitektkontoret januari 1977
Reviderat i juni 1977

Hans Åkerlind
Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

Gunnar Färjare
Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1978-04-07 Umeå
som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg