

LÄNSSTYRELSEN

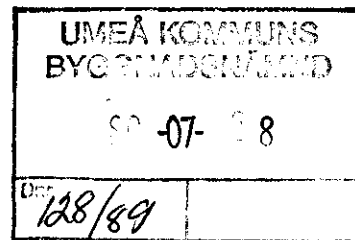
Västerbottens län
Planenheten
Kristina Björneshåhl
tel 090 - 10 73 76

Beslut
LAGAKRAFTBEVIS

1989-07-26

2002-102-89

Byggnadsnämnden i
Umeå kommun
901 84 UMEÅ



Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 20 juni 1989 antagit förslag till detaljplan för fastigheten Njord 24 m fl inom centrala Umeå i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i maj 1989.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enligt 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 1989.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg
tf länsarkitekt

Kristina Björneshåhl
Kristina Björneshåhl

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

A:nr 122/1989

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

Detaljplan för fastigheten NJORD 24 m fl inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- plankarta med illustration och bestämmelser
- planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

NCC Fastigheter, som äger fastigheterna Njord 20, 23 och 24 planerar att uppföra ett nytt affärs- och bostadshus på Njord 24 i stället för det gamla affärshuset (Forsmans). Man planerar också att bygga en butik i den nuvarande förbindelsegången inom Njord 20 mellan Kungsgatan och lastgården i kvarterets mitt. Slutligen avser man att göra en mindre tillbyggnad inom Njord 23 där ICA skall inrymma kontor och kylrum. Fastighetsägaren har för att genomföra detta begärt att få gällande detaljplan ändrad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för centrala stan är antagen av kommunfullmäktige 1984-09-17.

Detaljplan för planområdet är fastställd 1973-03-16.

Byggnadsnämnden har 1989-03-13 behandlat ärendet och beslöt därefter 1989-05-16 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ändra detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Gällande detaljplan anger för Njord 24 handel och bostäder i fyra våningar utan vindsinredning. Förbindelsegången i Njord 20 är utlagd som X₁ - område avsett för varutransporter.

Det gamla affärshuset (Forsmans) på Njord 24 avses ersättas med ett affärs- och bostadshus i fyra våningar samt vindsvåning. I gatuplanet planeras för butiker, våning I trappa för kontor medan övriga två våningar samt del av vindsvåningen planeras för bostäder (10 lägenheter med 6 vidhängande smålägenheter). Entré till kontorsvåningen och bostäderna planeras från Kungsgatan medan lastentréer till butikerna i gatuplanet ordnas via en gemensam förbindelseled från Storgatan. Denna förbindelseled leder till en gemensam lastgård för Njord 20, 23 och 24. Lastgården avser även inrymma ett 10-tal parkeringsplatser. Erforderlig friyta för kontorens och bostädernas behov planeras på det öppna bjälklaget ovan butikerna i entréplanet, med V2 markerat på plankartan. Denna gårdsyta ansluter direkt mot en likadan gårdsyta inom Njord 23. Härigenom erhålls en

större sammanhängande friyta på ca 700 m² inom kvarterets östra del.

Förbindelsegången i Njord 20 mellan Kungsgatan och lastgården i kvarterets mitt avses byggas igen och nyttjas för butiksändamål. Gången kan byggas igen med hänsyn till att gemensam lastgård ordnas med infart från Storgatan. Åtgärden överensstämmer dessutom väl med en strävan att minska biltrafiken på Kungsgatan som i detta avsnitt är gågata.

Vid planområdets södra gräns har uttagits ett handelsområde för en mindre tillbyggnad av ICA:s lokaler. Tillbyggnaden planeras i en våning och avser inrymma kontor och kylrum. Befintlig lastentré till ICA i lastgårdens sydöstra hörn utgår och samordnas med lastintaget i förbindelsegången ut mot Storgatan.

I planområdets sydöstra hörn redovisas ett område för parkerings- och handelsändamål. Redovisningen utgör en anpassning till redan befintliga förhållanden med ICA:s lokaler i gatuplanet och ovan detta tre parkeringsplan i parkeringshuset Parketten.

Bilplatsbehovet enligt kommunens parkeringsnorm blir följande

Bostäder	=	9	parkeringsplatser
Kontor	=	5	"-
Handel	=	30	"-

Summa		44	parkeringsplatser
-------	--	----	-------------------

10 parkeringsplatser anordnas som markparkering inom den gemensamma lastgården. Övriga 34 parkeringsplatser friköps.

Krav på skyddsrum föreligger inom området. Erforderligt antal finns anordnade inom fastigheten Njord 23.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Byggstart är planerad till augusti-september 1989.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 1994-12-31.

Huvudmannskap

Genomförandet sker helt i fastighetsägarens regi.

Fastighetsrättsliga frågor

NCC Fastigheter äger Njord 20, Njord 23 och Njord 24 medan Njord 15 ägs av Umeå kommun.

För den gemensamma lastgården i kvarterets mitt samt förbindelseleden från Storgatan bör en gemensamhetsanläggning bildas i vilka fastigheterna Njord 20, Njord 23 och Njord 24 ingår.

Fastighetsplan är fastställd 1973-06-06. Föreslagen utvidgning av gemensamma kommunikationsytor m m, liksom borttagandet av förbindelsegången mot Kungsgatan medför att gällande fastighetsplan kommer att strida mot gällande detaljplan. Fastighetsplanen upphör därmed att gälla i vissa delar. Då berörda fastigheter har samma ägare bör erforderlig gemensamhetsanläggning kunna bildas utan ny fastighetsplan.

Medverkande tjänstemän

Lantmätare Lars-Göran Boström, stadsingenjörskontoret har medverkat vid upprättandet av genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå maj 1989


Anders Berg
Arkitekt


Hans Allergren

Detaljplan för fastigheten NJORD 24 ,m fl
inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Under planarbetets gång har förberedande samråd skett med fastighetsägaren - NCC Fastigheter med länsstyrelsen samt med berörda kommunala förvaltningar (fastighetskontoret, gatukontoret och stadsingenjörskontoret) samt med Umeå Energi AB.

Planärendet har handlagts med sk "enkelt planförfarande" varvid samrådskretsen begränsats och utställningen ersatts med samråd där berörda sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning och länsstyrelsen muntligen framfört synpunkter. Hyresgästerna i planområdet har informerats om planärendet med hjälp av utdelade flygblad varav framgått att de givits tillfälle att lämna synpunkter på detaljplanen.

Nedanstående har vid samråd förklarat att de inget har att erinra mot den framlagda detaljplanen.

Länsstyrelsen genom länsarkitekten och länsantikvarien

NCC Fastigheter, (Njord 20, 23 och 24) genom Gösta Hedmark och Stephan Åkerlund.

Fastighets AB Uman, (Audumbla 1) genom Bo Adolfsson

Barbro, Mats och Lars Wennberg, (Audumbla 2) genom Lars Wennberg

Umeå kommun, (Njord 15 och stg 5 som avser gatumark) genom bitr.fastig-hetschef Valter Eriksson.

Umeå Energi AB, (Innehavare av servitut för fjärrvärme och transformatorstation) genom Eric Granered.

En hyresgäst i området har skriftligen redovisat synpunkter på bebyggelseförändringen inom kvarteret.

Jonas Berg AB, (hyresgäst i Njord 20) har påpekat att en igenläggning av förbindelsegången i Njord 20 medför olägenheter för dem då de karrar ut hushållsmaskiner via förbindelsegången till

kunders fordon som framkörts till entrén på Kungsgatan. Man ställer sig undrande till hur deras kunder i stället ska hitta till lastgården för att hämta sina varor. Man påpekar också att igenbyggnaden av förbindelsegången innebär att ett fönster till deras personalrum läggs igen, vilket innebär ett mindre trivsamt rum. Man säger slutligen att man talat med NCC om olägenheterna och att dessa ska åtgärdas. Några yrkanden om justering av detaljplanen ställs därför inte.

Kommentar: Samtal med både Jonas Berg AB och NCC bekräftar att parterna diskuterar hur ombyggnader ska genomföras för att göra hyresgästens lokaler mer ändamålsenliga. Någon förändring av framlagt förslag till detaljplan är således inte erforderlig.

Sammanfattning

Länsstyrelsen och berörda sakägare har inga erinringar mot detaljplanen. En hyresgäst har redovisat synpunkter på bebyggelseförändringen som medför önskemål om förändringar av den förhyrda affärlokalen. Krav på justering av detaljplanen föreligger inte.

STADSARKITEKTKONTORET Planavdelningen


Anders Berg
Arkitekt


Mans Allergren