

GRUNDKARTA
Upprättad 1988-02-16

Ulf Sundell

Grundkarta är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: RH 00.
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Förstorad från primärkarta i skala 1:1000.
Flygfotoafering 1975 från 800 m.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Planredovisningen omfattar områdesgränser
i byggnadskvarter. *Ulf*

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Lantmäteriverket 1988-02-17.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Kvarteregräns
- - - Fastighetsgräns
- 4 Fastighetsbeteckning
- ▭ Byggnad
- ▬ Brandmur
- ← Ramp
- - - Väg
- ⊙ Träd
- + Punkt i rutnät
- 10.14 Avvägd höjd

SKALA 1:500
5 0 5 25 50m

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

1 MARKANVÄNDNING

Kvarteretsmark för enskilt ändamål.

KH Hotell, i bottenvåningen även handel. I källarvåning
får lokaler för handel inte inredas.

2 UTNYTTJANDEGRAD

e 000 Största våningsyta i kvadratmeter

3 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- ▨ Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas över med terrassbjälklag

4 MARKENS ANORDNANDE

⊘ Utfart får inte anordnas

5 UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊000 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- ◊000 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- II III V Högsta antal våningar
- v Vind får inredas
- v1 Vind får inredas endast till apparatrum
- v2 Vind får inte inredas
- ⊠ Fönster får anordnas i brandmur

Taklutningen får högst vara 30°. Högre taklutning får byggas på med q markerat område.

Ny bebyggelse skall vara omsorgsfullt utformad med hänsyn till den
inom planområdet belägna kulturellt värdefulla byggnaden.
Det femte våningsplanet skall utformas med karaktär av takvåning
och med taklist ungefär i nivå med våningsplanets golv.
Den utvändiga utformningen av fläktrum skall inordnas i takvåningens
formspråk.

6 VÄRDEFULL BYGGNAD

q Kulturellt värdefull byggnad. Ändring av byggnaden får
inte vidtas som förvanskar dess yttre form eller allmänna
karaktär.

7 ADMINISTRATIV BESTÄMMEELSE

Genomförandetiden upphör 1993-12-31.

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationer

DETALJPLAN FÖR FORSETE 4 INOM UMEÅ KOMMUN
I VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ 1988-05-11

REV 1988-08-16

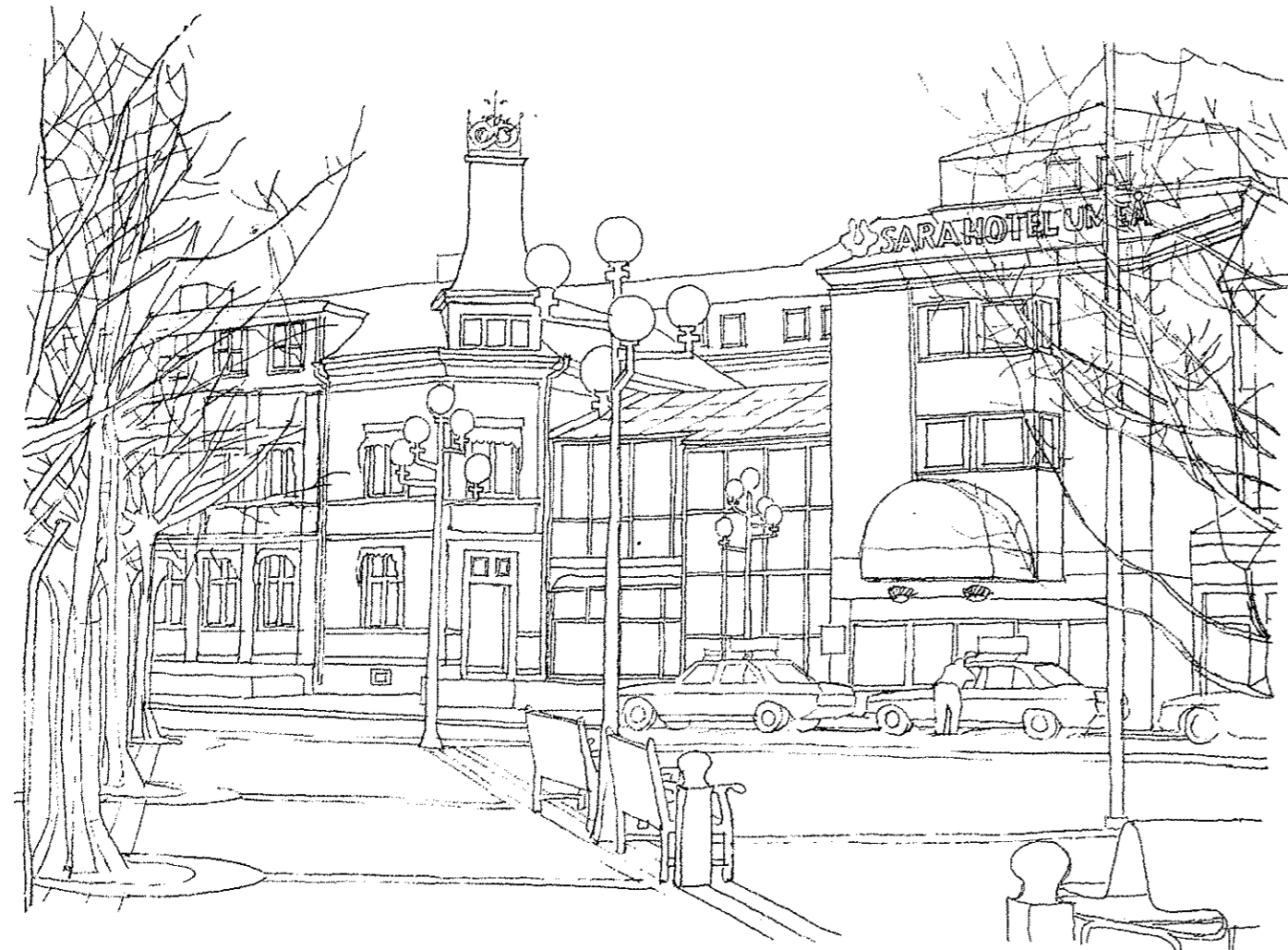
FFNS - VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman
BO BJÖRKMAN
Arkitekt SAR

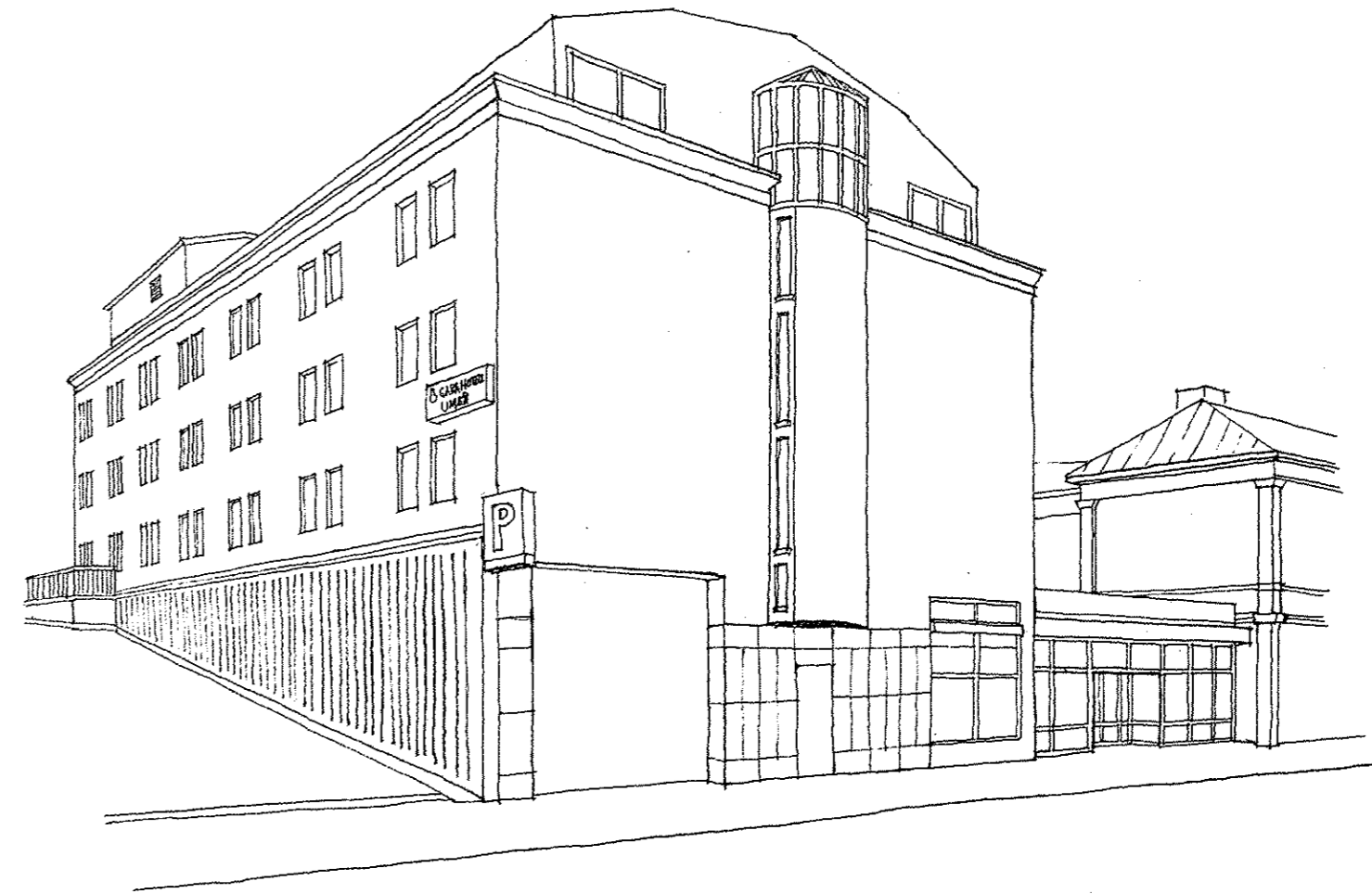
Staffan Holmgren
STAFFAN HOLMGREN
Ingenjör

45.0292.06

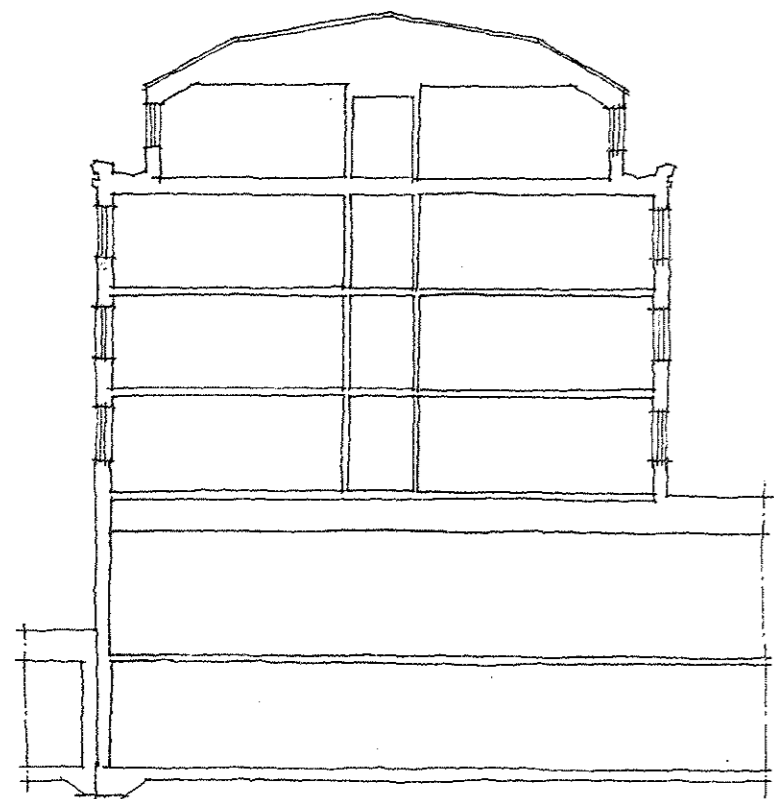
ANTAGEN AV BN 1988 - 08 - 16
LAGA KRAFT 1988 - 09 - 14
VIDIMERAS *P.L.*



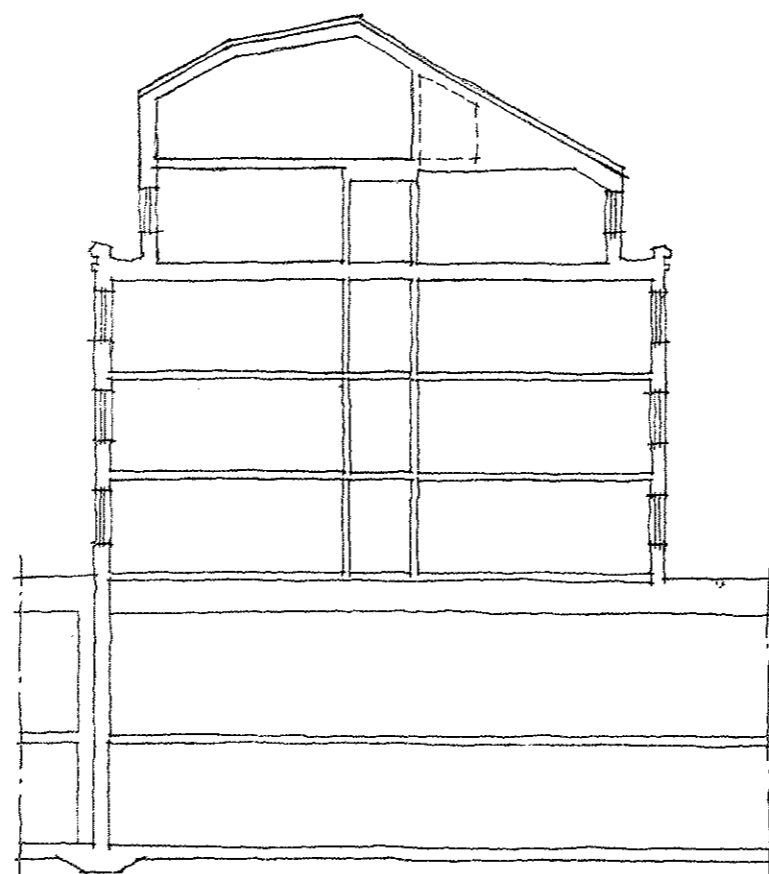
vy från Folkets hus



vy från Vasagatan



*principsektion närmast Vasagatan
skala 1:200*



*principsektion med flättrum på vinden
skala 1:200*

ILLUSTRATIONER TILLHÖRANDE

**DETALJPLAN FÖR FORSETE 4 INOM UMEÅ KOMMUN
I VÄSTERBOTTENS LÄN**

UMEÅ 1988-05-11
FFNS - VÄSTERBOTTEN AB

REV 1988-08-16

Bo Björkman
BO BJÖRKMAN
Arkitekt SAR

Staffan Holmgren
STAFFAN HOLMGREN
Ingenjör

LÄNSSTYRELSEN

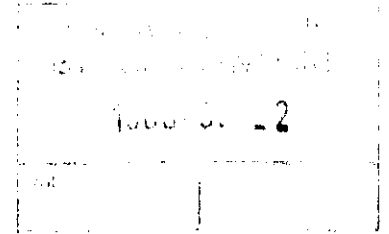
Västerbottens län
Planenheten
Byrådirektör G Forsberg
tel 090 - 10 73 85

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1988-09-21

11.103-1437-88

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 16 augusti 1988 antagit förslag till detaljplan för Forsete 4 i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat den 11 maj 1988, reviderat den 16 augusti 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 14 september 1988.

Bo Berge
bitr länsarkitekt

Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE
handlingarna

A:nr 132/1988

Postadress	Gatuadress	Postgira	Telefon	Telefax
901 86 UMEÅ	Storgatan 71 B	3 51 94-0	Växel 090 - 10 70 00	Adm.enheten 13 62 70
			Direktval 090 - 10 7	Försvarenheten 13 15 77

Detaljplan för FORSETE 4 inom UMEÅ KOMMUN
i VÄSTERBOTTENS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationsritningar. Därutöver finns fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Planen skall ge möjlighet att bygga på fastighetens nya byggnadsdelar så att hotellrum kan inredas på ytterligare ett våningsplan.

LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i Umeå centrum och omfattar tomt nr 4 i kvarteret Forsete.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1986-09-15. För angränsande mark gäller även planer fastställda 1982-05-14 och 1986-12-23.

KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden beslutade 1988-01-18, § 8 att ställa sig positiv till en förfrågan om planändring med det ovan angivna syftet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastigheten är bebyggd med i stort sett ny bebyggelse. I hörnet Skolgatan - Vasagatan står det så kallade Blå Huset som är ett gammalt trähus vars fasad, detaljer och volym har stort kulturvärde. Invändigt är dock även Blå Huset nybyggt. Bebyggelsen vid sidan av Blå Huset har uppförts så att Blå Huset manifesterar sig något för sig självt. De högre partierna har dragits så mycket som möjligt ifrån Blå Huset.

ÖVERSIKTSPLAN

Kommunfullmäktige antog 1984-09-17 en översiktsplan för centrala stan. I översiktsplanen görs inga specificeringar för kvarteret Forsete. De allmänna riktlinjerna om exploateringstal överskrids i detaljplanen. En övergripande målsättning i översiktsplanen är att bebyggelsens karaktär och skala samt stadsbildens utseende bevaras så långt möjligt. Som riktlinje vad gäller våningsantal anges fyra våningar för bostäder och tre för kontorshus. Den nya detaljplanen kan således på en del punkter ses som en avvikelse från översiktsplanen. Höga exploateringstal finns dock på flera fastigheter i centrala stan. Detta gäller t ex fastigheter med användning för hotell och parkeringshus. Höga exploateringstal har de angränsande kvarteren Idun och Nanna. Bebyggelsen på Forsete 4

underordnar sig volymmässigt dessa kvarters bebyggelse. De volymförändringar på Forsete 4 som följer av den nya detaljplanen är små. De bebyggelseregler som införs i planen syftar till att svara upp mot den övergripande målsättning i översiktsplanen som anges ovan. Exploateringshöjningen i den nya detaljplanen sker helt för ändamålet hotell och den möjliggör för hotellet att utvidga sig till en totalt sett bättre enhet.

PLANENS UTFORMNING

Den nya planen höjer det tillåtna antalet våningar från fyra till fem på de högre partierna mot väster och söder. Därutöver får vindsvåning inredas för ventilationsapparater på en del av dessa partier. Det nya våningsplanet skall användas för hotell. Man räknar med att inrymma 20 nya dubbelrum varav 3 blir utformade som sviter. I övriga delar behålles samma planutformning som idag. En skillnad är att tillåtna höjder genomgående överförts till plushöjder. De egentliga höjderna har således inte höjts. Detta gäller även femvåningsdelen. Höjning har bara skett för den del där apparatrum tillåts på vinden. De relativt låga byggnadshöjderna på femvåningsdelen har valts så att de framtvingar en utformning med karaktär av takvåning. Behandlingen av Blå Huset med hänsyn till kulturintresset är i princip densamma som i gällande plan. En anpassning har skett till det nya plansystemet. En bestämmelse anger att ny bebyggelse skall vara noggrant utformad med hänsyn till Blå Huset. Denna har införts bland annat med tanke på att apparatrummet på vinden inte skall bli utformad som en för bebyggelsens helhet främmande del. Bestämmelsen anger också att femte våningen skall vara utformad som takvåning. Taklist skall finnas för att markera övergången till takvåningen. Den utformning som skisserats framgår närmare av de illustrationer som hör till detaljplanen.

Umeå 1988-05-11

FFNS VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR

Staffan Holmgren

Staffan Holmgren
Ingenjör

REVIDERING

Efter utställningen har plankartan justerats så att apparatrummets läge på vinden förskjuts mot söder i enlighet med den utformning som redovisats på de illustrationer som hör till planförslaget.

Umeå 1988-08-16

FFNS VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR

Staffan Holmgren

Staffan Holmgren
Ingenjör

Detaljplan för FORSETE 4 inom UMEÅ KOMMUN
i VÄSTERBOTTENS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Samråd om planen sker i mars och i början av april. Planen beräknas komma att ställas ut i juni. Den bedöms kunna antas av byggnadsnämnden vid agustisammanträdet. Bygglov kan tidigast beviljas i början av hösten. Genomförandetiden utgår 1993-12-31. Den kommer således att vara i drygt fem år.

FASTIGHETS-
BILD-
NINGSFÖR-
FRÅGOR

Detaljplanen medför inga fastighetsändringar.

KOMMUNALT ANSVAR

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Kommunen är huvudman för angränsande gatumark. Planen medför inga nyanläggningar eller ändringar av allmän platsmark eller allmänna ledningar.

BYGGNADEN

Den nya planen medger en påbyggnad med en femte våning för hotelländamål. Våningsytan på fastigheten beräknas komma att öka med ca 680 m² genom påbyggnaden. Det ökade behovet av parkeringsplatser är avsett att täckas genom friköp. I enlighet med parkeringsnormen medför den ovan angivna våningsytan att 5 parkeringsplatser behöver friköpas.

KOSTNADER

Fastighetsägaren svarar för alla kostnader som sammanhänger med byggnaden. Fastighetsägaren svarar också direkt för detaljplane-kostnaderna fram till planens utställningen.

Umeå 1988-05-11

FFNS VÄSTERBOTTEN AB



Bo Björkman
Arkitekt SAR

Detaljplan för FORSETE 4 inom UMEÅ KOMMUN
i VÄSTERBOTTENS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSTILLFÄLLEN,
INBJUDAN

Ett sammanträde hölls den 29 mars 1988. Till detta utsändes inbjudan per brev till sakägare och till hyresgästföreningen. Hyresgäster och boende har inbjudits genom att flygblad lagts i brevlådor eller lämnats direkt i butikerna inom de berörda fastigheterna. I inbjudan gavs också möjligheter till samråd med planförfattaren vid andra tillfällen.

Samråd med fastighetsbildningsmyndigheten har skett per telefon. Samråd med Länsstyrelsens planenhet och länsantivariern har skett dels vid ett sammanträde och dels genom översändande av handlingar.

Diskussioner om planutformningen har också vid olika tillfällen hållits mellan planförfattaren och kommunens fastighetskontor, byggnadslovsavdelning och planavdelning

SAMMANFATTNING AV
SYNPUNKTER

Länsstyrelsens synpunkter framgår av samrådsyttrande 1988-04-20 (bilaga).

Stadsarkitektkontorets planavdelning har framfört liknande synpunkter som Länsstyrelsen bl a vad gäller önskemål om preciseringar av utformningen. De har därutöver önskat undvika den förhöjning av taket som erfordras på en del av påbyggnaden för att rymma fläktrummet på vindsplanet. De har diskuterat möjligheterna att ett sådant utnyttjande av vindsplanet kan tillåtas om förhöjningen utformas på ett bra sätt men är tveksamma till detta.

De grannar och andra berörda som deltog vid samrådet den 29 mars eller har varit i kontakt med planförfattaren vid andra tillfällen har förhört sig om påbyggnadens utseende. Ingen av dessa har efter det att de tagit del av planens utformning ställt sig negativa till planen.

STÄLLNINGSGIVNING
TAGANDE

Planens genomförandetid justeras i enlighet med fastighetskontorets önskemål.

Med anledning av det som framförts angående avvikelser från översiktsplanen införs ett avsnitt i planbeskrivningen som behandlar den nya detaljplanens förhållande till de översiktliga planfrågorna.

Synpunkterna om utformningen tillmötesgår genom att bestämmelserna preciseras.

Möjligheterna att inrymma fläktrummet på det femte våningsplanet har utretts i samråd med fastighetsägaren. Detta begränsar utrymmena för nya hotellrum för mycket. Därför har planen utformats med fläktrum ovanpå den nya takvåningen och med långtgående krav på fläktrummet utformning. Dess läge låses till den del av byggnaden där den minst påverkar stadsbilden. Bestämmelserna om utformningen inriktar sig särskilt på hur fläktrummet inordnar sig i bebyggelsens helhet. Detaljplanen åtföljs av illustrationer som visar påbyggnadens utseende och inverkan i stadsbilden.

Utöver de synpunkter som anges ovan har länsantikvaren önskat en markering av Blå Huset med (stort) Q och byggnadsförbud. Fastighetsägarna vill ha samma utformning av planen för Blå Huset som i gällande plan med enbart (litet) q. I samråd mellan planförfattaren och kommunens planavdelning har ett förfaringssätt i anslutning till gällande plan valts för att motiven till skärpta bestämmelser är svaga så som nuvarande bebyggelse har utförts och för att det är konsekvent i det nya plansystemet att använda stora bokstäver till att markera annat än användning.

Umeå 1988-05-11

FFNS VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR