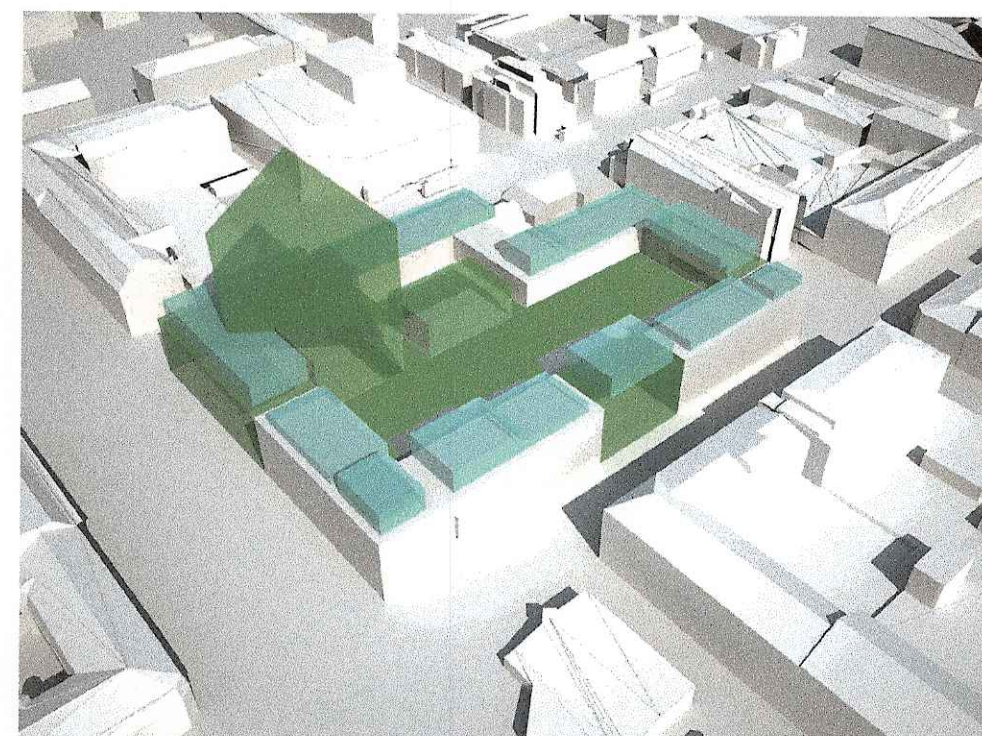


Översiktskarta



Exempel på nya byggnader  
Illustration: White



Kungsgatan mot öster, från Rådhusorget



Rådhusplanaden mot Rådhuset  
Illustration: White



Rådhusplanaden mot norr, från Rådhusorget



Forsete mot Rådhusorget  
Illustration: White



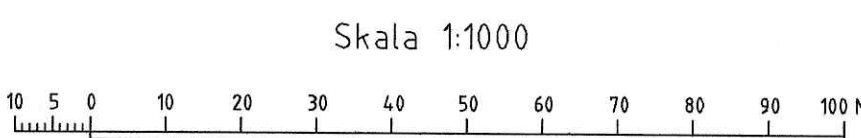
Tornbergska huset. Korsningen Rådhusplanaden-Skolgatan



Korsningen Skolgatan-Rådhusplanaden  
Illustration: White



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN  
Toppått 2010-09-24  
Reviderad  
*Anna Helander*  
Måttav: AKR  
Kartkonstruktion: AKP  
Kartstämning enligt SMK  
- Utsnittsbildning: Viktigt tekniskt information har utelämnats  
- Lägeangivelse: Objektet är digitaliserat (2D/ortofotograf)  
- Aktuelltillstånd: Viktig information om tillstånd är konstituerat och aktuellt vid utgåvans utgivningsdatum.  
Koordinatssystem i plan och höjd: Sverref 99 30 15 resp BH 2000  
Höjdnivå: Nivåkurver med 1 meters stegintervall  
Utsnitt: Digital avbildning  
Fotografiering år: 2000 på max 1000 meters höjd  
Underliggande bildning är reviderad ej på grundskala  
Planlinjer och placeringssymboler reviderade ej på grundskala  
Guldteckel är utvalda symboler för spetsning  
Upphovsätt: Umeå kommun



ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
  - plankarta med bestämmelser
  - planbeskrivning
  - skuggstudier
  - genomförandebeskrivning
  - miljökonsekvensbeskrivning
  - kulturmiljöstudie
  - gestaltungsprogram
  - planprogram
  - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2011-06-20  
Laga kraft 2011-09-17  
Vidimeras

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

- BKH Bostäder, kontor, (hotell) handel
- KH Kontor, (hotell), handel
- KH(B) Kontor och handel, fria för bostäder på terrassbjälklag

UTNYTTJANDEGRAD

- e 000 Största bruttoarea ovan mark
- Högsta exploateringsgrad i bruttoarea för kvarter är 60.000 m<sup>2</sup>
- Kontor får maximalt utgöra 25.000 m<sup>2</sup> varav hotell får maximalt utgöra 9.000 m<sup>2</sup>
- Handel får maximalt utgöra 20.000 m<sup>2</sup> varav källarplan får maximalt utgöra 3.000 m<sup>2</sup>

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas över med planerat bjälklag
- Bjälklag får bebyggas med trapphus till max 20 % av ytan

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får ej anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter ovan nollplanet
- I Högsta antal våningar
- V1 Vind får inredas
- V2 Vind får inte inredas
- f1 Takfot får maximalt sticka ut 0,2 m från fasad mot gatuliv
- f2 Fasad bottenvåning mot gata skall vara av högblank metall och följa karaktärsdraget för nuvarande byggnad, med öppenhet, glasade ytor och entréer mot gatan.
- f3 Byggnaden dras tillbaka minst 2,0 m från gatuliv ovan nivå +15,2 och utformas varsamt med hänsyn till riktintresset Rådhusplanaden. Fasader ska utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag. Räckle får utföras indraget 0,2 m från befintligt fasadliv, med höjd enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Det skall ha ett lätt och transparent uttryck.
- f4 Maximalt 50 % av arean får byggas inom 2 m från gatuliv och ovan nivå +15,2 får byggas till en byggnadshöjd av 22,8 m. Fasader skall utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag. Räckle får utföras indraget 0,2 m från befintligt fasadliv, med höjd enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Det skall ha ett lätt och transparent uttryck.
- f5 Maximalt 60 % av arean får bebyggas.
- f6 Högdelen ska utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag ovan byggnadshöjd 15,2 m.

- Största takvinkel är 15 grader
- Takkuvar ska utformas och placeras så att de harmonierar med byggnadernas arkitektur. Övriga tekniska installationer placeras under byggnadernas tak.
- Burspråk mot gata får inte kraga ut mer än 0,9 m och inte placeras lägre än 3,5 m över mark
- Lanterner på takterass får maximalt utföra 3 % av ytan. De får ej placeras så att gårdssammanhanget bryts.
- All reklam och skyltning skall samordnas i ett skyltprogram.
- Byggnadshöjden efter Rådhusplanaden ska vara obruten i syfte att takfoten ska uppfattas enhetlig mot Rådhusplanaden.

BYGGNADSTEKNIK

- Anpassad ventilation och åtgärder för att säkerställa ren tilluft ska tillämpas. Friskluftsintag ska placeras vid den huvudsakliga taknivån.
- Mindre transformatorstationer får placeras på källar- och bottenplan där så provas lämpligt.
- Takterass skall utformas så att den blir en god gårdsmiljö för bostäder.
- Utformning och gestaltning skall följa intentionerna i planbeskrivning.
- Skärmtak får inte uppföras mot Rådhusplanaden

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

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

STÖRNINGSSKYDD

- Bostäder skall med avseende på buller byggas med tyst sida mot Vasaptan (Skolgatan), Rådhusplanaden samt Kungsgatan enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd.
- Inga bostäder får lokaliseras enkelsidigt mot gaturummen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft
- Tomtindelning för kvarteret Forsete upphör i sin helhet
- Tyst sida kan tillämpas för bostäder

Detaljplan för kvarteret FORSETE  
inom CENTRALA STAN i UMEÅ KOMMUN,  
Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering mars 2011  
Reviderad maj 2011  
Tomas Strömberg  
Planchef  
Lars Wendel  
Planarkitekt

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det avgränsade området på nedanstående karta. Underliggande detaljplan, 2480K-P11/37 gäller jämsides.

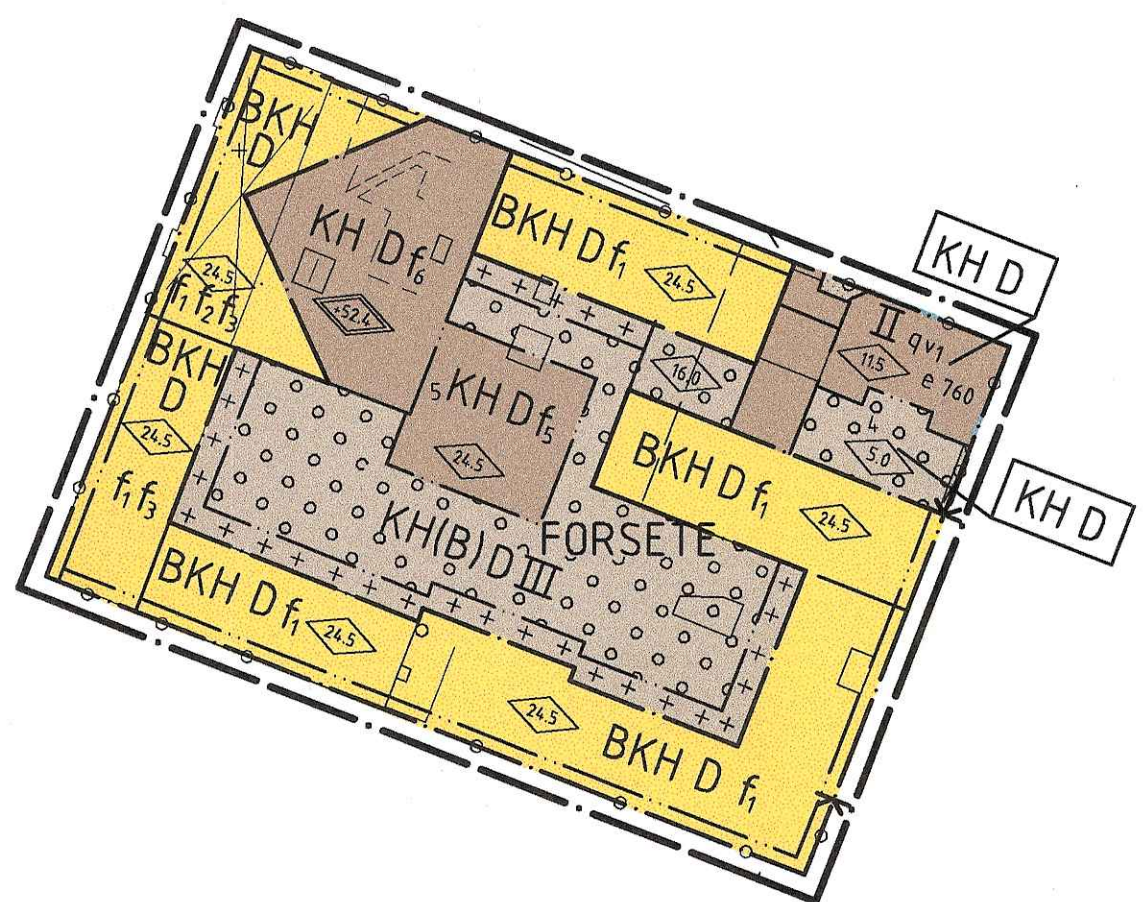
- Gräns för område där ny planbestämelse gäller

Ändrad bestämmelse

- BKH Bostäder, kontor inklusive gymnasial och eftergymnasial utbildning (hotell), handel

Ny bestämmelse

- D Vård, inklusive förskoleverksamhet med maximal area 1000 m<sup>2</sup> BTA



ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2013-02-20  
Laga kraft 2013-03-22  
Vidimeras *Inger Södermark*

Ändring genom tillägg till planbestämmelser  
avseende detaljplan för kvarteret  
FORSETE  
inom CENTRALA STAN i UMEÅ KOMMUN,  
Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering december 2012  
Tomas Strömberg  
Planchef  
Lars Wendel  
Planarkitekt



## Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 11-50  
 Datum: 2013-04-02  
 Handläggare: Lars Wendel

### Ändring genom tillägg till planbestämmelser avseende detaljplan för fastigheten FORSETE 4 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-02-20, § 24.  
 Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-03-22.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

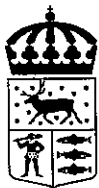
postat 2/4 2013 / 186  
 mail  
 - " -  
 - " -  
 - " -

Umeå kommun, Detaljplanering 2013-04-02

*Inger Södermark*

Inger Södermark  
 Plantekniker

2480K-P13/11



Länsstyrelsen  
Västerbotten

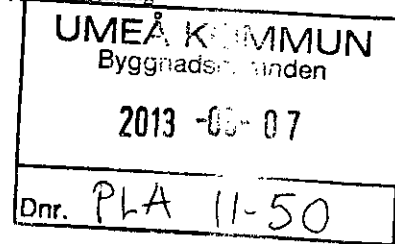
## Beslut

Datum  
2013-03-04

Ärendebeteckning  
404-1974-2013

1(1)

Arkivbeteckning



Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

### Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten FORSETE 4 inom Centrala stan i Umeå kommun.

-32

#### Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

#### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2013-02-20 § 24 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

#### Övrigt

Länsstyrelsen noterar att lämnade synpunkter under samrådet angående formalia, inte har föranlett någon ändring.

Susanne Fahlgren  
Enhetschef

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

**BN § 24****FORSETE 4**

Diariernr: PLA 11-50

**Detaljplan för fastigheten Forsete 4****Beslut****Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheten Forsete 4.****Reservationer**

Åsa Ögren (S), Ulrik Berg (M), Lennart Sandström (FP) och Peter Eriksson (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Åsa Ögren (S):

Beteckningen BKH i planbestämmelsen är samma som tidigare, beteckningen D = Vård och beteckningen S = Friytor är dimensionerande för antalet kvm för- och grundskoleverksamhet.

Ulrik Berg (M):

Beteckningen S i planbestämmelsen = Friytan skall vara dimensionerande så att antalet kvm anpassas till för- och grundskoleverksamhet i samråd med Bygglov, Miljö- och Hälsoskydd och för- och grundskolenämnden utifrån deras bedömning att utemiljön anpassas till gällande verksamheten.

Ulrik Berg biträder Ögrens förslag beträffande beteckningen BKH och D i planbestämmelsen.

Lennart Sandström (FP) och Peter Eriksson (MP) biträder Ögrens förslag beträffande beteckningen BKH och D i planbestämmelsen samt Bergs förslag beträffande beteckningen S. Åsa Ögren (S) biträder Bergs förslag beträffande beteckningen S.

Örjan Mikaelsson (V):

Anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsen, dvs. endast förskola, gymnasial och eftergymnasial utbildning.

Eric Bergner (C) biträder Mikaelssons förslag.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen för fastigheten Forsete 4 enligt tjänsteskrivelsen.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för Mikaelssons förslag att anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsen.
- Nej-röst för Bergs/Ögrens förslag att beteckningen BKH i planbestämmelsen är samma som tidigare, beteckningen D = Vård och beteckningen S = Friytan skall vara dimensionerande så att antalet kvm anpassas till för- och grundskoleverksamhet i samråd med Bygglov, Miljö- och Hälsoskydd och för- och grundskolenämnden utifrån deras bedömning att utemiljön anpassas till gällande verksamheten

### Omröstningsresultat

Med 6 ja-röster för Mikaelssons förslag mot 5 nej-röster för Bergs/Ögrens förslag beslutar byggnadsnämnden att anta detaljplanen för fastigheten Forsete 4 enligt tjänsteskrivelsen.

Följande röstar ja:

Mona Westman (S), Kurt Bergström (S), Emma Nilsson (S), Örjan Mikaelsson (V), Eric Bergner (C) och Kenneth Edlund (KD).

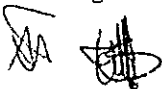
Följande röstar nej:

Åsa Ögren (S), Ingemar Jangvad (S), Ulrik Berg (M), Lennart Sandström (FP) och Peter Eriksson (MP).

### Ärendebeskrivning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom kvarteret skapa planmässiga förutsättningar för användning av kvartersmarken, så att utöver bostäder, kontor (hotell), handel vilket gällande detaljplan anger, även medge att skollokaler samt vård tillåts på samtliga våningsplan ovan plan 2 i hela kvarteret.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i december 2012.



### Samråd/Utställning

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 Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inga ytterligare åtgärder bedöms behöva göras i planhandlingarna.

### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter från sakägare. *✓*

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-01-31

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2012
- Planbeskrivning daterad december 2012

### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg

Lars Wendel

### Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

### Protokoll med handlingar sänds till

- Sökanden *postat 27/2 2013 /180*
- Länsstyrelsen *71 - + 02*
- ✓ • Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



## Sammanträdesprotokoll

2013-02-20

### Byggnadsnämnden

**Tid:** Onsdagen den 20 februari 2013 kl. 10:00-16:00  
Ajournering kl. 12.15–13.15 och 14.50–15.00

**Plats:** Byggnadsnämndens sammanträdesrum

**Beslutande:** Åsa Ögren (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Lennart Sandström (FP)  
Eric Bergner (C)  
Rabih Ballout (KD) §§ 18-20  
Kenneth Edlund (KD) t.jg. ersättare för Rabih Ballout (KD)  
§§ 21-44  
Kurt Bergström (S) t.jg. ersättare för Patrick Nygren (S)  
Emma Nilsson (S) t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S)  
Peter Eriksson (MP) t.jg. ersättare för Alireza Mosahafi (MP)

**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:** ..... §§ 18-44  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:** .....  
Åsa Ögren

**Justerare:** .....  
Ulrik Berg

### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2013-02-20  
Anslaget har satts upp: 2013-02-27  
Anslaget tas ner: 2013-03-21  
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift: .....  
Hannele Häkkinen

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2013-02-20

---

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Bernt Lundström (S)  
Ola Borgström (S)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Igor Jonsson (M)  
Margereta Ekesryd (FP)  
Lennart Persson (C)  
Kenneth Edlund (KD)

### Tjänstemän

Angéla Ekman-Nätt, processledare Trästad 2012, § 19  
Margeretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 20  
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 20  
Majlis Jakobsson, personalchef, § 20  
Britta Nördbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 20  
Marie Häggström, lantmäterichef, § 20  
Tomas Strömberg, planchef, §§ 20, 22, 26-31  
Jonas Andersson, verksamhetschef, §§ 20, 43  
Olle Forsgren stadsarkitekt, § 21  
Lars Wendel planarkitekt, §§ 23-25  
Maria Blomqvist stadsarkitekt bygglov, §§ 32-41  
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist, § 44  
Maria Hedin, kommunikatör  
Antonia Hennström, koordinator  
Emma Lundström, handläggare  
Anna Åslin, planarkitekt  
Torbjörn Forsgren, kompetensledare  
Helen Nilsson, ingenjör  
Hannele Häkkinen, sekreterare, § 42

---

Justeringsmännens sign:

Utdraget bestyrks:



## Tjänsteskrivelse

2013-01-31

Byggnadsnämnden

### FORSETE 4

Diarienum: PLA 11-50

### **Detaljplan för fastigheten FORSETE 4 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

### **Byggnadsnämnden föreslås besluta**

att anta detaljplanen

#### **Beskrivning av ärendet**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom kvarteret skapa planmässiga förutsättningar för användning av kvartersmarken, så att utöver bostäder, kontor (hotell), handel vilket gällande detaljplan anger, även medge att skollokaler samt vård tillåts på samtliga våningsplan ovan plan 2 i hela kvarteret.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i december 2012

#### **Samråd/Utställning**

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 Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inga ytterligare åtgärder bedöms behöva göras i planhandlingarna

#### **Kvarstående synpunkter**

Inga kvarstående synpunkter från sakägare

#### **Antagandehandlingarna är**

Utlåtande daterad februari 2013

Plankarta med planbestämmelser daterad december 2012

Planbeskrivning daterad december 2012

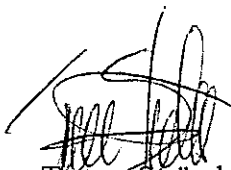
---

## Tjänsteskrivelse

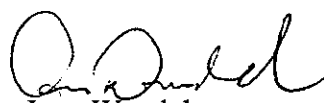
Dnr: PLA 11-50

**Protokoll med handlingar sänds till:**

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg  
Planchef



Lars Wendel  
Planarkitekt



## Utlåtande Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-50

Datum: 2013-01-31

Handläggare: Lars Wendel

### Detaljplan för fastigheten FORSETE 4 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för kvarteret Forsete har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2012. Syftet med planen är att inom kvarteret skapa planmässiga förutsättningar för användning av kvartersmarken, så att utöver bostäder, kontor (hotell), handel vilket gällande detaljplan anger, även medge att skollokaler samt vård tillåts på samtliga våningsplan ovan plan 2 i hela kvarteret.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-12-20 – 2013-01-17. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

##### Allmänt

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom kvarteret skapa planmässiga förutsättningar för användning av kvartersmarken så att utöver bostäder, kontor (hotell), handel vilket gällande detaljplan anger, även, medge att skollokaler samt vård tillåts på samtliga våningsplan ovan plan 2 i hela kvarteret.

Ärendet avses handläggas med enkelt planförfarande.

##### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

##### Övriga synpunkter

Enligt planförslaget medges inga skol- och vårdlokaler i plan 1 och 2 vilket bör säkerställas med en planbestämmelse.

Planbestämmelse för förskola rekommenderas att inte inrymmas under planbestämmelsen *vård*. Se sidan 89 i Boverket "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser" eller Boverket.se /PBL-kunskapsbanken. Föreslagna skolverksamheten inryms inte bestämmelsen BKH.

##### Kommentar

Inga åtgärder.

## FÖR- OCH GRUNDSKOLENÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

För- och grundskolenämnden har beslutat att godkänna tillägget till planbestämmelser för kvarteret Forsete. De skriver "Som sakkunnig nämnd yttrar vi oss över tillägg till planförslag för kvarteret Forsete. Som alternativ till förskola eller gymnasieskola bör grundskoleverksamhet i kvarteret Forsete kunna medges, detta under förutsättning att utemiljön kan anpassas för grundskoleelever."

I yttrandet skriver nämnden också att antalet förskolebarn har sedan 2003 ökat med ca 200 i Umeå kommun. Detta faktum, tillsammans med beslutet om att minska gruppstorlekarna inom förskolan, har inneburit ett behov av många nya förskoleavdelningar. De prognoser som föreligger t.o.m. 2020 visar på ca 130 fler barn 1-5 år inom centrala delarna av Umeå vilket motsvarar ca 8-9 avdelningar. Dessutom behövs ökad kapacitet för att minska gruppstorlekarna i befintliga förskolor.

Man skriver vidare att som alternativ till förskola bör grundskoleverksamhet i kvarteret Forsete kunna medges, detta under förutsättning att utemiljön kan anpassas för grundskoleelever. Inom för- och grundskolekontorets planering finns dock inget synligt behov av fler elevplatser inom Umeås centrala delar de närmaste tio åren.

### Kommentar

Föreslagen bestämmelse i detaljplanen avser inte skolverksamhet i bemärkelse planbestämmelsen C- Skola. Detaljplanering överlämnar till Byggnadsnämnden att besluta om att en sådan ändring bör utföras.

## MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd accepterar förslaget att möjliggöra för gymnasieskola, vård och förskola inom fastigheten.

För eventuell förskola förutsätter vi att tillräcklig och lämplig friyta även i praktiken avsätts som skolgård inom fastigheten.

### Kommentar

Yttrandet föranleder inga åtgärder. Se även kommentar till yttrande från För och Grundskolenämnden.

## GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

### Trafik

Att placera annan utbildning än Gymnasium i kvarteret anser vi inte lämpligt. Särskilt yngre barn går inte att lösa vad gäller skjutsande föräldrar, detta oavsett om Vasagatan framöver blir gågata eller inte.

### Kommentar

Yttrandet föranleder inga åtgärder.

## UMEÅ ENERGI

Ingen erinran.

## UMEVA

### Vatten och avlopp

Verksamheter som kan förväntas släppa ut mer än 50 mg/l fett ska installera fettavskiljare och om nödvändigt ingå i ett system för fettåtervinning. Detta kan bli aktuellt för planerade vård och skolverksamheter.

Krävs tryckstegring av vattnet för kvarterets högdal är det fastighetsägaren som ansvarar för installation och drift. Förbindelsepunkterna för nyttigheterna vatten, spillvatten och dagvatten är befintliga och ligger 0,5 m utanför fastighetsgräns i markplan. Tillämpas 3D fastighetsbildning ska gemensamhetsanläggningar eller motsvarande bildas för va-anläggningar, inom fastigheter i kvarteret, som är gemensamma.

### Avfall och återvinning

Förtätning kräver god planering för att inrymma återvinning och avfallshantering som uppfyller modern standard. Anvisningar finns i NOA 11.

### Kommentar

Yttrandet föranleder inga åtgärder.

## BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Brandförsvaret har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Under projekteringsfasen kommer dock frågor som åtkomlighet för brandförsvaret och tillgången särskilt att behöva beaktas.

### Kommentar

Yttrandet föranleder inga åtgärder.

## SCANOVA

Ingen erinran.

## SAMMANFATTNING

Detaljplanering föreslår att byggnadsnämnden anta detaljplanen.

Detaljplan, Umeå kommun februari 2013



Lars Wendel  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## Planbeskrivning

### Antagandehandling

Diarienummer: PLA 11-50

## Ändring genom tillägg till planbestämmelser avseende detaljplan för kvarteret FORSETE inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

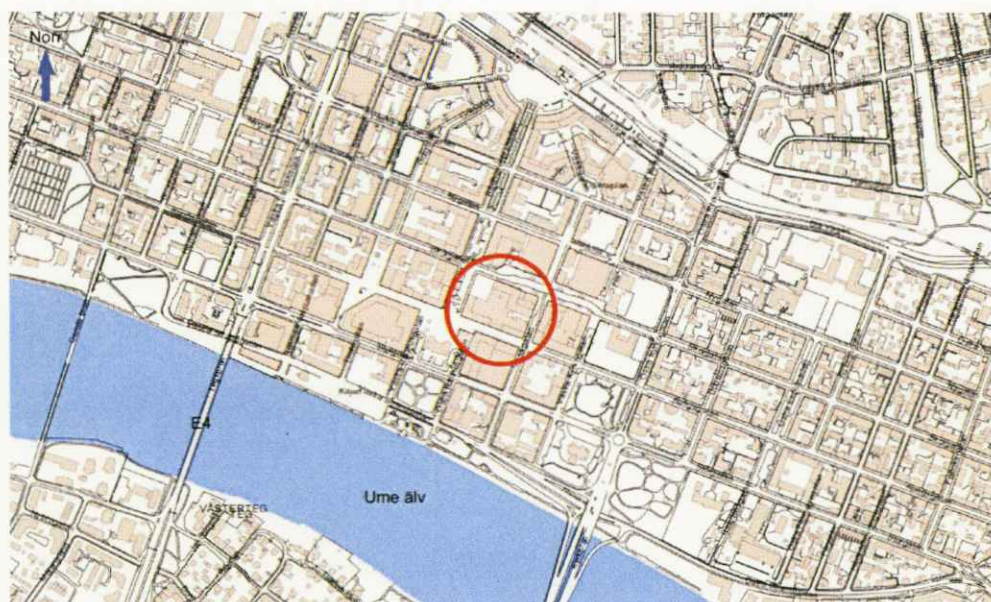
- Tillägg till planbestämmelserna och plankartan
- Tillägg till planbeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom kvarteret skapa planmässiga förutsättningar för användning av kvarteretsmarken, så att utöver bostäder, kontor (hotell), handel vilket gällande detaljplan anger, även medge att skollokaler samt vård tillåts på samtliga våningsplan ovan plan 2 i hela kvarteret.

### PLANDATA

Planområdet omfattar hela kvarteret Forsete. Kvarteret ligger mellan Kungsgatan och Skolgatan samt Rådhusplanaden och Vasagatan. Kvarteret är ca 10 000 m<sup>2</sup> stort och är privatägt av en ägare.



Orienteringskarta

## BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *enkelt planförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna, antagen 2011-08-28 samt vidare detaljplan för fastigheten Forsete 4 inom Umeå kommun, laga kraft 2011-09-17.

## Riksintresse och kulturmiljövård

Kvarteret Forsete ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap 6 §. Länsstyrelsen i Västerbotten har i april 2010 beslutat om en ny riksintressebeskrivning, där riksintresseområdets värdekärnor redovisas och beskrivs. Där anges följande sammanfattande karaktäristik av riksintresset: "Den välbevarade äldre bebyggelsen i representativt urval, som uttryck för tidsideal, levnadsvillkor, ekonomiska förhållanden, lagbestämmelser och andra faktorer under olika skeden i stadens historia." En sådan värdekärna är Rådhusplanen, som avgränsar kvarteret Forsete västerut. I anslutning till kvarteret ligger ytterligare en värdekärna, trähusbebyggelsen i kvarteret Höder efter Kungsgatan.

Tillägget bedöms inte påverka riksintressena.

## PLANFÖRSLAGET

Bakgrunden till förslaget är inriktningen i den nya fördjupade översiktsplanen för Umeås centrala stadsdelar, där är en förtätad blandstad eftersträvas med möjlighet att på sikt fördubbla antalet boende i de centrala stadsdelarna. Tillgång till närbelägna skolor och förskolor lyfts också fram som ett stort behov.

I den fördjupade översiktsplanen anges som riktlinjer, att skolor och förskolor ska planeras och placeras utifrån barn och ungdomars behov av en trygg, utvecklande och hälsosam miljö för såväl inomhus- som utomhusaktiviteter.

Kontoret bedömer användning som vård samt skollokaler för vuxna elever som rimlig i föreslaget läge. Förskoleverksamhet i mindre omfattning bedöms också möjlig. Användning av kvartersmark som bostäder inom kvarteret i omfattning enligt gällande detaljplan, skall inte minskas.

## Bebyggelseområden - Friytor

### Bostäder

För friytor för bostäder inom centrumfyrkanten gäller enligt den fördjupade översiktsplanen:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friytor ska särskilt beaktas.
- I centrumfyrkanten bör friytan vara minst en sjättedel av bostadernas totala yta (m<sup>2</sup>BTA) om inte ytan kompenseras med andra åtgärder.



*Forsete 4 och 5*

*Illustration: White*

Gällande detaljplan möjliggör cirka 5000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. För dessa skulle det behövas en friyta på minst cirka 830 m<sup>2</sup>. Tillgänglig total friyta på den uppbyggda gården är knappt 2 600 m<sup>2</sup>, således finns minst drygt 1 700 m<sup>2</sup> att tillgå för andra verksamheter som exempelvis skola.

### Skolor och förskolor

För skolor och förskolor återfinns riktlinjer i Fördjupningen för Centrala stadsdelarna (FFC).

- Skolor och förskolor ska placeras och planeras utifrån barn och ungdomars behov av en trygg, utvecklande och hälsosam miljö för såväl inomhus- som utomhusaktiviteter.
- Nuvarande kapacitet och kommande behov av för- och grundskolelokaler och behovet av friytor med närhet till dessa ska utredas. I en sådan utredning bör även strävan att minimera trafikarbetet samt barns rörelsefrihet i stadsmiljön ingå.

Denna utredning har ännu inte tagits fram.

I den fysiska planeringen finns ett stort ansvar att lägga på t.ex. i vilka miljöer förskolor, skolor, lekplatser och liknande placeras. Detta framkommer i såväl PBL (första och andra kapitlet) och miljöbalken. De faktorer som går att påverka, främst gårdarnas placering i förhållande till trafikerade vägar och vägtrafikens intensitet, ska vara vägledande.

Hur fritt barn kan röra sig beror framförallt på om det finns ett säkert nät av gång- och cykelvägar som leder till viktiga platser för barnen såsom skola, idrottsanläggningar, centrala affärsgator och torg. Barns resvanor har en betydande påverkan på bland annat hälsa, tillgänglighet och sociala faktorer. Vi ska skapa miljöer som inbjuder till rörelse i vardagslivet och som bidrar till bättre hälsa. Det handlar t.ex. om att kunna gå, cykla eller åka kollektivt till skolan istället för att bli skjutsad med bil. Grunden för barns framtida levnadsvanor läggs tidigt och av den anledningen är det viktigt att ge barnen de bästa förutsättningarna till hållbara livsmönster. Barn behöver bra utemiljöer som inbjuder till lek, både vild som lugn.

De behöver också utrymme att upptäcka världen på egen hand eller i grupp med andra barn. Det är viktigt att stadsmiljön inte begränsar friheten till spontanlek. En större stadsdelspark kan t.ex. ge utrymme för mer ytkrävande lekar och längre utflykter.

Sammantaget bör:

- Skolor och förskolor placeras och planeras utifrån barn och ungdomars behov av en trygg, utvecklande och hälsosam miljö för såväl inomhus- som utomhusaktiviteter.
- Nuvarande kapacitet och kommande behov av för- och grundskolelokaler och behovet av friytor med närhet till dessa utredas. I en sådan utredning bör även strävan att minimera trafikarbetet samt barns rörelsefrihet i stadsmiljön ingå.

Kontoret bedömer dock att det är möjligt ordna en bra ute- och lekmiljö för en förskola på den gård som bildas på taket till fastigheterna. Samtidigt får den inte påtagligt störa de närliggande bostäderna kring gården. För att minimera störningarna och samtidigt ge en tillräckligt stor utemiljö för varje barn, begränsas storleken på förskolan till maximal area 1 000 m<sup>2</sup> BTA. Förskolan förselas möjliggöras genom att under Tillkommande bestämmelser ange att den ingår under planbe-teckningen vård **[D; Vård, inklusive förskoleverksamhet med maximal area 1 000 m<sup>2</sup> BTA]**.

Däremot bedömer kontoret att det inte är möjligt att klara det behov på utemiljö som en grundskola ställer eftersom arean blir för liten, då inte minst till exempelvis bollplaner behöver stort utrymme och dessutom behöver instänglas.

Utbildning för äldre elever kräver inte särskilda friytor och föreslås därför möjliggöras genom under rubriken "Tillkommande bestämmelser" ange att gymnasial utbildning ingår i kontor **[BKH; Bostäder, kontor inklusive gymnasial och eftergymnasial utbildning, (hotell), handel]**.

**Vård**

Vård förselas möjliggöras genom att under Tillkommande bestämmelser ange vård [D Vård, inklusive förskoleverksamhet med maximal area 1 000 m<sup>2</sup> BTA].

**Gator och trafik****Parkering, varumottagning, utfarter**

Med ett framtida större antal bostäder i centrum blir området lätt tillgängligt för gång- och cykeltrafik. Samtidigt ligger planområdet intill Vasaplan, stadens centrum för kollektivtrafik med bussar. Planområdet behöver därför inte angöras med bil. Särskild bilangöring för att lämna och hämta barn kan inte dessutom utföras inom denna del av staden, eftersom i dag är endast Vasagatan tillgänglig för privatbilister och denna går inte att lösa vad gäller skjutsande föräldrar, detta oavsett om Vasagatan framöver blir gågata eller inte.

För varutransporter till skolverksamheterna nyttjas samma inlastningsplatser som anges i den gällande planen.

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Syftet med ändringen av planen är att medge skol- och vårdverksamhet inom kvarteret Forsete vilket omfattas av fastigheterna Forsete 4 och Forsete 5. Det finns en genomförandetid som löper på den underliggande planen. Denna tid ska även gälla för de frågor som planändringen avser.

I övrigt uppkommer inga övriga genomförandefrågor till följd av tillägg till redan fastslagna planbestämmelser.

**TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSERNA**

Följande gäller inom det avgränsade området på nedanstående karta.  
Underliggande detaljplan, 2480K-P11/37 gäller jämsides.

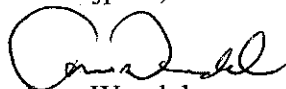


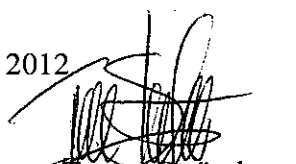
Gräns för område där ny planbestämmelse gäller

**Tillkommande bestämmelser:**

- |     |  |
|-----|--|
| BKH | Bostäder, kontor inklusive gymnasial och eftergymnasial utbildning, (hotell), handel |
| D   | Vård, inklusive förskoleverksamhet med maximal area 1 000 m <sup>2</sup> BTA         |

Detaljplan, Umeå kommun december 2012

  
Lars Wendel  
Planarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Planchef