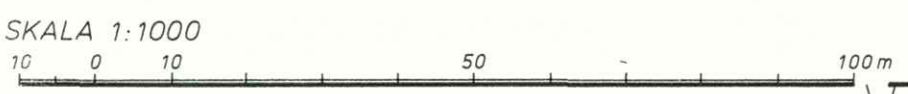


GRUNKARTA  
Upprättad 1987-07-08  
*Planin i detalj*  
Reviderad 1988-03-08  
*Bengt Franzen*

Grundkartan är framställd i mätclass II.  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH00.  
Kartecken enligt Umeå system 1963.  
Framställd från primärkarta som är flygfoto-  
graferad 1963 från 800 meters höjd.  
Underjordiska ledningar redovisas ej.  
Planredovisningen omfattar områdesgränser i  
byggnadskvarter. /mj  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.  
Lantmäteriverket 1987-06-25.



**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- · — · — · DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- · — · — · ANVÄNDNINGSGRÄNS
- · — · — · EGENSKAPSGRÄNS

**1. MARKENS ANVÄNDNING**

KVARTERSMARK  
**B** BOSTÄDER

**2. UTNYTTJANDEGRAD**

e 0000 STÖRSTA VÄNINGSYTA I M<sup>2</sup>

**3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- · · · · MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- + + + + + MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE
- u MARKEN SKALL VARA TILGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

**4. MARKENS ANORDNANDE**

**MARK OCH VEGETATION**

ii PLANTERINGSYTA, BUSKAR OCH TRÄD

**UTFART, STÄNGSEL**

⊙ · · · ⊙ UTFART FÅR INTE ANORDNAS

**5. UTFORMNING**

- HÖGSTA TAKLUTNING 21°
- TILLÅTEN BYGGNADSHÖJD FÖR UTHUS OCH GARAGE ÄR 3,0 METER
- ⊙ HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER ÖVER NOLLPLANET
- II, III HÖGSTA ANTAL VÄNINGAR

**6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

GENOMFÖRANDETID  
GENOMFÖRANDETIDEN UPPHÖR 1993-12-31.

**UPPLYSNINGAR**

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA  
- PLANBESKRIVNING  
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**GRUNKARTANS BETECKNINGAR**

- — — — — FASTIGHETSGRÄNS
- (22), 6:16 FASTIGHETSBETECKNING
- ⊠ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE FÖRRÅD
- — — — — STAKET
- — — — — NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- ⊕ PUNKT I RUTNÄT
- - - - - VÄG

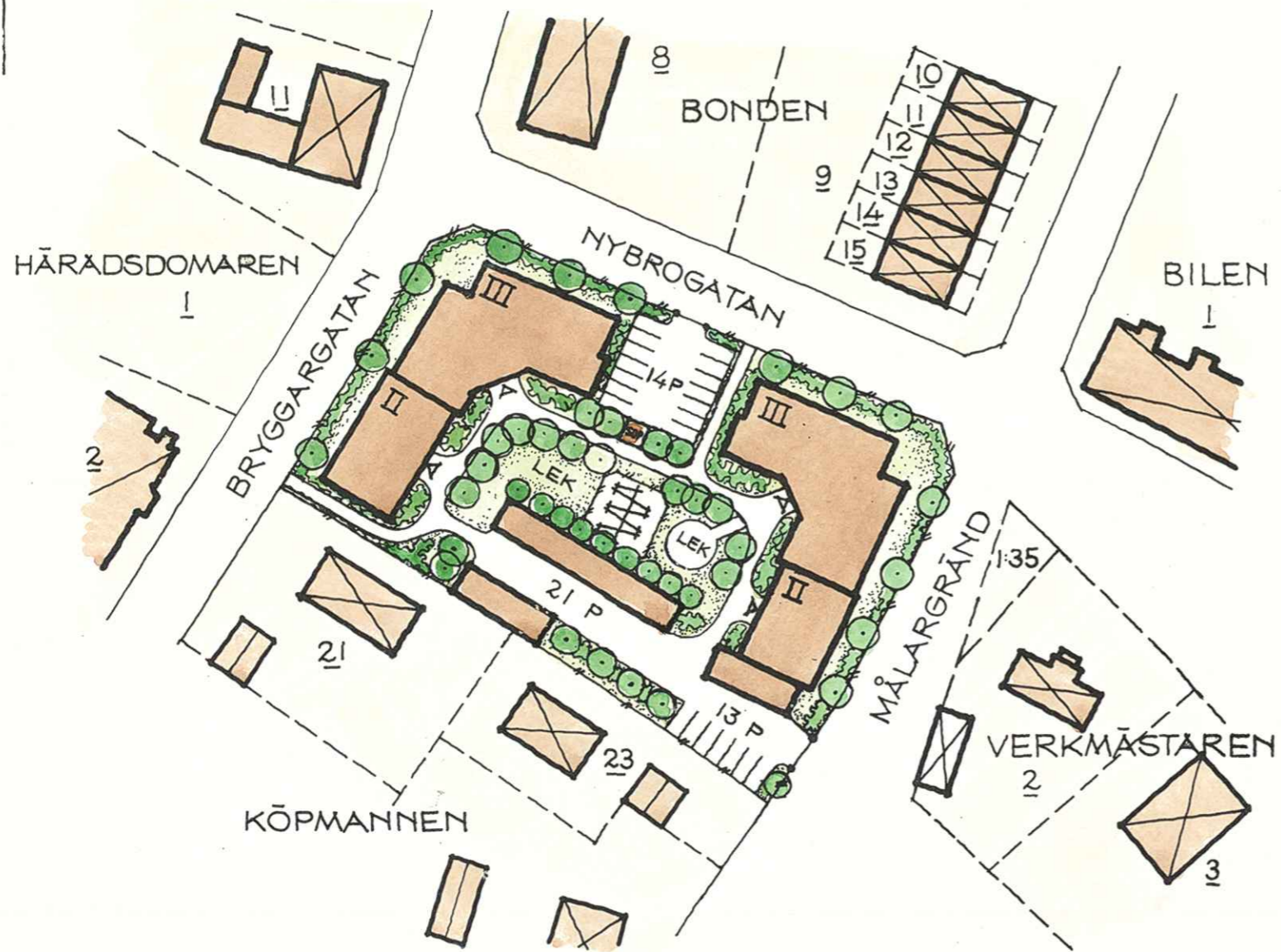
**DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET**

**KÖPMANNEN** INOM TEG I UMEÅ KOMMUN  
VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ MARS 1988

*Gunnar Färjare* / *Gökan Ebyberg*  
GUNNAR FÄRJARE / GÖKAN EBYBERG  
STADSPLANEARKITEKT / ARKITEKT  
RITAD AV ML

ANTAGEN AV BN 1988-05-09  
LAGA KRAFT 1988-09-22  
VIDIMERAS J.L.



## ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

# KÖPMANNEN

INOM TEG I UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ MARS 1988

*Gunnar Färjare*  
GUNNAR FÄRJARE  
STADSPANEARKITEKT

*Göran Stiberg*  
GÖRAN STIBERG  
ARKITEKT

SKALA 1 1000

10 0

50

100 M

27

**LÄNSSTYRELSEN**

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

LAGAKRAFTBEVIS

1988-10-19

11.103-1261-88

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

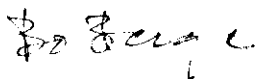
UMEÅ KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	
88 -10- 2 0	
Dnr	

Byggnadsnämnden har den 9 maj 1988 antagit förslag till detaljplan för del av kvarteret Köpmannen i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i mars 1988.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 11 augusti 1988 beslutat att inte göra någon ändring av det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen avslår överklagandet enligt beslut den 22 september 1988.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft den 22 september 1988.



Bo Berge  
bitr länsarkitekt



Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort  
LE  
PE  
handlingarna

A:nb. 149/88

1988-09-22

P1 1721/88

Folke Nordh  
Bryggargatan 9  
902 52 UMEÅ

UMEÅ KOMMUN BYGGNADSNÄMND	
88 -10- 12	
Dnr	
1442/88	

Kopia till planråd

Överklagande i fråga om detaljplan för del av kvarteret Köpmannen i Umeå kommun

Länsstyrelsen i Västerbottens län meddelade den 11 augusti 1988 beslut i fråga om detaljplan för del av kvarteret Köpmannen i Umeå kommun, se bilagan.  
./.

Folke Nordh har överklagat beslutet.

Regeringen, som delar länsstyrelsens bedömning, avslår överklagandet.

På regeringens vägnar

Hans Gustafsson

*Paula Nilsson-Nobis*  
Paula Nilsson-Nobis

Kopians överensstämmelse  
med originalet bestyrkes.

*Erik Petter*

Kopia till

plan- och bostadsverket  
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)(11.104-1292-88)  
✓ byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten

**LÄNSSTYRELSEN**

Västerbottens län

Planenheten  
Byrådirektör G Forsberg  
tel 090 - 10 73 85

BESLUT

1(2)

1988-08-11

11.104-1292-88

rek + mb

Folke Nordh  
Bryggargatan 9  
902 52 UMEÅ

Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 9 maj 1988 att anta detaljplan för del av kvarteret Köpmannen, Umeå kommun  
(1 bilaga)

**Beslut**

Länsstyrelsen gör ingen ändring i det överklagade beslutet.

**Redogörelse för ärendet**

Ni har bl a anfört följande:

1. Bryggargatan, Nybrogatan och Målargränd, med 8-10 m bredd och avsaknad av trottoarer är otillräckliga för att klara den påfrestning ur trafiksynpunkt, som förtätningen av bebyggelsen innebär. Detaljplanen är en klar överexploatering av tomten och exploateringstalet bör minskas till 0,6.
2. Förläggningen av parkeringsplatser i markplanet tillsammans med barnens lekplatser med avgaser från 48 bilar är inte godtagbar ur modern miljösynpunkt. De har dessutom förlagts i omedelbar närhet av sovrum (4,5 m) i villorna, vilket inte kan godtas ur ljud-, ljus- (strålkastarna från bilarna lyser upp våra hus under den mörka årstiden) och bilavgassynpunkt.
3. Detaljplanen bör omarbetas med minskning av exploateringstalet till 0,6, husen flyttas ut i gatulivet och gården lämnas fri från bilar.
4. I varje fall bör bilplatserna längs området södra gräns, 4,5 m från villornas sovrum, flyttas från denna del av tomten.

**Motivering**

I den stadsdelsbeskrivning om Teg, som redovisats i en slutrapport från april 1987, har kommunalnämnden gjort den bedömningen att bl a kvarteret Köpmannen med sitt centrala läge är lämpat för förtätning med bostäder. Länsstyrelsen delar denna uppfattning även om vi tidigare ej beretts tillfälle att ta del av stadsdelsbeskrivningen om Teg.

Kvarteret Köpmannen är i gällande plan utlagt för bostadsändamål i flerbostadshus. I stadsplanen från 1964 gavs bostadsbebyggelsen

en höjd av två våningar. Gatorna är utlagda till en bredd av 12 m vilket medger byggande av trottoarer. I södra delen av kvarteret Köpmannen har byggnadsrätten i en stadsplaneändring från 1986 ökats till tre våningar och exploateringsstalet från 0,42 till 0,62. En motsvarande ökning (till exploateringsgraden 0,71) skedde samtidigt för södra delen av angränsande kvarteret Häradsdomaren. Den nu antagna planen har en exploateringsgrad av ca 0,7. Området som sådant tål denna byggnadsrätt, som medger ett angeläget befolkningstillskott i centrala Teg.

När det gäller utformningen av bebyggelsen och anordnandet av parkeringsplatser m m inom tomten har planförslaget justerats i förhållande till ursprungsförslaget. Bl a kommer inga öppna markparkeringar att finnas i anslutning till Er tomt, utan för att minska störningarna så har bilplatserna förskjutits något och kommer att byggas in. Tillfart till tomten kommer ej heller att ske i anslutning till Er tomt utan mot Målargränd.

Länsstyrelsen finner att planförslaget har utformats på ett sådant sätt att det kan godtas.

Hur detta beslut kan överklagas till regeringen, se bilaga.

  
Märt Saärm  
länsarkitekt

  
Göthe Forsberg

Bilaga

Hur man överklagar

Kopia till

Umeå kommun  
Platzer Bygg AB  
handlingarna

Detaljplan för del av kvarteret KÖPMANNEN inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

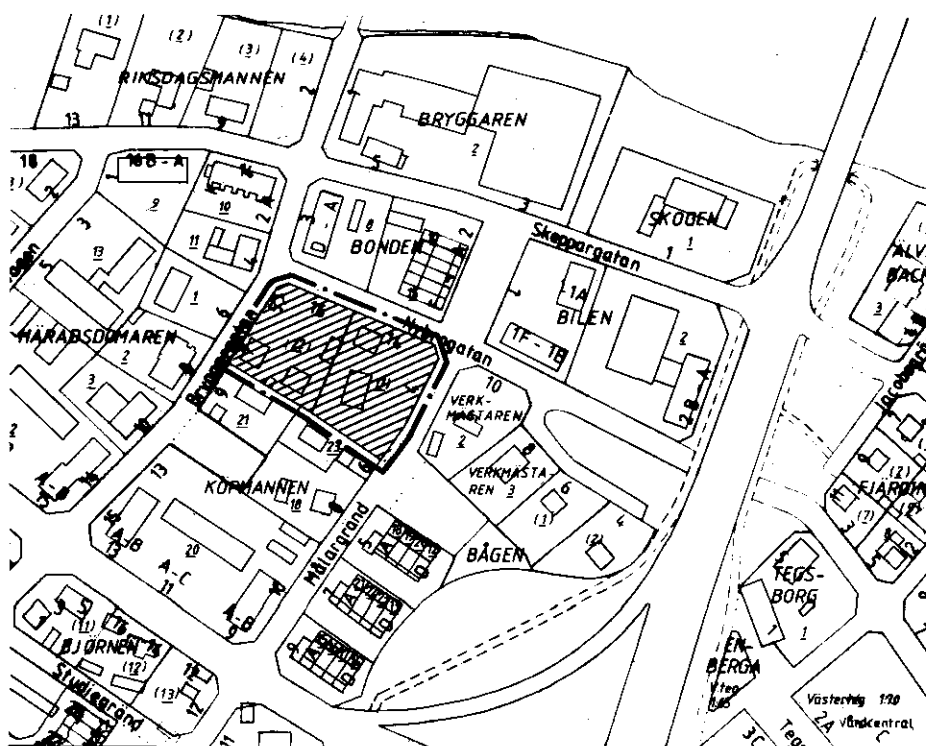
Fastighetsägaren av aktuell del av kvarteret har hos byggnadsnämnden begärt att få gällande detaljplan ändrad. Syftet är att ersätta befintlig äldre bebyggelse med ett effektivare nyttjande av marken för bostäder.

Efterfrågan på bostäder är mycket stor och här möjliggörs dessutom en stor andel av lägenheterna tillgängliga med hiss i ett centralt läge på Teg. Befolkningsutvecklingen i området behöver stimuleras för att servicenivån i stadsdelen skall kunna utnyttjas och bibehållas.

Bebyggelsen avses utformas med hänsyn till stadsbild och nivåförhållanden.

PLANDATA

Området utgörs av norra delen av kvarteret Köpmannen mellan Bryggargatan, Nybrogatan och Målargränd strax söder om bryggeriet. Planområdet berör kvartersmark som i huvudsak är i en fastighetsägares ägo.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Stadsförnyelsefrågorna har uppmärksammats inom kommunen sedan flera år. På uppdrag av kommunstyrelsens planeringsutskott har stadsdelsbeskrivningar upprättats av kommundelsnämnderna för att få kunskap och underlag om de olika stadsdelarnas situation och behov.

I stadsdelsbeskrivningen för Teg, som utförts av södra kommundelsnämnden under 1986, har påtalats att förutsättningarna för nytt bostadsbyggande är begränsade på Teg och då särskilt i de centrala delarna. I dessa delar har befolkningsutvecklingen stagnerat och glesat ut. Ålderssammansättningen har förändrats och risken för ett sviktande befolkningsunderlag för befintlig service finns. Samtidigt ställs det också krav på omlokalisering och tillskapande av annan service (ex servicelägenheter för äldre, ökad tillgänglighet m m).

Kvarteret Köpmannen ligger i det område som i stadsdelsbeskrivningen påtalats som möjligt för bostadskomplettering. Förtätning med nya bostäder innebär att redan gjorda investeringar i form av skolor, gator, ledningar m m kan utnyttjas bättre. Underlaget för övrig service, buss och butik förbättras liksom möjligheten att upprätthålla den. Nya och centralt belägna lägenheter med god tillgänglighet bör utgöra ett värdefullt och angeläget tillskott för Teg.

Stadsdelsbeskrivningen har i kommundelsnämndens regi varit föremål för en bred remissomgång och också distribuerats till hushållen i en sammanfattande remissutgåva med möjlighet att lämna synpunkter på utredningen.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 1987-06-10 efter remisshanteringens att stadsdelsbeskrivningen ska ligga till grund för det fortsatta förnyelsearbetet av Tegs kommundel. Byggnadsnämnden beslutade därefter 1987-06-22 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att utföra stadsplaneändring för aktuell del av kvarteret Köpmannen.

För området gäller detaljplan fastställd 1964-03-20.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram finns projektet upptaget med byggstart under 1988.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Geotekniska förhållanden

Översiktlig grundundersökning för Tegs municipal-

område har utförts av Svenska Geotekniska Byrån år 1946 (ärende G 513). Kompletterande detaljundersökning kommer att krävas i samband med bygglovprövningen.

### Befintlig bebyggelse

Omgivande kvarter och fastigheter karakteriseras av en variationsrik bebyggelse med olika ålder och våningsantal. Gemensamt är den planterade förgårdsmarken och riklig vegetation på tomterna.

Fastigheten är bebyggd med flera äldre trähus som i huvudsak nyttjas för bostäder. Två av dessa byggnader är bostadshus uppförda 1922 och upptagna i den kulturhistoriska inventering som länsmuséet utfört 1982 på uppdrag av byggnadsnämnden. Husen ingår i ett delområde av miljömässigt intresse.

Några initiativ eller beslut ur bevarandesynpunkt finns inte från kommunen, varför några hinder för att ersätta bebyggelsen ur denna aspekt inte föreligger.

### Bebyggelseområdet

Nybebyggelsen, som omfattar ett drygt 40-tal lägenheter, utföres som två vinkelbyggda bostadshus med tre våningar i de norra kvartershörnen. Mot angränsande enbostadshustomter i söder ansluter de nya husen i två våningar i princip enligt den äldre detaljplanen för området. Genom att också nivåmässigt anpassa bebyggelsen till omgivande gator och mark erhålls en skala som bedöms acceptabel i stadsbilden. Hushöjderna har reglerats i bestämmelserna. Nockhöjden för den del av nybebyggelsen som utgörs av tre våningar överensstämmer i princip med nockhöjden för det i gällande plan möjliga byggnadssättet. Bebyggelsen har utformats med ursparade hörn för att undvika ett alltför tungt och slutet byggnadssätt. Hörnutformningen kräver gestaltningsmässig omsorg och syftar till att skapa luftighet och ökad sikt vid kvartershörnen.

Avståndet mellan de nya byggnaderna mot Nybrogatan har väsentligt utökats jämfört vad gällande detaljplan möjliggör. Detta tillsammans med hörnutformning och höjdanpassning får ses som ett hänsynstagande till stadsbild och miljö. Miljöomsorgen innefattar förgårdsmarken som bör ägnas uppmärksamhet och ambition i växtval och utförande, gärna med staket av Umeå-typ.

### Tillgänglighet

Inom Tegsområdet råder stor brist på lägenheter tillgängliga för personer med nedsatt rörelseför-

måga. Kvarteret Köpmannen är centralt och strategiskt beläget där större delen av lägenheterna blir tillgängliga med hiss, vilket gör projektet angeläget ur denna aspekt.

#### Lek och rekreation

Ytor för de boendes lek och utevistelse har mycket god väderstrecksorientering mot sydväst. De ligger nära och lättåtkomliga från husentréer samt avgränsade från trafikytor. Förutsättningarna för en bra gårdsmiljö är goda med det skyddade läget och en omsorgsfull markplanering.

#### Gator och trafik

Området avses trafikförsörjas i huvudsak från Målargränd och Nybrogatan varifrån parkeringsytorna nås. Av trafiksäkerhetsskäl har in- och utfartslägena reglerats i detaljplanen.

Bebyggelsens omfattning bedöms, enligt uppgift från gatukontoret, inte märkbart påverka trafiksituationen i området eller vid Målargränds anslutning mot Bölevägen.

#### Parkering

Parkeringsbehovet är beräknat enligt den lokala parkeringsnorm som kommunfullmäktige beslutat 1982-06-21 respektive 1982-12-20. Behovstalen för bostäder utgörs av 12 bilplatser/1 000 m<sup>2</sup> våningsyta bostäder vilket innebär att 48 parkeringsplatser skall anläggas vilket också redovisas på illustrationsplanen.

#### Teknisk försörjning


Fastigheterna är belägna inom fjärrvärmeområdet och anslutning avses ske till kommunens vatten- och avloppssystem.


Mot Nybrogatan skall förgårdsmarken hållas tillgänglig för befintliga allmänna underjordiska ledningar.

#### Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå mars 1988

  
Gunnar Färjare  
Stadsplanearkitekt

  
Göran Stiberg  
Arkitekt

Detaljplan för del av kvarteret KÖPMANNEN inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Sakägare har underrättats om planändringen både genom brev och vid ett informationsmöte 1987-12-15. Boende i området har fått kännedom om planändringen genom informationsblad i brevlådorna, utdelade 1987-12-07. Informationsbladet innehöll en kort beskrivning av pågående planarbete, plankarta med vidhängande bestämmelser, illustration och en inbjudan att ta del av förslaget och lämna synpunkter t o m den 30 december 1987.

### LÄNSSTYRELSE OCH FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHET

Länsstyrelsens yttrande 1988-02-17 i sin helhet:

"Av handlingarna i ärendet framgår att planeringsunderlaget utgörs av en stadsdelsbeskrivning för Teg. Den har emellertid ej bilagts. Ej heller har den varit föremål för samråd med eller tillställts länsstyrelsen. Innan slutlig ställning tas till detaljplanen måste tillfälle ges att ta del av stadsdelsbeskrivningen (underlaget för detaljplanen).

Redan nu kan dock sägas att befintliga byggnader och områdets miljö har sådana värden och kvaliteter att en total sanering ifrågasätts.

I planbeskrivningen anges att "avståndet mellan de nya byggnaderna mot Nybrogatan har väsentligt utökats jämfört vad gällande detaljplan möjliggör". Uppgiften är ej rättvisande. I stället kommer byggnaderna att ligga en meter närmare Nybrogatan."

Kommentar: Som svar på länsstyrelsens yttrande hänvisas till planbeskrivningen där det finns en utförlig redogörelse både av innehållet i stadsdelsbeskrivningen på Teg och den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Där framgår även vilka kommunala beslut och ställningstaganden som legat till grund för denna planändring. Anmärkningen i sista stycket mot planbeskrivningen är en felläsning av länsstyrelsen.

Ett exemplar av stadsdelsbeskrivningen på Teg har överlämnats till länsstyrelsen.

Fastighetsbildningsmyndigheten har i muntligt meddelande inget att erinra mot planförslaget.

## SAMRÅDSMÖTE OCH SKRIFTLIGA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH BOENDE

Vid samrådsmöte 1987-12-15 framfördes erinringar mot planförslaget från fastighetsägarna till Köpmannen 21 och 23 samt av villaföreningen i kvarteret Bonden genom Kjell Ulfhjelm. Erinringarna har även framförts skriftligt. Ägarna av fastigheten Köpmannen 23 har efter justering av planförslaget återtagit sin skrivelse och tidigare framförda synpunkter mot förslaget. Sakägarnas invändningar gäller främst exploateringen inom planområdet som de anser är alldeles för hög.

Ett exploateringsstal på 0,6, endast tvåvåningsbebyggelse och gården fri från bilar är förslag som framförts för att få en balans mellan gamla och nya bebyggelsen och en bra boendemiljö. Folke Nordh kan för sin del inte godta att parkeringsplatser placerats 4,5 meter från ett fönster i hans villa med hänsyn till bilavgaser, buller och strålkastarljuset vintertid.

Övriga sakägare och boende har inte haft något att invända mot förslaget.

Kommentar: Parkeringen intill Köpmannen 21 har minskats i förhållande till tidigare förslag och ökats mot Nybrogatan och vid utfarten mot Målargränd. Övriga synpunkter avseende exploaterings storlek, bebyggelsen och gårdarnas utformning har inte beaktats.

### Kommunal remiss

Kommunala förvaltningar, södra kommundelsnämnden, hyresgästföreningen, vägverket och Västerbottens museum har fått planförslaget på remiss under tiden fr o m 1987-12-07 t o m 1987-12-30.

Yttranden utan erinringar mot planförslaget har lämnats av brandförsvaret 1987-12-09, fastighetskontoret 1987-12-10, skolkontoret 1987-12-15, södra kommundelsnämnden 1987-12-15, miljö- och hälsoskyddskontoret 1987-12-17, vägverket 1987-12-22, energiverket 1987-12-28 samt socialkontoret 1987-12-28.

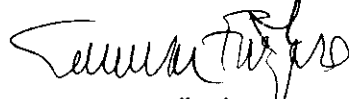
Gatukontoret 1987-12-28 föreslår att planen kompletteras med ett ledningsområde längs gränsen mot Bryggargatan.

Kommentar: Planen kompletteras enligt gatukontorets förslag.

Västerbottens Muséum 1987-12-22 har ingen erinran ur plansynpunkt mot förslaget utan konstaterar endast att inga initiativ till bevarande tagits av de två 1920-talshusen inom Köpmannen 22. Husen som är mycket välbevarade uppfördes av Böle Sågverk och utgör tidi-

ga exempel på elementbygge. De är nu av mycket stort byggnads- och teknikhistoriskt intresse.

Stadsarkitektkontoret i Umeå mars 1988



Gunnar Färjare  
Stadsplanarkitekt



/Göran Stiberg  
Arkitekt

Detaljplan för del av kvarteret KÖPMANNEN inom  
Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggandet av flerbostadshusen är upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1988 varvid byggstart planeras under våren.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Genomförandet avses ske i fastighetsägarens regi. Sannolikt kommer bebyggelsen att övertas och förvaltas i bostadsrättsform.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Avsikten är att all mark skall vara i en ägares hand och att gällande fastighetsplan inom planområdet då skall hävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen av gatumark

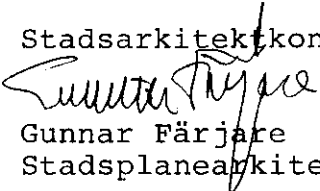
Planen innebär rätt för kommunen att lösa in ca 30 m<sup>2</sup> av fastigheten Västerteg 6:15.

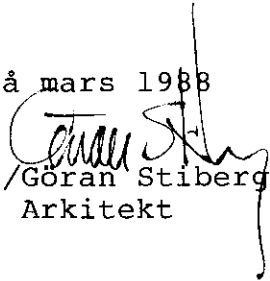
TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

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

Stadsarkitektkontoret i Umeå mars 1988

  
Gunnar Färjare  
Stadsplanearkitekt

  
Göran Stiberg  
Arkitekt