

79 500 +
498 700

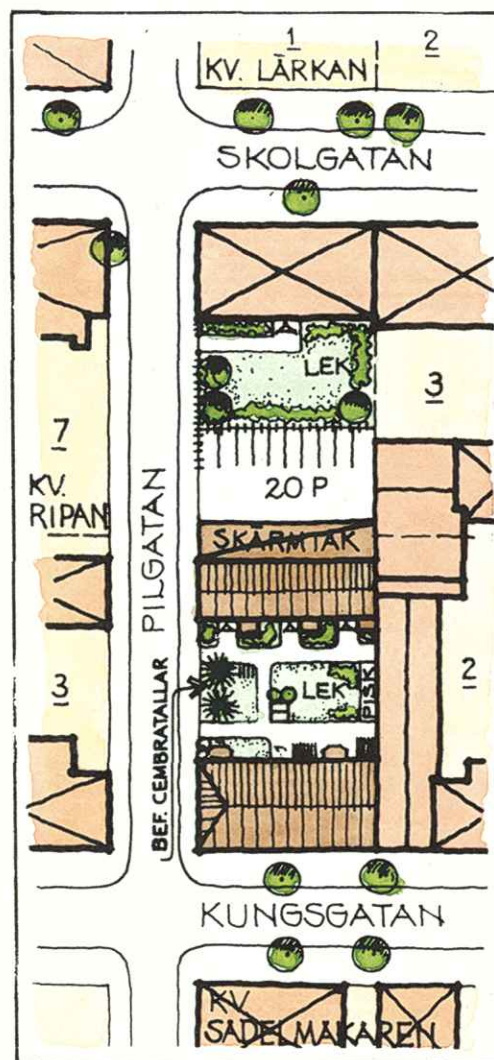
GRUNDKARTA
Upprättad 1988-12-27

Grundkartan är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH 00.
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Framställd från primärkarta.
Flygfotografering 1975 från 800 m.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisning. /sa

SKALA 1 : 1000

10 5 0 50 100m

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.
Lantmäteriverket 1988 - 12 - 27



ILLUSTRATION

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 MARKANVÄNDNING

KVARTERSMARK

- B** BOSTÄDER
- BH** BOSTÄDER OCH HANDEL, HANDEL ENDAST I BOTTENVÅNINGEN

2 UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 STÖRSTA VÄNINGSYTA I M²

3 BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

++++ MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH SKÄRMTAK

4 UTFORMNING, UTSEENDE

UTFORMNING

- ◇ HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
- ∞ STÖRSTA TAKLUTNING I GRADER
- II, III HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR
- v TAKET SKALL VALMAS
- ej vind VIND FÅR INTE INREDAS

UTSEENDE

- f FASADER SKALL UTGÖRAS AV FALURÖD TRÄPANEL

5 ADMINISTRATIV BESTÄMMELE

GENOMFÖRANDETID
GENOMFÖRANDETIDEN UPPHÖR 31 DECEMBER 1994.

UPPLYSNINGAR

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA MED ILLUSTRATION

- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- KVARTERSGRÄNS
- 4 FASTIGHETSBECKNING
- ▭ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, TAKETS YTTERKANTER
- ▭ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, BYGGNADS YTTERKANTER
- STAKET
- ⊙ TRÄD
- PUNKT I RUTNÄT

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

VARGEN ÖST PÅ STAN

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ JANUARI 1989

Anders Berg
ANDERS BERG
TF STADSPLÅNEARKITEKT

Göran Stiberg
/GÖRAN STIBERG
ARKITEKT

RITAD AV ML

ANTAGEN AV BN 1989 - 04 - 10
LAGA KRAFT 1989 - 08 - 24
VIDIMERAS F.X.

Regnr 366

169/1989

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

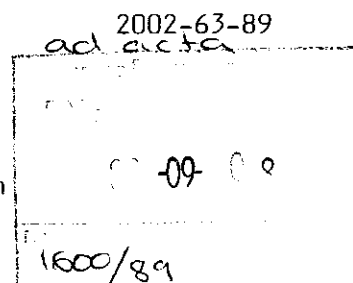
Planenheten

Byrådirektör G Forsberg

tel 090 - 10 73 75

LAGAKRAFTBEVIS

1989-09-07

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Byggnadsnämnden har den 10 april 1989 antagit förslag till detaljplan för del av kvarteret Vargen, öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i januari 1989.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 29 juni 1989 beslutat att inte göra någon ändring av det överklagade beslutet.

Då länsstyrelsens beslut inte överklatas enligt 13 kap 4 § PBL har kommunens antagandebeslut vunnit laga kraft den 24 augusti 1989.

Bo Berge
bitr länsarkitekt

Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE**A:nr 169/1989**

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

Detaljplan för del av kvarteret VARGEN, Öst på stan
i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet är att genom en omdisponering av byggrätten möjliggöra ett ändamålsenligt bostadsbyggande på fastigheterna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen för centrala stan, antagen av kommunfullmäktige 1984-09-17, anger exploateringsnivån 1,0 för enstaka fastigheter öst på stan. Bebyggelsen följer intentionerna i översiktsplanen.

Byggnadsnämnden beslöt 1988-10-10, § 459 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ändra gällande äldre detaljplan fastställd 1947-05-02.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planen innebär att den i äldre detaljplan utlagda byggrätten längs Pilgatan ändras så att man möjliggör ett mot gatan gavelställt tvåvåningshus. Byggnaden ansluter till bebyggelsemönstret i grannkvarteret Ripan där gårdsbebyggelsen förlagts vid den gamla brand- och ekonomigatan genom kvarteret. Nybyggnaden har därför getts vissa utformningskrav i planbestämmelserna vad gäller anpassning till fasadmateriäl och kulör. Mot Kungsgatan kvarstår möjligheten att bygga ett bostadshus i tre våningar och vind i princip enligt gällande äldre detaljplan men något justerat vad gäller vindsutformningen. Byggnaden utformas med valmat tak mot väster för att skalmässigt bättre ansluta mot bebyggelsen i grannkvarteret Ripan. Den befintliga byggnaden mot Skolgatan rymmer både verksamheter och bostäder och har inte bedömts saneringsmogen varför den befastes i planen.

Med stöd av den lokala parkeringsnormen krävs 20 bilplatser på tomtmark. Parkeringsytan förläggs med skärmtak mot tvåvåningsbyggnaden vilken utföres med enkelsidiga lägenheter i bottenvåningen för att undvika störningar.

Friytor för de boendes lek och utevistelse förläggs i anslutning till husentréer. Den ena av två befintliga cembratallar mot Pilgatan kan bevaras och bör

kunna utgöra miljötillskott för gatubilden och gårdsmiljön.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten är belägen inom fjärrvärmeområdet och ansluten till kommunens vatten- och avloppssystem.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggstart planeras till våren 1989.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har med hänsyn till projektets aktualitet satts till 1994-12-31.

Huvudmannaskap

Genomförandet avses ske i fastighetsägarens regi.

Fastighetsrättsliga frågor

Då detaljplanen strider mot gällande fastighetsplan upphör fastighetsplanen inom planområdet att gälla. Fastigheterna Vargen 1 och 4 är i en ägares hand och avses sammanläggas.

Stadsarkitektkontoret i januari 1989

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanearkitekt

Göran Stiberg
Göran Stiberg
Arkitekt

Detaljplan för del av kvarteret VARGEN, Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd/underrättelse fr o m den 22 december 1988 t o m den 13 januari 1989. Den har remitterats till länsstyrelsen, stadsingenjörskontoret (fastighetsbildningsmyndighet), brandförsvaret, energiverket, fastighetskontoret, televerket, hyresgästföreningen och kommunstyrelsen.

Sakägare och hyresgäster har underrättats om planändringen per brev respektive flygblad och även beretts tillfälle till samråd och att lämna synpunkter på planförslaget t o m den 13 januari 1989.

Länsstyrelsens samrådsyttrande 1989-01-12, se bilaga.

Margareta Selander, delägare av fastigheten Ripan 3 (hörnet Kungsgatan - Pilgatan) 1989-01-11, vill att cembratallarna ska kunna stå kvar då de är viktiga för miljön.

Peterson-Bergergården på fastigheten Ripan 3 är ett byggnadsminne. Det bör kommunen ta hänsyn till vid planering av ny näraliggande bebyggelse och inte som i kvarteret Vargen föreslå en byggnad i tre våningar och vind.

Hyresgästerna Mediaförlaget, i 2:a våningen på fastigheten Ripan 3 1989-01-11, är måna om sin arbets- och vistelsemiljö och begär därför att det planerade huset vid Kungsgatan inte får vara högre än dagens tvåvåningsbyggnad.

Deras önskan är att de två cembratallarna ska få stå kvar då de berikar stadsbilden och är uppehållsplatser för en mängd olika fåglar.

Kommentar: I den av kommunfullmäktige antagna översiktsplanen för Centrala stan behandlas och avgränsas skyddsvärda miljöer och byggnader. Miljön vid Kungsgatan har bedömts värdefull och har i översiktsplanen fått en avgränsning som i allt väsentligt grundas på ett fullmäktigebeslut från 1969 och "Kulturhistorisk beskrivning i Umeå centrala del, 1974" den s k "Gröna Boken". Kvarteret Vargen gränsar till den skyddsvärda miljön utmed Kungsgatan. Några initiativ från kommunen att utvidga de intressanta miljöerna har inte gjorts. De medföljande ekonomiska konsekvenserna för kommunen har inte heller övervägts. Mot bakgrund av de övergripande ställningstagandena och den hänsyn som trots allt finns i detaljplanen bedömer vi att byggandet i kvarteret Vargen kommer att ge en tillfredsställande miljö.

Det har varit både vår och fastighetsägarens önskan


att bevara cembratallarna och avsikten är att åtminstone en ska kunna stå kvar efter att den nya bebyggelsen är uppförd på fastigheten.

Av planbeskrivningen framgår att det är byggnadsrätten längs Pilgatan som föreslås ändrad för att man ska kunna vinkelställa ett hus mot gatan. Mot Kungsgatan kvarstår möjligheten att bygga i princip enligt gällande plan. Viss hänsyn till bebyggelsen i kvarteret Ripan har dock tagits vilket behandlas i planbeskrivningen.

Fastighetsbildningsmyndigheten och hyresgästföreningen har inte framfört några synpunkter under samrådet.

Stadsarkitektkontoret i Umeå januari 1989


Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt


Göran Stiberg
Arkitekt

Bilaga
Länsstyrelsens samrådsyttrande