

GRUNDKARTA
Upprättad 1990-02-28

Anders Berg

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

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.
Lantmäteriverket 1989-01-25

SKALA 1:1000



BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Mindre avvikelser kan medges under förutsättning att den bedöms vara förenlig med planens syfte.

GRANSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns tre meter utanför planområdet
- - - Användningsgräns
- ... Egenskapsgräns

1 ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- B Bostäder
- BK Bostäder med kontor

2 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken får byggas under med körbart bjälklag (garagenedfart)

3 MARKENS ANORDNANDE

Utfart

- Utfart får inte anordnas

4 UTFORMNING, UTSEENDE

Utformning

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- III, IV Högsta antal våningar enligt resp siffra

Utseende

- f₁ Byggnadsdelen skall förses med sadeltak
- f₂ Fjärde våningen (Vindsvåningen) får endast användas som lägenhetsförråd. Byggnadsdelen skall förses med mansardtak

5 VÄRDEFULL BYGGNAD

- q Värdefull miljö. Ändring av byggnaden får inte förvansa dess karaktär eller anpassning till omgivningen

6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Fastighetsplan

Fastighetsplan fastställd 1924-05-22 upphör att gälla för tomtarna 1 och 8

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta

- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

GRUNDKARTA

- Kvartersgräns
- - - Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Huvudbyggnad resp. förråd takets ytterkanter
- Väg
- Staket
- ⊙ Inmätta träd
- + Punkt i rutnät

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

FREJA, ÖST PÅ STAN

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ AUGUSTI 1990
PLANAVDELNINGEN REVIDERAD OKTOBER 1990

Anders Berg
ANDERS BERG
Planarkitekt

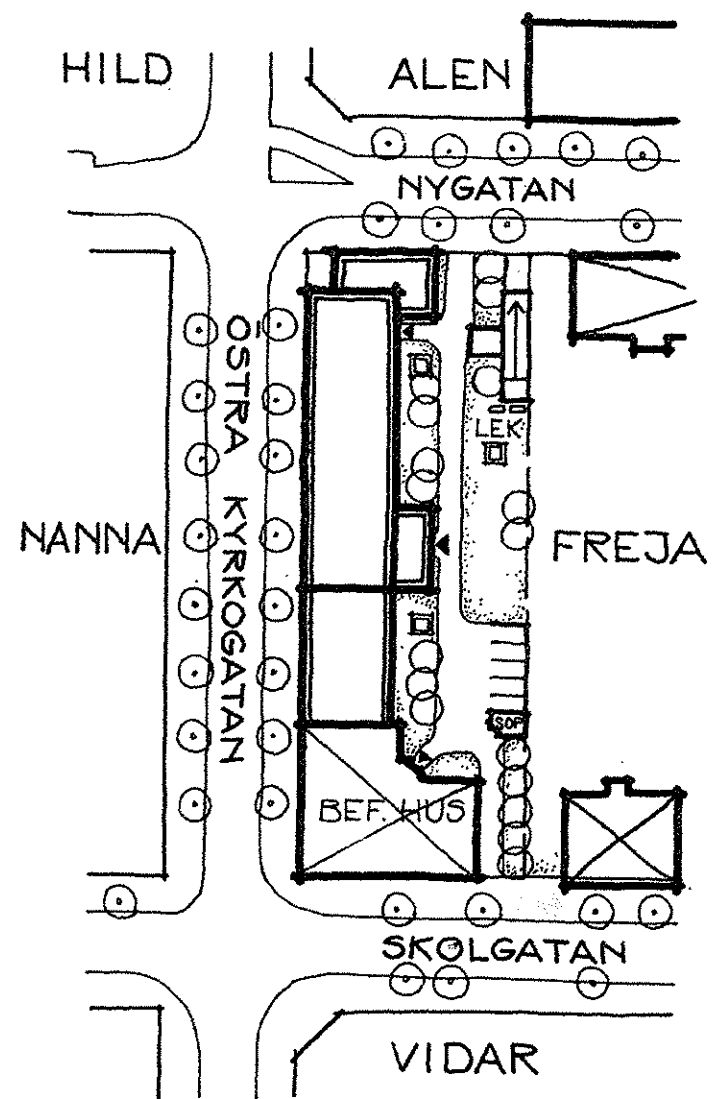
Gerdt Lantz
GERD LANTZ
Planingenjör

Ritad av AF



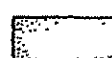


Antagen av BN 1990-10-16
Laga kraft 1990-11-13
Vidimeras *J.L.*

Req nr 397

ARKIVAST 18/1991



FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATION

-  BEFINTLIGA BYGGNADER
-  PLANERAD BYGGNAD
-  GRÄSYTA
-  INMÄTTA TRÄD
-  FÖRESLAGEN PLANTERING

ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

FREJA, ÖST PÅ STAN

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ AUGUSTI 1990
 PLANA VDELNINGEN REVIDERAD OKTOBER 1990

Anders Berg
 ANDERS BERG
 Planarkitekt

Gerda Lantz
 GERD LANTZ
 Planingenjör

Ritad av AF

SKALA 1:1000

10 0 10 50 100M



LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten

Byråassistent M Ivarsson

tel 090 - 10 73 72

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS

1990-11-14

2023-7483/90

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅBeslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

31/89


Byggnadsnämnden har den 16 oktober 1990 antagit förslag till detaljplan för del av kvarteret Freja, öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i augusti 1990, reviderat i oktober 1990.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

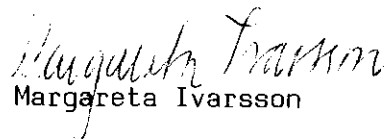
Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 13 november 1990.



Göthe Forsberg
byrådirektör



Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

A:nr 18/1991

| 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 FREJA Öst på Stan
i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

Handlingarna till ärendet är förutom denna beskrivning, plankarta med bestämmelser, illustration samt plan- och genomförandebeskrivningar.

PLANENS SYFTE

Planen upprättas för att ett nytt kontors- och bostadshus ska kunna uppföras på fastigheterna Freja 1 och 8.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse inom planområdet och är fastställd den 5 maj 1944. Planområdet omfattas även till mindre del av och gränsar mot detaljplan fastställd den 29 november 1963.

Enligt översiktsplanen för centrala stan antagen av kommunfullmäktige den 17 september 1984, ska ett ökat bostadsbyggande prioriteras framför andra anspråk på markanvändning och som riktlinje föreslås exploateringsstalet 1,0 vid mindre nybyggen i de västra och östra stadsdelarna. Byggnader, friytor samt parkerings- och kommunikationsytor ska uppta lika stora delar av fastighetens area. Om källarparkering anordnas vid nybebyggelse och medför bättre utemiljö bör ökad exploateringsrätt kunna medges. Detsamma gäller om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Grundundersökning

Översiktlig grundundersökning för området finns utförd av Bjurströms Geotekniska Byrå den 25 februari 1952 G-1113. Kompletterande detaljundersökning kan krävas i samband med bygglovprövningen.

Bebyggelseområdet

Ägaren till Freja 1 och 8 begärde i januari 1989 att få komplettera bebyggelsen på sina fastigheter med ett bostadshus i två våningar och vind samt ett källargarage. Freja 1 och 8 är bebyggda med var sitt äldre trähus som inrymmer bostäder. Bostadshuset på Freja 1 ingår i den miljö vid Skolgatan som i översiktsplanen bedöms som bevarandevärd medan byggnaden på Freja 8 inte omfattas av något bevarande. Enligt framställan skulle de båda byggnaderna behållas och kompletteras med ett bostadshus placerat inne på gården i gränsen mot Freja 2 och 7. En detaljplan upprättades och drevs till och med sam-

rådsskedet då planarbetet måste avbrytas på grund av de närboendes kraftiga reaktion mot föreslagen bebyggelse.

Det nu aktuella planförslaget bygger på en ny begäran om utbyggnad på fastigheterna med exploateringsstalet 1,6. Förslaget innebär att bostadshuset på Freja 8 rivs och ersätts med en fyravåningsbyggnad som sträcker sig över båda fastigheterna och sammanbinds med det bevarandevärda huset på Freja 1. Byggnaden föreslås bli lägre i delen mot Nygatan och avses att utformas med mansardtak på delen närmast det befintliga huset. Bottenvåningen ska innehålla kontor. Våningarna 2-4 ska inrymma 19 st lägenheter. Källargaraget med infart från Nygatan avses ge plats åt 40 bilar.

Östra Kyrkogatan utgör gräns mellan centrum och östra stadsdelen. I "gränslandet" dvs husraden närmast Östra Kyrkogatans östra sida är en högre mer centrumliknande bebyggelse etablerad. Att bygga vidare på liknande sätt inom kvarteret Freja, genom att närmast Östra Kyrkogatan tillåta fyravåningsbebyggelse, syns därför rimligt och stadsmässigt försvarbart. Den samordnade utbyggnaden på Freja 1 och 8 innebär att bebyggelsen i detta fall kommer att utgöra en skärm mot Östra Kyrkogatan och ge förutsättningar för en bättre gårdsmiljö.

Då den föreslagna bebyggelsen kan anses både miljö- och stadsbildsmässigt anpassad och ger förutsättningar för ett bevarande, av den skyddsvärda byggnaden, på fastigheten Freja 1, har byggnadsnämnden beslutat att genom planändring pröva den begärda utbyggnaden.

Miljörestriktioner

Av översiktsplanen framgår att Östra Kyrkogatan har en bullernivå och avgashalter så höga att bostadsbebyggelse i princip inte bör tillåtas i direkt anslutning till gatan. Avsteg kan medges under förutsättning att i översiktsplanen föreslagna miljörestriktioner följs. Dessa omfattar bullergränser inom- och utomhus, planlösningar där bullerkänsliga utrymmen som sovrum inte läggs mot gatan och att friskluftsintag placeras mot husens gårdssidor. I detta fall bedöms att trafikbullergränsen 30 dBA inomhus kan klaras genom en kraftigt bullerisolerande fasadkonstruktion och att förutsättningar finns för en god utemiljö då lek- och rekreationsytorna ligger skyddade inne på gården. Tilluften skall förutom att den tas från gårdssidan tillföras planerad bebyggelse via filter. Ventilationen för parkeringsgaraget måste planeras så att friskluftsintag i övrigt inte påverkas.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1990
Planavdelningen Reviderad oktober 1990

Anders Berg
Anders Berg
Planarkitekt

Gerd Lantz
/Gerd Lantz
Planingenjör

Detaljplan för del av kv FREJA Öst på Stan
i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen avses genomföras relativt snart. Längre genomförandetid än minimitiden fem år erfordras inte.

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark. Fastighetsägaren svarar för plangenomförandet.

Kommunen är huvudman för angränsande gata och allmänna platser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploateringen skall ske samordnat över nuvarande fastighetsgräns mellan Freja 1 och 8. Fastigheterna har samma ägare och läggs samman till en fastighet.

Detaljplanen medför att gällande fastighetsplan för Freja 1 och 8 upphör att gälla. Ny fastighetsplan bedöms inte nödvändig i detta skede.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande grundundersökningar kan krävas vid bygglov. Särskilda krav kommer att ställas på byggnadens utförande för att klara buller och miljökrav.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren betalar plankostnader.

Anslutningsavgift för VA och fjärrvärme tas ut enligt kommunens taxa.

STADSBYGGNADSKONTORET i maj 1990 Reviderad i okt 1990
Lantmäteriafdelningen



Lars G Boström
Lantmätare

Detaljplan för del av kvarteret FREJA Öst på Stan i
Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med brandförsvaret, energiverket, fastighetskontoret, gatukontoret, hyresgästföreningen, kommunstyrelsens planeringsutskott, landsantikvarien, länsstyrelsen, miljökontoret, muséet, socialnämnden, stadsbyggnadskontoret (kart- och mätavd och lantmäteriavd) och televerket.

Berörda fastighetsägare och kringboende har under rättats om pågående planändring genom brev postade den 6 juni 1990. De har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget t o m den 25 juni 1990.

Yttranden med erinringar mot planförslaget har lämnats av:


- | | | |
|-----|--|-----------|
| ./. | <u>Västerbottens Museum</u> | bil 1 |
| ./. | <u>Arne Lindgren, ägare av Freja 6 och 7</u> | bil 2 o 3 |
| ./. | <u>Hyresgäster inom Freja 8</u> | bil 4. |

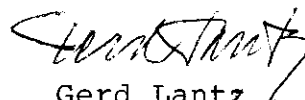
Kommentar: De synpunkter som Arne Lindgren framför i skrivelse den 25 juni 1990 gäller rättsförhållanden mellan grannar. Dessa regleras i jordabalken kap 3. Uppförandet av garagebyggnaden på Freja 8 kommer inte att medföra någon fasadändring på byggnaden inom Freja 7.

Som svar på övriga yttranden hänvisas till planbeskrivningen där motiveringen för planändringen finns redovisad.

Erinringar mot planförslaget förutom de som här kommenterats har tagits hänsyn till i utställningshandlingen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1990
Planavdelningen


Anders Berg
Planarkitekt


Gerd Lantz
Planingenjör