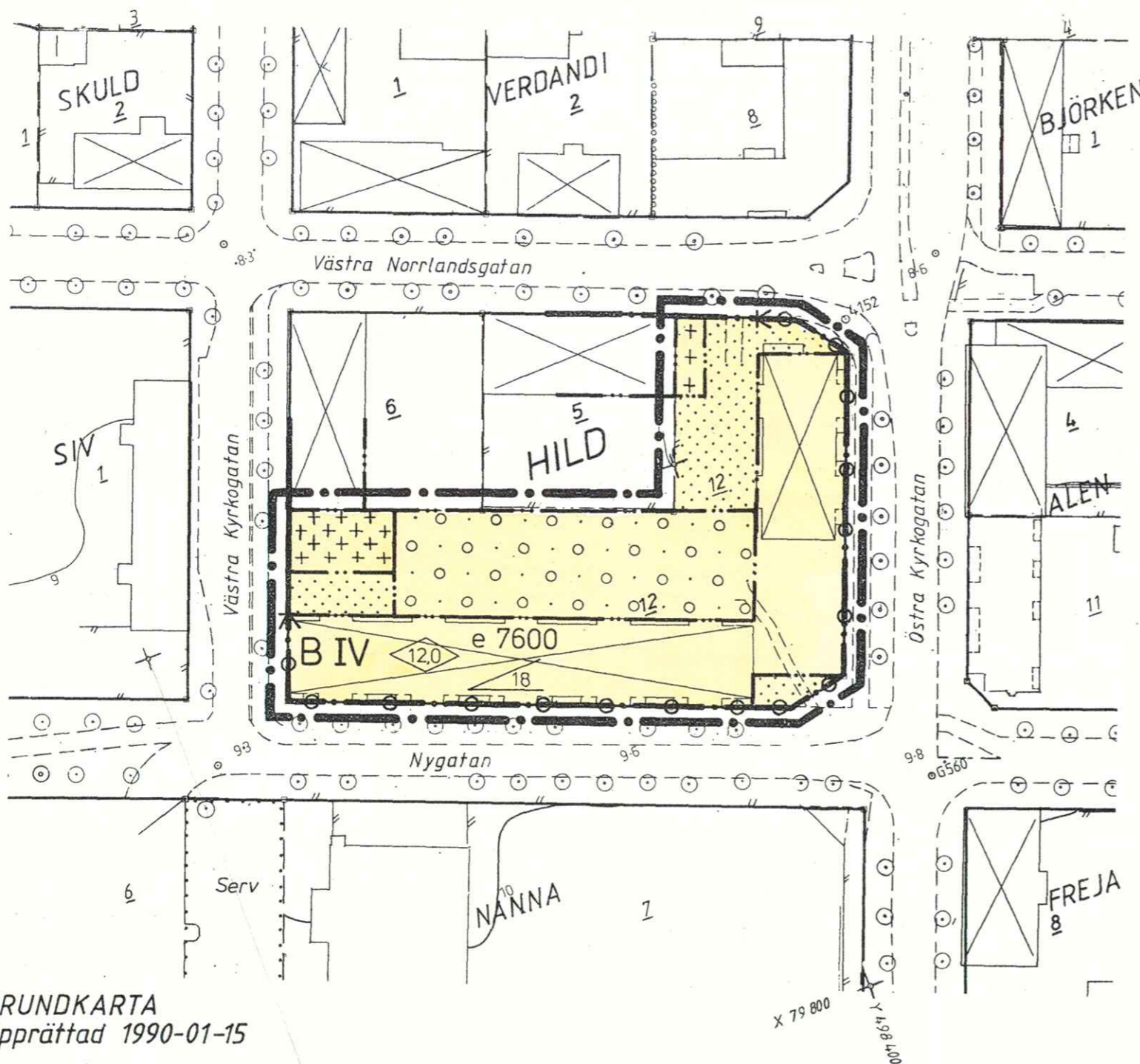




STADSBYGGNADSKONTORET
Kartavdelningen
Kartblad: 466 C,D

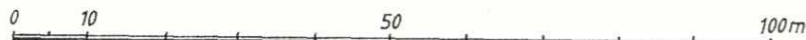


GRUNDKARTA
Upprättad 1990-01-15

Bengt Franzen
Bengt Franzen

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 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisning. / YW

SKALA 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns tre meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1. ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- B Bostäder

2. UTNYTTJANDEGRAD

- e 0000 Största våningsyta i m²

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Planteringar skall utföras enligt Mark-AMA
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage

4. MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas

5. UTFORMNING

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- IV Högsta antal våningar

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Huvudbyggnad, byggnads ytterkanter
- Huvudbyggnad, takets ytterkanter
- Nivåkurvor i meter över kommunens nollplan
- Staket
- Väg
- Punkt i rutnät

DETALJPLAN FÖR

Kv. HILD 12 INOM CENTRALA STAN
I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ AUGUSTI 1990
PLANAVDELNINGEN

Anders Berg
ANDERS BERG
Planarkitekt

Hans Allergren
HANS ALLERGREN

Ritad av ML

Antagen av BN 1990-10-16

Laga kraft 1990-11-13

Vidimeras *S.L.*

Reg nr 395

ARKIVART 19/1991

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten

Byråassistent M Ivarsson

tel 090 - 10 73 72

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS

1990-11-15

2023-7479/90

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ

-11- 16

1050/89

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL


Byggnadsnämnden har den 16 oktober 1990 antagit förslag till detaljplan för kvarteret Hild 12 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i augusti 1990.

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

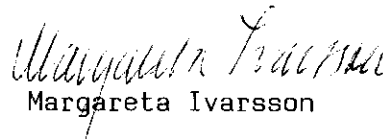
Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

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 19/199



UTLÅTANDE
1990-09-25

Byggnadsnämnden

**Detaljplan för Kv. HILD 12 inom centrala stan
i Umeå kommun, Västerbottens län**

Detaljplanen är upprättad i augusti 1990 av stadsbyggnadskontoret och har varit utställd under tiden 3 - 24 september 1990. Kungörelse om utställning har anslagits på kommunens anslagstavla och varit införd i VK och VF den 27 augusti 1990. Sakägare och andra som bedömts ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 24 augusti 1990. Nedanstående yttranden har inkommit under utställningstiden.

Länsstyrelsen har endast den synpunkten att genomförandetiden ej är identisk mellan genomförandebeskrivningen och bestämmelserna.

Kommentar: Genomförandetiden är satt till 5 år men har fått något olika formuleringar i de båda handlingarna. Synpunkten bör föranleda en reaktionell justering av genomförandebeskrivningen.

Gatukontoret, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Televerket och Umeå Energi AB har inga erinringar mot planförslaget.

Från samrådsskedet kvarstår synpunkter från **hyresgäster i fastigheten Norrlandsgatan 36**, som gränsar till Hild 5. Man framförde främst erinringar mot de försämrade ljusförhållanden som skulle bli följden. Synpunkterna föranledde ingen ändring av planförslaget.


Sammanfattning

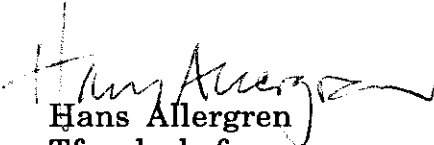
Inga ytterligare erinringar har inkommit under utställningstiden. Vi anser därför sammanfattningsvis att endast en redaktionell justering av genomförandebeskrivningen görs i enlighet med länsstyrelsens erinring om genomförandetiden.

Vi föreslår därför byggnadsnämnden

att godkänna detaljplanen med den redaktionella ändringen
att anta detaljplanen med stöd av delegation från kommunfullmäktige 1987-06-15, § 179.

STADSBYGGNADSKONTORET


Valter Eriksson
Stadsbyggnadschef


Hans Allergren
Tf avd. chef

Detaljplan för Kv. HILD 12 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Avsikten är att Skanska AB inom sin fastighet ska medges rätt att komplettera bostadsfastigheten med ytterligare 26 lägenheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1960-12-30. För området finns översiktsplan för centrala stan antagen av kommunfullmäktige 1984-09-17.

1986 prövades ett förslag till ändring av detaljplan. Förslaget, som aldrig fördes fram till antagande, avsåg tillbyggnad med ett kontorshus i vinkeln mellan de båda befintliga bostadshusen.

Byggnadsnämnden beslöt 1990-01-15 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten som är belägen i korsningen Nygatan/Ö:a Kyrkogatan inrymmer två bostadshus i vardera tre våningar med sammanlagt 72 lägenheter. Närmast V:a Kyrkogatan finns dessutom en bilskola inrymd i källarplanet. Parkeringsplatsbehovet är i huvudsak tillgodosett genom genom parkeringsköp (34 bilplatser). Nu gällande detaljplan medger bostadshus i 4 våningar mot Östra Kyrkogatan och i 3 våningar mot Nygatan och Västra Kyrkogatan.

Planförslaget innebär den förändringen att båda de befintliga bostadshusen, som för närvarande har plana tak, byggs på med ytterligare en våning samt att ett nytt bostadshus i 4 våningar byggs i vinkeln mellan de båda husen. I denna del byggs hiss och åtkomsten av den 4:e våningen i befintliga hus sker via loftgångar. Sammanlagt planeras 26 lägenheter tillkomma.

Parkeringsbehovet har totalt beräknats till 54 bilplatser, varav 2 bilplatser avses för befintlig bilskola i källarvåningen närmast Västra Kyrkogatan. Parkeringsbehovet avses lösas genom att

bygga ett garage med plats för 52 bilar under gårdsytan och med tillfart från Västra Kyrkogatan. 2 bilplatser för bilskolans behov anordnas genom markparkering. För närvarande har 34 bilplatser ordnats genom parkeringsköp. Dessa bilplatser föreslås därför återköpas av det kommunala parkeringsbolaget.

Den del av gårdsytan under vilken bilgarage anordnas har försetts med en bestämmelse om att betonghjäklaget som utgör gårdsyta skall hållas planterat. Planteringarna skall utföras enligt anvisningarna i Mark-AMA.

Krav på skyddsrum föreligger inom planområdet.

STÖRNINGAR

Kommunfullmäktige har redan 1978 beslutat att målet för acceptabla trafikbullernivåer bör vara 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus på lek-och rekreationsytor.

Översiktliga trafikbullerberäkningar som gjorts av miljökontoret visar att trafiken på Östra Kyrkogatan alstrar ett buller på ca 70 dBA och trafiken på Nygatan 62-65 dBA vid planerade husfasader. Detta kräver en förstärkt fasadkonstruktion med avseende på buller. Sovrum bör dessutom inte orienteras mot Östra Kyrkogatan. Friytorna inne på gården klarar genom avskärmningen med den nya byggnaden normen på 55 dBA.

Enligt miljökontoret överskrids riktvärdena för bilavgaser. Bebyggelsens ventilationssystem bör därför noggrant planeras och så att tilluften till bostäderna tas från gårdssidan via filter. Ventilationen från parkeringsgaraget ordnas så att friskluftsintagen på gårdssidan inte påverkas.


ADMINISTRATIVA FRÅGOR

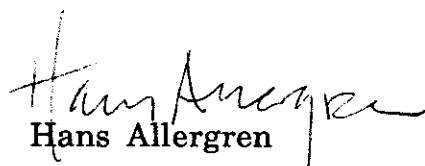
Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planförslagets utformning bygger i allt väsentligt på de skisser till bostadsbebyggelse som Skanska AB:s konsult i detta ärende, arkitekt SAR Laila Björnham, FFNS, utfört.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1990
Planavdelningen


Anders Berg
Planarkitekt


Hans Allergren

**Detaljplan för Kv. Hild 12 inom centrala stan
i Umeå kommun, Västerbottens län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Byggstart är planerad till våren 1991.

GENOMFÖRANDETID

Med hänsyn till bostadsbebyggelsens aktualitet sätts detaljplanens genomförandetid till 5 år.

HUVUDMANNASKAP

Exploatören, Skanska AB, svarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen kräver inga fastighetsrättsliga åtgärder.

**STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1990
Planavdelningen**

Anders Berg
Anders Berg
Planarkitekt

Hans Allergren
Hans Allergren

Detaljplan för Kv. HILD 12 inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, kommunstyrelsens planeringsutskott, gatukontoret, miljökontoret, fastighetskontoret, Umeå Energi AB, Umeå Brandförsvär samt Hyresgästföreningen. Fastighetsägaren och stadsbyggnadskontoret har 1990-06-12 haft ett informationsmöte för hyresgästerna i fastigheten kv. Hild 12.

Berörda fastighetsägare och kommunala förvaltningar m fl enligt ovan har per brev 1990-05-30 underrättats om pågående planändring och fått del av samrådshandlingarna. Berörda hyresgäster har samma dag informerats genom utdelade flygblad innehållande illustrationsplan och kortfattad beskrivning. Samtliga har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget senast den 21 juni 1990.

Länsstyrelsen har ingen erinran men påpekar att trafiken på Östra Kyrkogatan kräver att extra åtgärder vidtas mot buller och avgaser.

Kommentar: Buller-och avgasfrågorna finns redan behandlade i planbeskrivningen varför vi anser att synpunkten inte behöver föranleda ytterligare kommentarer i beskrivningen.

Gatukontoret anser att 2 redovisade parkeringsplatser på illustrationen i direkt anslutning till källarparkeringens nedfart är olämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt och dessutom kräver att en befintlig gatubjörk måste sågas ned. Gatukontoret påpekar vidare att exploatören bör göras uppmärksam på att fastigheten, som efter tillbyggnaden kommer att omfatta 98 lägenheter, måste förses med containerhus för att lösa sophanteringen.

Kommentar: Vi föreslår att illustrationsplanen justeras så att de två parkeringsplatserna utmed nedfarten till källarparkeringen utgår. För att tillgodse bygg rätt för ett framtida containerhus föreslår vi att sådan redovisas dels vid gårdsinfarten från V Kyrkogatan och dels vid infarten från Norrlandsgatan.

Fastighetskontoret , Umeå Energi AB, samt Umeå Brandförsvär har i skrivelser meddelat att de inte har några erinringar mot detaljplaneförslaget.

Miljökontoret har beräknat trafikbullret från Östra Kyrkogatan till ca 70 dBA vid husfasad och längs Nygatan till 62-65 dBA samt uppmätt att bilavgaserna längs ÖK överskrider gällande

riktvärden. Man anser att bullerkraven kan klaras genom kraftigt bullerisolerande fasadkonstruktion och att sovrum inte orienteras mot ÖK. Vad gäller bilavgaser skall tilluften till bostäderna tas från gårdssidan via filter samt att ventilationen från parkeringsgaraget måste ordnas så att friskluftsintagen på gårdssidan inte påverkas.

Kommentar: Planbeskrivningen har redan behandlat buller- och avgasfrågorna men vi föreslår att en komplettering görs då siffervärdena för buller inte överensstämmer med vad som nu står i beskrivningen.

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot detaljplanen om det är tekniskt möjligt att klara buller- och avgaskraven. Man förutsätter vidare att parkeringsgaraget under jord blir tillgängligt även för rörelsehindrade med bil.

Kommentar: Beträffande buller och avgaser har dessa frågor behandlats ovan. Källargaraget planeras bli tillgängligt, förutom garagedfarten, även via hiss i den planerade tillbyggnaden mellan de båda befintliga bostadshusen.

Urban Björkstrand, Västra Kyrkogatan 8B, har inget att erinra mot förslaget som sådant, men förutsätter att besiktning av lägenheterna görs innan byggnationerna påbörjas. Han föreslår vidare att Nygatan enkelriktas i riktning mot parkeringshuset Nanna.

Kommentar: Byggbesiktningen är en normal åtgärd innan byggstart, men berör inte detaljplanen. Synpunkten om enkelriktning är inte heller någon fråga som berör detaljplanen, men synpunkten bör överlämnas till gatukontoret.

Sten Hamrin, Västra Kyrkogatan 10 B, anser att den föreslagna nedfarten till parkeringsgaraget är olämpligt placerad med hänsyn till att en cykelbana finns längs Västra Kyrkogatans östra sida samt att V Kyrkogatan tidvis har stor trafik. I skrivelsen påpekas också att cykelbanan samt bussuppställningen mm längs V Kyrkogatan ej framgår på illustrationsplanen.

Kommentar: Illustrationen bör kompletteras enligt skrivelsen. Efter samråd med gatukontoret har framkommit att cykelvägen längs V Kyrkogatan inte betraktas som högprioriterad och har liten trafik. Vi anser därför att infarten till källarparkeringen kan utformas som föreslagits i detaljplanen.

Hyresgäster i fastigheten Norrlandsgatan 36, (20 st) protesterar mot planerna på till-och påbyggnad inom Kv Hild 12. Man anser att byggnationerna kommer att störa den trevliga utsikten som möjliggörs genom den låga bebyggelsen mot Nygatan. Man anser vidare att det planerade källargaraget kommer att medföra en miljöförstöring av stora mått. Man påpekar slutligen att

avgasproblemen inom kvarteret försämrats med den ökade trafiken på V Kyrkogatan och Norrlandsgatan.

Kommentar: Hyresgästerna bor inom angränsande fastighet, kv. Hild 5. Avståndet mellan de båda bostadshusen är ca 82 meter och med tanke på kvarterets belägenhet inom centrala stan anser vi att luftighet och ljusförhållanden väl kan tillgodoses även om bostadsbebyggelsen inom Kv. Hild 12 får en fjärde våning. Källargaraget blir beläget helt under jord och kommer att förses med planteringar och lektytor mm. De bilplatser som fn finns inom gårdsytan kommer dessutom att tas bort. Vi anser därför inte att källarparkeringen kommer att innebära "en miljöstörning av stora mått". Avgasfrågan har tidigare behandlats i erinringar ovan. Vi föreslår därför att skrivelsen inte bör föranleda någon ändring av detaljplanen.

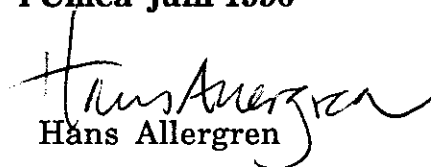
Sammanfattning

Vi föreslår sammanfattningsvis att följande ändringar av planförslaget görs varefter detaljplanen utställs.

- På plankartan redovisas byggrätt för uthusbyggnad (containerhus för sophantering) vid infarterna från respektive Västra Kyrkogatan och Norrlandsgatan.
- Illustrationsplanen justeras så att två redovisade parkeringsplatser utmed nedfarten till källarparkeringen utgår samt att befintlig cykelbana och bussuppställningsplatser mm inom Västra Kyrkogatan redovisas.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "störningar" med miljökontorets uppgifter om buller- och avgaser mm.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1990


Anders Berg
Planarkitekt


Hans Allergren