

Tillhör länsstyrelsens i
Västerbottens län beslut
1984-11-21, betygar

Rune Teglund
Rune Teglund

BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

- KVARTERSGRÄNS
- - - FASTIGHETSGRÄNS
- 3,(7) FASTIGHETSBEDECKNINGAR
- [X] HUVUDBYGGNAD RESP UTHUS, TAKETS YTERKANTER
- [X] HUVUDBYGGNAD RESP UTHUS, BYGGNADS YTERKANTER
- - - - - VÄG
- //— STAKET
- ~ 11 NIVÅKURVA I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- TRÄD
- 10-2 MARKHÖJD
- POLYGONPUNKT

STADSPLANEKARTA

A. GRÄNSLINJER

- · - · - STADSPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS
- x - x - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS OCH BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- · - · - OMRÅDESGRÄNS
- · - - BESTÄMMELSEGRÄNS
- ⊙ ⊙ ⊙ ⊙ ⊙ UTFARTSFÖRBUD

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

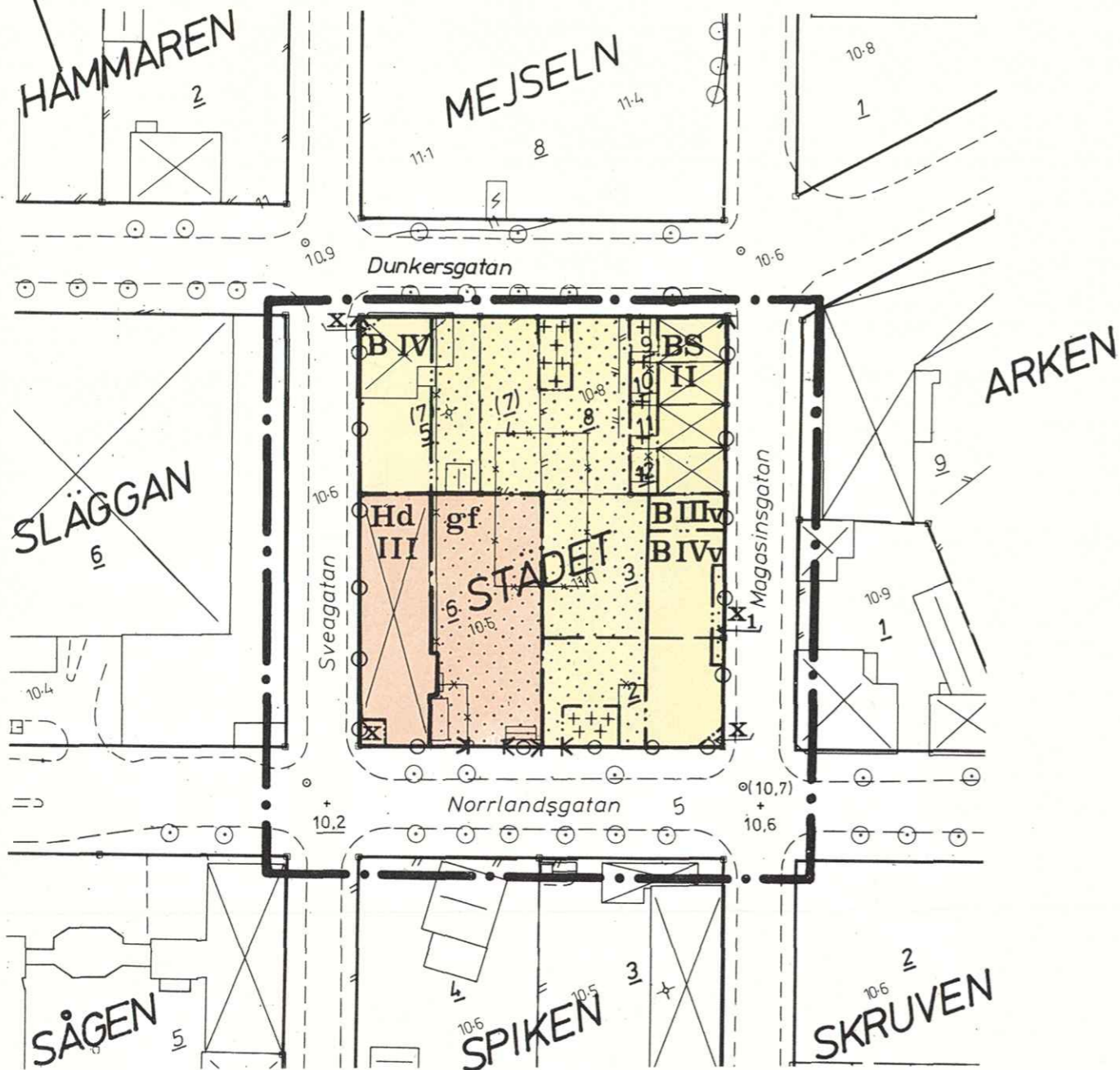
- [] GATA

BYGGNADSKVARTER

- [B] BOSTADSÄNDAMÅL
- [Hd] KONTORSÄNDAMÅL

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR

- [·····] MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- [+ + + +] MARK FÖR UTHUS OCH DYLIKT
- II, III, IV ANTAL VÅNINGAR
- x, x₁ MARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK
- S SAMMANBYGGDA HUS
- v VINDSINREDNING
- gf MARK TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAM FÖRBINDELSELED
- +0.0 GÄLLANDE GATUHÖJD
- (+0.0) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
- +0.0 GATUHÖJD



GRUNDKARTANS RIKTIGHET
BESTYRKES I TJÄNSTEN

Ulf Sondell
ULF SONDELL
STADSINGENJÖR

1983-06-23 § 117 antog kommunfullmäktige
i Umeå kommun det här tecknade
stadsplaneförslaget, betygar
i tjänsten

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET

STÄDET M M I UMEÅ KOMMUN

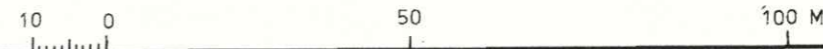
VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I DECEMBER 1982, REVIDERAT I APRIL 1983

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

Raimo Hasslefalk
RAIMO HASSLEFALK

SKALA 1:1000



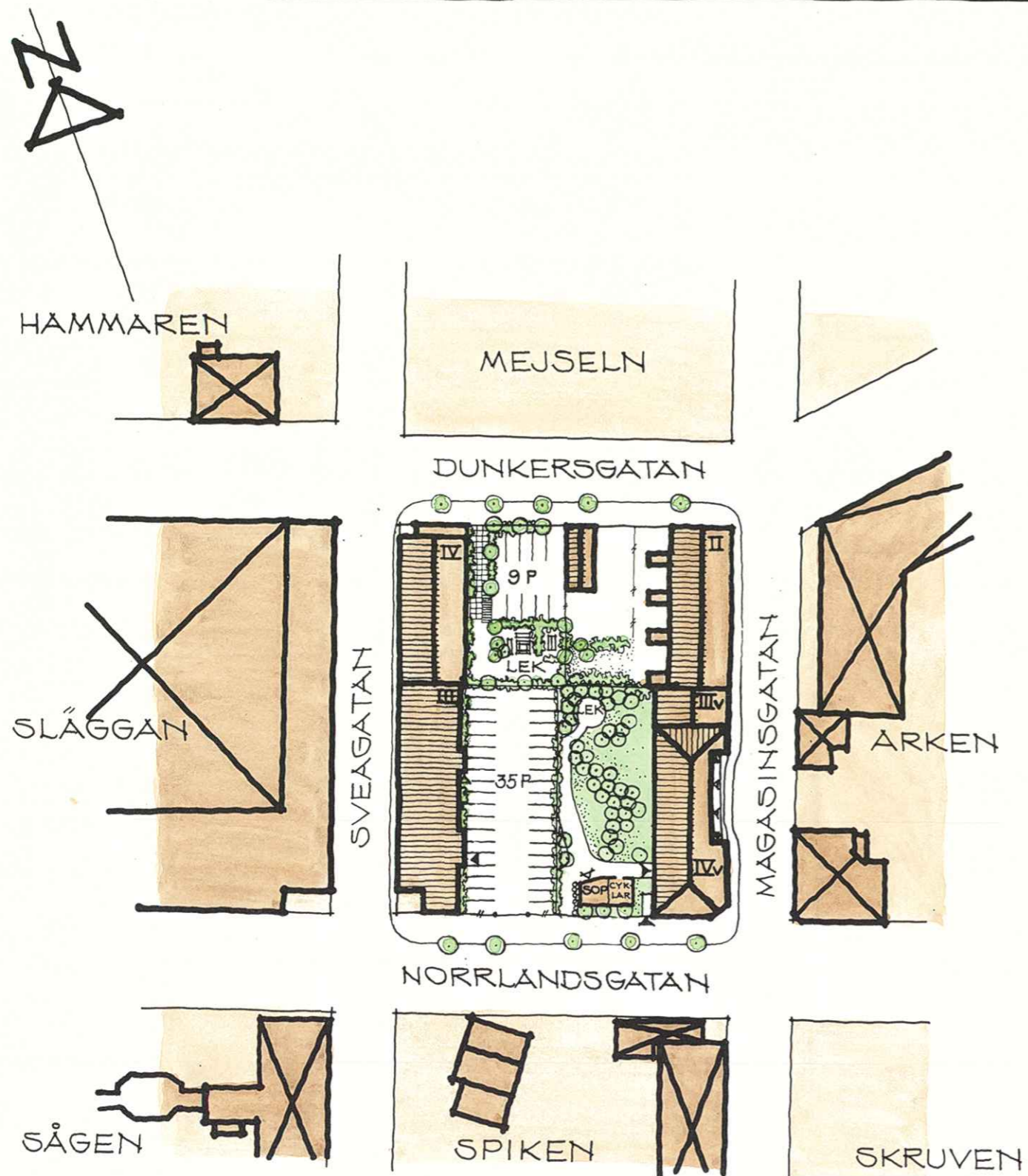
X=80100
Y=149100

Kartan är fotogrammetriskt framställd år 1977
Flygfotograferingsår: 1975 Flyghöjd: 800 m
Koordinatsystem: UMEÅ Höjdsystem: RH 00
Mätclass II. Beteckningar enligt gällande TFA
Terrestra kompletteringar har verkställts av
stadsingenjörskontoret i UMEÅ 1982-09-23.

ARKIVAKT 38 / 1985

Kvartetsnr: 308
Stadsplan nr: 308
Reg nr 308

Umeå kommun, Umeå
 Planeringsavdelningen
 Ink 83. 09 16
 11. 082-1679-83



ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET

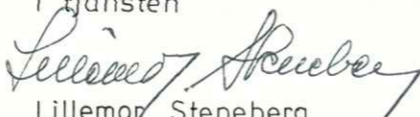
STÄDET M.M I UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I DECEMBER 1982, REVIDERAT I APRIL 1983


 GUNNAR FÄRJARE
 STADSPLANEARKITEKT


 RAIMO HASSELEFALK

1983-06-23 § 117 antog kommunfullmäktige
 i Umeå kommun denna illustration, betygat
 i tjänsten

 Lillemor Steneberg

SKALA 1:1000
 10 0 50 100 M

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret
STÄDET m m i Umeå kommun, Västerbottens län

BESKRIVNING

Planförutsättningar

Befintliga
förhållanden

Kvarteret Städet ligger i den nordvästra delen av "centrumfyrkanten" i Umeå. Det begränsas i söder av Norrlandsgatan, i väster av Sveagatan, i norr av Dunkersgatan och i öster av Magasinsgatan.

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret består på tomten nr 6 av ett kontorshus i tre våningar, på den administrativt bildade tomten nr 7 av en äldre hotellbyggnad - Hotell Dunker - och på tomterna 9 - 12 av radhusbebyggelse i två våningar. Bebyggelsen på tomterna 2 och 3 är riven sedan några år.

Gällande
stadsplan

Huvuddelen av planområdet ingår i stadsplan fastställd 1944-05-12. I denna är kvarteretsmarken avsedd för bostadsbebyggelse i tre våningar.

I övrigt gäller för delar av området stadsplaner fastställda 1940-04-26, 1946-05-10, 1962-09-10 och 1964-07-31. I övrigt gränsar planområdet till stadsplaner fastställda 1952-02-15, 1952-06-27 och 1982-12-03.

Grundkarta

Planförslaget redovisas på grundkarta i skala 1:1000 som har framställts fotogrammetriskt år 1977. Den har därefter kompletterats 1982-09-23.

Planförslaget

Bostäder

Planförslaget syftar i första hand till att göra det möjligt att uppföra ett bostadshus i fyra våningar på tomterna 2 och 3 och på den administrativt bildade tomten nr 7. I övrigt innebär planförslaget endast en anpassning av stadsplanen till rådande förhållanden.

Exploaterings-
grad

Jämfört med gällande stadsplan innebär planförslaget en ökning av exploateringsgraden från ca 1,37 på tomterna 2 och 3 och ca 1,45 på tomt nr 7 (hotell Dunker) till exploateringsstalet $e = 1,55$ respektive 1,50.

Stadsmiljö

Gårdsmiljön vid Norrlandsgatan domineras av parkeringsytan för kontorshuset på Städet 6. Med lämpliga planteringar, exempelvis på det sätt som redovisats på illustrationskartan, och att gårdarna hägnas in på det för Umeå traditionella sättet, är det dock möjligt att skapa en mer ombonad gårdsmiljö. Det är också viktigt att den nytillkommande bebyggelsen anpassas till färgsättning och utföran-

de till de karaktäristiska dragen för bebyggelsen i staden. Närmare riktlinjer för detta har redovisats av stadsarkitektkontoret i "Stadsbildsanalys för Umeå".

Trafik

Norrlandsgatan är avsedd att utgöra den enda östvästliga gatan för fordonstrafik genom Umeå centrum. Magasinsgatan trafikeras av bussar till och från busstationen i kvarteret Lodet, nordost om planområdet. Sveagatan är idag enkelriktad för nord - sydlig trafik.

Av trafiksäkerhetsskäl är tillfart till tomterna i kvarteret avsedd att ske dels från Dunkersgatan och dels från Norrlandsgatan via en gemensam in- och utfart till tomterna 2, 3 och 6. Vid Magasinsgatan har redovisats en angoringsplats med en sidoentré för den nytillkommande bostadsbebyggelsen, varför viss kvartermark i denna del föreslagits vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Huvudentrén är dock belägen på gårdssidan. Vidare föreslås av trafiksäkerhetsskäl hörnavskärningar vid korsningarna mellan Norrlandsgatan och Magasinsgatan respektive Sveagatan och i korsningen mellan Sveagatan och Dunkersgatan.

Parkering

Infart och parkering för tomterna 2, 3 och 6 föreslås lösas genom en gemensam parkeringsanläggning. Denna kräver förrättning enligt anläggningslagen.

Boendemiljö

Trafikbullerberäkningar som gjorts för den nytillkommande bebyggelsen tyder på att det är möjligt att klara en från bullersynpunkt godtagbar inomhusnivå i denna bebyggelse. Trafikbullret utomhus på friytorna torde inte heller överskrida en godtagbar nivå.

Enligt överslagsberäkningar som gjorts torde avgasnivån knappast komma att bli oacceptabelt hög. För att begränsa störningar av ljus och buller bör parkeringsytorna i kvarteret förses med avskärningar närmast bostadshusen.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunens vatten och avloppsnät.

Eneringförsörjning

Planområdet avses anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett med de fastighetsägare som berörs av förslaget till ändring av stadsplanen, länsstyrelsen samt berörda kommunala förvaltningar och myndigheter. De synpunkter som därvid har framförts har föranlett omfattande omarbetning av förslaget varför de flesta synpunkter som framförts nu har tillgodosetts.

De synpunkter som kvarstår är bl a den av länsstyrelsen vid samråd framförda tveksamheten över det föreslagna våningsantalet för nybebyggelsen i

kvarteret. Länsstyrelsen har föreslagit den sänkt till tre våningar med begränsad rätt till vindsinredning. Länsstyrelsen har också påtalat att biluppställningsplatserna inte är anordnade på ett godtagbart sätt.

Revideringar
efter utställ-
ningen

För att söka tillmötesgå länsstyrelsens synpunkter vad gäller parkeringsytor har planförslaget reviderats efter utställningen. Revideringen innebär att parkeringsplatserna för bebyggelsen på tomterna Städet 2 och 3 förläggs till en gemensam parkeringsanläggning enligt anläggningslagen på Städet 6. Den brist av kontorsparkeringsplatser som härvid uppstår löses genom friköpsförfarande. För bebyggelsen på Städet 2 och 3 har utlagts byggnadsrätt för soprums- och förrådsbyggnader. Dessa har getts möjlighet att trafikförsörjas via en egen infart från Norrlandsgatan. Planförslaget medger nu inte att bilparkeringen för bostadsbebyggelsen på Städet 2 och 3 förses med skärmtak.

Revideringen har godkänts av berörd markägare.

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

BYGGNADSKVARTER

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.

§ 2

MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

- Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
- Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

- Mom 1 Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3.0 meter används för allmän gångtrafik.
- Mom 2 Inom med x₁ betecknad del av byggnads-

kvarter får icke vidtas anordning som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

§ 4

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled och gemensam parkering.

§ 5

BYGGNADSSÄTT

På med S betecknat område ska byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

§ 6

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Utöver angivet våningsantal får vind endast inredas inom med IIIv och IVv betecknat område. Dock får inom med IVv betecknat område vind inredas högst till 1/4 av underliggande vånings yta.

Mom 2 Byggnads höjd

- a) På med II, III, IIIv, IV och IVv betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 5,5, 10,6, 10,6, 11,6 respektive 11,6 meter.
- b) Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,7 meter.

§ 7

TAKLUTNING

Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27 °.

§ 8

UTFARTSFÖRBUD

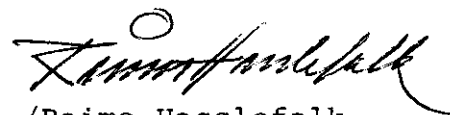
Utfart får inte anordnas över områdes-

gräns som även betecknats med ofyllda
cirklar.

Umeå i stadsarkitektkontoret december 1982
Reviderat i april 1983



Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt



/Raimo Hasslefalk

1983-06-23 § 117 antog kommunfullmäktige
i Umeå kommun denna beskrivning och
dessa bestämmelser, betygar
I tjänsten



Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län
beslut 1984-11-21 betygar



Rune Teglund
Bitr länsarkitekt

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län
Planenheten
Bitr länsarkitekt
R Teglund
tel 090/10 73 76

BESLUT

1 (2)

1984-11- 21

11.082-1679-83

Sökande

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret
Städet m m i Umeå kommun, Västerbottens län

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun den
23 juni 1983.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av Gunnar Färjare
och Raimo Hasslefalk i december 1982, reviderad i april 1983 med
därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Anmärkningar som kvarstår

Gatukontorets respektive trafiknämndens påpekande att det ur tra-
fiksäkerhetssynpunkt ej är lämpligt med entré mot Magasinsgatan
på grund av rådande trafikvolym med bl a gods- och busstransporter.
Om entrén ändock utföres förutsättes att en angöringsficka an-
läggs.

Kulturnämndens påpekande om svårigheterna att vid planändringar
som berör enstaka kvarter få ett helhetsperspektiv på förändring-
arna i staden och stadsbilden samt obalansen när det gäller fri-
ytor - parkeringsplatser.

Länsstyrelsens vid samråd och förhandsgranskning framförda be-
tänkligheter mot våningsantal ur stadsbildssynpunkt.

Länsstyrelsens bedömning

I samband med kommunfullmäktiges antagande av förslaget meddelade
byggnadsnämnden dispens och byggnadslov för nybyggnad på Städet 3.
Byggnaden är nyligen uppförd.

Vid besiktning har konstaterats att gatukontorets påpekande be-
aktats såtillvida att en angöringsficka anlagts.

Kulturnämndens respektive länsstyrelsens betänkligheter i fråga om
stadsbilden visar sig befogade. Byggnaden är iögonfallande i stads-
bilden och den överlastade gårdsexteriören bryter starkt mot tom-
tens öppna vårdade ytor. Obalansen beträffande friytor och parke-
ringsplatser har utjämnats genom omdisponering och sammanföring
av respektive ytor. I detta avseende är förslaget godtagbart.

Utan avgift

Spl 308

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Telefon
Växel 090:10 70 00
Direktval 10 7__

Postgiro
3 51 94-0

A:nr 38/83

Då länsstyrelsen framfört betänkligheter mot ifrågavarande planförslag borde byggnadsnämnden ej ha meddelat dispens och byggnadslov utan avvaktat länsstyrelsens fastställelseprövning. Länsstyrelsen anser sig emellertid med hänsyn till vidtagna revideringar samt ovannämnda erinran inte böra vägra fastställelse.

Beslut

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen (1981:872) får detta beslut ej överklagas.


Märt Saarm
Länsarkitekt


Rune Teglund

Kopia till

statens planverk)	
byggnadsnämnden)	
planenheten)	+ kopia av karta, beskrivning
lantmäterienheten)	och bestämmelser
FBM, Umeå tätort)	
naturvårdsenheten)	
vägförvaltningen)	
televerket)	
handlingarna)	