

**BETECKNINGAR:  
GRUNDKARTA**

- GRÄNS FÖR FASTIGHET
- FASTIGHETSBETECKNING
- BOSTADSHUS KARTERAT EFTER TAKKONTUREN
- STAKET
- VÄG
- TRÄD
- HÖJDKURVA

**STADSPANEKARTA  
GRÄNSBEDECKNINGAR**

- STADSPANEGRÄNS BELÄGEN 3 METER UTANFÖR DET
- OMRÅDE FÖR VILKET FASTSTÄLLELSE SÖKES
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- BESTÄMMELSEGRÄNS

**OMRÅDESBETECKNINGAR  
BYGGNADSKVARTER**

- Bhd BOSTÄDER OCH KONTOR
- Hd KONTOR
- BQ BOSTÄDER, KULTURRESERVAT

**ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS**

- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- MARK FÖR UTHUS O DYL
- I III ANTAL VÅNINGAR
- V VINDSINREDNING

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut 1982-03-22

*Göthe Forsberg*  
Göthe Forsberg

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR  
TOMT NR 7 I KVARTERET BROGÅRD INOM  
UMEÅ KOMMUN  
VÄSTERBOTTENS LÄN  
UMEÅ DEN 30 DECEMBER 1981

**VAB** VÄSTERBOTTENSKOMMUNERNAS  
ARKITEKT- & BYGGNADSKONTOR  
*Torsten Holm*  
TORSTEN HOLM  
ARKITEKT SAR

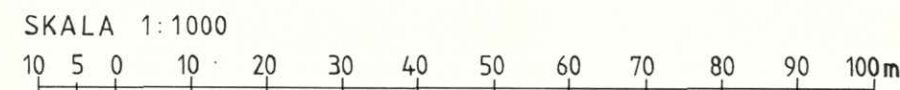
Kartan är fotogrammetriskt framställd år 1975.  
Flygfotograferingsår: 1975.  
Flyghöjd: 800 meter.  
Mätklass: II  
Koordinatsystem: UMEÅ 2,5 gon Ö.  
Höjdsystem: RH 00.  
Beteckningar enligt gällande TFA.  
Terrestra kompletteringar har verkställts av  
stadsingenjörskontoret i Umeå 1981-10-21.

Grundkartans riktighet bestyrkes:

*Nils Öhring*

1982-02-08 § 62 antog byggnadsnämnden i Umeå kommun det här tecknade stadsplaneförslaget, betygar

I tjänsten  
*Lars Simonsson*  
Lars Simonsson



**BESKRIVNING**

**PLANERINGS-  
FÖRUTSÄTTNINGAR**

Planområde: Planförslaget omfattar tomt nr 7 inom kvarteret Brogård i den centrala delen av Umeå.

Gällande plan: För kvarteret gäller stadsplan fastställd 1943-12-31.

Grundkarta: Grundkartan för området är fotogrammetriskt framställd år 1975 samt terrestriskt kompletterad av stadsingenjörskontoret i Umeå 1981-10-21.

Kommunala beslut: Förhandlingar rörande markanvändning och exploateringsstäl inom den aktuella tomten har pågått en längre tid mellan kommunen och fastighetsägaren. VAB har erhållit uppdraget att upprätta den stadsplan, som skall reglera bl a exploateringsgränsen samt fördelningen mellan ytor för bostäder och kontor.

Befintliga förhållanden: Tomten inrymmer två bostadshus i två våningar samt vind uppförda i trä. Båda byggnaderna finns redovisade i "Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeå centrala del - inventering och bevarandeförslag" upprättad av landsantikvarien i Västerbottens län 1974 på uppdrag av byggnadsnämnden. De har där betecknats som klass II. Den större byggnaden uppförd 1903 avses rivas, medan den mindre byggnaden uppförd 1885 och belägen vid Brogatan, det s k "Gröna huset", avses behållas men flyttas inom tomt. I den nordvästra delen av tomten finns ett antal höga björkar.

Inom angränsande tomt i kvarteret finns ett antal byggnader, som enligt ovan nämnda beskrivning hänförs till klass I eller II.

**PLANFÖRSLAG**

Föreliggande planförslag är en uppritning av givna direktiv från byggnadsnämnden.

Förslaget innebär rätt att i tomtens hela längd mot Kungsgatan uppföra en byggnad i tre våningar samt en vind inredd till 2/3 av underliggande vånings yta. Då byggnadens planlösning i just detta fall har hunnit bli mycket läst, har byggnadsnämnden accepterat att vindsinredningen samlas till en förlockad del i husets ena ände med fönster i form av vindskåpor. Den övriga vinden skall följaktligen vara fönsterlös och inrymma lägenhetsföränd m m. Bottenvåningen avses för kontor och övriga våningar för bostäder.

För att bereda plats för det nya kontors- och bostadshuset avses "Gröna huset" flyttas ner mot den södra fastighetensgräns. Detta medför ur brandskydds synpunkt krav på anordnande av en brandmur i den södra gaveln. "Gröna huset" föreslås erhålla beteckningen BQ vilket innebär att byggnaden utgör kulturreservat. Brandmuren föreslås därför kläs in med i princip den fasadbeklädnad som finns för närvarande, alltså träpanel med fönsteromfattningar, knutlådor och konsolfris i takfoten. Fönsteröppningarna måste dock ersättas med blindfönster. Byggnaden kommer att hämnas ca 2,5 m från en annan bevarandevärd byggnad på fastigheten Brogård 1.

Beteckningen BQ innebär ett reservat för befintlig byggnad och ingen byggnadsrätt, därest det "Gröna huset" skulle försvinna. Byggnadsrätten i nu framlagd stadsplan innebär därför ett exploateringsstäl, ca på 1,37 (ca 1,55 inkl "Gröna huset") jämfört med 1,40 i gällande stadsplan.

Bilparkering tänkes ske dels i källarplanet och dels på gården. Exploateringen av fastigheten medför enligt gällande parkeringsnorm krav på 4 bilplatser. Dessutom belastas fastigheten sedan tidigare av 2 bilplatser till förmån för en fastighet i kvarteret Plåtslagaren. Den valda placeringen av en nedfartsramp till källar-parkeringen liksom gårdsparkeringen medför att gården till stor del tas i anspråk för körutor. Ett fortsatt studium av läget för nedfartsrampen kan möjligen leda till en placering vid infarten från Brogatan, varigenom en större del av gården kan behållas som grönska.

**SAVRAD**

Under planarbetet har samråd skett med byggnadsnämnden, länsarkitekten, länsantikvarien och brandchefen. Detta har medfört en viss bantning av den planerade nybebyggelsen i form av ett lägre utnyttjande av våning 3, trappor samt en sänkt nöckhöjd. Däremot har byggnadsnämnden inte sunnat till mötesgårdsmurken från länsarkitekten och länsantikvarien om att hela kvarteret borde tagas med i den nu aktuella planöversynen för att därigenom bli i sams även andra bevarandevärd, att befintlig värdighet borde sparas då den är av stor betydelse för miljön vid Brogatan samt att "Gröna huset" borde placeras 4,5 m från den södra tomtgränsen för att därigenom undvika kravet på brandgavel.

- STADSPLANBESTÄMMELSER**
- § 1 Planområdets användning
- Byggnadskvarter
- Med Bhd betecknat område får användas endast för bostäder och kontorsändamål. Våningarna ovanför bottenvåningen får dock användas endast för bostadsändamål.
  - Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.
  - Med BQ betecknat område får användas endast för bostadsändamål och skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- § 2 Mark som inte eller endast i mindre omfattning får bebyggas.
- Mon 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
  - Mon 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- § 3 Byggnads utformning
- Mon 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
  - Mon 2 På med I eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 resp 11,2 meter.
  - Mon 3 Inom med V betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas till motsvarande 2/3 av underliggande vånings yta.
  - Mon 4 På med III betecknat område får taknocken ej förläggas högre än 2,5 m över byggnadens faktiska byggnadshöjd.
  - Mon 5 På med korsprickning betecknat område får garage eller gårdbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,8 meter.

*den den*

KOMMUNKANSLIET UMEÅ	
NR. 82. 03 23	
NR. 7782 20/061. 313	
Aktbil:	Bil:

Sökande

Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för tomt nr 7 i kvarteret Brogård inom Umeå kommun, Västerbottens län  

---

(1 bilaga)

Förslaget har antagits av byggnadsnämnden i Umeå kommun den 8 februari 1982.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av Västerbottenskommunernas arkitekt- och byggnadskontor den 30 december 1981 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Länsstyrelsen i Västerbottens län fastställer förslaget.

Beträffande de mot förslaget framförda anmärkningarna anföres följande.

Ägarna av fastigheten Arbetaren 1A anser att det s k "Gröna Huset" bör bevaras på nuvarande plats och att tomt-hörnet vid Kungsgatan-Brogatan inte skall bebyggas. Där befintliga träd kan då sparas. Byggnaden mot Kungsgatan anses böra utformas i huvudsak så som den nu befintliga byggnaden. En till denna kopplad vinkelställd byggnad godtas också. Lägenheten har redovisats på en skiss till skrivelsen. Enligt klagandena saknas motiv för den omfattande exploateringen på Brogård 7 då byggnadsnämnden på klagandens förfrågan om rivningslov på fastigheten Arbetaren 1A uttalat att bebyggelsen i området har sådant kulturhistoriskt och miljömässigt värde att den bör bevaras. Vidare framföres som orättvist att enskilda skall svara för iståndsättning och underhåll av bevarandevärd bebyggelse. Kommunen föreslås därför inköpa berörda fastigheter, vilket då också gör det möjligt att flytta hit andra byggnader av kulturhistoriskt värde.

I särskild skrivelse till länsstyrelsen åberopar klagandena vad som tidigare anförts till kommunen i ärendet samt hemställer att förslaget återförvisas för ny projektering. Vidare framhålles att det saknas anledning att vidhålla

Utän avgift

några kulturhistoriska intressen i Umeå om bebyggelse av Brogård 7 godtas enligt förslaget till stadsplan. I så fall yrkas att byggnaderna på Arbetaren 1A får rivras och ersättas med största möjliga hus.

Kulturnämnden är också starkt kritisk till den föreslagna exploateringen, som strider mot kommunens tidigare inriktning att området kring Brogatan skall bevaras och att eventuell nybebyggelse måste anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att de kulturhistoriska och miljömässiga värdena är stora och borde ha kunnat tillgodoses på ett bättre sätt. Ett bevarande av byggnaden vid Kungsgatan har också prövats av byggnadsnämnden men byggnaden var i så dåligt skick att detta ej bedömdes realistiskt. Fastighetsägaren och byggnadsnämnden har också diskuterat flera olika alternativ till bebyggelse. Byggnadsnämndens strävan att få flera bostäder nära centrum har dock lett till den nu redovisade lösningen. De kulturhistoriska- och miljömässiga intressena har därvid fått vika. Ett undantag eller vägrad fastställelse gör emellertid inte situationen stort bättre eftersom den då tillämpliga stadsplanen tillåter bebyggelse i tre våningar med vind efter hela fastigheten mot Kungsgatan. Även vid Brogatan ger gällande stadsplan byggnadsrätt i stort enligt förslaget. Önskemålet om att länsstyrelsen skall återförvisa ärendet kan ej beaktas då handläggningen skett i författningsenlig ordning. För att underlätta bevarandet av värdefull bebyggelse finns fördelaktiga låne- och bidragsformer. Att föra samman byggnader av kulturhistoriskt värde från skilda platser till en fastighet synes inte vara förenligt med de antikvariska värderingarna. Ansökan om rivning av byggnader och ny bebyggelse på Arbetaren 1A prövas av byggnadsnämnden med stöd av gällande lagstiftning och stadsplan. Anmärkningarna föranleder ingen åtgärd från länsstyrelsen.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär 4).

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Märt Saarm, beslutande, länsassessor Ruth Burgman, länsantikvarie Karin Eriksson, förste byråingenjör Göthe Forsberg, föredragande, bitr överlantmätare Folke Hultdin och byrådirektör Karl Göran Nordström.

  
Märt Saarm

  
Göthe Forsberg

.....  
Bilaga

Besvärshänvisning

.....  
Kopia till

statens planverk )  
byggnadsnämnden ) + kopia av karta, beskrivning  
planenheten ) och bestämmelser  
lantmäterienheten )  
FBM, Umeå tätort )  
kulturnämnden  
naturvårdsenheten  
vägförvaltningen  
televerket  
handlingarna 2 ex (varav 1 ex för lagakraft)  
1 sakägare (rek)

#### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga länsstyrelsens beslut skall Ni skriva till regeringen, bostadsdepartementet, adress 103 33 STOCKHOLM.

Ni får dock överklaga endast om Ni

- är ägare/delägare till fastighet som ingår i eller grän-  
sar till planområdet eller har annan särskild rätt till  
sådan fastighet och dessutom
- tidigare hos byggnadsnämnden eller länsstyrelsen yrkat  
på ändringar i planen, som man inte tagit hänsyn till.

Regeringen måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag då beslutet är daterat, annars kan regeringen inte ta upp Ert överklagande.

Tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att bifoga kopia av beslutet eller anteckna ärendets nummer.

Tala också om varför Ni anser att beslutet skall ändras och vilken ändring Ni vill ha. Skicka även med sådant som Ni anser har betydelse för ärendet.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, post-adress och telefonnummer. Om Ni anlitar ombud kan i stället ombudet underteckna skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till länsstyrelsen.

1982-05-13

Pl 654, 725/82

Bengt E Ekström  
Karlavägen 70  
114 59 STOCKHOLM

Besvär i fråga om stadsplan inom Umeå kommun

Länsstyrelsen i Västerbottens län fastställde genom beslut den 22 mars 1982 förslag till ändring av stadsplan för tomt nr 7 i kvarteret Brogård inom Umeå kommun, Västerbottens län.

Bengt E Ekström, Lars Ekström och dödsboet efter Marie-Louise Fernholm, ägare till Arbetaren 1 A, samt Roland Lundberg, ägare till Arbetaren 1 B, har överklagat beslutet genom besvär.

Roland Lundberg har, såvitt framgår av handlingarna i ärendet, inte framfört anmärkningar mot planförslaget före länsstyrelsens fastställelsebeslut. På grund av bestämmelserna i 150 § tredje stycket byggnadslagen skall Roland Lundbergs besvär därför inte tas upp till prövning.

Vad som förekommit i ärendet ger inte regeringen anledning att frångå den bedömning som har gjorts av kommunen och länsstyrelsen. De av Bengt E Ekström, Lars Ekström och dödsboet efter Marie-Louise Fernholm anförda besvären skall därför avslås.

Regeringen tar inte upp besvären av Roland Lundberg till prövning.

Regeringen avslår besvären i övrigt.

På regeringens vägnar

*Birgit Friggebo*  
Birgit Friggebo

*Sverker Tell*  
Sverker Tell

Förslag till ändring av stadsplan för tomt nr 7 i kvarteret  
BROGARD inom Umeå kommun, Västerbottens län

---

BESKRIVNING

PLANERINGS-  
FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområde

Planförslaget omfattar tomten nr 7 inom kvarteret Brogård i den centrala delen av Umeå.

Gällande plan

För kvarteret gäller stadsplan fastställd 1943-12-31.

Grundkarta

Grundkartan för området är fotogrammetriskt framställd år 1975 samt terrestert kompletterad av stadsingenjörskontoret i Umeå 1981-10-21.

Kommunala  
beslut

Förhandlingar rörande markanvändning och exploateringstal inom den aktuella tomten har pågått en längre tid mellan kommunen och fastighetsägaren. VAB har erhållit uppdraget att upprätta den stadsplan, som skall reglera bl a exploateringsgraden samt fördelningen mellan ytor för bostäder och kontor.

Befintliga  
förhållanden

Tomten inrymmer två bostadshus i två våningar samt vind uppförda i trä. Båda byggnaderna finns redovisade i "Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeå centrala del - Inventering och bevarandeförslag" upprättad av landsantikvarien i Västerbottens län 1974 på uppdrag av byggnadsnämnden. De har där betecknats som klass II. Den större byggnaden uppförd 1903 avses rivas, medan den mindre byggnaden uppförd 1885 och belägen vid Brogatan, det s k "Gröna huset", avses behållas men flyttas inom tomten. I den nordvästra delen av tomten finns ett antal höga björkar.

Inom angränsande tomter i kvarteret finns ett antal byggnader, som enligt ovannämnda beskrivning hänförs till klass I eller II.

PLANFÖRSLAG

Föreliggande planförslag är en uppritning av givna direktiv från byggnadsnämnden.

Förslaget innebär rätt att i tomtens hela längd mot Kungsgatan uppföra en byggnad i tre våningar samt en vind inredd till 2/3 av underliggande vånings yta. Då byggnadens planlösning i just detta fall har hunnit bli mycket låst, har byggnadsnämnden

accepterat att vindsinredningen samlas till en förtjockad del i husets ena ände med fönster i form av vindskupor. Den övriga vinden skall följaktligen vara fönsterlös och inrymma lägenhetsförråd m m. Bottenvåningen avses för kontor och övriga våningar för bostäder.

För att bereda plats för det nya kontors- och bostadshuset avses "Gröna huset" flyttas ner mot den södra fastighetsgränsen. Detta medför ur brandskyddssynpunkt krav på anordnande av en brandmur i den södra gaveln. "Gröna huset" föreslås erhålla beteckningen BQ, vilket innebär att byggnaden utgör kulturresevat. Brandmuren föreslås därför kläs in med i princip den fasadbeklädnad som finns för närvarande, alltså träpanel med fönsteromfattningar, knutlådor och konsolfris i takfoten. Fönsteröppningarna måste dock ersättas med blindfönster. Byggnaden kommer att hamna ca 2,5 m från en annan bevarandevärd byggnad på fastigheten Brogård 1.

Beteckningen BQ innebär ett reservat för befintlig byggnad och ingen byggnadsrätt, därest det "Gröna huset" skulle försvinna. Byggnadsrätten i nu framlagd stadsplan innebär därför ett exploateringsstal, e, på 1,37 (e 1,55 inkl "Gröna huset") jämfört med 1,40 i gällande stadsplan.

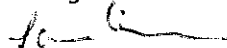
Bilparkering tänkes ske dels i källarplanet och dels på gården. Exploateringen av fastigheten medför enligt gällande parkeringsnorm krav på 41 bilplatser. Dessutom belastas fastigheten sedan tidigare av 3 bilplatser till förmån för en fastighet i kvarteret Plåtslagaren. Den valda placeringen av en nedfartsramp till källarparkeringen liksom gårdsparkeringen medför att gården till stor del tas i anspråk för körytor. Ett fortsatt studium av läget för nedfartsrampen kan möjligen leda till en placering vid infarten från Brogatan, varigenom en större del av gården kan behållas som grönyta.

#### SAMRAD

Under planarbetet har samråd skett med byggnadsnämnden, länsarkitekten, länsantikvariern och brandchefen. Detta har medfört en viss bantning av den planerade nybebyggelsen i form av ett lägre utnyttjande av våning 3 trappor samt en sänkt nockhöjd. Däremot har byggnadsnämnden inte kunnat tillmötesgå önskemålen från länsarkitekten och länsantikvariern om att hela kvartetet borde tagas med i den nu aktuella planöversynen för att därigenom bli säkra även andra bevarandeintressen, att befintlig växtlighet borde sparas då den är av stor betydelse för miljön vid Brogatan samt att "Gröna huset" borde placeras 4,5 m från den södra tomtgränsen för att därigenom undvika kravet på brandgavel.

1982-02-08 § 62 antog byggnadsnämnden  
i Umeå kommun denna beskrivning, betygar

I tjänsten

  
Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut § 263-22 ..... Umeå  
som ovan.

  
Göthe Forsberg

## STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1 Planområdets användning

## Byggnadskvarter

Med BHd betecknat område får användas endast för bostads- och kontorsändamål. Våningarna ovanför bottenvåningen får dock användas endast för bostadsändamål.

Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.

Med BQ betecknat område får användas endast för bostadsändamål och skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

§ 2 Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas.

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3 Byggnads utformning

Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2 På med I eller III betecknat området får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 resp 11,2 meter.

Mom 3 Inom med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas till motsvarande 2/3 av underliggande vånings yta.

Mom 4 På med III betecknat område får taknocken ej förläggas högre än 2,5 m över byggnadens faktiska byggnadshöjd.

Mom 5 På med korsprickning betecknat område får garage eller gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,8 meter.

VÄSTERBOTTENSKOMMUNERNAS  
ARKITEKT- OCH BYGGNADSKONTOR

*Torsten Holm*

Torsten Holm  
arkitekt SAR

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut 82:23-22 Umeå  
som ovan.

*Göthe Forsberg*  
Göthe Forsberg

1982-02-08 § 62 antog byggnads-  
nämnden i Umeå kommun dessa  
bestämmelser, betygar

I tjänsten

*Lars Simonsson*  
Lars Simonsson