

- BETECKNINGAR**
GRUNDKARTA
- GRÄNS FÖR FASTIGHET
 - RUTNÄTSPUNKT
 - FASTIGHETS BETECKNINGAR
 - BONINGSHUS RESP. UTHUS KARTERAT EFTER HUSLIVET
 - BONINGSHUS RESP. UTHUS KARTERAT EFTER TAKKONTUREN
 - VÄG
 - 0.0 AVVÄGD HÖJD

- STADSPLANEKARTA**
GRÄNSBETECKNINGAR
- STADSPLANEGRÄNS
 - GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELEGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - GÄLLANDE BESTÄMMELEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - BESTÄMMELEGRÄNS

- OMRÅDESBETECKNINGAR**
ALLMÄN PLATS
- GATA ELLER TORG

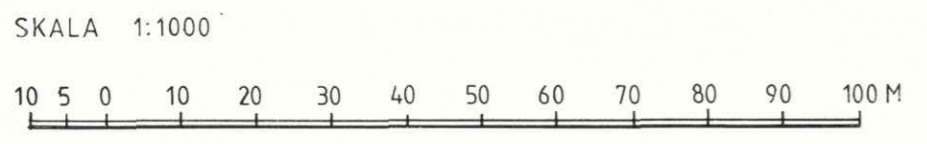
- BYGGNADSKVARTER**
- BH BOSTÄDER OCH HANDEL
 - H HANDEL, KONTOR
 - Hq HANDEL, KULTURRESERVAT
 - Ht HANDEL, HOTELL

- ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS**
- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
 - ÖVERBYGGD GÅRD OCH ANNAN TERASSBYGGNAD
 - MARK FÖR BYGGNAD UNDER MARKPLANET
 - X MARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK
 - gf MARK TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAM FÖRBINDELSELED
 - +00.0 GÄLLANDE GATUHÖJD
 - (+00.0) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
 - +00.0 GATUHÖJD
 - I II III IV ANTAL VÅNINGAR
 - f FLÄKT- OCH SERVICEVÅNING
 - v VINDSINREDNING
 - ◇ BYGGNADSHÖJD RÄKNAD FRÅN GRUNDKARTANS NOLLPLAN
 - ◇ VÅNINGSYTA I KVADRATMETER
 - FÖNSTERRÄTT
 - UTFARTSFÖRBUD

- ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR**
- ILLUSTRATIONS LINJE

GRUNDKARTA för kvarteret FORSETE i Umeå kommun
 Kartan är fotogrammetriskt framställd år 1977
 Flygfotograferingsår: 1975
 Flyghöjd: 800 m.
 Koordinatsystem: Umeå 2,5 gon Ö
 Höjdsystem: RH 00. Mätclass II
 Beteckningar enligt gällande TFA
 Terrestra kompletteringar verkställda av stadsingenjörskontoret 80-10-10.

Grundkartans riktighet bestyrkes i tjänsten
Martin Gustafsson
 Martin Gustafsson
 Biträdande stadsingenjör



TILLHÖR LÄNSSTYRELSENS I VÄSTERBOTTENS LÄN, BESLUT 1982-05-14, BETYGAR
Göthe Forsberg
 GÖTHE FORSBERG

1981-10-12 § 753 antog byggnadsnämnden i Umeå kommun det härå tecknade stadsplaneförslaget, betygat i tjänsten
Lars Simonsson
 Lars Simonsson

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET FORSETE MM INOM UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ DEN 29 APRIL 1981, REVIDERAD DEN 12 AUGUSTI 1981
VAB VÄSTERBOTTENSKOMMUNERNAS ARKITEKT- & BYGGNADSKONTOR
Torsten Holm
 TORSTEN HOLM
 ARKITEKT SAR

LÄNSSTYRELSENVästerbottens län
Planenheten

BESLUT

1982-05-14

11.082-2336-81

Sökande

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

| | |
|------------------------|------|
| KOMMUNKANSLIET UMEÅ | |
| REG. 82. 05. 17 | |
| DNR | |
| Ansök: | Bil: |

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Forsete m m inom Umeå kommun, Västerbottens län

Förslaget har antagits av byggnadsnämnden i Umeå kommun den 12 oktober 1981.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av Västerbottenskommunernas Arkitekt- och Byggnadskontor den 29 april 1981, reviderad den 12 augusti 1981 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Länsstyrelsen i Västerbottens län fastställer förslaget.

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

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Rune Teglund, beslutande, länsassessor Ruth Burgman, byrådirektör Tage Burstedt, länsantikvarie Karin Eriksson, förste byråingenjör Göthe Forsberg, föredragande och byrådirektör Karl Göran Nordström.

Rune Teglund
Rune Teglund

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

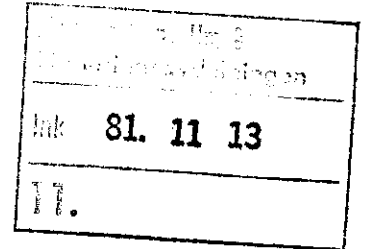
Kopia till

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

Utan avgift

1981-04-29

Reviderad
1981-08-12



Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret FORSETE mm i
UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

BESKRIVNING

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTTNINGAR

- Planområde** Planförslaget omfattar hela kvarteret Forsete samt delar av omgivande gator.
- Gällande plan** För planområdet gäller stadsplan fastställd 1939-12-30, 1941-02-21, 1942-01-23, 1951-05-26, 1951-11-09, 1962-09-12 och 1965-10-08.
- Grundkarta** Grundkarta för området har upprättats av stadsingenjören i Umeå kommun 1977 samt kompletterats 1980-10-10.
- Kommunala beslut** Inom fastigheten Forsete 4 finns en byggnad - "Blå huset" -, som i "Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeå centrala del" upprättad av landsantikvarien i Västerbottens län 1974 betecknats som klass II. Frågan om byggnadsminnesförklaring prövas dock för närvarande av länsstyrelsen i Västerbottens län. En exploatering av fastigheten är aktuell och förhandlingar har därför förts mellan kommunen och fastighetsägaren i syfte att bevara "Blå huset". VAB har erhållit uppdraget att upprätta den stadsplan som skall utgöra den formella redovisningen av träffade överenskommelser. Då tomterna 5 och 6 i kvarteret omfattas av en inaktuell stadsplan har det ansetts lämpligt att ta med även dessa i planöversynen.
- Befintliga förhållanden** Sånär som på det "Blå huset" saknar tomterna 4 och 5 byggnader av betydelse. Tomten nr 6 inrymmer bl a ett fyravåningshus i funktionalistisk stil inrymmande butiker, kontor och bostäder. Gårdshuset inrymmer redaktions- och tryckerilokaler för en dagstidning. Tomten nr 8 som underhand medtagits i planarbetet är bebyggd med moderna affärs- och kontorslokaler samt i viss utsträckning även med bostäder.
- Nordost om kvarteret Forsete finns i kvarteret Idun Umeås bussstation för lokaltrafik. I en centrumdispositionsplan för bebyggelsen och trafiken i innerstaden har Skolgatan angivits som särskild bussgata. Av dessa skäl har det ansetts angeläget att i möjligaste mån undvika ut- och infarter från Skolgatan till kvarteret.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär i huvudsak ett bekräftande av befintliga förhållanden inom tomterna 6 och 8. Inom tomten nr 6 har dock en mindre omfördelning av byggnadsrätten gjorts på begäran av fastighetsägaren. En del av tomten nr 8 har utlagts som gemensam förbindelseled då överenskommelse träffats mellan tomterna 4 och 5 respektive tomter 8 om rätt att trafikera körramper och körutrymmen i källaren och på takterassen inom tomten nr 8.

Byggnadsrätten inom tomten nr 4 överensstämmer med träffade överenskommelser. Detta innebär rätt att bygga mot "Blå huset" i huvudsak i en våning samt att i den södra och västra delen mot tomterna nr 8 och 5 uppföra en fyrvåningsbyggnad. Denna avses över bottenvåningen rymma hotellrum. Rätt att anordna fönster i tomtgräns har föreslagits i gränsen mellan tomterna 4 och 8.

På tomten nr 5 föreslår planen en byggnadsrätt innebärande en helt överbyggd kommersiell bottenvåning samt ovanpå denna en tvåvånings hotellrumsbyggnad mot Skolgatan. Denna hotelldel kan komma att samordnas med hotellrörelsen på tomten 4. Takterrassen över bottenvåningen kan utnyttjas för bilparkering åtkomlig via tomten nr 8. En användning av en del av fastigheten för bostadsändamål i enlighet med centrumdispositionsplanens intentioner har diskuterats, men det mycket speciella läget mellan busstation, bussgata och takparkering har bidragit till föreslagen användning.

För att inte öka exploateringen ytterligare har förbud införts mot inredande av lokaler i källare för handel och andra verksamheter i den mån sådana ej redan finns.

Bebyggelsen skall arkitektoniskt utformas med stor hänsyn till övrig bebyggelse i kvarteret. Stadsarkitekten har i samband med centrumdispositionsplanen redovisat bl a de arkitektoniska element från Umeås äldre bebyggelse, som bör återspeglas i nybebyggelsen.

I den mån erforderligt antal biluppställningsplatser inte kan anordnas inom respektive fastighet tänkes bilparkering ske via sk friköpsförfarande i av kommunen godtagbara parkeringsbolag eller anläggningar.

Utfartsförbud har föreslagits mot Skolgatan och Rådhusplanaden med undantag för en in- och utfart från tryckeriet på tomten nr 6 samt i övrigt i enlighet med gällande stadsplan. Vasagatan avses i enlighet med centrumdispositionsplanen att stängas av för körtrafik mot Skolgatan.

Några smärre justeringar och kompletteringar av gatuhöjderna har föreslagits i enlighet med de höjder, som avvägs i utbyggda och asfalterade gator och som avses bli bestående.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett med kommunens stadsplaneavdelning, hälso- och miljövårdskontor och gatukontor, Byggnadsnämndens arbetsutskott, fastighetsägarna samt länsarkitekten och länsantikvarien, varvid framförda synpunkter i möjligaste mån beaktats. Länsarkitekten har dock påpekat att planförslaget innebär en betydande ökning av exploateringsstalet i förhållande till såväl gällande stadsplan som centrumdispositionsplanen. Detta anses leda till bl a ej önskvärda konsekvenser vid fortsatt förtätning eller byggnadsförnyelse i centrum. Vidare anser länsarkitekten att det "Blå huset" på tomt nr 4 bör betecknas med Hq med hänsyn dels till att frågan väckts om byggnadsminnesförklaring och dels till att stadsplanen är skraddarsydd med avsikt att bevara "Blå huset". Byggnadsnämnden har emellertid beslutat vidhålla beteckningen Hq.

Revidering

Med anledning av inkomna erinringar under utställningstiden har beslutats om vissa revideringar av planförslaget. På plankartan har ett antal gatuhöjder justerats 0,1 meter och i kartans beteckningsdel har ordet "Fasadrättslinje" utbytt mot "Fönsterrätt".

Efter utställningstiden har förhandlingar mellan ägarna till fastigheten Forsete 4 och Vale 4 om ett samgående ifråga om hotellverksamheten avbrutits, varför den föreslagna förbindelsegången över Vasagatan ej längre är aktuell och därför borttagits ur planförslaget. Preliminära förhandlingar mellan ägarna till fastigheterna Forsete 4 och 5 har istället lett till vissa ändringar i de föreslagna byggnadsrätterna med avsikt att möjliggöra en hotellanläggning inom dessa fastigheter med gångentré och reception mot Skolgatan. Omfördelningen av byggnadsrätten inom Forsete 4 har medfört en viss friläggning av "Blå huset". Detta innebär en stor fördel med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Bestämmelserna för "Blå huset" har anpassats ytterligare till befintliga förhållanden och till avsikten att bibehålla huset. -ULTRA, och även gatukontoret, har underhand bl a anfört att centrumplanens intentioner med Skolgatan som bussgata skall bibehållas och att i linje därmed hotellentrén inte skall tillåtas mot Skolgatan.

PLANBESTÄMMLSER

§ 1 Planområdets användning

Byggnadskvarter

- a) Med BH betecknat område får användas endast för bostads-, handels- och kontorsändamål.
- b) Med H betecknat område får användas endast för handels- och kontorsändamål. I källarvåning får lokaler för handel och andra verksamheter inte inredas.
- c) Med Hq betecknat område får användas endast för handelsändamål. Förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. I källarvåning får lokaler för handel och andra verksamheter inte inredas.

- d) Med Ht betecknat område får användas endast för hotelländamål. Bottenvåningen får dock inredas för handelsändamål. I källarvåning får lokaler för handel och andra verksamheter inte inredas.

§ 2 Mark som icke får bebyggas

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

Mom 3 Med punkt- och ringprickning betecknad mark får inte bebyggas i annan mån än att lokaler må anordnas under ett gårdsbjälklag så utfört, att hinder ej uppstår för samma beläggning som närliggande gångbana och på samma höjd som denna.

§ 3 Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik

Med x betecknad del av byggnadskvarter skall till en höjd av minst 3,5 meter över gatuplanet hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

§ 4 Särskilda föreskrifter angående områden för vissa gemensamma anordningar

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

§ 5 Exploatering av bebyggelseområde

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

§ 6 Byggnads utformning

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

Mom 2 Inom med f betecknat område får utöver angivet våningsantal anordnas en våning för hissmaskiner, fläktar och liknande tekniska anordningar för fastighetens eget behov.

Mom 3 Inredning av vind utöver angivet våningsantal får ske endast inom med v betecknat område.

- Mom 4 På med I, II, IIv, III, IIIf eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,5, 7,5, 7,5, 10,0, 14,6 och 14,6 meter.
- Mom 5 På med IV betecknat område får taknocken ej förläggas högre än 3,5 meter över byggnadens faktiska byggnadshöjd.
- Mom 6 På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger. Där så prövas lämpligt må byggnadsnämnden medge högre höjd för mindre byggnadsdel.
- Mom 7 På med I, II, IIv, III eller IIIf betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst respektive 10° , 10° , 45° , 27° och 10° .
- Mom 8 I med små tvärstreck betecknad gräns får byggnad förses med fönster.

§ 7 Utfartsförbud

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

VÄSTERBOTTENSKOMMUNERNAS
ARKITEKT- OCH BYGGNADSKONTOR

Torsten Holm

Torsten Holm
arkitekt SAR

1981-10-12, § 753 antog byggnadsnämnden i Umeå kommun denna beskrivning och dessa bestämmelser, betygar
I tjänsten

Lars Simonsson
Lars Simonsson

Umeå kommunstyrelsens förvaltningsenheten
län bet. 81-05-14 Umeå
som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg