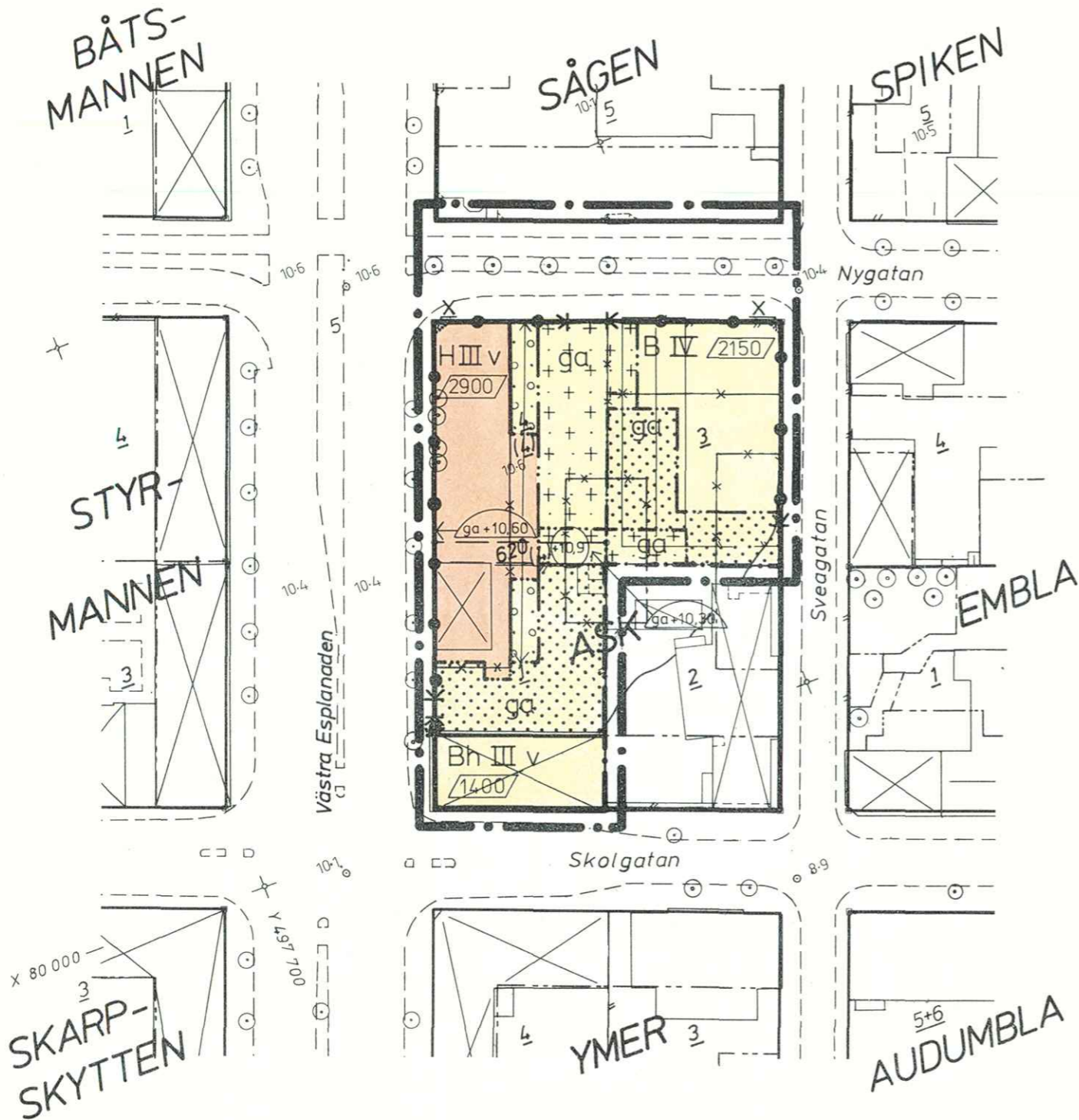




Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut 1987-12-28, betygar

*Margareta Larsson*  
Margareta Ivarsson



BETECKNINGAR  
GRUNDKARTA

- KVARTERSGRÄNS
- - - FASTIGHETSGRÄNS
- 1 FASTIGHETSBEDECKNING
- ☒ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE FÖRRÅD, BYGGNADS YTTERKANTER
- ☒ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE FÖRRÅD, TAKETS YTTERKANTER
- - - VÄG
- / — STAKET
- TRÄD
- 10.6 MARKHÖJD
- + PUNKT I RUTNÄT

STADSPLANEKARTA

A. GRÄNSBEDECKNINGAR

- STADSPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- — — GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMESEGRÄNS
- OMRÅDESGRÄNS
- BESTÄMMESEGRÄNS
- x - x - GÄLLANDE BESTÄMMESEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- UTFARTSFÖRBUD MED STÄNGSELSKYLDIGHET

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

- ☐ GATA

BYGGNADSKVARTER

- B BOSTÄDER
- Bh BOSTÄDER SAMT I VISSA FALL HANDEL
- H HANDEL

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR

- ☒ MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- ☒ MARK DÄR GARAGE- OCH FÖRRÅDSBYGGNADER UNDANTAGSVIS FÅR UPPFÖRAS
- ☒ MARK FÖR BYGGNAD UNDER MARKPLANET
- III IV ANTAL VÅNINGAR
- V VINDSINREDNING
- X MARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK
- ga GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- ga +00.00 GEMENSAMHETSANLÄGGNING UNDER MARKPLANET
- 0000 VÅNINGSYTA
- +00.0 ANNAN MARKHÖJD

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

**ASK**

MM I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I APRIL 1987

*Gunnar Färjare*  
GUNNAR FÄRJARE  
STADSPLANEARKITEKT

*Anders Berg*  
ANDERS BERG  
ARKITEKT

GRUNDKARTA  
Upprättad 1986-11-06

*Markin Gustafsson*

Grundkartan är framställd i mätclass II.  
Flygfotogratering 1975 från 800 m.  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.  
Lantmäteriverket 1986-09-24.

1987-06-22 § 325 antog byggnadsnämnden i Umeå kommun det här tecknade stadsplaneförslaget, betygar i tjänsten:

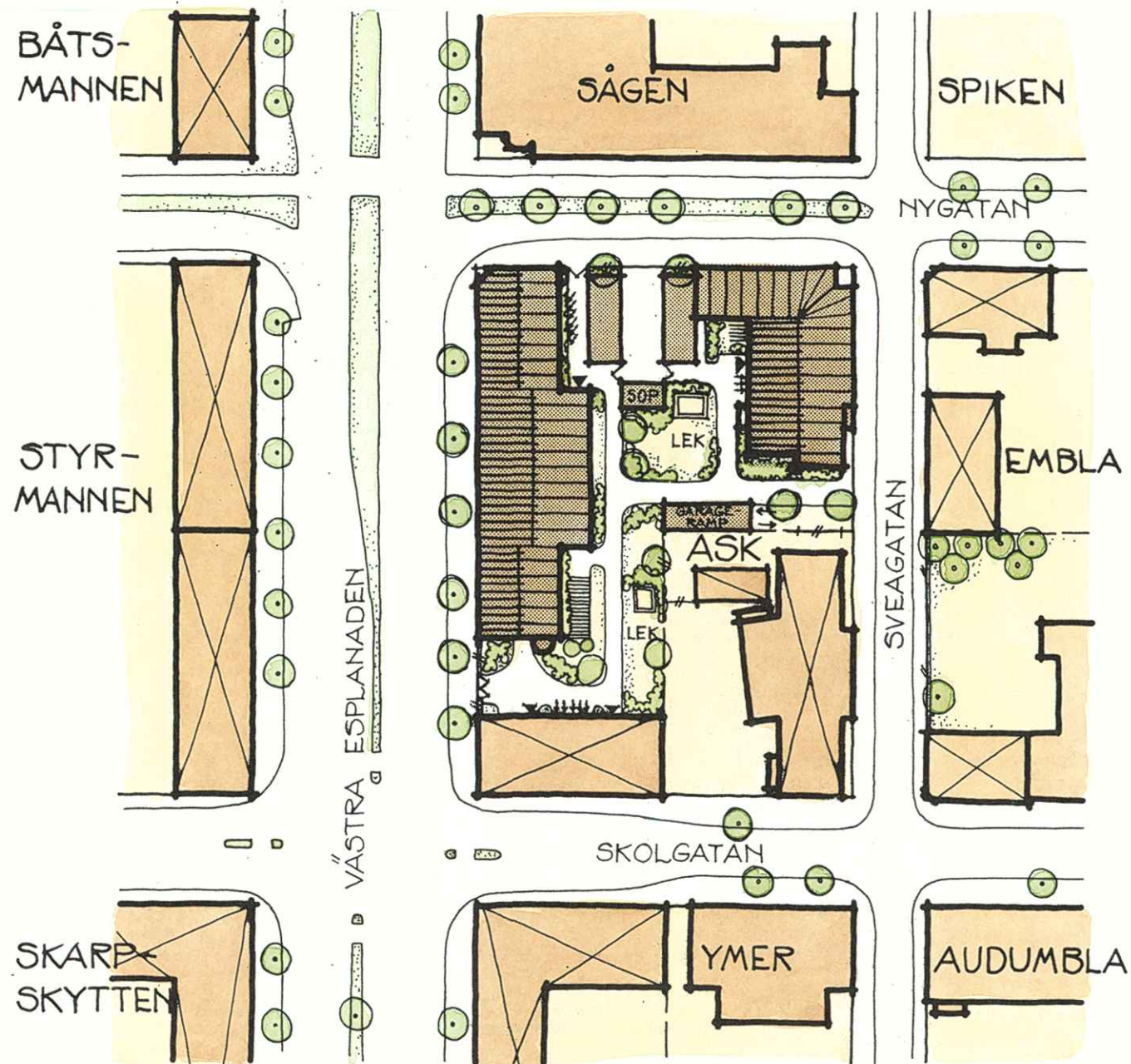
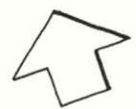
*Lars Simonsson*  
Lars Simonsson

SKALA 1:1000



Reg.nr 342

ARKIVAKT 81/1988



BETECKNINGAR

-  BEFINTLIGA BYGGNADER
-  FÖRESLAGNA BYGGNADER
-  TÄTT PLANK
-  STAKET
-  BEFINTLIG PLANTERING
-  FÖRESLAGEN PLANTERING
-  CYKLAR

ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

**ASK** MM I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I APRIL 1987

  
GUNNAR FÄRJARE  
STADSPLANEARKITEKT

  
ANDERS BERG  
ARKITEKT

SKALA 1:1000

10 0 50 100M

**LÄNSSTYRELSEN**

Västerbottens län  
Planenheten  
Byrådirektör G Forsberg  
tel 090/10 73 85

BESLUT

1 (2)

1987-12-28

11.082-1284-87

Sökande
87. 12. 29

Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret Ask m m i Umeå kommun, Västerbottens län  
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Redogörelse för ärendet

Förslaget har antagits av byggnadsnämnden i Umeå kommun den 22 juni 1987.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanearkitekt Gunnar Färjare och arkitekt Anders Berg i april 1987 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Enligt 17 kapitlet 9 § plan- och bygglagen, skall äldre bestämmelser tillämpas i fråga om stadsplaner som antagits men inte fastställts före den 1 juli 1987.

Anmärkning

Ägaren av fastigheten Ask 4 anser att punkt- och korsprickningen på Ask 3 måste utökas för att de projekterade bilplatserna skall få plats. Vidare framförs önskemål om att område för sophus redovisas på punktprickat område vid Västra Esplanaden.

Bedömning

Enligt vad Umeå kommun uppger har det projekterats för sex bilplatser på den punkt- och korsprickade marken inom Ask 3. Området som har en längd av 15 meter rymmer således de tilltänkta platserna. Av illustrationsplanen i ärendet framgår att utrymme finns för en sopbod. Förslaget godtas därför i framlagt skick.

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

*Göthe Forsberg*  
Göthe Forsberg  
Byrådirektör

*Margareta Ivarsson*  
Margareta Ivarsson

Utan avgift

A:nr 81/1988

Bilaga

Hur man överklagar

Kopia till

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga länsstyrelsens beslut skall Ni göra det i en skrivelse, som ställs till regeringen, men sänds till länsstyrelsen, 901 86 UMEÅ.

Ni får dock överklaga endast om Ni

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

Överklagandet skall ha kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag då beslutet är daterat.

I skrivelsen skall Ni ange

- vilket beslut som överklagas (ärendets diarienummer)
- hur Ni vill att beslutet skall ändras
- de omständigheter Ni vill åberopa till stöd för Ert överklagande.

Ange också namn, postadress och telefonnummer.

Behöver Ni ytterligare upplysningar om hur man överklagar, kan Ni vända Er till länsstyrelsen.

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

---

BESKRIVNING

Planområdet omfattar tomterna nr 1, 3 och 4 i kvarteret Ask samt del av Nygatan. Kvarteret är beläget inom Umeå centrum.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande stadsplan

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 1939-12-30, 1940-04-26 och 1952-06-27.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av stadsingenjörskontoret i Umeå. Grundkartan är framställd i mätklass II från flygfotografering utförd 1975 på flyghöjden 800 meter.

Grundundersökning

Grundundersökning för kvarteret Ask har utförts av Bjurströms Geotekniska Byrå 1952-02-25 (ärende G 1113). Undersökningen är dock endast översiktlig, vilket innebär att för tillkommande bebyggelse krävs en detaljerad grundundersökning för bedömning av lämpligt grundläggningssätt. Grundundersökningen förutsätts föreligga senast i samband med ansökan om byggnadslov.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslöt 1986-11-10, efter framställning från BPA Bygg Norra AB, att ändra stadsplanen för att möjliggöra en samordnad exploatering av de angivna tomterna avseende bostäder och kontor.

I Översiktsplanen för centrala stan, antagen av fullmäktige 1984-09-17, anges som övergripande mål för centrala stans utveckling en prioritering av bostadsbyggandet framför andra anspråk på markanvändning.

Detta gäller dock inte tomtraden närmast de trafikleder som begränsar centrumfyrkanten där nybebyggelse av bostäder i princip inte tillåts av miljöskäl.

För tomten Ask nr 3 anges att denna vid förnyelse ska bebyggas med bostäder.

Då framställningen om kvarterets bebyggande överensstämmer med översiktsplanens intentioner beträffande markanvändningen ansåg sig byggnads-

nämnden kunna medge den högre exploateringsgrad ( $e=1,70$ ) som enligt översiktsplanen kan tillåtas vid samordnad exploatering av flera tomter. Härvid förutsättes att bebyggelsens karaktär och skala samt stadsbildens utseende så långt möjligt bevaras.

Exploateringsgraden  $e = 1,70$  förutsätter att ingen bilparkering anordnas inom området utöver de, vilka avses inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Vid tomtvisa lösningar ska exploateringsgraden  $e = 1,40$  gälla.

### Befintliga förhållanden

Tomt nr 1 är bebyggd, längs Skolgatan med ett trevånings tegelhus med vindsinredning, vilket innehåller bostäder, kontor och en butik, mot Västra Esplanaden med ett tvåvånings trähus med kontor och bostäder.

På tomt nr 3 finns en magasinslänga från sekel-skiftet av visst kulturhistoriskt intresse. Som ensam kvarstående byggnad i en tidigare stadsgård kan dock inte dess bevarande hävdas.

Tomt nr 4 är sedan tidigare avriven.

De två sistnämnda tomterna utnyttjas idag för bilparkering.

Tomt nr 2, som inte omfattas av planförslaget, är bebyggd med ett bostadshus i fyra våningar.

Trafikmängden på Västra Esplanaden invid kvarteret uppgår till ca 27 000 fordon/årsmedeldygn.

Enligt trafikbullermätningar som utförts 1978-81 och reviderats 1982 (Förslag till plan för sanering av trafikbuller, Umeå december 1984) uppgår ekvivalentnivån för dygn vid fasad med Västra Esplanaden till 72 dB(A) (inklusive fasadreflex). Beräkningar av bilavgashalter vid kvarteret (Bilavgaser i Umeå, Miljö- och hälsoskyddskontoret 1986) visar att såväl halten av kolmonoxid som kväveoxid överskrider bilavgaskommitténs förslag till riktvärden.

### PLANFÖRSLAGET

Stadsplaneförslaget redovisar byggnadsrätt längs Skolgatan för befintligt hus och utmed Västra Esplanaden för ett nytt kontorshus i tre våningar jämte vindsinredning.

Vid korsningen mellan Nygatan och Sveagatan får uppföras en byggnad i fyra våningar för bostäder.

Övrig kvartersmark ska ingå i gemensamhetsanläggningar som även omfattar en gemensam förbindelseled under markplanet och källarvåningen i kontorshuset.

De gemensamma anläggningar, som bedöms nödvändiga för att säkerställa planförslagets intentioner, utgörs av källargarage med nedfartsramp och underjordisk förbindelseled, markparkering med skärmtak, sopbod, lekplatser och övriga friytor. Anläggningarnas lägen framgår av stadsplaneillustrationen.

Utfart från området får ske mot Sveagatan från källarparkeringen samt mot Nygatan från markparkeringen. Dessa gator är enkelriktade mot söder respektive öster. Den kvarstående byggnaden kan nås via port i plan mot Västra Esplanaden.

Varuförsörjningen av butik och kontor ska, vid större transporter, ske via en lastzon som inrättas vid Västra Esplanaden.

### Parkering

Redovisade byggnadsrätter alstrar ett behov av 77 bilplatser, 10 st för befintliga bostäder och verksamheter, 15 st för tillkommande bostäder samt 52 st för tillkommande kontor.

I föreslagna parkeringsanläggningar inryms 54 bilplatser vilket täcker behovet för redovisad bostadsbebyggelse. För övriga verksamheter uppstår ett underskott på 23 bilplatser. Enligt den lokala parkeringsnormen för centrum motsvarar detta 15 bilplatser vid friköpsförfarande, vilket avses tillämpas.

### Trafikbuller

Målsättningen vid nybebyggelse inom centrala stan är att uppfylla kravet på högst 30 dB(A) inomhus för bostäder och 40 dB(A) för kontor samt 55 dB(A) för lektytor och övriga rekreationsytor (Översiktsplanen för centrala stan).

Av en särskild utredning, (Rapport 1219, Tunemalm Akustik AB, Umeå 1986-11-26) framgår att kommunens målsättning beträffande bullernivån inomhus i den tillkommande bebyggelsen uppfylls.

För att erhålla acceptabla värden på bullernivån på lek- och övriga rekreationsytor krävs enligt utredningen att tätt plank uppsättes i kvartersgräns mellan byggnadskropparna mot Västra Esplanaden samt att utfartsöppningen i detta förses med port. Bilparkeringen mot Nygatan ska utöver skärmtak förses med täta väggar.

I den kvarstående byggnaden längs Skolgatan avses byte ske från två- till treglasfönster.

### Bilavgaser

Det förutsätts att friskluftsintag för tillkom-

mande bebyggelse placeras mot gården och förses med filter.

Evakueringsluft från källarparkeringen ska släppas ut så att olägenheter inte uppstår. Det bedöms nödvändigt att utsläppet sker över tak.

Vid utformningen av bostadshuset på tomt nr 3 ska beaktas att den täckta bilparkeringen motbyggs dess västra gavel.

### Stadsbild

De i översiktsplanen angivna riktlinjerna för stadsbildens bevarande ska eftersträvas liksom en omsorgsfull utformning av den gemensamma utemiljön inom kvarteret.

### PLANGENOMFÖRANDE

Byggandet inom berörd del av kvarteret avses att ske i en följd.

Ombyggnad och reparation av den kvarstående byggnaden har påbörjats. Därefter avses kontorshuset uppföras.

Bostadsbyggandet på tomt nr 3 finns medtaget i bostadsförsörjningsprogrammet för igångsättning 1988.

För de gemensamma anläggningar, vilka angetts som nödvändiga för områdets funktion, överväger fördelarna de kostnader och olägenheter som anläggningarna medför för de deltagande fastigheterna. Det är också av väsentlig betydelse för de berörda fastigheterna att ha del i dem. Dessa anläggningar förutsätts därför i planen.

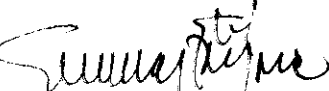
Mellan fastighetsägarna har träffats avtal om inrättande, utförande, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna.

Erforderliga anläggningsförrättningar avses avslutas i samband med att planförslaget antas.

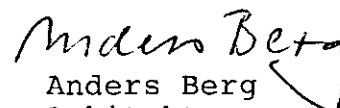
### SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd skett med länsstyrelsens planenhet, länsmuséet, kommunens berörda förvaltningar och sakägare. Framförda synpunkter har i allt väsentligt beaktats.


Umeå i stadsarkitektkontoret april 1987



Gunnar Färjare  
Stadsplanearkitekt

  
Anders Berg  
Arkitekt

1987-06-22 § 325 antog byggnadsnämnden  
i Umeå kommun denna beskrivning betyggar  
i tjänsten

  
Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsens i Väster-  
bottens län beslut 1987-12-28,  
betyggar

  
Margareta Ivarsson

Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret ASK m m inom Umeå kommun, Västerbottens län

---

BESTÄMMELSER

§ 1

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för handelsändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

§ 2

MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får garage- och förrådsbyggnader uppföras samt garageramp överbyggas om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Mom 3 Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Mom 1 Med x betecknad del av kvartershörn får inte bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3,2 meter används för allmän gångtrafik. Områdets inre begränsningslinje skall ha en längd av minst 3,0 meter och bilda lika vinklar med vardera gatulinjen.

## § 4

## SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Mom 1 På med ga betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamma anordningar.

Mom 2 Inom med ga och plus jämte siffra i cirkelsegment betecknat område får inte vidtas anordningar som hindrar områdets användning för gemensamma anordningar under det höjdläge i meter i förhållande till grundkartans nollplan som siffran anger.

## § 5

## MARKHÖJD

Inom med plus jämte siffra i cirkel betecknad del av område skall marken ges en höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

## § 6

## EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

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

## § 7

## BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind inte inredas.
- b) På med v betecknat område får vind inredas utöver angivet våningsantal.

Mom 2 Byggnadshöjd

- a) På med B och Bh betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än respektive 10,8 och 12,0 meter.
- b) På med H betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 9,5 meter och taknocken inte förläggas högre än 4,5 meter över byggnadens faktiska byggnadshöjd.

c) Garage- eller förrådsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,8 meter.

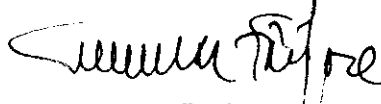
Mom 3 På med B och Bh betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30° och med H betecknat område en lutning av högst 60°.

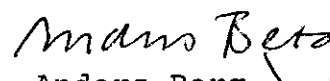
§ 8

#### UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

Umeå i stadsarkitektkontoret april 1987

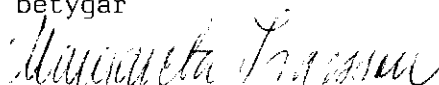
  
Gunnar Färjare  
Stadsplanarkitekt

  
Anders Berg  
Arkitekt

1987-06-22 § 325 antog byggnadsnämnden  
i Umeå kommun dessa bestämmelser betygar  
I tjänsten

  
Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsens i Väster-  
bottens län beslut 1987-12-28,  
betygar

  
Margareta Ivarsson