

**PLANBESTÄMMELSER**

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

**GRÄNSLINJER**

- · — · — PLANGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- · — · — ANVÄNDNINGSGRÄNS
- · — · — EGENSKAPSGRÄNS

**1 ANVÄNDNING AV MARK**

**KVARTERSMARK**

- K** KONTOR
- KH** KONTOR, I BOTTENVÅNINGEN ÄVEN HANDEL, EJ LIVSMEDELSHANDEL.
- BHK** BOSTÄDER MED HANDEL OCH KONTOR I BOTTENVÅNINGEN, EJ LIVSMEDELSHANDEL.
- BHK<sub>1</sub>** BOSTÄDER MED KONTOR I VÄNINGSPLAN 1 SAMT HANDEL OCH KONTOR I BOTTENVÅNINGEN

**2 UTNYTTJANDEGRAD**

e 0000 STÖRSTA BRUTTOAREA I M<sup>2</sup> OVAN MARK

**3 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE
- MARKEN FÅR BYGGAS UNDER MED KÖRBART BJÄLKLAG
- g** MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING

**4 MARKENS ANORDNANDE**

**MARK OCH VEGETATION**

- n 1** PLANTERINGSBAR YTA DÄR BEFINTLIGA TRÄD INTE FÅR FÄLLAS
- n 2** BJÄLKLAGET SKALL PLANTERAS OCH HÅLLAS TILLGÄNGLIG FÖR LEK OCH UTEVISTELSE

**UTFART, STÄNGSEL**

UTFART FÅR INTE ANORDNAS

**5 UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**UTFORMNING**

HÖGSTA TAKLUTNING 30°

- HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
- I-V** HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR ENLIGT RESPEKTIVE SIFFRA
- ej vind** VIND FÅR INTE INREDAS

**VÄRDEFULL BYGGNAD**

**q** VÄRDEFULL BYGGNAD. ÄNDRING AV BYGGNADEN FÅR INTE FÖRVANSKA DESS KARAKTÄR. BYGGNADEN FÅR INTE RIVAS.

**6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**GENOMFÖRANDETID**

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR DEN 31 DECEMBER 1995

**UPPLYSNINGAR**

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA

- PLANBESKRIVNING
- ILLUSTRATION
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- KVARTERSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE FÖRRÅD, BYGGNADS YTERKANTER
- BEFINTLIGA TRÄD
- 9-0** MARKHÖJD
- PUNKT I RUTNÄT

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

**FABRIKEN**

I UMEÅ KOMMUN,

VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ JANUARI 1990

*Anders Berg*  
ANDERS BERG  
TF STADSPLANEARKITEKT

*Gerd Lantz*  
GERD LANTZ  
STADSPLANEINGENJÖR

RITAD AV AF

ANTAGEN AV BN 1990 - 04 - 09  
LAGA KRAFT 1990 - 05 - 09  
VIDIMERAS

Reg nr 377

85/1990

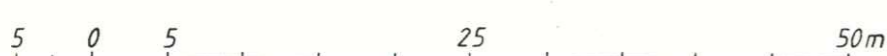
GRUNDKARTA  
Upprättad 1987-09-14 Reviderad 1989-11-20

*Ulf Lindell* *Bengt Hansson*

Grundkartan är framställd i mätclass II.  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH 00.  
Förstorad från primärkarta i skala 1:1000.  
Flygfotofering 1975 från 800 meters höjd.  
Karttecken enligt Umeås system 1963.  
Underjordiska ledningar redovisas ej.  
Planredovisningen omfattar områdesgränser  
i byggnadskvarter. I M.

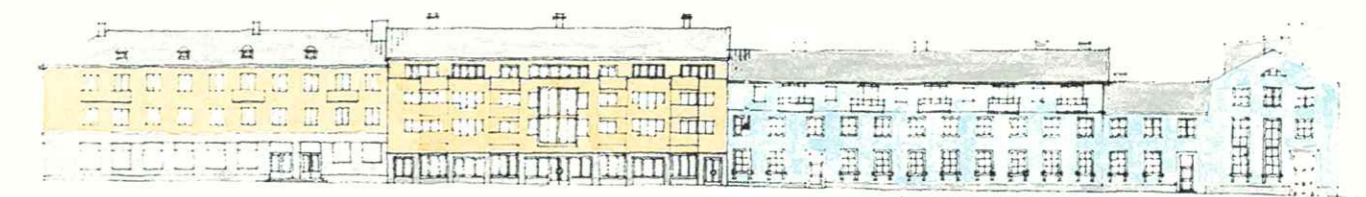
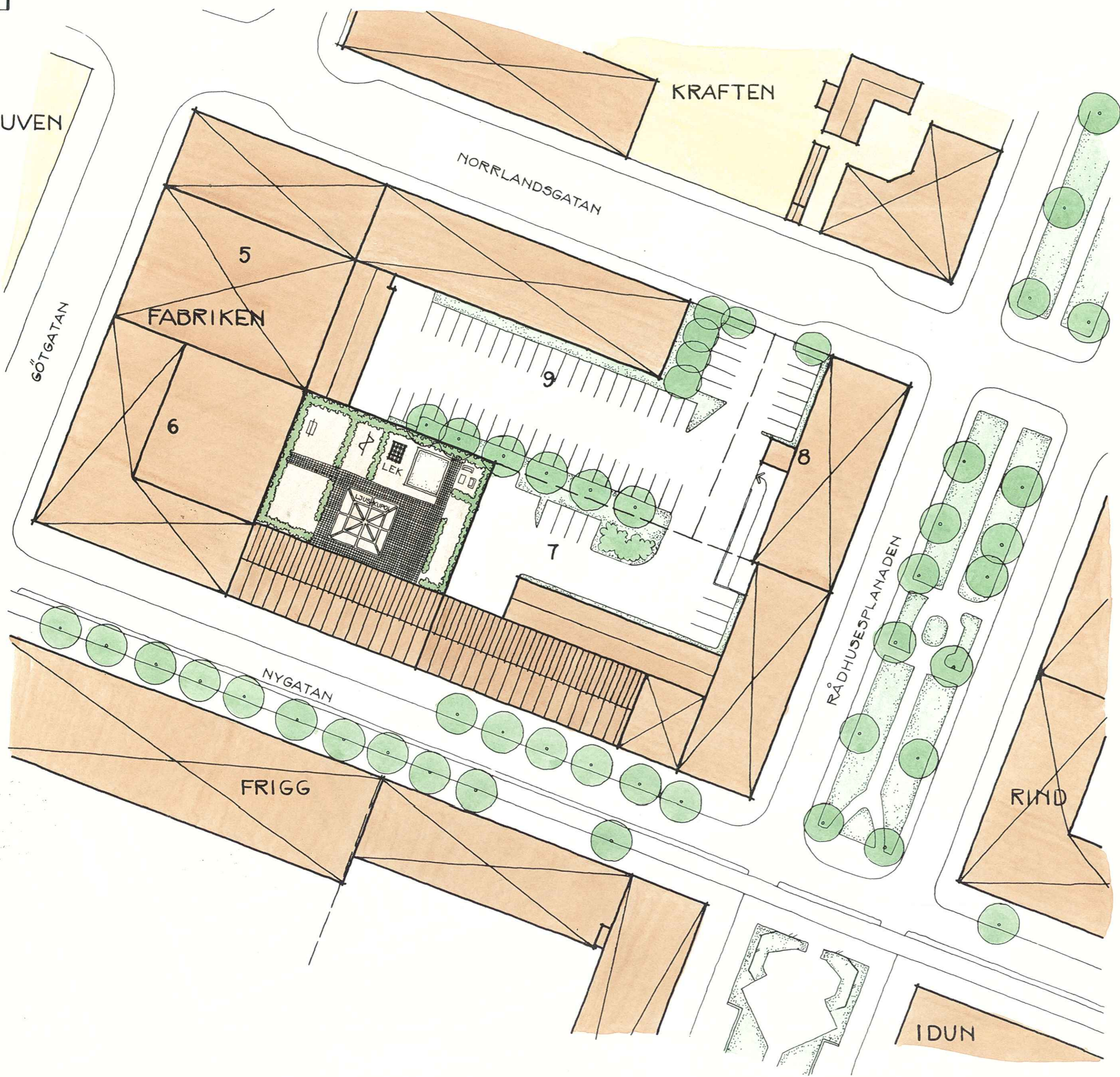
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.  
Lantmäteriverket 1987-08-10

SKALA 1:500





SKRUVEN



FASAD MOT NYGATAN

### ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

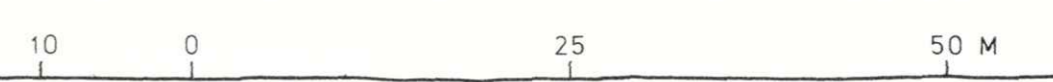
**FABRIKEN** I UMEÅ KOMMUN,  
VÄSTERBOTTENS LÄN  
STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ JANUARI 1950

ANDERS BERG  
TF STADSPLANÄRKITEKT

GERD LANTZ  
STADSPLANEINGENJÖR

RITAD AV AF

SKALA 1:500



**LÄNSSTYRELSEN**

Västerbottens län  
Planenheten  
Byrådirektör G Forsberg  
tel 090 - 10 73 75

BESLUT  
LAGAKRAFTBEVIS

1990-05-14

2023-2936/90

Byggnadsnämnden i Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

-05- 16

2059/89  
Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

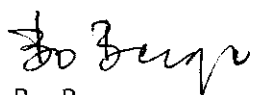
Byggnadsnämnden har den 9 april 1990 antagit förslag till detaljplan för del av kvarteret Fabriken i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i januari 1990.

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 9 maj 1990.

  
Bo Berge  
bitr länsarkitekt

  
Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort  
PE

A:nr 85/1990

Postadress	Gatuadress	Postgiro	Telefon	Telefax
901 86 UMEÅ	Storgatan 71 B	3 51 94 - 0	Växel 090 - 10 70 00 Direktval 090 - 10 7 ___	Adm.enheten 13 62 70 Försvarenheten 13 15 77

Detaljplan för del av kvarteret FABRIKEN i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationsplan. Därutöver finns fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

### PLANES SYFTE

En ny plan behövs för att precisera och ändra den användning för allmänt ändamål som anges i tidigare detaljplan. Även tillåtna våningsantal och byggnadshöjder behöver ses över.

### PLANDATA

#### Läge och avgränsningar

Planområdet ligger inom centrumfyrkanten i centrala Umeå. I planområdet ingår fastigheterna Fabriken 7, 8 och 9.

#### Markägoförhållanden

Fabriken 7 och 8 ägs av Länsförsäkringar. Fabriken 9 ägs av landstinget.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan fastställd 1953-06-05.

#### Översiktsplan - kommunala beslut

Kommunfullmäktige antog 1984-09-17 en översiktsplan för centrala stan. Den anger grundläggande drag för centrumets bebyggande. Kvarteret Fabriken behandlas närmare endast på så sätt att handel- och kontorsverksamhet möjliggörs i bottenvåningen på Fabriken 8. Fabriken 7 var i det sammanhanget inte föremål för några exploateringsöverväganden. Beslut om ändring av detaljplanen fattades av byggnadsnämnden 1987-12-14, § 585.

### OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Grundundersökning

Översiktlig grundundersökning för området finns utförd av Bjurströms Geotekniska Byrå 1952-02-25 (G-1113). Kompletterande detaljundersökning kommer att krävas i samband med bygglovprövningen.

## Bebyggelseområdet

I området har uppförts bebyggelse som huvudsakligen har karaktär av kontorshus. Landstingets hus på Fabriken 9 inrymmer kontor, läkarmottagning och laboratorier. Där finns också en garagelänga inne på gården. På Fabriken 7 ligger det före detta posthuset som enligt kommunfullmäktiges beslut 1977-06-20 har ett sådant kulturhistoriskt värde att det bör bevaras. Huset ägs i dag av Länsförsäkringar som byggt om det till kontor med mottagning för försäkringskunder i gatuplanet. Utefter Nygatan har en 32 meter lång sträcka förblivit obebyggd. Längre in på tomten finns en gårdsbyggnad. Byggnaden på Fabriken 8 är ett renodlat kontorshus. Gårdarna används för parkering och som körytor. Fabriken 8 och 9 har en gemensam infart. Utefter tomtgränsen mellan dessa fastigheter och Fabriken 7 står en rad björkar och rönnar. Marken sluttar en aning mot öster och söder.

Gårdshuset på Fabriken 7 skall rivras för att ge plats åt en byggnad med handel- och kontor i bottenvåningen. I delen närmast Nygatan läggs tre bostadsplan ovanpå butiks- och kontorsvåningen. Taket över resterande del utformas som terrassbjälklag med planteringar för bostäderna. Av vikt för bostadsmiljön är även att trädraden utefter tomtgränsen kan behållas i största möjliga utsträckning. I övrigt anpassas planen till nuvarande bebyggelse och dess användning. Möjligheter till framtida ändringar ges dock på två punkter. Dels blir det möjligt att bygga på nuvarande tvåvåningsbyggnad mot Nygatan med bostäder och dels ges det möjlighet att utöver kontor i befintlig byggnad utnyttja bottenvåningarna på Fabriken 7 och 8 för handel. Detta sker mot bakgrund av önskemålen i översiktsplanen att utveckla Rådhusplanaden till ett affärsstråk. En påbyggnad på fd posthuset mot Nygatan måste fasadmässigt studeras så att skälig hänsyn tas till den befintliga byggnadens stil.

## Gator, trafik och miljökrav

En gemensam infart för de tre fastigheterna ordnas från Norrlandsgatan som i översiktsplanen är angiven som uppsamlingsgata. Rådhusplanaden och Nygatan är markerade som lokalgator. Ett källargarage avses att byggas som täcker parkeringsbehovet för den aktuella utbyggnaden inom kvarteret. Om bottenvåningarna i framtiden kommer att användas för handel blir parkeringsbehovet så stort att friköp av parkeringsplatser i parkeringshus måste ske. Med hänsyn till miljön bör källargaragets frånluft släppas ut över tak och byggnadernas friskluftsintag placeras mot gårdssidan.

## Tekniska anläggningar

Uppvärmning skall ske med fjärrvärme. Den nya bebyggelsen kan för sin tekniska försörjning anslutas till

befintliga ledningsdragningar. Nya anslutningspunkter  
erfordras.

Administrativa bestämmelser

Eftersom planen tas fram huvudsakligen för ett aktu-  
ellt byggnadsprojekt väljs en kort genomförandetid.  
Genomförandetiden upphör 1995-12-31.

MEDVERKANDE KONSULT

Arkitekt SAR Bo Björkman, FFNS arkitektkontor har  
medverkat vid utformningen av detaljplanehandling-  
arna.

Stadsbyggnadskontoret i Umeå januari 1990

  
Anders Berg  
Tf. Stadsplanearkitekt

  
Gerd Lantz  
Stadsplaneingenjör

Detaljplan för del av kvarteret FABRIKEN i Umeå  
kommun, Västerbottens län

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planens genomförandetid har med hänsyn till projektets aktualitet satts till 1995-12-31.

Huvudmannaskap

Genomförandet avses ske i fastighetsägarens regi.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggning m m

Infarten från Norrlandsgatan inrättas som gemensamhetsanläggning för Fabriken 7, 8 och 9. Nedfarten till källarparkering inom Fabriken 7 anläggs med stöd av servitut på Fabriken 8. Avtal mellan fastighetsägarna om dessa frågor har träffats i pågående för rättning som handläggs parallellt med detaljplaneärendet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Lantmätare Lars-Göran Boström, stadsingenjörskontoret har medverkat vid upprättandet av genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå januari 1990

  
Anders Berg  
Tf Stadsplanarkitekt

  
Gerd Lantz  
Stadsplaneingenjör

Detaljplan för del av kvarteret FABRIKEN i Umeå  
kommun, Västerbottens län

---

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, stadsingenjörskontoret (fastighetsbildningsmyndigheten), brandförsvaret, energiverket, fastighetskontoret, gatukontoret, hyresgästföreningen, centrala kommundelsnämnden, kommunstyrelsen, länsantikvarien, miljökontoret, muséet, socialnämnden, televerket och vägverket.

Berörda fastighetsägare har underrättats om pågående planändring genom brev postade den 14 november 1989 och berörda hyresgäster genom flygblad utdelade samma dag. Både fastighetsägare och hyresgäster har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget t o m den 13 december 1989.

Brandförsvaret har påpekat att vissa brandtekniska åtgärder krävs. Att dessa uppfylls kommer att bevakas vid bygglovprövningen. Kommunstyrelsens planeringsutskott behandlade planärendet 1989-12-06. Under överläggningen diskuterades bl a parkeringslösningar och beslutet blev krav på att ett källargarage byggs som täcker parkeringsbehovet för den aktuella utbyggnaden till förmån för en bättre gårdsmiljö. Planen redovisar källarparkering men enligt vår bedömning är det inte möjligt att skapa någon bra miljö på gården då den till stor del används som tillfart och manöveryta för bl a sop- och varutransporter. Det är därför av stor vikt att någon form av gårdsmiljö skapas på terrassbjälklaget genom att hålla det planterat och tillgängligt för lek och utevistelse. Övriga framförda synpunkter har tagits hänsyn i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret i Umeå januari 1990

*Anders Berg*

Anders Berg  
Tf Stadsplanarkitekt

*Gerd Lantz*

Gerd Lantz  
Stadsplaneingenjör