

1980-06-16, §185 ANTOG KOMMUNFULLMÄKTIGE
I UMEÅ KOMMUN DEN HÄRÅ TECKNADE STADS-
PLANEÄNDRINGEN BETYGAR I TJANSTEN:
Kenneth Stenestrom
LILLEMOR STENEBERG

GRUNDKARTANS RIKTIGHET
BESTYRKES I TJANSTEN
1979-06-28
Nils Orring
NILS ORRING
STADSINGENJÖR

TILLHÖR LÄNSSTYRELSENS I
VÄSTERBOTTENS LÄN BESLUT
1981-03-11, BETYGAR
Göthe Forsberg
GÖTHE FORSBERG

KARTAN FOTOGRAFIMETRISKT FRAMSTÄLLD: 1977
FLYGFOTOGRAFERINGSÅR: 1975
FLYGHÖJD: 800 M
TERRESTERT KOMPLETTERAD AV STADSINGENJÖRS -
KONTORET I UMEÅ 1979-06-28
MÄTKLASS: II
KOORDINATSYSTEM: UMEÅ 2.5 GON Ö
HÖJDSYSTEM: RH 00
BETECKNINGAR: ENL TFA

- BETECKNINGAR
GRUNDKARTA
- KVARTERSGRÄNS
 - - - FASTIGHETSGRÄNS
 - 1, 5+6 FASTIGHETSBEDECKNINGAR
 - ⊗ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, TAKETS YTTERKANTER
 - ⊗ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, BYGGNADENS YTTERKANTER
 - - - GATA
 - TRÄD
 - /// STAKET
 - POLYGONPUNKT
 - PUNKT I RUTNÄT
 - 7.7 GATUHÖJD

- STADSPLANEKARTA
A. GRÄNSBETECKNINGAR
- STADSPLANEGRÄNS, TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
 - GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELEGRÄNS
 - x - GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - · - GATU- KVARTERS- OCH ANNAN OMRÅDESGRÄNS
 - ← ○ → FÖRBUD MOT IN- OCH UTFART
 - · - BESTÄMMELEGRÄNS

- B. OMRÅDESBETECKNINGAR
- ALLMÄN PLATS
- GATA ELLER TORG
- BYGGNADSKVARTER
- BH BOSTÄDER, HANDEL
 - H HANDEL, KONTOR
 - Ch CENTRUMBEYGGELSE

- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR
- · · · · MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
 - e=0.00 EXPLOATERINGSGRAD
 - e_B=0.00 EXPLOATERINGSGRAD BOSTÄDER
 - e_H=0.00 EXPLOATERINGSGRAD HANDEL
 - I III ANTAL VÅNINGAR
 - v VINDSINREDNING
 - gf GEMENSAM FÖRBINDELELED
 - ||||| TREVÅNINGSBYGGNADER, ANPASSNING

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET
Audumbla MM INOM UMEÅ KOMMUN,
VÄSTERBOTTENS LÄN, ALT: **UTAN** INF-PAVILJONG

UPPRÄTTAT I NOVEMBER 1979, REV. I APRIL 1980
Hans Åkerlind
HANS ÅKERLIND
STADSARKITEKT

SKALA 1:1000
10 0 50 100 M

- STADSPLANEBESTÄMMELESER
§ 1
STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING
- Mom 1 Byggnadskvartar
- a) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
 - b) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till kommuncentrum.
 - c) Med H betecknat område får användas endast för handels- och kontorsändamål.
- § 2
MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- § 3
SKRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR
- På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled (servicegata).
- § 4
TOMTS ORDNANDE
- Mom 1 På tomt skall plantering av buskar eller träd ordnas och vidmakthållas till en yta som uppgår till minst en tiondel av tomtens yta. Innehåller byggnaden bostäder ska på tomt dessutom ordnas och vidmakthållas planterade eller på annat sätt iordningställda ytor för lek och rekreation som uppgår till 25 m² per 100 m² vy bostäder dock minst 225 m².
- Mom 2 Icke bebyggd del av tomtränns mot gata skall markerats med mur eller staket av minst 1,0 meters höjd i vilken öppningar får anordnas endast i den omfattning som är erforderlig för behörig trafik till och från tomt.
- § 5
EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE
- På med BH och H betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1000 m².
- § 6
EXPLOATERING AV TOMT
- Mom 1 Våningsyta
- a) Inom med e och siffror betecknat område får den sammanlagda våningsytan inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger. Bebyggd tomt får icke delas så att därigenom uppkommer fastighet med högre exploateringsgrad.
 - b) Inom med e_B och siffror samt e_H och siffror betecknat område får inom tomt våningsytan för bostäder respektive handel, uppgå till högst så många gånger tomtytan som respektive siffror anger. Bebyggd tomt får icke delas så att därigenom uppkommer fastighet med högre exploateringsgrad.
 - c) I våningsyta inräknas ytor under markplan, i källarplan eller på vindplan med undantag av till bostäder, kontor, handel eller andra verksamheter hörande bitrymmen samt yta för fastighetens tekniska utrustning. I våningsyta inräknas även ytor i garage samt i övertäckta biplatser.
 - d) I källarvåning får lokaler för handel och andra verksamheter inte inredas.
- § 7
BYGGNADS UTFORMNING
- Mom 1 Våningsantal
- a) På med romersk siffror betecknat område får byggnads uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
 - b) Inredning av vind utöver angivet våningsantal får ske endast inom med v betecknat område och till högst fyra femtedelar av vindens planyta.
- Mom 2 Byggnadshöjd
- a) På med I, III eller IIIv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0, 10,2 respektive 10,2 meter.
 - b) På med III betecknat område skall byggnad som placeras mot skrafferad del av kvartersgräns av stadsbildningskvalitet i huvudsak uppföras till en höjd inom intervall 9,2 - 10,2 meter.
- Mom 3 Anpassning
- Byggnad som uppföres mot skrafferad del av kvartersgräns skall anpassas till befintlig bebyggelse inom området.
- Mom 4 Taklutning
- Tak inom med IIIv betecknat område får ges en lutning mot horisontalplanet vid takfoten av högst 60° och till en högsta höjd av 2,4 meter. Övrig del av tak (s k hantalskvalitet) får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10°.
- § 8
UTFARTSFÖRBUD
- Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.
- Umeå i stadsarkitektkontoret november 1979
Reviderat i april 1980
- Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

Reg nr 280

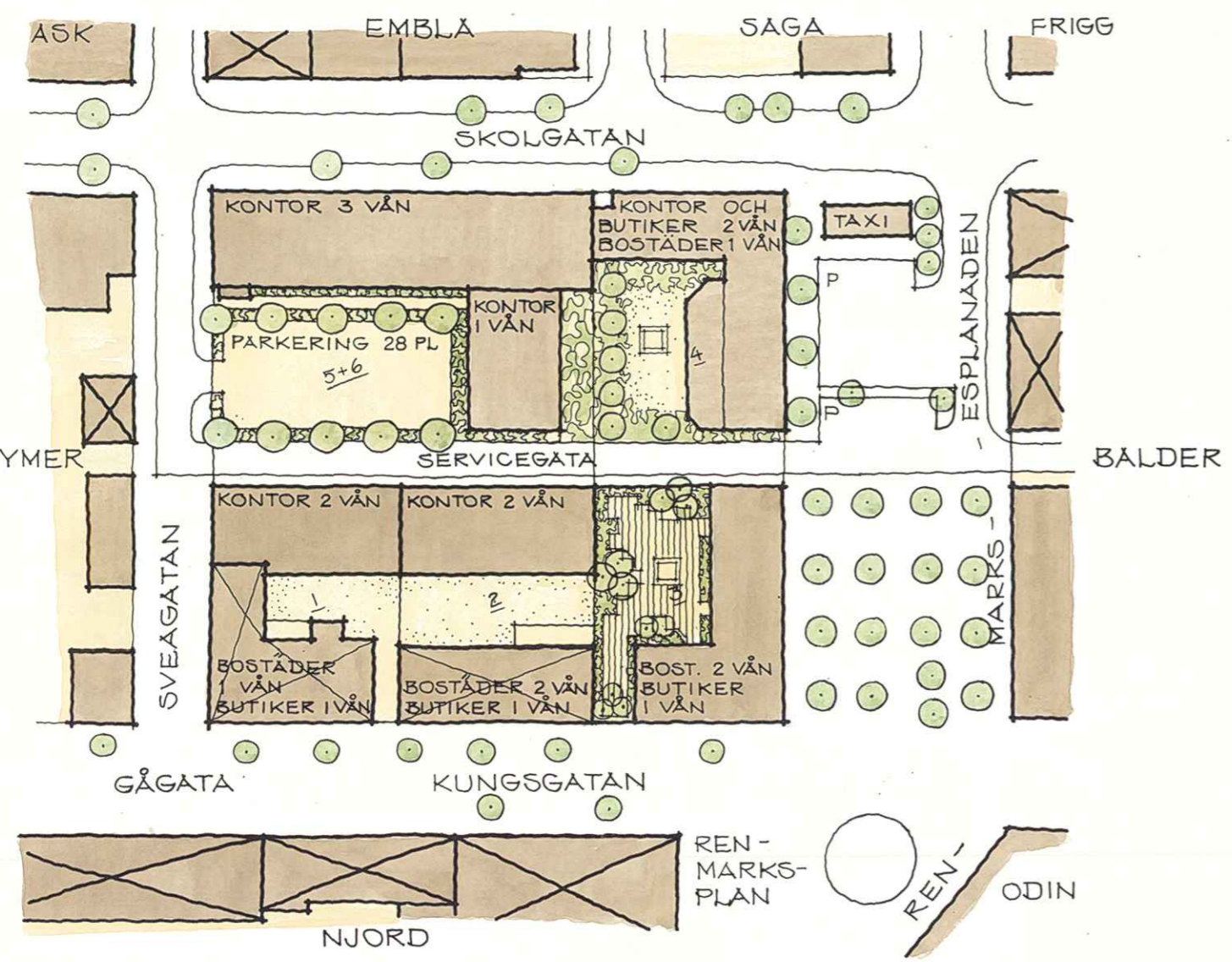
87/1981

ARKIVAKT



1980-09-19

082-1562-80



TOMT NR 1:

BEF. GATUHUS BIBEHÅLLES. BUTIKER I BOTTENVÅNINGEN BOSTÄDER I VÅN 1 TR. INNEBÅR OMBYGGNAD.

NYBYGGNAD AV KONTORSHUS I 2 VÅN MOT LASTGATAN. KÄN INNEHÅLLA BUTIKER I BOTTENVÅNINGEN.

EJ UTNYTTJAD BYGGNADSRÄTT CA 550M²/BOSTÄDER./

TOMT NR 2:

BEF. GATUHUS BIBEHÅLLES. BUTIKER I BOTTENVÅNINGEN BOSTÄDER I VÅN 1 & 2 TR INNEBÅR DELVIS OMBYGGNAD.

NYBYGGNAD AV KONTORSHUS I 2 VÅN MOT LASTGATAN KÄN INNEHÅLLA BUTIKER I BOTTENVÅNINGEN

KVARSTÅENDE BYGGNADSRÄTT: CA 200M²/BOSTÄDER./

TOMT NR 3:

BEF. BEBYGGELSE RIVS. NYBYGGNAD MED HELT ÖVERBYGGD GÅRD MED ENBART BUTIKER 2 VÅN BOSTÄDER I VINKELBYGGNAD MED MAX CA 135M² KONTOR.

TOMT NR 4:

BEF. BEBYGGELSE RIVS. 3 VÅN VINKELBYGGNAD MED 2 VÅN BUTIKER/KONTOR OCH I VÅN. BOSTÄDER.

TOMT NR 5+6

INREDNING AV VINDSVÅNING TILL MAX 4/5 RESTERANDE BYGGNADSRÄTT CA 340 M² KÄN UTNYTTJAS PÅ GÅRDEN SOM I VÅN KONTORSBYGGNAD.

ILLUSTRATION

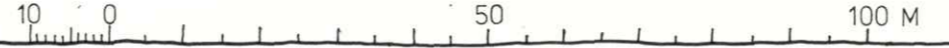
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET

Audumbla MM INOM UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN ALT: **UTAN** INF-PAVILJONG

UPPRÄTTAT I NOVEMBER 1979, REV. I APRIL 1980

HANS ÅKERLIND STADSARKITEKT

SKALA 1:1000



ILLUSTRATIONEN REDOVISAR EN TÄNKBAR LÖSNING FÖR BEFINTLIG OCH TILLKOMMANDE BEBYGGELSE INOM KVARTERET.

1980-06-16, § 185 ANTOG KOMMUNFULLMÄKTIGE I UMEÅ KOMMUN DEN HÄRA TECKNADE ILLUSTRATIONSPLANEN, BETYGAR I TJANSTEN:

LILLEMOR STENERBERG

BESKRIVNING

Förslaget omfattar hela kvarteret Audumbla i Umeå centrum samt Remarkesplanen mellan detta kvarter och kvarteret Balder.

För området gäller plan fastställd av Kungl Maj:it den 30 december 1939 samt plan fastställd av länsstyrelsen den 18 januari 1974.

Förbud mot nybyggnad råder jämlikt 15, 35 §§ bygg-nadslagen.

Gällande plan från 1939 är idag förfärdad och inte anpassad till dagens byggnad. Den måste därför ersättas med en ny eftersom nybebyggelse är aktuell för ett par tomters i kvarteret. Lasttillfarterna till kvarterets fastigheter påverkar samtliga fastigheter i kvarteret. Därför omfattar det nya stadsplaneförslaget även planen från 1974.

Remarkesplanen har tagits med för att konfirmera en befintlig byggnad för taxis behov och för att ta ställning till att någon paviljong för kommunal information, avskrivningsbyrå m m så som framförts från AB Umeå Cityanserin vill man inte se uppförd i Remarkesplanen mellan Kungsgatan och Skolgatan av stadsbildningsnämnden.

Nytt förslag till stadsplan för hela centrum daterat januari 1979, i vilket nu berört område ingår, har varit utställt för granskning under tiden fr o m 20 februari 1979 t o m 11 maj 1979. Så många yttranden med allvarliga anmärkningar mot centrumförslaget inkom emellertid att byggnadsnämnden för tids vinnande har beslutat att bryta ut kvarteret Audumbla med närmaste del av Remarkesplanen ur centrumplanen och behandla det som ett separat stadsplaneförslag.

Centrumplaneförslaget ska därvid betraktas som den översiktliga plan för hela centrum i vilken kvarteret Audumbla ingår som en del.

Den huvudsakliga kritiken i centrumförslaget riktades mot dels som man ansåg en alltför hög andel handel och kontor på bostädernas bostånd och på ett som man tyckte alltför stort antal parkeringsplatser i centrum med därav följande konsekvenser för miljön.

Det är således på dessa punkter som en revidering av centrumförslaget uppenbarligen måste ske.

På ett annat område var kritiken mera delad. Fastighetstaxor och köpmansintressen motsatte sig således försöken att radda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i den utsträckning centrumförslaget utvisade.

Andra grupper främst miljögrupper och skolklasser ansåg emellertid att ytterligare ett antal kulturhistoriskt eller stadsbildningsmässigt värdefulla byggnader skulle räddas.

Audumbla innehåller idag en sammanhållen fasad av äldre ur dessa synpunkter intressanta byggnader mot Kungsgatan. Fullmäktige har i sitt beslut 1977-06-20, § 162 uttalat sin vilja att bevara just denna Kungsgatans norra bebyggelsefasad.

Apären till tomt nr 3 har däremot genom inkömd livningsansökan uttalat sin önskan att riva befintliga hus för total nybyggnad på hela tomt.

Byggnadsnämnden valde att i den situationen försöka lägga fram två alternativa förslag, i första hand för en förhandsseminas till berörda parter.

Det ene alternativet, kallat **Bevarande**, innebär att den befintliga bebyggelsen längs Kungsgatan skulle bevaras. Som kompensering för detta bevarande skulle ett neddäkt trävånings kontorshus få uppföras längs Lastgatan i kvarterets mitt. Dessutom skulle gården få överbyggas i en våning för bostadsändamål.

Det andra alternativet, kallat **Total nybyggnad**, innebär att man frångick kommunfullmäktiges beslut om bevarande av Kungsgatans norra bebyggelsefasad. I stället förslödes man följa fullmäktiges önskemål om bostäder i centrum. All nybebyggelse ovanför bottenvåningen hade därför avsetts för bostäder.

Av förhandsseminasen framgick emellertid att alternativet **Bevarande** inte gick att genomföra av brandskäl.

Skulde träbebyggelsen längs Kungsgatan bevaras måste antingen kontorshuset längs brandgatan göras i högst två våningar i stället för de föreslagna tre jämte till 40 i inretd vind eller också skulle hela den överbyggda gården utgå - båda inaktningarna av mycket stor ekonomisk betydelse.

I båda fallen skulle dessutom de gamla trähusen göras brandräddiga vilket skulle innebära mycket stora invärdiga förändringar.

Byggnadsnämndens presidium har därför beslutat att vidare bearbeta för utställning endast alternativet **Total nybyggnad**.

Nu föreliggande stadsplaneförslag innebär således för tomterna 1, 2, 3 och 4 att utöver helt överbyggd gård för handel i en våning så får bostadsbebyggelse uppföras till en högsta sammanlagd höjd av tre våningar.

För tomt nr 5+6 innebär förslaget att hela exploateringen får användas för kontorsändamål eftersom den sedan till allt väsentligt är utnyttjad för sådant ändamål i ett relativt nybyggt hus. Visa komplettering är dock möjlig, dels på vinden dels på gården. Den maximerade höjden har i detta fall bibehållits vid centrumdispositionsplanens värde. Någon höjning därutöver i linhet med övriga tomters i kvarteret har inte medgetts, eftersom den höjningen avser enbart bostäder.

Förslaget är utformat som en flexibel stadsplan med angivande av högsta våningsantal och maximal exploaterings fördelad på handel/kontor respektive på bostäder - byte av exploatering från bostäder till handel/kontor medges inte.

Säkerhet kan trähusen längs Kungsgatan behållas så länge ågarna så önskar - någon rivning av den vingar stadsplaneförslaget inte fram.

Tillbyggnader med butiker och kontor kan dessutom ske även med nu framlagt stadsplaneförslag inom ramen för angivna maximala bygghöjder för olika ändamål och således beroende på vad befintliga hus redan innehåller. Innehåller de bostäder kan t ex motsvarande mängd kontor byggas.

Apären till tomt nr 3 önskar byta till sig kontorsbyggnadsrätt mot bostäder på andra tomters i centrum. Av skäl som redovisats i beskrivningen avses sådant byte inte medges i detta stadsplaneförslag.

Representanter för AB Umeå Cityanserin önskar så stor byggnad som möjligt på Remarkesplanen. I detta alternativ har byggnadsnämnden emellertid inte velat tillåta denna önskan av stadsbildnings skäl. Den öppna platsen vill man i stället se planterad med träd och jordningsstallad som park eller torp.

Länsarkitekten har vid samrådet inte haft någon erinran mot stadsplaneförslaget.

I övrigt har sedvanliga samråd skett med kommunala myndigheter utan erinran.

Tillägg till beskrivning:

Efter utställning har planförslaget reviderats så att vindinredning kan medges för fastigheten Audumbla 4, utan ökning av hushöjd eller maximal exploatering

Umeå i stadsarkitektkontoret april 1980

Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

Anm. i KF 81-04-27, § 93

BESLUT

1981-03-11

11.082-1562-80

KOMMUNKANSLIET UMEÅ
INK. 81. 03. 12
DNR 1980. 391 030. 351
Aktbil. <input checked="" type="checkbox"/>

Sökande

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Audumbla m m inom Umeå kommun, Västerbottens län, alt: Utan inf-paviljong
(1 bilaga)

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun den 16 juni 1980.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsarkitekt Hans Åkerlind i november 1979, reviderad i april 1980 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Länsstyrelsen i Västerbottens län fastställer förslaget.

Beträffande de mot förslaget framförda anmärkningarna anföres följande.

Ägarna av fastigheten Audumbla 3 anser sig av tidsskäl ha tvingats att acceptera förslaget men förutsätter att byggnadsnämnden försäkrat sig om att planen är genomförbar med hänsyn till de statliga lånebestämmelserna. Vidare anses bestämmelsen i § 6 mom 1c vara oklart formulerad medan den i § 6 mom 1d bedöms vara för kategorisk. Den senare bestämmelsen anses för övrigt obehövlig då den i mom 1c fullt tillfredsställande reglerar förhållandena.

Frågan om planen är genomförbar med hänsyn till de statliga lånebestämmelserna har ej längre aktualitet för ägaren då byggnadslov lämnats på fastigheten och byggnadsarbetena är påbörjade. Länsstyrelsen delar den uppfattningen att bestämmelsen i mom 1c är något oklar då en tolkning förutsätter kännedom om bl a vad ordet "biutrymmen" innebär i detta sammanhang. Planförfattaren har dock under hand förklarat att bl a lager för viss verksamhet kan betraktas som biutrymme om det inte står i öppen och/eller direkt förbindelse med de lokaler och den verksamhet till vilken lagret hör. Med denna förklaring bör bestämmelsen kunna godtas. Bestämmelsen i mom 1d är visserligen kategoriskt utformad

Utan avgift

280 A

men av beskrivningen till förslaget framgår att undantag i vissa fall är tänkbart. Båda bestämmelserna erfordras. Den ena för att klargöra vad som räknas till våningsyta och den andra för att reglera inredning av källare. Anmärkningen föranleder ingen åtgärd från länsstyrelsen.

Ägaren av Audumbla 4 anser att Ch-området (taxi) bör redovisas nio meter från kvarteret Audumbla. Denna synpunkt har också framförts av brandchefen. Vidare framföres önskemål om att förslaget justeras så att vindsinredning blir tillåten på Audumbla 4. I skrivelsen erinras om löfte från kommunen att kundvalv i källaren inte skulle inräknas i exploateringsstalet för handel.

Ch-områdets västra gräns sammanfaller med den befintliga taxibyggnadens gavel mot fastigheten Audumbla 4. Avståndet däremellan är sju meter. Då den relativt nyligen uppförda envånings taxibyggningen torde bli bestående under avsevärd tid, innebär förslaget i praktiken ingen ändring av nuläget, vilket bör kunna godtas. Önskemålet om vindsinredning har beaktats genom revidering av förslaget. Frågan om kundvalv skall ingå i exploateringsstalet för handel eller ej synes ha fått sin lösning då byggnadsnämnden lämnat lov till sökt byggnadsföretag på fastigheten. Skrivelsen föranleder ingen åtgärd från länsstyrelsen.

Ägaren av Audumbla 5+6 har redovisat vissa tankegångar kring utnyttjandet av den redovisade byggnadsrätten.

Då skrivelsen inte innebär någon anmärkning mot förslaget föranleder den ingen kommentar från länsstyrelsen.

Västerbottens museum, kulturnämnden och Umeå stadsmiljögrupp anser i huvudsak att förslaget bör utformas så att befintliga byggnader utmed Kungsgatan kan bevaras.

Från kulturhistorisk synpunkt hade det varit värdefullt om förslaget fått en sådan utformning. Som framgår av förslagets beskrivning har också ett sådant alternativ förelegat. De brandtekniska krav som därvid ställdes ansågs dock ha sådan praktisk och ekonomisk betydelse att ett bevarande bedömdes som orealistiskt. I dag är också bebyggelsen riven på fastigheten Audumbla 3. Skrivelserna föranleder således ingen åtgärd från länsstyrelsen.

Ägaren av Odin 11 anser att byggnadsrätt bör redovisas för en butikspaviljong på Renmarksplan om ej kommunen kan

anvisa annan central plats. Paviljongen föreslås i huvudsak få användas som "evakueringslokaler för saneringsdrabbade affärsmän".

Enligt länsstyrelsens bedömning hade förslaget med informationspaviljong - med viss begränsning av dess storlek - fördelar framför det nu antagna förslaget. Kommunens val av alternativ innebär att gällande stadsplan inte ändras i denna del och att frågan om byggnadsrätt för bl a evakueringslokaler är skjutna på framtiden. Om den politiska viljan ändras finns möjligheten att senare vidta planändring. Vem som skall få företräde att nyttja viss byggnad avgörs i annan ordning. Anmärkningen föranleder ingen åtgärd från länsstyrelsen.

Konsumentföreningen Västerbotten, Umeå köpmannaförening och Övre Norrlands köpmannaförbund förordar alternativet med informationspaviljong samt betonar vikten av att byggnaden i första hand får nyttjas till evakueringsbutiker. Köpmannaförbundet anser att formuleringen av bestämmelsen i § 6 mom 1d är för snäv samtidigt som man säger att den är alltför opreciserad och kan vålla missförstånd.

Bestämmelsen som kritiseras lyder "I källarvåning får lokaler för handel och andra verksamheter inte inredas". Länsstyrelsen bedömer den som så exakt att något missförstånd inte skall behöva uppstå. I övrigt hänvisas i tillämpliga delar till de bemötanden som gjorts ovan.

Övriga anmärkningar mot förslaget är anförda av kommunala organ som är underställda kommunfullmäktige vilka tagit ställning i frågorna och föranleder därför inga kommentarer från länsstyrelsen.

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

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Rune Teglund, beslutande, länsassessor Ruth Burgman, länsantikvarie Karin Eriksson, tf byrådirektör Göthe Forsberg, föredragande, överlantmätare Tore Kvarnbrink och byrådirektör Karl Göran Nordström.


Rune Teglund


Göthe Forsberg

Bilaga

Besvärshänvisning

Kopia till

statens planverk)
byggnadsnämnden) + kopia av karta, beskrivning
planenheten) och bestämmelser
lantmäterienheten)
FBM, Umeå tätort)
naturvårdsenheten
vägförvaltningen
televerket
Västerbottens Museum
Umeå stadsmiljögrupp
Konsumentföreningen Västerbotten
Umeå Köpmannaförening
Övre Norrlands Köpmannaförbund
handlingarna 2 ex (varav 1 ex för lagakraft)
5 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 länssty-
relsen.

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

Alt: Utan informationspaviljong

BESKRIVNING

- Avgränsning** Förslaget omfattar hela kvarteret Audumbla i Umeå centrum samt Renmarksesplanaden mellan detta kvarter och kvarteret Balder.
- Gällande planer** För området gäller plan fastställd av Kungl Maj:t den 30 december 1939 samt plan fastställd av länsstyrelsen den 18 januari 1974.
- Förbud** Förbud mot nybyggnad råder jämlikt 15, 35 §§ byggnadslagen.
- Motiv** Gällande plan från 1939 är idag föråldrad och inte anpassad till dagens byggande. Den måste därför ersättas med en ny eftersom nybebyggelse är aktuell för ett par tomter i kvarteret. Lasttillfarterna till kvarterets fastigheter påverkar samtliga fastigheter i kvarteret. Därför omfattar det nya stadsplaneförslaget även planen från 1974.
- Taxi** Renmarksesplanaden har tagits med för att konfermera en befintlig byggnad för taxis behov och för att ta ställning till att någon paviljong för kommunal information, evakueringsbutiker m m så som framförts från AB Umeå Citysanering vill man inte se uppförd i Renmarksesplanaden mellan Kungsgatan och Skolgatan av stadsbildsskäl.
- Centrum i stort** Nytt förslag till stadsplan för hela centrum daterat januari 1979, i vilket nu berört område ingår, har varit utställt för granskning under tiden fr o m 20 februari 1979 t o m 11 maj 1979. Så många yttranden med allvarliga anmärkningar mot centrumförslaget inkom emellertid att byggnadsnämnden för tids vinnande har beslutat att bryta ut kvarteret Audumbla med närmaste del av Renmarksesplanaden ur centrumplanen och behandla det som ett separat stadsplaneförslag.
- Översiktlig plan** Centrumplaneförslaget ska därvid betraktas som den översiktliga plan för hela centrum i vilken kvarteret Audumbla ingår som en del.
- Kritiken mot centrumförslaget . Andelen bostäder** Den huvudsakliga kritiken i centrumförslaget riktades mot dels som man ansåg en alltför hög andel handel och kontor på bostädernas bekostnad och på ett som man tyckte alltför stort antal parkeringsplatser i centrum med därav följande konsekvenser för miljön. Det är således på dessa punkter som en revidering av centrumförslaget uppenbarligen måste ske.

- På ett annat område var kritiken mera delad.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
Fastighetsägar- och köpmannaintressen motsatte sig således försöken att rädda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i den utsträckning centrumförslaget utvisade.
Andra grupper främst miljögrupper och skolklasser ansåg emellertid att ytterligare ett antal kulturhistoriskt eller stadsbildsmässigt värdefulla byggnader skulle räddas.
 - Audumblas värdefulla bebyggelse
Audumbla innehåller idag en sammanhållen fasad av äldre ur dessa synpunkter intressanta byggnader mot Kungsgatan.
 - Fullmäktiges beslut
Fullmäktige har i sitt beslut 1977-06-20, § 162 uttalat sin vilja att bevara just denna Kungsgatans norra bebyggelsefasad.
 - Ägarens önskemål
Ägaren till tomt nr 3 har däremot genom inlämnad rivningsansökan uttalat sin önskan att riva befintliga hus för total nybyggnad på hela tomtten.

Byggnadsnämndens beslut ang Audumbla
• Förhandsremiss
Byggnadsnämnden valde att i den situationen försöka lägga fram två alternativa förslag, i första hand för en förhandsremiss till berörda parter.

- Alternativ vid förhandsremiss
Det ena alternativet, kallat Bevarande, innebar att den befintliga bebyggelsen längs Kungsgatan skulle bevaras. Som kompensation för detta bevarande skulle ett renodlat trevånings kontorshus få uppföras längs lastgatan i kvarterets mitt. Dessutom skulle gården få överbyggas i en våning för butiksändamål.
- Alternativ vid förhandsremiss
Det andra alternativet, kallat Total nybyggnad, innebar att man frångick kommunfullmäktiges beslut om bevarande av Kungsgatans norra bebyggelsefasad. I stället försökte man följa fullmäktiges önskemål om bostäder i centrum. All nybebyggelse ovanför bottenvåningen hade därför avsatts för bostäder.
- Resultat av förhandsremiss
Av förhandsremissen framgick emellertid att alternativet Bevarande inte gick att genomföra av brandskäl.
Skulle träbebyggelsen längs Kungsgatan bevaras måste antingen kontorshuset längs brandgatan göras i högst två våningar i stället för de föreslagna tre jämte till 80 % inredd vind eller också skulle hela den överbyggda gården utgå — båda inskränkningarna av mycket stor ekonomisk betydelse.
I båda fallen skulle dessutom de gamla trähusen göras brandhårdiga vilket skulle innebära mycket stora invändiga förändringar.
- Beslut efter förhandsremiss
Byggnadsnämndens presidium har därför beslutat att vidare bearbeta för utställning endast al-

ternativet Total nybyggnad.

- Nu föreliggande stadsplaneförslag
- Nu föreliggande stadsplaneförslag innebär således för tomterna 1, 2, 3 och 4 att utöver helt överbyggd gård för handel i en våning så får bostadsbebyggelse uppföras till en högsta sammanlagd höjd av tre våningar.
- För tomt nr 5+6 innebär förslaget att hela exploateringen får användas för kontorsändamål eftersom den redan till allt väsentligt är utnyttjad för sådant ändamål i ett relativt nybyggt hus. Viss komplettering är dock möjlig, dels på vinden dels på gården. Den maximala exploateringen har i detta fall bibehållits vid centrumdispositionsplanens värde. Någon höjning därutöver i likhet med övriga tomter i kvarteret har inte medgetts, eftersom den höjningen avser enbart bostäder. Förslaget är utformat som en flexibel stadsplan med angivande av högsta våningsantal och maximal exploatering fördelad på handel/kontor respektive på bostäder — byte av exploatering från bostäder till handel/kontor medges inte.
- Anpassning Krav på anpassning har införts för samtliga gatuhus längs Renmarksplanaden och Kungsgatan. Anpassningen avses därvid ske till de äldre, befintliga trähusen i kvarteret Audumbla längs Kungsgatan, till den äldre befintliga träbebyggelsen i kvarteret Balder längs Renmarksplanaden, samt till den nya bebyggelse som eventuellt uppförts i dessa lägen efter detta planförslags upprättande och som i sin tur uppförts anpassade. Tanken är att anpassningen till Umeås karaktär och byggnadsskick på detta sätt ska fortsätta kontinuerligt i framtiden trots att nybyggnader tillkommer på skilda platser i de centrala delarna av staden och vid skilda tidpunkter.
 - Stadsbilden mot Kungsgatan och mot Renmarksplanaden Av stadsbildsskäl är det väsentligt att bebyggelsefasaden mot såväl Renmarksplanaden som mot Kungsgatan i allt väsentligt ges full höjd. Därför har den bestämmelsen införts att vid nybebyggelse så ska hela den i stadsplanen tillåtna hushöjden fullbyggas — enplans butiksbyggnader tillåts således inte som enda bebyggelse på tomten.
- Andelen bostäder butiker, kontor Den tidigare omtalade kritiken mot centrumförslaget riktades som sagt till stor del mot kommersialisering och bilar. Man ville i stället för kontor ha mera bostäder i centrum.
- Buller och avgasfrågor Kritik riktades också mot buller- och avgasfrågorna. Särskilt pekades på problemen med bostäder längs gator med stor trafik och därmed högt buller

och höga avgasnivåer.

Centrumplanen hade nämligen av rättviseskäl fördelat bostads- respektive handelsbyggnadsrätt likvärdigt på samtliga tomter där nybebyggelse var att vänta under planperioden.

Kritiker mot denna princip var i främsta rummet hälso- och miljövårdsnämnden men även andra miljöintressenter pekade på samma problem.

- Styrd bostads- bebyggelse Uppenbart är således att det nya förslaget till plan för centrum måste noggrannare styra bostads- bebyggelsen till sådana lägen där den är minst störd av buller och avgaser. Ett sådant läge är onekligen kvarteret Audumbla som på tre sidor gränsar till redan befintliga eller kommande gånggator. Stadsplaneförslaget innehåller därför enbart bostäder i samtliga våningar över bottenvåningen.
- Tomts ordnande För att utomhusmiljön inte ska bli helt ödelagd av enbart parkerade bilar på tomtmark så har en bestämmelse införts att en tiondel av fastighetens totala tomtyta alltid ska hållas planterad.
- Planterad yta Är hela eller större delen av tomten bebyggd så måste denna plantering utföras som takplantering.
- Yta för lek och rekreation Innehåller byggnaden även bostäder ska dessutom ordnas en sammanhållen yta på fastigheten för lek och rekreation uppgående till en fjärdedel av den sammanlagda bostadsvåningsytan dock minst 225 m². Statens Planverks råd och anvisningar "Bostadens grannskap" anger som riktvärde en yta för lek och rekreation som är lika stor som bostadsvåningsytan. Eftersom det här är fråga om stadens absoluta centrum så har det bedömts nödvändigt att sänka denna kvalitetsnivå till ungefär en fjärdedel av vad den bör vara i nyexploateringsområden. Det är därför oerhört viktigt att denna begränsade yta utformas med yttersta omsorg.
- Motiv för sänkt kvalitetsnivå

Tillfarter

För att möjliggöra tillfart till tomterna utan att belasta gånggator eller Skolgatan som på detta avsnitt är en hårt trafikerad bussgata, så har läge och bredd utlagts i båda alternativen för en s k gemensam förbindelse — lastgata. Lastgatan har getts 6 m bredd. För att uppnå 9 m bredd mellan fasaderna som är ett krav från brandmyndigheterna så har 1,5 m förgårdsmark lagts ut på ömse sidor. På denna förgårdsmark får inte ens skärmtak inkräkta.

Meningen är att innan byggnadslov meddelas för nybebyggelse ska denna tillfart till samtliga tomter i kvarteret tryggas genom en förrättning enligt anläggningslagen.

Parkering

Bilparkeringen för kvarteret Audumbla avses hu-

vudsakligen ske genom friköpsförfarande till av kommunen godkänd parkeringsanläggning.

- Eftersom tillfarterna till kvarterets tomter sker från gemensam förbindelse i kvarterets mitt och denna gemensamma förbindelse i båda ändar mynnar i gånggator (Renmarksesplanaden respektive Sveagatan) så är det ytterst olämpligt att dra in parkeringstrafik i kvarteret. Parkering på tomtmark ska därför undvikas. Endast uppställning av handikappfordon bör därför normalt godtas. För att kunna reglera den yttre miljön på tomtmark så avses i exploateringen för handel inräknas även alla andra anordningar för uppställning av bilar utanför själva byggnaden än öppna bilplatser direkt på mark. Denna förklaring har tillkommit sedan det framförts önskemål om att få uppföra komplicerade däcklösningar på tomtmark för att härbärgera bilar.
- Ej parkeringsdäck
Av samma skäl godtas inte heller att tillfart till parkering i källare utförs som enbart hiss. Erfarenheterna av sådan lösning är avskräckande i Umeå.
 - Ej bilhiss
Av samma skäl godtas inte heller att tillfart till parkering i källare utförs som enbart hiss. Erfarenheterna av sådan lösning är avskräckande i Umeå.
- Parkeringsnorm Som parkeringsnorm avses gälla vad fullmäktige beslutat i frågan.
- Lokaler i källare Byggnadsnämnden har 1978-12-18, § 1209 beslutat införa förbud mot källarbutiker i centrum. I vissa undantagsfall kan lokaler i källaren vara praktiskt betingade t ex som kundvalv i banker. Byggnadsnämnden avses i sådana fall använda sig av sin dispensmöjlighet. Ytan inräknas därvid i exploateringen för handel.
- Lager i källare
Även lagerlokaler i källare som står i öppen och/eller direkt förbindelse med butik i bottenplanet inräknas i exploateringen för handel oavsett vad som anges på ritningen.
- Byte av byggnadsrätter Byte av byggnadsrätter mellan tomter i centrum avses inte kunna ske så som anges i centrumplanebeskrivningen. För att möjliggöra att bostäder över huvud taget kommer till utförande i centrum enligt fullmäktiges önskan måste en noggrann lokalisering av dem ske. Gator med hög trafik måste undvikas. Som en följd av detta måste de trafikbuller- och avgasfria gånggatorna utnyttjas maximalt för att längs dem lokalisera bostäder. I detta fall med gånggator på tre sidor är det därför inte möjligt medge att bostäder byts mot t ex kontor.
- Samråd Samråd har skett med berörda markägare vid flera tillfällen.
- Ägarna till tomt nr 5 och 6 befarar att den före-

slagna servicegatan kommer att inkräkta på deras befintliga parkeringsanläggning. Måttstudier visar emellertid att en dubbel parkeringsrad fortfarande kommer att inrymmas på deras tomt tillsammans med erforderlig entréväg även efter tillkomsten av servicegatan.

Ägarna till tomt nr 4 har ingen erinran mot förslaget.

Ägarna till tomt nr 1 och tomt nr 2 önskar hellre ett förslag där de befintliga trähusen längs Kungsgatan bevaras och att som compensation för detta ett kontorshus får uppföras längs servicegatan förutom helt överbyggd gård för butiker.

Brandkravet har emellertid reducerat kontorshuset till endast en våning över butiksvåningen. Tillsammans med de krav som dessutom ställs på de befintliga trähusen ur inte bara brand- utan på sikt även ur ventilations- och handikappsynpunkt m m så har det bedömts inte vara ett realistiskt alternativ.

Däremot kan trähusen längs Kungsgatan behållas så länge ägarna så önskar — någon rivning av dem tvingar stadsplaneförslaget inte fram.

Tillbyggnader med butiker och kontor kan dessutom ske även med nu framlagt stadsplaneförslag inom ramen för angivna maximala byggrätter för olika ändamål och är således beroende på vad befintliga hus redan innehåller — innehåller de bostäder kan t ex motsvarande mängd kontor nybyggas.

Ägaren till tomt nr 3 önskar byta till sig kontorsbyggnadsrätt mot bostäder på andra tomter i centrum. Av skäl som redovisats i beskrivningen avses sådant byte inte medges i detta stadsplaneförslag.

Representanter för AB Umeå Citysanering önskar så stor byggnad som möjligt på Renmarksplanaden. I detta alternativ har byggnadsnämnden emellertid inte velat tillmötesgå denna önskan av stadsbildsskäl. Den öppna platsen vill man i stället se planterad med träd och iordningsställd som park eller torg.

Länsarkitekten har vid samrådet inte haft någon erinran mot stadsplaneförslaget.

I övrigt har sedvanliga samråd skett med kommunala myndigheter utan erinran.

Umeå i stadsarkitektkontoret november 1979

Hans Åkerlind

Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

Tillägg till beskrivning:

Efter utställning har planförslaget reviderats så att vindsinredning kan medges för fastigheten Audumbla 4, utan ökning av hushöjd eller maximal exploatering

Umeå i stadsarkitektkontoret april 1980

Hans Åkerlind

Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

1980-06-16, § 185 antog kommunfullmäktige
i Umeå kommun denna beskrivning, betygar
i tjänsten:

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut *1981-03-11* Umeå
som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

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

Alt: Utan informationspaviljong

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- b) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till kommuncentrum.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handels- och kontorsändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR
 VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

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

§ 4

TOMTS ORDNANDE

- Mom 1 På tomt skall plantering av buskar eller träd ordnas och vidmakthållas till en yta som uppgår till minst en tiondel av tomtens yta.
 Innehåller byggnaden bostäder ska på tomten dessutom ordnas och vidmakthållas planterade eller på annat sätt iordningsställda ytor för lek och rekreation som uppgår till 25 m² per 100 m² vy bostäder dock minst 225 m².
- Mom 2 Icke bebyggd del av tomtgräns mot gata skall markeras med mur eller staket av minst 1,0 meters höjd i vilken öppningar får anordnas endast i den omfattning som är erforderlig för behörig trafik till och från tomten.

§ 5

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med BH och H betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1000 m².

§ 6

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Våningsyta

- a) Inom med e och siffra betecknat område får den sammanlagda våningsytan inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger. Bebyggd tomt får icke delas så att därigenom uppkommer fastighet med högre exploateringsgrad.
- b) Inom med eg och siffra samt e_H och siffra betecknat område får inom tomt våningsytan för bostäder respektive handel, uppgå till högst så många gånger tomtytan som respektive siffra anger. Bebyggd tomt får icke delas så att därigenom uppkommer fastighet med högre exploateringsgrad.
- c) I våningsyta inräknas ytor under markplan, i källarplan eller på vindsplan med undantag av till bostäder, kontor, handel eller andra verksamheter hörande biutrymmen samt yta för fastighetens tekniska utrustning. I våningsyta inräknas även ytor i garage samt i övertäckta bilplatser.
- d) I källarvåning får lokaler för handel och andra verksamheter inte inredas.

§ 7

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- b) Inredning av vind utöver angivet våningsantal får ske endast inom med v betecknat område och till högst fyra femtedelar av vindens planytan.

Mom 2 Byggnadshöjd

- a) På med I, III eller IIIv betecknat område

får byggnad icke uppföras till större höjd än 4.0, 10.2 respektive 10.2 meter.

- b) På med III betecknat område skall byggnad som placeras mot skrafferad del av kvartersgräns av stadsbildsskäl i huvudsak uppföras till en höjd inom intervallet 9,2 - 10,2 meter.

Mom 3 Anpassning

Byggnad som uppföres mot skrafferad del av kvartersgräns skall anpassas till befintlig bebyggelse inom området.

Mom 4 Taklutning

Tak inom med IIIv betecknat område får ges en lutning mot horisontalplanet vid takfoten av högst 60° och till en högsta höjd av 2,4 meter. Övrig del av tak (s k hanbjälksvind) får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10°.

§ 8

UTFARTSFÖRBUD

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

Umeå i stadsarkitektkontoret november 1979

Reviderat i april 1980

Hans Åkerlind

Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

1980-06-16, § 185 antog kommunfullmäktige i Umeå kommun dessa bestämmelser, betygar i tjänsten:

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut 1981-03-11 Umeå som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg