

BETECKNINGAR
GRUNDKARTA

- KVARTERSGRÄNS
- - - FASTIGHETSGRÄNS
- ⊗ FASTIGHETSBECKNING
- ⊗ HUVUDBYGGNAD RESP. FÖRRÅD, BYGGNADS YTTERKANTER
- ⊗ HUVUDBYGGNAD RESP. FÖRRÅD, TAKETS YTTERKANTER
- 11.2 MARKHÖJD
- - - VÄG
- STAKET
- BEFINTLIGT TRÄD
- 11 NIVÅKURVA I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- + PUNKT I RUTNÄT
- - - E - ELLEDNING
- - - F - FJÄRRÄRMELEDNING
- - - T - TELELEDNING

STADSPLANEKARTA

A. GRÄNSBECKNINGAR

- STADSPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDEGRÄNS
- x-x- GÄLLANDE BESTÄMMESEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- OMRÅDEGRÄNS
- - - BESTÄMMESEGRÄNS
- ←•→ UTFARTSFÖRBUD (STÄNGSELSKYLDIGHET)

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

BYGGNADSKVARTER

- B** BOSTÄDER
- BhQ** BOSTÄDER, KONTOR, KULTURRESERVAT

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR

- ⊕⊕⊕ MARK DÄR GARAGE- OCH FÖRRÅDSBYGGNADER UNDANTAGSVIS FÅR UPPFÖRAS
- ⊕⊕⊕ MARK FÖR BYGGNAD UNDER MARKPLANET
- III VÅNINGANTAL
- 0000 VÅNINGSYTA
- 00.0 BYGGNADSHÖJD RÄKNAD FRÅN GRUNDKARTANS NOLLPLAN
- ////// OMRÅDE DÄR ENLIGT PLANBESKRIVNINGEN FORDRAS SÄRSKILD UPPMÄRKSAMHET MED HÄNSYN TILL DEN KULTURHISTORISKA MILJÖN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

MATROSEN

I UMEÅ KOMMUN VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I MAJ 1986 REVIDERAT I JULI 1986

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

Göran Stiberg
GÖRAN STIBERG
ARKITEKT

GRUNDKARTA
Upprättad 1985-09-10 av

W. Soudell

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

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.
Lantmäteriverket 1985-07-02.
Reviderad 1986-05-06
SKALA 1:1000

1986-11-24 § 281 antog kommunfullmäktige i Umeå kommun det här tecknade stadsplaneförslaget, betygar i tjänsten

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut 1987-03-26, betygar

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

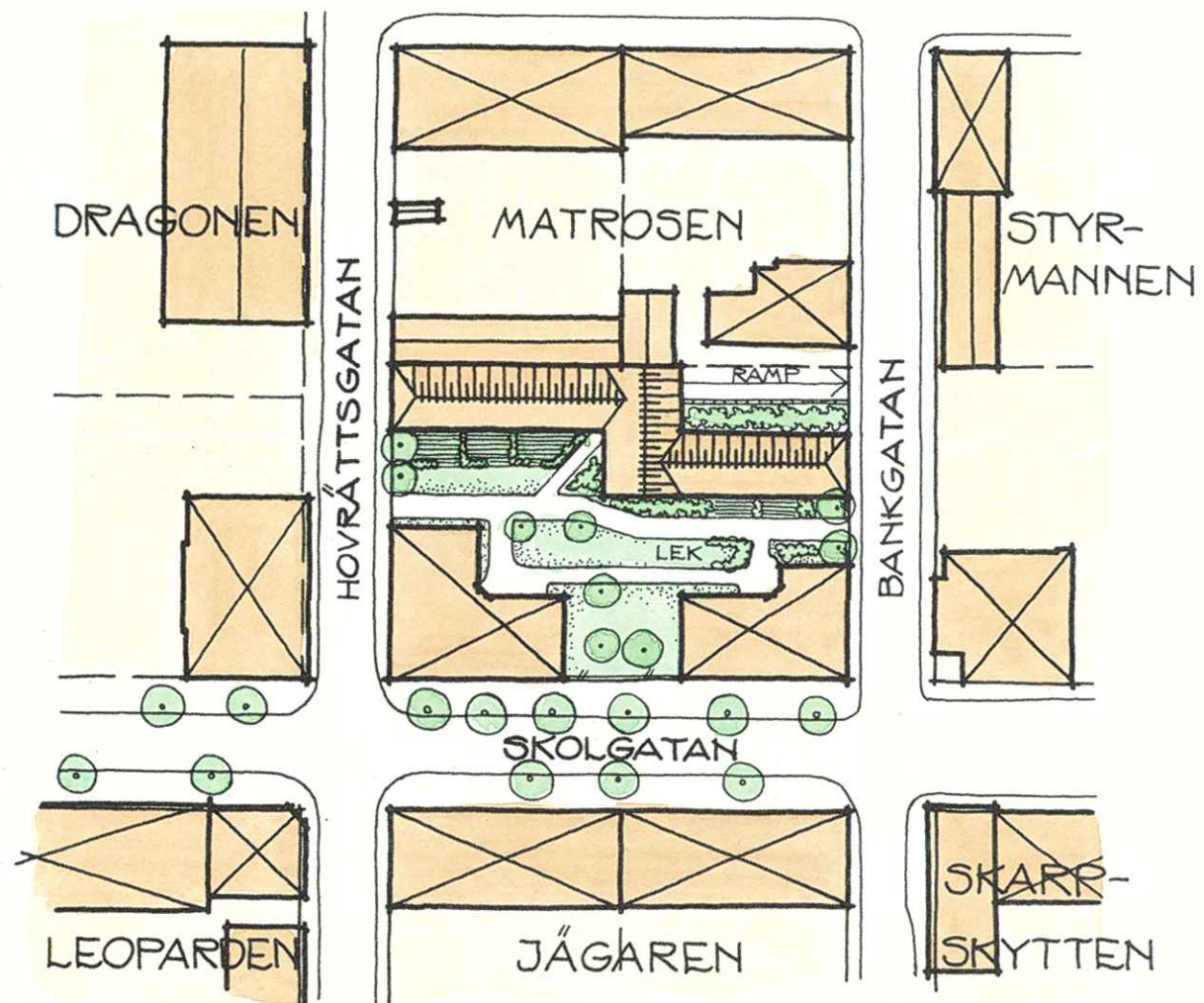
Reg nr 332

ARKIVAKT

88/1987 AF



Länsstyrelsen
Planeringsavdelningen
Ink. 87. 02. 16
11.082-1009-87



ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

MATROSEN

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I MAJ 1986 REVIDERAT I JULI 1986

GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

Göran Stiberg
GÖRAN STIBERG
ARKITEKT

SKALA 1:1000

10 0

50

100 M

Sökande

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

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

Beslut

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Redogörelse för ärendet

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun den 24 november 1986.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanearkitekt Gunnar Färjare och arkitekt Göran Stiberg i maj 1986, reviderad i juli 1986 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Anmärkningar och bedömningar1. Anmärkning

Ägarna av fastigheten Matrosen 7 anser att nedfartsrampen kan lösas utan byggnad och föreslår att berört område ändras till "mark för byggnad under mark". Vidare förutsättes att stadsplaneförslaget ej inkräktar på stadsplanen för Matrosen 7 och att den norra fasaden är utformad med största möjliga omsorg när byggnadslov lämnas.

Bedömning

Av beskrivningen till förslaget framgår att bilplatser för Matrosen 8 avses ordnas med källarparkering. Enligt illustrationsplanen skall tillfart till parkeringen ske via ramp i fastighetens nordöstra hörn. Området har i förslaget punkt- och korsprickats. Bestämmelsen härför lyder "Med punkt- och korsprickad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får garage- och förrådsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av kvarteret". Byggnadshöjden är också begränsad till ca 2,7 m. Gällande stadsplan medger bebyggelse i tomtgräns till en höjd av 7,0 m. Det nu framlagda förslaget som till ingen del direkt berör Matrosen 7 är således till fördel för klaganden. Av beskrivningen framgår att man vid byggnadslovsprövningen kommer att bevaka fasadutformningen mot Matrosen 4 och 7. Anmärkningen föranleder ingen åtgärd från länsstyrelsen.

Utan avgift

2. Anmärkning

Ett antal hyresgäster (ej att betrakta som sakägare med besvärsmått) inom kvarteret Matrosen påpekar att översiktsplanen för centrala stan redovisar fastigheten Matrosen 8 som reservat för befintlig kulturhistorisk bebyggelse. Den föreslagna nybyggnaden anses inte ha något att göra med denna kulturhistoriska miljö och strider således mot intentionerna i översiktsplanen. Hyresgästerna anhåller därför om att byggnadsnämnden prövar om inte ett mildare ingrepp vore tänkbart i den för Umeå unika kulturmiljön.

Bedömning

Det framlagda förslaget strider onekligen mot den antagna översiktsplanen vad gäller utformningen av fastighetens norra del där gårdshuset avses rivas och ersättas med ett nytt bostadshus. Orsakerna härtill har uppgetts vara såväl tekniska som ekonomiska. Från allmän synpunkt hade det varit önskvärt att få behålla miljön helt intakt, vilket också stämmer med översiktsplanens uttalade syfte och till vilket de boende m fl satt sin tilltro. Länsstyrelsen har emellertid inga möjligheter att framtvinga en sådan lösning. I beskrivningen har angetts att den nytillkommande bebyggelsen skall anpassas till omgivningens egenart och kulturhistoriska värde vid bl a materialval, fasadbehandling, färgsättning m m. Detta ger byggnadsnämnden möjligheter att bevaka att miljöintressena blir nöjaktigt tillgodosedda.

3. Anmärkning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker förslaget med hänsyn till de stora kultur- och stadsmiljömässiga värdena.

Bedömning

Här hänvisas till vad som anförts under anmärkning 2.

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


Rune Teglund
Bitr länarkitekt


Göthe Forsberg

Bilaga

Hur man överklagar

Kopia till

statens planverk)
byggnadsnämnden) + kopia av karta, beskrivning
planenheten) och bestämmelser
lantmäterienheten)
FBM, Umeå tätort)
vägförvaltningen
televerket
miljö- och hälsoskyddsnämnden
handlingarna
2 sakägare (rek)
Brit Marie Andrén (rek) + följebrev

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 MATROSEN i Umeå kommun, Västerbottens län

BESKRIVNING

Gällande stadsplan

För området gäller stadsplan fastställd 1943-12-31.

Grundkarta och fastighetsförteckning

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

Planförslaget

Byggnadsnämnden beslöt 1985-06-24, § 376 att uppdraga åt stadsarkitektkontoret att utföra planändring för aktuell del av kvarteret. Beslutet föregicks av en utredning beträffande gårdshusets tekniska status varefter ställningstagandet till att ersätta detta med en ny byggnad för bostadsändamål gjordes. Byggnadslov för rivning av gårdshuset beviljades därefter 1985-11-11, § 613.

Bevarandeintentionerna i översiktsplanen för centrala sta'n, antagen av kommunfullmäktige 1984-09-17 förutsatte att hela fastigheten betaktades som ett reservat för befintlig kulturhistorisk bebyggelse. Planförslaget ansluter till detta vad gäller gatuhuset. Ersättning av befintligt gårdshus med en trevånings bostadslänga utgår från skisser upprättade av arkitekt SAR Olle Burman.

Gatuhuset mot Skolgatan avses bevaras och får inte förvanskas. Bebyggelsen har i den delen åsatts beteckningen Q vilket innebär reservat för kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Nyttillkommande bebyggelse ska anpassas och utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och kulturhistoriska värde. Den föreslagna nybyggnaden måste uppföras som brandsäker byggnad och trä som fasadmateriäl kan inte godtas. Särskild omsorg vid gestaltningen har ändå bedömts kunna ge en miljö som inte äventyrar planens intentioner. Material, fasadbehandling och färgsättning bör i den nya byggnaden kunna ges en utformning som ansluter till gatuhuset mot Skolgatan, vilkas byggnadshöjd varit styrande för planförslaget. Omsorg om detaljutformning vid takfot, balkonger, fönster o s v måste iakttagas liksom miljön vid och på gårdsbjälklaget. Fasaden mot fastigheterna Matrosen 4 och 7 kräver särskild omsorg vid utformningen då den i stor omfattning måste utföras som brandmur.

Fastigheten avses nyttjas för bostadsändamål. Byggnadslov har dock beviljats för kontorisering av en lägenhet i gatuhusets bottenvåning 1984-06-25, § 400. För att i detta särskilda fall skapa ekonomiskt bättre förutsättningar för bevarande av gatuhuset mot Skolgatan har, efter framställning från fastighetsägaren, hela bottenvåningarna i dessa hus föreslagits med möjlighet för byggnadsnämnden att tillåta kontor i den utsträckning man prövar lämpligt.

Exploateringsstalet på fastigheten blir ca 1,28 vilket bedömes acceptabelt och i linje med den antagna översiktsplanens intentioner med hänsyn till bevarandet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och den föreslagna lösningen med källarparkering. Ramp och utfart avses ordnas i den gamla brandgatan mot Bankgatan. Av trafiksäkerhetsskäl föreslås utfartsförbud med stängselskyldighet mot Skolgatan.

En trafikbullernivå ej överstigande 30 dB(A) inomhus kan tillgodoses i den föreslagna nybyggnadens konstruktion. För de befintliga byggnaderna mot Skolgatan kan bullerreducerande åtgärder aktualiseras i samband med förändringar. För utemiljön kan möjligen erfordras ett lokalt avgränsat bullerskydd. Sådan avskärmning kan vara en känslig gestaltungsfråga i miljön och får prövas i samband med byggnadslov.

Energiförsörjning, vatten och avlopp

Fastigheten är belägen inom fjärrvärmeområdet och ansluten till kommunens vatten- och avloppssystem.

Plangenomförande

Planen avses genomföras i fastighetsägarens regi med byggstart under hösten 1986.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett med berörda sakägare, länsstyrelsens planenhet, landsantikvarien och kommunala berörda förvaltningar.

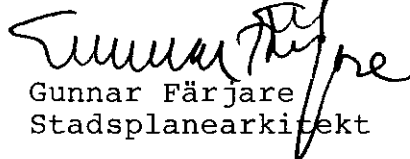
Fastighetsägaren av Styrmannen 3 anser att källarparkeringens utfart ger ökade trafikrörelser och störningar utmed Bankgatan och att trafiksäkerhetsfrågorna därvid inte beaktats, varför han anser att utfarten bör förläggas mot Hovrättsgatan.

Bankgatan är idag enkelriktad och med lågt trafikflöde. För cykeltrafiken har anordnats särskilt körfält. Den ökning av trafiken som projektet alstrar kan enligt gatukontoret och miljö- och hälsoskyddskontoret inte anses försämra miljön för kringboende.

Inte heller bedömes trafiksäkerhetsfrågorna vara eftersatta i förslaget.

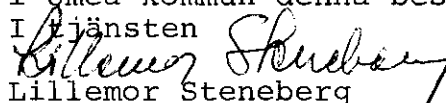
Synpunkter från länsstyrelsens planenhet har beaktats i planförslaget.

Umeå i stadsarkitektkontoret maj 1986
Reviderat juli 1986


Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt


/Göran Stiberg
Arkitekt

1986-11-24 § 281 antog kommunfullmäktige
i Umeå kommun denna beskrivning betygar
i tjänsten


Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1987-03-26. Umeå
som ovan.


Göthe Forsberg

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

BESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BhQ betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostadsändamål. I bottenvåningen får dock kontor anordnas i den utsträckning som byggnadsnämnden prövar lämpligt. Ny byggnad med i huvudsak samma omfattning som befintlig och med en utformning som ansluter till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentliga delar skadats av våda.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får garage- och förrådsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av kvarteret.

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

§ 3

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Våningsyta

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

§ 4

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Antal våningar

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.

Mom 2 Byggnads höjd

På med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 9,2 meter.

Mom 3 Byggnadshöjd räknad från grundkartans nollplan

På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

Mom 4 Taklutning

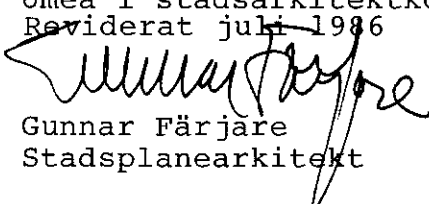
Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.

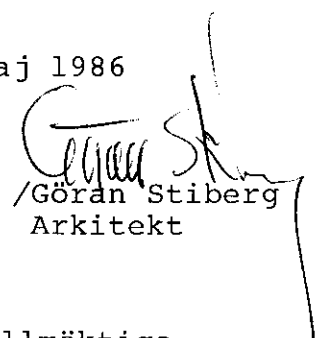
§ 5

UTFARTSFÖRBUD

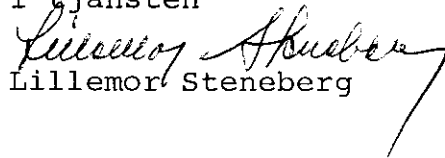
I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

Umeå i stadsarkitektkontoret maj 1986
Reviderat juli 1986

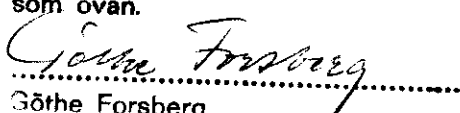

Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt


Göran Stiberg
Arkitekt

1986-11-24 § 281 antog kommunfullmäktige
i Umeå kommun dessa bestämmelser, betygar
i tjänsten


Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1987-03-26 Umeå
som ovan.


Göthe Forsberg