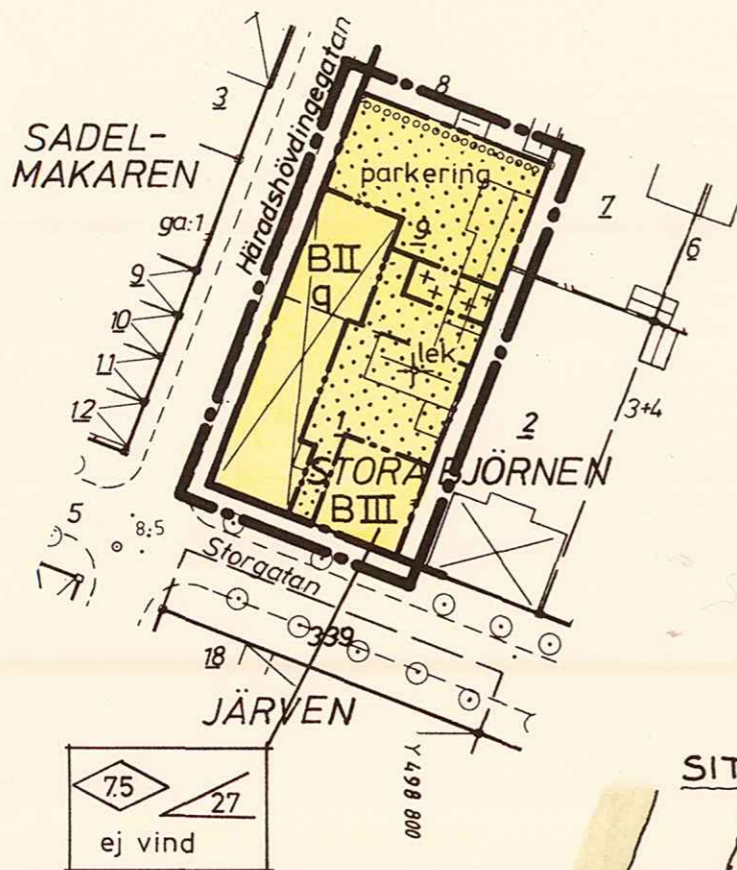




X 79 400



GRUNDKARTA  
Upprättad 1991-09-26

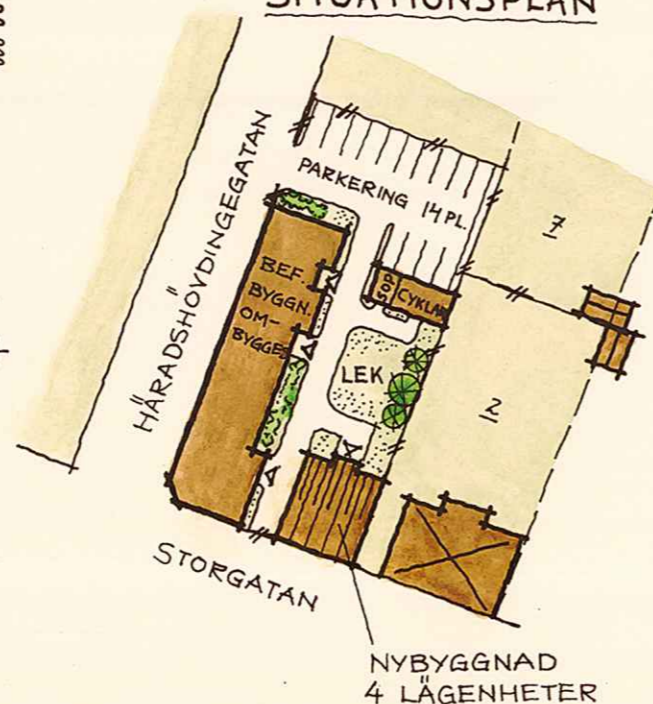
Bengt Franzen  
Bengt Franzen

Grundkartan är framställd i mätclass II.  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.  
Karttecken enligt Umeås system 1963.  
Framställd från primärkarta.  
Flygfotografering 1975 från 800 meters höjd.  
Underjordiska ledningar redovisas ej.  
Ej planredovisad. / dw

SKALA 1:1000

10 0 10 50 100m

SITUATIONSPLAN



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns, tre meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

2. ANVÄNDNING AV MARK

- B Bostäder

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus

4. MARKENS ANORDNANDE

- lek Lekplats skall finnas
- parkering Parkering skall finnas

5. UTFORMNING

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- II III Högsta antal våningar
- ej vind Vind får inte inredas
- q Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas eller rivras

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

Upphävd fastighetsplan

Fastighetsplan fastställd 1929-08-31 upphör att gälla såvitt gäller tomt nr 1 och 9.

UPPLYSNINGAR

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med illustration och bestämmelser:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Kvartersgräns
- Fastighetsbeteckning
- Huvudbyggnad resp. uthus
- Väg
- Häck
- Rutnätspunkt

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA

**STORA BJÖRNEN 1 och 9**

ÖST PÅ STAN I UMEÅ KOMMUN,  
VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ OKTOBER 1991  
PLANAVDELNINGEN REV. DECEMBER 1991

*Anders Berg*  
ANDERS BERG  
Planchef

*Peder Seidegård*  
PEDER SEIDEGÅRD  
Planarkitekt

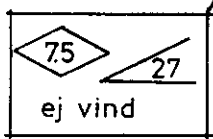
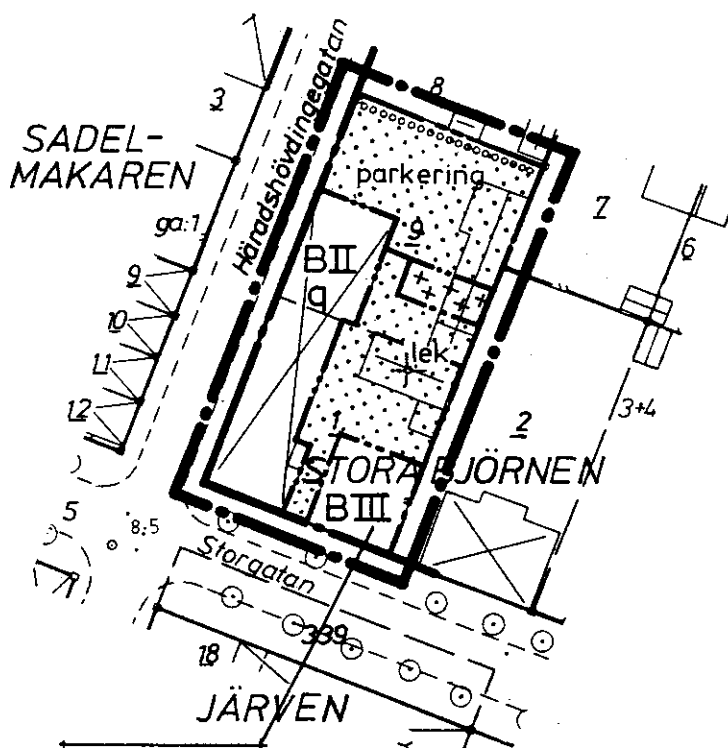
Ritad av EA

Antagen av BN 1991-12-09  
Laga kraft 1992-01-02  
Vidimeras S.L.

2480K-P92/18



X 79 400



GRUNDKARTA  
Uppteatad 1991-09-26

*Bengt Franzén*  
Bengt Franzén

Grundkarta är framställd i mätklass II.  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.  
Karttecken enligt Umeås system 1963.  
Framställd från primärkarta.  
Flygfotografering 1975 från 800 meters höjd.  
Underjordiska ledningar redovisas ej.  
Ej planredovisad. / *llw*

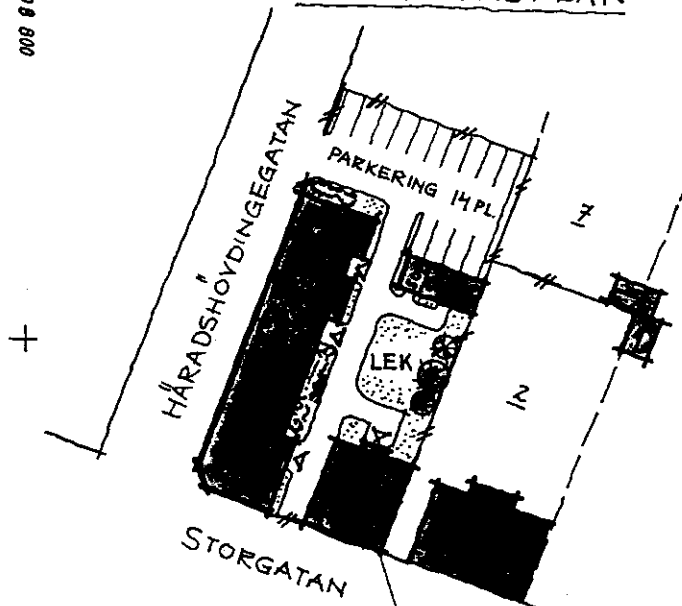
SKALA 1:1000

10 0 10

50

100m

SITUATIONSPLAN



NYBYGGNAD  
4 LÄGENHETER

24-FGK-P92/16

**LÄNSSTYRELSEN**  
**Västerbottens län**

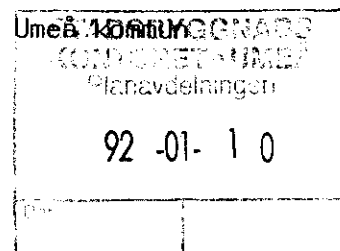
Planenheten  
Planingenjör M Ivarsson  
tel 090 - 10 73 72

BESLUT  
LAGAKRAFTBEVIS

1992-01-09

2023-10604/91

Byggnadsnämnden i Umeå kommun  
901 84 UMEÅ



Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 9 december 1991 antagit förslag till detaljplan för del av fastigheterna Stora Björnen 1 och 9, öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i oktober 1991 och reviderat i december 1991.

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 2 januari 1992.

*Margareta Ivarsson*  
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort  
PE

2480K - P92/18

Postadress  
901 86 UMEÅ

Gatuadress  
Storgatan 71 B

Postgiro  
3 51 94 - 0

Telefon  
Växel 090 - 10 70 00

Direktnr 090 -10 7 \_\_\_\_\_

Telefax  
Administrativa enh 13 62 70  
Försvarenheten 13 15 77  
Närmaste fax 090 - \_\_\_\_\_



PROTOKOLL

Dnr 91-63

Beslutsdatum  
911209

BN § 403

Fastighetsbeteckning: STORA BJÖRNEN 1 och 9  
Sökandens namn: Skanska Fastigheter AB  
Sverker Hällgren  
Box 735  
931 27 SKELLEFTEÅ  
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign <sup>AB</sup> / RB

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning i oktober 1991. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 1991-10-21--1991-11-04. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare enligt fastighetsbildningsmyndigheten samt berörda statliga och kommunala förvaltningar har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget.

Brandförsvaret vill att p.g.a. att det nya huset står vid tomtgräns skall gavelväggen utföras som brandvägg.

Kommentar: Synpunkten är att hänföra till bygglovskedet. Emellertid kommer det att föras in i planbeskrivningen att huset p.g.a. särskild miljöhänsyn skall utföras med träpanel runt om. Byggnadsnämnden må dock kunna ändra fasadmaterialet p.g.a. brandkrav.

Miljökontoret skriver att p.g.a. trafikbuller på Storgatan föreslås fasaderna mot Storgatan få bra ljudisolering. Dessutom bör ett plank uppsättas mellan renoveringshuset och det nya för att bullerskydda lekplatsen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att fasaderna mot Storgatan ljudisoleras så att gränsvärdet 30 dBA ej överskrids invändigt.

Kommunala handikapprådet skriver om lekplatsens utformning, uppmålade parkeringsplatser för handikapplatser och etréernas planering.

Kommentar: Frågorna hänskjutes till bygglovskedet.

Ägaren till Stora Björnen 5, 6 och 7, Fastighets Aktiebolaget Masugnsberget konstaterar att exploateringstalet är något lägre än vad som är brukligt i området och vill markera att man inte accepterar att detta ska vara styrande för det fortsatta planarbetet inom kvarteret.

Kommentar: Fastigheten medger inte större exploatering med hänsyn till parkering och friyta. Vid den fortsatta översy-

Justerarnas sign:

*J. M. and RB*



Detaljplan för **STORA BJÖRNEN 1 och 9**, inom stadsdelen Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Genomförandetid

Planen är avsedd att genomföras direkt varför genomförandetiden sätts att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden 5 år.

#### Huvudmannaskap

Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmarken.

Kommunen är huvudman för angränsande gatumark.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Stora Björnen 1 och 9 avses slås samman till en fastighet.

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) får, med hänsyn till hur planområdet avses disponeras för gårdsytor och parkering, anses strida mot den nya detaljplanens syfte och upphör därför att gälla i berörd del inom planområdet.

### TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande grundundersökningar kommer att krävas i samband med lovgivningen. Bl a kan grundvattenförhållanden och angränsande byggnaders grundläggning behöva klarläggas.

Vid byggande i tomtgräns skall ur brandteknisk synpunkt beaktas avstånd till angränsande byggnader och deras utförande. Brandtekniska krav kommer också att ställas på utförandet inom fastigheten, bl a mellan ny och befintlig byggnad.

Värmeförsörjning kan ske genom anslutning till befintligt fjärrvärmenät.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för plankostnader. Kompletterande anslutningsavgifter för VA utgår enligt taxa.

Planförslaget medför en sådan byggrätt inom fastigheten att bevarandekravet på den befintliga byggnaden torde få tålas utan rätt till ersättning enligt PBL.

**STADSBYGGNADSKONTORET i december 1991**

Lantmäteriförvaltningen

Lars G Boström  
Lantmätare



PROTOKOLL

Dnr 91-63

Beslutsdatum  
911209

BN § 403

Fastighetsbeteckning:

STORA BJÖRNEN 1 och 9

nen av kvarteret får det visa sig vilken exploatering som är möjlig med hänsyn till den omgivande byggda miljön vad avser bebyggelsemönster, skala, karaktär och vegetationsin-  
slag.

Ägaren till Stora Björnen 2, Karl Åke Forsgren, har per telefon meddelat att han anser staket runt Stora Björnen 1 och 9 höja kvaliteten i kvarteret.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att staket skall omgärda fastigheten. Staket rekommenderas typ "Umeå-staketet".

Sammanfattning: Inkomna synpunkter berörde brandkrav, buller och staket. Planbeskrivningen justeras.

-----

BESLUT: Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta  
att revidera detaljplanen  
att godkänna och anta den reviderade detaljplanen.

-----

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med arbetsutskottets förslag.

-----

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

-----  
Justerarnas sign:

*Mahl AB*

Detaljplan för STORA BJÖRNEN 1 och 9 inom stadsdelen Öst på Stan, Umeå kommun, Västerbottens län

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Handlingar till ärendet är förutom denna beskrivning, plankarta med illustration och bestämmelser samt genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är dels att skydda befintlig kulturhistorisk byggnad dels att inpassa en ny byggnad mot Storgatan. Parkering och lekplats kommer att slås samman till en fastighet. Befintlig gårdsbyggnad innehållande förråd kommer att rivas för att ge plats för nya förråd med sophus.

### PLANDATA

Planområdet omfattas av Stora Björnen 1 och 9 och ägs av privat byggentreprenör:

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1947-09-02.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Geotekniska förhållanden

I närliggande kvarter finns grundundersökningar som visat besvärliga grundförhållanden. Stor hänsyn bör därför tas och grundförhållandena klarläggas i bygglovskedet.

#### Bostäder

Det befintliga huset innehåller idag bostäder och butiker. Efter en genomgripande renovering kommer det kulturhistoriska huset att innehålla elva lägenheter, inga butiker. Det nya huset kommer att innehålla fyra lägenheter. Entréerna till de bägge husen sker från gårdssidan.

Staket skall omgärda fastigheten, typ "Umeå-staket".

#### Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Det befintliga huset finns med i "Översiktsplan för centrala Stan 1984" under kapitlet "Bevarande av stadsmiljön". Huset kategoriseras som skyddsvärd

enstaka byggnad och skall skyddas mot förvanskning och rivning i detaljplan.  
 Det nya huset skall utföras i träpanel. Byggnadsnämnden kan dock ändra fasadmaterialet om brandkravet så betingar det.

#### Lek

Lekplats kommer att anordnas på gårdssidan.

#### Parkering

Parkering sker på fastighetens norra del med utfart mot Häradshövdingegatan.

#### Störningar

Fasaderna mot Storgatan skall ljudisoleras så att ljudnivån inomhus ej överskrider 30 dBA.

#### Teknisk försörjning

Det befintliga huset och det tillkommande kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

#### Avfall

sophantering kommer att ske via ett separat sophus i angränsning till parkeringen.

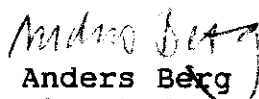
#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

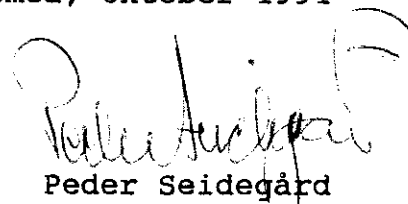
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Förslaget baseras på ritningar från VAB-arkitekter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 1991  
 Reviderad december 1991  
 Planavdelningen

  
 Anders Berg  
 Planchef

  
 Peder Seidegård  
 Planarkitekt

Ärende  Stora Björnen		Ink datum 1992-03-17	Dnr (FRM) 92/23
Registerområde, kommun Stora		Tidigaste reg datum 1992-03-19	Aktbeteckning (FRM) 7470K-232/10
Akt utgallrad datum		P g a ärende (dnr)	Reg datum/annat avsl datum 1992-03-26
Akt utgallrad datum		LSSt dnr	Beslutsdatum 1991-12-09
HANDLÄGGNING		Datum	Datum
<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta <input type="checkbox"/> Mellanlagrat <input type="checkbox"/> Granskat utan anm		<input type="checkbox"/> Godkänt <input type="checkbox"/> Slutfört <input type="checkbox"/> Akt till arkiv	
INFORMATION		<input type="checkbox"/> Nyregistrering <input type="checkbox"/> Ändring <input type="checkbox"/> Avregistrering	
Planförkortning	Status	Plannamn/Text	
Registerkarta 467			
Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation			
Genomförandetid		Börjar 1992-01-03	Börjar
		Utgår 1997-12-31	Utgår
Berör Till: Stora Björnen 1.9			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar			

