

BETECKNINGAR  
GRUNDKARTA

- GRÄNS FÖR FASTIGHET
- 3 FASTIGHETSBEDECKNING
- [Symbol] BOSTADSHUS RESP. UTHUS KARTERAT EFTER HUSLIVET
- [Symbol] BOSTADSHUS RESP. UTHUS KARTERAT EFTER TAKKONTUREN
- VÄG
- STAKET
- F --- FJÄRRVÄRMELEDNING, HUVUDLEDNING I MARK
- E --- ELLEDNING FÖR HÖGSPÄNNING I MARK

STADSPANEKARTA  
GRÄNSBEDECKNINGAR

- [Symbol] STADSPANEGRÄNS BELÄGEN 3 M UTANFÖR DET OMRÅDE FÖR VILKET FASTSTÄLLElse SÖKES
- [Symbol] GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- [Symbol] GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- [Symbol] OMRÅDESGRÄNS
- [Symbol] BESTÄMMELSEGRÄNS

OMRÅDESBETECKNINGAR  
BYGGNADSKVARTER

- B BOSTÄDER
- Hd KONTOR

ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- [Symbol] MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- x MARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK
- e 0.0 EXPLOATERINGSGRAD
- I IV ANTAL VÅNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

- § 1 Planområdets användning  
Byggnadskvarter  
a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.  
b) Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.
- § 2 Mark som inte får bebyggas  
Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
- § 3 Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik.  
Med x betecknad del av byggnadskvarter får inte bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3,0 meter används för allmän gångtrafik.
- § 4 Exploatering av tomt  
Inom med e och siffra betecknat område får den sammanlagda våningsytan inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger.
- § 5 Byggnads utformning  
Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Därutöver får vind ej inredas.  
Mom 2 På med I eller IV betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 respektive 12,5 m.  
Mom 3 På med B eller Hd betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av lägst 25° och högst 35°.
- § 6 Övergångsbestämmelser  
På tomt får nybyggnad eller till nybyggnad hänförlig åtgärd inte vidtas så länge på tomten befintlig bebyggelse inte överensstämmer med stadsplanen. Nybyggnad får dock företas om den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vållar olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

GRUNDKARTA  
Upprättad 1985-09-20 av

*W. Sundell*

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

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.  
Lantmateriverket 1985-09-09.

SKALA 1:1000



Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut 1986-05-21  
betygar

*Göthe Forsberg*  
Göthe Forsberg

1986-01-13, § 15 antog byggnadsnämnden i Umeå  
kommun det härå tecknade stadsplaneförslaget,  
betygar:

I tjänsten  
*Lars Simonsson*  
Lars Simonsson

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPAN FÖR  
KVARTERET SPIKEN INOM UMEÅ KOMMUN  
VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ DEN 11 NOVEMBER 1985

VAB arkitekter  
ingenjörer

*Torsten Holm*  
TORSTEN HOLM  
ARKITEKT SAR

Reg.nr 325

EA  
180-509.4

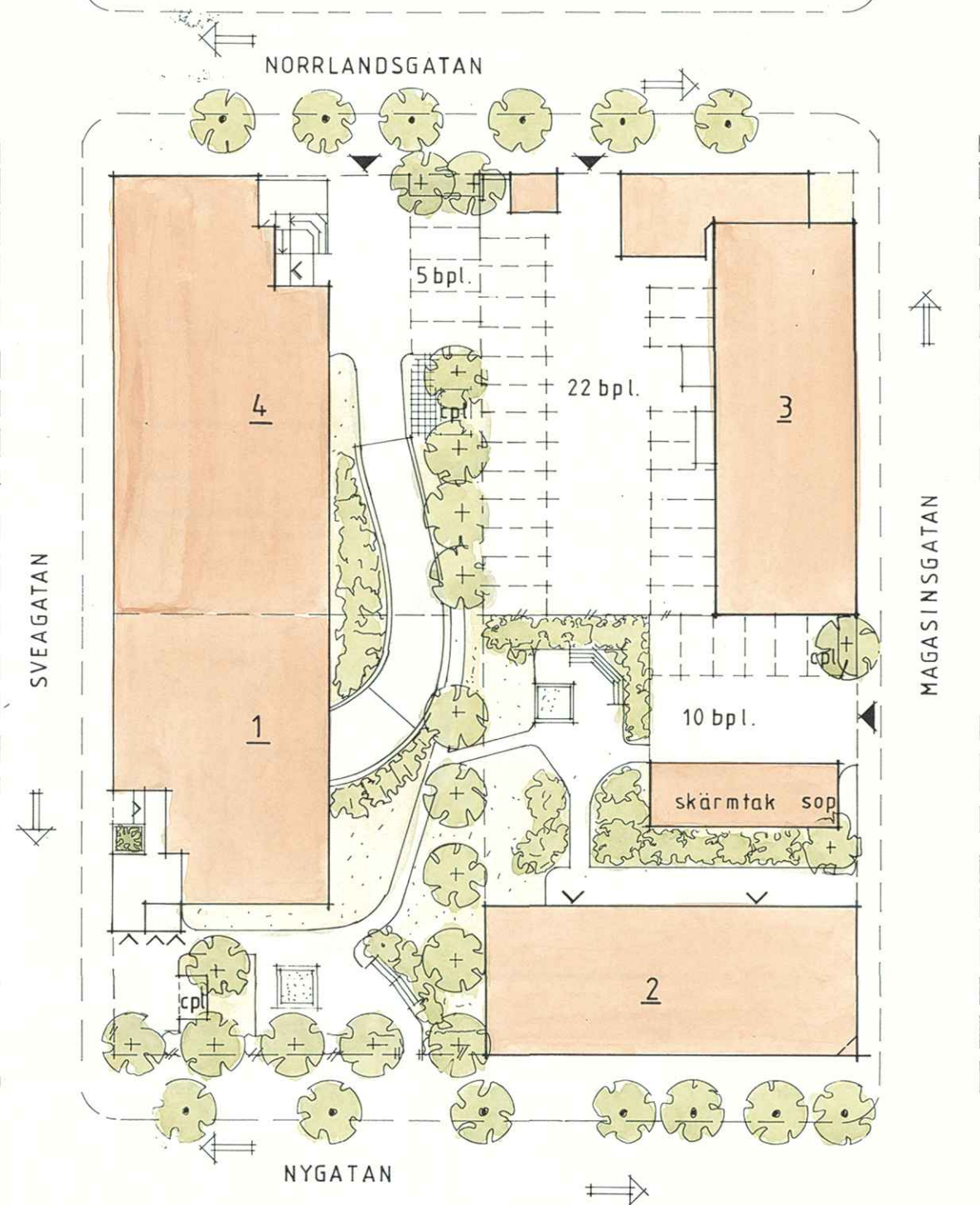


ILLUSTRATION UTVISANDE  
 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN - TOMT 3  
 PLANERADE - " - - TOMTERNA 1 OCH 4  
 FÖRSLAG - " - - TOMT 2

KV. SPIKEN, UMEÅ  
 ILLUSTRATIONSPLAN  
 UMEÅ 1985-11-11 SKALA 1:500  
**VAB** arkitekter  
 ingenjörer *Tousten Holm*  
 BOX 7040 90007 UMEÅ TEL 090/103000

1986-01-13, § 15 antog byggnadsnämnden i Umeå kommun denna illustration, betygat:  
 I tjänsten  
*Lars Simonsson*  
 Lars Simonsson

PLANERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	BESKRIVNING
Planområde	Planförslaget omfattar hela kvarteret Spiken i den centrala delen av Umeå.
Gällande plan	För kvarteret gäller stadsplan fastställd den 26 april 1940. Dessutom ingår kvarteret i den av kommunfullmäktige 1984-09-17 antagna "Översiktsplan för centrala stan 1984".
Grundkarta	Grundkartan för området är upprättad av stadsingenjörskontoret i Umeå 1985-09-20 i mätclass II. Koordinatsystem i plan och höjd är Umeå respektive RH 00.
Kommunala beslut	Inom tomterna nr 1 och 4 projekteras en nybyggnad medan en tillbyggnad är aktuell inom tomt nr 3. Den återstående fastigheten i kvarteret, tomt nr 2, har medtagits i planförslaget, då gällande stadsplan här genom den övriga planläggningen blir helt inaktuell.  Kommunen har beslutat se över stadsplanen för kvarteret för att därigenom skapa det planmässiga underlaget för ett ändamålsenligt bebyggande.
Befintliga förhållanden	Tomten nr 3 inrymmer ett modernt kontorshus i tre våningar samt några gårdsbyggnader i en våning.  Tomten nr 1 är bebyggd med några äldre verkstads- och förädradsbyggnader i tegel medan det på tomt nr 4 finns en gammal timrad loge. Byggnaderna finns ej behandlade i "Inventering och bevarandeförslag 1974", upprättad av landsantikvarien på uppdrag av byggnadsnämnden och som omfattar bebyggelsen i Umeås centrala del.  Ej heller byggnaderna på den återstående tomt i kvarteret bedöms vara av bevarandevärde.
PLANFÖRSLAG	
Allmänt	Föreliggande planförslag har upprättats på grundval av pågående projektering. Vid beräkning av bilplatsbehovet har den lokala normen för centrala Umeå följts. Normen innebär 7 bilplatser/1000 m <sup>2</sup> bostadsvåningsyta och 12 respektive 18 bilplatser/1000 m <sup>2</sup> kontorsvåningsyta. Friköp kan tillämpas vid kontor varvid den lägre siffran gäller.
Bostäder	Tomterna nr 1 och 4 har utlagts för bostadsändamål i fyra våningar och avses bebyggas i ett gemensamt projekt. Den södra delen av området reserveras för planteringar och vistelsezoner. En tanke i projektet är att med hjälp av staket och växtlighet skapa en typisk Umeå-atmosfär mot hörnet Nygatan - Sveagatan. Den förhållandevis breda bostadskroppen har dessutom utformats med smalare gavlar för att bättre anknyta till den äldre Umeå-arkitekturen. Körtrafik till och från fastigheten sker via Norrlandsgatan. Gården öster om byggnaden upptas till stor del av en besöksparkering med 5 platser samt en nerfartsramp till en källarparkering med 30 P-platser under bostadshuset. Enligt normen krävs 25 P-platser.
Kontor	Tomten nr 3 har utlagts för kontorsändamål i överensstämmelse med rådande förhållande. Våningsantalet har angivits till fyra för att möjliggöra planerad tillbyggnad med en våning. Byggnaden kommer härigenom att i höjd överensstämma med fastigheten Stådet nr 13 norr om Norrlandsgatan. Gårdsytan har i huvudsak ianspråktagits för 22 bilplatser. Enligt normen krävs 26 P-platser vid uppställning på kvartersmark.
SAMRÅD	Under planarbetet har samråd skett dels med stadsarkitekten och trafikingenjören i Umeå kommun och dels med byggnadsprojektören som representant för fastigheterna 1, 3 och 4. Ågaren till fastigheten Spiken nr 2 har framfört att han önskar få rätt att även fortsättningsvis få ha kvar sitt kontor i en bottenvåning avsedd för kontorsändamål. Berörda grannar i omgivande kvarter har informerats muntligen och har därvid inte haft något att erinra. Länsarkitekten framhåller vissa negativa konsekvenser som följd av den valda lösningen med nerfartsramp till källarparkeringen. I övrigt framförs påpekanden som har kunnat tillgodoses i planförslaget.

Länsstyrelsen  
 Planeringsavdelningen  
 Ink. 86. 02. 24  
 11.08.2-176-86

## LÄNSSTYRELSEN

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

BESLUT

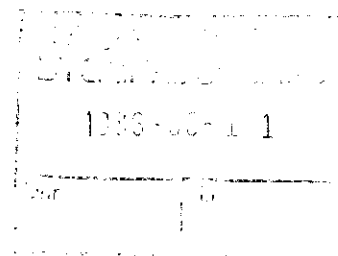
1 (2)

1986-05-21

11.082-176-86

Sökande

Umeå kommun  
901 84 UMEÅ



Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret  
Spiken inom Umeå kommun, Västerbottens län  
(1 bilaga)

Förslaget har antagits av byggnadsnämnden i Umeå kommun den 13 januari 1986.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av Västerbottens-kommunernas arkitekt- och byggnadskontor den 11 november 1985 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Framförda anmärkningar som kvarstår

Ägarna av Spiken 2 önskar att förslaget utformas så att det på fastigheten tillåts butiker i bottenvåningen, kontor i plan 2 och bostäder i plan 3-4. Vidare krävs samma byggnadsrätt som på granntomterna, dvs exploateringstalet 1,8.

Övriga synpunkter rör frågor som prövas i samband med byggnadslov.

Länsstyrelsens bedömning

Enligt den av kommunen antagna översiktsplanen för centrala stan redovisas Spiken 1, 2 och 4 enbart för bostadsändamål. Då förslaget följer där fastlagda intentioner och kommunen ej velat frångå dessa anser länsstyrelsen att utformningen skall godtas. Någon ändring av bestående förhållanden blir ju ej heller aktuell förrän nybyggnad sker. Även byggnadsrätten stämmer med den som anges i nämnda översiktsplan, nämligen  $e = 1,7$  för samordnad exploatering (Spiken 1 och 4) respektive  $e = 1,4$  för exploatering av enstaka tomt (Spiken 2). Byggnadsrätten överensstämmer också med gällande stadsplan.

Beslut

Anmärkningarna föranleder ingen åtgärd.

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

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

*Rune Teglund*  
Rune Teglund  
Bitr länsarkitekt

Utan avgift

*Göthe Forsberg*  
Göthe Forsberg

A:nr 92/1986

Postadress  
901 86 UMEÅ

Gatuadress  
Storgatan 71 B

Telefon  
Växel 090-10 70 00

Postgiro  
3 51 94-0

Spl 325

Direktval 090-10 7

Bilaga

Besvärshänvisning

Kopia till

statens planverk )  
byggnadsnämnden ) + kopia av karta, beskrivning  
planenheten ) och bestämmelser  
lantmäterienheten )  
FBM, Umeå tätort )  
vägförvaltningen  
televerket  
handlingarna 2 ex (varav 1 ex för lagakraft)  
1 sakägare (rek)

1985-11-11

**Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret SPIKEN  
inom Umeå kommun, Västerbottens län**

---

**BESKRIVNING****PLANERINGS-  
FÖRUTSÄTTNINGAR**

- Planområde** Planförslaget omfattar hela kvarteret Spiken i den centrala delen av Umeå.
- Gällande plan** För kvarteret gäller stadsplan fastställd den 26 april 1940. Dessutom ingår kvarteret i den av kommunfullmäktige 1984-09-17 antagna "Översiktsplan för centrala stan 1984".
- Grundkarta** Grundkartan för området är upprättad av stadsingenjörskontoret i Umeå 1985-09-20 i mätklass II. Koordinatsystem i plan och höjd är Umeå respektive RH 00.
- Kommunala beslut** Inom tomterna nr 1 och 4 projekteras f n en nybyggnad medan en tillbyggnad är aktuell inom tomt nr 3. Den återstående fastigheten i kvarteret, tomten nr 2, har medtagits i planförslaget, då gällande stadsplan här genom den övriga planläggningen blir helt inaktuell.
- Kommunen har beslutat se över stadsplanen för kvarteret för att därigenom skapa det planmässiga underlaget för ett ändamålsenligt bebyggande.
- Befintliga förhållanden** Tomten nr 3 inrymmer ett modernt kontorshus i tre våningar samt några gårdsbyggnader i en våning.
- Tomten nr 1 är bebyggd med några äldre verkstads- och förrådsbyggnader i tegel medan det på tomten nr 4 finns en gammal timrad loge. Byggnaderna finns ej behandlade i "Inventering och bevarandeförslag 1974", upprättad av landsantikvarien på uppdrag av byggnadsnämnden och som omfattar bebyggelsen i Umeås centrala del.
- Ej heller byggnaderna på den återstående tomten i kvarteret bedöms vara av bevarandevärde.

## PLANFÖRSLAG

### Allmänt

Föreliggande planförslag har upprättats på grundval av pågående projektering. Vid beräkning av bilplatsbehovet har den lokala normen för centrala Umeå följts. Normen innebär 7 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta och 12 respektive 18 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> kontorsvåningsyta. Friköp kan tillämpas vid kontor varvid den lägre siffran gäller.

### Bostäder

Tomterna nr 1 och 4 har utlagts för bostadsändamål i fyra våningar och avses bebyggas i ett gemensamt projekt. Den södra delen av området reserveras för planteringar och vistelseytor. En tanke i projektet är att med hjälp av staket och växtlighet skapa en typisk Umeå-atmosfär mot hörnet Nygatan - Sveagatan. Den förhållandevis breda bostadskroppen har dessutom utformats med smalare gavlar för att bättre anknyta till den äldre Umeå-arkitekturen. Körtrafik till och från fastigheten sker via Norrlandsgatan. Gården öster om byggnaden upptas till stor del av en besöksparkering med 5 platser samt en nerfartsramp till en källarparkering med 30 P-platser under bostadshuset. Enligt normen krävs 25 P-platser.

Byggnadsrätten för tomten nr 2 har föreslagits i överensstämmelse med vad som antagits som handlingsprogram av kommunfullmäktige i "Översiktsplan för centrala stan 1984". De pågående verksamheterna på fastigheten avses kunna fortgå, så länge nybebyggelse ej sker.

Studier av hur fastigheten skall kunna exploateras med en byggnadsyta på ca 355 m<sup>2</sup>, ett behov av minst 10 biluppställningsplatser samt en användbar grönyta understryker svårigheten att skapa en god miljö inom små tomter i innerstaden. En samverkan med intilliggande fastigheter både vad beträffar friytor samt anordnande av biluppställningsplatser och trafiken till och från dessa är i det närmaste en nödvändighet för att en acceptabel boendemiljö skall kunna erhållas.

På den till planhandlingen hörande situationsplanen har redovisats dels befintliga och projekterade förhållanden på tomterna nr 3 respektive nr 1 och 4 och dels ett förslag till ett ianspråktagande av tomten nr 2. Huskroppen har på grund av tomtens mått förlagts utmed den södra tomtgränsen. Biluppställningen föreslås på den nordöstra delen av tomten med infart från Magasinsgatan och på ett avstånd av 6 m från boningshuset. Den fria delen av tomten har givits ett så solbelyst läge som möjligt och kan samordnas med grönytor på grannfastigheten i väster. En eventuell bilparkering under jord skulle kunna nås via en anslutning till nerfartsrampen på grannfastigheten. Behovet av en hörnavskärning i bottenvåningen på fastigheten nr 2 orsakas av bl a de smala gångbanorna i Magasinsgatan och Nygatan.

## Kontor

Tomten nr 3 har utlagts för kontorsändamål i överensstämmelse med rådande förhållande. Våningsantalet har angivits till fyra för att möjliggöra planerad tillbyggnad med en våning. Byggnaden kommer härigenom att i höjd överensstämma med fastigheten Städet nr 13 norr om Norrlandsgatan. Gårdsytan har i huvudsak ianspråktagits för 22 bilplatser. Enligt normen krävs 26 P-platser vid uppställning på kvartersmark.

## SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett dels med stadsarkitekten och trafikingenjören i Umeå kommun och dels med byggnadsprojektören som representant för fastigheterna 1, 3 och 4. Ägaren till fastigheten Spiken nr 2 har framfört att han önskar få rätt att även fortsättningsvis få ha kvar sitt kontor i en bottenvåning avsedd för kontorsändamål. Berörda grannar i omgivande kvarter har informerats muntligen och har därvid inte haft något att erinra. Länsarkitekten framhåller vissa negativa konsekvenser som följd av den valda lösningen med nerfartsramp till källarparkeringen. I övrigt framförs påpekanden som har kunnat tillgodoses i planförslaget.

## PLANBESTÄMMELSER

§ 1 Planområdets användning

## Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.

§ 2 Mark som inte får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

§ 3 Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik.

Med x betecknad del av byggnadskvarter får inte bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3,0 meter används för allmän gångtrafik.

§ 4 Exploatering av tomt

Inom med e och siffra betecknat område får den sammanlagda våningsytan inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger.

§ 5 Byggnads utformning

- Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Därutöver får vind ej inredas.
- Mom 2 På med I eller IV betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 respektive 12,5 m.
- Mom 3 På med B eller Hd betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av lägst 25° och högst 35°.

§ 6 Övergångsbestämmelser

På tomt får nybyggnad eller till nybyggnad hänförlig åtgärd inte vidtas så länge på tomten befintlig bebyggelse inte överensstämmer med stadsplanen. Nybyggnad får dock företas om den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vållar olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

VAB - Planavdelningen

*Torsten Holm*

Torsten Holm  
Arkitekt SAR

1986-01-13 § 15 antog byggnadsnämnden i Umeå kommun denna beskrivning och dessa bestämmelser betygar

I tjänsten

*Lars Simonsson*

Lars Simonsson

1743P

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut 1986-05-21 Umeå  
som ovan.

*Göthe Forsberg*

Göthe Forsberg