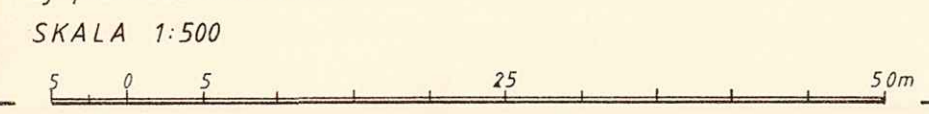


GRUNDKARTA  
Upprättad 1990-11-28

Bengt Franzén  
Grundkarta är framställd i mätclass II.  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.  
Karttecken enligt Umeås system 1963.  
Förstorad från primärkarta i skala 1:1000.  
Flygfotografering 1975 från 800 meters höjd.  
Underjordiska ledningar redovisas ej.  
Ej planredovisad / Min



**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- DETALJPLANEGRÄNS, TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

**1 MARKENS ANVÄNDNING**

KVARTERSMARK

- B BOSTÄDER
- BHK BOSTÄDER MED HANDEL OCH/ELLER KONTOR I BOTTENVÅNINGEN

**2 UTNYTTJANDEGRAD**

e 000 STÖRSTA BRUTTOAREA I M2 OVAN MARK

**3 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- +□+□+□ MARKEN FÅR BEBYGGAS ENDAST MED UTHUS OCH GARAGE
- MARKEN FÅR BYGGAS UNDER MED PLANTERBART BJÄLKLÄG

INOM ARBETAREN 2 SKALL UTRYMME UTFORMAS OCH VARA TILLGÄNGLIGT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING AVSEENDE DELS NEDFART OCH GEMENSAMT KÄLLARGARAGE FÖR ARBETAREN 1A OCH 2 SAMT DELS FRAMTIDA ANSLUTNING AV ARBETAREN 1B TILL NEDFARTEN.

**4 MARKENS ANORDNANDE**

- n BJÄLKLÄGET SKALL PLANTERAS OCH HÅLLAS TILLGÄNGLIGT FÖR LEK OCH UTEVISTELSE
- ◀•••▶ UTFART FÅR INTE ANORDNAS

**5 UTFORMNING, UTFÖRANDE**

UTFORMNING

- ◊ HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
- ◊/60 MANSARDTAK MED LUTNINGAR I GRADER
- ◊/30 STÖRSTA TAKLUTNING I GRADER
- II, III HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR
- ej vind VIND FÅR INTE INTREDAS
- VÄRDEFULL BYGGNAD
- q VÄRDEFULL BYGGNAD. ÄNDRING AV BYGGNADEN FÅR INTE FÖRVANSKA DESS KARAKTÄR. BYGGNADEN FÅR INTE RIVAS.

**6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

GENOMFÖRANDETIDEN UTGÅR ÅRSSKIFTET NÄRMEST FEM ÅR EFTER LAGA KRAFT.

**UPPLYSNINGAR**

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA MED BESTÄMMELSER:

- PLANBESKRIVNING
- ILLUSTRATION
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- FASTIGHETSGRÄNS
- KVARTERSGRÄNS
- ⊕ RUTNÄTSPUNKT
- 1A 2 FASTIGHETSBETECKNINGAR
- HUVUDBYGGNAD RESP UTHUS, BYGGNADS YTTERRANDER
- HUVUDBYGGNAD RESP UTHUS, TAKETS YTTERRANDER
- SKÄRMTAK
- STAKET
- ▄ STÖDMUR
- HÄCK
- VÄG
- Höjdhöjd i meter över kommunens nollplan
- POLYGONPUNKT
- TRÄD

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

**ARBETAREN**

INOM VÄST PÅ STAN I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ MAJ 1991  
PLANAVDELNINGEN

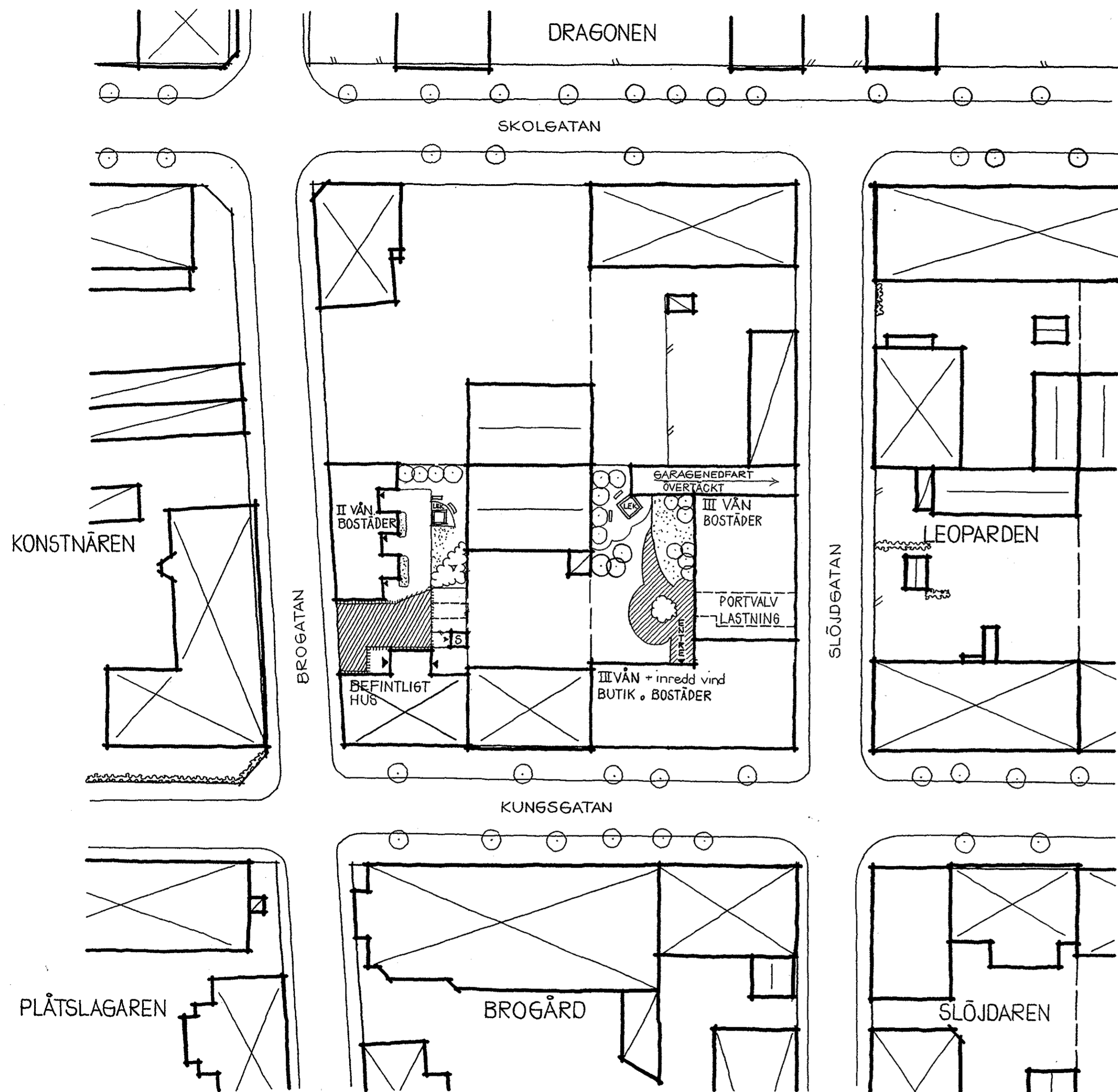
ANDERS BERG  
PLANCHEF

BENNY SANDBERG  
PLANINGENJÖR

RITAD AV BH

ANTAGEN AV BN 1991-08-19, REGERINGSBESLUT 1991-11-28  
LAGA KRAFT 1991-11-28  
VIDIMERAS

2480K-P92/20



**ILLUSTRATION**

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

**ARBETAREN**

INOM VÄST PÅ STAN I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

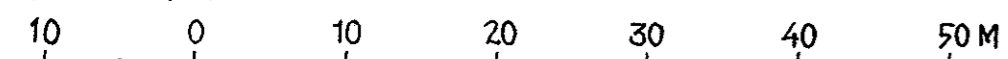
STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ MAJ 1991  
PLANAVDELNINGEN

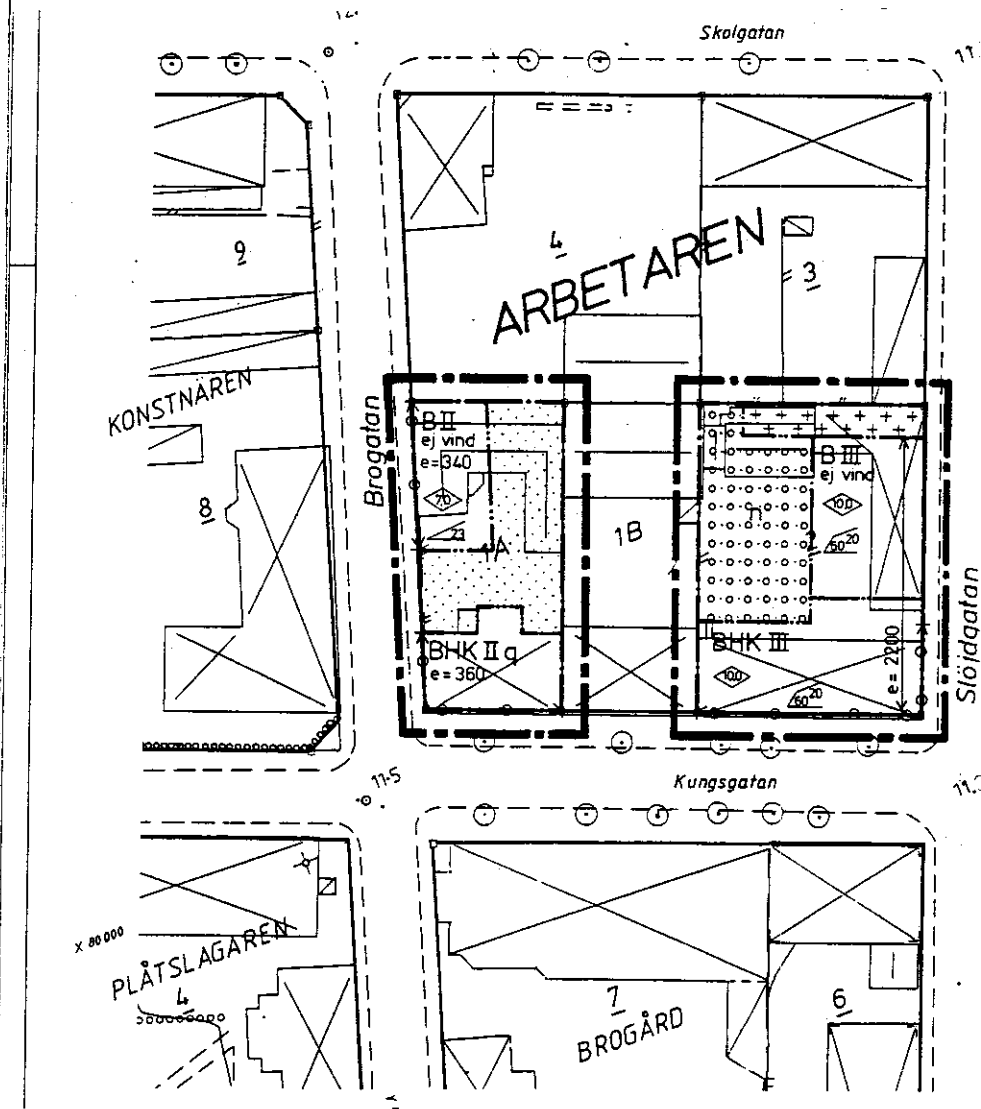
ANDERS BERG  
PLANCHEF

BENNY SANDBERG  
PLANINGENJÖR

RITAD AV BH

SKALA 1:500





Ärende  Arbetaren		Ink datum 1992-03-19	Dnr (FRM) 32/27
Registerområde, kommun Lind		Tidigaste reg datum 1992-03-19	Aktbeteckning (FRM) 2480X-992/20
Akt utgållrad datum	P g a ärende (dnr)	Antal handl 1	Antal kartor 1
		LS t dnr 2023-0515/91	Reg datum/annat avsl datum 1992-04-15
HANDLÄGGNING		Datum	Datum
<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta		<input type="checkbox"/> Godkänt	
<input type="checkbox"/> Mellanlagrat		<input type="checkbox"/> Slutfört	
<input type="checkbox"/> Granskat utan anm		<input type="checkbox"/> Akt till arkiv	
INFORMATION		<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering <input type="checkbox"/> Ändring <input type="checkbox"/> Avregistrering	
Planförkortning Dp	Status B	Plannamn/Text	
Registerkarta -486			
Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation			
Genomförandetid		Börjar 1991-11-29	Börjar
		Utgår 1996-12-31	Utgår
Berör Till: Vaktposten 2, 5			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar			

LÄNSSTYRELSEN  
Västerbottens län  
Planenheten  
Planingenjör M Ivarsson  
tel 090 - 10 73 72

LAGAKRAFTBEVIS

1992-01-10

2023-6915/91

Byggnadsnämnden i Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

STADSBYGGNADS KONTORET • UMEÅ Planavdelningen	
92 -01- 1 3	
Önr	SF 1727

Byggnadsnämnden har den 19 augusti 1991 antagit detaljplan för del av kvarteret Arbetaren inom väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i maj 1991.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 30 september 1991 beslutat att inte göra någon ändring av det överklagade beslutet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har den 28 november 1991 beslutat att avslå överklagandet.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft den 28 november 1991.

  
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort  
PE

2480K-P92/20

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 - \_\_\_\_\_

LÄNSSTYRELSEN  
Västerbottens län  
Planenheten  
Bitr länsark B Berge  
tel 090/10 73 75

BESLUT

1(3)

1991-09-30

2024-7747/91

rek+mb

*Kop: Plan*

Klagande

Roland Lundberg  
Västra Tingsvägen 7  
902 51 UMEÅ

STADSREVISOR KONTOR
91 -10- 0 7
91-86 <i>ad acta</i>

Överklagande av detaljplan för del av kvarteret Arbetaren inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i maj 1991  
(1 bilaga)

## Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen gör ingen ändring av det överklagade beslutet.

## Överklagandet

Ni motsätter Er bestämt ett realiserande av den nu antagna detaljplanen. Er huvudinvändning är att förslaget ensidigt och uppenbart gynnar två fastighetsägare, därtill varande far och son, på den tredjes bekostnad.

Ni anser att i de fall som ansvariga för samhällsplaneringen finner skäl att vidta förändringar i gällande detaljplaner borde det vara en självklarhet att detta optimalt ska gynna samtliga berörda fastighetsägare och att en samordning av samtliga berörda fastighetsägares intressen borde ha skett. Ni antyder vidare att kommunens tjänstemän på ett otillbörligt sätt missgynnat Er till förmån för de fastighetsägare som väckt frågan om planändring.

Ni har även beskrivit hur, enligt Ert synsätt, en förändring skulle utformas som gynnar samtliga berörda fastighetsägare.

Förslaget bör enligt Er åsikt omarbetas i enlighet med Ert förslag.

## Länsstyrelsens motivering

Länsstyrelsen kan inte finna annat än att de värderingar som ligger till grund för motiven i Ert överklagande bygger på missuppfattningar rörande planlagstiftningens grunder.

Plan- och bygglagens grunder bygger på en omsorg om allmänna intressen och hänsynstagande till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen (2 och 3 kap PBL). Enskilda markägarintressen kan därvid få stå tillbaka.

Att olika fastigheter inom ett stadskvarter får olika byggrätter beroende på hur fastigheterna ligger inom kvarteret kan inte sägas vara ett förhållande som entydigt missgynnar någon part.

Enligt 1 kap 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vad som omfattas av det kommunala planmonopolet är befogenheten att anta planer. Frågan om förändringar kan dock väckas av dem som har intresse därav varefter kommunen beslutar om

1991-09-30

2024-7747/91

eventuell planändring. Det står således fastighetsägare fritt att väcka frågan om detaljplaneändring och det står kommunen fritt att föranstalta om planändring om så anses erforderligt.

I arbetet med den nu överklagade planen har förutsättningarna för en gemensam detaljplan för fastigheterna Arbetaren 1A, 1B och 2 undersökts men inte bedömts möjlig att genomföra. Kommunen har därför valt att fullfölja detaljplanen för fastigheterna 1A och 2.

I gällande plan finns byggrätter redovisade med i huvudsak en utformning som överensstämmer med den nu reviderade planen. Den nya planen ger ökade byggrätter vilket inte kan sägas vara anmärkningsvärt i en stad under stark expansion. Förändringarna skall vägas mot allmänna intressen vilket exempelvis kan röra möjligheterna att inom kvarteret ordna parkering, erforderliga grönytor, uteplatser etc. Planen har i detta fall tillgodosett möjligheterna till gemensam parkeringsnedfart för fastigheterna Arbetaren 1B och Arbetaren 2. En framtida förändring av fastigheten Arbetaren 1B kan även inordnas i en gårdsutformning som ger goda förutsättningar att skapa miljömässigt väl fungerande grönytor, vilket kan ses som ett allmänt intresse. Ett tillgodoseende av behoven vid framtida förändringar inom fastigheten Arbetaren 1B har således skett i den överklagade planen.

I ett längre perspektiv bör även förändringar inom fastigheten Arbetaren 4 påräknas. Den nu föreslagna lösningen ger goda förutsättningar att skapa en för hela kvarteret gynnsam inre miljö och detaljplanen tillgodoser även ur den synpunkten ett allmänintresse i enlighet med de grundläggande intentionerna i plan- och bygglagstiftningen.

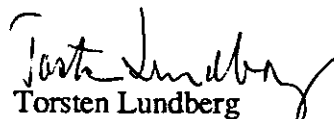
Den förändringsidé som Ni i överklagandeskrivelsen verbalt skisserar synes ge sämre möjligheter att skapa en attraktiv inre miljö i kvarteret.

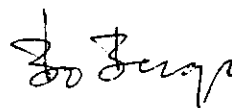
Att de fastigheter som ligger på båda sidor om Er egen fastighet skulle ägas av far och son, ett påstående som för övrigt inte överensstämmer med uppgifter i fastighetsförteckningen, saknar relevans i ärendet.

Länsstyrelsen finner att planförslagets utformning och omfattning, under rådande omständigheter, är rimlig bland annat av den anledning att planen tagit hänsyn till framtida förändringsmöjligheter inom den mellanliggande fastigheten.

Länsstyrelsen finner ingen anledning att göra någon ändring av antagandebeslutet.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Torsten Lundberg  
länsarkitekt

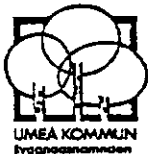
  
Bo Berge

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen

Kopia till

byggnadsnämnden

Beslutsdatum  
1991-08-19

BN § 240

Fastighetsbeteckning: Arbetaren, del av  
Sökandens namn: Modigs Förvaltnings AB  
Ärendet avser: Detaljplan - antagande

-----  
TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg

Sign /

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontorets planavdelning i maj 1991. Den har varit utställd för granskning 18 juni - 22 juli 1991.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 11 juni 1991.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 6 juni 1991. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran inkommit från länsstyrelsen och gatukontoret. Övriga remissinstanser har redan i samrådsskedet inte haft någon erinran mot planförslaget.

Ägaren till fastigheten Arbetaren 1 B (Roland Lundberg) motsätter sig 1991-07-20 med skärpa planförslaget. Han hävdar nu, liksom i samrådsskedet, att förslaget starkt begränsar utvecklingsmöjligheterna för hans fastighet och att ägarna till fastigheterna nr 1 A och 2 ensidigt gynnas på hans bekostnad.

Lundberg anser att en förändring, med fördel för samtliga fastighetsägare, skulle kunna inriktas på att bygga en huslänga tvärs över hela kvarteret mellan Brogatan och Slöjdgatan, en huslänga med hus av typ den tilltänkta byggnationen på Arbetaren 1 A. Då skulle man i samråd kunna lösa frågor om infart, garageplatser, gång- och cykelvägar etc.

Planförslaget borde utformats till fördel för alla tre fastighetsägarna och självklart utgått från en samordning av samtliga tre fastighetsägares behov och intressen.

Kommentar: Vid de direkta kontakter som varit mellan stadsbyggnadskontoret och ägaren till Arbetaren 1 B har fastighetsägaren inte uttryckt någon avsikt att inom aktuell tid genomföra någon förändring av sin fastighet. Byggnaden mot Kungsgatan har nyligen rustats upp, varför rivning och ersättning med ny bebyggelse inte anses aktuell. Eftersom detaljplaner numera bör vara klart genomförande-

-----  
Justerarnas sign:*abu KB**1 cc lsm + tsk*

Beslutsdatum  
1991-08-19

BN § 240

Fastighetsbeteckning: Arbetaren, del av

inriktade har det därför inte, utan fastighetsägarens tydliga avsikter, bedömts lämpligt att nu upprätta detaljplan med en mer eller mindre hypotetiskt utformad byggrätt inom Arbetaren 1 B vars genomförande torde ligga långt fram i tiden.

Uppförande av en gårdsbebyggelse utan inskränkning i befintlig byggrätt mot Kungsgatan bedöms knappast genomförbart med mindre än att fastighetsägarna gemensamt är beredda att diskutera och genomföra sådana lösningar och eventuellt nödvändiga byggrättsfördelningar. Någon sådan gemensam inställning har inte framkommit under planarbetet. Det är också tveksamt om gårdsbebyggelse är lämplig med hänsyn till kraven på goda ljusförhållanden inne på gården och samtidigt bibehållande av ett slutet byggnadssätt längs Kungsgatan. Det skulle också omöjliggöra en långsiktig utveckling mot en större sammanhängande fri yta i mitten av hela kvarteret.

Lagen om exploateringssamverkan är heller knappast ett lämpligt instrument att reglera ett sådant här "tvåpartsförhållande" med, om fastighetsägarna har klart olika viljor och intressen. Den är i grunden en samverkanslagstiftning som bygger på gemensam vilja, inte en tvångslag.

Stadsbyggnadskontoret har i föreliggande planförslag tagit särskild hänsyn till framtida byggnadsmöjligheter inom Arbetaren 1 B. Genom en planbestämmelse har tillförsäkrats att tillfart till ett eventuellt underjordsgarage inom Arbetaren 1 B får ske via motsvarande anläggning inom Arbetaren 2. Även om frivillig överenskommelse inte skulle kunna nås om detta kan ägaren till Arbetaren 1 B genom fastighetsplan och anläggningslagen genomföra en sådan lösning. Detta gör också att en framtida exploatering inom Arbetaren 1 B bör betraktas som samordnad exploatering med underjordsparkering vilket enligt översiktsplanen ger möjlighet till förhöjd exploatering.

Planförslaget medför inga ändringar i gällande detaljplan för Arbetaren 1 B.

Aijan Larsson, boende på berörd fastighet (Kungsgatan 35) har under samrådstiden reserverat sig mot husets rivning. Hon vill ha det klassat som kulturhus.

Kommentar: Som nämnts i samrådsredogörelsen har byggnaden varken av kommunen eller antikvariska myndigheter ansetts vara värdefull ur kulturhistorisk synpunkt.

Stadsbyggnadskontoret anser att de erinringar som framförts mot planförslaget inte föranleder någon ändring av detta.

Justerarnas sign:



PROTOKOLL

DNR 89/1727

Beslutsdatum  
1991-08-19

BN § 240

Fastighetsbeteckning: Arbetaren, del av

---

BESLUT: Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta  
att anta detaljplanen.

---

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med arbets-  
utskottets förslag.

---

Justerarnas sign:

*and BE KB*

Detaljplan för del av kvarteret ARBETAREN inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustration och genomförandebeskrivning.

**PLANENS SYFTE**

Ägarna till fastigheterna nr 1 A och 2, har för avsikt att uppföra ny bebyggelse på fastigheterna. På fastigheten 1 A bibehålles och restaureras befintlig gatubyggnad. Gårdshuset ersätts med ett nytt bostadshus. På tomt nr 2 uppföres bostadshus längs Slöjdgatan och Kungsgatan. Mot Kungsgatan inreds butiker i bottenvåningen.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget inom Väst på stan. Tomt nr 1 A har en areal av 800 m<sup>2</sup> och tomt nr 2 en areal av 1260 m<sup>2</sup>.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Översiktsplan för centrala stan, antagen av kommunfullmäktige år 1984 och 1990 tillåter handelsetablering i markplanet vid Kungsgatan mellan Västra Esplanaden och Brogatan. Generellt anges exploateringsstalet  $e=1,0$  som riktlinje vid nybebyggelse inom Väst på stan. Detta kan få överskridas bl a vid källarparkering, bevarande av kulturhistorisk miljö och samordnad exploatering.

Miljön vid Brogatan är kulturhistoriskt värdefull. Gatuhuset på tomt nr 1 A bör enligt översiktsplanen bevaras och märkas med lilla q.

Detaljplan för området är fastställd 1943-12-31. Det gränsar till detaljplan fastställd 1963-10-25. Byggnadsnämnden har 1990-10-16, § 522 beslutat ställa sig positiv till en planändring med en byggnadsrätt om högst 2900 m<sup>2</sup> våningsyta för bägge fastigheterna tillsammans.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Geoteknik

Grundundersökning kommer att erfordras i samband med prövning av bygglov. Då grundvattensänkning inte kan tillåtas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse måste konstruktioner under högsta grundvattenytan utföras vattentäta.

### Bebyggelse

Fastigheten nr 1A är bebyggd med två träbyggnader, i sina äldsta delar från tiden före år 1877. Gatuhuset, utmed Kungsgatan, är ett bostadshus i två våningar med butik i bottenvåningen och snickeriveranda mot gården. Gårdshuset, längs Brogatan och in på gården, är en envånings butiks- och förrådsbyggnad. Byggnaden vid Kungsgatan, som är kulturhistoriskt värdefull, föreslås bevaras och restaureras. Den ingår i den bevarandevärda miljön längs Brogatan. Gårdsbyggnaden är kraftigt nersliten och föreslås ersättas med ett nytt bostadshus längs Brogatan i två våningar. Detta hus ska anpassas till sin omgivning och förses med träfasad.

Fastigheten nr 2 är bebyggd med två bostadshus från år 1932 respektive 1934, vissa byggnadsdelar kan möjligen vara äldre. Dessa byggnader har inget bevarandeintresse och föreslås ersättas med ny bostadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen uppföres i tre våningar längs Slöjdgatan och tre våningar med inredd vind längs Kungsgatan. Mot Kungsgatan inreds butiker i bottenvåningen där planförslaget även tillåter att kontor inreds. Bostadsentréer läggs mot gården. Under gården byggs ett garage för 36 bilar.

Total våningsyta för projektet är 2900 m<sup>2</sup>, därav ca 600 m<sup>2</sup> butiker, resten bostäder. Antalet lägenheter blir totalt cirka 30 stycken.

### Skyddsrum

Krav på skyddsrum finns inom området. Skyddsrum skall anordnas enligt skyddsrumsbeked.

### Friytor

Friytorna för fastigheterna uppfyller kravet

1 m<sup>2</sup> friyta/3 m<sup>2</sup> våningsyta. Friytan för tomt nr 2 är belägen på den underbyggda gården. Friytorna ska ges en hög kvalité genom plantering och omsorgsfull behandling.

#### Gator och trafik

Planområdet gränsar till lokalgatorna Slöjdgatan, Kungsgatan och Brogatan. Biltillfart sker från Brogatan respektive Slöjdgatan.

Bilplatsbehovet för verksamheter och boende löses genom samordning mellan de två fastigheterna. Av det totala behovet 39 platser tillgodoses 3 på mark inom tomt nr 1 och 36 i garage inom tomt nr 2. Garaget utformas som en gemensam anläggning för Arbetaren 1 A och 2.

Varutransporter till butikerna inom Arbetaren 2 skall ske via varuintag i portvalv från Slöjdgatan. Den fria höjden skall vara minst 3,50 meter för att medge inbackning av vanligen förekommande distributionsbilar. Portvalvets bredd skall vara minst fem meter för att medge fri passage av gående då varulastning pågår. I anslutning till varuintaget placeras fastighetens soprum.


#### Störningar


Några oacceptabla störningar inomhus från trafik (buller, avgaser) bedöms inte uppkomma med tanke på dagens krav på fasadisolering och ventilationssystem. Inte heller utomhus bedöms några oacceptabla störningar uppkomma med tanke på friytans lokalisering på tomten.

#### Teknisk försörjning

Planerad bebyggelse avses anslutas till kommunens fjärrvärmenät och vatten- och avloppsnät. Sophanteringen avses ske med hjulförsedda kärl.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1991  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



Detaljplan för del av kv **ARBETAREN** inom Väst på stan  
i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan och genomförandetid

Bebyggelsen är avsedd att tillkomma relativt omgående. Genomförandetiden kan därför sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år efter laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för angränsande gator. Fastighetsägarna svarar för åtgärder på kvartersmark.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gällande fastighetsindelning och fastighetsplan (tomtindelning) avses behållas oförändrad. Uppdelning av den tillkommande gårdsbyggnaden på arbetaren 1A i skilda radhusfastigheter skulle strida mot byggnadsnämndens principbeslut 1981-03-23 § 203 samt intentionerna i översiktsplanen för centrala stan och är därför inte avsett att medges.

De 7 parkeringsplatser för Arbetaren 1A som tas i anspråk inom Arbetaren 2 bör säkerställas genom att källarparkeringen på Arbetaren 2 inrättas som gemensamhetsanläggning för båda fastigheterna. Alternativt kan frågan lösas genom servitut.

Planen innehåller en bestämmelse att nedfarten till källargaraget och erforderligt angränsande utrymme inom Arbetaren 2 skall utföras så att den kan utgöra gemensamhetsanläggning. Detta syftar till att möjliggöra en eventuell framtida samordning med en motsvarande källarparkering under Arbetaren 1B. Nedfarten till båda källarparkeringarna skall då kunna tas via den nedfart som nu byggs inom Arbetaren 2. Frågor om andelstal och ersättning för upplåtelse av nedfarten mm får avgöras i samband med den framtida anläggningsförrättning som i så fall erfordras.

### TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande grundundersökningar kommer att krävas i samband med lovgivningen. Bl a måste krav på grundläggningens utförande med hänsyn till grundvattenförhållanden och angränsande byggnaders grundläggning klarläggas.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Fastighetsägarna svarar för kostnader för upprättande av detaljplan.

Eventuell ersättning mellan fastighetsägarna på Arbetaren 1A och 2 för andel i gemensamhetsanläggning eller servitut för parkering får lösas i samband med rättighetsupplåtelse.

Planförslaget medför en sådan byggrätt inom fastigheterna, i en samordnad exploatering, att bevarandekravet på den befintliga byggnaden får tålas utan rätt till ersättning enligt PBL.

**STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1991**  
**Lantmäteriafdelningen**



Lars G Boström  
Lantmätare

Detaljplan för del av kvarteret ARBETAREN inom  
Väst på Stan i Umeå kommun

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Samråd har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, boende, televerket, landsantikvarien och kommunala förvaltningar och bolag.

Sakägare har underrättats om planändringen genom brev postade 1991-03-18 och boende i området genom flygblad utdelade samma dag.

**LÄNSSTYRELSEN**

Länsstyrelsens yttrande 1991-04-05: "Detaljplanen föranleder inga synpunkter från länsstyrelsen".

**FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN**

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd inte framfört någon erinran mot planförslaget.

**SAKÄGARE OCH BOENDE**

Modigs Förvaltnings AB (MOFAB) ägare till fastigheten Arbetaren 2 anser genom Arkinova Arkitekter AB 1991-03-28 att på fastigheten 1 A bör ges möjlighet att placera sopbod och lastbrygga i anslutning till befintlig byggnad. För portvalvet mot Slöjdgatan anser man att en bredd av 4,5 - 5 meter räcker.

**Kommentar:** Illustrationsplanen har justerats så att sopbod och lastbrygga kan uppföras enligt önskemål. Ett staket har redovisats som avgränsar parkeringsplatsen från grönytan. Portvalvets bredd har minskats till ett minimimått på fem meter.

Roland Lundberg ägare till fastigheten Arbetaren 1B motsätter sig 1991-04-16 med skärpa planförslaget. Han anser att planerad huskropp mot Kungsgatan bör byggas utan vindsinredning för att inte skugga gården till tomt nr 1B. Av samma skäl bör planerat hus längs Slöjdgatan byggas endast två våningar högt.

Lundberg anser vidare att han, om planförslaget genomföres, blir helt kringbyggd så att utvecklingsmöjligheterna för hans fastighet blir starkt

begränsade. Han föreslår samordnad nybebyggelse mellan tomterna 1A, 1B och 2.

**Kommentar:** Planförslaget innebär hushöjder om högst tre våningar med inredd vind, vilket är helt i överensstämmelse med Översiktsplan för Centrala Stan. Förslaget möjliggör utfart från ett eventuellt framtida källargarage på tomt nr 1B mot Slöjdgatan via en gemensamhetsanläggning med tomt nr 2. Någon överenskommelse och samordning av nybebyggelse mellan tomterna 1A, 2 och 1B har inte kunnat träffas. Synpunkterna föreslås därför lämnas utan avseende.

Monica Aasa delägare till fastigheten Konstnären 9 anser 1991-04-08 att den nya byggnad som uppföres inom Arbetaren 1A bör ges en ljus färgsättning.

**Kommentar:** Färgsättningen ska anpassas till omgivningen. Bevakas vid bygglovprövningen.

Aijan Larsson boende Kungsgatan 35 har i brev som inkommit via Modigs Förvaltnings AB 1991-04-16 reserverat sig mot husets rivning. Hon vill ha det klassat som kulturhus.

**Kommentar:** Byggnaden har varken av kommunen eller antikvariska myndigheter ansetts vara värdefull ur kulturhistorisk synpunkt.

#### KOMMUNAL REMISS

Planförslaget har under tiden 18 mars - 15 april 1991 remitterats till statliga verk, kommunala förvaltningar och bolag m fl.

Yttranden utan erinran har inkommit från

Brandförsvaret	1991-03-22
Fastighetskontoret	1991-04-22
Miljökontoret	1991-04-12
Socialkontoret	1991-04-15
Umeå Energi AB	1991-03-27
Televerket	1991-04-09

Gatukontoret 1991-04-08 anser det önskvärt med en helhetssyn på kvarteret främst hur trafikfrågorna avses lösas när OK flyttat från kvarteret. Ur siktsynpunkt vid planerat garage fordras hörnavskärningar eller fönster på rampöverbyggnaden. Garageporten bör förses med öppningsautomatik som förhindrar fordonsuppställning över gång- och cykelbana. Varulastningen till fastigheten 1A

innebär backning av tunga fordon över gångbana och cykelbana.

Sophanteringens föreslås lösas med containertömning. Detta kräver en portvalvshöjd på 3,80-4,00 meter. Alternativet är hjulförsedda kärl, som kräver större golvyta.

**Kommentar:** Det är oklart hur länge OK kvarligger på platsen. Någon samlad syn på trafikfrågorna för kvarteret kan därför inte redovisas. Krav på erforderlig sikt vid in- och utfart till planerat garage liksom synpunkten om öppningsautomatik bör bevakas vid bygglovprövningen. Varulastningen vid fastigheten 1A kan inte förbättras med de förutsättningar som är för handen.

Vid underhandskontakt med MOFAB:s arkitekt meddelas att sophämtning kommer att ske med hjulförsedda kärl. Planbeskrivningen har kompletterats med denna uppgift.

Kommunstyrelsens planeringsutskott 1991-04-16 har ingen erinran och uppdrar till byggnadsnämnden att anta planförslaget med stöd av delegation från kommunfullmäktige 1987-06-15, § 179 om inte annat föranledes av skäl som kan komma fram under utställningen.

Kulturförvaltningen 1991-04-08: "Kulturförvaltningen har inget att invända mot förslaget, tvärtom!"

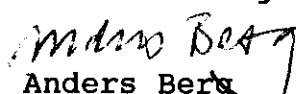
Landsantikvarien 1991-04-05 Västerbottens Museum finner det mycket positivt att bostadshuset på fastigheten Arbetaren 1A skyddas i detaljplan och bevaras för framtiden. För övrigt ingen erinran.

Stadsbyggnadskontoret har underhand på illustrationsplanen inom tomt nr 2 korrigerat felaktigt angivet våningsantal. Portvalvets läge och bredd samt gränslinjen mellan de två bostadshusen har justerats.

#### STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har föranlett justeringar av planförslaget enligt kommentarerna som redovisats ovan.

STADSBYGGNADSKONTORET maj 1991  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör