

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — · Detaljplanegräns, tre meter utanför planområdet
- · — · — · Användningsgräns
- · — · — · Egenskapsgräns

1. ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

GC-VÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B** Bostäder
- BK** Bostäder med kontor i bottenvåning

2. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
- Parkering under jord med bjälklag som ska planteras.
- g₁** Gemensamhetsanläggning
- g₂** Gemensamhetsanläggning, gångpassage i markplanet med 2,5 m bredd och minst 2,5 m frihöjd

3. MARKENS ANORDNANDE

- parkering** Parkeringsplats skall finnas
- Utfart för biltrafik får inte anordnas

4. UTFORMNING OCH UTSEENDE

- Högsta byggnadshöjd i meter.
- Mansardtak med lutningar i grader.
- II, III** Högsta antal våningar.
- ej vind** Vind får inte inredas.
- v** Utöver angivet våningsantal får vindsvåning inredas.
- q** Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas eller rivras (PBL 3 kap §12).

5. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.
- Fastighetsplan, fastställd 1965-06-17, upphör att gälla för Kv. Konstnären 7, 8 och 10.

UPPLYSNINGAR

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration

GRUNDKARTA

- Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Huvudbyggnad resp uthus, takets ytterkanter
- Huvudbyggnad resp uthus, byggnadens ytterkanter
- Skärmtak
- Väg
- Träd
- Häck
- Punkt i rutnät

GRUNDKARTA
Upprättad 1991-04-19

Bengt Franzen
Bengt Franzen

Grundkartan 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 /SÄ

SKALA 1:500
5 0 10 20 30 40 50m

DETALJPLAN FÖR DEL AV
KV. KONSTNÄREN MM, VÄST PÅ STAN
I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ JUNI 1991
Planavdelningen REV. I SEPTEMBER 1991

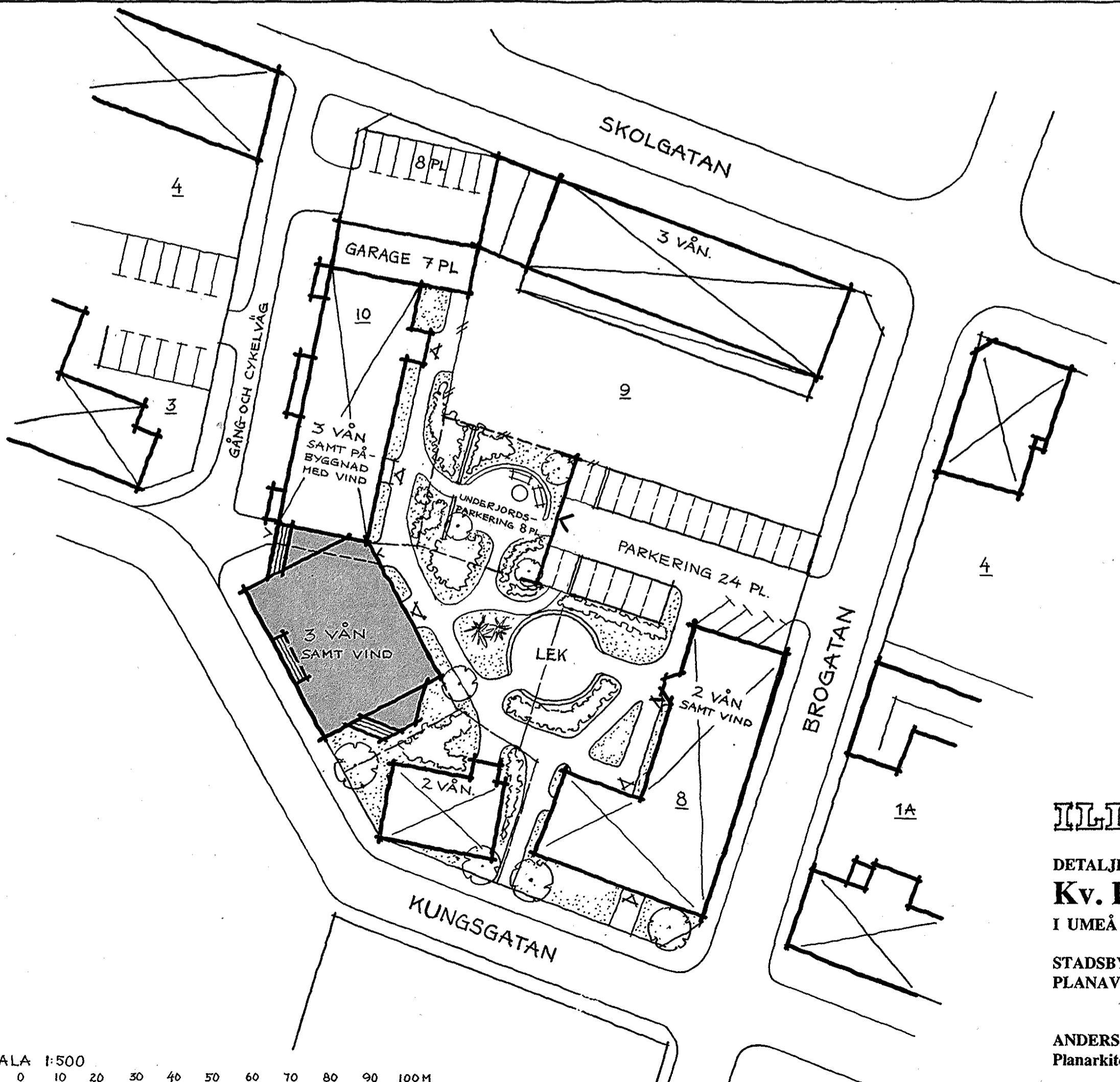
Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Hans Allergren
Hans Allergren
Planingenjör

Ritad av EA

Antagen av BN 1991-10-14
Laga Kraft 1992-01-07
Vidimeras J.B.

2480K-P92/21



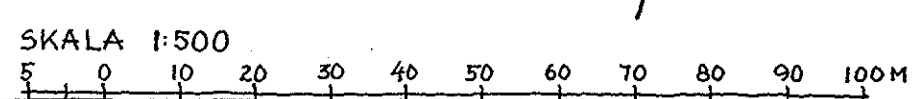
ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV
Kv. KONSTNÄREN, VÄST PÅ STAN
 I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

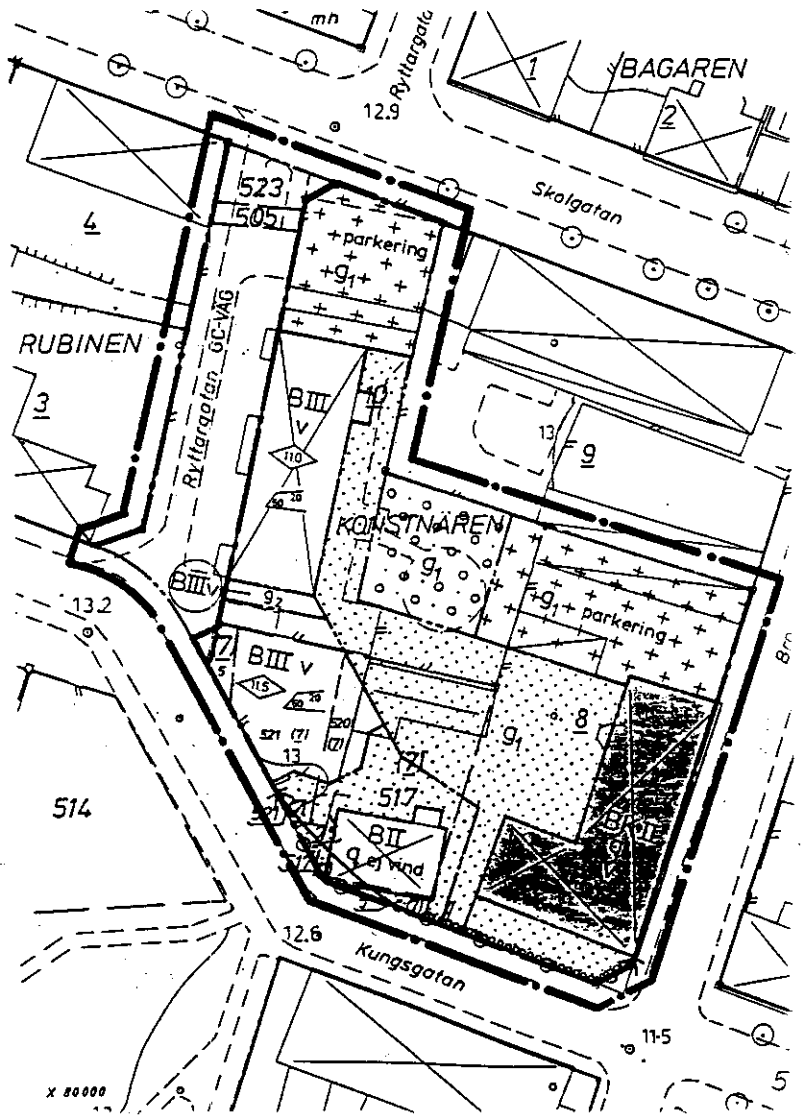
STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ JUNI 1991
 PLANAVDELNINGEN REV. I SEPTEMBER 1991

ANDERS BERG
 Planarkitekt

HANS ALLERGREN
 Planingenjör



Mät- och kartavdelningen
Kartblad: 486 C



Ärende Konstnären		Ink datum 1992-03-19	Dnr (FRM) 32/22
		Tidigaste reg datum 1992-03-19	Aktbeteckning (FRM) 2480K-992/21
Registerområde, kommun Umeå		Antal handl 1	Antal kartor 1
Akt utgallrad datum		LSt dnr 2023-9917/01	Reg datum/annat avsl datum 1992-04-14
Pg a ärende (dnr)		Beslutsdatum 1991-10-14	
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 type="checkbox"/> Nyregistrering <input type="checkbox"/> Ändring <input type="checkbox"/> Avregistrering	
Planförkortning Dp	Status B	Plannamn/Text KONSTNÄREN	
Registerkarta - 486			
Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation			
Genomförandetid		Börjar 1992-01-08	Börjar
		Utgår 1997-12-31	Utgår
Berör			
Till: KONSTNÄREN 7, 8, 10, 11, 12			
Umeå 2:1			
5:12			
5:13			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
T1 2480K-85/1965 BORT KONSTNÄREN 7, 8, 10			
Anmärkningar			

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

LAGAKRAFTBEVIS

1992-01-10

2023-8917/91

Byggnadsnämnden i
901 84 UMEÅ

STADSBYGGNADS NÄMNDEN UMEÅ	
Planavdelningen	
92 -01- 1 3	
91-19	

Byggnadsnämnden har den 14 oktober 1991 antagit förslag till detaljplan för del av kvarteret Konstnären m m, väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i juni 1991 och reviderad i september 1991.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 26 november 1991 beslutat att inte göra någon ändring av det överklagade beslutet.

Då länsstyrelsens beslut inte överklagats enl 13 kap 4 § PBL har kommunens antagandebeslut vunnit laga kraft den 7 januari 1992.

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

2480K-P92/21

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(2)

1991-11-26

2024-9571/91

rek + mb

Klagande

Maria Nilsson
Skolgatan 28
903 22 UMEÅ

Benny Carlström
Skolgatan 28
903 22 UMEÅ

STADSBYGGNADS KONTORET • UMEÅ Planavdelningen	
91 -12- 0 3	
Dnr	91/19

Överklagande av byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 14 oktober 1991 att anta detaljplan för del av kvarteret Konstnären m m, Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i juni 1991, reviderad i september 1991
(1 bilaga)

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen gör ingen ändring av det överklagade beslutet.

Överklagandet

Ni motsätter Er beslutet i enlighet med förslaget då Ni anser att det miljömässigt och arkitektoniskt inte är acceptabelt och att en fjärde våning på Konstnären 10 kommer att försämra ljusförhållandena på de inglasade balkongerna i den fastighet Ni är hyresgäster. Vidare anser Ni att kvarteret blir för hårt exploaterat och att trafiksituationen, som redan är besvärande, ytterligare kommer att försämrats. Vidare påstår Ni att alla hyresgäster i kvarteret är emot byggnationen och att den borde utföras enligt ett förslag som Ni bilagt överklagandet.

Länsstyrelsens motivering

Kvarteret Konstnären ligger centralt i Umeå och innefattar två byggnader med bevarandebetydelse. Övrig bebyggelse har tillkommit under sextiotalet. Planförslaget omfattar bland annat en ombyggnad av befintlig byggnad på Konstnären 10, som innebär att den befintliga byggnadens tak med platt utförande ersätts med mansardtak varvid vindsvåningen inreds för bostäder. Därutöver tillkommer en ny byggnad mellan Konstnären 10 och det gamla kulturhistoriskt värdefulla huset längs Kungsgatan.

Ni är som hyresgäster i Konstnären 9 inte direkt berörda av de föreslagna åtgärderna på annat sätt än att utsikten förändras och att solförhållandena i någon mån kan påverkas. Förändringen från platt tak till mansardtak med inredd vind på Konstnären 10 torde - med tanke på den begränsade höjning av byggnaden som följer med den tekniska lösning som valts - inte på något avgörande sätt försämra utemiljön på de inglasade balkongerna i den fastighet Ni bebor. Förslaget bedöms inte medföra någon anmärkningsvärd försämring av skuggförhållandena på platsen.

1991-11-26

2024-9571/91

Den förändrade utsikten mot kyrkogården bedöms inte heller utgöra en försämring av sådan art att den inte kan accepteras.

Den utökade byggrätten kan enligt planförslaget innebära en ökning av antalet parkeringsplatser på gården. I det fall gårdsparkering väljs för genomförande kommer de tillkommande platserna att förläggas under marknivå med planterad grönyta över de tillkommande parkeringsplatserna ungefär i plan med befintlig marknivå. Denna lösning kan inte sägas innebära någon nämnvärd visuell försämring av gårdsmiljön och utgör ingen grund för att häva kommunens antagandebeslut.

Trafiksituationen i området bedöms som normal i ett innerstadsläge och den förändring av trafikvolymen som följer av planförslaget torde endast vara marginell.

Den tillkommande byggnadskroppen påverkar miljön i anslutning till den bevarandevärda byggnaden längs Kungsgatan. I planbeskrivning påpekas att det ur stadsbildssynpunkt krävs stor omsorg vid utformningen av den tillkommande byggnaden och särskilt anpassningen till det gamla kulturhistoriskt värdefulla trähuset poängteras. Länsstyrelsen anser att denna skrivning tillgodoser skyddsvärdet ur kulturbevarandesynpunkt då planförslagets intentioner ska beaktas vid bygglovsprövningen. Den utökade byggrätten avviker inte på något avgörande sätt från den praxis som följs vid kompletteringsbebyggelse i innerstadsmiljön.

Avseende påståendet att alla hyresgäster är emot förslaget kan länsstyrelsen bara konstatera att detaljplanen endast överklagats av Er.

Ert förslag till alternativ lösning lämnas utan avseende då det ankommer på fastighetsägaren att bedöma förutsättningarna att genomföra detta. Alternativa förslag bör diskuteras i samrådsskedet för att kunna ligga till grund för ställningstagande i detaljplanearbetet.

Sammantaget anser länsstyrelsen att detaljplanen inte innebär större förändringar än att de kan tålas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Torsten Lundberg
länsarkitekt


Bo Berge

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen

Kopia till

byggnadsnämnden
planförfattaren



PROTOKOLL
Beslutsdatum
1991-10-14
BN § 307

Dnr 91.19

Fastighetsbeteckning: Kv. Konstnären 7, 8, 10

Sökandens namn: Lerstenen Fastighets AB
c/o BAMCO
Rådhuspl 11
902 47 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Hans Allergren Sign: AB/ACU

Detaljplan är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i juni 1991. Detaljplanen har varit utställd under tiden 1991-06-24 tom 1991-07-26. Kungörelse om utställning har skett på kommunens anslagstavla samt i VK och VF 1991-06-24. Sakägare och andra som bedömts ha väsentligt intresse av detaljplanen har informerats om utställningen genom brev postade 1991-06-19.

Länsstyrelsen, som inte framfört några erinringar under samrådsremissen, anser att gårdsmiljön skulle vinna på att något förkorta den nya byggnaden. Man anser också att planförslaget bör förtydligas beträffande åtkomst av det planerade garaget.

Västerbottens Museum är positivt till att det gamla trähuset q-märks och bevaras men anser att det i mötet mellan trähuset och den nya byggnaden uppstår starka kontraster i skala och volym. Man efterlyser därför en mer måttlig exploatering.

Kommentar till båda ovanstående yttranden: Sammanträffanden mellan representanter för ovanstående, fastighetsägaren och dennes arkitekt samt byggnadsnämndens presidium och stadsbyggnadskontoret har utmynnat i att den nya byggnaden avkortas och gavelpartiet ges en ny utformning för att åstadkomma en bättre anpassning till det gamla trähuset. Dessa omarbetningar medför en mindre justering av detaljplanen. Utformningen av garaget under jord har ytterligare studerats och redovisats i en sektion över gårdsytan. Åtkomsten av garaget kommer att ske via infarten från Brogatan med en separat gångentré från gårdens vistelseyta.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, Miljö- och Hälso-
skyddsnämnden och SJ har inga erinringar mot detaljplanen.

Justerarnas sign:

all & BJ



PROTOKOLL
Beslutsdatum
1991-10-14

Dnr 91.19

BN § 307

Fastighetsbeteckning: Kv. Konstnären 7, 8, 10

Anna Rydman m fl, hyresgäster i Konstnären 10, protesterar mot det föreslagna nya bostadshuset som man anser förstör en fin stadsmiljö. Man anmärkte även under samrådsremissen på att gårdsmiljön skulle försämrats. Man vill givetvis att det gamla trähuset bevaras men byggplanerna får dock inte medföra att deras lummiga gårdsmiljö försämrats. Man ställer sig vidare tvivlande till ett underjordiskt garage och vill inte heller att påbyggnad med en fjärde våning görs på befintligt bostadshus. I en separat skrivelse från ett par hyresgäster framförs oro för att den utanpåliggande hissen bl a kommer att skymma utsikten från deras köksfönster.

Kommentar: Stadsmiljön kommer att förändras vid tillkomsten av det nya bostadshuset. Planförslaget möjliggör ett bevarande av det gamla trähuset men innebär att det öppna partiet med en trädrad längs Kungsgatan byggs igen. Ur stadsbildssynpunkt krävs stor omsorg vid utformningen av den tillkommande byggnaden och påbyggnaden av den befintliga byggnaden längs Ryttargatan. Beträffande det nya husets inverkan på gårdsmiljön hänvisas till kommentarerna under länsstyrelsens och museets yttranden. Den främsta kritiken från hyresgästerna under samrådsremissen riktades mot förslaget att lägga en bilparkering inne på gården. Denna parkering har nu lagts under jord och en sammanhängande gårdsyta för lek och utevistelse kan tillskapas. Detta anser vi är en förbättring av gårdsmiljön. Detaljutformningen av den utanpåliggande hissen mm bör naturligtvis göras med omsorg och prövas i samband med bygglov.

Maria Nilsson, Benny Carlström, hyresgäster i Konstnären 9, framförde under samrådet erinringar mot att främst föreslagen bilparkering kommer att försämra gårdsmiljön. Man anser det vara positivt att förlägga parkeringen under jord men bilarna skall dock passera till och från garaget. Sol- och ljusförhållandena anser man försämrats samt att den tillkommande bebyggelsen medför ett stort miljömässigt och arkitektoniskt ingrepp i miljön. Man föreslår i stället ett mindre fristående bostadshus.

Justerarnas sign:

alil ja Bl



PROTOKOLL
Beslutsdatum
1991-10-14

Dnr 91.19

BN § 307

Fastighetsbeteckning: Kv. Konstnären 7, 8, 10

Kommentar: Då synpunkterna i stort sett är de samma som framfördes under samrådsremissen hänvisar vi till samrådsyttrandet. Beträffande förändringar av gårdsmiljön hänvisas till länsstyrelsens yttrande ovan. Hyresgästernas synpunkter har främst lett till att tillkommande bilplatsbehov förläggs under jord. Vi föreslår att övriga synpunkter inte bör föranleda någon justering av planförslaget.

Sammanfattning

Länsstyrelsen och Västerbottens museum anser att gårdsmiljön skulle vinna på att den nya byggnaden avkortas och att en omarbetning görs av gavelpartiet på det nya huset för att bättre klara anpassningen mot det gamla trähuset. Hyresgästerna anser att såväl gårdsmiljön som stadsmiljön påverkas negativt genom planförslagets utformning.

Vi anser att gårdsmiljön förbättras genom att flytta de nya bilplatserna till ett underjordsgarage. Anpassningen av det nya huset till det gamla trähuset har dessutom, efter överläggningar mellan byggnadsnämndens presidium och fastighetsägaren, omarbetats genom att det nya bostadshuset avkortats samt att gavelpartiet ges en ny utformning. Illustrationen kompletteras dessutom med en sektion som visar det planerade underjordsgaraget.

BESLUT: Arbetsutskottet föreslår byggnadsnämnden besluta
att revidera detaljplanen enligt ovan
att godkänna den reviderade detaljplanen samt antaga densamma.

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag

Justerarnas sign:



TEKNISKA FRÅGOR

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

Fastigheterna kan anslutas till fjärrvärmenätet. Om andra lösningar övervägs bör de först diskuteras med Umeå Energi.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för kostnader för upprättande av detaljplan.

Ersättning för erforderliga markförvärv får i första hand diskuteras vid förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Om fastighetsplan behöver upprättas och leder till inlösen kommer ersättning för inlöst mark att beslutas vid kommande förrättning. Ersättningen bestäms i så fall i princip efter inlöst områdes marknadsvärde med hänsyn till den markanvändning som planen medger.

Planförslaget medför en sådan ökad byggrätt inom fastigheterna, i en samordnad exploatering, att bevarandekraven på de befintliga byggnaderna får tålas utan rätt till ersättning enligt PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1991
Lantmäteriafdelningen

Lars G Boström
Lantmätare



**Detaljplan för del av Kv. Konstnären mm, Väst på stan
i Umeå kommun, Västerbottens län**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Fastighetskontoret, Gatukontoret, Miljökontoret, Umeå brandförsvär, Umeå Energi AB, Hyresgästföreningen samt Televerket.

Berörda sakägare och kommunala förvaltningar har per brev 1991-05-17 fått del av samrådshandlingarna. Hyresgäster inom och i anslutning till planområdet har samma dag via brev fått kopia av detaljplanen samt kortfattad information om dess innehåll. De har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter senast 1991-06-05.

Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Gatukontoret, Fastighetskontoret, Umeå Energi AB, Televerket samt OK har meddelat att man inget har att erinra mot detaljplanen.

Umeå Brandförsvär påpekar endast att den nya byggnadens gavel mot det befintliga trähuset skall utföras som brandsäker obrännbar vägg.

Miljökontoret bedömer planförslaget godtagbart men anser att det nya parkeringsområdet bör avskämmas med plank och vegetation.

Kommentar: Med tanke på miljökontorets synpunkter liksom nedanstående erinringar från hyresgäster boende i kvartet planerar nu fastighetsägarna att anordna det nya parkeringsområdet som ett underjordiskt källargarage med plats för 16 bilar. Ovanpå parkeringsdäcket anläggs gräsytor med lekplats, sittgrupp, planteringar mm. Detaljplanen justeras därför i berörda avseenden.

Hyresgästföreningen tycker att planförslaget redovisar en dålig lösning med hänsyn till de boende i befintliga hus och kan därför inte tillstyrka detta.

Kommentar: Vi har svårt att ta ställning till vad hyresgästföreningen menar då man inte konkret påtalar vad som är dåligt.

Eva Andersson mfl samt hyresgäster i ytterligare två gavellägenheter i söder inom Kv. Konstnären 10 vill inte godkänna detaljplanen eftersom förslaget innebär att ett söderfönster i vardera lägenhet byggs igen. Vardagsrummet blir mörkare och förlorar sin

rymd. Den planerade byggnaden samt parkeringen anser man förstör miljön.

Kommentar: De aktuella fönstret sitter på vardagsrummets långsida och läggs helt riktigt igen. Vardagsrummet har fönster samt utanförliggande balkong i västerläge i likhet vad som är att betrakta som normal standard för ett vardagsrum. Övriga vardagsrum i fastigheten har denna standard och enligt uppgift från fastighetsägaren betalar hyresgäster med det extra fönstret inte mer i hyra än övriga hyresgäster för motsvarande lägenhet. Vi anser därför att lägenhetsstandarden inte försämras till en oacceptabel nivå genom de föreslagna byggnationerna. Beträffande synpunkten på parkeringslösningen mm hänvisas till yttrandena nedan.

Maj-Britt Böhlin mfl hyresgäster i Kv. Konstnären 10 är emot planförslaget. Den nuvarande öppna miljön med gräsmatta och träd anser man blir förstörd av parkeringen och det nya bostadshuset.

Kommentar: Det nya parkeringsområdet kommer, som nämnts i Miljökontorets yttrande, att med hänsyn till framförda synpunkter att utformas som ett underjordiskt källargarage med lekplats och gräsytor mm ovanpå parkeringsdäcket. Det föreslagna bostadshuset anser vi dock inte bör föranleda någon förändring av detaljplanen. Där bostadshuset nu redovisats finns sedan tidigare en byggrätt för ett bostadshus.

Simon Larsson mfl hyresgäster i Kv. Konstnären 9 protesterar mot planförslaget som man anser att tar bort deras utsikt över grönområdet vid kyrkogården samt tar bort sol och ljus för deras lägenheter. De tillkommande parkeringsplaterna anser man vidare inkräktar på grönytan och medför avgaser.

Maria Nilsson och Benny Carlström, hyresgäster i Kv. Konstnären 9 anser att gårdsmiljön kraftigt försämras genom att planera för ytterligare 16 bilplatser inne på gårdsytan där kvarterets barn ska leka.

Kommentar: Synpunkten om den förlorade utsikten över grönområdet vid kyrkogården delar vi med hyresgästerna. Däremot håller vi inte med om att sol- och ljusförhållandena avsevärt skulle försämras och förta nyttan av deras nybyggda uterum. Det planerade bostadshuset ligger för övrigt på en fastighet med byggrätt i gällande detaljplan. Den förändring som nu görs anser vi inte påverkar hyresgästerna negativt mer än vad som får anses vara acceptabelt med tanke på kvarterets centrala belägenhet. Då dessutom den nytillkommande parkeringen med 16 bilplatser nu föreslås förläggas under jord (se föregående yttranden) och den

gröna gårdsytan därigenom utvidgas, anser vi att planförslaget bör kunna godtas.


Sammanfattning

Inga erinringar mot planförslaget har inkommit från berörda sakägare mfl. Från hyresgäster i Kv. Konstnären 9 och 10 har inkommit erinringar mot att gårdsmiljön kommer att försämrats främst genom att ett nytt parkeringsområde för 16 bilar anordnas inne i gårdsmiljön. Fastighetsägarna har, med hänsyn till synpunkterna, föreslagit att bilparkeringen anordnas i ett underjordiskt garage med grönytor ovanpå garagedäcket.

Med denna förändring av detaljplanen föreslår vi att planförslaget ställs ut.

STADSBYGGNADSKONTORET i juni 1991

Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Hans Allergren
Planingenjör



Detaljplan för del av Kv. KONSTNÄREN mm,
Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Avsikten är att inom kvarterets södra och västra delar dels q-märka två kulturhistoriskt värdefulla byggnader och dels möjliggöra nybyggnad av ett bostadshus samt påbyggnad av ett befintligt bostadshus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1963-10-25.

Byggnadsnämnden har, efter framställning från fastighetsägarna, 1991-03-04 beslutat upprätta detaljplan för Kv. Konstnären 7, 8 och 10.

Översiktsplanen för centrala stan anger att byggnaderna inom fastigheterna Konstnären 8 och stg 517 är kulturhistoriskt värdefulla och bör bevaras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområdet

Planområdet, som är beläget utmed Kungsgatan strax väster om Brogatan, inrymmer i hörnet av dessa gator en byggnad som utgör ett värdefullt inslag i miljön vid Brogatan. Huset är uppfört i huvudsak efter de gamla ritningarna till det s k Wretlingska huset och bör ges ett skydd i detaljplan. Byggnaden innehåller i dag både kontor och bostäder. 2-våningsbyggnaden i trä strax väster därom utmed Kungsgatan utgör även den en bevarandevärd byggnad, som innehåller två bostadslägenheter. Längs Ryttargatan, som numera är gång- och cykelväg mellan Kungsgatan och Skolgatan, är ett bostadshus i tre våningar uppfört på senare tid. Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse i två våningar samt vind mot Brogatan och tre våningar mot Kungsgatan och Ryttargatan.

Planförslaget innebär att de båda **bevarandevärda byggnaderna** q-märks, vilket innebär att de inte får förvanskas eller rivas. Byggnaderna behåller sina nuvarande användningsområden.

Den **befintliga 3-våningsbyggnaden** utmed Ryttargatan har plant tak och avses byggas på med en vindsvåning. En utanpåliggande hiss byggs och lägenheterna (4-5 st) i vindsplanet görs åtkomliga via en loftgång.

Utmed Kungsgatan avses ett **nytt bostadshus** i tre våningar samt vindsvåning uppföras. Detta bostadshus byggs samman med huset utmed Ryttargatan och får sin entré från gårdssidan. I vinkeln mellan de båda byggnaderna byggs en gångpassage i markplanet för åtkomst av bl a gång- och cykelvägen i Ryttargatan samt den servicebutik som finns strax väster om kvarteret på Kungsgatan. Bostadshuset planeras innehålla 14 lägenheter. Ur stadsbildssynpunkt krävs stor omsorg vid utformningen av den tillkommande byggnaden och särskilt anpassningen mot det gamla kulturhistoriskt värdefulla trähuset. Detaljplanen har i detta avseende reviderats efter utställningstiden. Omarbetningen innebär att det nya bostadshuset avkortas samt att gavelpartiet ges en ny utformning.

Parkering för fastigheternas behov har totalt beräknats till 47 bilplatser. Konstnären 10 inrymmer sitt nya parkeringsbehov inom fastighetens parkeringsområde utmed Skolgatan. Bilplatsbehovet för det nya bostadshuset klaras genom en utvidgning av det nuvarande parkeringsområdet med 12 bilplatser. Åtta av dessa anordnas genom att anlägga ett underjordsgarage med infart via nuvarande parkeringsområde utmed Brogatan. En sektion genom gårdsytan visar att gårdsytan ovan garaget kan läggas på ungefär samma höjd som överkanten på befintlig stödmur vid nuvarande parkering. Alternativt kan parkeringsplatserna i underjordsgaraget ersättas med ett källargarage i det nya bostadshuset. Tillfart till detta avses i så fall ske från Kungsgatan. Slutligt val av alternativ görs i samband med projektering av det nya huset och frågan får behandlas i samband med bygglovprövningen.

En samlad **gårdsyta** avses iordningställas för lek och utevistelse. Ytan ovanpå det föreslagna garagedäcket avses iordningställas som grönyta med lekplats, sittgrupp och planteringar mm. Befintlig vegetation inom gårdsytan bör i möjligaste mån bevaras. Om alternativet med källargarage i det nya bostadshuset enligt ovan väljes kommer gårdsytan istället att iordningställas på markytan.

Parkeringsområden och gårdsytor avses ingå i en **gemensamhetsanläggning** varför särskild bestämmelse därför redovisats för detta på plankartan. Även gångpassagen ut mot Ryttargatan avses ingå i gemensamhetsanläggningen. Fastigheterna ingår i område med krav på **skyddsrum**. Skyddsrumsbeked erfordras därför.

Trafik

Ryttargatan, som utgör gata i gällande detaljplan, är numera färdigställd och uppskyldad som gång-och cykelväg. Den redovisas därför för sitt nuvarande ändamål. Ge-vägen får dock nyttjas som fastighetsinfart till Rubinen 3 från Kungsgatan och som fastighetsinfart till Konstnären 10 och Rubinen 4 från Skolgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp för den nya fastighetens försörjning ansluts till befintliga kommunala VA-ledningar i Kungsgatan. Fjärrvärmeledningar är framdragna i Kungsgatan. Exploatören bör därför ta kontakt med Umeå Energi AB vid val av uppvärmningssystem.

Framtida behov av samlad sophantering för samtliga fastigheter ordnas lämpligen genom byggande av ett containerhus inom det stora parkeringsområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planförslagets utformning bygger i allt väsentligt på de ritningsförslag som fastighetsägarnas konsulter i detta ärende, arkitekt SAR Ragnar Bergeå, Arkinova Arkitekter AB och arkitekt SAR Lena Lundström, Arkstudion AB, utfört.

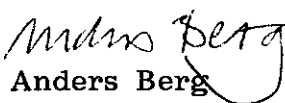
REVIDERING AV DETALJPLANEN

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningstiden rörande anpassningen av det planerade bostadshuset till det kulturhistoriskt värdefulla trähuset, har detaljplanen reviderats. Revideringen innebär att det nya bostadshuset avkortas samt att gavelutformningen har studerats om för att skapa bättre rymd kring det gamla trähuset.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 1991

Reviderad i september 1991.

Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Hans Allergren
Planingenjör