

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

Allmänna platser

L-GATA Gata som ingår i lokalnätet

Kvartersmark

- H** Handel med parkering på taket
- BK₁H** Bostäder eller kontor med handel i bottenvåningen
- K₁H** Kontor med handel i bottenvåningen
- K₂H** Hotell med handel i bottenvåningen

2 UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+00,0 Föreskriven markhöjd

3 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- g₁** Gemensam förbindelseled i byggnad (ramp)
- g₂** Gemensam förbindelseled i källarplan
- x** Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3,5 meter

4 MARKENS ANORDNANDE

- n** Gårdsbjälklaget skall planteras med buskar som avgränsning av p-plats mot väster och söder. Utfart får inte anordnas.

5 PLACERING OCH UTFORMNING

- +0.0** Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- IV** Högsta antal våningar

Största taklutning är 24 grader undantaget med K₂H betecknad byggnad.

Vind får inte inredas, dock får på med K₂H betecknad byggnad vind inredas med högst 75% av underliggande våningsyta. Taknocken på denna byggnad får inte förläggas högre än 2,5 meter över tillåten byggnadshöjd.

6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser även planbeskrivning, genomförande-beskrivning samt illustration.

GRUNDKARTA

- Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Huvudbyggnad resp uthus
- Staket
- Väg
- Träd
- Markhöjd
- Punkt i rutnät

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN

VALE 5 M M INOM CENTRUM

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ MAJ 1993

Planavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

Ritad av BH

Antagen av BN 1993-08-30

Laga kraft 1993-09-29

Vidimeras *J.L.*

2480K-P93/104

GRUNDKARTA
Upprättad 1992-02-10

Reviderad 1993-04-22

Bengt Franzén
Bengt Franzén

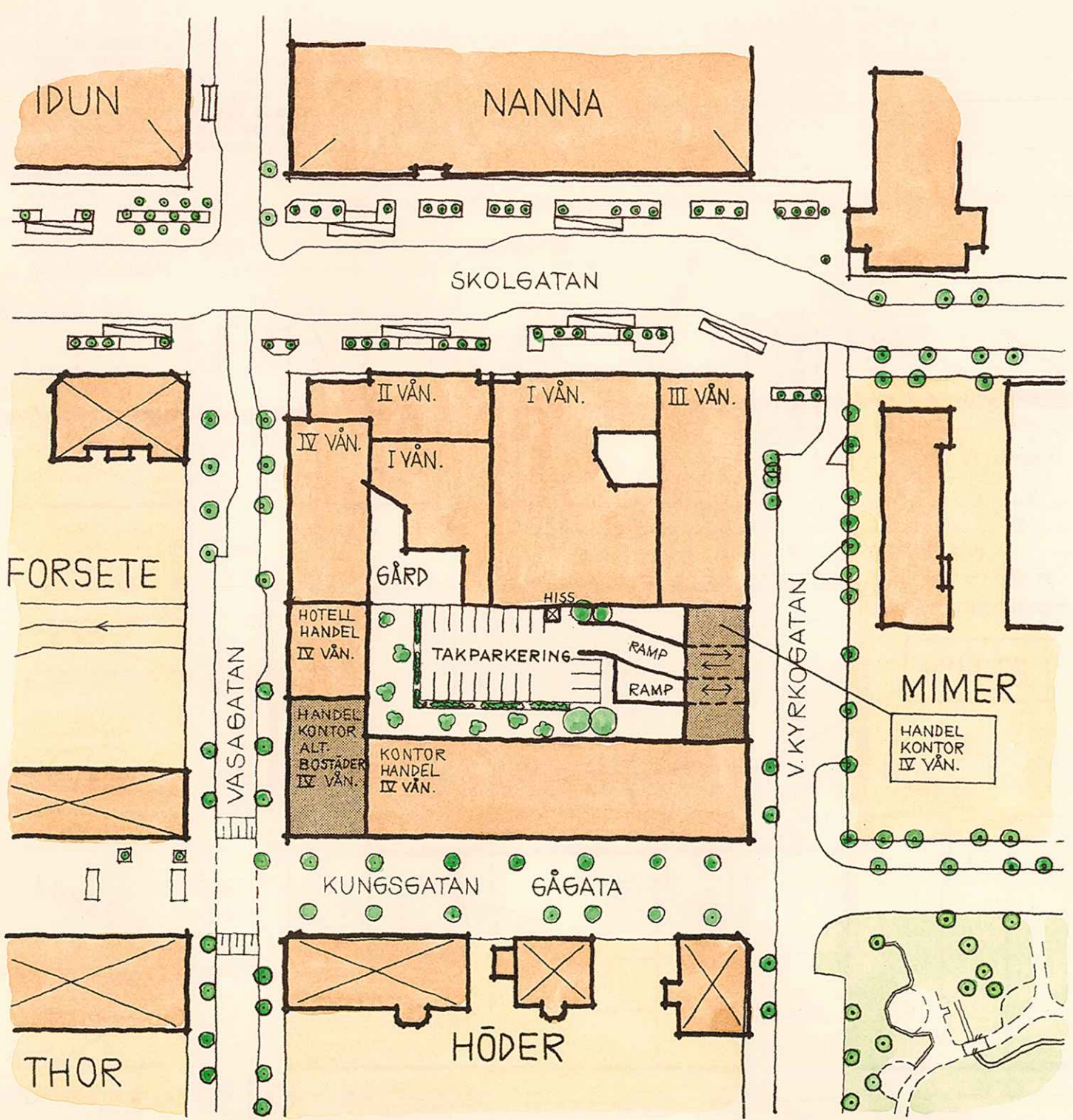
Benny Sandberg

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. / *llw*

SKALA 1:1000

10 0 10 50 100m

3780K-683104



- FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLAN
- FÖRESLAGEN BYGGNAD
 - BEFINTLIG BYGGNAD
 - BEFINTLIGA TRÄD
 - FÖRESLAGNA TRÄD OCH BUSKAR

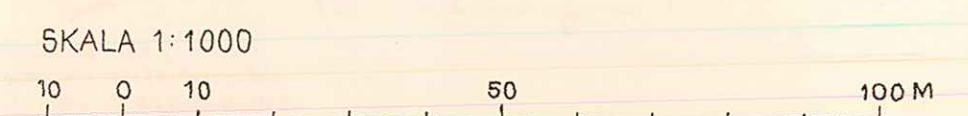
DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN
VALE 5 M M INOM CENTRUM
 I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

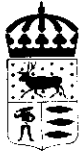
STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ MAJ 1993
 Planavdelningen

Anders Berg
 Planchef

Benny Sandberg
 Planingenjör

Ritad av BH





Länsstyrelsen
Västerbottens län
Planenheten

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1993-10-01

2023-7261/93

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

93 -10- 0 5	
Den	

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 30 augusti 1993 antagit detaljplan för fastigheten Vale 5 m m inom centrum i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i maj 1993.

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 29 september 1993.

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

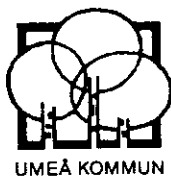
2480 K - P93/104

Plats och tid	Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset, kl 13.30-16.15	
Beslutande	Nils-Åke Sandström, ordförande Lennart Holmlund, vice ordförande, till kl 15.30 Inger Nilsson Hans Olof Grehn Gösta Ludvigsson Jerker Marklund Rune Wästerby Carin Conradsson Kurt Bergström Olov Sjöberg Ingemar Jangvad	
Ersättare	Susanna Gideonsson, beslutande från kl 15.30 Åke Burman, till kl 16.00 Bert-Allan Persson Mia Lindohf-Forsgren Camilla Sandström	
Övriga deltagande	Sture Tjernberg, från kl 14.00 Bengt Östman	
Övr deltagande	Se särskild förteckning	
Utses att justera	Lennart Holmlund	Ingemar Jangvad från § 176
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1993-09-06	
Underskrifter	Sekreterare	Paragrafer 153-180
	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	
	Ordförande	
	<i>Nils-Åke Sandström</i> Nils-Åke Sandström	
	Justera	
	<i>Lennart Holmlund</i> Lennart Holmlund	<i>Ingemar Jangvad</i> Ingemar Jangvad från § 176

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1993-08-30		
Datum för anslags uppsättande	1993-09-08	Datum för anslags nedtagande	1993-09-29
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1993-08-30

Valter Eriksson, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Ulf Sondell, stadsingenjör
Lennart Boström, 1:e bygginspektör
Greger Eriksson, ingenjör, från kl 15.00
Gunnar Färjare, stadsplanearkitekt
Peder Seidegård, arkitekt
Hans Allergren, stadsplaneingenjör
Staffan Sjöström, lantmätare



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDENS
PROTOKOLL

DNR PLA 91-49

Beslutsdatum
930830

§ 159

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: VALE 5
Sökandens namn: Länsförsäkringar
Fastighets AB Certus/Postfastigheter
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg Sign: AB / BS

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontorets planavdelning i maj 1993. Den har varit utställd för granskning under tiden 26 maj - 18 juni 1993.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 19 maj 1993.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats genom brev postade den 19 maj 1993. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran inkommit från Brandförsvaret, Gatukontoret, Länsstyrelsen, Socialkontoret, Televerket och Umeå Energi AB.

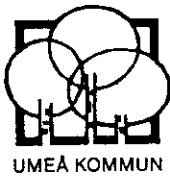
Miljö- och hälsoskyddsnämnden 1993-06-10 tillstyrker planförslaget under förutsättning att planerad takparkering inte trafikeras nattetid.

Postfastigheter 1993-07-02 som tillsammans med Länsförsäkringar äger fastigheten Vale 5 och också är sökande till ändringen av detaljplanen anför:

Parkeringsfrågan: Postfastigheter anser att parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen är tillgodosett genom den takparkering som avses anläggas som allmän parkering med signalreglering. Postfastigheter yrkar att planhandlingarna justeras så att parkeringsfrågan inte är oklar och ånyo fordrar prövning i samband med bygglovprövningen.

Kommentar: Av genomförandebeskrivningen framgår att tillkommande parkeringsbehov, enligt gällande parkeringsnormer, uppgår till ca 30-40 platser plus 9 st ersättningsplatser för befintlig parkering som försvinner. (Spännvidden beror på vilka användningssätt som fastighetsägaren väljer att utnyttja).

Fastighetsägaren kan själv ordna 20 platser i en takparkering. Detta täcker en stor del av behovet för en första



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDENS
PROTOKOLL

DNR PLA 91-49

Beslutsdatum
930830

§ 159

Justerarnas sign:

utbyggnadsetapp mot V Kyrkogatan. Resterande behov för den etappen, ca 12 platser, måste dock ordnas på annat sätt, närmast genom friköp (varvid reduktion sker till 8 platser). Eftersom gällande p-norm inte har krav på allmän tillgänglighet behöver emellertid det avsedda utförandet med dubbelriktade ramper och med detektering/signalering av beläggningsgrad inte betraktas som ett ovillkorligt krav, även om det är en önskvärd lösning. Exakt hur många parkeringsplatser som följande etapp därutöver kräver beror på fastighetsägarens val av användningssätt och utformning och kan därför inte anges exakt i planärendet utan får prövas i framtida bygglov. Behovet kan även då behöva tillgodoses genom friköp.

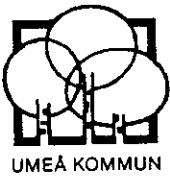
Den i pågående översiktsplanearbete föreslagna nya p-normen bygger på ett helt annat synsätt än gällande norm. Som också framgår av genomförandebeskrivningen bör därför en eventuell tillämpning av föreslagen ny p-norm ske med en helhetssyn på fastighetens totala parkeringsbehov. Detta leder till högre krav både på antalet platser och på deras allmänna tillgänglighet än vad tillämpning av gällande norm skulle göra. Det är dessutom tveksamt om man med de föreslagna åtgärderna med ramper och detektering/signalering av beläggningsgrad kan anse att takparkeringen uppfyller de minimikrav på allmän tillgänglighet som ingår i den nya normen och som är en mycket väsentlig förutsättning för dess tillämpning (dvs minst 24 platser i en allmänt lättillgänglig anläggning).
Yttrandet föranleder ingen ändring av planhandlingarna.

Arkadfrågan: Kommunstyrelsens planeringsutskott har inte medgett att arkaden mot Kungsgatan och Västra Kyrkogatan byggs igen. Det är fortfarande ägarnas uppfattning att såväl fastigheten, nyttjarna som stadsbilden skulle få ett behövligt "lyft" om förändringen kunde genomföras. Postfastigheter önskar därför att kommunledningen omprövar sitt ställningstagande i denna fråga.

Kommentar: Önskemålet att bygga igen arkaden har avvisats av kommunstyrelsens planeringsutskott då denna fråga bedöms vara av övergripande karaktär och inte kan ses isolerad för denna fastighet.
Yttrandet föranleder ingen ändring av planhandlingarna.

Genomförandetiden: Postfastigheter yrkar att genomförandetiden förlängs till 10 år p.g.a. nuvarande situation på fastighets- och lokalmarknaden.

Kommentar: Kommunen har som principiell praxis att inte utan starka skäl bestämma längre genomförandetid än



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDENS
PROTOKOLL

DNR PLA 91-49

Beslutsdatum
930830

§ 159

Justerarnas sign:

minimitiden fem år. Skälet till detta är att planläggning under en rimlig tid skall säkerställa genomförandet av akutella projekt men samtidigt inte i onödan låsa en fastighets planerade men utnyttjade användning under lång tid. Det kan då ligga i både fastighetsägarens och det allmännas intresse att kunna ändra en detaljplan, något som förhindras av en lång genomförandetid. Även fastighetsägarens egna önskemål om förändringar kan förhindras. Det bör även noteras att planen fortfarande gäller efter genomförandetidens utgång. Normalt får den utnyttjas så länge inga nya omständigheter tillkommit. Det är bara "garantitiden" att få ta i anspråk utnyttjad byggrätt som går ut.

I detta fall är projektet inte mer omfattande än att det rimligen kan genomföras inom fem år. Om projektets genomförande skulle anses så osäkert att det inte bedöms komma till stånd inom femårsperioden är det snarare tveksamt om planen är så aktuell att den alls bör antas. Yttrandet föranleder ingen ändring av genomförandetiden.

Anders Stenlund 1993-06-18 ägare till fastigheterna Thor 3 och 4 framför genom sin förvaltare Riksbyggen Västerbotten att det inom centrala Umeå finns överskott av tomma kontorslokaler. Han anser att en ökning av antalet kontorslokaler är negativt för Umeå centrums utveckling och föreslår att endast handel och bostäder ska tillåtas.

Kommentar: Frågan om att bygga kontorslokaler och/eller bostäder inom fastigheten hr tidigare behandlats i byggnadsnämnden. Som framgår av samrådsredogörelsen har planhandlingarna redan tidigare ändrats så att bostäder alternativt kontor tillåts i de övre våningsplanen i tillkommande byggnad mot Vasagatan.

SAMMANFATTNING

Under samrådsskedet har framförts synpunkter även från **EFS Missionsförening** (ägare till Vale 4), **G Lars Gullstedt** (ägare till Vale 6) och **Tor K/B Umehus AB** (ägare till Thor 3). Deras synpunkter har kommenterats i samrådsredogörelsen och har inte helt kunnat tillgodoses. Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av planförslaget inte fordras.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar
att anta detaljplanen.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

Detaljplan för fastigheten VALE 5 m.m. inom Centrum
i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Ägarna till fastigheten Vale 5 har för avsikt att komplettera befintlig bebyggelse på fastigheten. I hörnet mot Vasagatan/Kungsgatan planeras en påbyggnad på befintlig envåningsbyggnad med ytterligare tre våningar. En ny byggnad i fyra våningar uppförs utmed Västra Kyrkogatan. En takparkering för 20 bilar skapas på den befintliga överbyggda gården. Planbestämmelserna medger att gångpassagen Postgången kan utvidgas och fler entréer till denna kan tillskapas.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Umeå centrum. Planområdets areal är ca 4 200 m². Fastigheten ägs av Länsförsäkringar och Postfastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För området gäller Översiktsplan för Centrala Stan senast antagen av kommunfullmäktige 1990. Översyn av översiktsplanen pågår, vilket bl a innefattar förslag till ändrade parkeringsnormer för centrum.

Nu gällande detaljplan för kvarteret Vale är fastställd 1986. Byggnadsnämnden har 1991-08-09, § 280 ställt sig positiv till en ändring av detaljplanen i princip enligt sökandens förslag under förutsättning att fastighetens parkeringsbehov kan lösas enligt PBL 3 kap 15 §. Begäran om takparkering på den överbyggda gården har vid ett par tillfällen tidigare avslagits av byggnadsnämnden (år 1986 och 1988). Förslaget innefattar nu en miljöanpassad takparkering för 20 bilar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geoteknik

Kompletterande grundundersökning kan komma att erfordras i samband med prövning av bygglov.

Bebyggelse

Fastigheten Vale 5 är idag bebyggd med en affärs- och kontorsbyggnad i fyra våningar uppförd 1968 mot Kungsgatan. Hörnhuset mot Kungsgatan/Vasagatan består av en envånings affärsbyggnad uppförd samma år. 1986 uppfördes en kompletterande huskropp för hotell Wasa i fyra våningar med inredd vind, längs Vasagatan, den överbyggda gården för handel (Postgången) samt stort gemensamt garage under gården.

Detaljplanen innebär att på befintlig envåningsbyggnad mot Kungsgatan/Vasagatan uppförs ytterligare tre våningar. Bottenvåningen avses innehålla handel, de övre våningarna bostäder alternativt kontor. En ny byggnad mot Västra Kyrkogatan uppförs i fyra våningar med handel i bottenvåningen och kontor i de övre planen. Postens regionkontor avser att etablera sig där. Om detaljplanens möjligheter att bygga bostäder ska utnyttjas måste kravet på friytor på något sätt uppfyllas t.ex. med terrasser, stora balkonger e.dyl. En takparkering skapas på befintlig överbyggd gård för 20 bilar.

Stor vikt ska läggas vid utformning av fasader för tillkommande och befintlig bebyggelse.

Förslaget innebär att ramper mot källargarage och takparkering samt befintlig lastgård "byggs igen" mot Västra Kyrkogatan. Detta är en fördel ur stadsbildssynpunkt. Exploateringsstalet för fastigheten Vale 5 avviker från vad som anges i Översiktsplan för Centrala Stan.

Skyddsrum

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

Gator och trafik

Planområdet omges av lokalgatorna Vasagatan, Västra Kyrkogatan och Kungsgatan. Hela kvarterets biltillfart sker från Västra Kyrkogatan.

En ombyggnad av Kungsgatan till gågata vid kvarteret Vale 5 planeras, likaså avses Vasagatans korsning med Kungsgatan byggas om så att fotgängare på gågatan har företräde.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det angeläget att utfarterna mot Västra Kyrkogatan får erforderlig sikt.

Detaljplan för VALE 5 inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Tillkommande bebyggelse är aktuell att utföra, sannolikt i etapper med början för kontorsdelen mot V Kyrkogatan. Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden 5 år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats, bl a angränsande gågata.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelningen förändras inte.

Befintlig nedfart till källargaraget utgör gemensamhetsanläggning för Vale 4, 5 och 6. Justeringar i anläggningsbeslutet kan behövas med anledning av att nedfarten byggs in i en ny byggnad.

Nuvarande Postgångens funktion som kvartersgenomgående inomhusgångstråk med omgivande butiksytor har i detaljplanen inget planmässigt stöd. Dess fortbestånd, omfattning och funktion är därför helt och hållet beroende av om samverkan mellan fastighetsägarna i kvarteret kan ske. Om man är överens om detta kan passagen t ex inrättas som gemensamhetsanläggning. Något plankrav på en sådan lösning ställs dock inte. Möjligheterna blir också små för någondera av fastighetsägarna i kvarteret att utan överenskommelse kräva medverkan eller upplåtelse av utrymme för en genomgående gångpassage av en eller båda de andra fastighetsägarna.

PARKERINGSFRÅGOR

Tillkommande bebyggelse alstrar, beroende på hur fördelningen mellan kontor och bostäder görs, ett behov på ca 30-40 parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnormer, plus ersättning för de 9 platser som försvinner. Behovet kan delvis tillgodoses i den nya takparkeringen med ca 20 platser. Takparkeringen avses med hjälp av dubbelriktad ramp, automatisk detektering av belägningsgrad

och signaler i god tid före uppfarten kunna fungera som allmänt tillgänglig kund- och besöksparkering. Återstående parkeringsbehov torde få klaras genom friköp. Exakta omfattningen får avgöras i samband med bygglov.

Tidigare diskuterad lösning där vissa arbetsplatsparkeringar på andra fastigheter i centrum skulle disponeras om till allmän kund- och besöksparkering har inte kunnat genomföras. Tillämpning av den nya parkeringsnorm som föreslagits i pågående översyn av översiktsplanen för Centrala Stan torde förutsätta en helhetssyn på fastighetens parkeringsbehov och leder då till högre krav än gällande normer. Förslaget till nya normer är dessutom fortfarande under behandling.

TEKNISKA m m FRÅGOR

Grundvattensänkning får ej ske. Vid utförande av spont- och pålningsarbeten skall buller- och sättningsproblem beaktas.

Kungsgatan framför fastigheten bör iordningsställas som gågata. Kungsgatans korsning med Vasagatan höjs till anslutande gågatas nivå och företräde ges för gångtrafiken på Kungsgatan.

För att minska risken för insug av avgaser bör det närmaste friskluftintaget på taket till postens lokaler i Vale 6 förses med en avskärmande skyddsplåt.

PLANEKONOMISKA mm FRÅGOR

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

Iordningsställandet av gågatan avses ske genom samfinansiering mellan kommunen och ägaren till Vale 5. Särskilt avtal om detta bör träffas innan planen antas. Medverkan bör sökas även från ägarna till fastigheterna på andra sidan gatan, i kv Höder, där planer på ny bebyggelse också finns.

Kostnader för skyddsåtgärden på friskluftintaget på Vale 6 bör bekostas av ägaren till Vale 5.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1993

Lantmäteriafdelningen



Lars-Göran Boström
Lantmätare

Detaljplan för fastigheten VALE 5 m.m. inom centrum
i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Sakägare har underrättats om planändringen genom brev postade 1992-10-26 och boende i området genom flygblad utdelade dagen därpå.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens yttrande 1992-11-17: "Det är viktigt att kvartersfasaden mot Västra Kyrkogatan ägnas särskild arkitektonisk omsorg eftersom den vetter mot ett av de viktigaste stadsrummen i centrum - grönstråket från kyrkan och norrut enligt 1889 års plan.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det angeläget att utfarten mot Västra Kyrkogatan ges erforderligt siktutrymme.

Yttrandet har upprättats i samråd med kulturmiljöenheten."

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

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

SAKÄGARE OCH BOENDE

Ägarna till fastigheterna **Vale 4** och **Vale 6** (**EFS Missionsförening** 1992-11-16 respektive **G Lars Gullstedts Fastigheter** 1992-11-17) framför båda att genomluftningen av kvarteret försämras då fyravåningars byggnader uppförs mot Vasagatan och Västra Kyrkogatan.

Ägaren till **Vale 4** befarar vissa problem på befintlig ventilationsanläggning och anser att eventuella ljudproblem från takparkering mot bl.a. kyrksal måste utredas. Ägaren till **Vale 6** anser att genomluftningsproblemet förstärks av föreslagen takparkering. Tillbyggnad mot Västra Kyrkogatan bör därför begränsas till två våningar. Vidare anser båda fastighetsägarna att samma exploateringsstal som för **Vale 5** ska gälla för hela kvarteret.

Anders Stenlund 1992-11-17, ägare till fastigheten **Thor 3**, framför, genom sin förvaltare Riksbyggen

södra Västerbotten, att det inom centrala Umeå finns överskott av tomma kontorslokaler.

Han anser att en utökning av antalet kontorslokaler är negativt för Umeå centrums utveckling och föreslår att endast handel alternativt handel och bostäder ska tillåtas.

KOMMUNAL REMISS

Planförslaget har under tiden 26 oktober - 18 november 1992 remitterats till statliga verk, kommunala förvaltningar och bolag m.fl.

Yttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från fastighetskontoret 1992-10-28, kommunstyrelsens planeringsutskott 1992-11-18, miljökontoret 1992-11-13 och televerket 1992-10-30.

Brandförsvaret 1992-11-05 har ingen erinran mot detaljplanen, dock påpekas att projekteringen måste utvisa nödutgångar, brandcells begränsningar m.m.

Gatukontoret 1992-11-16 anger att kommunen saknar spillvattenledning i Västra Kyrkogatan. Avlopp från planerad byggnad förutsätts därför anslutas till in-terna vatten- och avloppsledningar inom fastigheten.

Umeå Energi AB 1992-11-13 anger att värmeförsörjning av planerad bebyggelse lämpligen kan ske från befintlig fjärvärmekulvert i Vasagatan.

SÖKANDENS FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR

Ägaren till fastigheten Vale 5 (Postfastigheter och Länsförsäkringar) har på egen begäran erhållit förlängd samrådstid. Under våren 1993 har sökanden överarbetat sitt förslag till nyexploatering vilket underhand diskuterats med stadsbyggnadskontoret. Förslaget innebär att befintliga arkader tas bort och butikerna byggs ut i gatulivet. Postgången kan byggas ut eller minskas inom givna planbestämmelser. Sökanden vill få räkna fastighetens tillkommande parkeringsbehov enligt det förslag till ny parkeringsnorm för Centrum som föreslås i kommunens pågående översyn av Översiktsplan för Centrala Stan; samt utnyttja planerad takparkering som besöksparke-ring.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Den minskade genomluftningen av kvarteret bedöms av miljökontoret och av stadsbyggnadskontorets byggin-spektion inte orsaka några problem. För att undvika

att avgaser eventuellt kan inblandas med uteluft till luftintag föreslås vissa åtgärder enligt genomförandebeskrivningen. Med hänsyn till de redan befintliga ljuden från fläktar och luftkondensorer bedöms ljudproblem från takparkeringen för närliggande lokaler inte ha någon praktisk betydelse. Möjligheten att ha takparkeringen stängd nattetid bör övervägas.

Exploateringsgraden för fastigheterna i kvarteret får prövas i varje särskilt fall vid ytterligare exploatering.

Planhandlingarna har efter byggnadsnämndens beslut ändrats så att bostäder alternativt kontor tillåts i de övre våningsplanen i tillkommande byggnad mot Vasagatan.

Erforderlig sikt ur trafiksäkerhetssynpunkt ska åstadkommas vid utfart mot Västra Kyrkogatan. Planhandlingarna har kompletterats på denna punkt. Önskemålet att bygga igen arkaden har avvisats av kommunstyrelsens planeringsutskott då denna fråga bedöms vara av övergripande karaktär och inte kan ses isolerad för denna fastighet. Fasadutformning av tillkommande och befintlig bebyggelse ska ägnas särskild omsorg med tanke på bebyggelsens känsliga läge invid äldre bevarandevärd miljö vid Kungsgatan och mot grönstråket mot kyrkan, Vänortsparken och Mimerskolan.


Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen enligt gällande parkeringsnorm är totalt 30-40 platser, beroende på hur fördelningen mellan kontor och bostäder görs, exklusive de 9 befintliga platserna som utgår. Frågan om hur parkeringshovet kan tillgodoses har utvecklats i genomförandebeskrivningen.

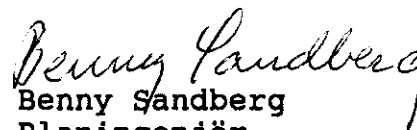
Kungsgatan planeras byggas om till gågata delen Vasagatan - Västra Kyrkogatan och Kungsgatans korsning med Vasagatan avses byggas om så att fotgängare på gågatan har företräde. Detta har berörts i genomförandebeskrivningen.

SAMMANFATTNING

Planförslaget har justerats och kompletterats i överensstämmelse med kommentarerna ovan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1993
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Benny Sandberg
Planingenjör

En befintlig lastgård har tillfart från Västra Kyrkogatan. Varutransporter med småbilar kan ske via garaget.

Parkering

Tillkommande bebyggelses parkeringsbehov, enligt gällande parkeringsnorm totalt 30-40 bilplatser exklusive de 9 befintliga bilplatser som utgår, kan inte helt tillgodoses på tomtmark. Friköp av parkering blir här aktuellt. Frågan har utvecklats i genomförandebeskrivningen.

Mycket god kollektivtrafikförsörjning finns. Kvarteret ligger vid Vasaplan, där alla lokalbussar och vissa regionalbussar passerar.

Störningar

Tillkommande byggnaders placering bedöms inte leda till problem med luftgenomströmning i kvarteret. Buller från takparkering bedöms inte heller, med hänsyn till befintliga fläktar och luftkondensorer, ha någon praktisk betydelse. För att minska risken för insug av avgaser bör ett närbeläget friskluftsintag förses med skyddsplåt enligt genomförandebeskrivningen.

Teknisk försörjning

Planerad bebyggelse avses anslutas till kommunens fjärrvärmenät och VA-nät. Sophantering löses med container eller hjulförsedda kärl.

Kommunen saknar spillvattenledning i Västra Kyrkogatan. Avlopp från planerad byggnad förutsätts därför anslutas till interna VA-ledningar inom fastigheten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET i maj 1993
Planavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

Ärende <i>Vale 5</i>		Ink datum <i>1993-11-23</i>	Dnr (FRM) <i>93/120</i>
		Tidigaste reg datum <i>1993-11-23</i>	Aktbeteckning (FRM) <i>2480K-P93/104</i>
Registerområde, kommun <i>Umeå</i>	Antal handl <i>1</i>	Antal kartor <i>1</i>	Reg datum/annat avsl datum <i>1993-11-26</i>
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	LSt dnr <i>2023-7251/93</i>	Beslutsdatum <i>1993-08-30</i>
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 <i>JP</i>	Status <i>B</i>	Plannamn/Text <i>VALE 5</i>
	Registerkarta <i>-466</i>		
	Gäller t o m	Arkivplats	
	Tilläggsinformation		
	Genomförandetid	Börjar <i>1993-09-30</i>	Börjar
		Utgår <i>1998-12-31</i>	Utgår
	Berör Till:	<i>VALE 5</i> <i>UMEÅ 2:1</i>	
	Bort:		
Berörda Fp/Dp	<i>2480K-P93/1986</i>		
Anmärkningar			

