

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns
	Kvartersgräns
	Fastighetsbeteckning
	Bostadshus resp uthus
	Stödmur
	Väg
	Höjdkurvor

### 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 MARKENS ANVÄNDNING

#### Kvartersmark

	Bostäder, hotell och restaurang
--	---------------------------------

### 2 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får byggas under med körbart bjälklag. På bjälklaget får mindre paviljong uppföras om dess utformning prövas lämplig
	Marken får endast bebyggas med veranda, förråd och ramp samt underbyggas med körbart bjälklag

### 3 MARKENS ANORDNANDE

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
n	Vegetation skall finnas

#### Utfart, stängsel

	Utfart får inte anordnas
--	--------------------------

### 4 UTFORMNING

IV	Högsta antal våningar
----	-----------------------

#### Värdefull miljö

q	Värdefull miljö. Byggnaden och granitmuren med räcke i tomtgränsen mot V. Strandgatan och V. Rådhusgatan får inte rivras. Ändring av byggnaden och muren får inte förvanska deras karaktär. Ny bebyggelse skall anpassas till den befintliga byggnaden
---	--

### 5 STÖRNINGSSKYDD

Byggnaden ska ges en fasadisolering som medför att nivån från trafikbuller inte överstiger 30 dBA inomhus

### 6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

#### UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta med illustration och bestämmelser  
- Planbeskrivning  
- Genomförandebeskrivning

### DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN

## HEIMDAL 5 INOM CENTRUM UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ DECEMBER 1992  
PLANAVDELNINGEN REV. JANUARI 1993

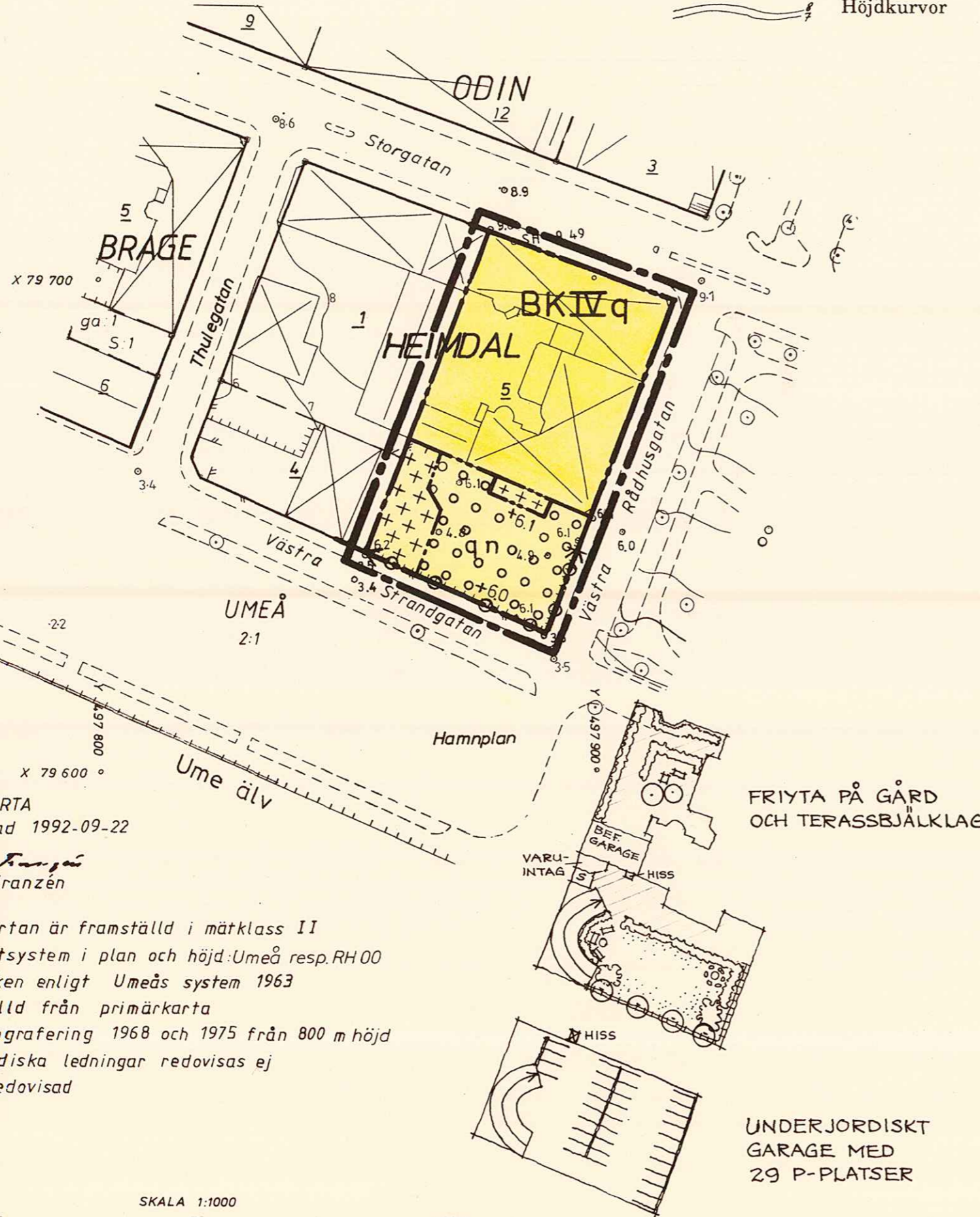
Anders Berg  
Planchef

Gerd Lantz  
Planingenjör

Ritad av EA

Antagen av BN 1993-01-18  
Laga kraft 1993-02-12  
Vidimeras J.L.

2480K-P93/20



GRUNDKARTA  
Upprättad 1992-09-22

*Bengt Franzen*  
Bengt Franzen

Grundkartan är framställd i mätklass II  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH00  
Karttecken enligt Umeås system 1963  
Framställd från primärkarta  
Flygfotografering 1968 och 1975 från 800 m höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej  
Ej planredovisad

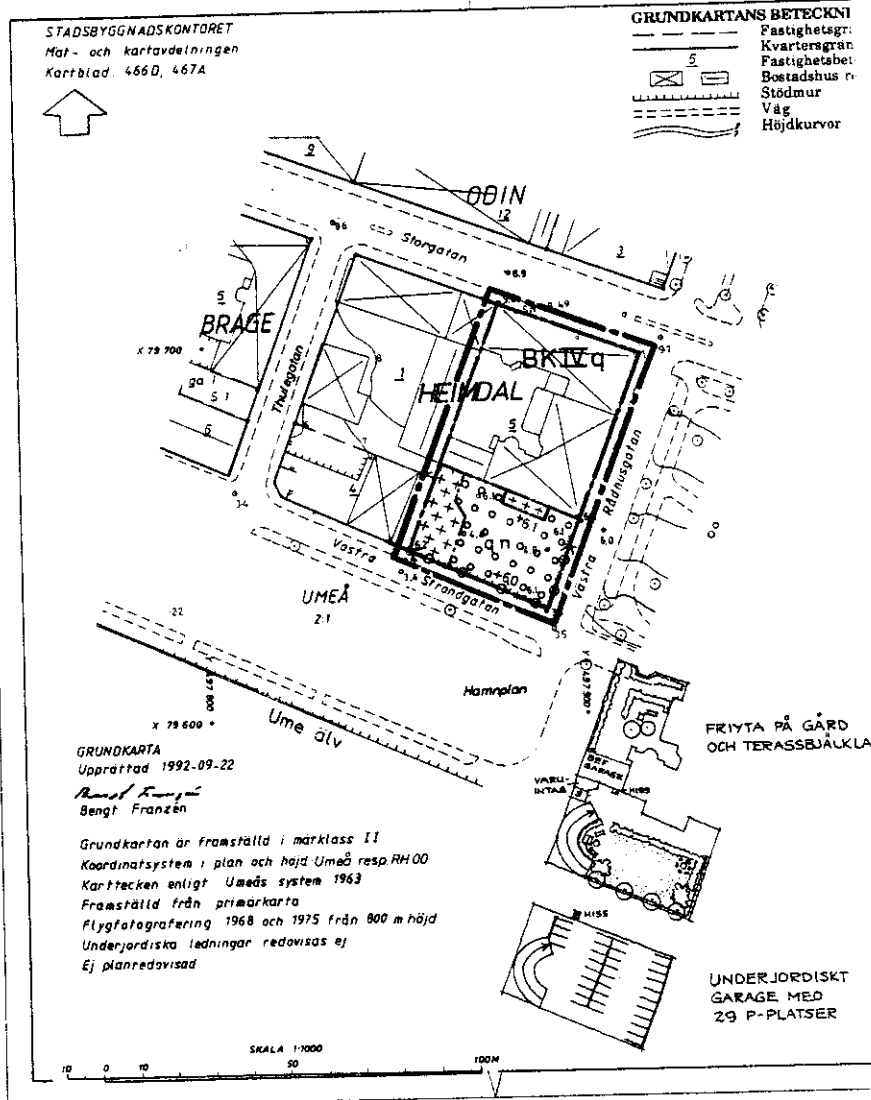
SKALA 1:1000

10 0 10 50 100M

STADSBYGGNADSKONTORET  
Mät- och kartavdelningen  
Kartblad 466D, 467A



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR  
 Fastighetsgrän: ————  
 Kvarteretsgrän: - - - - -  
 Fastighetsbeteckning: S  
 Bostadshuset: [Symbol]  
 Stödmur: [Symbol]  
 Väg: [Symbol]  
 Höjdkurvor: [Symbol]

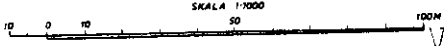


GRUNDKARTA  
Upprättad 1992-09-22  
*Bengt Franzen*  
Bengt Franzen

Grundkartan är framställd i märkeklass II  
Koordinatsystem i plan och höjd Umeå resp RH00  
Karttecken enligt Umeås system 1963  
Framställd från primärkartan  
Flygfotografering 1968 och 1975 från 800 m höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej  
Ej planredovisad

FRIYTA PÅ GÅRD  
OCH TERRASBJÄLKLA

UNDERJORDISKT  
GARAGE MED  
29 P-PLATSER



Ärende <i>Heimdals 5</i>		Ink datum <i>1993-04-06</i>	Dnr (FRM) <i>93/38</i>
		Tidigaste reg datum <i>1993-04-06</i>	Aktbeteckning (FRM) <i>2490K-993/20</i>
Registerområde, kommun <i>Umeå</i>	Antal handl <i>1</i>	Antal kartor <i>1</i>	Reg datum/annat avsl datum <i>1993-04-07</i>
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	LSt dnr <i>2023-649/92</i>	Beslutsdatum <i>1993-01-16</i>

HANDLÄGGNING	<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>Dp</i>	Status <i>B</i>	Plannamn/Text

Registerkarta <i>-466</i>	Arkivplats
Gäller t o m	

Tilläggsinformation

.....

.....

.....

Genomförandetid	Börjar <i>1993-02-13</i>	Börjar
	Utgår <i>1998-12-31</i>	Utgår

Berör  
Till: *Heimdals 5*

Bort:

Berörda Fp/Dp

Anmärkningar



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Planenheten

BESLUT  
LAGAKRAFTBEVIS

1993-02-16

2023-649/93

Byggnadsnämnden  
901 84 UMEA

93-02-18

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 18 januari 1993 antagit detaljplan för fastigheten Heimdals 5 inom centrum, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i december 1992 och reviderad i januari 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 12 februari 1993.

*Margareta Ivarsson*  
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort  
PE

2480K - P93/20

Plats och tid	Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset, kl 13.30-17.00	
Beslutande	Nils-Åke Sandström, ordförande Lennart Holmlund, vice ordförande, till kl 15.15 Inger Nilsson Hans Olof Grehn, till kl 15.15 Gösta Ludvigsson Jerker Marklund Rune Wästerby Ingemar Jangvad, justerare från § 7 Carin Conradsson Håkan Dahlgren Susanna Gideonsson	
Ersättare	Sture Tjernberg, till kl 16.15 Åke Burman, beslutande fr o m § 7 Bengt Östman Eric Bergner, beslutande fr o m § 7 Bert-Allan Persson Camilla Sandström	
Ovriga deltagande	Se särskild förteckning	
Utses att justera	Lennart Holmlund	Ingemar Jangvad
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1993-01-20	
Underskrifter	Sekreterare	Paragrafer
	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	1-19
	Ordförande	
	<i>Nils-Åke Sandström</i> Nils-Åke Sandström	
	Justerande	
	<i>Lennart Holmlund</i> Lennart Holmlund §§ 1-6	<i>Ingemar Jangvad</i> Ingemar Jangvad §§ 7-19

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag  
Byggnadsnämnden

Organ

1993-01-18

Sammanträdesdatum

1993-01-22

Datum för  
anslags uppsättande

Datum för  
anslags nedtagande

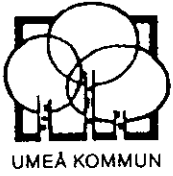
1993-02-12

Förvaringsplats  
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

*Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin Lundström



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens  
sammanträde 1993-01-18

-----  
Valter Eriksson, stadsbyggnadschef  
Lars-Göran Boström, lantmätare  
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt  
Anders Berg, arkitekt  
Lennart Boström  
Ulf Sondell

Konsulter

Sören Burman, VAB           \$ 1  
Eva Nygren, VAB           \$ 1  
Hans Olofsson, Stiftelsen Bostaden, \$ 1



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

DNR PLA 92-55

Beslutsdatum  
930118

§ 3

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]*

Fastighetsbeteckning: HEIMDAL 5

Sökandens namn: Näslund, Eivor  
Storgatan 46  
902 44 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande  
Omb av hotell till servicehus för äldre

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Gerd Lantz

Sign: *AB / GL*

Detaljplan för Heimdals 5 har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning i december 1992 och handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd/underrättelse har skett med Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, Miljökontoret, Umeå Brandförsvaret, Umeå Energi AB och Socialkontoret.

Berörda grannar har tagit del av detaljplanen och skriftligt godkänt den och angivna remissinstanser har inte haft några erinringar ur plansynpunkt.

Miljökontoret har påpekat att friskluftsintag till bostäderna ska förses med filter och placeras på den trafikfria sidan av byggnaden och Umeå Brandförsvaret förutsätter att terrassbjälklaget utformas så att det kan bära brandfordon. Dessa synpunkter får beaktas vid bygglovprövningen.

Umeå Energi AB har en matarledning för fjärrvärme till fastigheten Heimdals 5 som genom förlängning även ska kunna förse Heimdals 4 (Strand Hotell) med fjärrvärme vid en framtida anslutning. Hur detta ska lösas framgår av ett tillägg i genomförandebeskrivningen vars innehåll ägaren av Heimdals 5 fått ta del av. Detta tillägg bedöms inte föranleda ytterligare handläggning av planen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och

att anta den reviderade detaljplanen.

Upplýsingar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

Detaljplan för fastigheten HEIMDAL 5 inom centrum,  
Umeå kommun, Västerbottens län

**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Detaljplanens handlingar omfattar

- plankarta med tillhörande planbestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning.

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att helt eller delvis kunna bygga om nuvarande Stora Hotellet inom Heimdal 5 till bostäder (gruppbo- städer för äldre).

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Heimdal 5 omfattas av detaljplan fastställd av Kungl Maj:t den 9 mars 1956. Den medger att fastigheten får användas för hotell- och restaurangändamål.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

På begäran av ny ägare till Heimdal 5 har byggnadsnämnden den 9 september 1992 beslutat att genom planändring möjliggöra ett ändrat användningssätt av fastigheten. Ändringen ska medge att hotelldelen får byggas om till bostäder.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad och mur

Byggnaden (Stora Hotellet) och den höga granitmuren med smidesräcke mot Västra Strandgatan och Västra Rådhusgatan bedöms kulturhistoriskt värdefulla och har därför givits en skyddsbestämmelse i planen.

Friytor, parkering

Enligt gällande friytenorm krävs 180 m<sup>2</sup> friyta/ 1 000 m<sup>2</sup> våningsyta. För att tillgodose friytebehovet, om hotellet helt byggs om till bostäder, föreslås att parkeringsplatserna anordnas under jord och att överdäckningen av dessa utformas som terrass. Resterande behov av friyta kan tillgodoses på den inre gården. Förbindelse mellan friytorna kan lösas via befintlig garage- och förrådsbyggnad.

Parkeringsbehovet för bostäder är 7 platser/1000 m<sup>2</sup> våningsyta och måste anordnas på den egna fastigheten. En ombyggnad av hela hotellet till bostäder innebär ett behov av 29 parkeringsplatser, vilka kan iordningsställas på fastigheten. Övrig parkering har hittills kunnat lösas genom friköp i parkeringshus. Framtida förfarande behandlas i pågående översyn av översiktsplanen. Parkeringen måste dock lösas enligt bestämmelserna i Plan- och Bygglagen 3 kap, 15 §, vilket innebär att vid parkeringsköp ska parkeringsplatserna knytas till en bestämd anläggning nära den fastighet som ska bebyggas.

#### Ny bebyggelse

På den föreslagna friytan mot Västra Strandgatan och älven får förutom garageramp och veranda mindre paviljong uppföras om dess utformning prövas lämplig i den kulturhistoriska miljön.

#### Buller

Den dygnsekvivalenta trafikbullernivån utomhus längs Storgatan har av stadsbyggnadskontoret beräknats till ca 67 dBA vid bottenvåningen och 65 dBA i höjd med tredje våningen. Längs Västra Rådhusgatan bedöms trafikbullernivån ligga ett par dBA lägre. För bostäder ska en bullernivå inomhus på högst 30 dBA eftersträvas. Det innebär att fasaden mot Västra Rådhusgatan ska dämpa ca 35 dBA och fasaden mot Storgatan 37 dBA. Bullervärdena på uteplatsen mot Västra Strandgatan ligger mellan 60-67 dBA. Då bullergränsen för utomhusmiljön inte ska överskrida 55 dBA måste någon form av avskärmning ske, så att fredade sittgrupper kan anordnas.

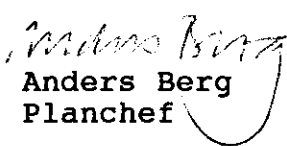
#### Teknisk försörjning

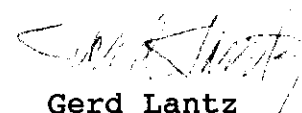
Fastigheten är fjärrvärmeförsörjd och ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som berör planens genomförande behandlas i särskild genomförandebeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET i december 1992  
Planavdelningen Rev januari 1993

  
Anders Berg  
Planchef

  
Gerd Lantz  
Planingenjör

Detaljplan för fastigheten **HEIMDAL 5** inom Centrum i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### Genomförandetid

Projektet är avsett att påbörjas omgående. Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Ansvaret för planens genomförande ligger på fastighetsägaren.

#### Eventuell etappindelning

Kostnaderna för att ordna underjordsparkeringen och därigenom kunna frigöra tillräckligt med friyta blir relativt höga. Ett genomförande i etapper kan därför eventuellt bli nödvändigt, av ekonomiska skäl.

Ombyggnaden till bostäder begränsas i så fall i en första etapp till drygt halva byggnaden. Friytebehovet blir då mindre och kan tillgodoses enbart med innergården som i sin helhet förändras till friyta. Parkeringsbehovet för bostäderna i denna etapp (ca 16 platser) kan då övergångsvis lösas med markparkering på området mot Strandgatan så länge detta inte behövs som friyta. Övrig parkering och varutransporter kommer också att ske på den delen av tomten. Eventuellt överskjutande parkeringsbehov som då inte ryms inom fastigheten, för den fortsatta hotellanvändningen och/eller för restaurangen, torde få regleras i ett friköpsförfarande.

Behovet att bygga källargaraget för att ordna friyta ovanpå detta kan på så sätt skjutas fram i tiden till dess ytterligare våningsyta ska byggas om till bostäder.

### **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Energiverket har en matarledning för fjärrvärme till fastigheten. Ledningen är dragen från Storgatan längs västra fastighetsgränsen in till en punkt i sydvästra hörnet av garaget, närmast Heimdal 4. Ledningen är säkerställd med servitutsavtal. En framtida fjärrvärmeanslutning även av Heimdal 4 (Strand Hotell) avses ske genom en förlängning av matarledningen från denna punkt. Servitutsavtalet får då kompletteras.

Några andra fastighetsrättsliga åtgärder behöver inte vidtas.

## TEKNISKA FRÅGOR

Nuvarande hotellbyggnad byggs om från hotell till bostäder, eventuellt i etapper (se ovan). Icke ombyggda delar torde tills vidare komma att behållas för hotellverksamhet.

På tomtytan mot Strandgatan byggs ett underjordiskt parkeringsgarage. Ovanpå detta iordningsställs en planteringsbar gårdsyta för att tillgodose de boendes behov av friyta (angående etappindelning se ovan). Nuvarande innergård iordningsställs också som uteplats.

Bullerdämpande åtgärder i fasader/fönster kan behöva vidtas mot omgivande gator. Friytan mot Strandgatan kan också behöva vissa avskärmningar mot trafikbuller för att klara godtagbara utomhusbullernivåer. Här måste dock avvägningar ske mot kraven på att inte förvanska murens karaktär, t ex med plank.

När underjordsgaraget byggs skall den kulturhistoriskt intressanta muren mot Strandgatan behållas. Förstärkningsåtgärder på muren bör, om de sker i den första etappen utan samband med ett garagebygge, projekteras och utföras så att byggande av garaget sedan kan ske mot muren utan svårigheter.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader betalas av fastighetsägaren.

Tillkommande anslutningsavgifter för VA erläggs enligt VA-taxan.

Den befintliga byggnaden ger så pass hög exploateringsgrad och är så pass användbar efter ombyggnad att planbestämmelser om rivningsförbud och skydd för byggnadens karaktär inte torde medföra rätt till ersättning enligt plan- och bygglagens regler. Vissa statliga bidrag till antikvariska överkostnader kan också påräknas.


När det gäller muren mot Strandgatan har Länsantikvarien uttalat att bidrag för antikvariska överkostnader vid ett bevarande kommer att beviljas.

Fastighetsägaren har mot denna bakgrund förklarat sig avstå från eventuella anspråk på ersättning enligt 14 kap 8 § PBL till följd av rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Förutom de ca 29 st parkeringsplatser som långsiktigt kan ordnas inom fastigheten för att tillgodose behovet för bostäder och hotellverksamhet kan ett mindre antal platser, motsvarande behovet för restaurangverksamheten, behöva ordnas utanför fastigheten genom friköp.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1992

Lantmäteriafdelningen rev januari 1993

  
Lars-Göran Boström  
Lantmätare