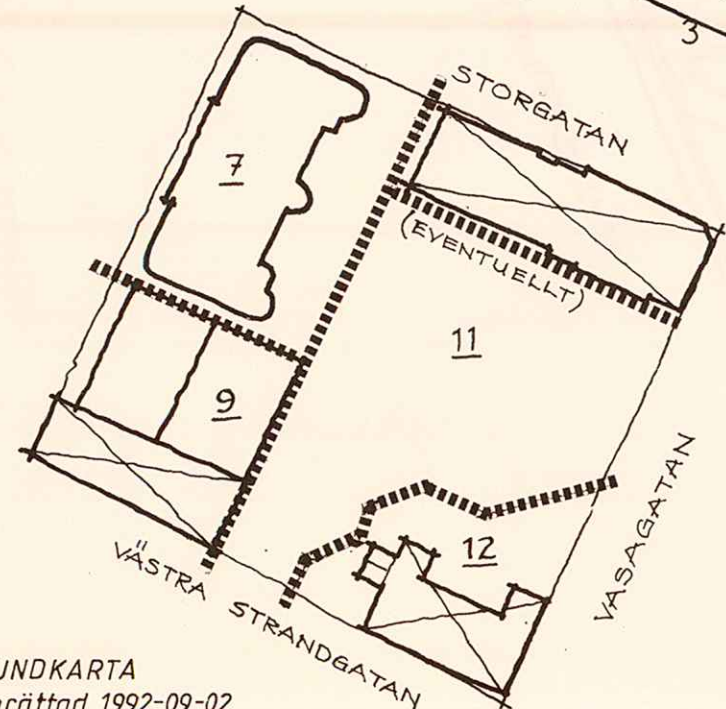


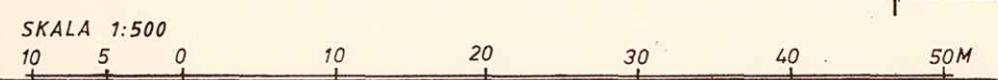
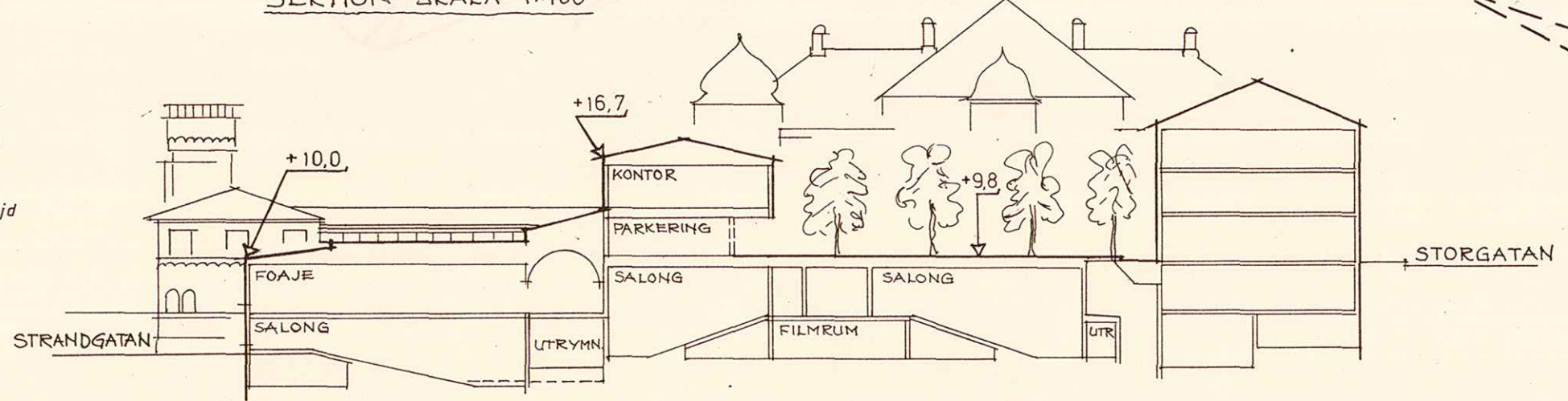
**FASTIGHETSBLINDNING**



**GRUNDKARTA**  
Upprättad 1992-09-02

Bengt Franzén  
Grundkarta är framställd i mätclass II  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH 00  
Karttecken enligt Umeå system 1963  
Förstorad från primärkarta i skala 1:1000  
Flygfotografering 1968 och 1975 från 800 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej  
Ej planredovisad

**SEKTION SKALA 1:400**



**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**

K(B)	Kontor, dessförinnan bostäder
C1	Biograf
H1	Restaurang
K	Kontor
K1	Kontor i en våning ovan körbart bjälklag
Q1	Byggnadsminne (Agir 7 = AC 25, 81-08-31, Agir 12= AC 14, 80-03-03)

**2 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

[Stippled pattern]	Marken får inte bebyggas
[+ + + +]	Marken får endast bebyggas med uthus
[o o o o o o]	Marken får bebyggas med carport och förråd. Marken får byggas under körbart bjälklag med lokaler för biografändamål
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
g1	Gemensamhetsanläggning i entreplanet

**3 MARKENS ANORDNANDE**  
**Mark och vegetation**

n	Befintliga träd skall sparas
parkering	Parkeringsplats skall finnas. Minsta frihöjd under byggnad skall vara 2,1 m
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas

**Utfart**

[Arrow with circle]	Utfart får inte anordnas
[Arrow with circle and line]	Staket skall finnas

**4 PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
**Utformning**

[Diamond with III]	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
III	Högsta antal våningar
ej vind	Vind får inte inredas

Byggnader skall till volym och höjd utformas enligt sektionen och uppvisa en ljus och lätt karaktär

**Värdefulla byggnader**

q1	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas (PBL 3§12) eller rivras.
q2	Värdefull miljö. Markytan skall hållas planterad som äldre stadsvillatomt

**5 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
**Genomförandetid**  
Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast efter fem år från laga kraft  
**Upphävd fastighetsplan**  
Tomtindelningar för kv Agir, fastställda 1942-11-10 och 1968-02-14, upphör att gälla för tomterna 9, 11, och 12.  
**Principer för fastighetsindelning**  
Om fastighetsplan inte upprättas skall fastighetsindelningen i princip utformas i enlighet med illustrationsplanen.

**UPPLYSNINGAR**  
Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser  
- Planbeskrivning  
- Genomförandebeskrivning

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

[Dashed line]	Fastighetsgräns
[Numbered box]	Fastighetsbeteckning
[Rectangle]	Bostadshus resp uthus
[Line]	Staket
[Line]	Stödmur
[Line]	Väg
[Circle]	Punkt i rutnät

**DETALJPLAN FÖR KVARTERET**  
**AGIR INOM CENTRUM**  
**UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN**

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ DECEMBER 1992  
Planavdelningen  
REV. JANUARI 1993

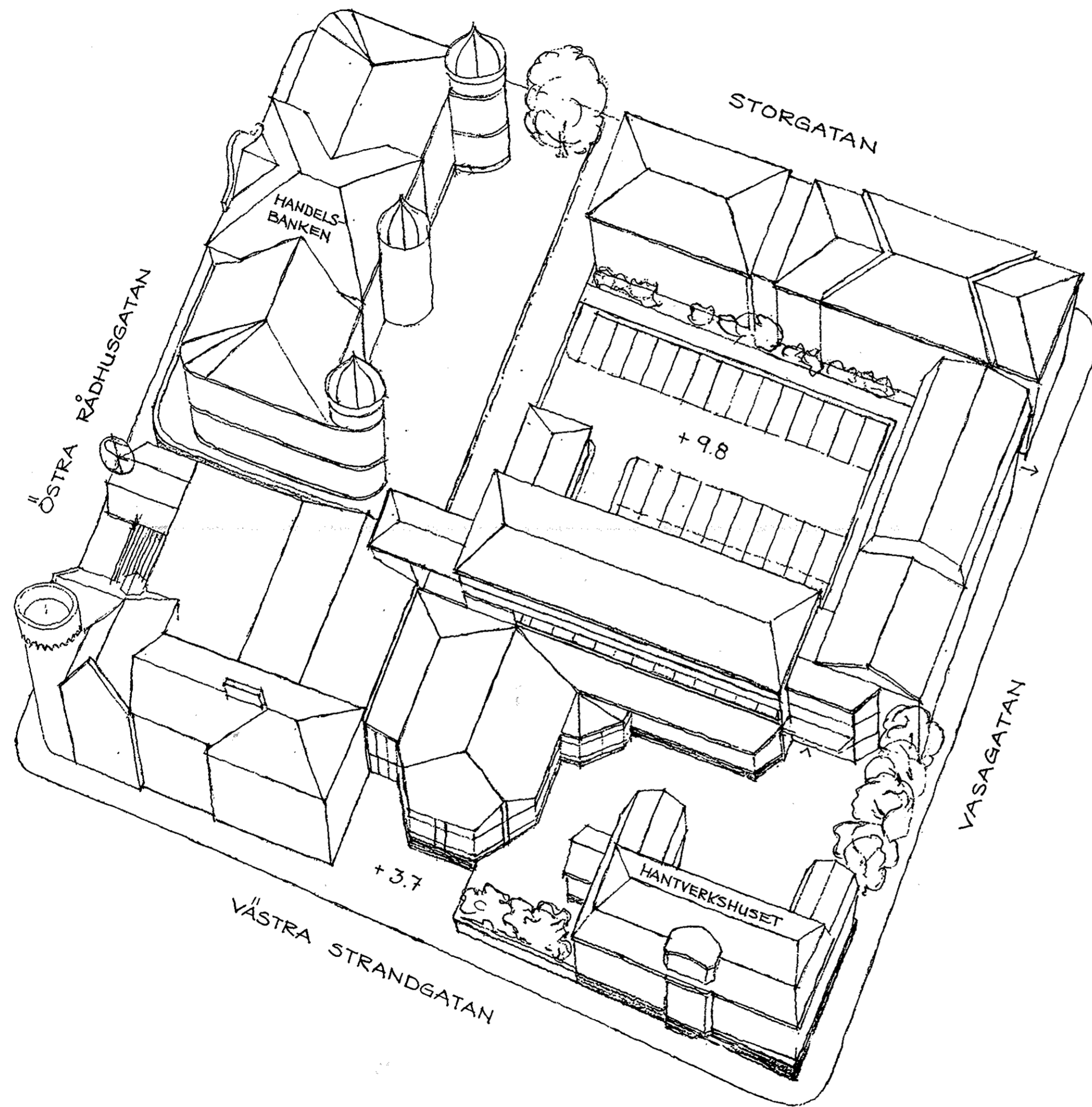
Anders Berg  
Planchef  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

Ritad av EA

Antagen av BN 1993-01-29  
Laga kraft 1993-02-24  
Vidimeras

2480K - P93/21

se även, akt 2480K-P93/112



## ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR KVARTERET  
**ÅGIR** INOM CENTRUM  
 UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ DECEMBER 1992  
 Planavdelningen

REV. JANUARI 1993

Anders Berg  
 Planchef

Peder Seidegård  
 Planarkitekt

SKALA 1:400

0 5 10 20 30 40 50 M.

Detaljplan för kvarteret **ÄGIR** inom Centrum i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### Genomförandetid

Projektet är avsett att genomföras inom kort. Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### Huvudmannskap/Ansvarsfördelning

Ansvaret för planens genomförande ligger på fastighetsägarna.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Ägir 7 ägs av Handelsbanken, Ägir 9 av AB RIAB, Ägir 11 av Konsum Västerbotten samt Ägir 12 av Förvaltnings AB Körsvennen. Projektet med filmstaden drivs gemensamt av ägarna till Ägir 9 och 12 i ett nybildat särskilt bolag.

Fastighetsindelningen förändras enligt illustrationen på plankartan genom att Ägir 11 förvärfvas av det nya bolaget och utökas med den tomtyta som behövs för filmstaden. Ägir 9 och Ägir 12 minskas i motsvarande grad.

Detaljplanens genomförande förutsätter en hög grad av långsiktigt bestående samverkan mellan de ombildade fastigheterna. Bland annat följande funktioner behöver inrättas som gemensamhetsanläggningar och/eller servitut:

- \* Entrén till biografssalongerna och restaurangen, som ska ske från Östra Rådhusgatan, gemensamt för Ägir 9 och 11.
- \* Parkeringsdäcket, med infart från Storgatan, som skall vara gemensamt för Ägir 9, 11 och 12. Infarten från Storgatan kan eventuellt också komma att betjäna den befintliga parkeringen på Ägir 7.
- \* Utrymmen för varutransport och sophantering med lastentré och hissförbindelse från parkeringsdäcket, gemensamt för Ägir 9 och 11.
- \* Tekniska försörjningssystem för VA, värme, el mm om de utformas gemensamma för fastigheterna.

Diskussioner om de fastighetsförvärv och övriga fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande har påbörjats mellan berörda fastighetsägare.

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) kommer att strida mot den nya detaljplanen och upphör därför att gälla för Ägir 9, 11 och 12. Ny fastighetsplan bedöms för närvarande inte nödvändig att upprätta eftersom avtal om de fastighetsrättsliga förändringarna förutsätts kunna träffas mellan fastighetsägarna.

Om man tillämnar den nya lägre parkeringsnorm som föreslås i översiktsplanarbetet för Centrala Stan kommer de 42 st parkeringsplatserna på p-däcket att täcka behovet för Ägir 9, 11 och 12. Den föreslagna nya normen reglerar enbart kund- och besöksparkering varför platserna ska vara allmänt tillgängliga, med undantag för de boendes parkering så länge bostadsanvändningen finns kvar. Innan bygglov kan lämnas kommer därför ett avtal mellan fastighetsägarna och kommunen/UPAB att krävas som reglerar den allmänna tillgängligheten till parkeringen. Några platser, utöver normbehovet, kommer att kunna disponeras för arbetsplatsparkering. Eventuell ytterligare arbetsplatsparkering får fastighetsägaren därutöver ordna på eget ansvar. Om istället gällande p-norm tillämpas avgör fastighetsägarna själva hur platserna skall disponeras, men då är kravet på antalet platser högre för att kunna tillgodose både kundparkering och arbetsplatsparkering. Platserna på p-däcket kommer i så fall då inte att räcka till utan ett antal platser måste friköpas.

#### TEKNISKA FRÅGOR

Befintlig biografsalong rivs och en helt ny byggnadskropp uppförs omedelbart söder om byggnaden mot Storgatan på det sätt som plankarta och illustration visar.

Grundläggning skall ske med utgångspunkt i utförd grundundersökning. Under byggnadsarbetet bör särskilt uppmärksammas att grundvattensänkning inte får ske och att skador och störningar på angränsande bebyggelse genom vibrationer och buller förebyggs.

Beroende på hur värmeförsörjningen av den nya bebyggelsen ordnas kan eventuellt en flyttning eller uppdimensionering av fjärrvärmelledningarna inom Ägir 7 erfordras. Befintligt servitut för ledningarna kan i så fall behöva kompletteras.

#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader betalas av intressenterna i filmstadsprojektet.

Tillkommande anslutningsavgifter för VA erläggs enligt VA-taxan.

Ekonomiska regleringar mellan fastighetsägarna till följd av fastighetsförvärv, ändringar i fastighetsindelningen samt inrättande av gemensamhetsanläggningar förutsätts i första hand kunna lösas i avtal.

Byggnaderna på Ägir 7 och 12 är redan byggnadsminnesförklarade varför Q-bestämmelsen inte medför några ersättningsrättsliga konsekvenser.

För Ägir 9 och 11 bedöms inte heller att någon ersättningsrätt uppkommer när bevarandebestämmelser införs för de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, särskilt med hänsyn till den samtidigt utökade byggnadsrätten.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1992  
Lantmäteriafdelningen



Lars G Boström  
Lantmätare

Detaljplan för kvarteret **ÄGIR** inom centrum, Umeå kommun, Västerbottens län

---

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Samråd har hållits under tiden 1992-11-17--1992-12-01 med Länsstyrelsen, Brandförsvaret, Energiverket, Fastighetskontoret, Gatukontoret, Handikapporganisationernas Centralkommitté, Kulturnämnden, Miljökontoret, Televerket, Västerbottens läns Museum samt Hyresgästföreningen.

Berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna vilka innehöll plankarta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration. Berörda hyresgäster har fått handlingarna genom utdelning i trapphuset.

**Länsstyrelsen** anför i sitt yttrande att parkeringsytan ovanför filmstaden bör få någon form av vegetation för att ge ett miljömässigt mjukare intryck. Vidare nämner de att förändringar i Handelsbankens stenmur i samband med stora entrén till filmstaden kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt kulturminneslagen. Enligt länsstyrelsen bör den tillkommande bebyggelsen få en gestaltungs- och sammanhållande verkan för att göra mångfalden i den bevarandevärda bebyggelsen rättvisa. Detta ställer mycket höga anspråk på gestaltning av tillkommande byggnader med avseende på volymer, takutformning, material- och färgval. Detta anser länsstyrelsen bör markeras tydligare i planförslaget. Modell eller fasadstudier efterlyses. Länsstyrelsen har bifogat en egen skiss där ett kommunikationsutrymme i filmstaden förskjuts inåt (norrut) för att ge hantverkshuset en större gård och filmstadens fasad på aktuella avsnitt en bättre anpassning.

Kommentar: Så mycket vegetation som möjligt av främst buskar eftersträvas på parkeringsplatsen. Det som omöjliggör större sammanhängande "gröna fält" är att hela ytan behövs för att tillgodose parkeringsbehovet.

Både planbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras med vikten av det mycket höga anspråk på gestaltning som ställs på den tillkommande bebyggelsen. Under arbetets gång kommer en modell att tas fram för fasadstudier o.dyl.

Stadsbyggnadskontoret delar inte länsstyrelsens idéer om den nya skissen. Det ursprungliga förslaget har stora kvaliteter i och med att fasaden, i stället för att som i länsstyrelsens förslag uppvisa en horisontell fasadyta, trappas ned genom att kommunikationskorridoren har en egen byggnadskropp. Denna byggnadskropp i en våning, som kommer

att uppglasas likt ett orangeri, kan även ses som ett gårdshus till hantverkshuset.

**Umeå Energi** påpekar att beroende på hur värmeförsörjningen av ny bebyggelse anordnas kan eventuellt en flyttning eller uppdimensionering av ledningarna inom kvarteret Ägir nr 7 erfordras.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

**Gatukontoret** anför endast redaktionella synpunkter som inte berör planens innehåll.

**Handikapporganisationernas Centralkommitté** har synpunkter som är att hänföra till bygglovsskedet.

**Handelsbanken**, ägare till Ägir 7, anför som huvudsak att om de inte kan få ytterligare 8-9 platser på parkeringsdäcket är de inte intresserade av att delta i en utfartssamordning, eftersom den inte medför någon bättre utnyttjandegrad på deras parkering. Handelsbanken påtalar också att deras befintliga byggnader för sophantering mm inte omfattas av redovisad byggrätt.

Kommentar: Parkeringsdäcket rymmer 42 bilplatser. Om gällande p-norm tillämpas behövs alla dessa platser för att täcka behovet från Ägir 9, 11 och 12 och dessutom måste ett antal platser friköpas. Om förslaget till ny p-norm tillämpas kommer huvuddelen av platserna att upplåtas till allmän parkering och, så länge bostäder finns i Ägir 11, till bostadsparkering. Endast ett fåtal platser kan därutöver disponeras av fastighetsägarna för arbetsplatsparkering. Handelsbankens önskemål om ytterligare platser torde därför knappast kunna tillgodoses på parkeringsdäcket. Något krav på en utfartssamordning bör därför inte ställas om det innebär försämrade parkeringsutrymmen inom Ägir 7. Planen hindrar dock inte sådan samordning. Plankartan justeras så att befintliga gårdsbyggnader inordnas i byggrätten.

**Konsumentföreningen Västerbotten**, ägare till Ägir 11, har inga synpunkter på förslaget till filmstad men anser att bostäder även i framtiden bör finnas kvar på Ägir 11 samt att inte hela parkeringen upplåtes som allmän.

Kommentar: Eftersom avsedd exploatering inte ger utrymme för godtagbar friyta inom fastigheten är det inte lämpligt att redovisa bostäder som långsiktigt ändamål i detaljplanen. Detta innebär dock inte att befintliga bostadslägenheter omedelbart behöver omvandlas till kontor. Som planbestäm-

melserna utformats kan de mycket väl kvarstå som bostäder så länge fastighetsägaren och hyresgästerna är överens om detta, utan att det strider mot detaljplanen. Hyresgästernas besittningsskydd skulle inte bli bättre om planen redovisade alternativa ändamål kontor/bostäder. Att reservera fastighetsdelen enbart för bostadsändamål är inte lämpligt med tanke på den bristfälliga utemiljö som kan erbjudas. I så fall måste projektet omarbetas så att en godtagbar utemiljö kan ordnas. Så länge bostadsanvändningen finns kvar kan erforderligt antal parkeringsplatser reserveras för de boende inom fastigheten, även om förslaget till ny p-norm tillämpas. Undantag från kravet på allmän tillgänglighet för dessa platser kan göras så länge fastigheten används för bostäder. I övrigt förutsätter dock en tillämpning av den föreslagna nya lägre p-normen att parkeringsplatserna skall vara allmänt tillgängliga. Om i stället gällande p-norm tillämpas avgör fastighetsägaren själv hur platserna skall disponeras, men då är kravet på antalet platser högre för att kunna tillgodose både kundparkering och arbetsplatsparkering. Ett antal platser måste då friköpas.

**Hyresgästerna i Ägir 11** anser att bostäderna skall säkras i planen.

Kommentar: Se kommentar ovan.

**Hyresgästföreningen** har inga synpunkter på förslaget.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

#### SAMMANFATTNING

Planhandlingarna revideras i fråga om Handelsbankens infart och gårdsbyggnader. Bestämmelserna och beskrivningen kompletteras med krav på särskild anpassning till den äldre bebyggelsen. Beskrivningen förtydligas angående bostadsändamålet. Genomförandebeskrivningen kompletteras angående fjärrvärmeledningen och genomförande av parkeringslösningarna.

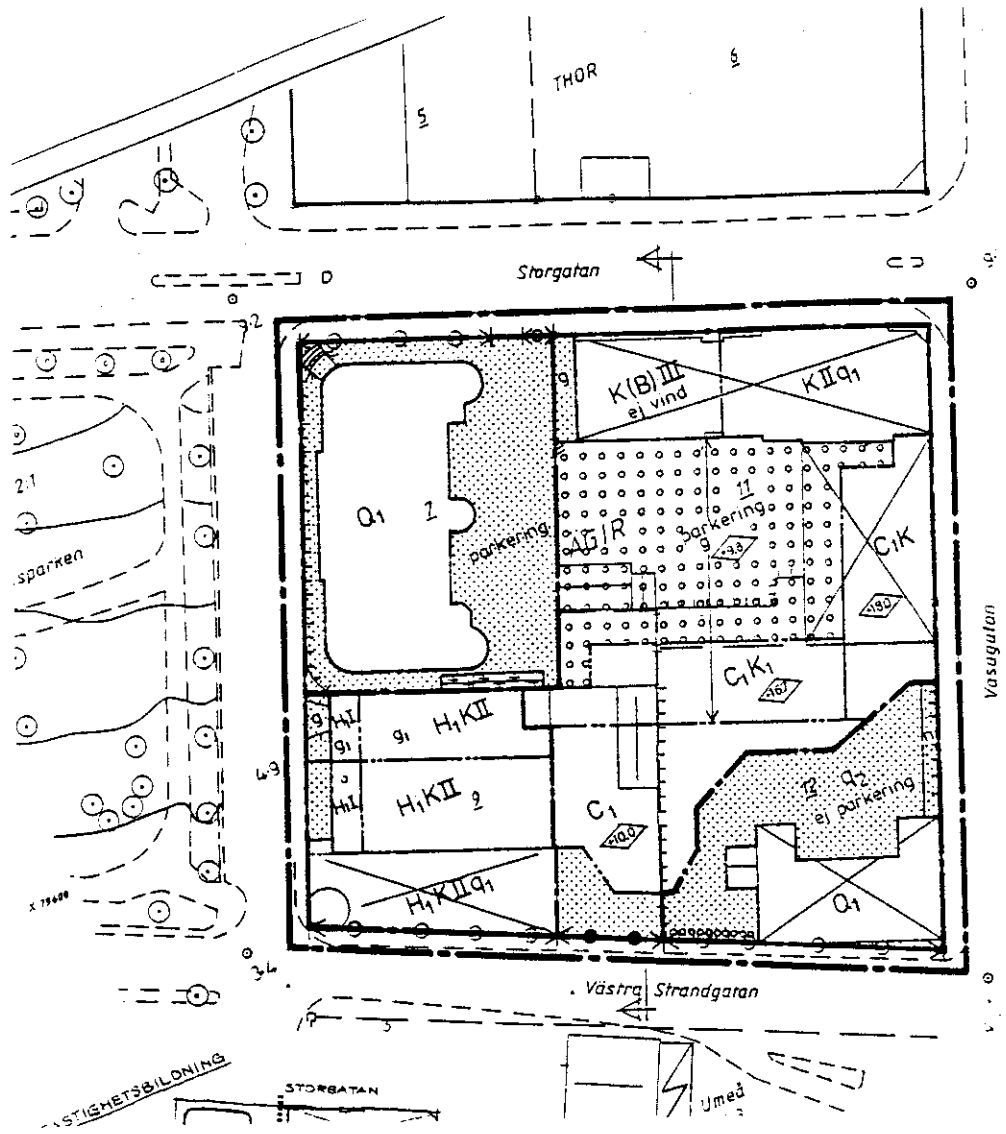
Dessutom görs några redaktionella ändringar som inte berör planens innehåll.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1992  
Planavdelningen

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt





Ärende <i>Ägär</i>		Ink datum <i>1993-04-06</i>	Dnr (FRM) <i>93/39</i>
		Tidigaste reg datum <i>1993-04-06</i>	Aktbeteckning (FRM) <i>2400X-993/21</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>2073-1016/93</i>	Beslutsdatum <i>1993-01-29</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

Nyregistrering       Ändring       Avregistrering

Planförkortning <i>Dp</i>	Status <i>B</i>	Plannamn/Text
------------------------------	--------------------	---------------

Registerkarta  
*-466, -467*

Gäller t o m	Arkivplats
--------------	------------

Tilläggsinformation

.....

.....

.....

Genomförandetid	Börjar <i>1993-02-25</i>	Börjar
	Utgår <i>1998-12-31</i>	Utgår

Berör  
Till: *Ägär 7, 9, 11, 12*

.....

.....

.....

Bort:

.....

.....

Berörda Fp/Dp

.....

.....

Anmärkningar

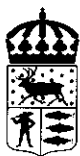
.....

.....

.....

.....

	<p>Forts anmärkningar</p> <p>Ändrar akt:</p> <p>Avregistrerar akt: 2480K-32/1942, 2480K-2/1968</p>
Akt som ändras:	Berör
Akt som ändras:	Berör
Akt som ändras:	Berör
Akt som ändras:	Berör
	Övrigt



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Planenheten

BESLUT  
LAGAKRAFTBEVIS

1993-02-26

2023-1016/93

Byggnadsnämnden  
901 84 UMEA

STADSBYGGNAD KONTORET UMEA Planavdelningen	
93 -03- 0 1	
Dnr	

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 29 januari 1993 antagit detaljplan för kvarteret Ägir 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 24 februari 1993.

*Margareta Ivarsson*  
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort  
PE

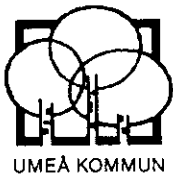
2480 K - P93/21

Plats och tid	Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset, kl 13.15-15.30		
Beslutande	Nils-Åke Sandström, ordförande Lennart Holmlund, vice ordförande Inger Nilsson Hans Olof Grehn Mia Lindohf-Forsgren Jerker Marklund Rune Wästerby Ingemar Jangvad Carin Conradsson Håkan Dahlgren Kurt Bergström		
Ersättare	Åke Burman Bengt Östman Eric Bergner		
Övriga deltagande	Se särskild förteckning		
Utses att justera	Lennart Holmlund		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1993-02-01		
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 19-23
	Ordförande	<i>Nils-Åke Sandström</i> Nils-Åke Sandström	
	Justerande	<i>Lennart Holmlund</i> Lennart Holmlund	

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1993-01-29		
Datum för anslags uppsättande	1993-02-03	Datum för anslags nedtagande	1993-02-24
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens  
sammanträde 1993-01-29

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



BYGGNADSNÄMNDENS  
PROTOKOLL

DNR PLA 92-47

Beslutsdatum  
930129

§ 23

Justerarnas sign:

-----

Fastighetsbeteckning: ÄGIR

Sökandens namn: Förvaltning AB Campo  
Bengt Jäderberg  
Box 5047  
900 05 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande  
Filmstad

-----

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: AB/RS

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret i december 1992. Samråd har ägt rum under tiden 17 november - 1 december 1992. Utställning har ägt rum under tiden 10 december 1992 - 7 januari 1993.

Länsstyrelsen påpekar i sitt yttrande att underhandsuppgifter har framkommit som antyder att den nya centralt belägna byggnaden inom kvarteret kan komma att nyttjas enbart som fläktrum. Då byggnadens läge ur gestaltningsmässig synpunkt är utomordentligt känslig kan det inte uteslutas att en sådan lösning påtagligt kan skada riksintresset. Särskild omsorg måste därför läggas vid utformning av anläggningen. Länsstyrelsen förutsätter fortsatt samråd i anslutning till fasad- och modellstudier.

En annan känslig del i planförslaget är den nya byggnadens anslutning till "bastionen" som ingår i byggnadsminnet Handelsbanken. Förändringar i denna del kräver särskilt tillstånd från länsstyrelsen enligt kulturminneslagen. Länsstyrelsen förutsätter fortsatt samråd även i denna fråga.

Länsstyrelsen anser vidare att utfarterna från fastigheterna Ägir 7 och 11 ur trafiksäkerhetssynpunkt bör samordnas till en.

Kommentar: Gestaltningsfrågan berördes i samrådsredogörelsen. Både planbestämmelser och planbeskrivning kompletterades vad gäller de mycket höga anspråk på gestaltning som ställs på den tillkommande bebyggelsen. Under det fortsatta arbetet kommer modell- och fasadstudier att utföras för vidare samråd. Ägaren till Ägir 7, Handelsbanken, har i samrådsskedet anfört att man inte är intresserad att delta i en



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDENS  
PROTOKOLL

DNR PLA 92-47

Beslutsdatum  
930129

§ 23

Justerarnas sign:

-----  
utfartssamordning med Ägir 11, då den inte medför en bättre nyttjandegrad av det egna parkeringsutrymmet. Planen hindrar dock inte en framtida samordning av utfarterna.

Umeå Energi AB meddelar att en eventuell flyttning eller uppdimensionering av fjärrvärmeledningarna inom Ägir 7 kan komma att erfordras.

Konsumentföreningen Västerbotten och hyresgästerna i Ägir 11 anförde under samrådstiden att bostäder även i framtiden bör finnas kvar på Ägir 11 samt att inte hela parkeringen upplåtes som allmän (Konsum Västerbotten).

Kommentar: Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen där de bl.a. omtalades att avsedd exploatering inte ger utrymme för godtagbar friyta inom fastigheten. Detta bidrar till att det är olämpligt att redovisa bostäder som långsiktigt ändamål i detaljplanen. Angående synpunkter på allmän parkering förklarades det i samrådsredogörelsen att det beror på om fastighetsägaren vill tillämpa den nuvarande parkeringsnormen eller den föreslagna nya lägre parkeringsnormen.

De inkomna synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.

-----  
Skrivelse daterad 1993-01-14 har inkommit från Konsum Västerbotten om anhållan att byggnadsnämnden avvaktar med antagande av detaljplanen tills dess att överenskommelse har träffats mellan fastighetsägarna.

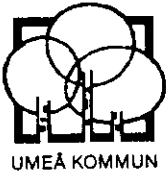
930118 Byggnadsnämnden beslutar  
§ 5

att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret i avvaktan på att avtal träffas mellan fastighetsägarna.

930129 Ärendet återupptas.

Efter utställningstidens slut har Västerbottens museum inkommit med ett yttrande över planförslaget. Muséet påpekar att kvarteret Ägir är av mycket stort intresse ur kulturminnesvårdssynpunkt men att planförslaget i vissa stycken





BYGGNADSNÄMNDENS  
PROTOKOLL

DNR PLA 92-47

Beslutsdatum  
930129

§ 23

Justerarnas sign:

-----  
inte tar tillräcklig hänsyn till detta. Inför det fortsatta arbetet vill muséet betona följande:

"- Nyttillkommande bebyggelse mellan Handelsbanken och gamla elverket samt den bebyggelse som vetter mot gamla apoteket och Hantverkshuset kräver, när det gäller huskropparnas volym och takutformning samt fasadernas färgsättning och gestaltning, en mycket hög grad av anpassning till de äldre byggnaderna. Det är väsentligt att de nya fasaderna renodlas och ges en prägel av klassisk återhållsamhet. Denna ambition bör markeras i den kommande planen.

- Det bifogade fågelperspektivet och sektionen antyder en alltför mångfacetterad och trendbunden ny bebyggelse med bl.a. avfasade hörn och alltför flacka takvinklar. Kontorsbyggnaden ovan parkeringen i kvarterets centrum tenderar att bli för dominerande."

Muséet ser fram emot ett fortsatt nära samråd i ärendet.

Kommentar: Se kommentar under länsstyrelsens yttrande. Som framgår av denna kommer under det fortsatta arbetet modell- och fasadstudier att utföras för vidare samråd.

Filmstadsintressenterna har träffat principöverenskommelse om förvärv av hela fastigheten Ägir 11. Förvärvaren har framfört önskemål att planen ska medge en fastighetsindelning där filmstaden kan utgöra en separat fastighet, skild från byggnaderna mot Storgatan. Detaljplanen bör därför revideras vad det gäller illustrerad fastighetsbildning.

Därutöver har beskrivningen kompletterats med uppgift om att markarbeten inom kvarteret kräver länsstyrelsens tillstånd enligt fornminneslagen.

-----  
BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och

att anta den reviderade detaljplanen.

-----  
Upplýsingar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.



BYGGNADSNÄMNDENS  
PROTOKOLL

DNR PLA 92-47

Beslutsdatum  
930118

§ 5

Justerarnas sign:

-----

Fastighetsbeteckning: ÄGIR

Sökandens namn: Förvaltning AB Campo  
Bengt Jäderberg  
Box 5047  
900 05 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande  
Filmstad

-----

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: AB/PC

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret i december 1992. Samråd har ägt rum under tiden 17 november - 1 december 1992. Utställning har ägt rum under tiden 10 december 1992 - 7 januari 1993.

Länsstyrelsen påpekar i sitt yttrande att underhandsuppgifter har framkommit som antyder att den nya centralt belägna byggnaden inom kvarteret kan komma att nyttjas enbart som fläktrum. Då byggnadens läge ur gestaltningsmässig synpunkt är utomordentligt känslig kan det inte uteslutas att en sådan lösning påtagligt kan skada riksintresset. Särskild omsorg måste därför läggas vid utformning av anläggningen. Länsstyrelsen förutsätter fortsatt samråd i anslutning till fasad- och modellstudier.

En annan känslig del i planförslaget är den nya byggnadens anslutning till "bastionen" som ingår i byggnadsminnet Handelsbanken. Förändringar i denna del kräver särskilt tillstånd från länsstyrelsen enligt kulturminneslagen. Länsstyrelsen förutsätter fortsatt samråd även i denna fråga.

Länsstyrelsen anser vidare att utfarterna från fastigheterna Ägir 7 och 11 ur trafiksäkerhetssynpunkt bör samordnas till en.

Kommentar: Gestaltningsfrågan berördes i samrådsredogörelsen. Både planbestämmelser och planbeskrivning kompletterades vad gäller de mycket höga anspråk på gestaltning som ställs på den tillkommande bebyggelsen. Under det fortsatta arbetet kommer modell- och fasadstudier att utföras för vidare samråd. Ägaren till Ägir 7, Handelsbanken, har i samrådsskedet anfört att man inte är intresserad att delta i en



BYGGNADSNÄMNDENS  
PROTOKOLL

DNR PLA 92-47

Beslutsdatum  
930118

§ 5

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]* ahl

utfartssamordning med Ägir 11, då den inte medför en bättre nyttjandegrad av det egna parkeringsutrymmet. Planen hindrar dock inte en framtida samordning av utfarterna.

Umeå Energi AB meddelar att en eventuell flyttning eller uppdimensionering av fjärrvärmeledningarna inom Ägir 7 kan komma att erfordras.

Konsumentföreningen Västerbotten och hyresgästerna i Ägir 11 anförde under samrådstiden att bostäder även i framtiden bör finnas kvar på Ägir 11 samt att inte hela parkeringen upplåtes som allmän (Konsum Västerbotten).

Kommentar: Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen där de bl.a. omtalades att avsedd exploatering inte ger utrymme för godtagbar friyta inom fastigheten. Detta bidrar till att det är olämpligt att redovisa bostäder som långsiktigt ändamål i detaljplanen. Angående synpunkter på allmän parkering förklarades det i samrådsredogörelsen att det beror på om fastighetsägaren vill tillämpa den nuvarande parkeringsnormen eller den föreslagna nya lägre parkeringsnormen.

De inkomna synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.

Skrivelse daterad 930114 har inkommit från Konsum Västerbotten om anhållan att byggnadsnämnden avvaktar med antagande av detaljplanen tills dess att överenskommelse har träffats mellan fastighetsägarna.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret i avvaktan på att avtal träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplan för kvarteret ÄGIR inom centrum, Umeå kommun, Västerbottens län

### PLANBESKRIVNING

Handlingar till ärendet är förutom denna beskrivning, plankarta och bestämmelser samt genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att kunna bygga en biograf om 10 salonger, s k filmstad, i kvarterets mitt, samt kontor ovanpå delar av filmstaden. Ett annat syfte är att skydda Ägir 9 "gamla elverket" och Ägir 11 "gamla apoteket" mot förvanskning och rivning eftersom de betraktas som kulturhistorisk värdefulla byggnader.

### PLANDATA

Planområdet omfattas av kvarteret Ägir. Kvarteret är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, Umeå kommun antagen 1984-09-17. För planområdet gäller även detaljplan fastställd 1956-06-29.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Geotekniska förhållanden

Grundundersökning är utförd under september 1992.

#### Fornminnen

Inom kvarteret krävs länsstyrelsens tillstånd för markarbeten. Med markarbeten avses inte bara schakt i samband med byggande utan också schakt för ledningar, kulvert o.s.v. Det åligger exploitören att ta kontakt med länsstyrelsen.

#### Bostäder

Västra delen av Ägir 11 innehåller fyra bostadslägenheter. Eftersom avsedd exploatering inte ger utrymme för godtagbar friyta inom fastigheten är det inte lämpligt att redovisa bostäder som långsiktigt ändamål i detaljplanen. Planbestämmelserna utformas dock så att befintliga bostäder kan kvarstå tills dess annan användning aktualiseras.

### Kontor

Kvarteret innehåller idag kontorslokaler. Verksamheten är främst inriktad på bank- och konsultverksamhet. Nya kontorslokaler planeras dels mot Vasagatan, dels ovanpå det tillkommande parkeringsdäckets södra del. Denna kontorsvåning står på stolpar för att möjliggöra parkering under huset. Fastigheten Ägir 9 "gamla elverket" innehåller idag lokaler för konsultverksamhet. Dessa lokaler planeras att användas för restaurangändamål, varvid kontorsverksamheten kommer att inrymmas i de tillkommande kontorslokalerna ovanpå filmstaden. Entrén till kontorslokalerna mot Vasagatan sker i byggnadens södra ände från gatan. Entrén till den uppstolpade kontorslängan ovanför parkeringsdäcket sker vid byggnadens västra del från parkeringen.

### Biograf och restaurang

Befintlig biografsalong mot Vasagatan rivs. Befintlig entré och den mindre biografsalongen i "gamla apoteket" byggs om till kontorslokaler och fasaden återställs till ursprungligt utseende. De nya biografsalongerna, sammanlagt 10 st, byggs i kvarterets mitt. Ovanpå den sydligaste och lägst liggande biografsalongen anordnas en foajé med försäljningsutrymme för karameller o dyl. Utrymning från salongerna sker på två ställen. Dels i kvarterets nordöstra hörn mot Vasagatan dels i anslutning till kontorsentrén på parkeringsdäcket. Entrén till biograferna och den befintliga restaurangen sker från Östra Rådhusgatan. Det finns en tanke att restaurangen även ska ta andra våningen i anspråk i det "gamla elverket". De befintliga restauranglokalerna byggs om så att köket placeras i dess inre del och serveringsutrymmena längs gatufasaden mot Västra Strandgatan.

### Tillgänglighet

I och med att Östra Rådhusgatan lutar kraftigt utanför biograf- och restaurangentrén kommer markytan med hjälp av en stödmur att utjämnas. Övrig tillgänglighet är anpassad för rullstolsbundna personer eller personer med annan nedsatt rörlighet.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Två byggnader inom planområdet är byggnadsminnen. Ägir 7, handelsbanken blev byggnadsminne 1981-08-31 (AC 25) och Ägir 12, Hantverkshuset, 1980-03-03 (AC 14).

Två andra byggnader, nämligen delar av Ägir 9, gamla elverket och Ägir 11, gamla apoteket, skyddas i plan mot rivning och förvanskning på grund av deras kulturhistoriska bebyggelsevärde.

Gamla elverket, Ägir 9 är byggt i slutet av 1800-talet. Huset innehöll ett vedeldat ångkraftverk med två högtrycksångmaskiner, som drev varsin likströms-generator. Strömmen räckte till 36 gatlyktor och belysning i rådhuset och kyrkan. Tillammans med elverket var även stadens frivilliga brandkår inrymd där. Det för stadsbildens så karaktäristiska hörntornet användes som slangtorn. Huset uppvisar en rik varierande tegelarkitektur.

Gamla apoteket, Ägir 11, byggdes i början av 1890-talet. Huset ritades av dåvarande stadsarkitekten F O Lindström och byggnaden är ett av de få hus som byggdes i sten efter branden 1888. Huset är det enda exemplet i Umeå på den rika putsarkitektur som var på modet för hyreshus och större bostadshus under 1800-talets senare del.

Den tillkommande bebyggelsen ska ges en gestaltningsmässig sammanhållande verkan för att göra mångfalden i den bevarandevärda bebyggelsen rättvisa. Detta ställer mycket höga anspråk på gestaltning av tillkommande byggnader med avseende på volymer, takutformning, material- och färgval.

#### Friytor och vegetation

Tomtmarken runt Hantverkshuset, Ägir 12, kommer att iordningsställas till en grönskande stadsvillatomt utan parkeringsplatser. I anslutning till tomtens östa del, mot Vasagatan, växer fyra stora lövträd som ska bevaras. Parkeringsdäcket samt handelsbankens parkering kompletteras med träd och buskar där så finns utrymme.

#### Trafik, parkering och avfall

Tillfart till parkering, 42 platser placerade på ett körbart bjälklag ovanför biografsalongerna, sker från Storgatan. Delar av parkeringen är förlagd under den södra kontorsvåningen som stolpas upp för att ge plats åt parkerade bilar.

Planen möjliggör samordning av Handelsbankens utfart mot Storgatan även om detta inte är något krav.

Varuintag till restaurangen och filmstaden är placerat på däckets sydvästra del. På denna del av

däcket byggs även en förrådsbyggnad som kommer att innehålla bl a garage, förråd och sopcontainer.

Teknisk försörjning

De tillkommande byggnaderna försörjs tekniskt genom anslutning till befintliga system.


ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förslaget baseras på ritningar upprättade av Arkinova Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1992  
Reviderad januari 1993  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

Peder Seidegård  
Planarkitekt