



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Fysisk planering

LAGAKRAFTBEVIS

1994-06-02

2023-2353/94

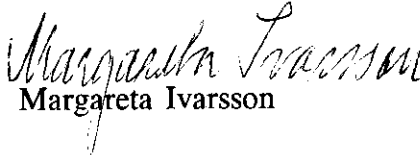
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

94 -06- 0 7

Byggnadsnämnden har den 7 mars 1994 antagit detaljplan för fastigheten Saga 3 inom centrum, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad den 27 januari 1994 och reviderad i mars 1994.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 26 april 1994 beslutat att avslå överklagandet.

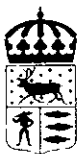
Då länsstyrelsens beslut inte överklagats enl 13 kap 4 § PBL har kommunens antagandebeslut vunnit laga kraft den 25 maj 1994.


Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

2480K-P94/42



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Fysisk planering

BESLUT

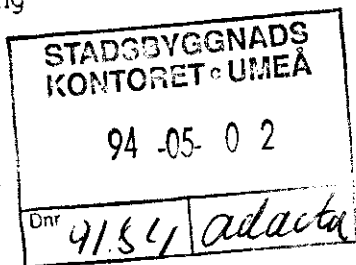
1 (2)

1994-04-26

2024-2914/94

rek + mb

Lennart Ahlqvist
Umeå Polisförening
Polishuset
Fack
901 01 UMEÅ



överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 7 mars 1994 att anta detaljplan för fastigheten Saga 3 inom centrum, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad den 27 januari 1994 och reviderad i mars 1994.

Överklagandet

Ni har överklagat byggnadsnämndens beslut och får anses ha yrkat att länsstyrelsen skall upphäva detsamma. Som skäl har bl a anförts följande.

Ni anser det egendomligt att - trots de kraftiga skäl som anförts - en ombyggnad av fastigheten ändå föreslås och påpekar att kommentarerna i protokollet (utlåtandet) till framförda synpunkter inte är tillfyllest.

Vidare hänvisas till tidigare skrivelse i ärendet där Ni konstaterar att den föreslagna ombyggnaden inte kommer att täcka det lokalbehov som erfordras. Bl a förutspås ytterligare omorganisation som kommer att framtvunga ett ökat lokalbehov utöver det som finns i dag. En annan lösning som bättre nyttjar de medel som kommer att gå åt önskas därför.

Länsstyrelsens motivering

Så långt länsstyrelsen kunnat bedöma av handlingarna i ärendet har de skäl som Umeå polisförening framfört i överklagandet karaktären av intern kritik från föreningen mot den förvaltande myndighetens bedömningar kring lokalbehovet för polisverksamheten. Vidare anser polisföreningen att framtida förändringar inom organisationen kan komma att ytterligare öka lokalbehovet.

Dessa frågeställningar har relevans för förvaltande myndigheters bedömning av hur polisens lokalsituation ska hanteras men kan enligt länsstyrelsens bedömning inte ligga till grund för ett upphävande av kommunens antagandebeslut.

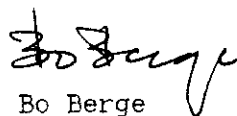
Av 1 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vidare framgår av 2 kap 1 § PBL att planläggning skall ske så att den främjar en från allmän synpunkt lämplig utveckling och ger förutsättningar för en från social synpunkt god bostadsarbets-, trafik- och fritidsmiljö.

Syftet med detaljplanen är att tillåta en tillbyggnad i fyra våningar över den obebyggda delen av kvarteret för att tillgodose ett utökat lokalbehov för den verksamhet som bedrivs i dag. Länsstyrelsen ser inga planmässiga hinder att genomföra föreslagna förändringar. Om den föreslagna lösningen inte ger möjligheter att inrymma en utökad framtida organisation är en fråga som prövas i annan ordning.

Avseende bullerfrågan anser länsstyrelsen att de påpekanden som gjorts från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten ger tillräckliga garantier för ett tekniskt utförande som ger en acceptabel ljudnivå.

När det gäller de synpunkter som framförs på Gatukontorets skrivelse anser länsstyrelsen att dessa inte rör förhållanden som fordrar reglering i detaljplan. De förhållanden som påpekas torde dessutom föreligga även i nuvarande verksamhet varför eventuella olägenheter bör åtgärdas på annat sätt än genom detaljplanebestämmelser.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Bo Berge

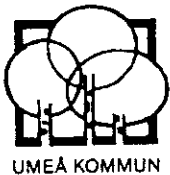

Margareta Ivarsson
090 - 10 73 72

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljö- och naturresursdepartementet

Kopia till

Umeå kommun, stadsbyggnadskontoret
Umeå kommun, byggnadsnämnden



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 91-84

Beslutsdatum
940307

§ 28

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: SAGA 3

Sökandens namn: Vasakronan
Residensgatan 1 A
903 30 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign:

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret i januari 1994.
Samråd har ägt rum under tiden 12 - 26 januari 1994.
Utställning har ägt rum under tiden 31 januari - 21 februari 1994.

Länsstyrelsen påpekar att det i ärendet framgår att gällande riktvärden för trafikbuller inomhus kommer att överskridas för husfasaden närmast Skolgatan. Länsstyrelsen förutsätter att detta beaktas i bygglovprövningen.

Kommentar: Det kommenterades i samrådsredogörelsen under miljökontorets yttrande att byggherren skall ta kontakt med miljökontoret för vidare information angående de beräknade ljudnivåerna.

Gatukontoret skriver i sitt yttrande att in- och utfarten mot Nygatan är olycklig med hänsyn till läget vid den övergripande gång- och cykelväg som tangerar kvarteret Saga.

Vidare anför de att läget av kvarteret Saga är sådant att trafiksäkra utryckningsvägar tycks omöjliga att tillskapa. Till sist anser de att om det ska vara ett mål att begränsa biltrafiken i centrum, bidrar polishusets läge inte till att uppfylla detta mål.

Kommentar: Vid samråd med byggherren, Vasakronan, förklarades det att inga utryckningar sker från garaget i kvarteret Saga. Arbetssättet är sådant att de poliser med polisbilar, som är i tjänst, hela tiden cirkulerar inom centralorten. Detta innebär att det är i princip den närmast belägna polisbilen som vid utryckning åtar sig det larmade ärendet.

In- och utfarten mot Nygatan får i princip en användning som en vanlig in- och utfart till garage. Detta förekommer på ett flertal ställen inom centrala stan, dessutom på ett sämre sätt där in- och utfarten sker i tomtgräns.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 91-84

Beslutsdatum
940307

§ 28

Justerarnas sign:

På kvarteret Saga är in- och utfart indragen 4 meter från tomtgräns mot gång- och cykelväg vilket innebär att sikten för bilarna är ganska god. Synpunkterna föranleder ingen åtgärd.

Umeå Energi AB skriver att de under samrådstiden anförde önskemål om att placera en nätstation på kvarteret Saga. Detta medgavs inte av byggherren varvid behovet om ett läge för nätstation kvarstår.

Kommentar: Detta kommenterades i samrådsredogörelsen där det omtalades bl.a. att det är svårt att hitta en placering i anslutning till kvarteret Saga som är stadsbildsmässigt bra. Synpunkten föranleder ingen åtgärd.

Umeå Polisförening skriver i sitt yttrande att det kommer att fattas ca 350 m² i förrådsutrymme för hittegodset och att ytan för kontorsrum är utnyttjad till bristningsgränsen. Förrådsutrymmen i övrigt är för små. Polisföreningen önskar därför att man redan nu försöker hitta en lösning för polisen, som bättre nyttjar de medel som kommer att gå åt.

Kommentar: Planförslaget är baserat på byggherrens ytuppgifter. Yttrandet föranleder ingen åtgärd ur plan-synpunkt.

Mindre måttjusteringar på plankartan har utförts i samråd med byggherren gällande prickmark mot Magasinsgatan och mot Nygatan.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

De inkomna synpunkterna berör in- och utfart mot Nygatan, placering av nätstation samt behov av ytterligare förrådsytter. Synpunkterna föranleder ingen åtgärd. Mindre måttjusteringar har utförts på plankartan enligt ovan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av detaljplanen inte erfordras.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

Detaljplan för fastigheten **SAGA 3** 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 göra en tillbyggnad i fyra våningar över den obebyggda delen av kvarteret.

Om- och tillbyggnaden ger en långsiktig lokallösning för såväl polismyndigheten som allmänna häktet. Det är angeläget för häktet att få utökade lokaler dels p.g.a. fördubblat platsbehov, dels p.g.a. att vissa lokaler saknas enligt nuvarande häkteslag. Polisens lokaler för olika verksamheter som nu är spridda på flera fastigheter, samlas inom samma byggnad.

PLANDATA

Planområdet omfattas av kvarteret Saga och ägs av staten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1939-12-30. För planområdet gäller även fördjupad översiktsplan för centrala stan, Umeå kommun, antagen 1984-09-17.

Projektet strider mot översiktsplanen för centrala stan vad avser exploateringsgraden för kvarteret (e 2,8). Kommunstyrelsens planeringsutskott har 1992-02-12 beslutat att tillstyrka framställan om planändring för kvarteret Saga dock att en särskild parkeringsutredning skall göras i samband med detaljplanearbetet.

I kommunstyrelsens planeringsutskott har i samrådet 1994-01-19 uttalat att de speciella behov som polisens och häktets verksamhet har av större utrymmen i en samordnad befintlig lokalisering medför att man kan godta en högre exploatering och redovisat antal parkeringsplatser. Synsättet kan inte appliceras på en alternativ användning för exempelvis kontorsändamål för andra verksamheter eller uthyrning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning är utförd 1964-03-30 av Allmänna Ingenjörbyrå.

Arbetsplatser

Kvarteret innehåller kontorslokaler för polismyndigheten samt allmänna häktet. Föreslagen tillbyggnad är på 4 200 m² och innehåller dels nya lokaler för polisens verksamhet dels en utökning av häktet.

Tillbyggnaden längs Magasinsgatan delas upp i mindre volymer och utförs i en ljus och luftig arkitektur. Den binds samman med den befintliga byggnaden med en överglasad gård. Den befintliga, liksom de tillkommande byggnadskropparna förses med väl synliga tak. Gatubilden kompletteras med vegetation i indragningarna mellan husen.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnad blir handikappanpassad med ramper och hissar. Utmed Magasinsgatan anordnas ett par parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Behovet täcks med befintliga platser.

Gator, trafik och parkering

På kvarterets västra sida, utmed Magasinsgatan utläggs en två meter bred förgårdsmark som en breddning av trottoaren vilken avses att trädplanteras. Syftet är att fullfölja det motiv som påbörjats längs kvarteret Arken.

Bedömningen av det totala parkeringsbehovet på 65 platser utgår från att ändamålet i detaljplanen är allmänt ändamål och den speciella verksamhet polisen bedriver inom sin byggnad. Om fastigheten vid ett senare tillfälle skulle användas som en normal kontorsbyggnad med annan nyttjare kommer ändring av detaljplanen att erfordras varvid parkeringsbehovet omprövas enligt gällande normer. Mellan 40-50 platser av de erfordrade 65 avses att lösas i befintligt garage med in- och utfart mot Nygatan. Resterande tjugotal platser löses utanför fastigheten inom angränsande kvarter och skall vara allmänt tillgängliga.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den föreslagna byggnaden försörjs tekniskt genom den befintliga byggnaden.

AVFALL

Sopphantering sker via Magasinsgatan.

REVIDERING

Under utställningstiden har mindre måttjusteringar genomförts i samråd med byggherren gällande prickmark mot Magasinsgatan och mot Nygatan.

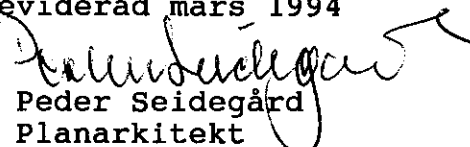
MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planförslaget baseras på ritningar från Arkinova Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå 27 januari 1994
Planavdelningen

Reviderad mars 1994


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

Detaljplan för fastigheten SAGA 3 inom Centrum, i Umeå kommun,
Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Tillbyggnaden är avsedd att påbörjas inom kort. Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Servitut bör upplåtas för den del av gångbanan längs Magasinsgatan som ligger inom kvartersmark (x-området).

PARKERINGSAVTAL

Tillräckligt antal parkeringsplatser kan inte ordnas inom fastigheten. Återstående parkeringsbehov avses därför ordnas genom att minst 21 st platser avsätts inom fastigheten Släggan 6 (i Dragonens parkeringshus). Platsernas anknytning till fastigheten Saga 3 skall säkerställas genom inrättande av officiellt servitut till förmån för fastigheten. Preliminär överenskommelse har träffats mellan fastighetsägarna och slutligt avtal om sådan servitutsupplåtelse skall vara träffat innan bygglov kan meddelas. Dessa platser skall tillgodose behovet av besöksparkering varför även ett avtal som säkerställer den allmänna tillgängligheten skall träffas med kommunen, i enlighet med den princip som försöksvis tillämpas i enlighet med förslaget till ny översiktsplan för centrala stan.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande grundundersökning kan komma att krävas i bygglovskedet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader betalas av fastighetsägaren. Kompletterande anslutningsavgift för vatten- och avlopp tas ut enligt VA-taxan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå 27 januari 1994
reviderad mars 1994



Lars-Göran Boström
Stadsbyggnadschef

Detaljplan för fastigheten SAGA 3 inom centrum,
Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har hållits under tiden 12-26 januari 1994 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens planeringsutskott, fastighetskontoret, gatukontoret, miljökontoret, Umeå Brandförsvär, Umeå Energi AB, Telia AB, Handikappföreningarnas Centralkommitté, kriminalvården, Wasakronan, byggnadsnämndens ledamöter samt fastighetskontorets exploateringsavdelning.

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

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att detaljplanen strider mot översiktsplanen för centrala stan 1984 med avseende på exploateringsgraden inom kvarteret. Översiktsplanen är emellertid inaktuell men visar behovet av att den pågående bearbetningen av den fördjupade översiktsplanen fullföljs. Diskussionen om en eventuell förändrad syn på exploateringsgraden inom centrumfyrkanten bör därvid utvecklas.

Kommentar: Yttrandet kommer att delges den speciella arbetsgrupp som arbetar med översynen av översiktsplanen för centrala stan.

Kommunstyrelsens planeringsutskott uttalar 1994-01-19 att planhandlingarna tydligare bör redovisa att en förutsättning för att kunna godta den höga exploateringsgraden och redovisade krav på parkering är de speciella behov som polisens och häktets verksamhet har på större utrymmen i en samordnad befintlig lokalisering. Synsättet kan inte appliceras på en alternativ användning för exempelvis kontorsändamål för andra verksamheter eller uthyrning.

Planeringsutskottet uttalar sig vidare att det så tidigt som möjligt måste klarläggas om den avsedda parkeringslösningen är genomförbar. Till sist ifrågasätts om man i nuvarande läge, när en diskussion förs om alternativa lokaliseringar för polisens och häktets verksamhet, skall föra fram ett förslag till planändring för endast ett av alternativen.

Kommentar: Plankartan och dess bestämmelser kommer för att bli tydligare redovisa byggrättens fördelning dels för polishuset och dels för häktet. Vidare kommer planbeskrivningen att kompletteras så

att det tydligare markeras att detaljplanen inte kan appliceras på alternativa kontorsanvändningar eller extern uthyrning. Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om den parkeringslösning som klarlagts under samrådstitiden.

Umeå Energi AB framför i sitt yttrande ett önskemål att förlägga en nätstation på fastigheten Saga 3.

Kommentar: Vid samråd med byggherren, Wasakronan, är denne mycket restriktiv till att förlägga en nätstation invid lokaler som används dagligdags pga elektromagnetisk strålning. Nätstationen bör om möjligt förläggas på en bättre plats än vad fastigheten Saga 3 kan erbjuda. Det är också svårt att hitta en placering utanför byggnaden som är stadsbildsmässigt bra. Synpunkten föranleder ingen åtgärd.

Wasakronan anför i sitt yttrande att den i planen angivna högsta takfotshöjden som är 11 meter bör sättas till samma höjd som för det befintliga polishuset som är 12 meter. Vidare har en smärre omfördelning av ytorna mellan polishus och häkte ägt rum så att den interna byggrätten för polishus är 6 900 m² och för häkte 1 500 m². Enligt det senaste förslaget finns det utrymme för 48 bilplatser inom befintligt källargarage och i entréplanet.

Kommentar: Plankartan justeras så att högsta takfotshöjd blir 12 meter. Vidare kommer en särredovisning att ske på plankartan angående de olika byggrätterna för polishus och häkte, se även kommentar under kommunstyrelsens planeringsutskott. Planbeskrivningen kommer att justeras så att där anges att 40-50 bilplatser inryms inom den egna fastigheten. Nämda måttkorrigeringar har i ett tidigare skede utförts.

Miljökontoret påpekar i sitt yttrande att trafikbullerberäkningar för fasaden närmast Skolgatan visar en ekvivalent ljudnivå på ca 63 dBA och maximala nivåer på ca 90 dBA vilket bör beaktas.

Kommentar: Information har lämnats till byggherren om att ta kontakt med miljökontoret angående de beräknade ljudnivåerna.

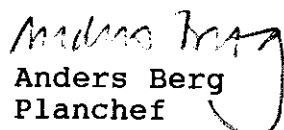
Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

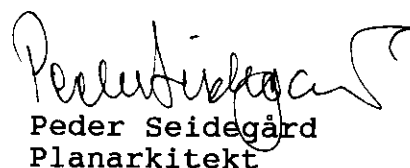
SAMMANFATTNING

Plankartan justeras så att den sårredovisar lokalarea för polishus respektive häkte. Den justeras även när det gäller högsta takfotshöjd så att den blir samma som för befintligt polishus. Planbeskrivningen förtydligas att planens ändamål endast avser polishus och häkte. Vidare justeras planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen angående parkeringsfrågorna.

Efter samråd tidens utgång har det inkommit ett yttrande från Handikappföreningarnas Centralkommitté som är att hänföra till bygglovsskedet.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå 27 januari 1994
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

Ärende <i>Saga 3</i>		Ink datum <i>1994-05-21</i>	Dnr (FRM) <i>94/60</i>
		Tidigaste reg datum <i>1994-05-21</i>	Aktbeteckning (FRM) <i>2480X-294/42</i>
Registerområde, kommun <i>Umeå</i>	Antal handl <i>1</i>	Antal kartor <i>1</i>	Reg datum/annat avsl datum <i>1994-07-25</i>
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	LSt dnr <i>2023-2353/94</i>	Beslutsdatum <i>1994-04-26</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>Dp</i>	Status <i>B</i>	Plannamn/Text <i>Saga 3</i>	
Registerkarta <i>-466</i>			
Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation			
Genomförandetid		Börjar <i>1994-05-26</i>	Börjar
		Utgår <i>1999-12-31</i>	Utgår
Berör Till: <i>Saga 3</i>			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar <i>Saga kraft 94-05-25</i> <i>Tulagd i Atlas.</i>			

