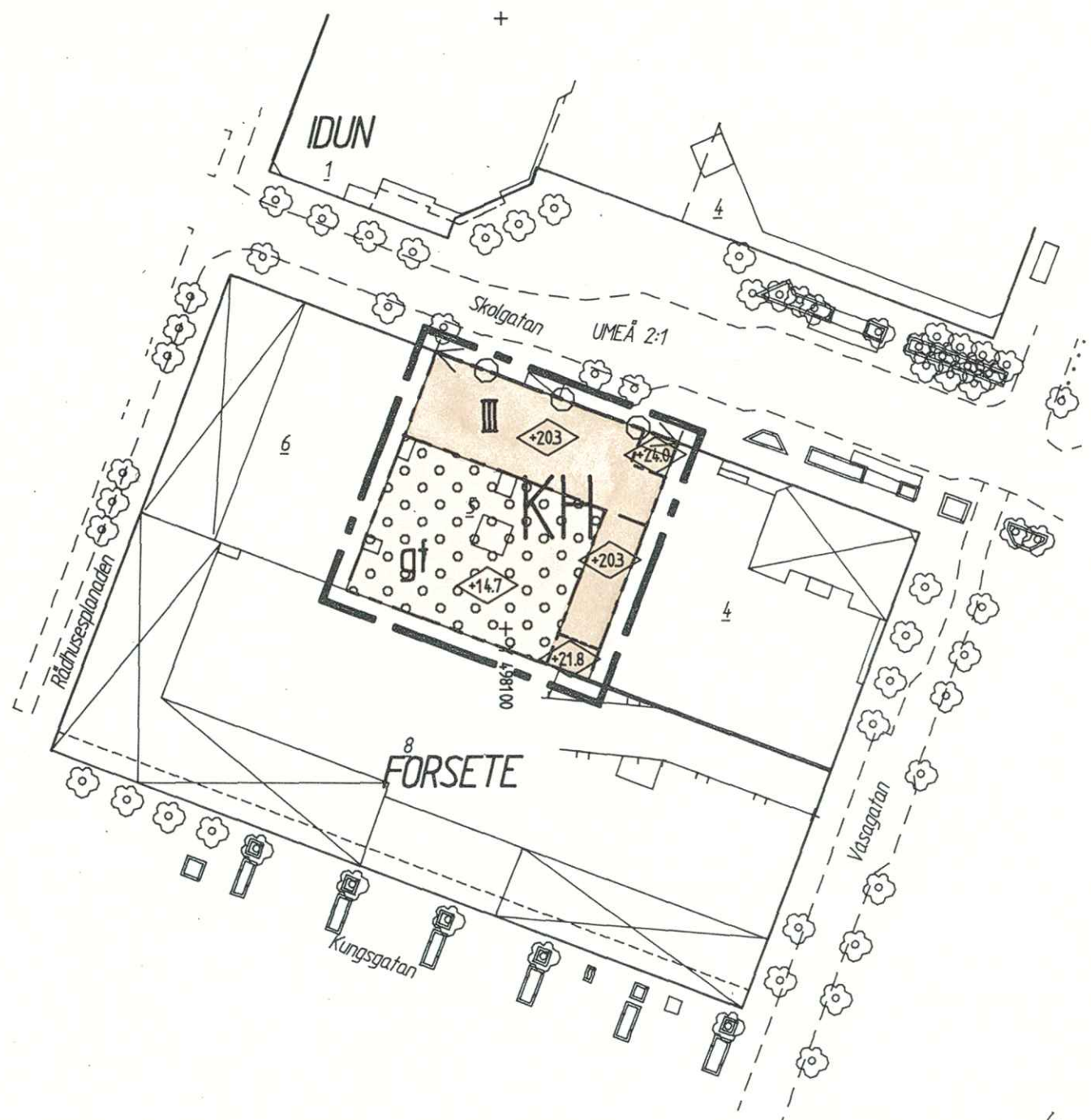
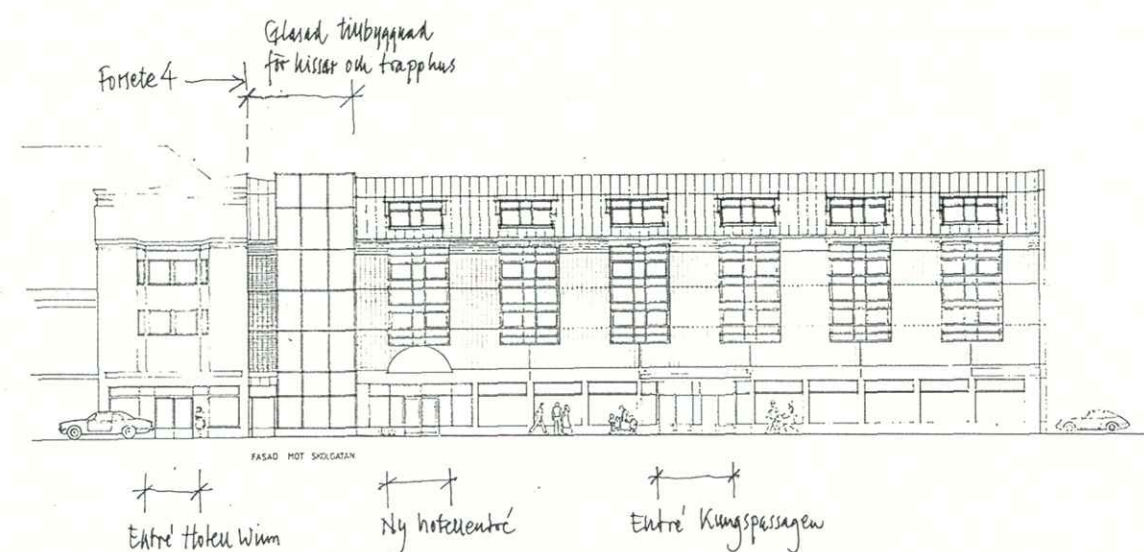
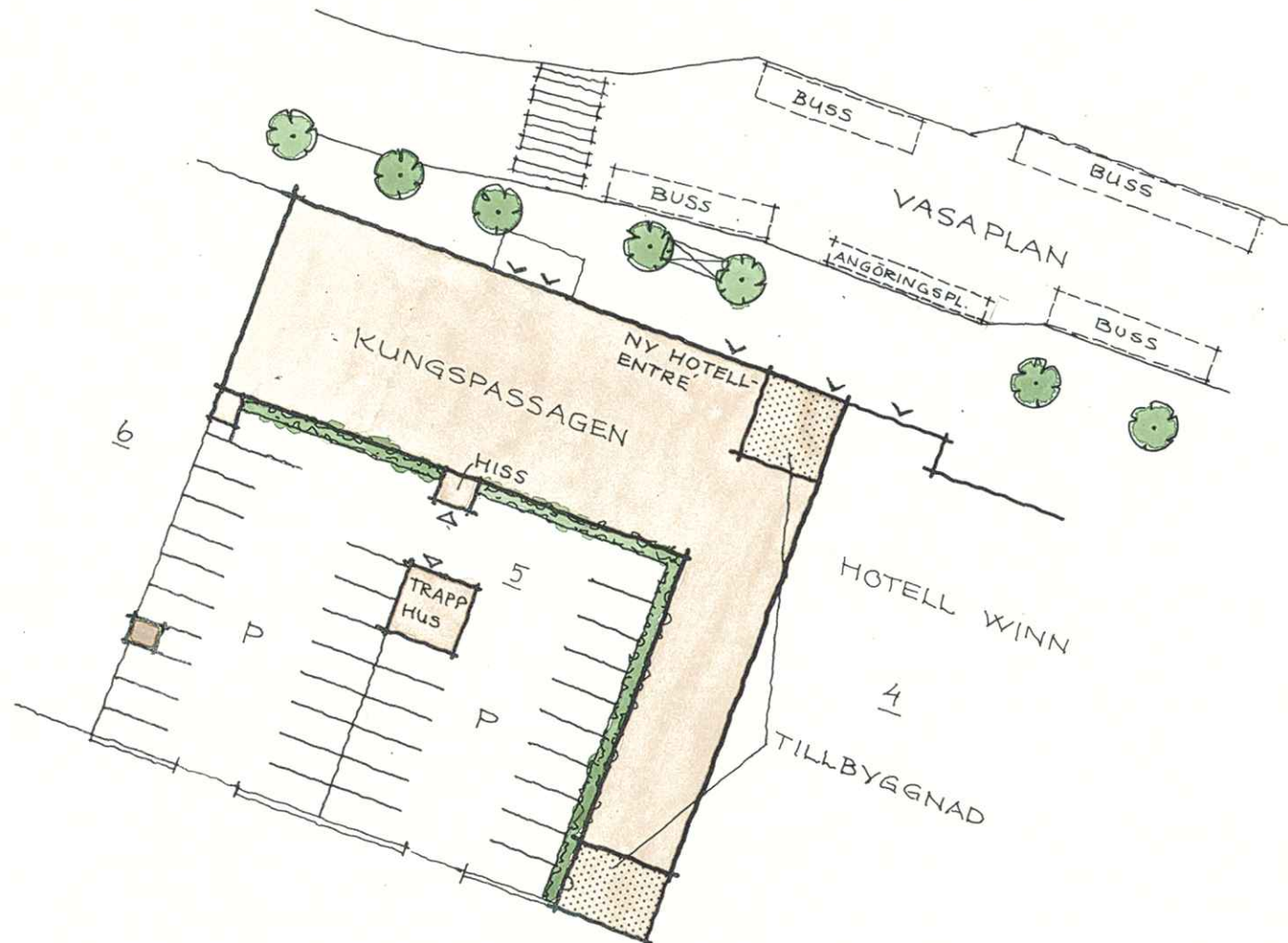


X 79900 +

X 79800 +
Y 18965
00000



SKALA 1:500



Skala 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

2. Användning av kvartersmark

- KH** Kontor och handel i källarvåning för lokaler för handel inte inredas

6. Begränsning av markens bebyggande

- Marken får byggas över med körbart bjälklag
- gf** Marken skall vara tillgänglig för gemensam förbindelseled

7. Markens anordnande

- Utfart får inte anordnas

8. Placering, utformning, utförande

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- III** Högsta antal våningar

10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1996-02-20
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning: SB
Kartkonstruktion: RA

Kartstandard enligt FMK
 Innehållsstandard / Fullständighet: 2 (1-2)
 Standard för lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
 Aktualitetsstandard: (1-3)
 Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital primärkarta 4660
 Flygfotoertering år: 1975 från 800 meters höjd
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretesspunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

SAMRÅDSHANDLING

- Handlingarna består av
 - Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Illustration

BESLUT

Antagen BN 1996-05-13
 Laga kraft 1996-10-17
 Vidimeras S.L.
Stadsbyggnadsnämndens beslut 1996-08-07
Regeringens beslut 1996-10-17

Detaljplan för fastigheten FORSETE 5

inom CENTRALA STAN i UMEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret i mars 1996

Reviderad i april 1996

Anders Behg
Anders Behg
Planchef

Hans Allergren
Hans Allergren
planingenjör eva

2480K-P96/95

**LAGAKRAFTBEVIS**

1996-11-27

Detaljplan för fastigheten **Forsete 5** inom Centrala stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1996-05-13, § 74

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap 2 § PBL.
Länsstyrelsens har 1996-08-07 beslutat avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har
1996-10-17 beslutat att avslå överklagandet.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 1996-10-17

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till

FRM

FBM

Plan o Räddningstjänst

Bygglov

2480K - P96/95

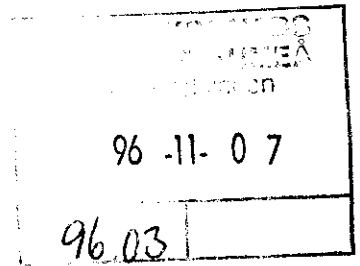


INRIKESDEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT
1996-10-175
In96/1760/PL

Umeå kommun

901 84 UMEÅ



**Överklagande i fråga om detaljplan för Forsete 5 inom
Centrala stan i Umeå kommun**

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 13 maj 1996 att anta detaljplan för Forsete 5 i Centrala stan i kommunen.

Sedan byggnadsnämndens beslut överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 7 augusti 1996 att avslå överklagandet, se bilagan.

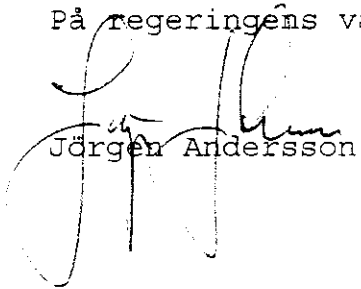
Krister Olsson har överklagat länsstyrelsens beslut. Han påpekar därvid vikten av att se till helheten, dvs. sambandet mellan trafiktekniska åtgärder på Vasaplan, behov av angorings- och uppställningsplatser för två hotell, behov av nya parkeringsplatser för tillkommande personal och rimliga förutsättningar i övrigt att driva den planerliga hotellverksamheten. Han anser att trafiktekniskt ändamålsenliga lösningar borde ha tillskapats för att säkerställa en fortsatt drift av hotellrörelsen. Planen innebär att hans intressen åsidosatts till förmån för intresset av kollektivtrafikens utveckling och det konkurrerande intresset av en ny hotellentré.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen konstaterar att detaljplanen inte omfattar gatumarken utanför hotellfastigheterna. Regeringen finner inte att Krister Olsson framfört några omständigheter som visar att den valda planavgränsningen eller planens utformning i sig innebär sådana olägenheter för honom att planen inte kan godtas. Vad han anfört utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva

beslutet att anta planen. Överklagandet bör därför avslås.

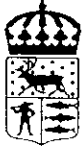
På regeringens vägnar


Jörgen Andersson


Lena Källberg

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
Krister Olsson, c/o Advokat Tommy Nilsson, Advokat-
firman Vinge KB, Box 11025, 404 21 GÖTEBORG



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Planfunktionen

BESLUT

Datum
1996-08-07

Beteckning
2024-7535/96

1(2)

rek + mb

u Klagande

Krister Olsson
Blå Huset
Box 489
901 09 UMEÅ

Ombud

Advokat Tommy Nilsson
Advokatfirman Vinge AB
Box 11025
404 21 GÖTEBORG

Överklagande av byggnadsnämndens beslut
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår Ert överklagande av byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 13 maj 1996, § 74, att anta detaljplanen för fastigheten Forsete 5 inom Centrala Stan i Umeå kommun.

Överklagandet

Ni yrkar att länsstyrelsen ska upphäva planen och återremittera den till byggnadsnämnden för komplettering med erforderliga trafiktekniska överväganden och lösningar. Skälet till detta är att Ni anser att planförslaget bygger på felaktiga slutsatser angående tillkommande byggrätt på Er fastighet och därmed behov av trafikteknisk analys i detaljplanen. Ni menar vidare att planförslaget medför ökade krav på angöringsmöjligheter vilket ytterligare aktualiseras av pågående trafikutredning för Vasaplan och att föreslagna förändringar medför nackdelar för Er fastighet Forsete 4. Ni ifrågasätter också om parkeringsbehoven för den nya verksamhetens administration har tillgodosetts.

Länsstyrelsens bedömning

Inom fastigheterna Forsete 4 och 5 bedrivs idag hotellverksamhet i enlighet med detaljplan fastställd den 15 september 1986. Hotellverksamheten bedrivs gemensamt för de båda fastigheterna. Fastighetsägaren till Forsete 5 har begärt planändring för att möjliggöra separat hotellverksamhet inom den egna fastigheten vilket fordrar utrymmen för ny hiss, reception, kontor och personalutrymmen.


Förändringarna medför ingen utökning av hotellverksamhetens yta varför verksamhetens trafikalkstrand effekter torde vara desamma som före planändringen. Ev utökad parkeringsbehov på grund av tillkommande administrativ verksamhet jämfört med dagens situation torde vara marginell och bedöms inte utgöra något hinder för planens genomförande. Enligt länsstyrelsens mening torde en fördubbling av receptionskapaciteten, för samma antal hotellgäster som idag, snarare innebära förbättrade angöringsförhållandena genom att minska tiden för incheckning, bagagehantering m m, varför farhågorna om de trafikalkstrand effekterna synes överdrivna. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att pågående översyn av trafikförhållandena på Vasaplan inte är av den karaktären att de fordrar reglering enligt detaljplan utan kan hanteras i annan ordning.

Avseende tillkommande byggrätt inom Forsete 4 för hotellverksamhet kan länsstyrelsen inte se annat än att detta avser idag inte utnyttjad byggrätt enligt nu gällande detaljplan. Effekterna av utnyttjande av denna byggrätt har således redan bedömts som acceptabla vid antagandet av gällande plan. Eventuell ytterligare hotellverksamhet utanför fastigheterna Forsete 4 och 5 prövas först då detaljplanefråga om detta väcks och ska således inte beaktas i pågående planprövning.

Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att planförslaget i sig inte medför större nackdelar för klaganden än att de kan tålas och att pågående översyn av trafikförhållandena på Vasaplan är av den karaktären att de kan hanteras inom ramen för gällande detaljplaner.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Percy Gustavsson

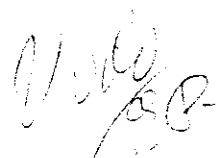

Bo Berge

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, inrikesdepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden, Umeå kommun



| | | |
|----------------------------|---|------------------------------|
| Plats och tid | Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset, kl 13.30-17.45 | |
| Beslutande | Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Anna Lind Peter Olofsson Kurt Bergström, till kl 16.00 Olov Sjöberg Bert-Allan Persson, från kl 16.00 Ingemar Dalgård Nils-Åke Sandström Rune Wästerby Jonas Renman | |
| Ersättare | Margareta Lindskog Lennart Eriksson, till kl 17.10 Åsa Karlsson, till kl 17.30 Jerker Marklund, till kl 16.15 | |
| Ovriga deltagande | Se särskild förteckning | |
| Utses att justera | Lennart Degerliden | |
| Justeringens plats och tid | Stadsbyggnadskontoret 1996-05-22 | |
| Underskrifter | Sekreterare | <i>Ann-Kristin Lundström</i> |
| | | Paragrafer 73-95 |
| | Ordförande | <i>Carin Conradsson</i> |
| | | § 80 omedelbar justering |
| | Justerande | <i>Lennart Degerliden</i> |

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| Organ | Byggnadsnämnden | |
| Sammanträdesdatum | 1996-05-13 | |
| Datum för anslags uppsättande | 1996-05-23 | Datum för anslags nedtagande 1996-06-13 |
| Förvaringsplats för protokollet | Stadsbyggnadskontoret | |
| Underskrift | <i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström | |



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1996-05-13

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, planchef
Börje Nordström, lantmätare
Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör
Staffan Sjöström, lantmätare, Tekniska kontoret
Gerd Lantz, planingenjör
Benny Sandberg, planingenjör
Hans Allergren, planingenjör



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-03

Beslutsdatum
1996-05-13

§ 74

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: FORSETE 5
Fastighetens adress: Vasaplan

Sökandens namn: Kungspassagen Förvaltning i Umeå AB
Box 451
901 09 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan, antagande efter samråd

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Hans Allergren

Sign.

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har skett med Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, Miljökontoret, Umeå Brandförsvaret, Umeå Energi AB samt Ultra. Berörda sakägare och kommunala förvaltningar har 1996-03-19 fått samrådshandlingarna per brev och beretts tillfälle att inkomma med synpunkter senast 1996-04-15. Följande remissvar har inkommit.

Länsstyrelsen, Miljökontoret och Umeå Energi AB har inga erinringar mot detaljplanen.

Tekniska kontoret anser att illustrationen bör justeras vad beträffar redovisningen av taxiplatser. Dessa ska i stället redovisas som angöringsplatser. Man påpekar vidare att ytan för nybyggnaden är försedd med markvärmeledningar som bör byggas om av Tekniska kontoret på fastighetsägarens bekostnad. Slutligen utgår man från att befintliga björkar i gatumarken inte berörs vid tillbyggnaderna.

Kommentar: Illustrationen justeras med angöringsplatser och genomförandebeskrivningen kompletteras angående markvärmeledningar. Björkarna omfattas inte av åtgärderna i detaljplanen och skall följdaktligen vara kvar.

Umeå Brandförsvaret har inga erinringar mot detaljplanen under förutsättning att byggnad i tomtgräns utföres med brandtekniskt avskiljande konstruktion mot grannfastighet.

Kommentar: Konstruktionskravet regleras inte i detaljplan men får behandlas i efterföljande kontrollplan i samband med byggnmälan.

Ultra anför att kollektivtrafiken inte berörs av detaljplanen som sådan och att man inte har någon erinran förutsatt att tidigare beslutade hållplats- och väntskyddslägen i anslutning till hotellentrén inte påverkas av planändringen.

Kommentar: Planförslaget berör inte planerade åtgärder på Vasaplan. Sambanden mellan hotellentré och busshållplatser mm är redovisade på illustrationen.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 96-03

Beslutsdatum
1996-05-13

§ 74

Justerarnas sign:

L. D. Wahl

Christer Olsson, Forsete 4 anser att planförslaget bygger den felaktiga förutsättningen att det inte ska tillkomma ytterligare hotellrum i den nära omgivningen. På fastigheten finns byggrätt för ytterligare en våning och dessutom pågår förhandlingar om ytterligare lokaler för hotellrum i området. Utifrån dessa felaktiga förutsättningar har därför inga trafiktekniska frågeställningar belysts. Fastighetsägaren menar att detaljplanen har ett direkt samband med ett ärende som rör busshållplatser och angöringar på Vasaplan varför detaljplanen bör kompletteras med en utredning om de trafikmässiga förutsättningarna. Trafikärendet om Vasaplan bör inarbetas i detaljplanen.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inga förändringar på Forsete 4, som givetvis har kvar sin byggrätt med möjlighet till ytterligare en våning för hotelländamål. Eventuell tillkomst av ytterligare hotellrum i kvarteret därutöver finns inte reglerad i gällande detaljplan och har därför helt följdriktigt inte beaktats som en förutsättning i det nu aktuella planförslaget. Detaljplanen har därför inte något samband med trafikåtgärderna på Vasaplan. Det enda samröret är att ärendena råkar sammanfalla i tid. Det finns således ingen anledning eller behov att föra in de trafikåtgärderna på Vasaplan i planförslaget. Trafikåtgärderna regleras och beslutas i särskild ordning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår sammanfattningsvis att detaljplanen antas efter ovan nämnda justeringar av illustrationen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att med ovan nämnda justeringar anta detaljplanen för Forsete 5.

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



Detaljplan för fastigheten FORSETE 5 inom centrala stan i UMEÅ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Avsikten är att genom ett par mindre tillbyggnader skapa förutsättningar att bedriva hotellverksamhet inom fastigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller stadsplan fastställd 1986-09-15 enligt vilken fastigheten är avsedd för handel och hotell

Stadsbyggnadschefen har, efter framställning från fastighetsägaren, 1996-02-03 beslutat upprätta detaljplan för fastigheten Forsete 5.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet är beläget utmed Vasaplan och inrymmer handelsytor i bottenvåningen (Kungspassagen) och därutöver hotellrum i två våningar och en vindsvåning. Inom fastighetens södra del finns ett öppet parkeringsdäck med plats för 35 bilar ovanför butiksplanet i bottenvåningen.

Detaljplanen innebär att ett par mindre tillbyggnader möjliggörs. Den ena tillbyggnaden planeras mot Vasaplan vid gränsen mot Forsete 4. Tillbyggnaden sker inom befintlig byggrätt men detaljplanen har givits en högre byggnadshöjd för att medge plats för ett hissparti. Ny hotellentré och reception planeras inom befintliga lokalytor. Tillbyggnad av flygelbyggnaden ger plats för kontor och personalutrymmen. Några ytterligare parkeringsbehov tillkommer inte.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

Efter samrådsskedet har detaljplanen reviderats. Illustrationen redovisar nu angöringsplatser i stället för taxiplatser och genomförandebeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om att markvärmeledningar inom Forsete 5 måste flyttas.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 1996
Planavdelningen **Reviderad i april 1996**

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Hans Allergren
Hans Allergren
Planingenjör



Detaljplan för fastigheten FORSETE 5 inom centrala stan i UMEÅ KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och genomförandetid

Byggstart för tillbyggnaderna beräknas ske hösten 1996. Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsade allmän plats, här i form av gatumark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ingen fastighetsbildning krävs. Gemensamhetsanläggning för förbindelseled från Vasagatan till parkeringar och källarplan inom Forsete 5 finns.

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för flyttning och ombyggnad av markvärmeledningar inom en mindre del av Forsete 5 där planerat hissparti avses byggas. Ombyggnaden sker på fastighetsägarens bekostnad.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för plankostnader reglerat i ett planavtal. Utökad anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens VA-taxa.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 1996
Planavdelningen

Reviderad i april 1996

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Hans Allergren
Hans Allergren
Planingenjör

| | | | | |
|---------------------------------------|--|--|---|--------|
| Ärende Forsete 5 | | Ink datum 1996-12-13 | Dnr (FRM) 95/112 | |
| | | Tidigaste reg datum 1995-12-13 | Akibeteckning (FRM) 2430K-996/95 | |
| Registerområde, kommun Umeå | | Antal handl 1 | Antal kartor 1 | |
| Akt utgallrad datum | | P g o ärende (dnr) | Reg datum/Annat avsl datum 1996-12-20 | |
| | | LSr dnr | Beslutsdatum 1996-12-20 | |
| 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 DP | Status B | Plannamn/Text Forsete 5 | |
| | Registerkarta -466 | | | |
| | Gäller t o m | | Arkivplats | |
| | Tilläggsinformation | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | Genomföranderid | | Börjar 1996-10-18 | Börjar |
| | | | Utgår 2001-12-31 | Utgår |
| Berör Till: Forsete 5 | | | | |
| Bort: | | | | |
| Berörda Fp/Dp | | | | |
| Anmärkningar | | | | |

| | |
|-----------------|---|
| | <p>Personer märknings</p> <p>Ändrar akt:</p> <p>Avregistrerar akt: <i>2480K - P 74/1986</i></p> |
| Akt som ändras: | Berör |
| Akt som ändras: | Berör |
| Akt som ändras: | Berör |
| Akt som ändras: | Berör |
| | Övrigt |