

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN. MINDRE AVVIKELSE KAN MEDGES UNDER FÖRUTSÄTTNING ATT DEN BEDÖMS VARA FÖRENLIG MED PLANENS SYFTE.

GRÄNSBETECKNINGAR

- DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

1 MARKENS ANVÄNDNING

KVARTERSMARK

HOTELL

2 BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS

3 MARKENS ANORDNANDE

MARK OCH VEGETATION

- n1 MARKEN SKALL HÅLLAS PLANTERAD BEFINTLIGA TRÄD FÅR INTE FÄLLAS
- n2 BJÄLKLAGET SKALL HÅLLAS PLANTERAT

STÄNGSEL

STÄNGSEL SKALL FINNAS

4 UTFORMNING

- HÖGSTA TAKFOTSHÖJD I METER ÖVER NOLLPLANET
- HÖGSTA TOTALHÖJD I METER ÖVER NOLLPLANET
- MANSARDTAK MED LUTNINGAR I GRADER
- STÖRSTA TAKLUTNING I GRADER
- q VÄRDEFULL MILJÖ. ÄNDRING AV EN BYGGNAD FÅR INTE FÖRVANSKA DESS KARAKTÄR ELLER ANPASSNING TILL OMGIVNINGEN. NY BEBYGGELSE SKALL UTFORMAS MED SÄRSKILD HÄNSYN TILL OMGIVNINGENS EGENART

5 ADMINISTRATIV BESTÄMMEELSE

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR 31 DECEMBER 1994

UPPLYSNINGAR

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA

- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- ILLUSTRATION

GRUNDKARTA

- KVARTERSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- FASTIGHETSBETECKNING
- HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE FÖRRÅD, TAKETS YTTERKANTER
- HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE FÖRRÅD, HUSETS YTTERKANTER
- VÄG
- STÖDMUR
- GATUHÖJD
- TRÄD
- STAKET, HÄCK
- NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- PUNKT I RUTNÄT

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

RAN

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSARKITEKTKONTORET JANUARI 1989, REVIDERAD APRIL 1989

Anders Berg
ANDERS BERG
TF STADSPLANARKITEKT

Göran Stiberg
GÖRAN STIBERG
ARKITEKT

RITAD AV AF

ANTAGEN AV BN 1989 - 04 - 10

LAGA KRAFT 1989 - 05 - 09

VIDIMERAS P.L.

GRUNDKARTA

Upprättad 1988-05-20

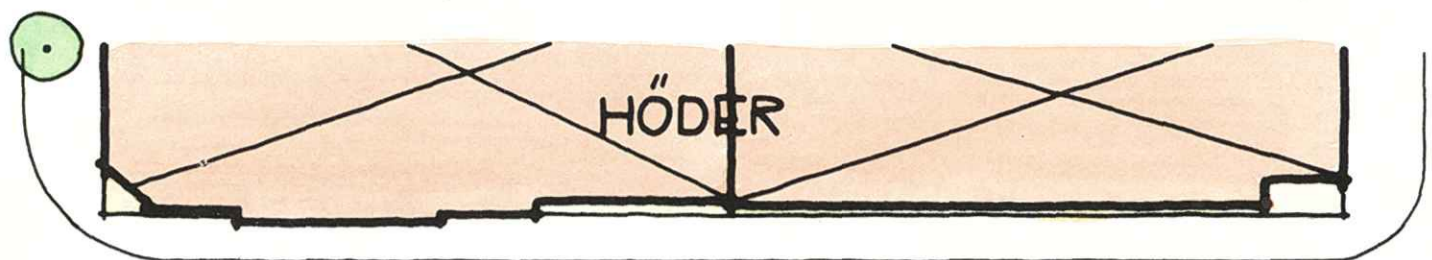
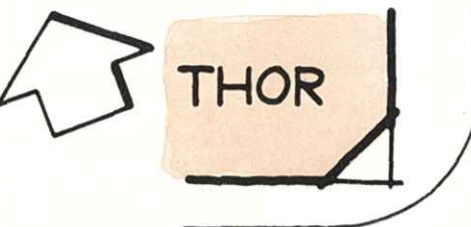
Anders Berg
Reviderad 1989-01-31

Grundkartan är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Förstorad från primärkarta i skala 1:500.
Flygfotografering 1968 och 1975 från 800 meters höjd.
Ej planredovisning / dw

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.
Lantmäteriverket 1988-05-17

SKALA 1:500

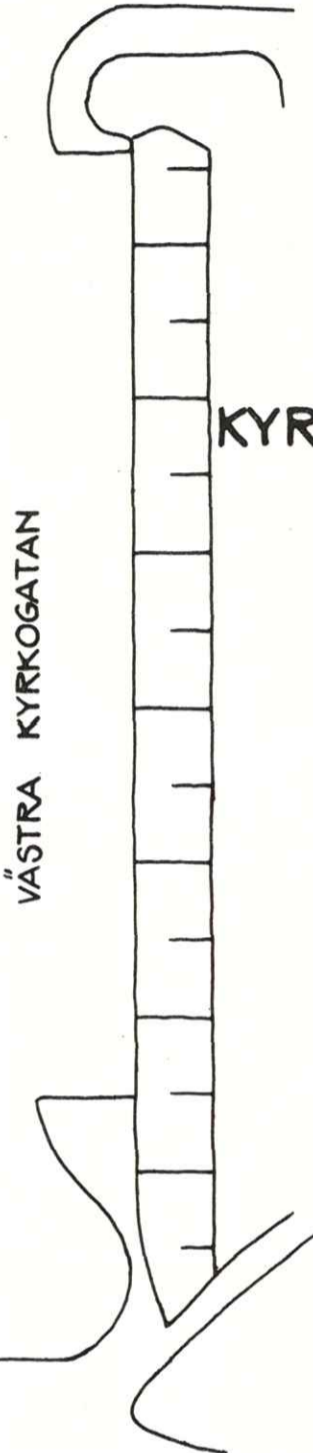
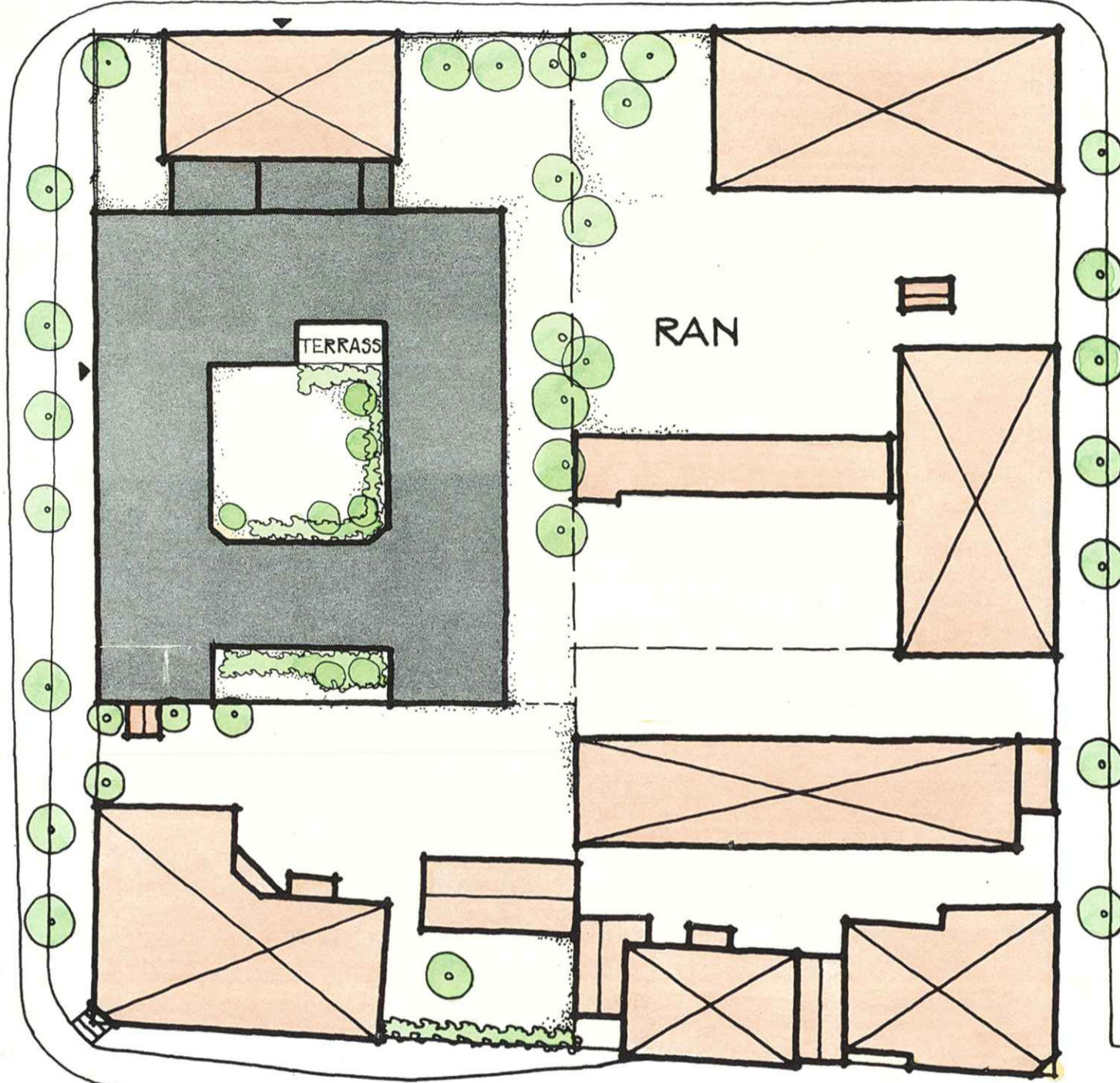
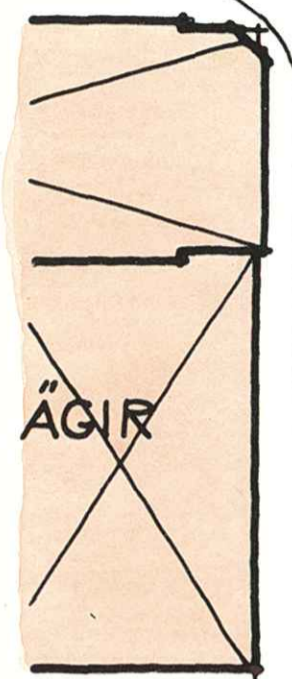
5 0 25 50m



STORGATAN



FASAD MOT STORGATAN







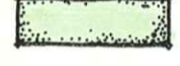


KYRKPARKEN

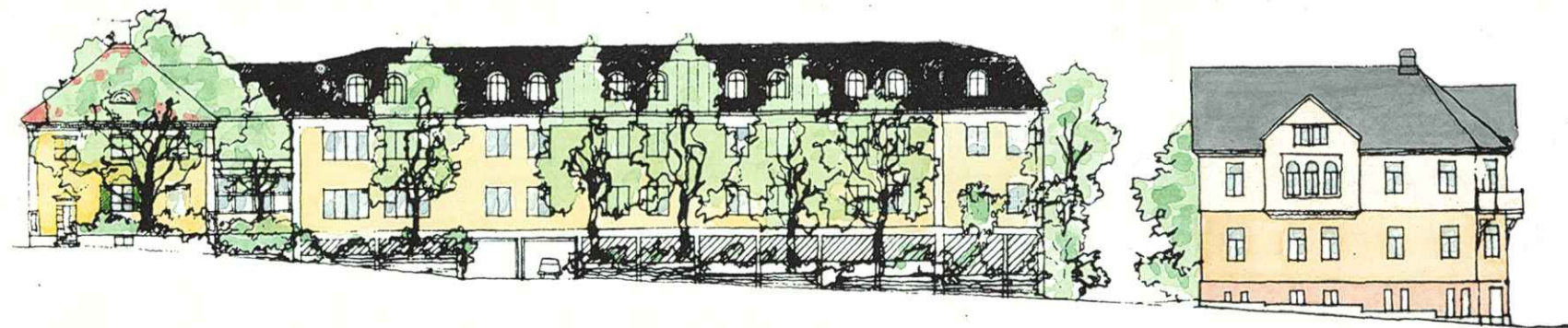
VÄSTRA KYRKO GATAN

VASAGATAN

V. STRANDGATAN

FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLAN

-  BEFINTLIGA BYGGNADER
-  PLANERAD NY- OCH TILLBYGGNAD
-  BEFINTLIGA TRÄD
-  FÖRESLAGEN PLANTERING
-  GRÅSYTA
-  ILLUSTRATIONSLINJE
-  STAKET



FASAD MOT VASAGATAN

ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

RAN

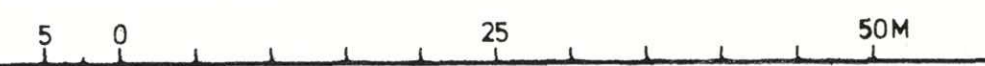
I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
STADSARKITEKTKONTORET JANUARI 1989, REVIDERAD APRIL 1989

Anders Berg
ANDERS BERG
TF STADSPLANEARKITEKT

Göran Stiberg
GÖRAN STIBERG
ARKITEKT

RITAD AV AF

SKALA 1:500



LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten

Byråass A-M Berglund

tel 090 - 10 73 81

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS

1989-05-17

2002-61-89

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ

-05- 18

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

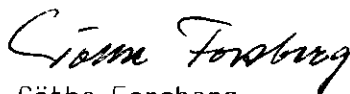
Byggnadsnämnden har den 10 april 1989 antagit förslag till detaljplan för del av kvarteret Ran i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i januari 1989, reviderat i april 1989.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

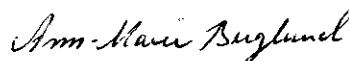
Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 9 maj 1989.



Göthe Forsberg
byrådirektör



Ann-Marie Berglund

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

A:nr 97/1989

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Postgiro
3 51 94 - 0

Telefon
Växel 090 - 10 70 00
Direktval 090 - 10 7 ____

Telefax
Adm.enheten 13 62 70
Försvarenheten 13 15 77

Detaljplan för del av kvarteret RAN i Umeå kommun,
Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser, illustration, beskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett hotellbygge med en skala och gestaltning som är lämplig i kvarteret med hänsyn till befintlig bebyggelse och miljö.

PLANDATA

Planområdet är beläget i hörnet av Storgatan och Vasagatan. Inom planområdet ägs marken av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1988-04-26 att rekommendera byggnadsnämnden att revidera detaljplanen med anledning av förfrågan om ett hotellbygge och att markkupplåtelsen skall ske genom tomträtt. Byggnadsnämnden beslöt uppdra åt stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen.

I översiktsplanen för centrala stan, antagen av kommunfullmäktige 1984-09-17 utpekades kvarteret Ran som ett reservat för en parkeringsanläggning. I de första skisser som presenterades för hotellet inrymdes också en större parkeringsanläggning förutom hotellets eget parkeringsbehov. Parkeringsöverskottet avsågs upplåtas för allmänt nyttjande via kommunens parkeringsbolag. Efter en bedömning av de ekonomiska konsekvenserna och hänsynstagande till hur angränsande fastigheters grundläggning påverkas, har antalet våningsplan för parkering reducerats och täcker nu endast det egna behovet. De miljömässiga förtjänsterna i förslaget har ändå bedömts så stora att kommunstyrelsens arbetsutskott 1988-10-18 godkände avtalet för tomträttsupplåtelsen med denna mindre parkeringsanläggning.

Området berörs av och gränsar till detaljplaner fastställda 1956-06-29, 1963-10-01 och 1969-09-19.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområdet

Projektet har sin utgångspunkt i en företagsidé med

en mindre hotellanläggning med kulturhistorisk anknytning och prägel. Gestaltningen har skett med stor hänsyn till befintliga byggnader i kvareret av kulturhistoriskt värde och till uppvuxna träd. Entré och reception sker via den befintliga 20-talsvillan mot Storgatan och tillbyggnaden utformas med två våningar och vind, kring en gård. Hänsyn i stadsbilden mot bebyggelsen på fastigheten Ran 4 har gjorts då hotellbyggnaden, efter samråd med fastighetsägarna, förlagts med ca 9 meter avstånd mellan byggnaderna mot gatan. De höga socklarna både mot grannen och mot Vasagatan kräver omsorg i utförandet.

Vegetation

Hänsyn har tagits till uppvuxna träd på fastigheten. Angeläget är också att björkarna på gatumark kan behållas, eller om så inte är möjligt att återplantering sker, då miljön utmed Vasagatan samverkar i miljögestaltningen.

Trafik och parkering

Anläggningens parkering har förlagts i källare och trafikmatas från Vasagatan. Hotellets eget parkeringsbehov har uppskattats till 47 platser, men totalt rymmer parkeringsanläggningen ytterligare ca 10 platser.

Buller och avgaser

Planområdet berörs av trafikbuller och bilavgaser från Storgatan. Bullernivån mot Storgatan har av miljökontoret beräknats till 69-71 dBA inklusive fasadreflektion. Fasadkonstruktionen för bodelen förutsättes utföras så att bullernivån 30 dBA inte överskrides. För att minska problemen med bilavgaser måste friskluftsintag placeras så långt från trafiken som möjligt. Evakueringsluft från källarparkeringen bör släppas ut över tak.

Teknisk försörjning

Fastigheten är belägen inom fjärrvärmeområdet och avses anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem.

Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå januari 1989

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt

Göran Stiberg
Göran Stiberg
Arkitekt

Detaljplan för del av kvarteret RAN i Umeå kommun,
Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggstart planeras under 1989.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har med hänsyn till projektets aktualitet satts till 1994-12-31.

Huvudmannaskap

Genomförandet kommer att ske i enskild regi.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Då detaljplanen strider mot gällande fastighetsplan upphör denna att gälla inom planområdet. För den övriga delen av kvarteret har kommunen för avsikt att upphäva gällande fastighetsplan. Den del av stg 614 som ligger utanför planområdet och gränsar mot Ran 4 avses sammanläggas med Ran 4. Marken upplåts via tomträttsavtal som godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott 1988-10-18.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Behovet av en detaljerad grundundersökning finns varför en sådan kommer att krävas i samband med bygglovprövningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå januari 1989

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt

Göran Stenberg
Göran Stenberg
Arkitekt

Detaljplan för del av kvarteret RAN i Umeå kommun,
Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, stadsingenjörskontoret (fastighetsbildningsmyndighet), brandförsvaret, energiverket, fastighetskontoret, gatukontoret, handikapporganisationerna, landsantikvarien, miljökontoret, televerket, vägförvaltningen och hyresgästföreningen.

Berörda fastighetsägare har underrättats om pågående planändring per brev postade den 28 december 1988 och berörda hyresgäster genom flygblad utdelade samma dag. Både fastighetsägare och hyresgäster har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget senast den 19 januari 1989.

Länsstyrelsens samrådsyttrande 1989-01-16 i sin helhet:

"Detaljplaneförslaget har höga ambitioner vad gäller anpassning till den kulturhistoriskt känsliga miljön och visar att modern hotellverksamhet kan bedrivas i samklang med kulturhistoriska intressen och i en skala som står i överensstämmelse med intentionerna i Översiktsplan för centrala stan (3-4 våningar och exploateringsnivån e 1,7).

Förslaget visar också på ett förtjänstfullt sätt att kompletteringsbebyggelse i centrala stan kan anpassas till stadsbild och gestaltningskrav och ge mervärden för miljöupplevelsen i en byggnadstradition som är typisk för Umeå innerstad.

Detaljplaneförslaget uppfyller till fullo de krav som kan ställas på anpassning till de kulturhistoriska riksintressena i stadsmiljön.

Angöring till hotellets huvudentré mot Storgatan bör studeras vidare. En orientering mot Vasagatan med särskild parkeringsficka för taxi kan vara en lösning för att begränsa trafikstörningar på Storgatan.

Projektet kräver länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturminnesvårdslagen (1988:950).

Prövningsgrund enligt PBL 12:1 föreligger ej med projektets nuvarande utformning."

Vägverket 1989-01-17, anser att en hotellentré från Storgatan är mindre bra ur trafiksäkerhetssynpunkt men vill dock inte motsätta sig planförslaget.

Stadsingenjörskontoret i samrådsyttrande 1989-01-12 och vid muntligt samråd 1989-01-20, påpekar att det

bör klarläggas i genomförandebeskrivningen vad som händer med den del av stg 614 som ligger utanför planområdet och med fastighetsplaner för övriga delen av kvarteret.


Kommentar: Genomförandebeskrivningen har justerats enligt stadsingenjörskontorets påpekande.

Västerbottens Muséum 1989-01-18, ställer sig inte negativt till den planerade användningen av fastigheten. Det strider dock mot antikvariska intressen att del av nybyggnaden ligger på den gamla brandgatan som härstammar från 1700-talet.

De synpunkter som framförts från övriga instanser har beaktats i planförslaget.

Stadsarkitektkontoret i Umeå januari 1989

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt


Göran Stiberg
Arkitekt