

### 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 ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- HKB Handel i bottenvåning och i del av källarvåning (700m<sup>2</sup>), därutöver kontor. Bostäder får inredas i det översta våningsplanet

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Undantag medges för mindre sophus
- X Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

### MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas
- Marken skall hållas planterad med buskar

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I IV . . . . . Högsta antal våningar

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

### UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta

### BESLUT

Antagen BN 1997-04-04  
Laga kraft 1997-05-02  
Vidimeras P.L.

Detaljplan för fastigheten

**SAGA 3**

inom CENTRUM i UMEÅ KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret i februari 1997

Reviderad i april 1997

Anders Berg  
Planchef

Peder Seidegård  
planarkitekt

eva

2480K-P97/46

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1996-11-14  
Reviderad

Bengt Franzén  
Bengt Franzén

Mätning: HS  
Kartkonstruktion MN

Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard / Fullständighet :2 (1-2)  
Standard för läsesnoggrannhet :3 (1-5)  
Aktualitetsstandard : 1 (1-3)  
Koordinatsystem i plan och höjd : Umeås lokala system resp RH 00  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung : Digital primärkarta  
Flygfotografering 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 sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt : Umeå kommun



ARKINOIA  
ARKITEKTER - UMEÅ

SKOLGATAN - GÖTGATAN



**LAGAKRAFTBEVIS**

1997-05-06

Detaljplan för fastigheten **SAGA 3** inom centrum i Umeå kommun

---

Planen har antagits byggnadsnämnden 1997-04-04, § 64

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1997-05-02**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

*J. Lindfors*

Ingrid Lindfors

Kopia till

FRM

FBM

Plan o Räddningstjänst

Bygglov

Vasakronan AB

2480K - P97/46

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum  
1997-04-04

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, Stadshuset, kl 13.00-16.40

Beslutande  
Carin Conradsson, ordförande  
Lennart Degerliden, vice ordförande  
Anna Lind  
Peter Olofsson, till kl 16.30  
Kurt Bergström  
Olov Sjöberg  
Margareta Lindskog  
Ingemar Dalgård  
Nils-Åke Sandström, till kl 16.00  
Rune Wästerby  
Jonas Renman

Ersättare  
Assar Karlsson  
Lennart Eriksson  
Gösta Ludvigsson  
Annie Lorentzon

Övriga deltagande  
Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
Lars Eklöf, bygglovchef  
Anders Berg, planchef  
Börje Nordström, lantmätare  
Ulf Sondell, stadsingenjör  
Patrik Forsberg, planarkitekt  
Benny Sandberg, planingenjör  
Gerd Lantz, planingenjör  
Mathias Wämhjelm, trafikingenjör  
Roger Berggren, trafiktekniker

Utses att justera Lennart Degerliden

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1997-04-09

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 56-79

Ordförande

Carin Conradsson

Justerande

Lennart Degerliden

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1997-04-04

Datum för anslags uppsättande 1997-04-10

Datum för anslags nedtagande 1997-05-02

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Till lru  
97-04-10/g.l.



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-48

Beslutsdatum  
1997-04-04

§ 64

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: SAGA 3  
Sökandens namn: Vasakronan AB  
Region Nord  
Anders Areblad  
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: AB/RS

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i februari 1997. Samråd har ägt rum under tiden 6 - 23 december 1996. Utställning har ägt rum under tiden 14 februari - 7 mars 1997.

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

Tekniska kontoret skriver i sitt yttrande att det i beskrivningen saknas information hur avfallsfrågan avses lösas.

**Kommentar:** Sophanteringen löses enligt fastighetsägaren med ett mindre sophus, som placeras invid huvudbyggnadens fasad. Sophuset nås via Magasinsgatan.

Planbeskrivning och planbestämmelser kompletteras.

NCC FASTIGHETER AB, fastigheten **Balder 8** anför genom Gösta Hedmark att detaljplanen skall medge bostäder även på våningsplan 2 och 3.

**Kommentar:** Vid kontakt med Vasakronan vidhåller de att endast kontor ska medges i våningsplan 2 och 3 i enlighet med befintliga förhållanden. Stadsbyggnadskontoret anser även att friytekravet inte kan tillgodoses om två våningsplan (ca 2 400 m<sup>2</sup>) omvandlas till lägenheter. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Övriga kommunala och statliga instanser och berörda sakägare har inte några synpunkter.

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkommen synpunkt som har beaktats berör avfallshanteringen.

Planbeskrivning och planbestämmelser kompletteras.

Inkommen synpunkt, både under samråds- och utställningstiden, som inte har beaktats har framförts av NCC FASTIGHETER AB, ägare till fastigheten Balder 8.

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen.

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 96-48

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

---

### HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen för f.d polishuset är att möjliggöra handel i bottenvåningen samt kontor i våningsplan 2 och 3. I nuvarande häktesavdelning, i det 4:e våningsplanet, omvandlas cellerna till bostäder.

### PLANDATA

Planområdet omfattas av kvarteret Saga och ägs av Vasakronan.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för centrala stan, Umeå kommun, senast antagen 1990-06-18.

Gällande detaljplan för Saga 3 antogs 1994-03-07. Syftet var att öka exploateringen för att inrymma polisens hela verksamhet inklusive utökning av häktet. På grund av den ökade exploateringen och en tillåten lägre parkeringsnorm för ändamålet, preciserades användningen i planen till polishus och häkte. Detaljplanen kom inte till genomförande då polisen i stället valde att flytta sin verksamhet till f.d landstingets administrationsbyggnader.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Eftersom byggnaden har ett strategiskt läge i stadsbilden är det väsentligt att stor omsorg läggs på byggnadens yttre utformning vid ombyggnaden.

#### Geotekniska förhållanden

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

#### Bostäder

I det översta våningsplanet finns häktesavdelningen (405 m<sup>2</sup>) och rastgårdar inrymda

I detaljplanen möjliggörs det att omvandla häktesavdelningen, främst cellerna, till mindre bostäder. Rastgårdarna byggs om till bostädernas friyta.

### Arbetsplatser

Inom våningsplanen 2 och 3 kommer det att inrymmas kontor för uthyrning till olika företag. Sammanlagda våningsarean är 2.500 m<sup>2</sup>.

### Butiker

Byggnadens bottenplan utformas som en galleria vilken förutom nuvarande huvudentré får entréer i hörnen mot Skolgatan/ Götgatan och Nygatan/ Götgatan. Genom markens lutning mot söder ligger bottenplanet ca en meter över gatunivån mot Skolgatan. Detta har fått till följd att viss butiksyta föreslås anordnad i källarplanet.

Sammanlagd handelsyta blir ca 1.630 m<sup>2</sup>.

Varutransporter till butikerna sker via den befintliga parkeringen som nås från Magasinsgatan.

### Tillgänglighet

Byggnadens alla våningsplan ska vara tillgängliga för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörlighet.

Vid det befintliga sydvästra trapphuset, som kan nås från markparkeringen, har byggrätten utökats för att inrymma ett hisshus.

### Skyddsrum

Behovet täcks av befintliga platser.

### Parkering

För handelsändamålet som är en ny verksamhet inom planområdet tillämpas den nya föreslagna parkeringsnormen för centrala stan. Detta innebär att för handelsändamålet 1.630 m<sup>2</sup> krävs det 33 bilplatser med god allmän tillgänglighet (20 pl/1000 m<sup>2</sup>). Dessa platser inryms på den befintliga markparkeringen som är belägen inom kvarteret mot Magasinsgatan.

Tillämpningen av den nya parkeringsnormen förutsätter att avtal om allmän tillgänglighet tecknas med kommunen.

För befintlig kontorsverksamhet tillämpas den gällande parkeringsnormen vilket innebär att det erfordras 45 bilplatser för ändamålet 2.500 m<sup>2</sup> (18 pl/1000 m<sup>2</sup>).

Bostädernas parkeringsbehov är 3 platser oavsett parkeringsnorm. Av dessa 48 bilplatser (45+3), som inte är allmänt tillgängliga, avses 43 tillgodoses i den befintliga källarparkeringen. Resterande 5 platser inryms på den befintliga markparkeringen.

På grund av markparkeringens exponerade läge i stadsbilden ska den ges en inramning med ett smidesräcke på det befintliga murkrönet mot Magasinsgatan och plantering av buskar mot Skolgatan. Även kvartersgränsen vid parkeringsinfarten från Nygatan ska befästas med plantering av buskar.

Avfall

Sophanteringen löses med ett mindre sophus beläget invid huvudbyggnadens fasad. Sophuset nås via Magasinsgatan.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

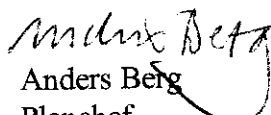
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebe-  
skrivning.

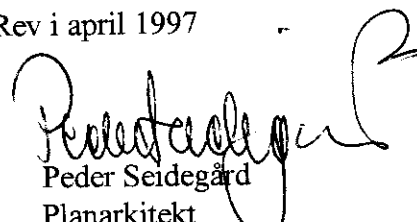
**REVIDERING**

Planbeskrivningen har kompletterats med rubrik Avfall.  
Planbestämmelserna har kompletterats med att ett mindre sophus får uppföras.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1997  
Planavdelningen

Rev i april 1997

  
Anders Berg  
Planchef

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 (2)

Dnr PLA 96-48

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

---

### *GENOMFÖRANDEBESKRIVNING*

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

##### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

#### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplaneändringen är att medge att bottenvåningen och källarplanet i fastigheten kan inrättas för handelsändamål och att kontor kan inrättas i våningsplan 2 och 3. Planen medger även att plan 4, den gamla häktesavdelningen, kan inrättas som bostäder

Detaljplaneändringen ger inte upphov till behov av ändrad fastighetsindelning. Dock bör servitut upplåtas för den del av gångbanan längs Magasinsgatan som ligger inom kvartersmark (x-området).

#### PARKERINGSFRÅGOR

Parkeringsbehovet för den ändrade markanvändningen har utretts som en del i detaljplanearbetet.

Handelsändamålet medför ett behov av 33 platser med god allmän tillgänglighet. Detta behov kan tillgodoses på den befintliga parkeringsplatsen i kvarterets västra del.

Kontorsändamålet medför ett behov av 45 platser och de nya bostäderna medför ett behov av tre platser. Av dessa totalt 48 platser kan 43 tillgodoses i den befintliga källarparkeringen. Resterande 5 platser inryms på den befintliga markparkeringen

Avtal om allmän tillgänglighet skall tecknas med Umeå kommun, innan bygglov beviljas.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 96-48

**TEKNISKA FRÅGOR***Friytor*

I den mån bostäder tillskapas på det fjärde våningsplanet skall de tidigare rastgårdarna byggas om för att tillgodose bostäderna behov av friyta.

*Tillgänglighet*

Byggnadens alla våningsplan skall vara tillgängliga för rullstolsburna.

Varuleveranser till butikerna skall ske till den befintliga markparkeringen med angöring från Magasinsgatan.

*Planteringar*

Planteringen inom parkeringsplatsen skall utformas i samråd med Tekniska kontorets avdelning för gata/park.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal avses tecknas med fastighetsägaren Vasakronan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1997,  
Lantmäteriafdelningen rev. april 1997



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 96-48

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

---

Samråd har hållits under tiden 6- 23 december 1996 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, Miljö kontoret, Umeå Brandförsvär, Umeå Energi AB, Telia, Övre Norrlands köpmannaförening samt byggnadsnämndens ledamöter.

Samråd har även hållits internt inom Stadsbyggnadskontoret.

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

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** anför i sitt yttrande att den befintliga markparkeringen ur stadsbildssynpunkt är mindre tilltalande och bör ges en bättre utformning. De säger vidare att eftersom byggnaden har ett strategiskt läge i stadsbilden är det väsentligt att stor omsorg också läggs på byggnadens yttre utformning.

**Kommentar:** Plankartan kompletteras med en bestämmelse som innebär att markparkeringens södra del mot Skolgatan och i kvartersgräns vid parkeringsinfarten från Nygatan ska hållas planterad med buskar. Planbeskrivningen kompletteras med texten ”Eftersom byggnaden har ett strategiskt läge i stadsbilden är det väsentligt att stor omsorg läggs på byggnadens yttre utformning”

**Länsstyrelsen** skriver i sitt yttrande att det bör framgå i planbeskrivningen att butikslokalerna i källarplanet ska vara tillgängliga för handikappade. Likaså bör frågan om angöring av varutransportfordon till butikerna belysas.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras angående tillgänglighet till butikslokalerna i källarplanet för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörlighet och att varutransporter till butikerna ska ske via den befintliga markparkeringen som nås från Magasingatan.

**Tekniska kontoret** anför i sitt yttrande att avtal om allmän tillgänglighet till parkeringsplatserna ska träffas med kommunen. I genomförandebeskrivningen ska det anges att x- området säkerställs med servitut. De skriver vidare att planhandlingarna måste kompletteras med hur varudistributionen är tänkt att fungera.

**Kommentar:** Planbeskrivning och genomförandebeskrivningen revideras angående avtal om parkeringsplatser. Genomförandebeskrivningen kompletteras gällande x- området.

När det gäller varudistribution, se kommentar under länsstyrelsen.

**Vasakronan, kv Saga 3,** skriver i sitt yttrande att de kan tänka sig att ingå avtal med kommunen om allmän tillgänglighet till parkeringen. De vill förbehålla sig rätten att arrendera ut skötseln av parkeringen till den förmånligaste entreprenören och ej styras av att det ska vara UPAB.

Under planarbetet har Vasakronan fått en förfrågan från Umeå Energi AB om att uppföra en transformatorstation inom fastigheten. Vasakronan har ej gått med på det önskemålet eftersom de i samband med ombyggnaden kommer att göra en ny elinstallation som ska vara helt "allergisänerad".

I ett tilläggsyttrande önskas en utökad byggrätt vid byggnadens sydvästra hörn för att inrymma ett hisshus.

**Kommentar:** Angående parkeringsavtal, se kommentar under Tekniska kontoret. Plankarta och planbeskrivning kompletteras angående utökad byggrätt.

Vid beräkning av parkeringsbehovet för kontor har det bedömts lämpligt att nu gällande parkeringsnorm för centrala stan tillämpas, inte den föreslagna nya, eftersom det är fråga om befintliga lokaler.

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras.

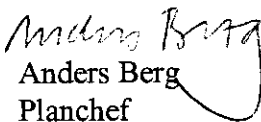
**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser** har ingen erinran.

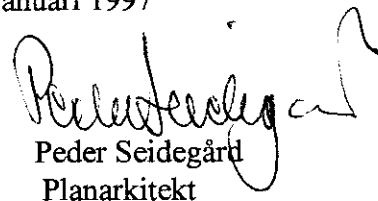
## SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört utformning av befintlig markparkering och byggnadens yttre utformning, parkeringsavtal, varudistribution, tillgänglighet till källarplanet, x- området mot Magasinsgatan, utökad byggrätt för hisshus.

Plankarta och planbestämmelse kompletteras. Planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras och revideras.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1997  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



Peris anmärkningar

Ändrar akt:

Avregistrerar akt: 2480K-P 94/H2

Akt som ändras:

Berör

Akt som ändras:

Berör

Akt som ändras:

Berör

Akt som ändras:

Berör

Övrigt