

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1996-08-28  
Reviderad

*Bengt Franzen*  
Bengt Franzen

Mätning : LK  
Kartkonstruktion : EJ

Kartstandard enligt IMK  
Innehållsstandard / Fullständighet : 2 (1-2)  
Standard för lägesnoggrannhet : 3 (1-5)  
Aktuelltetsstandard : 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

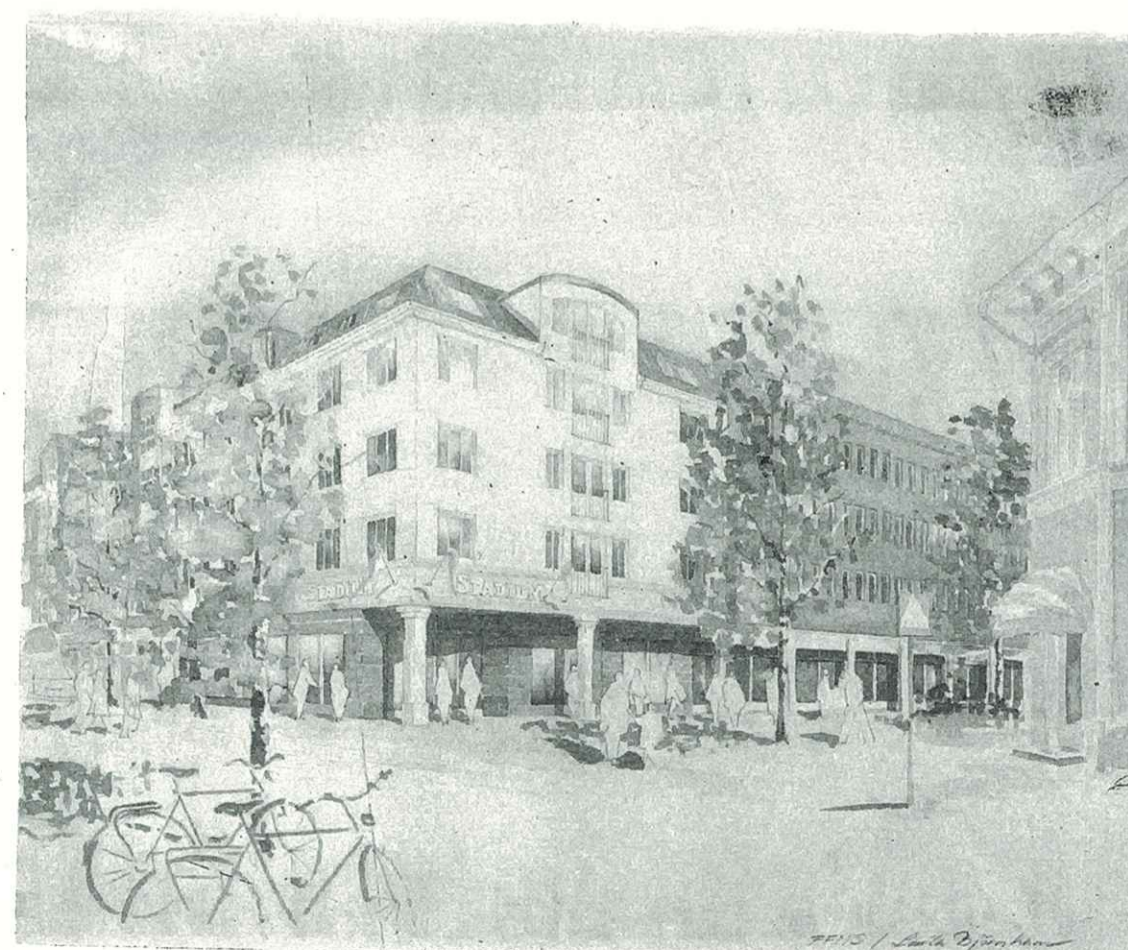
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

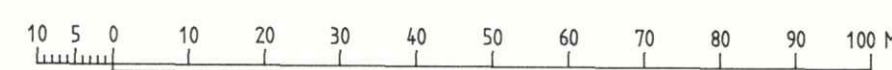
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt : Umeå kommun



PERSPEKTIV  
VASAGATAN - KUNGSGATAN

Skala 1:1000



96.27

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

**BH** Bostäder med handel i bottenvåning

6. Begränsning av markens bebyggande

x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3.5 meter

7. Markens anordnande

← ○ → Utfart får inte anordnas

8. Utformning

- ◊<sup>+24.0</sup> Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- ◊<sup>+27.8</sup> Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- ◊<sup>15/60</sup> Största taklutning i grader vid mansardtak

**V** Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas

- En terrass på minst 40 m<sup>2</sup>, avsedd för utevistelse, ska anordnas på översta våningsplanet

- Ny byggnad utformas i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen

10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

SAMRÅDSHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 1996-12-09  
Laga kraft 1997-01-03  
Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för del av  
fastigheten VALE 5  
inom centrum i UMEÅ KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret i oktober 1996  
Reviderad i november 1996

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
planingenjör

BH

2480K-P9717



## LAGAKRAFTBEVIS

1997-01-08

Detaljplan för del av fastigheten **Vale 5** inom centrum i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1996-12-09, § 219

Då kommunens beslut inte har överklagats har planen vunnit laga kraft  
**1997-01-03.**

STADSBYGGNADSKONTORET  
Planavdelningen

*Ingrid Lindforss*  
Ingrid Lindforss

Kopia till

FRM  
FBM  
Plan o Räddningstjänst  
Bygglov

2480K-P9717

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum  
1996-12-09

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, Stadshuset, kl 13.30-17.35	
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad, till kl 16.30 Margareta Lindskog, ord från kl 16.30 Anna Lind Peter Olofsson Kurt Bergström Åsa Ögren Ingemar Dalgård Lennart Eriksson Rune Wästerby Jonas Renman	
Ersättare	Bert-Allan Persson Åke Burman Assar Karlsson Annie Lorentzon Jerker Marklund, till kl 16.00	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Lars Eklöf, bygglovchef Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Ulf Sondell, stadsingenjör Anders Berg, planchef Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör	Börje Nordström, lantmätare Patrik Forsberg, arkitekt Gerd Lantz, planingenjör Staffan Sjöström, lantmätare Roger Berggren, trafiktekniker Fredrik Forsell, trafikingenjör
Utses att justera	Lennart Degerliden	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1996-12-11 <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström <i>Ann-Kristin Lundström</i>
	Ordförande	Carin Conradsson <i>Carin Conradsson</i>
	Justerande	<i>Lennart Degerliden</i> Lennart Degerliden

Paragrafer 205-237

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1996-12-09		
Datum för anslags uppsättande	1996-12-13	Datum för anslags nedtagande	1997-01-03
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret <i>Ann-Kristin Lundström</i>		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		

96-12-13 Underskrift  
*J. L.*



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-27

Beslutsdatum  
1996-12-09

§ 219

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: VALE 5  
Sökandens namn: Postfastigheter AB och Länsförsäkringar Västerbotten  
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg

Sign: AB BB

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i oktober 1996 och handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd/underrättelse har skett med berörda sakägare, Länsstyrelsen, kommunala förvaltningar, Umeå Energi AB, Hyresgästföreningen och Telia AB.

Länsstyrelsen, Miljökontoret, Tekniska kontoret och Hyresgästföreningen har ingen erinran mot detaljplanen.

**Brandförsvaret** anför att i intilliggande hotellbyggnad finns ett nödutrymnings-trapphus som är placerat inom fastigheten Vale 5. Även fortsättningsvis ska utrymning kunna ske via detta trapphus som blir gemensamt för de båda fastigheterna. I den fortsatta projekteringen krävs att brandvägg mellan byggnaderna även inkluderar trapphusets förbindelse mellan byggnaderna.

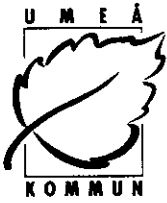
Eftersom den nya byggnadens östra fasad vetter mot ett parkeringsdäck som inte är åtkomligt med brandförsvarets fordon och höjdustrustning måste nödutrymning anordnas på sådant sätt så det kan ske utan hjälp av brandförsvaret.

**Kommentar:** Kravet på nödutrymning från hotellet och den nya byggnaden via den nya byggnadens trapphus har behandlats i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Kravet på brandvägg ska beaktas i den fortsatta projekteringen.

**Socialkontoret** har ingen erinran mot planförslaget. För socialtjänstens verksamheter finns ofta behov av centralt planerade lägenheter. Socialtjänsten skulle därför vara betjänta av att få kontakt med fastighetsägaren för eventuellt samarbete.

**Kommentar:** Socialtjänsten avser att ta kontakt med fastighetsägaren i frågan. Ingen åtgärd ur plansynpunkt.

**Umeå Energi AB** anför att fastigheten idag elförsörjs genom egen transformatorstation, matad från Umeå Energis högspänningsnät. Det förutsätts att den planerade femvåningsbyggnaden också kommer att elförsörjas från den egna anläggningen.



9  
BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 96-27

Beslutsdatum  
1996-12-09

§ 219

Justerarnas sign:

*LP O all*

---

För uppvärmning och varmvattenberedning kan byggnaden försörjas med fjärrvärme via befintlig fjärrvärmecentral inom fastigheten eller med servis från Vasagatan.

**Kommentar:** Planhandlingarna har kompletterats med energibolagets uppgifter om el- och fjärrvärmeförsörjning. Efter ytterligare kontakter med Umeå Energi AB framgår att elförsörjning kan ske från den egna transformatorstationen eller direkt från kommunens nät. Detaljplanen reglerar inte denna fråga.

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter från Brandförsvaret, Socialtjänsten och Umeå Energi AB har kommenterats ovan. Planhandlingarna har kompletterats med energibolagets uppgifter om el- och fjärrvärmeförsörjning. I övrigt föranleder inkomna yttranden ingen ändring av planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

-----  
**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och  
att anta den reviderade detaljplanen.

-----  
Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE.



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 96-27

Detaljplan för del av fastigheten VALE 5 inom Centrum i Umeå stad, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att medge att en byggnad i fem våningar får uppföras i hörnet Vasagatan/Kungsgatan. Bottenvåningen avses innehålla handel, de övriga våningarna bostäder.

### PLANDATA

Planområdet är beläget inom Umeå Centrum. Det omfattar endast berörd del av fastigheten. Fastigheten ägs av Länsförsäkringar och Postfastigheter.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Centrala Stan senast antagen av kommunfullmäktige 1990. Nu gällande detaljplan är antagen i maj 1993. Enligt denna får inom nu aktuellt planområde uppföras en byggnad i fyra våningar med handel i bottenvåningen och kontor eller bostäder i övriga våningar.

Något program eller någon miljökonsekvensbeskrivning har inte ansetts erforderlig i detta ärende och har därför inte upprättats.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Geoteknik

Kompletterande grundundersökning kan komma att erfordras i samband med prövning av bygglov.

#### Bebyggelse

Ett övergripande mål i gällande Översiktsplan för Centrala Stan är ett ökat bostadsbyggande i centrum. Bebyggelsens karaktär och skala ska bevaras och anpassning ske till omgivande bebyggelse.

Hörnhuset mot Kungsgatan/Vasagatan består idag av en envånings affärsbyggnad uppförd 1968. Avsikten är att ersätta denna med en byggnad i fem våningar. Den femte våningen utförs som en indragen takvåning och skall också

ha karaktären av en sådan. Detta innebär bl a en återhållsamhet vad gäller takkupors antal, placering och utformning. Stor vikt ska läggas på den arkitektoniska utformningen av den nya byggnaden och dess anslutning mot intilliggande byggnader Hotell Wasa och GN-huset.

För att åstadkomma tillräckligt stor friyta utomhus för de nya bostäderna krävs, förutom tillgång till den befintliga överbyggda gården, att våningsplan fem förses med en terrass på minst 40 m<sup>2</sup>. Eventuell inglasning av denna terrass ska ske på sådant sätt att terrassen inte blir alltför markant i stadsbilden. Detta innebär att en eventuell glasvägg ska monteras i samma lutning som taket, eller vid vertikal montering placeras indragen från husliv så att ingen från taket utskjutande byggnadsdel skapas. Direkt utgång ska ordnas från byggnadens trapphus mot gården. Genom att byggnadens trapphus i alla våningsplan har förbindelse med intilliggande hotellbyggnad ersätts befintlig nödutgång från hotellet på detta sätt.

### Skyddsrum

Krav på skyddsrum finns inom området. Skyddsrum ska anordnas enligt skyddsrumsbesked.

### Trafik och parkering

Planområdet gränsar till lokalgatorna Vasagatan och Kungsgatan. Kvarterets biltillfart sker från Västra Kyrkogatan. Lastintag till butiken i bottenvåningen sker från befintlig lastgård mot Västra Kyrkogatan.

Den tillkommande byggnadens parkeringsbehov tillgodoses genom parkering på fastigheten och genom friköp. Parkeringsbehovet för bottenvåningen och källarvåningen är tillgodosett i gällande detaljplan. En parkeringsutredning har framtagits av stadsbyggnadskontoret 1996-10-07 som en del i detaljplanarbetet. Parkeringsbehovet har även utvecklats i genomförandebeskrivningen.

### Störningar

Fasadisolering ska utföras så att en dygnsekvivalent bullernivå från trafiken på högst 30 dBA åstadkoms inomhus för bostäderna.

### Teknisk försörjning

Fastigheten elförsörjs idag genom egen transformatorstation matad från Umeå Energis högspänningsnät. Elförsörjning kan ske via denna eller direkt via kommunens nät. För uppvärmning och varmvattenberedning kan byggnaden försörjas med fjärrvärme via befintlig fjärrvärmecentral inom fastigheten eller servis från Vasagatan. Sophantering löses med container eller hjulförsedda kärl.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

**REVIDERING**

Planhandlingarna har kompletterats med uppgifter från Umeå Energi AB angående el- och fjärrvärmeförsörjning. I planbeskrivningen har uppgift om parkeringsutredning tillförts.

STADSBYGGNADSKONTORET i oktober 1996  
Planavdelningen

Rev november 1996

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 96-27

Detaljplan för del av fastigheten VALE 5 inom centrum i 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 planen är att medge bebyggelse med ytterligare en våning utöver de fyra våningar som är tillåtna i enlighet med gällande detaljplan från 1993 (2480K P93/104). Bottenvåningen avses innehålla handel, de övriga våningarna bostäder.

Detaljplaneändringen ger inte upphov till ändrad fastighetsindelning.

Den föreslagna tillbyggnaden medför att den nödutgång som intilliggande hotellbyggnad har utmed sin gavel blockeras. Den nya byggnadens trapphus kommer dock att på alla våningsplan att ha förbindelse med hotellbyggnaden varför kravet på nödutgång kommer att tillgodoses på detta sätt. Behovet av nödutgång bör säkerställas med servitut. Den befintliga hotellbyggnaden sträcker sig över två fastigheter: Vale 4 och 5. Servitut kan därför upplåtas till förmån för Vale 4 med Vale 5 som tjänande fastighet.

#### PARKERINGSFRÅGOR

En parkeringsutredning för kvarteret har framtagits som en del i arbetet med detaljplanen. Även i genomförandebeskrivningen till den gällande detaljplanen (se ovan) är parkeringsförhållandena inom hela fastigheten redovisade.

Den tillkommande bebyggelsen som aktualiseras i denna planändring genererar i sig ett parkeringsbehov av totalt nio platser, samtliga att hänföra till bostadsändamålet. Dessa p-platser bör säkerställas inom kvarteret.

Sedan tidigare utbyggnad kvarstår ett icke tillgodosett behov av ytterligare fem p-platser. Några nya p-platser uppkommer uppenbarligen inte i den planerade bebyggelsen. Sammantaget ger detta upphov till ett krav på 14

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 96-27

nya p-platser. Eftersom de tillkommande bostädernas p-platsbehov måste säkerställas inom kvarteret kvarstår ett behov av 14 p-platser för handels- och kontorsändamålet som samtliga måste hittas utanför kvarteret. Ordnas detta genom friköp motsvarar behovet ett friköp av 9,3 p-platser (2/3 av det faktiska behovet).

För att bygglov skall kunna beviljas måste således 14 p-platser ordnas inom angränsande kvarter eller ett avtal om friköp av 9 p-platser tecknas med Umeå Parkerings AB.

## TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheten elförsörjs idag genom egen transformatorstation. Den nya bebyggelsen förutsätts kunna försörjas från den egna anläggningen.

Grundvattensänkning får ej ske. Vid utförande av spontnings- och pålningsarbeten skall buller- och sättningsproblem beaktas. Grundläggning bör ske i samråd med kommunens bygginspektion i samband med bygganmälan.

I angränsande byggnad är en arkad anlagd utmed Kungsgatan. Den nya byggnaden skall också förses med en arkad i den befintliga arkadens förlängning.

För att säkerställa behovet av friyta för bostäderna skall en uteterass anläggas på våningsplan 5. Terrassen får ej tas i anspråk för annat ändamål.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Tillkommande anslutningsavgifter för VA utgår enligt taxa.

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren Länsförsäkringar och Postfastigheter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1996,  
Lantmäteriafdelningen rev november 1996



Börje Nordström  
lantmätare

## FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN

## KONTROLLISTA PLANRUTIN

Ärende <b>Vale 5</b>		Ink datum <b>1997-02-11</b>	Dnr (FRM) <b>97/24</b>
		Tidigaste reg datum <b>1997-02-11</b>	Aktbeteckning (FRM) <b>2490K-PS7/7</b>
Registerområde, kommun <b>Trångå</b>	Antal handl <b>1</b>	Antal kartor <b>1</b>	Reg datum/annat avsl datum <b>1997-02-28</b>
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	LSt dnr	Beslutsdatum <b>1998-12-08</b>
<b>HANDLÄGGNING</b>		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	
<b>INFORMATION</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering	<input type="checkbox"/> Ändring
		<input type="checkbox"/> Avregistrering	
Planförkortning <b>Dp</b>	Status <b>B</b>	Plannamn/Text <b>Vale 5</b>	
Registerkarta <b>-466</b>			
Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation			
Genomförandetid			
Börjar <b>1997-01-04</b>		Börjar	
Utgår <b>2002-12-31</b>		Utgår	
Berör Till: <b>Vale 5</b>			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar <b>Laga teckn 1997-01-03</b> <b>Tupförd i Atlas.</b>			

