

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

- HK Handel, kontor

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g₁ Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, servicegata
- g₂ Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för Balder 8 och 9
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara allmänt tillgänglig som vistelseyta
- gångbro Glasad gångbro med fri höjd minst 4,5 meter från mark

MARKENS ANORDNANDE

- n Marken skall planeras i huvudsak enligt illustration
- ←•••••→ Ulfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ Byggnadshöjd
- ∠ Största taklutning i grader
- I III Högsta antal våningar
- v₁ Vind får inte inredas
- v₂ Transformatorstation i markplan

Skärmtak enligt illustration

Entré i intighet med illustration

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

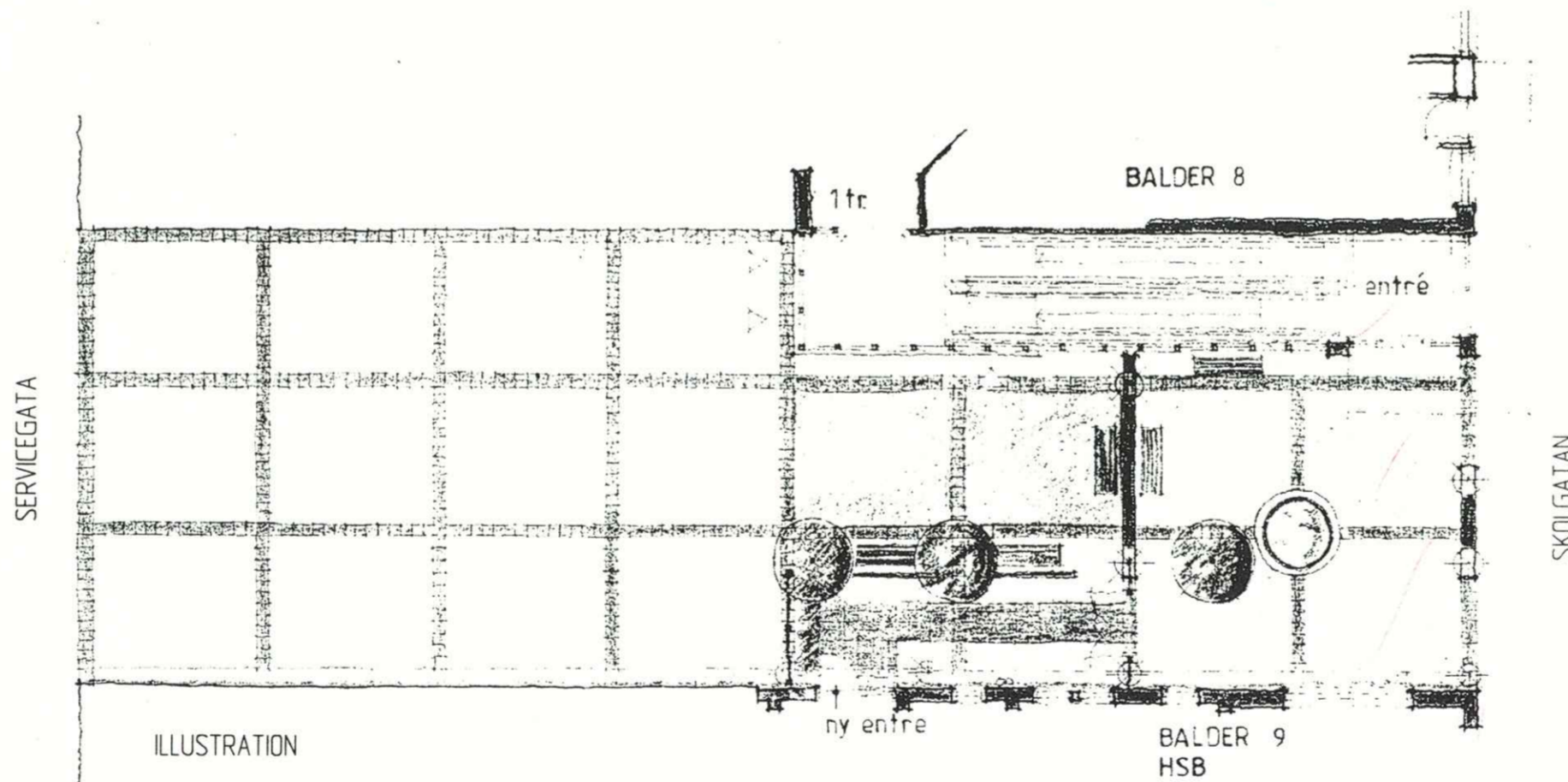
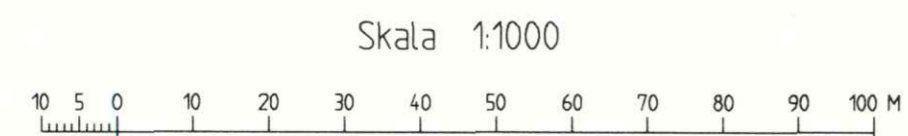
BESLUT

Antagen BN 1998-11-16
Laga kraft 1998-12-11
Vidimeras *PL*

Ändrad/Upphävd
Se plan akt nr
2480K-P13/12

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-08-13
Reviderad
Bengt Franzén
Bengt Franzén
Mätning LK
Kartkonstruktion MN
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard 2 (1-2)
Lagesnoggrannhet 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 primärkartan
Flygfotografering år: 1975 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vagar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt Umeå kommun



Detaljplan för fastigheten
BALDER 8 m fl
inom CENTRALA STAN i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län
Stadsbyggnadskontoret i september 1998
Reviderad i november 1998

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Stina Fahlgrén
Stina Fahlgrén
Arkitekt

eva

2480K-P99/38

**LAGAKRAFTBEVIS**

1998-12-16

Detaljplan för fastigheten **BALDER 8 m fl** inom Centrala stan i Umeå kommun.

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-11-16 § 230

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1998-12-11**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov avdelningen

Sökanden

Tekniska kontoret

Plats och tid	Studiebesök på kv Bågen, Teg, kl 10.45-12.00 Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-15.50	
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande, från kl 10.45 Ingemar Jangvad, från kl 10.45 Olov Sjöberg Åsa Ögren Bert-Allan Persson, från kl 10.45 Jerker Marklund Ingemar Dalgård, från kl 10.45 Nils-Åke Sandström, från kl 10.45 Tony Back Per Olov Ljung, från kl 10.45	
Ersättare	Assar Karlsson, från kl 10.45 Lennart Eriksson, från kl 10.45 Örjan Mikaelsson Maud Karlsson, från kl 10.45	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef Ulf Sondell, stadsingenjör Bengt Franzén, mätningingenjör Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör	
Utses att justera	Lennart Degerliden	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1998-11-18	
Underskrifter	Sekreterare	Paragrafer 223-240
		Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justerande	Lennart Degerliden

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1998-11-16		
Datum för anslags uppsättande	1998-11-20	Datum för anslags nedtagande	1998-12-11
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		Underskrift 1998-11-19



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-23

Beslutsdatum
1998-11-16

§ 230

Justerarnas sign:

W L B abid

Fastighetsbeteckning: **BALDER 8 m fl**

Sökandens namn: NCC fastigheter AB
170 80 Solna

Ärendet avser: Detaljplan antagande
(Tid beh BN § 208-98)

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Stina Fahlgren

Sign: / *Sf*

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i september 1998.

Samråd har ägt rum under tiden 16 september – 7 oktober och planen har handlagts med enkelt planförfarande.

Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, berörda kommunala och statliga instanser har per brev informerats om planen och givits möjlighet att framföra synpunkter.

Länsstyrelsen, Landsantikvarien och Miljökontoret har ingen erinran mot planen.

Tekniska kontoret påpekar att skärmtaket vid entrén mot Skolgatan lägst får vara 2.8 meter från markplanet.

Kommentar: Detta får bevakas i bygglovskedet och föranleder ingen ändring av planen.

Sveriges Fastighetsägare och Övre Norrlands Köpmannaförbund ser mycket positivt på planen och påpekar vikten av att kunna bibehålla handelns attraktionskraft i Umeå centrum. Man påpekar också att en entré från Renmarkstorget eller i hörnet Skolgatan – Renmarkstorget skulle gynna handeln vid Renmarkstorget.

Kommentar: De befintliga entréer som vetter mot Renmarkstorget och leder till den nya gallerian, bör skyltas upp och göras mer synliga. Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

Balder S:1, Ulf Åström påpekar att entrégårdens mur och grind måste få sådan höjd att intrång mot servicegatan inte kan ske.

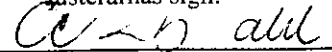
Kommentar: Yttrandet delges ägarna av Balder 8 och 9 och föranleder ingen ändring av planen. Detaljutformningen får prövas i samband med bygglov.

NCC/Arkinova tycker att planen är för detaljerad, att skrivningen om att antalet bilplatser måste öka för fastigheten borde utgå då det inte är en planfråga, att krav på friyta inte finns, man ställer sig tveksam till en indragning av entrén mot Skol-

Beslutsdatum
1998-11-16

§ 230

Justerarnas sign:



gatan och att bestämmelsen och skrivningen om transformatorstationen bör ändras och att ordet ska bör utgå.

Kommentar: Planbestämmelsen och planbeskrivningen justeras angående transformatorstationen och ordet friyta ändras till vistelseyta i planbeskrivningen. I övrigt föranleder yttrandet ingen revidering då i ex skrivningen om en indragning av entrén mot Skolgatan endast är en rekommendation för att entrén ska mynna på den öppna platsen i stället för direkt på trottoaren.

Umeå Energi vill att ett u-område redovisas i planen enligt karta.

Kommentar: Planen revideras och u-området förs in på plankartan. Muren ska byggas i samråd med Umeå energi.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planbeskrivningen ändras endast redaktionellt och plankartan kompletteras med ett u-område och en justering angående transformatorstationen. Genomförandebeskrivningen justeras för att sökande vill undersöka alternativ till friköp av parkeringsplatser.

Ändringarna föranleder ingen ytterligare handläggning av planen.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

98-10-26 § 208

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för att få en bättre redovisning av fastighetsägaren av hur man ska lösa entrén mot Skolgatan.

98-11-16

Ärendet återupptas.

En ny plan och fasad på entrén mot Skolgatan har inkommit.
NCC diskuterar att alternativt leda rulltrappan via NCC:s befintliga entré mot Renmarkstorget.

Ett gemensamt samråd har skett med HSB och hyresgästerna i Balder 9, eftersom HSB har ansökt om att öppna en ny entré mot väster på byggnaden Balder 9 och hyresgästerna har motsatt sig en uteservering på terrassbjälklaget på Balder 8.

Beslutsdatum
1998-11-16

§ 230

Justerarnas sign: *WLD* *amb*

HSB har också i ett yttrande, inkommit efter samrådstitidens slut, påpekat att man ser positivt planförslaget om förändringarna inte skapar olägenheter såsom buller, påträngande insyn eller besvärande skuggning för hyresgästerna. Vid samrådet godkändes en reviderad detaljplan för Balder 8 m fl, av hyresgästerna, där bestämmelsen angående uteserveringen har utgått, men man framförde farhågor om störande insyn från glaspardier mot gallerian på plan 2 och farhågor om att störningar från "torget" kunde uppkomma om detta blir ett "tillhåll". Den planerade gallerian bör kunna utnyttja dagsljusinfall maximalt och då endast en mindre del av den nytillkomna byggrätten ligger i fasadliv (resten ligger indraget på terrassen) på Balder 8, anses inte insynen mot Balder 9 vara tillräckligt starkt motiv att införa en bestämmelse om begränsning av glasytorna. Ordningspolisen ser inte något skäl till att det nya "torget" kommer att bli en orolig plats. Hyresgästföreningen har per telefon meddelat att hyresgästerna inte har något att erinra mot den reviderade planen. Intyg från samfälligheten angående höjden på avgränsningen av "platsen" mellan Balder 8 och 9 mot servicegatan, har inkommit.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Planbeskrivningen ändras endast redaktionellt och plankartan kompletteras med ett u-område och en justering angående transformatorstationen. Genomförandebeskrivningen justeras för att sökande vill undersöka alternativ till friköp av parkeringsplatser.

Detaljplanen har reviderats angående uteservering på terrassen på Balder 8. Illustrationen av ytan mellan Balder 8 och Balder 9 har reviderats och rulltrappans entré har vänts mot "torget". En bestämmelse har införts om att entrén mot Skolgatan ska ordnas i enlighet med illustrationen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen

Uppllysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 98-23

Detaljplan för fastigheten **BALDER 8 m fl** inom Centrala Stan i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar; plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

I Balder 8 ändras kontorsutrymmen till butikslokaler på plan 1 tr och en fortsättning på gallerian i Balder 1 skapas. Mellan Balder 1 och Balder 8 föreslås att en glasad gångbro förbinder plan 1 tr i bägge fastigheterna och att en rulltrappa leder ner till Skolgatan.

En plats skapas mellan Balder 8 och 9 och blir en förgård till entrén vid Skolgatan. Markbehandling, planteringar och belysning är av vikt för gårds- och gaturummet och ges en omsorgsfull behandling

PLANDATA

Balder 8 är centralt belägen i kvarterets nordvästra hörn mellan Renmarkstorget och Skolgatan. Handel och kontor är tillåtet i hela byggnaden enligt gällande plan.

Fastighetsägare är NCC-fastigheter för Balder 8 och HSB för Balder 9

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet Balder 8 och 9 gäller stadsplan 293, från år 1983 och för servicegatan gäller detaljplan 363, laga kraft 1989.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats eftersom påverkan av planen inte bedöms som betydande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I gällande detaljplan tillåts handel och kontor inom planområdet.

I befintlig byggnad från 1980-talets början, används källar- och entréplanet för butiksändamål. De två övre våningsplanen, liksom vindspanet används som kontor. Gården och terrassen är vistelseyta och samtliga parkeringsplatser för Balder 8 är friköpta (61 st).

Den föreslagna förändringen innebär att fastigheten Balder 8, på plan 1tr, kommer att innehålla en galleria med butiker. Gallerian som blir omkring 900 m², kommer att nås genom en gångbro från fastigheten Balder 1, via en rulltrappa från Skolgatan och främst för handikappade via de befintliga trapphus som finns inom fastigheterna. Gångbron ska utformas i enlighet med kommunens anvisningar för korridorbroar.

De övre våningsplanen kommer att innehålla kontor och undervisningslokaler.

Vindsplanet får inredas till högst 60 %.

Gården mellan Balder 8 och 9 kommer att delas upp för flera funktioner; en plats som öppnar sig mot Skolgatan bildar en entrégård för den nya gallerian, en planterad yta i soligt läge som kan nyttjas för boende och personal och som vintertid är snöupplag samt en hårdgjord yta för inlastning till fastigheterna Balder 1 och 8. Genom att kvarterets inre delar blir mer exponerade skall en omsorgsfull markbehandling utföras.

Servicegatan är gemensam för samtliga fastigheter i kvarteret och sammanfaller med den gamla brandgatan. Här får inte finnas hinder för gatans funktion. Utfartsförbud gäller mot Skolgatan mellan Balder 8 och Balder 9.

Gatubilden Ett skärmtak i en lätt konstruktion föreslås på fasaden mot Skolgatan. Skärmtaket bör leda runt hörnet och få en fortsättning på den östra fasaden. Entrén till gallerian från Skolgatan blir på så sätt annonserad och den volym som tillkommer på byggnaden tas om hand. En indragning av entrén med två meter från den norra fasaden bidrar till att platsen mellan Balder 8 och 9 öppnar sig mot entrén till den nya gallerian. Alternativt kan entrén vändas mot öster och den planerade platsen.

Bilparkering Genom att plan 1 tr i Balder 8 får ändrad användning från kontorsändamål till handelsändamål kommer behovet av bilplatser att öka. Antalet platser beräknas enligt normen 20 pl/1000 m² BTA.

Tillgänglighet Befintliga hissar i byggnaderna på Balder 1 och 8 försörjer den nya gallerian. Dessa entréer bör skyltas för rörelsehindrade.

El-försörjning En transformatorstation från kvarteret Frigg avses ersättas och ordnas inom fastigheten Balder 8. Ett u-område läggs ut mellan fastigheterna Balder 8 och 9.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 1998
Planavdelningen Reviderad november 1998

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Stina Fahlgren
Stina Fahlgren
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **BALDER 8** m fl inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

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 skapa planmässiga förutsättningar för att inreda första våningsplanet i Balder 8 med butikslokaler.

Detaljplaneändringen medför inte behov av ändrad fastighetsindelning.

Däremot behövs någon form av samverkan mellan fastigheterna för det gårdsutrymme som finns mellan byggnaderna på Balder 8 och 9 utmed Skolgatan. För ändamålet inrättas lämpligen en gemensamhetsanläggning. Alternativt kan ägaren till Balder 8 arrendera utrymmet av ägaren till Balder 9.

Balder 1 och 8 är f n i samme ägares hand. Skulle detta förhållande ändras bör rätten till gångbron säkerställas, även den lämpligen med inrättande av gemensamhetsanläggning.

Utrymmen för underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Det utökade parkeringsbehovet säkerställs lämpligen genom friköp i parkeringshusen i kvarteren Njord och Nanna.

Förändrade behov av strömförsörjning i kvarteret kan medföra att utrymme för en transformatorstation behöver ordnas inom fastigheten Balder 8.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med NCC Fastigheter AB.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 98-

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 1998,
Lantmäteriafdelningen rev november 1998



Börje Nordström
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

I Lindblom

Diarienumr : LII 99-310

Arkivnr: 2480K- ANRP99-38

Regdatum: 990428

Registrering av åtgärder:

BALDER 8 m fl

Anmärkning:

Detaljplan

Ändrar 2480K-P26/1983 och
P119/1989.

Berörda fastigheter:

BALDER S:1

BALDER 8

BALDER 9

990329 TR Tidigaste registreringsdatum
981116 BD Beslutsdatum
981211 LK Laga kraft
031231 GT Genomförandetid t o m
990427 PB Inlagd i ACM