

Detaljplan för fastigheterna **Thor 3 och 4** inom Centrum i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

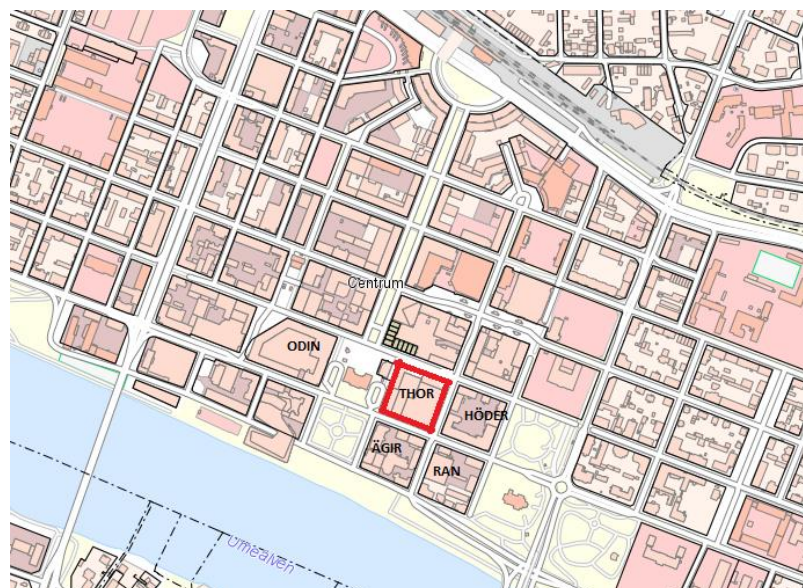
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Riksintresseanalys
- Trafikbuller (bilaga)

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av några av de befintliga byggnaderna med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Umeå och omfattar hela kvarteret Thor dvs fastigheterna Thor 3 och 4. Kvarteret avgränsas av Kungsgatan, Vasagatan, Östra Rådhusgatan/Rådhusstorget och Storgatan. De två fastigheterna inom kvarteret är i enskild ägo.



RIKSINTRESSEN

Kvarteret Thor ligger inom en kulturmiljö av riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintresset benämns *Centrala Umeå* och beskrivs av länsstyrelsen i en skrift med samma namn.

En riksintresseanalys har upprättats av Umeå kommun / Detaljplanering. Länsstyrelsen har den 9 april 2015 yttrat sig över denna analys och instämmer med bedömningen att detaljplanens genomförande endast medför obetydlig inverkan på riksintresset. Då påverkan på riksintresset kommer att behandlas i planbeskrivningen och i gestaltungsprogrammet, behöver planen inte bli föremål för en fördjupad kulturmiljöstudie.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Byggnadsnämnden

Efter ansökan från fastighetsägaren beslutade byggnadsnämnden genom ett planbesked den 23 april 2014 § 88 att påbörja planläggning av fastigheterna Thor 3 och 4.

Detaljplaner

Gällande detaljplan

För planområdet gäller stadsplanen *Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Thor* fastställd 29 augusti 1961 (2480K-P74/1961). Inom kvarteret Thor medger gällande plan bostads- och handelsändamål i upp till tre och fyra våningar längs Östra Rådhusgatan samt bostads- och handelsändamål med slutet byggnadssätt i upp till fyra våningar längs Kungsgatan. Planen medger också en överbyggd gård i en våning i kvarterets inre.

Tidigare ej faställd detaljplan

Ett tidigare av kommunfullmäktige antaget förslag till detaljplan överklagades och upphävdes av Länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut föregicks av ett regeringsbeslut den 25 oktober 2012.

Översiktsplaner

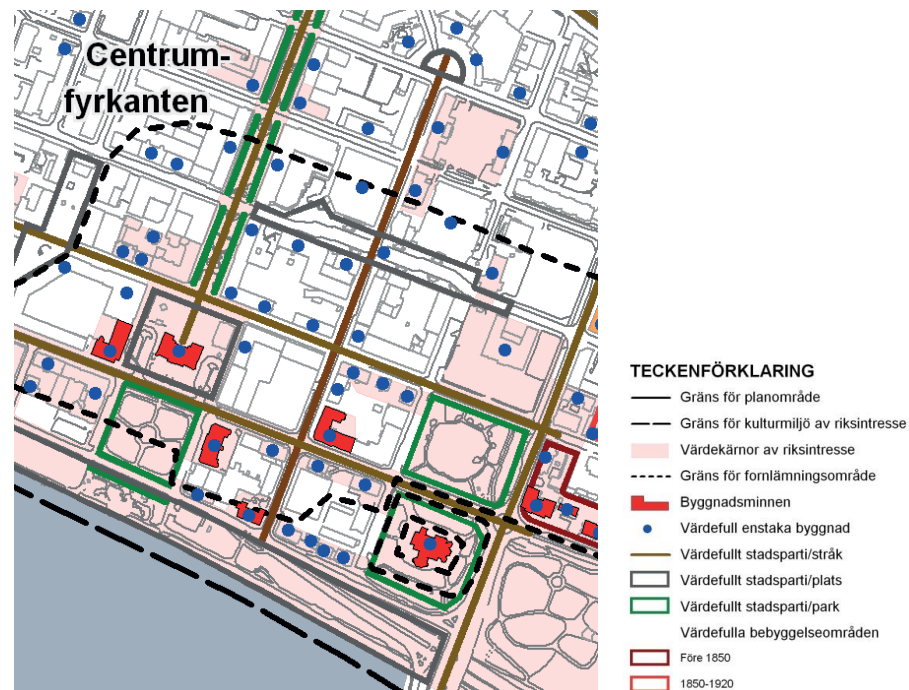
Planområdet ingår i *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 2011. Enligt denna fördjupning innebär scenariot 2050 ”en fördubbling av antalet bostäder och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna”. Stadskärnans viktigaste funktion är att vara en attraktiv mötesplats (...) och som därför ska ha plats för mer handel och nya centrumskapande verksamheter. Stadens identitet förstärks genom att varsamt förädla stadsdelarnas karaktär och märkesbyggnader.”

I fördjupningen anges vad gäller kulturmiljö att ”Genom att tillvarata Umeås unika kulturmiljö kan stadskärnans och centrumstadsdelarnas identitet stärkas. Förtätning är möjlig inom riksintresset Centrala Umeå, under förutsättning att det görs på ett hänsynsfullt sätt där kvalitet och gestaltning får väga tungt.”

Som förhållningssätt nämns bl.a. ”Ny- och påbyggnader i eller nära kulturmiljöer av riksintresse föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med kulturmiljöns eller befintliga byggnaders värden.”

En Kulturmiljökartan pekar bl.a. ut dessa värdefulla bebyggelsemiljöer:

- Storgatan, Rådhusstorget och Rådhusparken anges som *Värdekärnor av riksintresse*,
- Vasagatan och Storgatan anges som *Värdefullt stadsparti/stråk*,
- Byggnaden i hörnet Östra Rådhusgatan/Kungsgatan inom Thor 4 anges som *Värdefull enstaka byggnad* (blå prick),
- Flera *Värdefull enstaka byggnad* (blå prick) i anslutning till kvarteret Thor,
- Gamla Riksbanken (Höder 7), Handelsbanken (Ägir 7), Rådhuset och Sparbanken (Odin 3) är byggnadsminnen.



Kulturmiljökartan (Ur FÖP 2011)

Byggnadsordning

I *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten* (2014) anges bl.a. i avsnittet om Vasagatan:

- ”De förslummade p-däcksutfarterna mot gatan omgestaltas och förädlas så att större trafiksäkerhet uppnås och så att stadsbilden blir estetiskt tilltalande.
- Gaturummet kompletteras med alléträd där sådana saknas och är möjliga att placera med hänsyn till p-däcksutfarter och eventuella busshållplatser.”

Byggnaden inom Thor 4 karaktäriseras som f.d. varuhuset Tempo, med ”...en enkel men vacker fasad av rött tegel, tvåluftsfönster med utkragade omfattningar i vån 1 tr. Björn Hedvall 1946.”

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnad, Umeå kommun.

Bedömningen är att planen *inte* innebär betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 1 – 22 december 2014.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar i ett yttrande den 8 december 2014 kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen konstaterar att det finns faktorer med risk för miljö- och hälsopåverkan beträffande riksintresset kulturmiljö, miljökonsekvenser samt trafik och buller. Länsstyrelsen förutsätter att dessa utreds i kommande planhandlingar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Stadsbild idag

Planområdet har ett centralt läge i centrumfyrkanten. Storgatan, stadens ursprungliga entré- och genomfartsgata, utgör en av Umeås viktigaste stadsmiljöer. Kvarteret Thors närmaste omgivning utgörs av två- till fyrvåningshus varav flera äldre byggnader med höga kulturvärden, bl.a Rådhuset, Handelsbanken, gamla riksbanken och gamla apoteket inom kv Ägir. De flesta av byggnaderna har butiker, restauranger, kontor eller annan verksamhet i bottenvåningen, kontor och bostäder i de övriga våningarna.



Kungsgatan idag



Storgatan idag

Kv Thor inrymmer idag butiker, kontor och bostäder, men även en restaurang, tandläkare mm. Bebyggelsen varierar i höjd, mellan en och fyra våningar, varav de lägsta byggnaderna vetter mot Storgatan och Vasagatan. Kvarterets inre består av en överbyggd gård med butiker i markplan och fordonsparkering på det övre planet. Butikerna finns i huvudsak i entréplanet längs Rådhusorget och Kungsgatan samt längs en del av Storgatan.

Parkeringarna på den överbyggda gården nås via två ramper från Vasagatan. Varuintag till butikerna och övriga verksamheter sker i huvudsak också från Vasagatan.

I stadsbilden har kvarterets hörn mot Storgatan/Vasagatan framstått som ett förvånansvärt obearbetat hörn i ett viktigt centralt läge. Fasaden mot Storgatan är delvis försedd med skyltfönster medan övriga delar är slutna. Särskilt har den största delen av fasaden mot Vasagatan, med leveransportar och fordonsramper, karaktären av baksida.



Vasagatan idag

Kulturmiljö

Kulturmiljövärdena i de omgivande kvarteren påverkas inte nämnvärt av planens genomförande. Riksintresseanalysen (se under Riksintressen!) har, med undantag för hushöjden som överstiger befintliga byggnaders, visat på i huvudsak *obetydlig inverkan* på kulturmiljön. Analysen har också visat på möjligheten till *positiv inverkan* genom att fasaderna mot Vasagatan utformas mer inbjudande och estetiskt tilltalande.

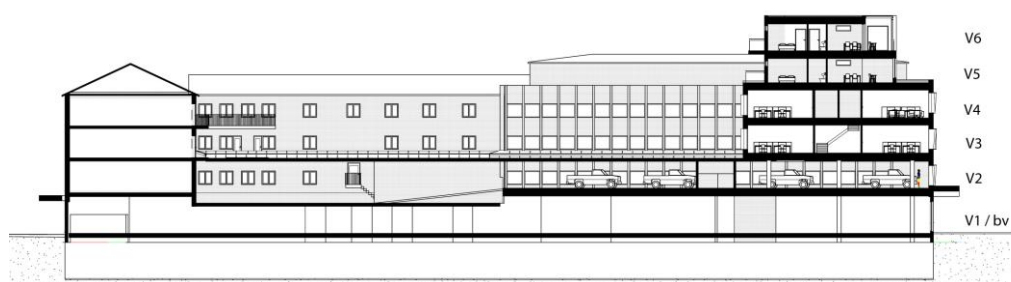
FÖRÄNDRINGAR

Nybyggnad

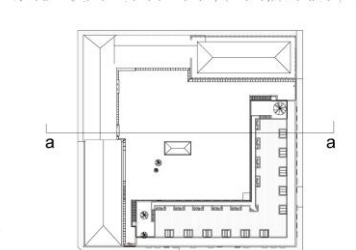
Planförslaget medger att de befintliga, lägsta delarna av kvarteret, de södra och östra, byggs på med kontor (våning 3-4) och bostäder (våning 5-6) till totalt sex våningar.

Byggnaden planeras som en påbyggnad av den befintliga bottenvåningen och kontors- och bostadsvåningarna får inte sammanbyggas med de befintliga byggnaderna längs Kungsgatan och Rådhusorget/Östra Rådhusgatan. Av bl.a stadsbildsskäl ska den nya byggnadens övre våningar byggas indragna.

Planen medger också överbyggnad av de befintliga parkeringsytorna (våning 2). Denna möjlighet att bygga över det inre av fastigheten med ytterligare en våning ökar således denna del till två våningar. Parkeringsytorna planeras omfatta hela det befintliga p-däcket, dvs även ytor under den nya byggnaden.



Sektion a-a



Situationsplan



Vyer planerad byggnad från Storgatan/Vasagatan.

Den nya byggnaden ska utformas med högt ställda kvalitetskrav på gestaltning och utförande. Ambitionen är att åstadkomma en byggnad med tydlig identitet, förankrad i befintlig stadsbild, men också med ett framåtblickande uttryck. För

att åstadkomma detta gäller att även byggnadsdetaljer ska ges en samordnad utformning med stor känslighet i utförande och materialval.

Byggnaden ska utformas med en tydlig sockelvåning med öppet utförande och i ett estetiskt samspel med omgivande byggnader. Utformningen regleras bl.a. i planbestämmelserna och i ett särskilt gestaltungsprogram.

Totalt medger detaljplanen nya kontorsytor (våning 3-4) om ca 4000 m² bruttoarea (BTA) och bostäder (våning 5-6) om 2800 m² bruttoarea (BTA). Det överbyggda parkeringsplanet omfattar därutöver cirka 4900 m², möjligt att omvandla till kontors- eller butiksytor.

Befintliga byggnader

Detaljplanen bekräftar volymerna och de pågående verksamheterna i de befintliga byggnaderna: fyra våningar (IV), handel (H), i övrigt kontor och bostäder (KB₁).

Tillgänglighet

Entréer till nya kontor och bostäder planeras från Storgatan och Vasagatan, men också från det överbyggda parkeringsdäcket och gården. Entréerna bör markeras tydligt i fasader och ges ett välkomnande utförande med uppglasade partier. Entréer av olika dignitet bör ges motsvarande uttryck i fasaden.

Det befintliga antalet varuintag till verksamheterna i kvarteret och ramper till parkeringsdäcket från Vasagatan bör reduceras. De bör också integreras bättre än idag i kvarterets nya gestaltning och i stadsbilden.

Gestaltning

Kvarteret ligger centralt i Umeå och nära flera särskilt värdefulla byggnader som utgör kulturmiljövärden av riksintresse. Den nya påbyggnaden kommer att vara väl synlig från vissa närliggande gator och påverka stadsbilden. Från Rådhusorget kommer dock påbyggnaden inte att synas, däremot i någon mån från Storgatan/Stora hotellet (se bilder nedan!).



Modellvy från Rådhusorget



Modellvy från Stora hotellet



Vy idag från Rådhusstorget



Vy idag från Stora hotellet

Den nya exploateringen inom kvarteret ska utföras med hög arkitektonisk ambition och kvalitet och infogas med omsorg i stadsmiljön. Den ska också samspela med de omkringliggande äldre byggnaderna.

I enlighet med den fördjupade översiktsplanen har ett gestaltningsprogram upprättats. Programmets syfte är främst att säkra en bestämd kvalitetsnivå och att förtydliga planhandlingarna med konkreta beskrivningar samt ge exempel på planbestämmelsernas inriktning. Gestaltningsprogrammet är en del av detaljplanen och har tagits fram för att föra ett resonemang kring utformningsfrågorna. Programmet gäller i huvudsak den nya bebyggelsen, men berör även förhållandet till stadsbild, gator, riksintresset och de närliggande byggnadsminnena.

Den nya byggnaden kan enligt planförslaget uppföras till en höjd om totalt sex våningar över gatunivån. Den blir därmed något högre än övrig bebyggelse inom kvarteret. Sex våningar är också högre än flera byggnader i den närmaste omgivningen, men inte högre än bebyggelsen inom kv Forsete, kv Odin, Heimdals (Väven) m.fl. Inom kvarteren Höder och Ran finns också byggrätter i upp till åtta våningar.

Bostäder

Detaljplanen medger bostäder i de två översta våningsplanen, våningarna 5-6. Bostäderna, som kan utföras i ett eller två plan, kan omfatta maximalt ca 2800 m² BTA.

De två våningarna för bostäder ska uppföras indragna från de yttre fasadlivet minst 3,6 meter. Utformningen av den översta våningen ska utföras med helt indragna balkonger/terrasser, med eller utan överglasning.

Bostäder kan också medges i våningarna 3-4. Omfattningen kan maximalt bli ca 4000 m². Eventuella balkonger mot gator i våningarna 3-4 ska utföras helt indragna vilket regleras i en planbestämmelse. Totalt medger således planen ca 6800 m² BTA bostäder.

Samtliga bostäder ska utformas enligt gällande bestämmelser och förordningar om bullerstörningar vilket innebär att åtminstone lägenheter större än 35 m²

måste utföras med en s.k. tyst sida. Bestämmelserna är redovisade på plankartan.

Friytor

Gällande friytenorm för centrumfyrkanten är 1/6 av bruttoarean (BTA) vilket innebär en friyta på omkring 470 m² för bostäderna i våning 5-6. Om bostäder blir aktuellt även i våning 3-4 behövs ytterligare friyta om ca 670 m². Totalt kan således friyta om knappt 1200 m² bli aktuell.

Eftersom möjlighet att skapa friyta på normal marknivå saknas kan möjligtvis mindre friyta godtas om den på ett kvalitativt likvärdigt sätt tillgodoses i byggnadens utformning. Detta kan ske genom att lägenheterna ges tillgänglighet till generösa och gemensamma terrasser. Sådana terrasser är illustrerade i den tänkta byggnadens gavlar. Om en terrass mot Storgatan utförs som friyta måste den avskärmas mot buller.

Detaljplanen ger också möjlighet att bygga över det idag öppna parkeringsdäcket vilket kan medföra ett nytt gårdsbjälklag som kan användas för att tillgodose friytebehovet. För att uppfylla kraven på solighet måste denna friyta anordnas i ett väl avvägt läge i den norra delen (se skuggstudier!). För att uppfylla kraven på barns upplevelser av årstider mm ska minst den del av bjälklaget som ska inräknas i friytan vara planteringsbart (se gestaltningsprogrammet!). Bjälklaget ska således i denna del konstruktivt utföras för att klara påfyllnader för planteringar i form av gräsytor och buskar.

En ny gård kan omfatta cirka 2500 m² och ger således möjlighet att inrymma den totala friytan inklusive behovet för befintliga lägenheter.

Kontor

I våning 3-4 medges kontor om maximalt cirka 4000 m².

Tillgänglighet

Lokaler, lägenheter och samtliga friytor ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

Trafik och parkering

Infarter

Varutransporter till kvarterets verksamheter är även fortsättningsvis planerad att i huvudsak ske via varuintag längs Vasagatan. Antal varuintag planeras dock att reduceras till ett enda liksom tillfartsramperna till/från parkeringsdäcket. För att säkra situationen utvidgas utfartsförbudet i gällande plan till att omfatta en större del av kvarteret. Planbestämmelsen innebär förbud för fordon att passera.

Luft

Den del av Storgatan som ansluter till planområdet har idag höga värden av kvävedioxid (NO₂) i gatunivån. Umeå kommun antog 2007 ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljökvalitetsnormen för kvävedioxid. Programmet redovisar ett flertal åtgärder för att minska eller omfördela utsläpp av NO₂, varav ett stort

antal åtgärder redan är genomförda eller pågår. Mätningar från 2004/2005 visar att gränsvärdet på $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ överskrids under 10 dygn. Årsmedelvärdet ligger på $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Åtgärdsprogram 2007).

Genomförandet av planförslaget innebär att trafiken förändras marginellt på Vasagatan och Storgatan. Det innebär att utsläppen av luftföroreningar i närområdet inte förändras i förhållande till dagens situation.

Föreslagen detaljplan bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids.

Luftkvaliteten på gården bör inte försämrats genom utsläpp och tilluft bör inte hämtas från Storgatan. Till- och frånluftsaggregat bör därför placeras i nivå med byggnadernas tak. Detta regleras i planbestämmelserna under *Utformning*.

Kollektivtrafik

Det centrala läget innebär hög tillgänglighet till kollektivtrafik.

Parkering bilar

Samtliga parkeringar inom kvarteret finns idag på den överbyggda gården. Dagens parkeringsyta inrymmer 160 parkeringsplatser varav 110 platser är allmänna. För att täcka behovet för kvarterets nuvarande verksamheter och bostäder är ytterligare 59 parkeringsplatser friköpta genom avtal med kommunen.

Beroende av slutgiltiga lägenhetsstorlekar medför den nya byggnaden ett behov av ytterligare ca 13-17 parkeringsplatser för bostäderna i våning 5-6. För kontoren i våning 3-4 krävs 40 platser. Den nya byggnaden tar ett visst utrymme i anspråk från parkeringsdäcket och nyexploateringen medför således ett behov att friköpa ytterligare platser.

Parkeringsnormen enligt gällande fördjupad översiktsplan är för kontor inom Centrumfyrkanten 10 platser/1000 m² BTA. Av dessa ska de anställdas platser, 9 st, friköpas, resterande besökandeplats kan också friköpas.

För bostäder ska 0,6-0,75 bilplatser/lägenhet anordnas, för rörelsehindrad ska bilplats finnas inom 25 meter från bostadsentré. För eventuellt nya butiker ska 22 bilplatser/1000 m² BTA anordnas.

Parkering cyklar

Bostäder

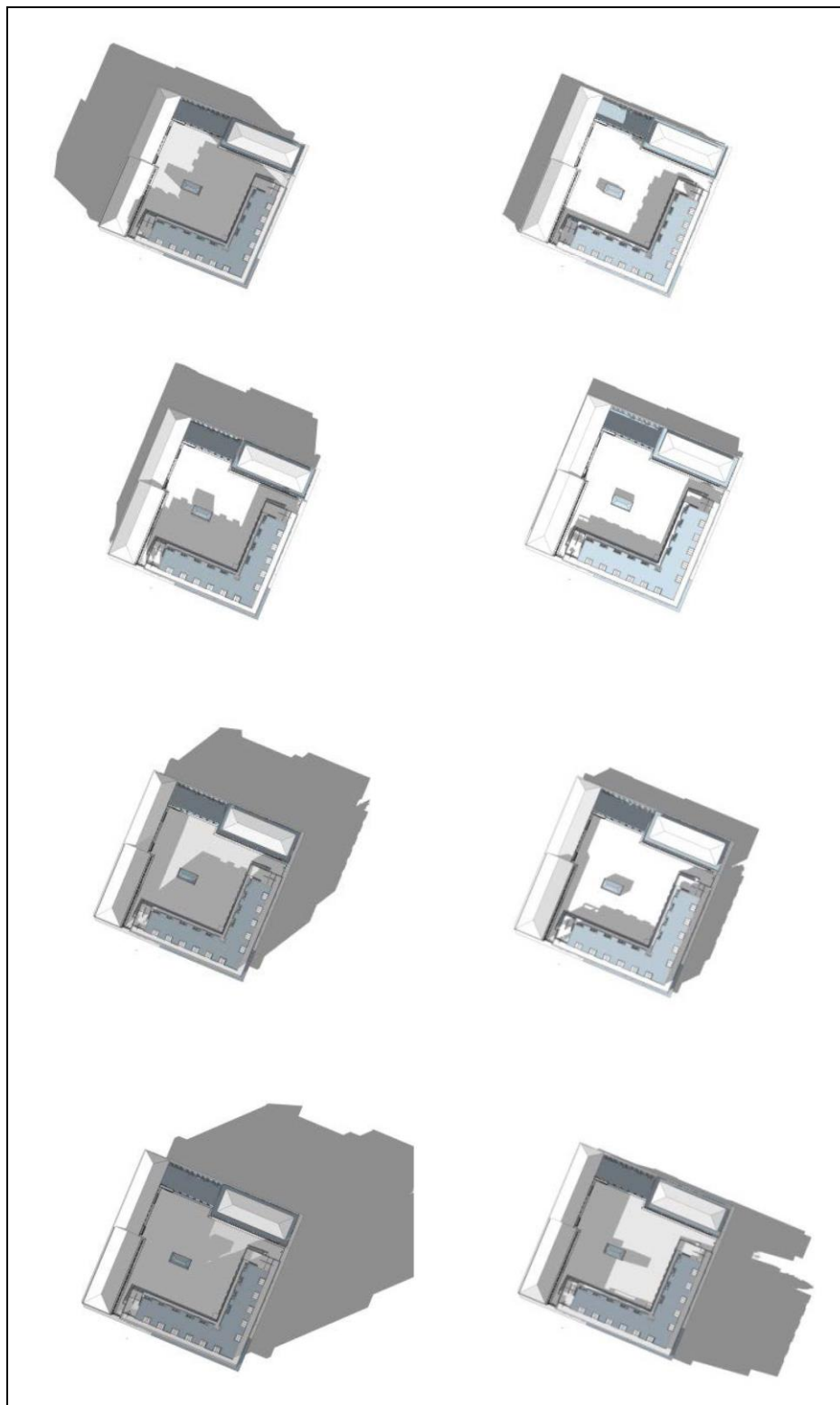
För cyklister ska 2,5 cykelplatser / lägenhet anordnas inom fastigheten (FÖP aug 2011). För 22 lägenheter ska således 55 cykelplatser anordnas.

Kontor

För cyklister ska 13-20 cykelplatser/1000 m² BTA anordnas inom fastigheten (FÖP aug 2011). Fullt utnyttjad byggrätt om 4000 m² kontor medför således 52-80 cykelplatser.

Klimat och ljusförhållanden

En skuggstudie (se nedan!) visar minimala skuggor på gården dagtid vid sommarsolståndet (midsommar). Samtidigt är åtminstone någon av de tänkta



Vår- och höstdagjämning,
09.00, 12.00, 15.00 och 16.00

Sommarsolstånd,
09.00, 12.00, 15.00 och 18.00

terrasserna soliga. Vid vår- och höstdagjämning skuggas största delen av gården under dagtid.

Planförslaget innebär således en måttligt negativ påverkan på klimatet genom att de föreslagna byggnadsvolymer till största delen bara skuggar de inre delarna av kvarteret. Utanför kvarteret kan planen innebära något förändrade ljusförhållanden längs Vasagatan.

Kungsgatan berörs dagtid inte av skuggor från de tänkta nya byggnaderna. Lägenheter längs Vasagatan, inom kv Höder, samt lägenheter och kontor med fönster in mot gården inom kvarteret Thor, kommer att påverkas måttligt negativt av skugga från nya byggnader.

En påbyggnad av den befintliga gårdsöverbyggnaden kan medföra igensättning av ett stort antal fönster eller åtminstone betydligt sämre ljusvärden i lägenheter och lokaler i de befintliga byggnaderna. Sannolikt måste vissa rum i lägenheter, framför allt i plan 2 (1 tr), utgå.

Störningar

Buller trafik

Utförd trafikbullerberäkning (Tyréns 2015-07-01), som grundar sig på Trafikverkets prognosticerade trafikflödesvärden för år 2030, visar att ljudnivån vid bostädernas fasader mot Storgatan kan komma att uppgå till 59-62 dBA_{ekv} dvs den överstiger riktvärdet 55 dB(A)_{ekv}. För indragna lägenheter blir ljudnivån något lägre än 59-62 dBA_{ekv}.

Den ”tysta sidan” erhåller i beräkningarna 34-41 dBA, dvs värdena understiger riktvärdet 55 dB(A). Förutsättningarna för ett avsteg från allmänna rådets huvudregel för den aktuella påbyggnaden av bostäder bedöms därmed vara uppfyllda.

Boverkets Allmänna råd 2008:1 anger att avsteg från ovanstående riktvärde för bostäder endast bör medges i vissa fall under förutsättning att en s k tyst sida, eller åtminstone en ljuddämpad sida, kan åstadkommas. Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör också vara vända mot den tysta eller ljuddämpade sidan.

En förutsättning för att kunna göra avsteg från allmänna rådets huvudregel är att den nya bostaden uppförs i ”större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t ex ordnad kvartersstruktur” eller ”vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivstråk i större städer”. Detaljplanering anser att förutsättningarna för att göra avsteg för den aktuella påbyggnaden är uppfyllda.

På bostadsvåningarna visar bullerberäkningen på maxljudnivåer som överstiger 70 dBA. För att kompensera för denna höga nivå ska gemensam bullerskyddad uteplats/friyta åstadkommas. Detta är möjligt på den inre delen av terrassen mot Vasagatan (66-72 dBA_{max}) och/eller på den nya gården.

Buller från fläktar etc

Ljudnivåer från fläktar eller andra tekniska aggregat på gården bör dokumenteras och åtgärdas. De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad på befintliga och tillkommande bostäder bör inte överskrida Boverkets rekommendationer i *Vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*: 45 dBA dag och kväll (06-22) och 40 dBA natt (22-06). Riktvärdena medtas i planbestämmelserna under rubriken *Störningsskydd*.

Föroreningar

I vissa delar av fastigheterna har fogmassor innehållande PCB påträffats. Sanering har utförts under 2014, men då situationen är oklar bör en nyinventering göras.

Geoteknik och miljöteknik

De geotekniska förhållandena ska klarläggas i bygganmälan. Samråd med kommunens bygginnspektion ska hållas angående eventuella geotekniska undersökningars omfattning.

Avfall

För avfallshantering ska anvisningar i aktuell NOA beaktas.

Brandspridning

Särskilda åtgärder för brandskydd och brandspridning ska klargöras i bygganmälan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för påbyggnad av några av de befintliga byggnaderna med kontor och bostäder, säkerställa byggnadernas volym och gestaltning mot Storgatan och Vasagatan samt i övrigt bekräfta befintliga förhållanden.

Fastigheten Thor 3 ägs av Tor Kommanditbolag, Umehus AB. HJ Fastigheter i Umeå AB har under planprocessen fått lagfart på Thor 4.

För att ägoförhållandena av ny bebyggelse ska överensstämma med fastighetsindelningen kan fastighetsbildning komma att krävas. De fastighetsrättsliga förhållandena kan, efter prövning i lantmäteriförrättning,

förändras med stöd av de lagparagrafer som finns i fastighetsbildningslagen och anläggningslagen, t.ex. genom 3D-fastighetsbildning.

Friytor för ny bebyggelse kan tillgodoses ovanpå den överbyggda parkeringen. Anläggningar som ska nyttjas gemensamt av flera fastigheter bör inrättas som gemensamhetsanläggning.

I södra hörnet på fastigheten Thor 4, inom område markerat med **x** i plankartan, kan servitut bildas för gångväg antingen genom avtalsservitut eller genom lantmäteriförrättning.

Den tomtindelning som gäller för kvarteret, akt 2480K-94/1951, upphör att gälla i och med planens antagande.

Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med Umehus AB. Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats i samarbete med fastighetsägarens, Umehus AB:s, representant Nils Johansson med arkitekt SAR/MSA Roland Lundberg, TM-konsult. TM-konsult har också svarat för de illustrationer som visar den tänkta nybyggnaden. Kajsa Dahlberg, Kommunala Lantmäteriet, har ansvarat för genomförandefrågorna och plankartan har ritats av Carina Larsson.

UMEÅ KOMMUN i februari 2016, reviderad april 2016
Detaljplanering

Patrik Forsberg
Planarkitekt

Tomas Strömberg
Planchef