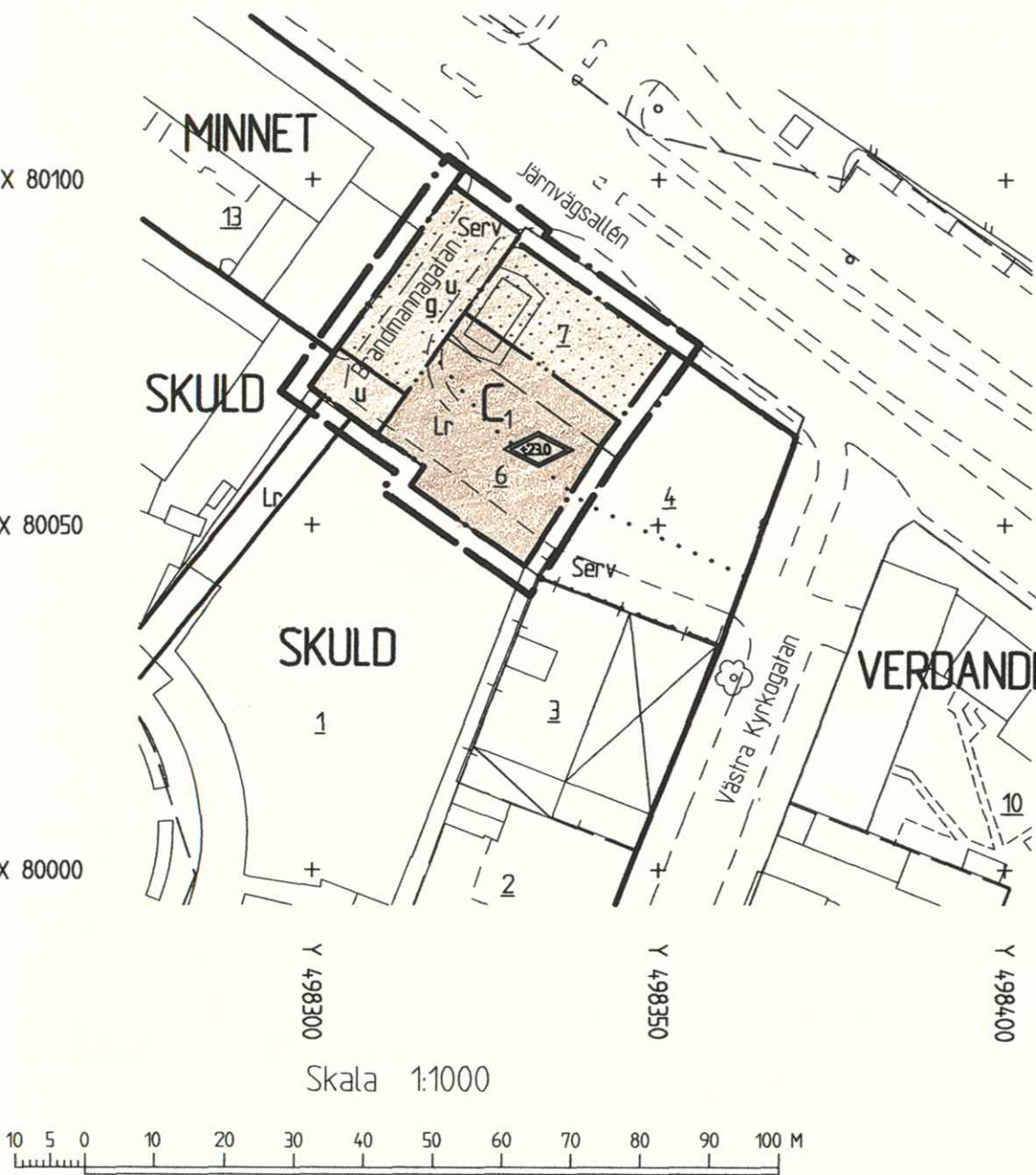




GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-08-29

Reviderad

Olle Forsgren
Arkitekt

Ätning:
Arkitektur: TVI

Arbetsstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)
Ägandeskognation: 3 (1-5)
Kvalitetsstandard: 2 (1-3)

koordinatssystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Arbetsstandard enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Utgiftsfotografering år: 1975 flyg höjd 800m

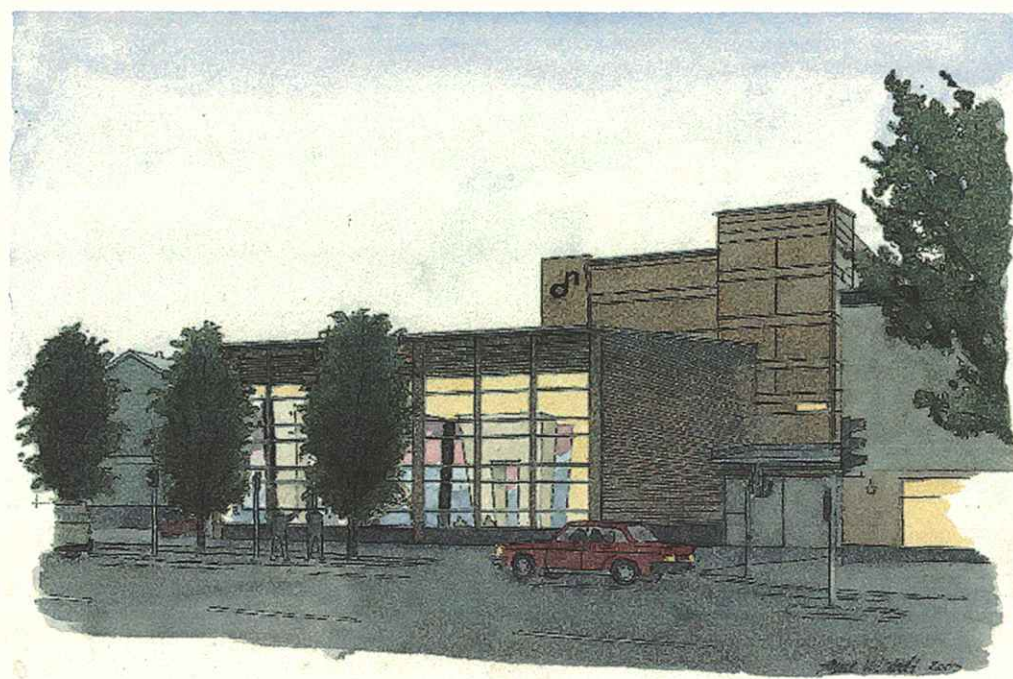
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Gränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Okänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovs rätt: Umeå kommun



MONTERINGSHALL NORRLANDSOPERAN KVÄLLSPERSPEKTIV 03 10 09 SWECO FFNS ARKITEKTER AB ARNE W
MOT JÄRNVÄGSALLEN

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

- C₁ Konsert- och operalokal

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Fasaden mot Brandmannagatan ska förses med fönster

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 2004-01-19
Laga kraft 2004-02-18
Vidimeras *L.L.*

Detaljplan för fastigheten

SKULD 6 m fl inom CENTRALA STAN
i UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2003
Reviderad i januari 2004

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Arkitekt

BH

2480K-P04/52

LAGAKRAFTBEVIS



2004-02-18

DNR PLA 03-30

Detaljplan för fastigheten **Skuld 6 m. fl.** inom Centrala Stan, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2004-01-19, § 11

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-02-18**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Plan och Bygglov

Fastighetsbildning

04021611071646

2480K-P04/52

2004-02-18 11:29

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umca.se
Plan och Bygglov	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.30-16.50

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Pia Andersson (s)
Ingemar Jangvad (s)
Kurt Bergström (s)
Roger Behrendetz (s)
Farrokh Farrokhi (fp)
Arne Lindström (c)
Ulrik Berg (m)
Per Olov Ljung (v)
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Stig Lundström (s)
Ingemar Dalgård (m)
Maria Jonsson (kd), till kl 12.00
Örjan Mikaelsson (v)
Magdalen Alatalo (fp)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Anders Berg, bitr stadsarkitekt
Börje Nordström, lantmätare
Patrick Forsberg, arkitekt
Benny Sandberg, planingenjör
Christer Johansson, ingenjör
Johan Gammelgård, kvalitetschef

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2004-01-27

Paragrafer 1-20

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Justerande

Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-01-19

Datum för anslags uppsättande 2004-01-28

Datum för anslags nedtagande 2004-02-18

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-01-19 § 11

Dnr PLA 2003-30

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **SKULD 6 m fl**
Fastighetens adress: **Brandmannagatan**
Sökande: **Norrlandsoperan**
Box 360
901 08 Umeå
Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en monteringshall.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Plan och Bygglöv i oktober 2003. Planen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd har hållits under tiden 15-31 oktober 2003.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Berörda bostadsrättsinnehavare har fått information om pågående samråd genom uppsättande av flygblad i berörda trapphus.

Länsstyrelsen

Planförslaget innebär att byggnadens norra sida får en fördelaktigare utformning än i dagsläget.

Utrymmet för transporter begränsas. Detta bör klargöras i planbeskrivningen.

För att de förbättrade planmässiga förutsättningar för området som helhet samt den efterfrågade trafiksituationen skulle planförslaget vinna på om kvarvarande del av Skuld 4 togs med i detaljplanen.

Kommentar: Det finns olika tankar om hur den kvarvarande delen av kvarteret ska gestaltas. Samhällsbyggnadskontoret anser att så länge inget är beslutat så finns det inget skäl att planlägga området.

Planbeskrivningen kompletteras med en utförligare text om transporter.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU. Ingen erinran.

Muntligt samråd har hållits med Stadsledningskontoret, mark och exploatering

De underjordiska ledningarna som är belägna inom planområdets u-område ska förläggas i Järnvägsallén för att inte hindra eventuella framtida byggnationer.

Kommentar: Plankarta, planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras.

Umeå Energi AB

Där utbyggnaden är planerad ligger 6 st serviskablar som elförsörjer Norrlandsoperan. Dessa kablar får ej byggas in på ett sådant sätt så att de ej blir åtkomliga för reparation etc. I samband med utbyggnaden kan man skydda befintliga kablar



BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Beslutsdatum
 2004-01-19 § 11

Dnr PLA 2003-30

Justerämas sign:

[Handwritten signature]

med t ex halvrör. Vidare bör man komplettera med några tomrör för eventuell framtida servistörstärkning.

Utefter den befintliga norra fasaden är en fjärrvärmeledning förlagd. Denna måste flyttas norrut, utantför den nya fasaden. Vi förutsätter att flyttningen bekostas av exploatören.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att befintliga elledningar finns där utbyggnaden planeras. Övriga synpunkter angående elkablar delges sökande. Angående fjärrvärmeledning: se kommentar under Stadsledningskontoret.

Bostadsrättsföreningen Minnet gm ordförande Ulf Wikström

Bostadsrättsföreningen ser allmänt positivt på ett byggande av fastigheten Skuld 6 men har följande synpunkter:

- Monteringshallens närhet till Minnet 13. Avsevärd försämring av ljusinsläpp till lägenheter och lokaler vid Järnvägsallén 16D.
- Monteringshallen glasas enligt förslaget mot Järnvägsallén men ej mot Minnet 13. Sådan lösning kan inte accepteras
- Gränden "Brandmannagatan" blir mycket mörk. Vi önskar förslag till hur god belysning ska säkerställas för gränden
- Minnet 13 förutsätter att servitut upprättas för åtkomst till Järnvägsallén 16D, butikslokaler samt dörrar till källarplanet Minnet 13.
- Hur angörs transporter till Järnvägsallén 16D?
- Hur kommer större fordon, ex OB-bussar etc tillhörande operans verksamhet stå parkerade. Utrymmet på Brandmannagatan är begränsat.
- Monteringshallen föreslås in SWEKO FFNS perspektiv målad i något mörkare nyans av samma dystert bruna färg som den extremt fula bakre delen av operahuset. Hela baksidan skulle vinna på att förskönas i form av en muntrare färgsättning.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret delar synpunkten att monteringshallens fasad mot bostadshuset på Minnet 13 måste innehålla fönster. Även att gränden får godtagbar belysning.

Planbestämmelserna kompletteras med att aktuell fasad ska innehålla fönster.

Planbeskrivningen kompletteras om godtagbar belysning i gränden.

Planbeskrivningen kompletteras även med att uppställning av fordon under en längre tid ex. OB-bussar inte får förekomma i gränden.

Angående färgsättning får denna synpunkt bevakas i bygglovet.

Efterfrågat servitut finns redan.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och

att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR: Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**.



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **SKULD 6 m fl** inom Centrala Stan, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en monteringshall.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den norra delen av kvarteret Skuld. Området ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Centrala Stan, antagen 1998-05-25, detaljplan 2480K-P00/149, laga kraft 2000-07-12 och stadsplan (36A), fastställd 1942-01-23.

I samband med Norrlandsoperans utbyggnad beslöt kommunfullmäktige 1999-09-20 att ge byggnadsnämnden rätt att frångå kravet i översiktsplanen på 300 parkeringsplatser i kvarteret Skuld om detta behövs för att genomföra projektet. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

För att få en rationell hantering av montering och byggande av olika scendekorer måste en ny monteringshall uppföras i anslutning till scenhus och sidoscen. Hallen kommer att utgöra en nordlig utbyggnad av Norrlandsoperans stora byggnadskropp.

Monteringshallen kommer att bli lägre än befintligt angränsande scenhus. Den norra fasaden på hallen, mot Järnvägsallén, planeras bli uppglasad.

Således bidrar uppförandet av monteringshallen till att den norra fasaden på Norrlandsoperan får en mer tilltalande utformning än idag.

Även den västra fasaden, mot Brandmannagatan och fastigheten Minnet 13 ska i möjligaste mån glasas upp så att fasaden får en mer tilltalande utformning mot bl a lägenheterna i Minnet 13.

Av trygghetsskäl bör denna del av Brandmannagatan få en godtagbar belysning. Området närmast Järnvägsallén ska iordningsställas med inslag av träd, buskar och staket enligt översiktplanens intentioner.

Geotekniska förhållanden

Lämpligt grundläggningssätt klargörs i byggsamrådet. Grundläggning av monteringshallen får inte ske på sådant sätt att grundvattennivån förändras. Vidtas åtgärder för att förhindra en grundvattensänkning ska dessa godkännas av byggingspektionen

Vatten och avlopp

Utefter den befintliga norra fasaden löper två större vatten- och avloppsledningar samt fjärrvärmeledningar. Dessa flyttas utanför fastigheten till Järnvägsallén.

Trafik

Angöring för soptransporter, lastning och lossning sker via den norra delen av Brandmannagatan som idag. Långtidsparkering av exempelvis OB-buss får ej ske på Brandmannagatan p g a närheten till bostäder i kvarteret Minnet 13. Den lokala körytan, som blir mindre tack vare monteringshallen, kan upplevas liten för långa transportfordon.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

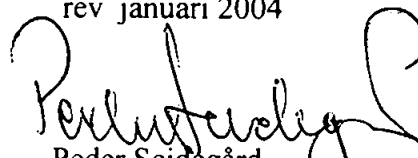
Planförslaget baseras på ritningar från SWECO FFNS Arkitekter AB gm Arkitekt MSA/SAR Arne Wistedt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003
Plan och Bygglov

rev januari 2004



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-30

Detaljplan för fastigheten **SKULD 6 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 allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av en monteringshall i anslutning till Norrlandsoperan i centrala Umeå.

Fastigheten Skuld 1 bör genom fastighetsreglering tillföras mark från Skuld 6 och 7.

Tillgängligheten till den del av fastigheten Minnet 13 som har entré från Brandmannagatan måste alltså vara säkerställt med servitut. Utbyggnaden kan medföra att servitutets utövningsområde förändras.

Allmänna ledningar som kvarligger i f d Brandmannagatans sträckning genom anläggningen måste säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning mm

Behov av kompletterande grundundersökning, grundläggningssätt mm skall klaras ut i samband med bygganmälan.

Trafik mm

Lastningsrörelserna till och från Norrlandsoperans lastintag blir mer komplicerade i och med den nya utbyggnaden. Den tidigare ambitionen om att i största möjliga utsträckning undvika backningsrörelser kan inte upprätthållas. Lastintaget nås genom att fordon från Järnvägsallén kör in på en asfalterad yta framför utbyggnaden och backar därefter in mot lastportarna.

Parkering eller uppställning för längre tid får dock inte ske på detta utrymme.

Lastgatan måste utformas så att minsta möjliga olägenhet vållas angränsande Minnet 13.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 99-48

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Kostnaderna för intrång på annan fastighet orsakat av utbyggnaden skall bäras av exploateringsföretaget.

Genomförandeavtal skall vara tecknat med Norrlandsoperan innan planen kan antas.

Planavtal har tecknats med Norrlandsoperan KB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003

Lantmäteri

rev januari 2004



Börje Nordström
lantmätare

54

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 04/52
Dnr: 04/312

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2004-02-27

Registrering av åtgärder:
SKULD 6 M.FL. Detaljplan.

Information:
Registerkarta: -466

Berörda fastigheter:
SKULD 6
SKULD 7

HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-01-19	BD	Beslutsdatum
2004-02-18	LK	Laga kraft
2000-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-02-27	PB	Inlagd i ACM