

**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 ALLMÄN PLATS**  
**LOKALGATA** Lokaltrafik med högsta hastighet 30 km/tim

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
 B Bostäder. I flerbostadshus mot lokalgata i Brogatans förlängning får handel eller annan kommersiell verksamhet anordnas i bottenvåning  
 E Nätstation  
 S Förskola  
 P Parkering

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
 <math>-0.00.0</math> Förskrivna höjd över nollplanet  
 Endast gång- och cykelväg  
 gr-väg Förhinder i form av uppbyggnad av körbanan  
 hinder Planterade träd på båda sidor av körbanan  
 alle Trafikering endast av buss i lokal linjetrafik  
 endast buss

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 Markens får inte bebyggas  
 Markens får endast bebyggas med förråd eller annat bostadskomplement  
 Markens skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning  
 Markens skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**  
 Befintliga träd skall behandlas enligt nedanstående illustration  
 lek Lekplats skall finnas  
 parkering Parkeringsplats skall finnas  
 natur Naturmark  
 staket Staket skall anordnas runt parhuskvarter enligt illustration  
 plank Plank får anordnas enligt illustration  
 sop Sop  
 Ulfart Ulfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
**Utformning**  
 Byggnadshöjd i meter  
 I Högsta antal våningar  
 v Vind får inte inredas  
 f1 Portik skall anordnas till en fri höjd av 3 meter

Största taklutning får vara 11 grader  
 Uteplats får inte anläggas mot lokal- eller kvartersgata  
 Balkong, loftgång eller annan utskjutande byggnadsdel får ej finnas lägre än 3 meter över förgårdsmark eller 3,5 meter över gatumark  
 Bostadshus mot lokal- eller kvartersgata med längd överstigande 25 meter skall ha genomgående entréer

**Utseende**  
 Fasader skall huvudsakligen utföras i ljus puts  
 Takläggning skall vara bändtäckat plåt  
 Byggnader, mark och utemiljö skall utföras i enlighet med planbeskrivningen och enligt kvalitetsprogram som prövas av BN i särskild ordning

**Byggnadsteknik**  
 - Byggnaderna skall uppföras med sunda, återvinnings- och återanvändbara material  
 - Vattensnål teknik och torra byggmetoder skall användas  
 - Uppvärmning skall ske med vattenburen värme. Energiförbrukning får ej överstiga värden angivna i planbeskrivningen  
 - Utstopp från mindre fastbörstänläggning i drift får inte överskrida gränsvärden angivna i planbeskrivningen  
 - Befintlig grundvattennivå får ej sänkas

**Skyddsbestämmelse**  
 q Särskilt värdefull byggnad. Får ej förvanskas utvändigt. Får ej rivas

**STÖRNINGSKYDD**  
 Byggnaderna skall ges en fasadisolering som medför en dygnsekvivalent bullernivå inomhus för bostäderna ej överstigande 30 dB(A) med hänsyn till trafikbuller. Störningarna skall inte överskrida 55 dB(A) på lek- och rekreationsytor

**ILLUSTRATIONER**  
 Befintligt träd med större stamomfång som kan fallas. Skall ersättas av minst lika antal nyplanterade träd  
 Befintligt träd med större stamomfång som ska bibehållas. Särskilda skyddsåtgärder skall vidtas vid utförande av angränsande byggnader och vid anläggningsarbeten  
 Befintligt träd som skall flyttas  
 Befintligt träd

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 - Genomförandelagen utgår vid årsskiftet närmast sju år efter laga kraft  
 - Tomtindelning för kv. Smeden fastställd 1923.05.22 upphävs i sin helhet

**ANTAGANDEHANDLING** **BESLUT**  
 Till planen hör:  
 - plankarta med bestämmelser  
 - planillustration  
 - planbeskrivning  
 - genomförandebeskrivning  
 Antagen KF 2000-01-31  
 Laga kraft 2000-03-01  
 Vidmaras J.B.

Härutöver upprättas i särskild ordning kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning

Detaljplan för **DRAGONFÄLTET**  
 inom VÄST PÅ STAN i UMEÅ KOMMUN  
 Västerbottens län  
 Stadsbyggnadskontoret i oktober 1999  
 Reviderad i december 1999

Ändrad/upphävd  
 Se plan aktnr  
 2480K-P2017/18

Anders Berg  
 Bitr. stadsarkitekt

Patrik Forsberg  
 Arkitekt

2480K-P00/67

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN  
 Upprättad 1999-02-17  
 Reviderad  
 Bengt Franzen

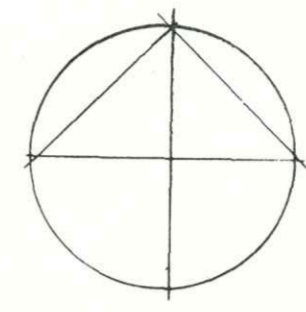
Målning: HS  
 Kartkonstruktion: RA

Kartstandard enligt HMK  
 Innehållsstandard: 2 (1-2)  
 Lägeangivning: 3 (1-3)  
 Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
 Kartfäcken enligt Umeås system 1985  
 Ursprung: Digital primärkarta  
 Flygfotografering år: 1985 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 säkerhetspunkt för spridning: Stadsbyggnadskontoret  
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000

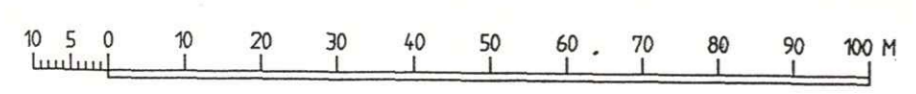
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M



## ILLUSTRATION

Detaljplan för DRAGONFÄLTET  
 inom VÄST PÅ STAN i UMEÅ KOMMUN  
 Västerbottens län  
 Stadsbyggnadskontoret i oktober 1999  
 Reviderad i december 1999

Skala 1:1000



Anders Berg  
 Bitr. stadsarkitekt

Patrik Forsberg  
 Arkitekt

eva

**LAGAKRAFTBEVIS**

2000-03-02

DNR PLA 98-30

Detaljplan för **DRAGONFÄLTET** inom väst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2000-01-31, § 12

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2000-03-01**.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

27411769

**2480K - P00/67**

Postadress  
Stadsbyggnadskontoret  
Plan- och lovavdelningen  
901 84 UMEÅ

Besöksadress  
Stadshuset  
Skolgatan 31 A

Telefon  
090 - 16 10 00 vx  
090 - 16 14 15 planexp

Telefax  
090 - 16 14 22

e-postadress  
stadsbyggnadskontor@umea.se

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(64)

Kommunfullmäktige

2000-01-31

Plats och tid

Fullmäktiges sessionssal, Umeå  
Klockan 09.00-12.00, 12.30-18.00, 18.45-19.45

Beslutande

Se separat lista

Ersättare(ej tjänstgörande)

Se sidan två

Övriga deltagande


Agneta Flumé, assistent  
Lennart Nilsson, stadssekreterare

Utses att justera

Mikael Berglund (s)


Nils Häggström (c)

Underskrifter  
Sekreterare

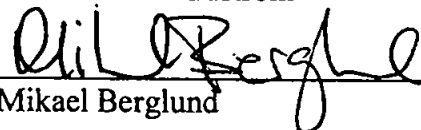
  
Lennart Nilsson

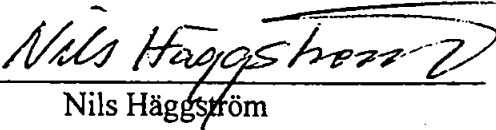
Paragrafer  
1-22

Ordförande

  
Berndt-Ola Lundström

Justerande

  
Mikael Berglund

  
Nils Häggström

**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2000-01-31

Datum för anslags  
uppsättande

2000-02-08

Datum för anslags  
nedtagande

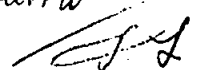
2000-03-01

Förvaringsplats  
för protokollet

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift

  
Agneta Flumé

Und 2 till kommun fullmäktige  
lista  


Kommunfullmäktige

2000-01-31

---

**Ersättare (ej tjänstgörande)**

Christer Lindvall (s)

Margareta Ekesrydh (fp)

---

Justeringsmännens sign

302 WS 14

Utdragsbestyrkande

---

PLU § 163, 232

KS § 9

1999.356

214

KF § 12

Detaljplan för Dragonfältet inom väst på stan i Umeå kommun

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 1999-08-26 infordrat planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför följande i yttrande 1999-08-30:

”Kvalitetsprogrammet och förslaget till detaljplan följer i allt väsentligt intentionerna i det vinnande tävlingsförslaget. Byggherren för etapp 1, SKANSKA, har aktivt deltagit i arbetet. Den process som lett fram till det remitterade förslaget har tagit mer tid än beräknat. Mot bakgrund av att Dragonfältet är en av hörnstenarna i vårt bostadsförsörjningsprogram är det viktigt att etapp1 verkligen kommer igång strax efter årsskiftet.

Förslaget innebär att befintlig barnstuga antingen rivs eller flyttas några tiotal meter för att kunna fullfölja hela tävlingsförslaget. Eftersom barnstugan behövs under många år framöver är en rivning ett dåligt alternativ. Flyttning är då ett bättre alternativ, men de överslagsmässiga kalkyler som gjorts tyder på att kostnaderna blir högre än intäktsbortfallet av byggrätt. I det fortsatta arbetet bör problemställningen utredas ordentligt.

I övrigt har stadsledningskontoret inga erinringar.”

---

Arkitekt Patrik Forsberg föredrar ärendet. Sakupplysningar i övrigt lämnas av stadsbyggnadschef Lars-Göran Boström och civilingenjör Valter Eriksson.

---

**PLU 1999-09-01 Planeringsutskottets beslut**

Planeringsutskottet åberopar som sitt yttrande i ärendet vad stadsledningskontoret anfört.

Planeringsutskottet återupptar ärendet 1999-12-22.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1999-12-13 beslutat

”att revidera detaljplanen,

att godkänna den reviderade detaljplanen,

att godkänna kvalitetsprogrammet som underlag för bygglovprövningen samt

att föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen samt godkänna kvalitetsprogrammet.”

**BILAGA**

Till ärendet hörande planhandlingar förvaras i ärendeakten.

Stadsledningskontoret anför följande i missivskrivelse 1999-12-15:

”Exploateringen av Dragonfältet bygger på en arkitekttävling som följts upp av ett kvalitetsprogram för den yttre gestaltningen. Det är således ett omfattande arbete som lagts ner för att skapa ett väl fungerande bostadsområde i anslutning till K4:s stallar och ridhus. Trots detta finns en del erinringar som inte kunnat tillgodoses.”

Stadsledningskontoret åberopar i övrigt vad som anförts 1999-08-30 i yttrande över samrådsremissen.

**PLU****Planeringsutskottets förslag:**

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplan för Dragonfältet i enlighet med Byggnadsnämndens förslag.

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

BR WB NH

Kommunfullmäktige

2000-01-31

---

**KS****Kommunstyrelsens förslag:**

Kommunfullmäktiges beslut

Enligt planeringsutskottet.

---

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**

Följande yttrar sig:

Carin Conradsson

**Yrkanden****Carin Conradsson (s) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.**

---

**KF****Kommunfullmäktiges beslut****Kommunfullmäktige antar detaljplan för Dragonfältet i  
enlighet med Byggnadsnämndens förslag.**

---

*Justeringsmännens sign*

BR WDB NH

*Utdragsbestyrkande*

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1999-12-13

|                            |  |   |                    |
|----------------------------|--|---|--------------------|
| Plats och tid              | Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-18.30   |   |                    |
| Beslutande                 | Carin Conradsson (s), ordförande, ej närvarande vid § 190<br>Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande<br>Ingemar Jangvad (s)<br>Åsa Ögren (s)<br>Olov Sjöberg (s)<br>Per Olov Ljung (v)<br>Örjan Mikaelsson (v)<br>Ingemar Dalgård (m), till kl 18.00<br>Assar Karlsson (kd)<br>Margareta Ekesrydh (fp)<br>Maud Karlsson (mp) |   |                    |
| Ersättare                  | Bert-Allan Persson (s)<br>Lennart Eriksson (c), till kl 18.10<br>Signar Olofsson (v)<br>Jan Lundin (fp)  |   |                    |
| Övriga deltagande          | Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef<br>Anders Berg, bitr stadsarkitekt<br>Olle Forsgren, stadsarkitekt<br>Lennart Boström 1:e byggnadsinspektör<br>Börje Nordström, lantmätare<br>Ulf Sondell, stadsingenjör<br>Patrik Forsberg, planarkitekt<br>Stina Fahlgren, arkitekt<br>Staffan Sjöström, lantmätare                  |   |                    |
| Utses att justera          | Nils-Åke Sandström   |   |                    |
| Justeringens plats och tid | Stadsbyggnadskontoret 1999-12-17   |   | Paragrafer 180-199 |
| Underskrifter              | Sekreterare  | <i>Ann-Kristin Lundström</i><br>Ann-Kristin Lundström |                    |
|                            | Ordförande   | <i>Carin Conradsson</i><br>Carin Conradsson           |                    |
|                            | Justerande   | <i>Nils-Åke Sandström</i><br>Nils-Åke Sandström       |                    |

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

|                                 |   |                              |            |
|---------------------------------|---|------------------------------|------------|
| Organ                           | Byggnadsnämnden                                       |                              |            |
| Sammanträdesdatum               | 1999-12-13  |                              |            |
| Datum för anslags uppsättande   | 1999-12-20  | Datum för anslags nedtagande | 2000-01-10 |
| Förvaringsplats för protokollet | Stadsbyggnadskontoret                                 |                              |            |
| Underskrift                     | <i>Ann-Kristin Lundström</i><br>Ann-Kristin Lundström |                              |            |



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
1999-12-13 § 181

Dnr PLA 1998-30

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Dragonfältet**

Fastighetens adress: Väst på Stan, Umeå

Sökande: Tekniska kontoret

Ärendet avser: Detaljplan, ~~antagande~~ godkännes

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Patrik Forsberg

Sign: /

Planprocessen har föregåtts av en allmän arkitektävling och framtagande av ett *PM för kvalitetsprogram*. Detaljplan och *Kvalitetsprogram för den yttre gestaltningen* har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i augusti 1999. Samråd har ägt rum under tiden 26 augusti till 10 september och offentligt samråd har hållits den 30 september. Planförslaget har varit utställt under tiden 1 – 22 november 1999.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt genom annons i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 25 oktober. Länsstyrelsen, berörda sakägare, berörda statliga och kommunala instanser har per brev informerats om utställningen. Synpunkter inkomna under samrådstiden har redovisats i samrådsredogörelsen.

**Brf Ryttaren** motsätter sig att förskolan flyttas till fastigheten vid Dragongatan och önskar att området förblir grönområde. Föreningen önskar också staket längs hela fastighetsgränsen mot det nya bostadsområdet och att den befintliga returstationen behålls inom närområdet. Angöringen till det södra p-huset /ridhuset ser man helst flyttad till Hovrättsgatan och angöringen till bostadsområdet bör enligt föreningen ske uteslutande från Ridvägen. Slutligen önskar man ur skadesynpunkt inspektion av de egna byggnaderna före, under och efter byggtiden, samt namn på ansvarig kontaktperson.

*Kommentar: En flyttning eller rivning av förskolan är en förutsättning för ett fullt utbyggt Dragonfält. Beräkningar som gjorts av Tekniska kontoret visar att en flyttning är den mest ekonomiska lösningen. Den i planen föreslagna nya fastigheten för förskolan ger flera fördelar bl.a. kort flyttsträcka och fortsatt bra arbetsplatsorienterat läge. Den anvisade fastigheten är en möjlig plats för förskolan, andra kan eventuellt bli aktuella. Stadsbyggnadskontoret anser att fördelarna med det föreslagna läget klart uppväger de nackdelar som eventuellt kan uppkomma för brf Ryttaren.*

*Planen innehåller bestämmelser om staket (delvis möjlighet till plank) runt parhustomterna. Den del av fastighetsgränsen som vetter mot parkeringsplatsen bör också avgränsas med staket, vilket således införes i planhandlingarna.*

*Den befintliga returstationen bör behållas inom närområdet där den plats inom ridhusområdet som nämnts i planbeskrivningen fortfarande är aktuell. Slutlig placering är inte beslutad varför även det alternativ vid Dragongatan (den föreslagna tomten för förskolan) som brf Ryttaren föreslår kan bli aktuellt.*


**BYGGNADSNÄMNDEN**
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum

1999-12-13 § 181

Dnr PLA 1998-30

Justerarnas sign:

*Av trafiksäkerhetsskäl medger korsningen Ridvägen/Hovrättsgatan inte stora trafikflöden och en angöring i det läget skulle medföra större problem än vad förslaget alternativt gör. Den ökning av biltrafik som uppkommer längs Brogatan är att betrakta som ringa. I korsningen Brogatan/Dragongatan kommer en hastighetsdämpande förhöjning av vägbanan att förbättra situationen för gång- och cykeltrafikanter. En fortsatt avstängning av Dragongatan för biltrafik kommer också att bidra till god trafiksäkerhet i korsningen.*

*I det normala byggherreansvaret ingår ansvar för de vibrationsskador som t ex grundläggning kan medföra. En rimlig del av ansvaret bör vara inspektion före och efter byggandet. Den försäljning av mark som Umeå kommun avser att genomföra på Dragonfältet innebär att byggherren blir den ansvarige. Inom Umeå kommun svarar Stadsbyggnadskontorets byggnadsinspektion i byggnadsområdet och genom kontrollplanen för tillsynen.*

**Dragonskolan** har inkommit med skrivelse den 2 december med förslaget att en cykelbana skall placeras närmast bostäderna. Han vill också att byggnadsnämnden skall vara öppen för alternativ lösning av detaljplanen om det visar sig att den leder till orimliga konsekvenser för byggtutbildningen.

*Kommentar: Se under Skolan i Umeå!*

**Dragonskolans Hem- och Skolförening** efterlyser av störningsskäl en buffertzon på 50 meter mellan skolan och de nya byggnaderna. Man anser vidare att trafiksituationen för de norrifrån kommande cyklisterna har försämrats genom att Dragonskolans källare tas i anspråk som garage för de boende.

*Kommentar: Se under Skolan i Umeå!*

**Kriminalvården** understryker vikten av att insynsmöjlighet till häktets rastgård inte tillskapas.

*Kommentar: Önskemålet har beaktats i planbeskrivningen sid 8.*

**Länsstyrelsen** vidhåller den i samrådsyttrandet framförda tveksamheten till bostadsområdets anslutning till den gamla K4-anläggningen. Man anser att parhusen skymmer ridhus- och stallbyggnaderna och att det istället skall finnas en byggnadsfri zon mellan Brogatans förlängning och ridhusbyggnaderna. De i detaljplanen föreslagna parhusen ligger inom ett område som i den fördjupade översiktsplanen för Centrala Stan betraktas som "område inom vilket vissa karaktärsdrag i bebyggelse och stadsbild är av riksintresse" och som har "skyddsvärda miljöer och enstaka byggnader nivå II". Länsstyrelsen menar också att Riksantikvarieämbetet har värderat byggnaderna som av byggnadsminnesklass. Man pekar också på att *Handlingsprogrammet för arkitektur och formgivning* fäster ökad vikt vid kvalitativa aspekter i stadsbyggnaderna.

*Kommentar: SBK delar Länsstyrelsens åsikt om de nämnda byggnadernas skyddsvärde och betydelse för stadsbilden, men anser inte att en byggnadsfri zon vid Brogatan är motiverad. Stadsbyggnadskontoret vidhåller således vad som redan framförts i samrådsyttrandet och bibehåller parhusen vid den f.d. ridanläggningen.*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
 Beslutsdatum  
 1999-12-13 § 181

Dnr PLA 1998-30

Justerarnas sign:

*C. J. Aul*

**Västerbottens läns landsting** framhåller återigen önskemålet om att lokalgatan väster om den befintliga vårdcentralen flyttas närmare Polishuset.

*Kommentar: Lokalgatans läge är identiskt med det läge som angivits redan i tävlingsfasen. Stadsbyggnadskontoret vidhåller bedömningen att detta läge mellan befintliga trädrader är fördelaktigare än ett mer västligt.*

**Skolan i Umeå** förutsätter att erforderliga medel tillförs Skolan för ombyggnader av källare, byggavdelning, p-platser och cykelparkeringar. Man är även oroliga för en riskabel trafiksituation för cyklister vid utfarterna från källaren och parkeringshuset. Skolan är inte heller tillfreds med de markområde som Tekniska kontoret föreslagit som ersättning för den mark bostadsbebyggelsen tar i anspråk och vidhåller kravet på en buffertzona om 50 meter mellan skolan och bostäderna.

*Kommentar: Skolans ekonomiska anspråk handläggs inte inom ramen för detaljplanprocessen utan bör utredas i samråd med Tekniska kontoret. Situationen för cyklister löses genom att en separat gc-väg anläggs parallellt med lokalgatan närmast Dragonskolan. Denna gc-väg kopplas i norr direkt till Galoppstråket. Genom skyltning samt ljus- och ljudsignaler kan tillräcklig säkerhet uppnås vid utfarten från skolans källargarage. En alternativ placering av gc-vägen närmast bostadshuset skulle medföra konflikter i tre punkter: vid Galoppstråket, vid parkeringshuset och på södra delen av lokalgatan. Planområdet utvidgas och detaljplanen revideras för att rymma denna gc-väg.*

*Förslaget till detaljplan innebär ett ianspråktagande av det område som idag disponeras av byggutbildningen. Stadsbyggnadskontoret förutsätter att Skolan och Tekniska kontoret i samverkan löser såväl dispositionen av mark som interiöra förändringar för byggutbildningen. Framtida ändringar av detaljplanen kan ske genom sedvanlig planändring.*

**Tekniska kontoret** har ingen erinran mot planförslaget.

**Umeå Energi AB** vidhåller att Umeå kommun eller exploatören skall finansiera de åtgärder som följer av planen, t.ex. flyttning av kulvertar och eventuellt minskade utsläpp. Det förefaller också UEAB märkligt att ny bostadsbebyggelse placeras nära värmeanläggningen och närmast belägna parhus därför bör utgå ur planen.

*Kommentar: Det ligger inte inom ramen för planhandläggningen att behandla UEAB:s ekonomiska anspråk, vilket istället bör göras i samråd med Tekniska kontoret.*

*Den spridningsberäkning Umeå Energi AB låtit göra under samrådstiden visar på ytterligt små mängder utsläpp av kväveoxider, särskilt nära anläggningen. Om kommande mätningar visar för höga bullernivåer förutsätter SBK att erforderliga bullerdämpande åtgärder vidtas.*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
1999-12-13 § 181

Dnr PLA 1998-30

Justerarnas sign:

*C. Stenlund*

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Efter utställningen utvidgas planområdet för att rymma separat gång- och cykelväg närmast Dragonskolan. Krav på staket införs på resterande del av fastighetsgränsen mot kv Ryttaren. Planhandlingarna revideras i dessa avseenden.

Under hand har även parkeringsplatsen i det inre av etapp 1 utvidgas något och sophuset flyttats. För att åstadkomma jämnare fördelning av tomtyta har också gjorts en viss förändring av de södra parhusens placeringar. I planbeskrivningen (sid 2) har största godtagbara energiförbrukning ändrats till cirka 10% lägre än BBR. Vissa förtydliganden av redaktionell karaktär har också gjorts.

Kvarstående synpunkter under samråds- och utställningstiden har framförts av Länsstyrelsen, Västerbottens läns landsting, Brf Ryttaren, Umeå Energi AB, Skolan i Umeå samt Dragonskolans Hem & Skolaförening.

Gjorda ändringar är av begränsad betydelse och Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att detaljplanen inte behöver ställas ut på nytt.

-----

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen

att godkänna den reviderade detaljplanen

att godkänna kvalitetsprogrammet som underlag för bygglovprövningen samt

att föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen samt godkänna kvalitetsprogrammet.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

-----

## Detaljplan för Dragonfältet inom Väst på Stan i Umeå kommun

---

### PLANBESKRIVNING

#### PLANPROCESS

Umeå kommun utlyste i september 1997 en allmän arkitekttävling om utformning av bostadsbebyggelse mm på Dragonfältet. Ett noggrant inventerings- och programarbete resulterade i ett ambitiöst tävlingsprogram. Under bedömningstiden publicerades ett flertal tävlingsförslag och offentliggörandet av tävlingsresultatet i mars 1998 blev väl uppmärksammat av media.

Efter kommunstyrelsens arbetsutskott beslutat om upprättande av detaljplan, har en process med avsikt att resultera i ett kvalitetsprogram förts.

I maj 1998 antog kommunfullmäktige *Översiktsplan för Umeå kommun* samt fördjupningen *Centrala Stan*. I dessa planer anges Dragonfältet vara ett tänkbart objekt för kompletteringsbyggande respektive förtätningsområde för bostäder. Med stöd i dessa planer och med genomförd tävlingsprocess kan, trots handläggande med s.k. normalt planförfarande, programfasen undvaras.

Planen medger en förändrad användning av Dragonfältet, av mark som i gällande stadsplan är avsatt för fritidsändamål, bostäder och allmänt ändamål. Med stöd av genomförda utredningar bedömer Stadsbyggnadskontoret i samråd med Miljökontoret, att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten inte är betydande och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas. (Se vidare under *Miljökonsekvenser!*).

#### MILJÖKONSEKVENSER

##### Hälsa och säkerhet

I kommunens miljöprogram framgår att lokalisering av ny bebyggelse i centrala lägen i Umeå är gynnsamt med avseende på miljön. Närheten till stora arbetsplatser samt till stadscentrum möjliggör gång-, cykel- och kollektivtrafik och därmed minskat trafikarbete. Kommunen ska i sin planering uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) t ex med avseende på luftkvalitet. Miljökontoret bedömer att MKN kommer att uppfyllas. Kommande MKN avseende bensen kan medföra svårigheter att nyttja mindre fastbränsleanläggningar inom planområdet. Utsläpp från mindre fastbränsleanläggningar skall också begränsas (se under *Störningar!*).

Byggnaderna inom planområdet skall uppföras med sunda, återvinningsbara och återanvändbara material. De byggmetoder som skall användas skall vara torra och tekniken vattensnål.

Umeå Energis värmeproduktionsanläggning i kvarteret Ryttaren har utretts med avseende på luftimmissioner. Den spridningsberäkning som utförts (SMHI 991026) vi-

sar att tillskottet från anläggningen för närvarande inte föranleder några åtgärder. Huruvida buller från anläggningen påverkar planområdet kvarstår att utreda. Bebyggelsen medför en mindre ökning av trafiken. Ökningen medför liten påverkan avseende buller och avgaser eftersom trafikmatningen framför allt sker mot Ridvägen.

### **Miljö**

Planen bedöms inte medföra konflikter enligt 7 kap Miljöbalken (MB) eller kommunens naturinventering. Dagvattnet bedöms medföra liten påverkan på Umeälven. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) förutsätts tillämpas där detta är möjligt.

### **Hushållning**

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. Ianspråktagande av parkmark sker i enlighet med gällande grönsplan. Biologiska korridorer skadas ej nämnvärt. Hushållning med energi skall ske så att mängd och kvalitet uppfyller 2 kap 5 § MB. Uppvärmning av bostäderna skall ske med vattenburen värme. En energiförbrukning för uppvärmning och ventilation som är cirka 10 % lägre än BBR 1999:s (BFS 1998:38) krav skall åstadkommas.

### **PLANHANDLINGAR**

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planillustration, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt denna planbeskrivning med illustrationer.

Som komplement till dessa handlingar upprättas i särskild ordning ett kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning.

### **PLANENS SYFTE**

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med cirka 570 lägenheter i huvudsakligen flerbostadshus. Genom att upprätta kvalitetsprogram ska utformnings- och gestaltungsfrågor säkerställas.

Planen möjliggör utöver bostäder även inrättandet av vissa kommersiella lokaler samt, genom förändrad användning, bevarande av de gamla ridhusen. Planförslaget gör det också möjligt att anlägga nya infarter till området från Ridvägen och en ny gatusträckning i Brogatans förlängning.

Planen visar också en möjlig ny placering av den befintliga förskolan.

### **PLANERINGSBAKGRUND**

Dragonfältet och de flesta av de befintliga ridbyggnaderna har sedan ett stort antal år tillbaka nyttjats av Umeå Ryttarförening som bedrivit ridskola. En aviserad flyttning av ridverksamheten medförde att området under 1997-98 blev föremål för en allmän arkitektävling. Ridverksamheten har sommaren 1999 flyttats och arkitektävlingens vinnande förslag avses nu genomföras.

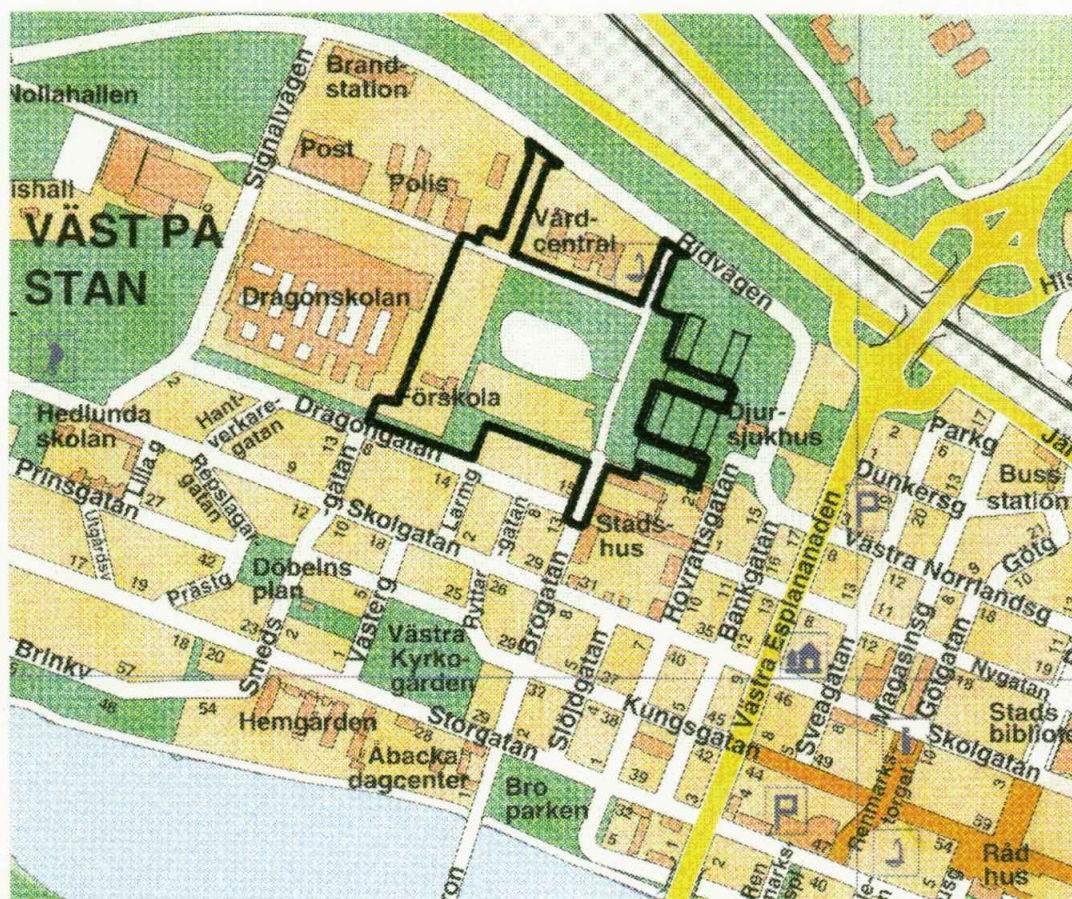
I föreliggande plan har området för bostäder minskats något i förhållande till ursprungligt förslag. Delområdet norr om ridbyggnaderna har, för att eventuellt kunna disponeras till annan verksamhet, uteslutits. Den totala exploateringsytan har sålunda minskat och antalet lägenheter likaså.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Planområdet

Planområdet är beläget Väst på Stan i centrala Umeå och omfattar hela det inre området mellan Dragonskolan och ridbyggnaderna. Dessutom innefattas båda ridhusen och markområden för gator mot Ridvägen och Brogatan. Planområdets totala yta är drygt 8 ha.

All mark är i kommunens ägo bortsett från en del av fastigheten Stigbygeln 4, som ägs av Västerbottens Läns Landsting.



Planområdets läge i Umeå.

Karta: L Nordlund SBK

### Gällande planer

Planområdet innefattas av gällande *Stadsplan för K4-fältet*, fastställd 1973-11-28 samt *Ändring av stadsplan för kvarteret Ryttaren*, fastställd 1980-06-13. Aktuellt planförslag innebär ändring av hela kvarteret Krubban samt delar av fastigheterna Spiltan 1 och 2, Stigbygeln 4 samt Umeå 5:1. I stadsplanerna betecknas de aktuella ytorna fritids-, bostads- och allmänt ändamål samt park.

Planområdet är upptaget i *Översiktsplan för Umeå kommun - ÖPL98* som tänkbart kompletteringsområde för bostäder och i den fördjupade översiktsplanen för *Centrala Stan* som utrednings-/förtättningsområde. Båda planerna antogs av kommunfullmäktige 1998-05-25.

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag till stor del av inhägnade, grus- eller sandbelagda rid- och hästhagar. Därutöver har området till viss del karaktär av park med gräsbevuxna markytor och rikligt med träd. Ungefär 40 år gamla björkar i god kondition dominerar området och alléerna längs gång- och cykelvägarna, men här finns även högvuxna popplar, unga lindar, tallar och rönn. De äldre lagerpopplarna har ytliga rotsystem och är känsliga för åverkan medan lindarna vid behov kan flyttas.

Området är flackt med en viss lutning mot söder. Marknivåerna ligger mellan 11 och 14 meter, där den högre nivån utgörs av några mindre kullar i områdets norra del.

### Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning är utförd inför nämnd arkitekttävling (J&W arb.nr 7 510 1240) visande att ett tjockt lager sättningsbenägen silt förekommer inom området. Med den bebyggelse som är aktuell innebär markförhållandena grundläggning med pålning och långa pållängder. Grundvattennivån är hög och får pga risk för sättningskador på angränsande byggnader inte sänkas.

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggnamningsskedet.

## Bebyggelse

De byggnader som dominerar planområdet är ridbyggnaderna; stall, förråd och ridhus, ritade 1898-1900 av arkitekt Erik Josephson för det numera nedlagda kavalleriregementet K4. Byggnaderna, så gott som helt i trä, är av hög arkitektonisk klass. Den södra stallbyggnaden och det nordöstra förrådet är ombyggt, men övriga bygg-



Flygbild över planområdet. Stadshuset och ridbyggnaderna i förgrunden.

Foto: L Lindh SBK

nader är, tack vare det långa nyttjandet som just ridanläggning, historiskt intakta. En besiktning gjord 1998-99 av Umeå kommuns tekniska kontor, Länsstyrelsens kulturmiljöenhet och Västerbottens museum, visade att byggnaderna, trots det något skamfilade yttre, är i gott skick.

Byggnaderna utgör ur flera aspekter en mycket värdefull kultur- och bebyggelsehistorisk miljö och Riksantikvarieämbetet har gjort bedömningen att till följd av anläggningens särskilda värde, är en byggnadsminnesförklaring motiverad.

Fastigheten Spiltan 1 utgörs av en mindre enplans förskola. Den har idag tre avdelningar, är i gott skick och har en attraktiv utemiljö i ett arbetsplatsorienterat läge.

I anslutning till den större ridhagen och ridfältet finns ett äldre förråd, en träbyggnad arkitektoniskt anpassad till ridbyggnaderna. En åttkantig "kiosk" har nyligen flyttats till den nybyggda ridanläggningen vid Naturbruksgymnasiet.

Övrig bebyggelse inom området är en mindre nätstation nordväst om ridfältet och ett plank vid Dragonskolan. Det senare avgränsar skolans byggplats och är uppfört med tillfälligt bygglov. Vid Brogatan finns också en plankomgårdad returgård.



Ridbyggnaderna från väster.

Foto: P Forsberg SBK

Planområdet omges i alla riktningar av storskaliga, utbredda byggnader. Dragonskolan med cirka 2000 elever dominerar i väster medan polis, häkte och vårdcentral avgränsar området norrut. I östlig riktning utgör ridbyggnadskomplexet och stadshusannexet fond, medan en värmecentral och tre större bostadshus avgränsar området mot söder. Vid Dragongatan finns också två äldre bostadshus i trä.

Av de storskaliga byggnaderna har flertalet fasader i brunt eller gult tegel eller s.k. mexisten. Undantagna är ridbyggnaderna i gulmålat trä, värmecentralen i blå plåt och de ljusputsade bostadshusen.

### Service

Umeå centrum ligger på gångavstånd från området. På närmare håll finns några småbutiker, en restaurang och en s.k. servicebutik.

Idag finns förskolan Spiltan inom området. Närmast belägna grundskola är Hedlundaskolan på 400-500 meters avstånd.

### **Trafik**

Inom området förekommer idag fordonstrafik bara via Brogatan till värmecentralen och till returgården samt via Smedsgatan till daghemmet Spiltan. Därutöver finns en viss genomfartstrafik mellan Hovrättsgatan och Brogatan norr om södra ridhuset samt tillfart till kommunens parkeringar vid annexet.

Några av lokaltrafikens linjer passerar via gång- och cykelvägen i Brogatans förlängning genom området.

Flera gång- och cykelstråk passerar genom och förbi området. Viktiga målpunkter är Dragonskolan, en tunnel i Nygatan under Västra Esplanaden och en signalreglerad korsning med Vännäsvägen/E12.

### **Störningar**

Området ligger idag väl skyddat från trafik-, järnvägs- och flygbuller. Biltrafiken på Ridvägen, Vännäsvägen/E12 eller E4:an orsakar enligt beräkningar utförda av stadsbyggnadskontoret inte bullerstörningar på Dragonfältet. Inga in- eller utflygningskorridorer för flygtrafik finns över området (Miljöprovning Umeå Flygplats, Luftfartsverket 1996).

### **Teknisk försörjning**

Fjärrvärme från angränsande värmecentral är kulverterad i gång- och cykelvägen mellan Brogatan och Dragonskolan, i ett stråk förbi förskolan mot Galoppstråket och längs Galoppstråket.

Större VA-ledningar finns också längs nämnda gång- och cykelvägar, men även längs gång- och cykelvägen i Brogatans förlängning.

En mindre nätstation är uppförd i den nordvästra delen av området. Via denna passerar låg- och högspänningskablage i Galoppstråket och mot Ridvägen.

Opto-kabel är nedlagd i gång- och cykelvägen i Brogatans förlängning.

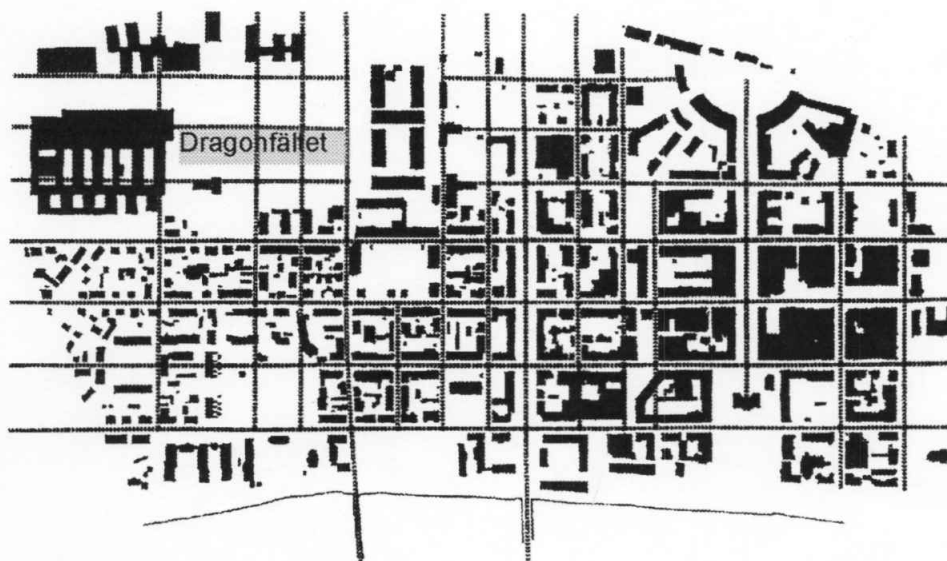
## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelse

#### Planutformning

Planen har utformats med utgångspunkt i Umeås rutnätskvarter. Det närliggande gatunätet har givit lägen för de nya lokal- och kvartersgatorna, som i sin tur skapar kvartersbildningar. Kvarteren bildar gårdar som grupperats kring ett större fält, det gemensamma grönområdet, påminnande om det nuvarande Dragonfältet. Gårdarna slutas utåt mot gatorna av bostadshus medan de öppnar sig inåt grönområdet. En mindre byggnad innehållande förråd eller annan lokal utgör gårdens gräns mot grönområdet.

Trafikmatning sker på ett sätt som medför att områdets inre, gårdar och grönområde, blir bilfritt. Befintliga ridhus nyttjas som parkeringshus.



Umeås rutnätskvarter.

Karta: FFNS Arkitekter AB

De största bostadshusen, lamellhusen, är grupperade i nordsydlig riktning för att minimera skugg effekter och ge soliga gårdar och grönytor. För att bl.a. minska gångavstånden mellan parkeringar på kvartersgatorna och bostäder, skall de lamellhus som ligger vid lokal- eller kvartersgata ges genomgående entréer. De mindre bostadshusen i gårdarnas sydlägen byggs i två våningar, medan de norrliggande kan ges tre våningar.

Parhusen, som i volym bildar en övergång till kringliggande bebyggelse, byggs i två våningar. I direkt anslutning kan carport eller garage uppföras.

Av snöröjningsskäl får inte balkonger, loftgångar eller andra utskjutande byggnadsdelar finnas lägre än 3,5 meter över lokalgatumark. På förgårdsmark eller mot kvartersgata får uteplats inte anordnas, ej heller balkong eller loftgång lägre än 3,0 meter över mark. Snöuppläggning kan för bostadsområdets del enkelt ske på kvartersmark i kvartersgatornas ändrar. Snöröjning på gatumark bör ske med snöupplag på kommunal mark i områdets utkanter.





Avgränsning av Etapp 1.

Karta: L Nordlund SBK

Möjlighet till småbarnslek skall finnas på gårdarna. Andra former av lektytor kan skapas inom den gemensamma grönytan som även kan användas till odling e.d.

#### Parkeringshus

Planen medger tre parkeringshus, dels de två ridhusen som byggs om (se under *Byggnadskultur!*), dels ett nytt parkeringshus i två plan vid Dragonskolan. För att i någon mån begränsa det nya parkeringshusets skuggande och siktbegränsande effekt, ska minst en halv våning byggas under mark. Fasadutförande skall anknyta till bostadshusen.

#### Vegetation

Planen innehåller fem olika typer av uterum: lokal- och kvartersgaturum, bostadsgårdar, det gemensamma grönområdet och naturmarken.

Den idag rikliga och höga vegetationen är ett viktigt element i rumsupplevelsen och planens avsikt är därför att befintliga träd i största möjliga utsträckning skall sparas. Den utredning som gjorts av stadsbyggnads- och tekniska kontoret efter samrådet har emellertid visat på stora svårigheter att bevara träd som hamnar nära nya byggnader och i gatumark. Träden i gatumark ersätts därför med nyplanterad allé längs Brogatan förlängning och enkelsidig trädplantering längs Galoppstråkets förlängning. Ersättningsträden skall vid plantering ha minst sju meters topphöjd och stamomfång 20–25 cm. Träden skall vara björkar (*Betula verrucosa*), av finsk provinien och lämpligen depåodlade. Övriga träd som fällt skall ersättas av minst lika antal

nyplanterade träd. Lägen för utplacering bestäms i samråd med Stadsbyggnads- och Tekniska kontoret.

De unga lindarna skall vid exploatering flyttas till lägen som överenskommes med Stadsbyggnadskontoret och Tekniska kontoret. Några lindar kommer att flyttas men återplanteras på ursprunglig plats.

På plankartan är samtliga befintliga träd inom planområdet inmätta och markerade som *ska bibehållas*, *kan fällas* eller *ska flyttas*. De nyplanteringar av träd som skall ske har inte medtagits på plankartan på annat sätt än att *allé* har angetts i gatumark. Många av de träd som avses bibehållas kommer att stå nära de nya byggnaderna och särskilda *skyddsåtgärder* skall vidtagas. Inom angivet område för förskola har ställningstagande till trädbeståndet ej kunnat göras.

Den stora gemensamma grönytan i planområdets mitt sammanfaller delvis med läget för den befintliga tävlingsridbanan. Området skall anläggas som ett plant, öppet gräsfält, möjligtvis med begränsade grusytor och inrättas som en gemensamhetsanläggning.

Markbehandling och höjdsättning av mark skall ske på ett sådant sätt att befintliga träd bibehålls i största möjliga utsträckning. Som bilaga till kvalitetsprogrammet bifogas höjdsättnings- och vegetationsplan.

#### Service

Planen möjliggör handel i bostadshusens bottenvåning längs områdets huvudstråk, Brogatans förlängning. Bottenvåningarna bör därför ges en för syftet lämplig våningshöjd och ändamålsenliga entréförhållanden.

#### Byggnadskultur

Ridhusens funktion avses förändras till parkeringshus i två plan. Det övre planet bör, för att minimera förändringar av den befintliga stommen, byggas fribärande.

Ridhusen skyddas i planen genom skyddsbestämmelser markerade med *q*. Avsikten är att förhindra förvanskning och rivning av byggnaderna, men tillåta ett återställande av ursprungligt utseende. Vid byte av fasadmateriell skall material likvärdigt ursprungsmaterialen användas.

Den befintliga äldre träbyggnaden vid ridfältet kan återanvändas inom området som förråd eller lekhus. Någon placering anges inte i planen.

#### Tillgänglighet

Lägenheter, lägenhetskomplement, friytor och eventuella serviceinrättningar skall göras tillgängliga för rörelsehindrade personer enligt gällande normer.

Bostadsentréer skall inom rimligt avstånd kunna angöras med handikappfordon. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar och i garage skall vara utformade och tillgängliga för rörelsehindrade.

#### Gestaltning

Gestaltning av den yttre miljön; byggnader, mark, vegetation, belysning och skyltning, skall ske enligt bifogat *Kvalitetsprogram*. Kvalitetsprogrammet består av en generell del men också av en särskild del för etapp 1, del I. Det generella program-

met skall gälla för hela området. Det skall dock kompletteras med särskilda kvalitetsprogram som utarbetats i samråd med byggherren för varje byggnadsetapp. Viktiga delar i kvalitetsprogrammet är byggnadernas ringa djup, 10,50 meter, de ljusa putsfasaderna med inslag av trä eller skivmaterial, de indragna takvåningarna och artikuleringen av gavlarna mot grönområdet. För upplevelsen av lätthet är också ett formspråk med vilande former, stora glasytor och genomsiktliga balkong- och loftgångsräcken väsentligt.

Viktigt vad gäller markbehandling är ett tydligt särskiljande av lokal- och kvartersgator, gårdar, grönområdet och naturparken. En utgångspunkt för gestaltningen av de gröna rummen är bevarandet av de befintliga träden eller plantering av nya träd.

#### Befintlig förskola

Ett fullt utbyggt område medför att den befintliga förskolan inte kan bibehålla sitt nuvarande läge. Förskolan är i gott skick, fullt utnyttjad, har god utomhusmiljö och är arbetsplatsorienterad. Den aktuella befolkningsprognosen för *Västra centrum* visar en svag ökning av antalet födda, samt av gruppen 1-5 år. Den bedömning som görs är att den pågående verksamheten behövs.

En förskola i någon av de befintliga stallbyggnaderna har diskuterats liksom att inrymma verksamheten i någon av de nya bostadshusen. Ett annat alternativ kan vara i någon del av den nuvarande vårdcentralen.

En mer ekonomisk lösning kan vara flyttning av byggnaden närmare Dragongatan. Planförslaget innehåller därför förslag till ändrad användning av området närmast Dragongatan. Det område som i gällande stadsplan är planlagt för allmänt ändamål och grönområde, förslås bli en ny fastighet reserverad för skola. Vid placering av byggnaden måste hänsyn tas till den krigsbranddamm som finns inom fastigheten liksom till den befintliga vegetationen. Parkeringsplatser bör kunna anläggas inom fastigheten.

#### Befintliga bostadshus

För de två befintliga bostadshusen vid Smedsgatan innebär planförslaget att fastigheternas ändamål ändras från allmänt ändamål och grönområde till bostadsändamål. Båda fastigheterna ägs av Umeå kommun.

#### Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte utföras inom området.

#### **Trafik**

##### Fordonstrafik

Området kommer fullt utbyggt att trafikmatas från två anslutningar i Ridvägen samt från Brogatan. Fortsatt tillfart från Hovrättsgatan via ridhusområdet blir redan under etapp 1 förhindrad.

Den förlängda Brogatan skall inte medföra genomfartstrafik och sträckningen mellan Brogatan och Ridvägen skall därför tillåta genomfart endast buss i lokal linjetrafik. Där Brogatan korsar det intensiva gång- och cykelstråket längs Dragongatan bör en kollektivtrafikanpassad hastighetsdämpning byggas i gatan.

Vid anläggning av kvartersgata vid Dragonskolan förhindras fortsatt genomfart från Smedsgatan. Den garageinfart som finns på Dragonskolans östra gavel kan därefter endast angöras norrifrån via lokalgatan i Galoppstråkets förlängning.

Lokalgatorna inom planområdet, med undantag för Brogatan, utformas med 5,5 meters brett körfält för hastigheten 30 km/tim. Brogatan förslås få 7,0 meters körfält. Hastighetsdämpande upphöjningar utförs i de gatukorsningar och övriga platser som markerats på plankartan. På lokalgatan i Brogatans förlängning kollektivtrafikanpassas de hastighetsdämpande åtgärderna.

Lokalgatorna skall utformas med asfalterade körytor, trottoarer av markbetongsten och kantstenar. Kvartersgatorna skall ha likadana trottoarer, men körytor anlagda med intryckt grustopp eller likvärdigt material.

Ett fullt utbyggt område medför att en ny anslutning från Ridvägen till nuvarande E12 blir nödvändig. Ett tänkbart läge är i Bomvägens förlängning vid brandstationen.

#### Kollektivtrafik

Planområdet omges idag i tre väderstreck av lokaltrafikens huvudstråk. Utöver detta angör också två busslinjer den befintliga vårdcentralen; den ena av dessa via gång- och cykelvägen i Brogatans förlängning.

En eventuell framtida flyttning av vårdcentralen medför förändringar av kollektivtrafiken. För att möjliggöra en mycket god kollektivtrafikförsörjning av området har Brogatans förlängning utformats för genomfart med traditionell busstorlek.

#### Angöring och bilparkering

God bilangöring åstadkommes genom parkeringsplatser på kvartersgatorna i direkt anslutning till bostadshusens genomgående entréer. Dessa platser skall förbehållas besökande och rörelsehindrade.

Inklusive närparkering skall totalt minst 9 parkeringsplatser/1 000 m<sup>2</sup> BTA anläggas. Till största delen kommer dessa att finnas i de två ombyggda ridhusen (2 x 120 platser), i ett nyanlagt parkeringsdäck nära Dragonskolan (80 platser) samt i Dragonskolans källare (72 platser). Ett visst antal platser anordnas dock även utanför ridhusen, längs kvartersgatorna i det inre av etapp I och vid parkeringshuset. Totalt fordras 430 platser (47 700 m<sup>2</sup> BTA). För att möjliggöra rimliga gångavstånd för de boende i den västra delen av området, medger planen totalt 500 parkeringsplatser. Detta inkluderar parkeringsplatser i Dragonskolans källare och i direkt anslutning till parhusen.

Kvartersgatorna är avsedda att vara öppna siktstråk genom området och skall därför inte förses med byggnader e.d. Planen medger därför inte att parkeringsplatser i dessa lägen anläggs med tak.

#### Gång- och cykeltrafik

För gående anläggs längs gatorna traditionella trottoarer med mått mellan 2,0 och 3,5 meter. Gångytorna plattlägges och kantstenar avgränsar mot asfalterade trafikytor. För cyklister anläggs separata cirka 3 meter breda asfalterade banor parallellt med Galoppgatan, den förlängda Brogatan och vid Dragonskolan. Dessa sträckningar

överensstämmer med befintliga gång- och cykelvägars sträckning, men anpassas till de nya gatorna.

I områdets södra del utgår den befintliga gång- och cykelvägen och gående och cyklister hänvisas istället till Dragongatan.

På gårdar bör plats för cyklar anläggas i anslutning till bostadsentréer.

#### Gatuutformning

Den södra lokalgatan utformas som ett 12 meter brett gaturum och lokalgatan i Galoppstråkets förlängning 18 meter brett. För att kunna anlägga ny björkallé i Brogatans förlängning blir gaturummet här 20 meter. Av dessa gaturum utgörs 2 meter av förgårdsmark. Gaturummet vid Dragonskolan blir som minst 16 meter brett.

Lokalgatorna i Galoppstråkets och Brogatans förlängningar utformas med asymmetriska sektioner och nyplanteringar av träd. Kantstenar avskiljer körbanorna ifrån trottoarer och cykelbanor. Allmänbelysning sker med väl avskärmade armaturer på stolpar, likadana på samtliga lokalgator.

#### **Störningar**

För att uppfylla uppsatta ljudkrav på inom- och utomhusmiljöer krävs utöver sedvanliga byggnadstekniska åtgärder inga för området särskilda bullerskyddande åtgärder. Buller från trafik eller från flyg kommer inte att påverka utformningen av området, inte heller den dimensionerande maxljudnivån 75 dB(A) från Botniabanan, färdig 2006 (Banverkets järnvägsutredning december 1998). Buller från värmeproduktionsanläggningen i kvarteret Ryttaren skall utredas.

Utsläpp från mindre fastbränsleanläggning får i drift inte överskrida gränsvärdena för CO 25 mg/MJ, THC 2 mg/MJ och No<sub>x</sub> 30 mg/MJ. Värdena gäller vid spareffektseldning och vid 13% CO<sub>2</sub>.

#### **Tekniska anläggningar**

##### VA-system

Bifintligt VA-nät, stråket längs Galoppstråket undantaget, kommer att flyttas till nytt läge, bl.a. i Brogatans förlängning.

Om möjligt skall lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ske inom området.

##### Energi

Området kommer att tillföras energi via det kommunala fjärrvärmenätet och elnätet. Befintliga fjärrvärmekulvertar mellan Galoppstråket och gång- och cykelvägen vid Dragongatan kommer fortsättningsvis ej att nyttjas. Ny kulvert anläggs i lokalgatan vid Dragonskolan. Den befintliga kulverten mellan värmeverket och Dragonskolan ges delvis ny sträckning.

Den befintliga nätstationen flyttas på andra sidan Galoppstråket. Två nya stationer placeras i anslutning till sopstationerna i etapp 1. Stationerna utformas arkitektoniskt likvärdigt bostädernas komplementbyggnader.

##### Tele

Utrymme för teleteknisk utrustning kan komma att behövas inom bostadshus eller komplementbyggnad.

**Avfall**

För hushållsavfall skall sopstationer för containers byggas inom området. Två större stationer, med utrymme även för sopsortering och eventuell kompostering, skall byggas i anslutning till Brogatans förlängning. Dessa skall kunna nyttjas även av boende i parhus. Den södra sopstationen tar i anspråk mark som för närvarande disponeras av den kommunala förvaltningen som parkeringsplatser. Dessa bör kunna ersättas inom Ridhusområdet.

Inom sopstationerna i etapp 1 skall även nätstationer inrymmas.

Byggnaderna för avfall och nätstationer utformas arkitektoniskt likvärdigt bostädernas komplementbyggnader.

För den norra och västra delen av området måste sopstationer inrymmas i bostadshusen.

Den befintliga returstationen för glas, papper mm vid värmeverket kan inte bibehållas i befintligt läge eller ges ett nytt läge inom planområdet. Utanför området kan ett möjligt, väl avskilt läge vara mellan de två södra stallängorna. Läget har dock en något begränsad tillgänglighet och placeringen är beroende av stallens framtida användning.

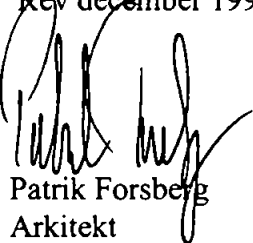
**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

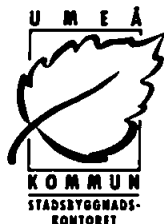
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 1999  
Plan- och lovavdelningen

Rev december 1999

Anders Berg  
Bitr stadsarkitekt

  
Patrik Forsberg  
Arkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för **DRAGONFÄLTET** inom Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast sju år efter det att planen vunnit laga kraft..

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är främst att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse på Dragonfältet i Umeå. Med stöd av planen skapas även möjlighet att exteriört bevara de gamla ridhusen på f d K4-området

För del av området (i sydväst utmed Dragongatan) gäller äldre tomtindelning, fastställd 1923-05-22, akt 2480K-K/106. Gällande tomtindelning upphävs i och med att planen antas.

Kommunen äger marken inom planområdet med undantag av del av Stigbygeln 4 som ägs av Västerbottens läns landsting. Huvuddelen utgörs av del av Umeå 5:1 och Krubban 1. Fastighetsdelarna kan samlas ihop till en exploateringsfastighet men detta torde inte vara nödvändigt.

Genom avstyckning från Krubban 1 eller Umeå 5:1 och i vissa fall genom att till dessa styckningslotter föra delar av andra fastigheter kan ett antal fastigheter bildas, anpassade till den bebyggelse som avses att uppföras. Parhusen i områdets sydöstra del avses att upplåtas med äganderätt varför särskilda parhusfastigheter skall avstyckas.

Mark som nyttjas gemensamt kan avsättas som samfälld.

All gatumark bör genom fastighetsreglering föras till någon av kommunens gatumarksfastigheter, exempelvis Umeå 2:1. Det gäller bl a berörd del av Stigbygeln 4.

För friliggande nätstation, som t ex den som flyttas mot polishusområdet, bör särskild fastighet bildas

Inom området bör ett flertal gemensamhetsanläggningar inrättas, bl a för garage, parkeringsplatser, stickgator och utrymmen mellan gårdsgrupper samt för den gemensamma parkytan i områdets mitt. Vilka fastigheter som skall ha del i

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 98-30

respektive gemensamhetsanläggning får avgöras från fall till fall. För förvaltning av parkområdet är det lämpligt att samfällighetsförening bildas.

Eftersom parkeringsanläggningarna regelmässigt skall vara gemensam för flera fastigheter måste vissa gemensamhetsanläggningar, som t ex garageanläggningen i ridhuset i sydöst, bildas på ett tidigt stadium, dvs samtidigt som denna etapp påbörjas. Andra gemensamhetsanläggningar behöver inte bildas förrän i ett betydligt senare skede.

Utrymme för parkeringsändamål i Spiltan 2 (Dragonskolan) bör säkerställas med servitut.

Rätt att nyttja kvartersmark för allmän gång- och cykeltrafik bör säkerställas med servitut till förmån för av kommunen ägd gatemarksfastighet.

Utrymmen som upplåts för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

**TEKNISKA FRÅGOR***Grundläggning*

Av tillgänglig grundundersökning framgår att djupet till fast mark är sju meter eller mer vilket medför att all högre bebyggelse (tre våningar och mer) måste grundläggas med pålning.

Därtill kommer en hög grundvattennivå som *inte får sänkas* då en sänkning kan medföra omfattande sättningsskador på omgivande bebyggelse.

Grundläggning bör ske i samråd med kommunens bygginspektion i samband med bygganmälan.

*Bebyggelse*

Den tillkommande bebyggelsen på Dragonfältet har varit föremål för allmän arkitektävling. Bebyggelse skall uppföras med höga arkitektoniska anspråk och god samstämmighet med det vinnande förslagets anda. Kvalitetsprogram har upprättats och skall följas.

Mark och bebyggelse inom planområdet skall höjdsättas i enlighet med särskild upprättad höjdsättnings- och vegetationsplan.

*Trafik*

Området kommer att trafikmatas från Ridvägen och Brogatan. Från Ridvägen nyanläggs två lokalgator varav en i Brogatans förlängning, den andra mellan polishuset och vårdcentralen. Därtill byggs två lokalgator i områdets längdriktning.

Brogatans förlängning kommer att breddas och byggas ut till 7,0 meters bredd. Genomfart kommer dock endast att tillåtas för busstrafik.

Gatorna skall iordningställas i den omfattning som krävs för att klara en godtagbar standard och miljö för de boende allteftersom området blir klart.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 98-30

*Parkering*

Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm (9 platser/1000m<sup>2</sup> våningsyta) skall anläggas. Det största antalet parkeringsplatser iordningställs i garage i områdets östra och västra del. I Dragonskolans källarplan (Spiltan 2) kan 72 parkeringsplatser ianspråkta för den nya bebyggelsens behov. Dessa bör säkerställas med servitutsupplåtelse till förmån för berörda fastigheter kombinerat med hyres- eller underhållsavtal.

Parkeringsplatser anläggs även utmed kvartersgatorna i nära anslutning till den tillkommande bebyggelsen.

*Vegetation*

Området utgörs idag av en trädbevuxen ridanläggning. Områdets karaktär av lummig park skall i största möjliga utsträckning bevaras.

Inom området finns en stor mängd träd och annan högre vegetation. På plankartan har i detalj angivits hur befintliga träd skall hanteras; vilka som skall sparas, kan fällas, ersättas eller flyttas. I övrigt skall vegetationen kompletteras för att det avsedda intrycket av lummighet skall erhållas, se även särskild höjdsättnings- och vegetationsplan.

Erforderliga skyddsåtgärder skall vidtas så att sparade träd inte kommer till skada under byggtiden.

*Energiförsörjning*

Befintlig nätstation flyttas till ett läge i anslutning till polishusområdet. Två nya nätstationer skall anläggas, dels vid södra ridhuset, dels i ett läge strax söder om den södra lokalgatans ändpunkt.

Området avses anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

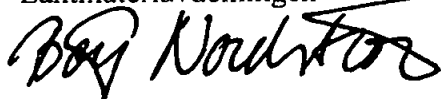
Byggherrarna svarar för alla exploateringskostnader inom respektive etapp.

Tekniska kontoret avser att teckna exploateringsavtal (markanvisningsavtal) med respektive byggherre. I dessa avtal skall även regleras vilka allmänna anläggningar (gator) som byggherren skall utföra. Dessa allmänna anläggningar skall efter utförande överlämnas till kommunen.

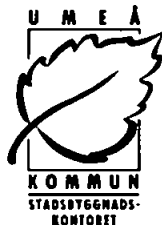
Umeå kommun genom Tekniska kontoret svarar för plankostnaderna.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1999

Lantmäteriafdelningen rev december 1999



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för Dragonfältet inom Väst på Stan i Umeå kommun

Detaljplan för Dragonfältet har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i augusti 1999. Samråd har ägt rum under tiden 26 augusti till 10 september 1999. Offentligt samråd har hållits den 30 september. Länsstyrelsen, berörda sakägare, berörda statliga och kommunala instanser m.fl. har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

**Länsstyrelsen** är positiva till kvalitetsprogrammet men anser att det bör kompletteras med mer precisa förutsättningar kring ridhus- och stallbyggnaderna. Möjligen bör också kompletteringar avseende dagsljus i trapphus och genomgående entréer i bostadshusen göras.

Länsstyrelsen känner viss tveksamhet till områdets anslutning till ridbyggnaderna. De föreslagna parhusen ligger väl tätt inpå de befintliga byggnaderna och hämmar dess behov av rymd och luftighet i stadsbilden. Istället för parhus skulle här ett parkstråk gynna området.

För bebyggelsen längs den södra lokalgatan är en utredning om värmecentralens luft- och bulleremissioner särskilt angelägen.

Länsstyrelsen känner också tveksamhet till att endast delar av den bevarandevärda ridanläggningen tas upp till behandling i planen. Bevarandet av anläggningen bör säkras och hela anläggningen bör behandlas i ett och samma plansammanhang. Man anser också att kommunens bevarandeambitioner vad gäller den gamla anläggningen bör komma till uttryck i planen.

Slutligen påpekar man vikten av att uppnå lagstiftningens målsättningar genom att hävda inslagen av grönstråk och parkmark i och omkring området.

*Kommentar: Genom att skapa en ny funktion för de två f.d. ridhusen kan Umeå kommun säkra byggnadernas bevarande och i detaljplanen markera detta genom skyddsbestämmelser. För övriga delar av ridanläggningen, framförallt de f.d. stallarna, finns idag ingen given funktion och Umeå kommun anser sig därmed inte kunna inordna dessa i detaljplanen.*

*Avsikten med parhusens placering har varit att skapa en övergångszon mellan det nya bostadsområdets högre bebyggelse och ridbyggnaderna respektive närliggande bostadsbebyggelse. Stadsbyggnadskontoret anser också att parhusen är nödvändiga för att ge stadga åt det nya gaturummet i Brogatans förlängning. Genom att inte tillåta bebyggelse framför ridbyggnaderna friläggs dess gavlar som blir väl synliga i stadsbilden. Stallarnas stora volymer kommer, trots parhusbebyggelsen, även fortsättningsvis att vara synliga i stadsbilden.*

Området innehåller, som redovisats i planbeskrivningen, nära dubbelt så stora friytor, 29 000 m<sup>2</sup>, som normalt krävs vid bostadsbyggande i det centrala Umeå. Dessa friytor består uteslutande av gårdar och grönytor och bör rimligtvis uppfylla även högt ställda krav på närliggande grön- och naturområden.

I de smala hus som planen föreskriver, blir dagsljusbelysta trapphus närmast en självklarhet. I planbestämmelserna finns också angivet krav på genomgående entréer i de flesta större bostadshusen.

*Buller och emissioner behandlas nedan under Miljökontoret!*

Planhandlingarna förtydligas vad gäller förutsättningarna för skydd av ridhusen.

**Polismyndigheten** pekar på att belysningsfrågorna bör lösas för att vara brottsförebyggande och att insyn till häktets rastgård bör förhindras.

*Kommentar: Myndighetens synpunkter skall om möjligt beaktas.*

**Västerbottens läns Landsting** menar, genom sin försörjningsförvaltning, att den föreslagna lokalgatan väster om vårdcentralen bör flyttas ännu längre västerut. Detta skulle minska intrånget på parkeringsytorna och möjliggöra utbyggnad av vårdcentralen. Landstinget menar också att Umeå kommun skall iordningställa parkeringsytor motsvarande de som försvinner.

*Kommentar: Umeå kommun åtar sig självfallet att i samråd med landstinget iordningställa nya parkeringsplatser inom fastigheten. Vad gäller den i planen föreslagna lokalgatan, anser Stadsbyggnadskontoret att gatan är väl placerad mellan befintliga höga björkar vilka ger gatan en alléliknande karaktär. Gatans läge bibehålles således.*

**Kommunala handikapprådet** har synpunkter på bl.a. parkeringsplatser för rörelsehindrade, tillgänglighet till soprum och utformning av gatumark.

*Kommentar: Synpunkterna tillgodoses till viss del i planen men huvudsakligen i bygglovprövningen.*

**Svensk Handel Övre Norrland** ser positivt på centrumnära bostadsbyggande, men tror att det blir svårt att locka handel till själva området.

**Telia Nät** begär rimlig tid för flyttning av kablar och önskar även ett läge för ett mindre teknikhus.

*Kommentar: Kabelflyttning kan lämpligen samordnas med övriga omläggningar av kablage och rör. Detta kan eventuellt bli aktuellt redan innevarande höst/vinter. Ett eventuellt utrymme för teleteknik kan, enligt överenskommelse med Telia Nät, åstadkommas inom någon kommande byggnad på området.*

**Umeå Lokaltrafik AB** pekar på vikten av att de hastighetsdämpande åtgärder som planeras i Brogatans förlängning anpassas till kollektivtrafikens förutsättningar.

*Kommentar: Synpunkten införs i planbeskrivningen och förväntas tillgodoses i projekteringsfasen.*

**Umeå Energi AB** redovisar på ritningar nya lägen för flyttade fjärrvärmekulvertar. Kostnaden anges till cirka 1,2 miljoner kronor varav Umeå Energi är beredda att svara för en tredjedel. Exploatören förutsätts svara för resten liksom för kostnader för eventuellt skärpta miljökrav på värmeproduktionsanläggningen i kvarteret Ryttaren.

Umeå Energi visar också på tänkbara lägen för transformatorstationer och anslutningar. Den föreslagna stationen i norr bör eventuellt flyttas närmare vårdcentralen.

*Kommentar: I samråd med Umeå Energi har utrymmesbehov för kulvertar och nätstationer tillgodosetts i den reviderade planen. Kostnaderna för flyttningar av anläggningar och för eventuella följder av miljökrav svarar dock i regel ägaren av anläggningen för.*

**Brandförsvaret** påpekar att fasader i träpanel kräver särskilda åtgärder för att försvåra brandspridning.

*Kommentar: Brandförsvarets krav skall beaktas.*

**Miljökontoret** menar att det närmare måste utredas i vilken mån värmelanläggningen i kvarteret Ryttaren genom buller och emissioner påverkar planområdet.

*Kommentar: Umeå Energi har efter samrådet låtit utföra en spridningsberäkning för värmecentralen (SMHI 991026). Beräkningen visar att tillskottet av NO<sub>x</sub> vida understiger tillåtna gränsvärden och föranleder för närvarande inga åtgärder. Huruvida buller påverkar planområdet återstår att undersöka.*

**Socialtjänsten** ser gärna att lägenheterna utformas med tanke på äldre och handikappade samt rullstolsbundna.

*Kommentar: Ansvaret för lägenheternas utformning ligger huvudsakligen på respektive byggherre/entreprenör. Socialtjänstens intresse för särskilt anpassade lägenheter har av Stadsbyggnadskontoret förmedlats till byggherren för etapp 1, Skanska.*

**Skolan i Umeå** anser att planförslaget innebär allvarliga negativa miljömässiga konsekvenser för framtida boende och för skolans personal och elever samt att viktiga delar av skolans verksamhet förhindras eller försvåras kraftigt. Man beklagar att ett aktivt samråd med skolan inte skett inför planarbetet. Skolan i Umeå förutsätter att planerna ändras så att avståndet mellan Dragonskolan och

planlagt område för bostäder blir minst 50 meter samt att erforderliga markytor tillförs skolan för genomförande av den gymnasiala byggutbildningen.

Skolan i Umeå anser att ett fullföljande av planförslaget i korthet innebär: buller och avgaser från tänkt bilparkering, okontrollerad cykelparkering, förlust av befintlig kundparkering, omöjliggörande av transporter till kök i S6:s övervåning, försvårande av snöröjning, försämrade cykelmiljö, temporärt besvärande trafikströmmar från garageutfarten, tunga transporter via lokalgatan och nedläggning av byggutbildningen.

*Kommentar: I diskussion med Skolan i Umeå har Dragonskolan ställt 72 parkeringsplatser i skolans källarplan till förfogande. Detta innebär att samtliga i planen föreslagna markparkeringar vid Dragonskolan kan avvaras och skolan bibehålla i stort sett samma markområde och funktioner som idag.*

*För byggutbildningen har Stadsbyggnadskontoret och Tekniska kontoret föreslagit Skolan att som ersättning för den mark som tas i anspråk för bostäder, använda den outnyttjade mark som finns norr om skolbyggnaden och inlastningszonen. Detta kräver troligtvis vissa interiöra ombyggnader inom byggavdelningen.*

*Planhandlingarna revideras vad gäller närområdet till Dragonskolan.*

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** pekar genom Stadsledningskontoret på det väsentliga i att byggandet kommer igång efter årsskiftet. Konsekvenser av en flyttning eller rivning av den befintliga barnstugan bör utredas ordentligt.

*Kommentar: Planen handläggs med målsättningen att bygglov skall kunna ges i slutet av januari år 2000. De ekonomiska konsekvenserna av en flyttning av förskolan har utretts av tekniska kontoret med slutsatsen att kostnaderna inte kan anses orimliga. Inför en eventuell flyttning bör ytterligare utredning göras.*

**Tekniska kontoret** anser att sophuset i nordöst kan försvåra en framtida planläggning av området närmast Ridvägen och att alternativ lokalisering bör utredas. Kontoret har också synpunkter på sophusens arkitektur.

Tekniska kontoret är tveksam till de precisa skyddsmått för träd som inskripts i planbeskrivningen och ser svårigheter med anordnandet av stadsmässiga lokalgator samtidigt som bevarande av befintliga träd ska ske.

Kontoret anser också att ambitionsnivån vad gäller utbyggnaden ur ekologiskt och långsiktigt hållbart perspektiv bör redovisas.

*Kommentar: Genom reducering av antalet parhus kan den norra sopbyggnaden flyttas. Denna byggnad och övriga sophus tillhör det nya bostadsområdet och skall ges en utformning som utan att underordna sig anpassar sig till den befintliga bebyggelsen, men tydligt markerar tillhörigheten till den nya bebyggelsen.*

*Behandlingen av de befintliga träden har utretts och överenskommit i samråd med Tekniska kontorets gatu- och parkavdelning. Innebörden är att samtliga befintliga träd i gatumark fälls, men ersätts av dubbelsidig trädplantering i Brogatan och enkelsidig i Galoppstråket. Plantorna skall vara minst sju meter höga.*

*Nya planbestämmelser införs under rubriken byggnadsteknik beträffande materialkvalitet, byggt teknik, energiförbrukning, begränsning av utsläpp från fastbränsleanläggning och grundvatten.*

*Planhandlingarna revideras i enlighet med ovanstående.*

**Umeå Fritid** har ingen erinran mot planförslaget.

**Dragonskolans Hem- & skola förening** anser, liksom Skolan i Umeå, att planförslaget medför allvarliga konsekvenser för de boende och Dragonskolans personal och elever. Parkeringsplatserna kommer för nära lektionssalarna, cykelparkeringen tas i anspråk och leveranser försvåras. Man anser att planen bör ändras så att ett område om 50 meter till ny bebyggelse lämnas fritt.

*Kommentar: Se under Skolan i Umeå!*

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

I enlighet med ovan redovisade resonemang reduceras i planhandlingarna antal parhus vid det norra stallet och sophuset flyttas. Vid Dragonskolan begränsas ianspråktagandet av mark till en angöringsgata med vändplats. Parkeringar anordnas utanför parkeringshuset.

Markområdet tillgängligt för underjordiska ledningar, u-området, längs de södra parhusens tomter utesluts och förrådsbyggnaderna flyttas mot tomtgräns. Plats för nätstationer anordnas inom etapp 1 vid båda sophusen. Den norra nätstationerna flyttas något. Kompletteringar med nya u-områden görs vid de f.d. ridhusen, vid Dragonskolan, vid sophusen/nätstationerna och inom den nya förskoletomten.

Kompletterande inmätningar av befintliga träd har utförts och dessa har införts på plankartan. Preciseringar om vilka träd som skall bibehållas, flyttas eller fällas görs. Höjdsättning av mark revideras och kompletteras.

Nya planbestämmelser vad gäller byggnadsteknik och ekologi införs.

I övrigt revideras planbeskrivningen och kvalitetsprogrammet vad gäller förutsättningarna för de f.d. ridhusens bevarande och lokalgatornas sektioner.

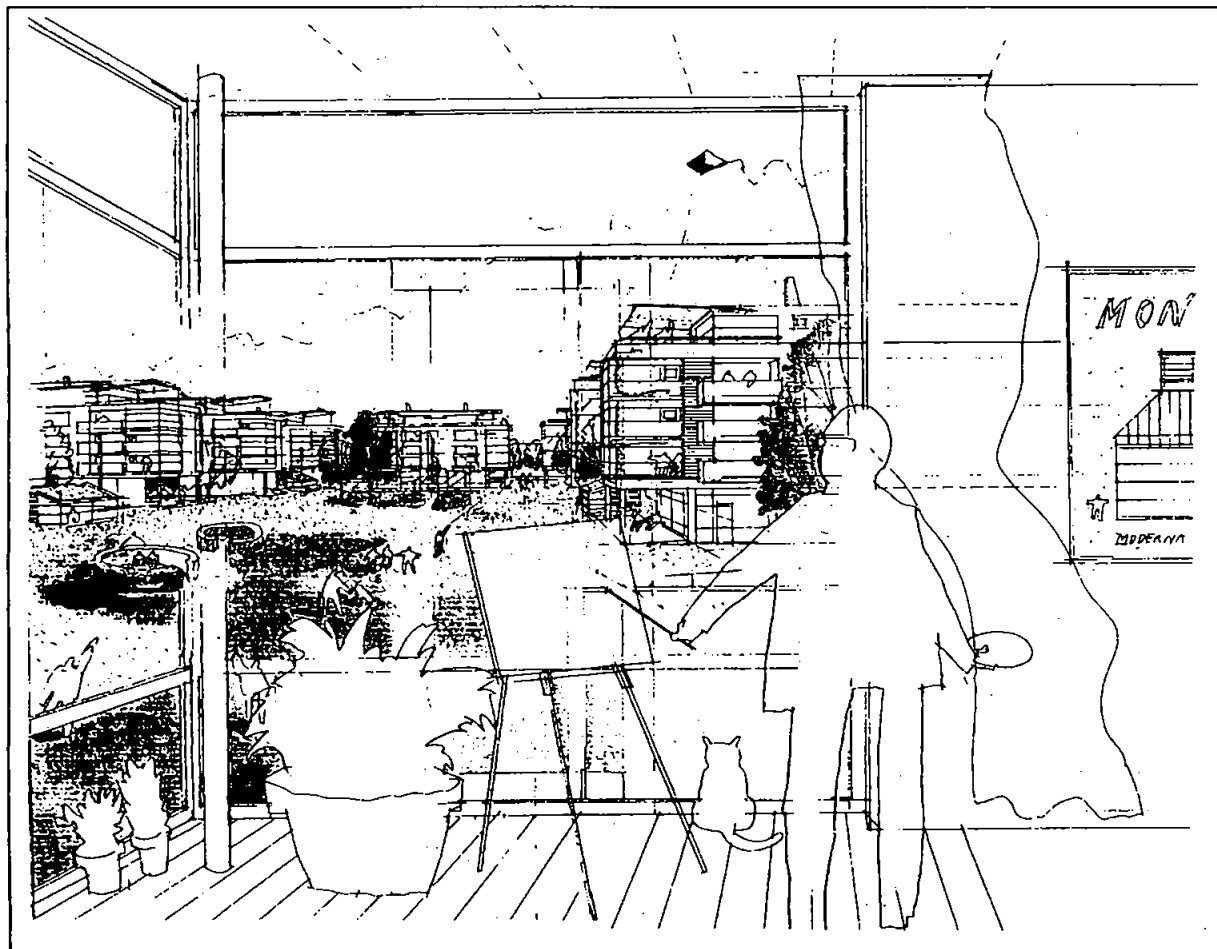
STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1999  
Plan- och lovavdelningen

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Bitr stadsarkitekt

*Patrik Forsberg*  
Patrik Forsberg  
Arkitekt

# DRAGONFÄLTET UMEÅ

Kvalitetsprogram för den yttre gestaltningen



## Inledning

Byggnadsnämnden i Umeå avser den 13 december 1999 anta ett förslag till ny detaljplan för Dragonfältet i Umeå. Planen är en bearbetning av det vinnande förslaget i den arkitekttävling som anordnades hösten 1997 och innebär att omkring 570 lägenheter kan byggas på området. Bebyggelsen kommer att uppföras i fyra eller fem etapper under cirka fem års tid av olika byggherrar.

Etapp 1 har tilldelats Skanska som avser påbörja den första delen av etappen i februari 2000. Totalt innehåller denna första etapp cirka 150 lägenheter varav 12 stycken i parhus.

För att samordna de arkitektoniska kvaliteterna i såväl byggnader som mark har kommunen, som ett komplement till detaljplanen, upprättat ett kvalitetsprogram för den yttre utformningen. Programmet ger en möjlighet att genom samverkan mellan kommunen och byggherrar med konsulter utveckla de olika utbyggnads-etapperna i samklang med varandra. Genom omsorgsfull gestaltning av husvolymer, fasader, detaljer, mark och färgsättning kan god arkitektur och ett trivsamt bostadsområde åstadkommas.

Kvalitetsprogrammet utgör underlag för bygglovprövningen och ingår som en del av överenskommelsen mellan Umeå kommun och byggherrarna i samband med exploatering.

Programmet är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med tekniska kontoret. Den kompletterande delen för etapp 1, del I, har upprättats i samarbete med Skanska och FFNS Arkitekter. För kommande etapper skall likartade kompletterande kvalitetsprogram upprättas.

I arbetet har medverkat: Patrik Forsberg och Lena Nordlund, Stadsbyggnadskontoret; Staffan Sjöström, Lage Olofsson och Stefan Jonsson, Tekniska kontoret. För etapp 1 även: Roger Burman, Bror-Lennart Lundquist och Hans Axelsson, Skanska; Eva Nygren och Martin Häller, FFNS Arkitekter AB; Anders Glassel, KM Bygg och Anläggning AB.

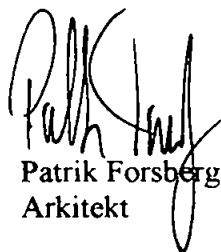
Där ej annat anges har illustrationerna gjorts av FFNS Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1999

Plan- och lovavdelningen

Rev. december 1999

Anders Berg  
Bitr stadsarkitekt



Patrik Forsberg  
Arkitekt

Bilaga: Höjdsättning och vegetationsplan.

## EXTERIÖR UTFORMNING

### Planmönster och stadsbild

Det nya bostadsområdet på Dragonfältet byggs i en omgivning som huvudsakligen består av stora institutionsbyggnader: polis, skola, vårdcentral, värmeverk och stadshus. Byggnaderna är storskaliga och medger en närliggande bebyggelse som är kraftfull och har stark egenkaraktär.

Bostadsområdet anknyts till stadens gatunät och struktur genom att Brogatan förlängs norrut fram till Ridvägen. Den befintliga gång- och cykelvägen flyttas och integreras i den förlängda stadsgatan. Umeås traditionella gatunät synliggörs även i den nya bebyggelsen; lokal- och kvartersgator ligger i samma sträckningar som stadens lång- och tvärgator.

Den nya bebyggelsen bildar ett antal gårdar runt en öppen gemensam grönyta. Mot de anslutande gatorna bildar bebyggelsen tydliga kvartersbildningar, i det inre av området ges begreppet kvarter en friare tolkning.

Lamellhusen är placerade i nord-sydlig riktning för att inte skugga de södervända gårdarna. Husen är relativt smala, dels för att ge ett smäckert intryck och reducera den stora skalan, men också för att möjliggöra ljusa genomgående lägenheter.

Fordonstrafik angör området utifrånmatat och det inre av området kan därför vara bilfritt.

Kvarteren i norr mot Ridvägen, utanför planområdet, kan utformas som en fortsättning på bostadsområdet, men kan också komma att innehålla andra typer av verksamheter.

### Kvarteren

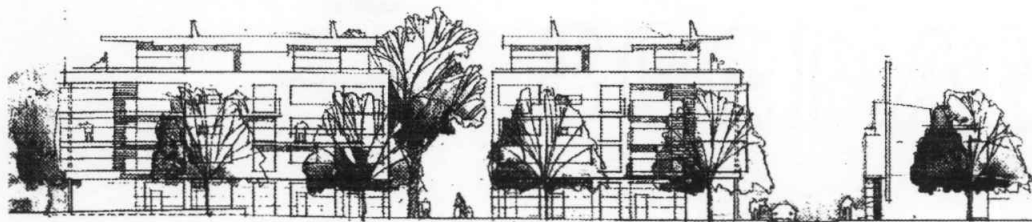
Lokal- och kvartersgatorna delar in området i kvarter med 60–80 lägenheter. Varje kvarter kan utgöra en etapp, hela etapp 1 består dock av drygt två kvarter och sex parhus. En etapp kan vara en bostadsrättsförening eller ett hyresrättskvarter.

Kvarteren får en storlek som överensstämmer med angränsande äldre kvarter. Husen placeras mot gata runt en gård och inte helt omslutande kvarteret. I nord-sydlig riktning placeras lamellhus, utåt mot gata ett mindre hus i två respektive tre våningar. Mot den gemensamma grönytan avgränsas gården med en mindre byggnad. Gårdarna är minst 30 meter breda och får god solbelysning en stor del av dagen.

### Byggnader

#### Lamellhus

Området kommer att domineras av de omkring 60 meter långa och 4½ våning höga lamellhusen, som dock är relativt smala med maximalt 10,5 meters yttermått. I närmiljön blir husens femte våning mindre synlig genom att den utförs in-dragen. På längre håll blir denna våning den som syns tydligast. Våningen kan med fördel innehålla lägenheter med takterrasser. Lägenheterna här kan vara i ett plan eller bestå av etagelägenheters övre plan. Från dessa lägenheter och terrasser

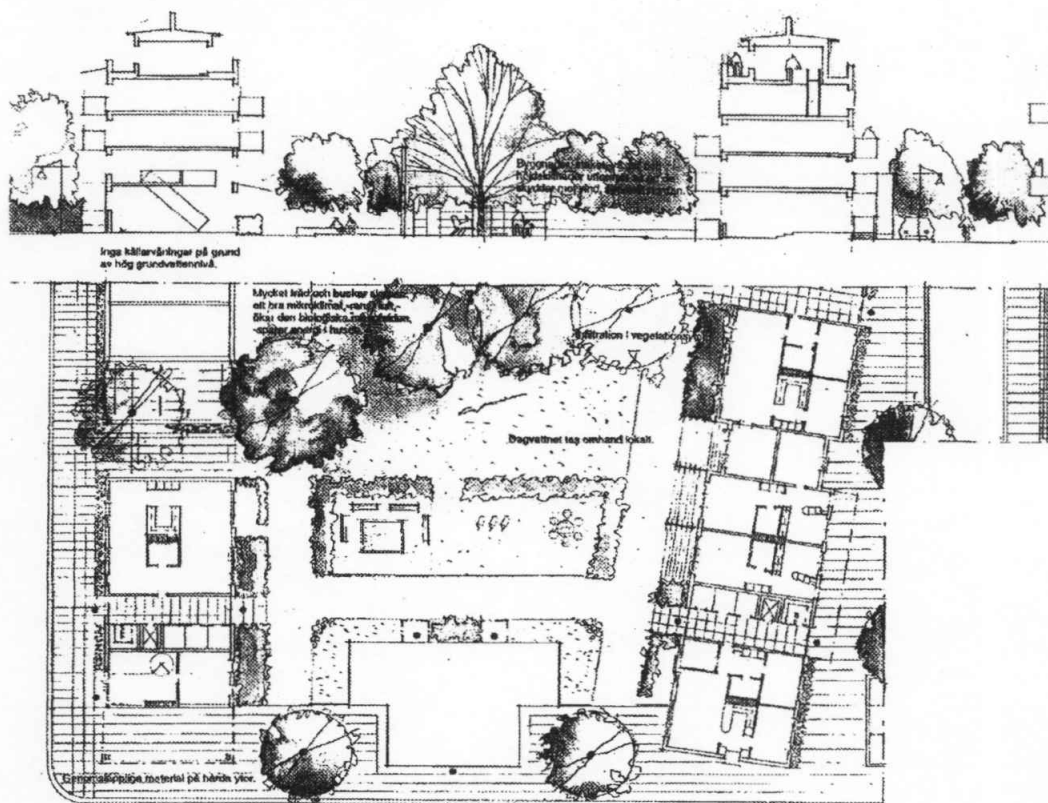


Fasadexempel (ur tävlingsförslaget).

erbjuds en strålande utsikt över staden. Lägenhetsförråd kan förläggas till trapphus, bottenvåning eller källarvåning.

För att ge lamellhusens långfasader en nedbruten skala ska huskroppen artikuleras genom t.ex. uppdelning i olika volymer. Trapphusen kan göras indragna och/eller uppglasade.

Gavlarna mot den gemensamma grönytan ges en särpräglad och för varje gård individuell utformning med avsmalnad husvolym och upplöst fasadkaraktär åstadkommen med stora glasytor. För att åstadkomma lätthet och känslan av att husen "kliver in" i parken, ska våningen 1 tr i vissa hus placeras på pelare. Detta gäller i synnerhet byggnaderna i den norra raden.



Sektioner och gård (ur tävlingsförslaget).

Ett av de västligt belägna husen inom etapp 1 utformas med portik som bildar en pendang till det södra ridhusets gavel.

För att bl.a. minska gångavstånden mellan korttidsparkeringen på kvartersgatorna och bostaden, byggs lamellhusen med genomgående entréer, dvs entré från både gatu- och gårdssida.

#### Mindre bostadshus

De mindre bostadshus som sluter gårdarna utåt mot gatorna kan i de norra kvarteren vara i tre våningar. För att inte i alltför stor utsträckning skugga gårdarna i de södra kvarteren, byggs husen där i maximalt två våningar. Taken kan utformas som pulpettak och husen kan ha entréer endast från gårdssidan.



*Fasader mot gata etapp 1.*

*Skala 1:500*

#### Gårdshus

Mot den gemensamma grönytan placeras inom varje gård en mindre låg byggnad användbar som gemensamhetslokal, tvättstuga, förråd ed. Dessa byggnader ges i form, färg och material en mot de större husen kontrasterande karaktär.

#### Punkthus vid Brogatan

Detta hus ges goda förutsättningar för handel genom att en särskild enplans utbyggnad tillåts. Punkthuset ges ett arkitektoniskt uttryck liknande övriga bostadshus.

#### Parhus

Åtta tvåplans parhus kan byggas inom området: längs stallarna och i söder mot de befintliga bostadshusen. Parhusen ges en arkitektur likartad övriga bostadshus och kan förses med privata garage eller ges parkeringsmöjlighet i de gemensamma parkeringshusen.



*Fasader parhus etapp 1.*

*Skala 1:500*

### Sophus

Ett mindre antal fristående sophus byggs inom området. Dessa ska arkitektoniskt knytas till gårdshusen inom bostadskvarteren och ges form, färg och material som kontrasterar mot de större husen.

### Nätstation

Två av de tre nya nätstationerna inryms i ovan nämnda sophus. Nätstationen vid vårdcentralen skall ges en till bostadsområdet anpassad utformning liknande sophusen.

### Nytt parkeringshus

Det nya parkeringshuset vid Dragonskolan utformas i material som ansluter till bostadshusen: slutna väggpartier i puts, öppningar med gallerverk i trä eller stål. Taket, inklusive eventuella ventilationsdon, ges en medveten gestaltning.

### Befintliga ridhus

De två befintliga ridhusen utgör en del av den skyddsvärda ridanläggningen från sekelskiftet. De kan inordnas i detaljplanen och bibehållas som byggnader genom att ges ny användning som parkeringshus.

Skyddsbestämmelserna i detaljplanen innebär bl.a. att exteriörerna inte får förvanskas. De exteriöra förändringar som kan bli nödvändiga skall utföras med utgångspunkt i byggnadernas ursprungliga utseende. Vid byte av fasadmaterial skall material likvärdigt ursprungsmaterialen användas. Ombyggnaden skall ske i samarbete med stadsbyggnadskontoret.

### Befintliga mindre byggnader

Den träbyggnad som idag finns i anslutning till ridfältet kan med fördel renoveras och återanvändas som gårdshus eller lekstuga.

### **Fasader**

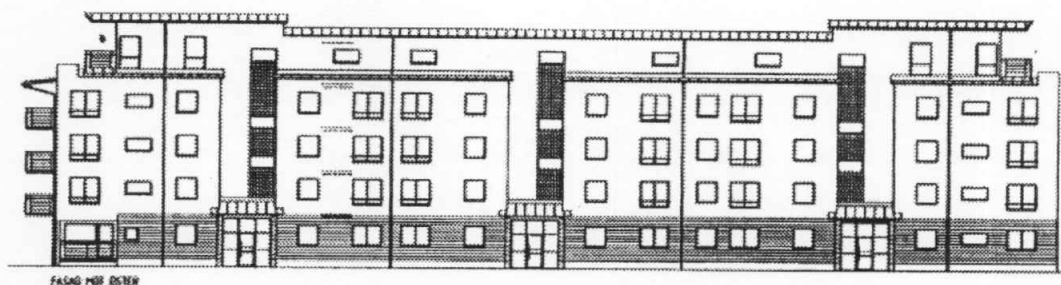
Med den föreslagna planutformningen och med den omgivande bebyggelsens karaktär kommer det nya bostadsområdet att vara klart och tydligt definierat. Avsikten är också att området skall vara sammanhållet men varierat.

Sammanhållande är den tydliga planformen och de upprepade hus- och gårdsvolymer. Variation ska åstadkommas genom särskiljande utformning av varje etapp. I etapper som innehåller mer än en gård behöver dock även de olika gårdarna ges en särskiljande karaktär. Detta kan åstadkommas med gestaltning, material och/eller färgsättning.

Områdets modernistiska, lätt nyfunktionalistiska formspråk, betonas genom putsdominerade fasader. Detta material associerar också till närliggande byggnader som bostadshusen längs Dragongatan och stadshusets huvudbyggnader.

Putsen kombineras som ytskikt med galvaniserad plåt, träpartier, klinker och eventuella andra material. Lamellhusens höjd reduceras genom att de tre mellanvåningarna materialmässigt och arkitektoniskt hålls ihop, medan bottenvåningen kan ges en avvikande utformning och materialbehandling, där en eventuell förhöjd våningshöjd betonas. Den indragna takvåningen ska ges en lätt och uppglasad karaktär.

Material och färger disponeras så att gårdsfasader ges en mer varierad utformning än gatufasader. Den ljusa putsen ska dock vara framträdande även i gårdsfasaderna.



Hus A. Etapp 1. Fasad mot Brogatan.

### Balkonger, loftgångar och terrasser

Lamellhusens stora fasadytor ställer krav på en varierad och karaktärsfull behandling av balkonger och eventuella loftgångar. Dessa bör utföras som lätta konstruktioner med räcken i smide med inslag av glas, galler eller perforerad stålplåt. Räckets överliggare bör vara av trä. Synliga delar av balkongstommar och undersida av balkong eller loftgång skall vara lackerade.

Terrassräcken utföres med karaktär likartad balkongers.

Vid inglasning skall, för att ett lättare intryck ska åstadkommas, ramlösa system användas.

I loftgångslösa hus finns risk för att balkonger placeras på den ena husfasaden med följd att den andra långfasaden blir tämligen oartikulerad. Här bör övervägas balkonger i två väderstreck.

### Fönster och fönsterdörrar

Fönster och fönsterdörrar utföres i trä med eller utan aluminiumbeklädnad. De görs huvudsakligen sidohängda med vertikal delning. Balkongdörrar utföres med lågt sittande glas. Fönstersättningen ges en horisontal karaktär med vilande former. Trapphus kan särskilt markeras genom ordentliga uppglasningar. Synliga fönsterdelar skall vara lackerade i lämplig kulör.

### Portar

I de byggnader vars bottenvåningar utföres förhöjda kan entréerna markeras särskilt tydligt i fasad genom uppglasning, som också ger ljusa entréer.

Dörrar och entrépartier till bostadshus utföres som smäckra lackerade stålpartier, rikligt uppglasade. Genom t.ex. olika kulörer på portar kan entréer bli särpräglade och lätt igenkännbara.

### Solavskärmning

Solavskärmning, markiser eller persienner, skall ges en samlad utformning och färgavstämmas för varje byggnad.

### Tak

Taklandskapet är en viktig del av stadsbilden och bör därför ges en medveten och ambitiös urformning. Samtliga flerbostadshus ska förses med tak med flack taklutning om sex grader. Parhusen kan ges en något större lutning, men maximalt

elva grader. Taken utförs som sadel- eller pulpettak med dubbelfalsad bandtäckt plåt som taktäckning. Takfoten utförs tydligt utkragande med lätt karaktär och får ej kläs in.

Över terrasser kan i husens gaveländar taken vinklas upp och ges en lätt flygande karaktär.

Taken får inte förvanskas av storskaliga genombrott. Mindre takgenomföringar samlas till skorstensliknande volymer, arkitektoniskt väl utformade och rytmiskt placerade.

### **Färger**

Området skall ges en sammanhållen färgskala, men också innehålla tydligt avskiljbara etapper. Särskilt viktigt är att fasaderna som vetter utåt från området får en samstämmig färgsättning. Etapp 1 blir i någon mån normgivande för den övriga färgsättningen.

De mindre etapperna bör som minst utgöras av en gård, som därmed enkelt kan ges ett särskiljande och identifierbart uttryck.

För att ge byggnaderna lätthet, ska färgsättningen domineras av puts i ljus kulör, där dock vissa partier kan utgöras av kontrasterande kulörer. Övriga ytskikt, klinker, trä etc, kan färgsättas som kontraster. Även fönsterkarmar, entrépartier och portar kan ges kontrasterande kulörer.

Kulörerna skall inte vara för kulörta eller för klara. Etappvis skall en samstämmighet med tidigare byggda etapper eftersträvas.

Byggnadernas samtliga synliga ytor skall färgbehandlas. Tryckimpregnerat olackerat trä, olackerade aluminiumytor eller råa betongytor får inte förekomma.

### **UTEMILJÖ**

Det rika trädbeståndet på Dragonfältet och de vackra björkalléerna längs de befintliga gång- och cykelvägarna skapar förutsättningarna för utemiljöns grundkaraktär. Syftet är att skapa en utemiljö som har en sammanhållen karaktär där vissa detaljer är gemensamma för hela området, men där de privata gårdarna har individuell prägel.

Målsättningen är att spara en så stor del som möjligt av de befintliga träden. Det trädbestånd som är skyddat i detaljplanen, skall därför visas stor aktsamhet under byggtiden. Skyddsåtgärder skall också vidtas innan byggnation inleds. I exploateringsavtalet kommer ett vite för skyddade träd och träd gränsande till planområdet att inskrivas. Av bifogad bilaga framgår behandling av trädbeståndet samt tänkta marknivåer.

### **Allmän mark**

#### Gaturummet längs lokalgatorna

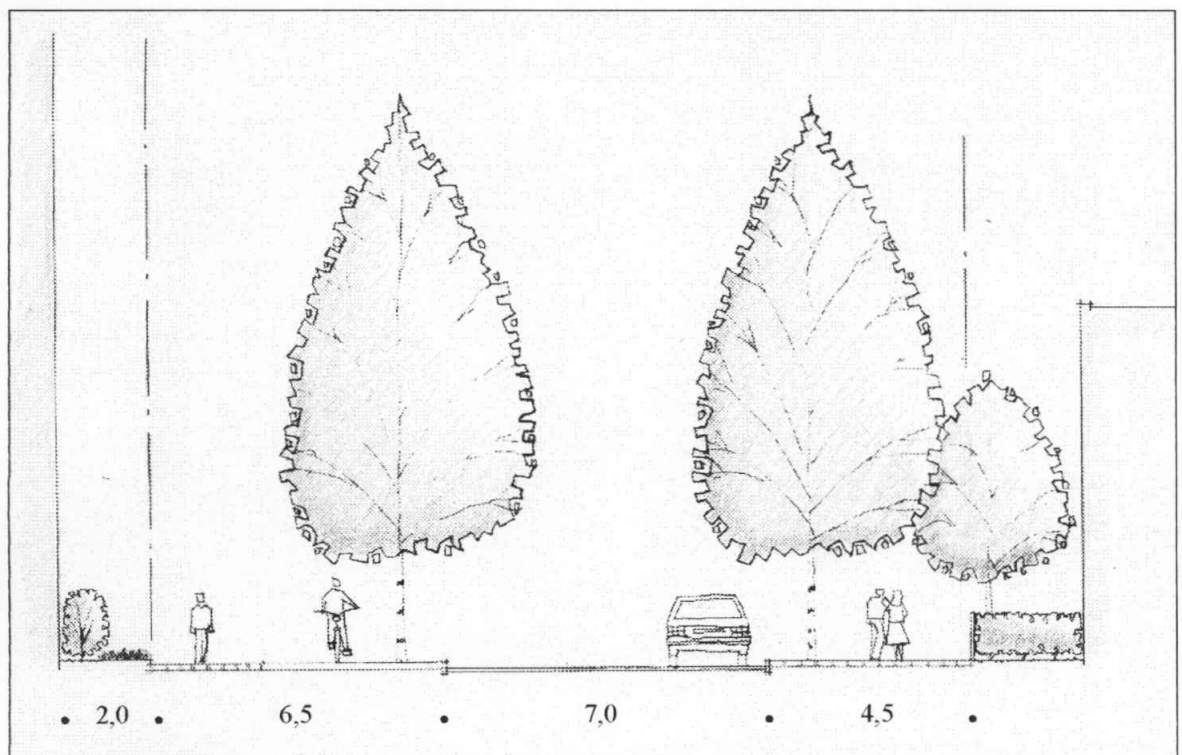
Fullt utbyggt är områdets enda allmänna mark lokalgatorna med anslutande trottoarer och cykelvägar. Lokalgatorna skall ges stadskaraktär med trädplanteringar i huvudsakligen hårdgjorda markytor. Målsättningen är att fordonshastigheten skall vara 30 km/tim.

Den nya Brogatan ges en sektion på 20 meter (se bild nedan!) medan den södra lokalgatans gaturum blir 12 meter brett. Av dessa gaturum är två meter kvarters-

mark som skall planteras med buskar och gräs. Galoppstråkets gaturum blir 18 meter varav två meter utgör kvartersmark. I Brogatan och Galoppstråket ersätts befintliga björkar av nyplanterade björkar. Träden skall vara *Betula verrucosa (pendula)*, av finsk proviniens, hålla minst sju meters topphöjd och ha stamomfång 20-25 cm. De skall lämpligen vara depåodlade och skall godkännas av tekniska kontorets parkavdelning.

Körtytor och cykelytor beläggs med asfalt med kantsten av granit. Gångtytor beläggs med grå markbetongsten. Runt i hårdgjord mark planterat träd lämnas en öppen yta, eventuellt stensatt med fältsten eller försedd med markgaller. Den öppna ytan skall vara minst 2 m<sup>2</sup>.

Av hastighetsdämpande skäl utformas vissa korsningar lätt upphöjda och belagda med smågatsten/marksten inom avgränsande plattrader.



Sektion genom den nya Brogatan.

Skiss: KM



"Stockholmslampan"

Allmänbelysning på lokalgatorna skall vara samordnad över hela området. Samordning skall också ske med de olika etappernas armaturprogram. En lämplig gatubelysning kan vara Ateljé Lyktans *Stockholmslampan* på stolpe med utvinklad konsolarm.

Mot lokal- och kvartersgator skall inte uteplatser anläggas. Balkonger, loftgångar eller annan utskjutande byggnadsdel får på grund av snöröjning inte byggas på lägre nivå över gatumark än 3,5 meter. Över förgårdsmark godtas 3,0 meter.

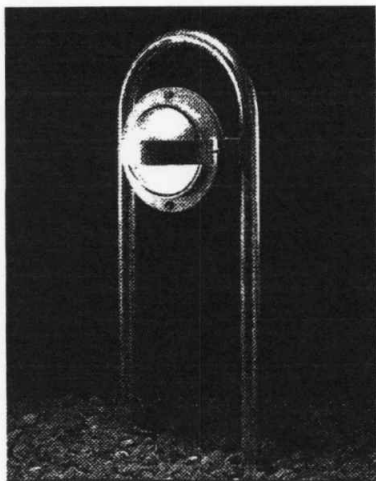
Skyltning skall utföras estetiskt och samordnad med skyltning inom kvartersmark. Skyltningen skall utföras sparsamt och om möjligt på byggnader.

### Kvartersmark

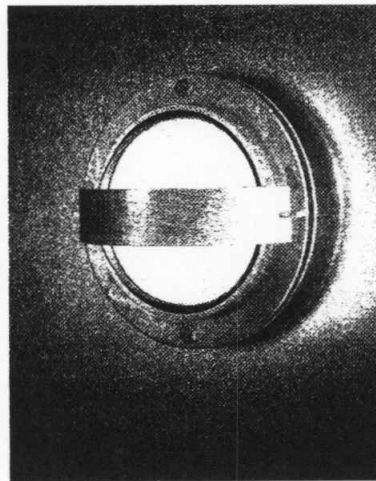
#### Gaturummet längs kvartersgator

Kvartersgatorna är lågfartsgator med angöring, korttidsparkering och parkering för rörelsehindrade. Gatorna skall också fungera som en trevlig entrésida för de boende samt ha vissa vistelse- och lekfunktioner.

Markytorna anordnas lika lokalgatorna med undantag för körytorna som avgränsas ifrån lokalgatorna genom att anläggas med intryckt grustopp (miljögrus) eller likvärdigt material. Befintliga träd behålls enligt detaljplanen, men enstaka karaktärsträd kan nyplanteras, gärna blommande som t.ex. paradisäpplen eller hagtorn. Plats för cykeluppställning skall finnas liksom sittplatser - dessa kan förläggas till mindre entréplatser i grus.



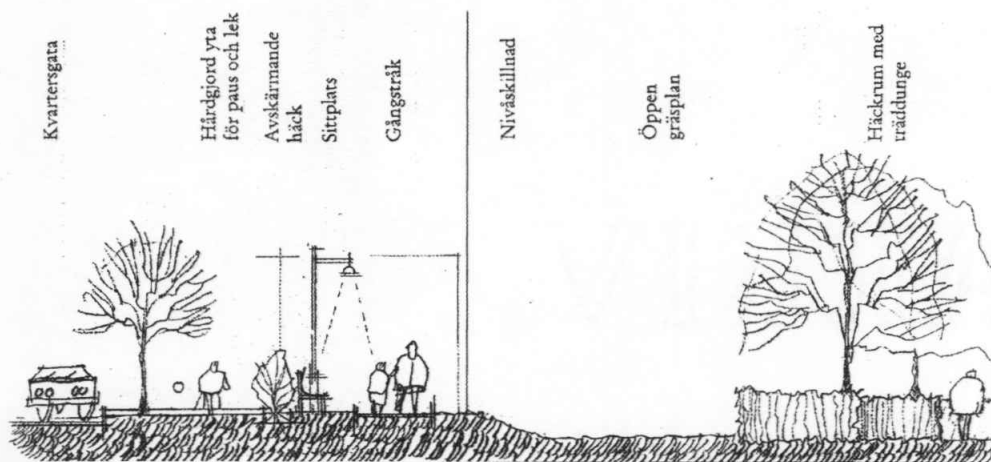
Pollararmatur.



Väggarmatur.

Belysning anordnas med stolparmaturer som allmänbelysning och för ökad intimitet pollarbelysning. Entrébelysning placeras på husfasader. Armaturprogram ska vara samordnat inom och mellan etapperna samt mot

belysning på allmän mark. Armaturer skall hålla hög estetisk kvalitet. Skyltning skall utföras estetiskt och samordnad med skyltning av allmän mark.



Sektion genom kvartersgata och den gemensamma grönytan (ur tävlingsförslaget).

Gårdarna

Gårdarna skall i första hand vara en halvoftentlig miljö för de boende runt respektive gård. Då merparten av bostäderna kan nås via genomgående entréer kan gårdarna bli helt bilfria.

Gårdarna skall ha grönska, blommande växter, lugna sittplatser och lekmöjligheter för de mindre barnen. Bostadsentréerna ska vara välkomnande och tydligt utformade med entrébelysning och närliggande cykelparkering. Uteplatser avgränsas av buskar.

Ordentlig avgränsning av gårdar mot gata och grönområde erhålls genom bostadshusen och den mindre gårdsbyggnaden.

Gångytor utförs i packat stenmjöl, marksten eller markbetongplattor. Entréer till gårdar och bostadsentréer ges en särskild detaljering i markplattorna. Rumsbildningar kan åstadkommas med hjälp av häckar, t.ex. aronia, buskrosor eller måbär. Befintliga träd bibehålls enligt detaljplanen. Nya mindre träd planteras t.ex. apel, gulbarkig hägg eller bergkörsbär. Solitärbuskar kan vara silverbuske, norrlandschersmin eller syrén.

Allmänbelysning anordnas med låga stolp- och pollararmaturer. Belysningen skall vara väl avskärmad. Armaturerna skall vara samordnade inom etappen och hålla hög estetisk kvalitet.

Gemensam grönyta

Meningen med den gemensamma grönytan är att den ska vara ett öppet, samlande rum i områdets mitt, användbart av områdets alla boende. Rummet kan vara en mötesplats, en passageplats eller en plats för lek och spel. Grönytan avgränsas därför juridiskt som en gemensamhetsanläggning.

Grönytan kan utformas lätt försänkt med en omgivande gångstig och några tvärförbindelser. Rumsbildningarna av t.ex. måbärshäckar kan innehålla t.ex. bersåer med sittplatser, lekplatser eller odlingar.

Befintliga större träd bibehålls enligt detaljplanen och blir viktiga accenter på grönytan. Nyplanteringar skall ske där behovet finns.

Gångvägar utförs av packat stenmjöl eller grus.

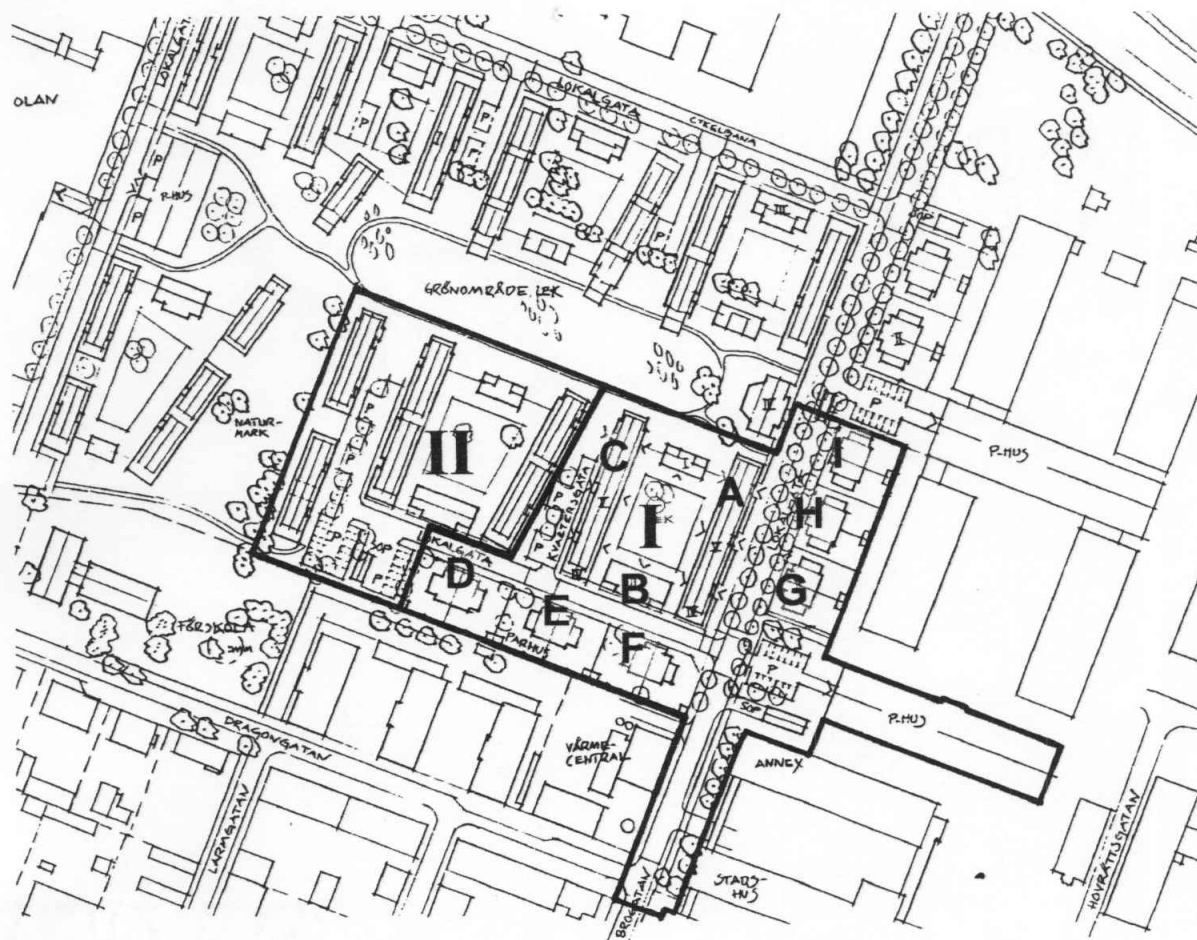
Belysning utgörs av stolp- eller pollararmaturer längs gångstigen samt effektbelysning av vissa träd. All belysningen ska vara väl avbländad.

### Naturparken

I områdets sydvästra del anläggs en naturpark. Syftet med naturparken är att åstadkomma en något "vildare" del av området. Träden är i första hand de befintliga, gräset slås bara någon gång om året. En grusad gångväg kan leda genom området. Om möjligt ska lokalt omhändertagande av dagvatten ske inom området.

Ett fuktstråk kan anläggas med bl.a. stora stenblock och små broar. Sparsam belysning anordnas samt några sittplatser.

### **ETAPP 1, DEL I**



Avgränsning etapp 1, del I och II.

Karta: L Nordlund, SBK

Etapp 1 byggs av Skanska. Del I omfattar den första, östra gården (hus A–C) och sex av parhusen (hus D–I). Husen och utemiljön uppförs enligt ovanstående kvalitetsprogram och med följande förtydliganden och kompletteringar.

- Husen uppförs utan källare
- Den indragna femte våningen i husen A och C innehåller huvudsakligen förråd och tekniska utrymmen, men även en lägenhet i vardera gavel. Lägenhetsvolymerna utförs förhöjda i förhållande till mellanliggande förrådsdel.
- För att åstadkomma skydd mot insyn är bottenvåningarna förhöjda minst 0,50 meter över mark. Rumshöjden invändigt är minst 2,50 meter. Lokaler för handel eller service finns inte i denna etapps byggnader.

### Fasader

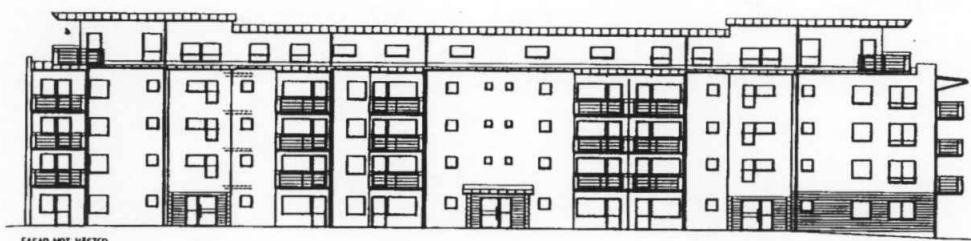
#### *Hus A och C*

Huvudsakligen puts på mineralull med större ytor i vit kulör. Gavel mot norr putsas i ljusockra kulör i och södergavel ljust rödbrun. Vid entréer och längs hela bottenvåningarna mot gatorna är ytskiktet klinker.

Gaveln på hus C mot norr är avsmalnad. Ingen gavel har portik med pelare.

Trapphusen mot gatorna är ovan bottenvåningen indragna och har ytskikt i laserad träpanel. Trapplöpet markeras av fönster och glasbetongsten.

Den indragna femte våningen är uppbyggd i trä med fasadbeklädnad av laserad träpanel. Av estetiska skäl förses förråden med fönster.

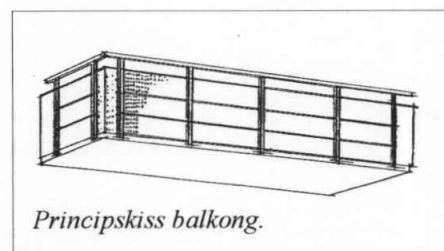


FASAD MOT VÄSTER

*Hus A. Fasad mot gård.*

### Balkonger och terrasser

Övervägande delen av balkongerna är rektangulära. På norrgaveln på hus C finns tre balkonger som går över hörn. På våning fem på husen A och C utförs totalt fyra terrasser i form av förhöjningar ovan takbjälklag. Balkonger över hörn förses med stödjande pelare.



*Principskiss balkong.*

### Tak

De flacka taken på bostadshusen, gårdsbyggnaden, garagen och sophusen kläs med dubbelfalsad bandtäckt plåt i överenskommen kulör.

### Fönster

Fönstren utgörs av träfönster utvändigt klädda med ljusgrå lackerad aluminium. Huvudparten är enluftiga, kvadratiska och sido- eller pivåhängda. I hushörn förekommer vertikala fönsterpartier med öppningsbar överruta och täckt bröstning. I norrgavlar finns också vertikala mindre fönster liksom små fönster till hygienutrymmen. Trapphus med placering i fasad har uppglasat trapplopp.

### Sockel

Socklar utgörs av en låg putsad eller täckmålad betongsockel som följer marknivån.

### Entréer

Entréerna till lamellhusen är genomgående och artikulerade i fasad med klinkeromfattningar, uppglasningar, belysning, stor siffra för gatunummer samt skärmtak. Dörrar och dörrpartier är utförda i lackerat stål.

### Utemiljö

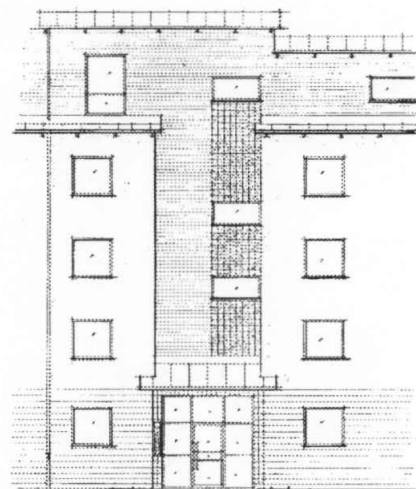
Mot Brogatan görs på förgårdsmark gräs- och buskplanteringar. Vid entréer anläggs ytor för cykelparkering.

För att anpassa den gemensamma gården till det förhöjda bottenbjälklaget utförs mark närmast husen förhöjd i förhållande till befintlig marknivåer. En lutning om maximalt 1:12 erhålls därigenom från lokalgatan upp mot gården. Det inre av gården, som blir nedsänkt, planteras med gräs, träd och buskar. Lekplats anordnas och stenmjölsbelagda gångytor anordnas. Mellan marknivåerna anordnas trappor men också lämpliga gångvägar för rörelsehindrade. Uteplatser mot gårdar avgränsas med buskar, ej med staket.

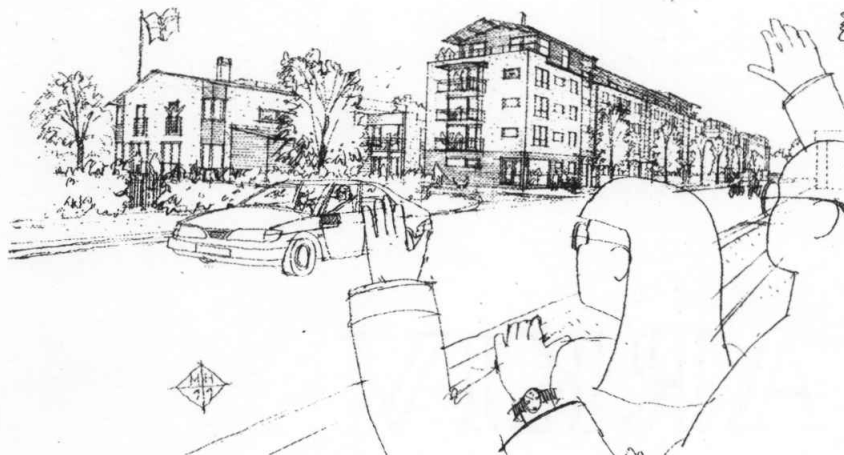
Parhuskvarteren omgärdas i sin helhet med minst 1,20 meter höga, genomsiktliga staket som täckmålas i ljus kulör. Marken inom fastigheterna anläggs med uppfartsyta av markbetongplattor och i övrigt förberedd för gräsplantering.

Belysning placeras på vägg vid bostadshusens entré.

Parkeringsplatserna ska omgärdas av nyplanterade träd.



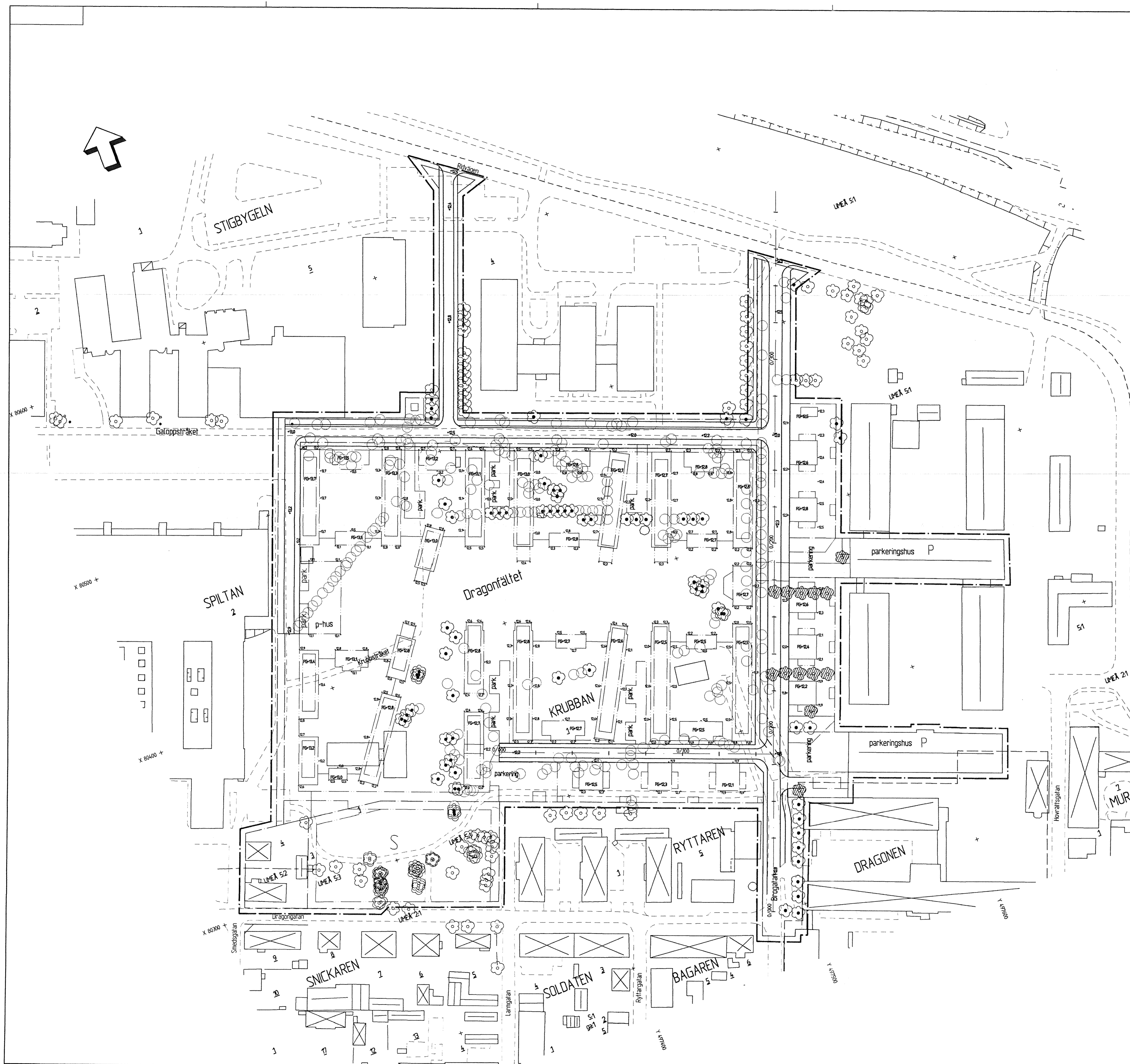
*Trapphus mot gata.*



*Vy längs Brogatan.*

FÖRKLARINGAR

-  BEF. TRÄD SOM SKALL SPARAS
-  BEF. TRÄD SOM KAN FÄLLAS
-  BEF. TRÄD SOM KAN FLYTTAS
-  FÄRDIGT GOLV BOTTENVÅNING
-  FÖRESL. MARKHÖJD
-  FÖRESL. GATUHÖJD



|     |     |                 |        |      |
|-----|-----|-----------------|--------|------|
| A   | 1   | GRÄNSER, TRÄD   | 991206 | TW   |
| BET | ANT | ÄNDRINGEN AVSER | DATUM  | SIGN |

UMEÅ KOMMUN  
DRAGONFÄLTET

**KM** KM Bygg och Anläggning AB  
Box 6540 ... 906 12 UMEÅ  
Tel: ... 090 - 10 30 00

|                        |                            |                              |
|------------------------|----------------------------|------------------------------|
| UPPDRAG NR<br>99003591 | RITAD/KONSTR. AV<br>JA/TW  | HANDLÄGGARE<br>T. WIDERSTEDT |
| DATUM<br>99-10-22      | ANSVARIG<br><i>Sejules</i> |                              |

HÖJDSÄTTNING OCH VEGETATIONSPLAN

|                 |                      |          |
|-----------------|----------------------|----------|
| SKALA<br>1:1000 | NUMMER<br>M-10-01-01 | BET<br>A |
|-----------------|----------------------|----------|

---

Handläggare:  
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2000-06-06

---

Registrering av åtgärder:  
Dragonfältet

---

Information:

Registerkarta: 466, 486.

Tomtindelning 2480K-K/106 upphävs i sin helhet.

Ändrar spl 230, 2480K-P21/1974.

Ändrar spl 276, 2480K-P9/1981.

Berörda fastigheter:

DRAGONEN 1

KRUBBAN 1

SPILTAN 1

SPILTAN 2

SPILTAN 3

SPILTAN 4

STALLET 1

STIGBYGELN 4

UMEÅ 2:1

UMEÅ 5:1

UMEÅ 5:2

UMEÅ 5:3

---

HÄNDELSER I ÄRENDET

|            |    |                              |
|------------|----|------------------------------|
| 2000-05-29 | TR | Tidigaste registreringsdatum |
| 2000-01-31 | BD | Beslutsdatum                 |
| 2000-03-01 | LK | Laga kraft                   |
| 2007-12-31 | GT | Genomförandetid t o m        |
| 2000-06-05 | PB | Inlagd i ACM                 |