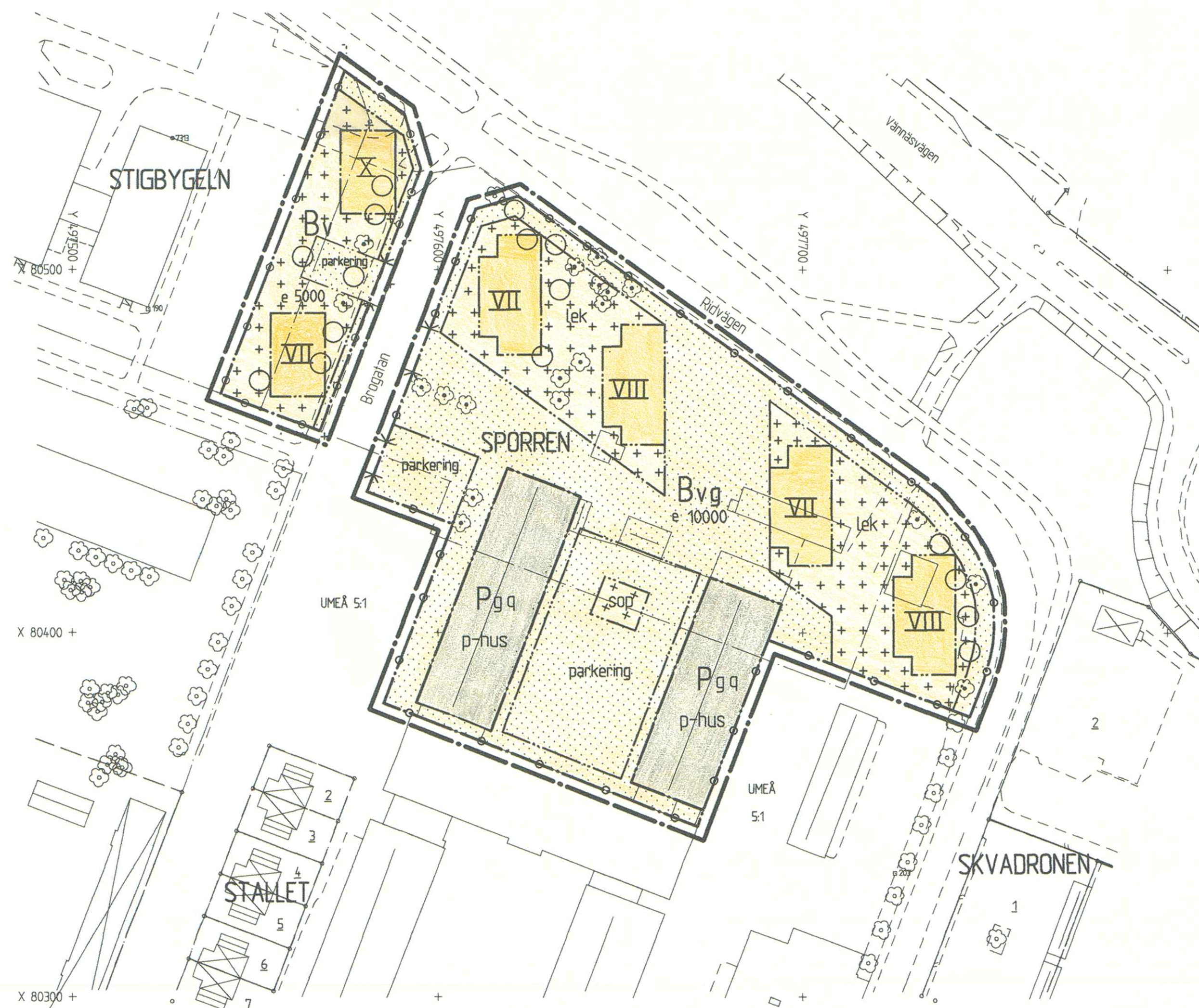


VY FRÅN NORR

SWECO FFHS



PLANKARTA



PLANILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2001-07-09
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning: JAR
Kartkonstruktion: JAR

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)

Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)

Aktuelltetsstandard: 1 (1-3)

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

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1997 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

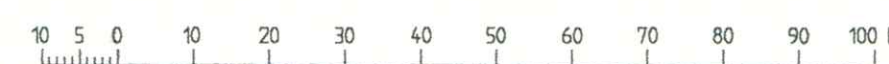
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, bestämnelser redovisas ej på grundkartan

Gårdskänd or sekretesspunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- P Parkering

UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 Största bruttoarea i m2 ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med mindre förråd eller annat bostadskomplement
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar

MARKENS ANORDNANDE

Befintliga träd skall behandlas enligt nedanstående illustrationer

- lek Lekplats skall finnas
- sop Sophus
- parkering Parkeringsplats skall finnas
- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- X Högsta antal våningar. Utöver angivet våningsantal får teknikrymmen anordnas, dock inte större än 50% av underliggande våning
- v Vind får inte inredas

Byggnadsteknik

- Byggnaderna skall uppföras med sunda, återvinnings- och återanvändbara material
- Valfärdig teknik och torra byggmetoder skall användas
- Befintlig grundvattennivå får ej sänkas

Skyddsbestämmelser

- q Särskilt värdefull byggnad. Får ej utvärdigt förvanskas. Får ej rivras.

STÖRNINGSSKYDD

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

ILLUSTRATIONER

- Befintligt träd med större stamomfång som kan fällas. Skall ersättas av minst lika antal nyplanterade träd
- Befintligt träd med större stamomfång som ska bibehållas. Särskilda skyddsåtgärder skall vidtas vid uppförandet av angränsande byggnader och vid anläggningsarbeten

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandeliden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustrationer
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning

BESLUT

Antagen BN 2001-11-12
Laga kraft 2001-12-11
Vidmaras *FL*

Detaljplan för del av kvarteret SPORREN mm inom VÄST PÅ STAN i UMEÅ KOMMUN Västerbottens län Stadsbyggnadskontoret i oktober 2001

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Patrik Forsberg
Arkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

2001-12-14

DNR PLA 01-12

Detaljplan för del av kvarteret **SPORREN mm**, inom Väst på stan i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2001-11-12 , § 180

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2001-12-11**.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.00-15.30

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande
Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande
Ingemar Jangvad (s)
Kurt Bergström (s)
Olov Sjöberg (s)
Örjan Mikaelsson (v)
Per-Olov Ljung (v)
Gösta Ludvigsson (m)
Margareta Ekäsrydh (fp), till kl 14.10
Jan Lundin (fp), från kl 14.10, § 15
Assar Karlsson, (kd)
Ulrik Berg (m)

Ersättare Åsa Ögren (s), till kl 11.00, från kl 13.00-15.00
Bert-Allan Persson (s)
Gunilla Jönsson (v)
Signar Olofsson (v)

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör
Ulf Sondell, stadsingenjör
Börje Nordström, lantmätare
Anders Berg, arkitekt
Patrik Forsberg, arkitekt
Hans Allergren, stadsplaneingenjör

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats Stadsbyggnadskontoret 2001-11-19

och tid

Paragrafer 170-191

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Carin Conradsson

Justerande

Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2001-11-12

Datum för anslags
uppsättande

2001-11-20

Datum för anslags
nedtagance 2001-12-11

Förvaringsplats för
protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Protokoll 01-11-20

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

F.L.



-7-
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-11-12 § 180

Dnr PLA 01-12

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Kvarteret Sporren m m**
Fastighetens adress: Brogatan / Ridvägen
Sökande: Tekniska kontoret
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Patrik Forsberg

Sign:

Med syfte att möjliggöra byggande av bostäder i flerbostadshus och genom ny användning bevara det gamla stallet och verkstaden, har Stadsbyggnadskontoret i oktober 2001 upprättat detaljplan över kvarteret Sporren m m. Samråd har ägt rum under tiden 3-17 september 2001 och utställning under tiden 15 oktober-5 november 2001. Synpunkter under samrådstiden har redovisats i samrådsredogörelse.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt genom annons i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 8 oktober 2001. Länsstyrelsen, berörda sakägare och statliga och kommunala instanser har per brev underrättats om utställningen.

Länsstyrelsen har utöver tidigare lämnade synpunkter inget att tillföra detaljplanen.

Kommentar: Se samrådsyttrandet!

Västerbottens Läns Landsting har inget att erinra mot förslaget förutsatt att staket anordnas mot vårdcentralen, att landstingsstyrelsen beslutar om markförsäljning och att planen inte förhindrar bygge av ny vårdcentral utan att befintlig vårdcentral först behöver rivras.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett staket mot vårdcentralen, men hänvisar frågan vidare till kommande markförhandlingar. Med hänvisning till VLL:s tidigare skisser på ny vårdcentral kan konstateras att ett nybygge är möjligt med bibehållen befintlig vårdcentral.

AB Bostaden i Umeå förutsätter som fastighetsägare att alla kostnader för nödvändigt insynsskydd på Kriminalvårdens häkte i fastigheten Stigbygeln 3 betalas av kommunen. Detta särskilt som hushöjderna i kvarteret Sporren har blivit högre än vad som tidigare redovisats.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att kostnader för eventuella skyddsåtgärder på häktet inte kan behandlas inom detaljplaneprocessen utan är en fråga som måste lösas i annat sammanhang.

UMEVA påpekar att det är viktigt att beakta sopbilens vikt och undvika backrörelser på gården.

Kommentar: Synpunkterna bör beaktas i byggsamrådsskedet.

Jan Skoglund, Trumpetstråket 1, anser att "planförslaget måste förkastas i sin nuvarande utformning". Han menar att området mellan Dragongatan och Ridvä-



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2007-11-12 § 180

Dnr PLA 01-12

Justerarnas sign:

gen måste hållas ihop med byggnation liknande Dragonfältets och att planförslaget "drastiskt ändrat förutsättningarna för boendet ur bl a miljösynpunkt".
Kommentar: Kvarteret Sporren är i tidigare utredningar angivet som förtättningsområde för bostäder. Området fanns också med i den arkitektävling som anordnades 1997, men kom dock inte att planläggas samtidigt med Dragonfältet.

Med tanke på att kvarteret Sporren varit avsatt för bostäder under lång tid kan inte Stadsbyggnadskontoret se att planförslaget drastiskt ändrat förutsättningarna för boende på Dragonfältet. Stadsbyggnadskontoret anser inte heller att kvarteret Sporren skall ges en med Dragonfältet likartad utformning; snarare bör bebyggelsen, som planförslaget visar, avvika och vara särpräglad.

Kerstin Mattsson, Brogatan 28 (Stallet 2) anser att det framlagda planförslaget innebär en försämrad boendekvalitet med avseende på nyttjande av den egna tomten för odling och rekreation samt genom en förfulad utsikt. Hon menar att de planerade höga husen kommer att ge skuggor på tomten, bostaden får mindre ljusinsläpp och insynen ökar på tomten. Dessutom menar hon att grönområden kommer att försvinna.

Kommentar: Efter studier med soldigram kan Stadsbyggnadskontoret konstatera att den aktuella fastigheten inte kommer att beröras av skuggor från planerade byggnader inom kvarteret Sporren. Då närmast belägna byggnad inom kvarteret Sporren ligger cirka 100 meter från Brogatan 28, bedömer Stadsbyggnadskontoret en ökad insyn som försumbar. När bostadshusen byggs kommer några träd att behöva fällas, men nyplanteringar av samma antal träd kommer också att ske. Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att planen innebär en förfulning.

Fastighetsaktiebolaget Norrporten, Miljökontoret och Tekniska kontoret har inga erinringar mot förslaget.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Under utställningen inkomna remissyttranden föranleder ingen ändring av planhandlingarna.

Kvarstående synpunkter under samråds- och utställningstiden har framförts av Länsstyrelsen, UMEVA, Socialförvaltningen, Kerstin Mattsson och Jan Skoglund.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att anta detaljplanen.

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

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av kvarteret **SPORREN m m** inom Väst på Stan i Umeå kommun

PLANPROCESS

Det aktuella området omfattar huvudsakligen en del av K4:s f d ridhusområde, numera stadshusområde. Planen avses handläggas med s k normalt planförfarande. Den medger förändring av markanvändningen som i gällande stadsplan anger *allmänt ändamål* samt, i områdets östra del, *parkmark* eller *plantering*. Med stöd i översiktsplanen ÖPL98 och fördjupningen *Centrala Stan*, där området anges som utrednings- och förtättningsområde, kan programfasen undvaras. Planen bedöms inte medföra konflikter enligt 7 kap Miljöbalken eller kommunens naturinventering.



Planområdets läge.

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra bebyggelse av området med bostäder i flerbostadshus med upplåtelseform såväl hyresrätt som bostadsrätt. Ett parallellt syfte är också att ge de befintliga kulturhistoriskt intressanta byggnaderna en användning och därmed bevara dessa.

PLANERINGSBAKGRUND

Under föregående och innevarande år har en diskussion förts mellan kommunala förvaltningar, museet, länsstyrelsen och NCC med konsult om utformningen av området. Den 14 mars 2001 beslöt tekniska nämnden att anvisa mark till NCC och handläggning av denna detaljplan har därefter skett i samarbete med NCC.

Kommunens tekniska kontor avser flytta ur den befintliga större verkstadsbyggnaden som därmed kan disponeras av exploatören. Västerbottens läns landsting (VLL) kan under hösten 2001 komma att besluta om om- eller tillbyggnad av vårdcentralen. Den del av detaljplanen som förutsätter markförvärv av VLL bedöms inte påverkas av detta beslut.

HISTORIK

Det aktuella området ingick från förra sekelskiftet fram till slutet av 1960-talet i Dragonregementets/K4:s område. Både kasernbyggnad, stabsbyggnader, ridanläggning m m ritades av Erik Josephson 1897. Kasernen byggdes i klassicerande formspråk medan ridanläggningen gavs en fint bearbetad panelarkitektur.

Efter regementets nedläggning 1969 och omvandlingen av kasernen till stadshus har Umeå Ridskola nyttjat befintliga ridbyggnader och intilliggande ridhagar. De västra delarna av kavalleriets övningsfält bebyggdes under 1960- och 70-talen med institutionsbyggnader: Dragonskolan, postterminal, vårdcentral och brandstation samt något senare landstingshus (nu polishus).

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet

Planområdet är beläget Väst på stan i Umeå och avgränsas av Ridvägen, det norra f d ridhuset, kommande bebyggelse inom Dragonfältet samt Umeå Vårdcentral inom kvarteret Stigbygeln. Planområdet delas av den nyanlagda norra delen av Brogatan (se bild sid 1!).

Detaljplanen överlappar med en mindre del nedan nämnd *Detaljplan för Dragonfältet*. Bortsett från en mindre del inom kvarteret Stigbygeln, som ägs av Västerbottens läns landsting, är all mark och samtliga byggnader inom planområdet i kommunal ägo.

Gällande planer

Gällande stadsplan *Förslag till stadsplan för K4-fältet Umeå...* är fastställd 1973. Markanvändningen anges till allmänt ändamål samt, i områdets östra del.

parkmark eller plantering. För angränsande Dragonfältet gäller *Detaljplan för Dragonfältet*, vunnit laga kraft mars 2000.

Större delen av planområdet är i den fördjupade översiktsplanen *Centrala Stan* angivet som utrednings- och förtättningsområde.

Vegetation

Området är plant med grusade eller asfalterade kör- och parkeringsytor. Brogatan norra mynning omges av en björkallé och inom kvarteret Sporren finns ett antal högvuxna tallar, tre högvuxna popplar och ett antal björkar i god kondition. De f d hästgarna vid Ridvägen är gräsbevuxna.

I områdets östra del, till största delen på befintlig gatumark, finns också ett antal mindre björkar.

Geoteknik

Av tillgängliga geotekniska undersökningar framgår att djupet till fast mark är minst sju meter vilket medför att all aktuell tyngre bebyggelse måste grundläggas med pålning. Grundvattennivån får på sättningens risk inte sänkas.

Bebyggelse/kulturmiljö

I den fördjupade översiktsplanen *Centrala Stan* anges det aktuella området som helhet ingå i *en skyddsvärd miljö nivå II*. För dessa miljöer gäller att: "I och in till dessa miljöer/byggnader bör de generella kraven på anpassning av ny bebyggelse till stadsbild, bebyggelsemönster samt omgivande bebyggelses skala och karaktär iaktas särskilt noga". Vidare också att "Befintliga byggnader ska underhållas och får inte förvanskas (3 kap 10, 12 och 13 §§ PBL)". I samma dokument anges den västra delen av området ingå i "förtättningsområde där bevarandets intresset prövas i kommande planläggning".

Området som helhet ingår i riksintresset Umeå Centrum (AC10), inom vilket vissa karaktärsdrag i bebyggelse och stadsbild är av riksintresse.

Riksantikvarieämbetet har i skrivelse 1996 pekat på det unika i den välbevarade ridanläggningen och att en byggnadsminnesförklaring är motiverad.

De byggnader som tidigare nyttjats av ridskolan: den stora stallbyggnaden och de mindre byggnaderna, våghuset och förråden, är idag outnyttjade. Den östra större byggnaden, verkstaden, är kraftigt ombyggd och nyttjas sedan många år tillbaka av tekniska kontorets förvaltning. Gården mellan de större husen är stängsel- och murinhägnad och nyttjas som upplag m m.

Av de mindre förråden är bara det f d våghuset i skapligt skick. Det östra förrådet som har dubbla sadeltak är i sitt oförvanskade skick och originalitet bevaransvärt.



Den f d stallbyggnaden.

Service

Närområdet saknar egentlig kommersiell service men ligger relativt nära Umeå centrum. I direkt anslutning finns dock vårdcentral med apotek, djursjukhus, stadshus och polis. Vid Dragonfältet ligger också gymnasieskolan Dragonskolan och Noliahallen med idrottsplaner.

Den pågående bostadsbebyggelsen på Dragonfältet kommer troligtvis inte att inrymma några allmänna servicefunktioner. Förskolan Krubban förutsätts bibehållas inom området.

Trafik

Området är i norr och öster omgivet av stora trafikleder: Vännäsvägen/E12 och Västra Esplanaden/E12/E4, den senare på bro över järnvägsspåren. Innanför dessa leder ligger den mindre trafikerade Ridvägen.

I samband med Dragonfältets utbyggnad kommer två nya utfarter att anläggas mot Ridvägen, den ena i Brogatans förlängning. Trafiken på Ridvägen kommer att öka och en ny cirkulationsplats med anslutning till Ridvägen kommer därför att anläggas i Signalvägen/Vännäsvägen. En ny cirkulationsplats planeras även i korsningen Ridvägen/Västra Esplanaden. Utfart med fordon från kvarteret Sporren skall bara vara möjlig via Brogatan.

Genom den västra delen av området passerar idag en gång- och cykelväg som ansluter till gång- och cykelbanor längs Ridvägen. Här pågår också anläggandet av Brogatans förlängning som även blir en genomfartsgata för kollektivtrafik.

Området öster om den befintliga verkstadsbyggnaden fungerar idag som genomfart till arbetsplatsen samt parkering för anställda i området. Därutöver fungerar området också som genomfart för gång- och cykeltrafik till/från Ersbodastråket via plankorsning med järnvägen vid Regementet.

Gång- och cykelstråket mot Ersboda kommer vid anläggandet av Botniabanan att anslutas till ny gång- och cykelbro över järnvägen och Vännäsvägen/E12. Be-

hovet av en bra gång- och cykelförbindelse till stadshuset och till Dragonskolan kvarstår därför och Galoppstråket kommer att anslutas till Ridvägen via Brogatan.

Störningar

Den norra delen av planområdet utsätts för kraftigt buller från trafik på Ridvägen, Vännäsvägen/E12 och Västra Esplanaden/E4/E12. Det beräknade dygnsekvivalenta bullret uppgår till omkring 65 dB(A) utomhus.

Från järnvägen understiger idag de maximala bullernivåerna 70 dB(A) medan den planerade Botniabanan medför, om inte skärmåtgärder anordnas, maxnivåer om 75–80 dB(A) inom hela planområdet. Spårnära bullerskärmning bör därför anordnas.

Teknisk försörjning

I samband med bebyggandet av Dragonfältet har omläggning av VA, fjärrvärme och tele skett i Brogatans förlängning. Närmast belägna fjärrvärmekulvert och VA finns därför idag i Brogatan i höjd med Olof Palmes gata.

PLANFÖRSLAGET

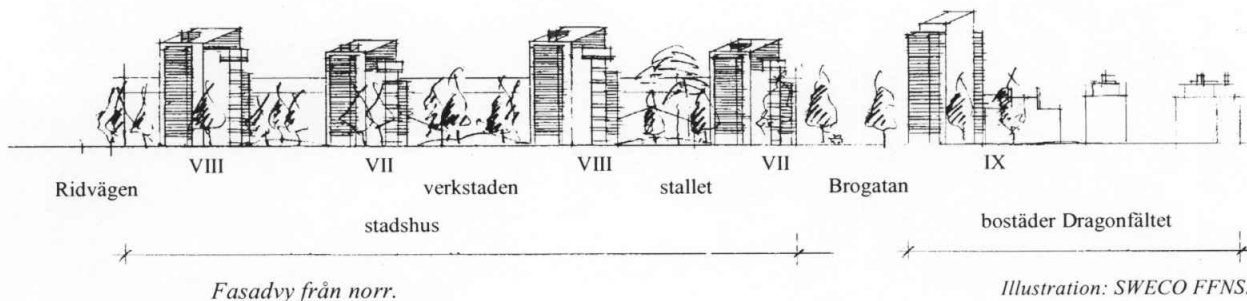
Bebyggelse

Planutformning

Planen har utformats med avsikten att tillkommande byggnader så lite som möjligt ska skymma den befintliga f d ridanläggningen. Detta allmänna önskemål om fria siktlinjer från t ex Vännäsvägen mot den f d ridanläggningen sammanfaller med exploatörens önskan att bygga smålägenheter för uthyrning och normalstora lägenheter som bostadsrätter, bådadera i punkthusform. Lägenheterna för hyresrätt avses uppföras inom kvarteret Stigbygeln.

Med avsikt att optimera lägenheternas dagsljusinfall – inga lägenheter byggs som genomgående – har punkthusen placerats i strikt nordsydlig riktning. Det nya området kommer genom denna riktning på husen och byggnadstyp att avvika från Dragonfältets bebyggelsemönster och utgöra en egen, lätt identifierbar del av norra Dragonfältet. För att ge denna del en samlad och ordnad struktur har husvolymerorna placerats i tre grupper om två hus.

Totalt innehåller planen 15 000 m² BTA exkl teknikutrymmen.





Vy från norr.

Byggnader, gestaltning

Inom kvarteret Stigbygeln uppförs husen i sju till tio våningar med fyra lägenheter per trappplan, totalt 60–70 hyresrätter. Inom kvarteret Sporren uppförs punkthus i sju och åtta våningar med tre lägenheter per trappplan, totalt 80–90 lägenheter. Till nämnda antal våningar kommer teknikutrymmen, som för att inte bli alltför dominerande, inte får överstiga 50 % av underliggande vånings yta.

Den i planen medgivna byggnadsvolymen är stor och husen kommer att ligga väl exponerade mot en av Umeås västra infarter. De kommer också att ligga nära den befintliga skyddsvärda f d ridhusmiljön. Hushöjden kommer med mellan en och tre våningar att överstiga stadshusets taknock d v s de blir de högsta husen Väst på Stan. Av dessa skäl är det angeläget att byggnaderna ges en god utformning och en ljus och lätt fasadbehandling.

Etapputbyggnad

Utbyggnad av området beräknas ske i flera etapper. Den första etappen beräknas bestå av de två punkthusen i kvarteret Stigbygeln med igångsättning februari 2002. Målsättningen är att hela området skall vara färdigställt 2007.

Friytor

Friytor om minst 1/3 av den totala bruttoytan (BTA) skall enligt gällande norm finnas inom området. Kravet tillgodoses i planens båda delområden, med god marginal inom kvarteret Sporren. Till vissa delar måste friytorna, särskilt lek- ytor, skyddas från avgaser och buller genom avskärmningar.

Bostadskomplement

Cykelförråd och tvättstugor kan inrymmas i husens bottenvåningar. Mindre fristående förråd kan uppföras inom entréområdet till respektive husgrupp.

Vegetation

Befintliga träd är viktiga för en positiv upplevelse av en höghusmiljö och skall i största möjliga utsträckning sparas. Ersättningsträd skall vid plantering ha minst sju meters topphöjd och stamomfång 20–25 cm. Träden skall vara björkar, av finsk provinziens och lämpligen depåodlade. Träd som fälls skall ersättas av minst lika antal nyplanterade träd.

På plankartan är samtliga befintliga träd inom planområdet inmätta och markerade som *ska bibehållas* eller *kan fällas*. De nyplanteringar som ska ske har inte medtagits på plankartan eller på planillustrationen.

Service

Ingen kommersiell service planeras inom området.

Kulturmiljö

Befintligt stall och befintlig verkstad avses byggas om till parkeringshus. Båda dessa byggnader skyddas i planen genom skyddsbestämmelser markerade med *q*. Avsikten är att förhindra rivning eller förvanskning av byggnaderna men tillåta ett återställande av ursprungligt utseende. Vid byte av fasadmaterial skall material likvärdigt ursprungsmaterial användas.

Befintliga länkar mellan f d ridhus och övriga träbyggnader inom planen kan rivas varvid möjlighet att passera runt byggnaderna skapas. Befintliga mindre förråd och våghus kan rivas, flyttas eller återanvändas inom området. En återanvändning och möjlig ny placering av det östra förrådet eller våghuset kan vara mellan befintligt stall och verkstad eller i entréområdena.

Tillgänglighet

Lägenheter, lägenhetskoment och friytor skall göras tillgängliga för funktionshindrade enligt gällande normer. Bostadsentréer skall inom rimligt avstånd kunna angöras med handikappfordon. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar och i parkeringshus skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte utföras inom området.

Trafik

Angöring och parkering

Angöring och infart till området skall endast ske från Brogatan. Parkering om 9 platser/1000 m² BTA anläggs i det f d stallet, i den befintliga verkstaden och på mark mellan nämnda byggnader samt i kvarteret Stigbygel. Maximal exploatering, 15 000 m² BTA medför ett parkeringsbehov om 135 platser. Plats för cyklar anordnas i bostadsentréernas närområde.

Parkeringsytan vid Olof Palmes gata/Brogatan är avsedd för HSB:s bostadsrättsförening inom Dragonfältet.

Gång- och cykeltrafik

Den gång- och cykeltrafik som idag passerar genom området omlägges till Ridvägen/Hovrättsgatan och Brogatan.

Kollektivtrafik

Brogatan har utformats för genomfart med bussar av traditionell storlek.

Störningar

Bostäderna skall uppfylla aktuella riktvärden för vägtrafik- och tågbuller: ekvivalentnivå om 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus, åtminstone på lek- och rekreationsytor. Maximalnivå inomhus är 45 dB(A).

Beräknade bullernivåer från främst biltrafik på bl a Ridvägen och tåg på Botniabanan medför att balkonger, uteplatser, lek- och rekreationsytor troligtvis måste avskärmas.

Tekniska anläggningar

Energi

Området kan tillföras energi via det kommunala fjärrvärme- och elnätet.

VA-system

Området kan anslutas till det kommunala VA-nätet i Brogatan. Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten skall undersökas.

Avfall

Soputrymmen för hushållsavfall anordnas i husens bottenvåning och/eller där plats för sophus anges i planen.

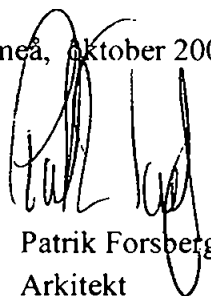
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

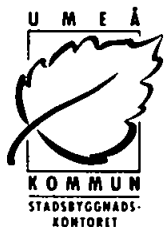
STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 2001
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Arkitekt



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelse för del av kvarteret **SPORREN m m** inom Väst på Stan i Umeå kommun

Detaljplan för kvarteret Sporren m m har upprättats av stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i augusti 2001. Samråd har ägt rum under tiden 3-17 september 2001. Länsstyrelsen, berörda sakägare och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Kommunala handikapprådet har synpunkter på anordnandet av handikappplatser, utförandet av gång- och cykelytor, tillgänglighet till soputrymmen m m.

Kommentar: Erforderliga parkeringsplatser för rörelsehindrade visas på planillustrationen. Dessa och övriga synpunkter beaktas i bygglovskedet.

Kommunstyrelsens planeringsutskott medger att byggnadsnämnden får anta planen med stöd av delegation från kommunfullmäktige. Men man anser att området bör innehålla fler hyresrätter, väl medvetna om att det inte är en planfråga, utan en fråga för tekniska nämnden.

Vidare anser man planen alltför detaljrik och att detaljeringsgraden nogga bör prövas av byggnadsnämnden och stadsledningskontoret.

Man undrar också om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kan vara möjligt inom området, samt vilka kraven på fastbränsleanläggningar är och om de kan anses förenliga med de beslut som tidigare fattats om förbud mot mindre fastbränsleanläggningar i centrala stan.

Vad gäller planens krav på energiförbrukning anser man att det bör omprövas, om inte besparingen ekonomiskt uppväger den ökade boendekostnaden. Slutligen påpekar man att ett sakfel finns i planbeskrivningen.

Kommentar: Det sakfel som planeringsutskottet pekar på kan antas vara formuleringen "...våren 2001 beslöt kommunstyrelsens planeringsutskott om marktilldelning...". Meningen ändras till "Tekniska nämnden beslöt 2001-03-14 att anvisa mark till NCC...".

För närvarande råder oklarheter om byggnaders energiförbrukning skall regleras med planbestämmelser. Bestämmelsen utgår därför.

Områdets geologiska uppbyggnad med täta jordarter utgör en dålig förutsättning för LOD. Frågan bör dock utredas i projekteringsfasen.

Avsikten med planbestämmelsen om fastbränsleanläggningar var att införa samma gränsvärden som tidigare införts på detaljplanerna för bl a Rödäng och Dragonfältet. Efterforskningar har dock visat att Väst på Stan inte inkluderas i Energiplanens avsiktsförklaring om gränsvärden, varför stöd för planbestämmelsen inte finns. Bestämmelsen utgår.

För att ytterligare minska detaljeringen i planen utgår också bestämmelserna om fri höjd över förgårdsmark och fasadkulör. Dessutom ökas planens

flexibilitet genom att omfattningen av områden för mindre kompletteringsbyggnader ökas. Även lägena för bostadshusen utvidgas något. Ytterligare träd anges som "kan fällas".

Länsstyrelsen anser att en fördjupad översiktsplan bör föregå exploateringen. Av hänsyn till den befintliga kulturhistoriska miljön är man tveksam till den byggrätt som markerats mellan de befintliga byggnaderna: det befintliga förrådet bör finnas kvar i detta läge, våghuset och det östra förrådet bör bevaras inom området.

Vidare anser man att placeringen av lektyor med tanke på solljus och buller är mindre lyckad och föreslår istället lekplatser mellan de befintliga trähusen. Detta menar man kan åstadkommas genom ändrade infarter till de tänkta parkeringshusen och flyttade markparkeringar.

Slutligen ställs frågan om möjligheten att använda de befintliga byggnaderna till annat än parkeringshus.

Kommentar: Detaljplaneförslaget har stöd i ÖPL98 samt i fördjupningen Centrala Stan, där området anges som utrednings- och förtätningsområde. Planområdet ingick också ursprungligen i den arkitektävling om Dragonfältet som anordnades 1997. Stadsbyggnadskontoret anser inte någon ytterligare fördjupning vara nödvändig.

Stadsbyggnadskontoret har i planprocessen medgivit en relativ hög exploatering av området mot att exploitören, NCC, åtar sig bevarandet av de två befintliga byggnaderna och att det f d bandvagnsförrådet utesluts ur planområdet. Diskussioner har förts om bevarande av framförallt det östra förrådet vars värde också påpekas i handlingarna. Stadsbyggnadskontoret ser också gärna att det östra förrådet och våghuset, som är i gott skick, återanvänds. Detaljplanen ger därför också möjlighet att dessa bevaras med placering på anvisade byggrätter för mindre byggnader.

Lektyornas läge har utretts med hjälp av soldigram. Resultatet visar på att valda platser har goda solförhållanden och föranleder inte någon förändring av lekplatsernas placering. Bulleravskärmning avses åstadkommas med plank, cykelförråd etc.

Att, som Länsstyrelsen föreslår, anlägga dubbla infarter till området ter sig med tänkta husvolymerna svårt och ger inte en godtagbar trafiklösning. En flyttning av lekplatserna till området mellan trähusen blir därmed inte godtagbar.

De befintliga större trähusen kan med vald planbeteckning nyttjas som parkeringshus och därtill anknutna verksamheter. Exploatören har ingen annan avsikt.

Miljökontoret anser att bullerfrågorna bör studeras närmare i syfte att hitta lämpliga lösningar för att uppfylla bullerkraven för utomhusmiljön. Bullret från järnvägen måste därvid inkluderas.

Kommentar: Fördjupade bullerberäkningar har utförts av Miljökontoret. Dessa bekräftar de värden som tidigare tagits fram av Stadsbyggnadskontoret.

Socialförvaltningen är positiv till att det befintliga f d bandvagnsförrådet ej längre ingår i planen och undgår rivning. Man ser också positivt på den tänkta

blandningen av hyres- och bostadsrätter. Vidare anser man att tillgängligheten för rörelsehindrade bör bevakas och att den totala byggnadsvolymen i hela området bör kunna innebära planering för en kvartersbutik i området.

*Kommentar: Beträffande tillgänglighet: se under Handikapprådet!
Lokal för butik har beaktats i detaljplanen för Dragonfältet där en byggnad i centralt läge vid Brogatan i planen givits möjlighet till affärslokal. HSB har dock valt att i dagsläget inte nyttja den som lokal.*

Tekniska kontoret påpekar felaktigheter i planbeskrivningen avseende HSB som markägare och i genomförandebeskrivningen avseende vem planavtal upprättats med. Man saknar också angivande av område för gemensamhetsanläggning.

Vidare anser man att byggnader ska flyttas för att björkar skall kunna sparas, att solstudier skall utföras för att om möjligt förbättra lekplatsernas ljusförhållanden. Man anser också att den visuella kontakten med det f d I20 kommer att brytas och att en kvartersbebyggelse vore att föredra även på denna del av Dragonfältet.

Kommentar: Meningen om HSB stryks och i genomförandebeskrivningen ändras "NCC som avtalspartner" till Tekniska kontoret. Områden för gemensamhetsanläggning anges på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna bebyggelsetypen, punkthus, gynnar den visuella kontakten mot Regimentet och att en kvartersbebyggelse skulle ha en mer avskärmande effekt. För att ge denna del av fältet en egen karaktär avviker bebyggelsens skala och utformning avsiktligt från Dragonfältets övriga utformning. Med vald byggnadstyp och riktning på husen kan inte mer än angiven mängd träd sparas.

I syfte att undersöka lekplatsernas placering har solstudier genomförts. Se under Länsstyrelsen!

ULTRA har inga erinringar.

UMEVA påpekar att en återvinningsstation tillgänglig för de boende bör finnas i området.

Kommentar: En återvinningsstation kan omöjligt rymmas inom denna detaljplan. Som nämnts i detaljplanen för Dragonfältet, kan däremot en station med fördel t ex anläggas mellan de två södra träbyggnaderna inom det f d ridhusområdet. Detta torde vara en lämplig plats om själva byggnaderna byggs om till parkeringshus.

Umeå Brandförsvaret har inga erinringar.

Umeå Energi AB har inga erinringar.

Västerbottens Läns Landsting har inga erinringar mot förslaget under förutsättning att styrelsen är positiv till nödvändig markförsäljning och att planen

inte förhindrar byggande av en ny vårdcentral på fastigheten, detta utan att befintlig vårdcentral först måste rivras.

Kommentar: Skisser som VLL tagit fram har illustrerat flera olika möjligheter till nybyggnad med befintlig vårdcentral kvar inom ramen för föreslagen detaljplan.

Västerbottens Museum AB ser positivt på bevarandet av de kulturhistoriskt värdefulla träbyggnaderna och att befintliga förråd och våghus prövas för återanvändning. Man accepterar också att länkarna mellan ridhus och nämnda byggnader rivs mot att fasaderna återskapas.

Vid färgsättning av de befintliga husen bör ursprungliga kulörer övervägas: ockragula fasader samt bruna portar och fönsterbågar som skulle stå vackert till stadshuset och jordfärgerna i Dragonfältets nya hus.

Museet anser att punkthusen bör byggas ljusa och lätta med en färgsättning som samspelar med den gamla ridanläggningen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar museets synpunkter.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

I enlighet med ovanstående resonemang ändras planbeskrivning och genomförandebeskrivning vad gäller nämnda faktafel. Skrivning om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) införs i planbeskrivningen där också revideringar vad gäller nedanstående frågor görs.

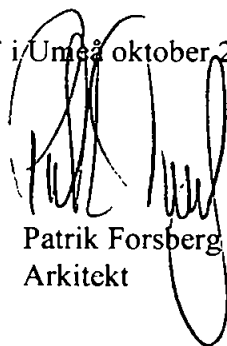
På plankartan utökas markytorna för förrådsbyggnader, sophusets placering ändras, utfart från parkering (HSB:s) markeras och ytterligare träd markeras som "kan fällas". På exploitörens begäran ändras också det nordligaste punkthusets våningsantal från nio till tio och punkthusens ytmässiga utbredning ökas för större flexibilitet. Hela kvarteret Sporren markeras som tillgängligt för gemensamhetsanläggningar.

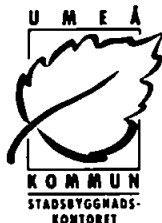
Bestämmelser för fastbränsleledning, energiförbrukning, utseende och fri höjd över förgårdsmark utgår.

Planillustrationer har tillkommit och en illustration i planbeskrivningen har utgått. Tekniska kontorets, socialförvaltningens och UMEVA:s synpunkter har inte i alla avseenden kunnat tillgodoses, ej heller Länsstyrelsens.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2001
Plan- och lovavdelningen


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Patrik Forsberg
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av kvarteret **SPORREN mm** inom Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är främst att möjliggöra bebyggelse med flerbostadshus och att skapa möjligheter att exteriört bevara delar av den äldre bebyggelsen på f d K4-området

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.

Genom avstyckning från Umeå 5:1 och Stigbygeln 1 kan en eller flera fastigheter bildas, anpassade till den bebyggelse som avses att uppföras

Mark som nyttjas gemensamt kan avsättas som samfällid för flera fastigheter.

Parkeringsområdet i sydväst inom kv Sporren bör genom fastighetsreglering tillföras annan fastighet inom Dragonfältet, dvs kopplas till fastighet inom den föregående etappen i området.

Under förutsättning att antalet fastigheter blir fler än en måste gemensamhetsanläggning bildas för garage och parkeringsplatser. Beroende på hur marken uppdelas kan finnas behov av att även grönytor, lekplatser etc bör ingå i gemensamhetsanläggningen.

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 sättningskador på omgivande bebyggelse.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-12

Grundläggning bör ske i samråd med kommunens byggingnspektion i samband med byggnmälan.

Trafik och parkering

Området kommer att trafikmatas från Ridvägen och Brogatan. Utfart får bara anordnas mot Brogatan.

Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm (fn 9 platser/1000m² våningsyta) skall anläggas, företrädesvis i de två äldre träbyggnader (dvs f d stallbyggnaderna) som bevaras, det f d stallet och den f d verkstaden.

Vegetation

Befintliga träd skall i största möjliga utsträckning bevaras. Träd som fallis skall ersättas.

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

Energiförsörjning

Området avses anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Exploateringsavtal (markanvisningsavtal) avses tecknas med exploatören. Avtalet skall bli reglerat i vilken utsträckning och på vilket sätt den kulturintressanta bebyggelsen skall bevaras.

Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2001

Lantmäteriafdelningen



Börje Nordström
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 02/22
Dnr: 02/313

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2002-03-19

Registrering av åtgärder:
SPORREN MM

Information:
Registerkarta: -466, -486

Berörda fastigheter:
STIGBYGELN 4
UMEÅ 5:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-03-12	TR	Tidigaste registreringsdatum
2001-11-12	BD	Beslutsdatum
2001-12-11	LK	Laga kraft
2006-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-03-18	PB	Inlagd i ACM