



STADSFULLMÄKTIGET UMEÅ	
BESLUT	IRK. 7 APR 1970
6.4.1970	RIIR III61-32-69
207.69	313

*skulle laga 5*

Sökande

Stadsfullmäktige i Umeå stad  
Box 767  
901 10 UMEÅ

Fastställelse av förslag till stadsplan för Carlshem jämte förslag till ändring, utvidgning och upphävande av stadsplan för del av Gimonäs m m inom Umeå stad

Förslaget har antagits av stadsfullmäktige i Umeå stad 21.4.1969.

Förslaget har åskådliggjorts på karta, upprättad av Västerbottenskommunernas Arkitekt- & Byggnadskontor 25.10.1968, reviderad 10.12.1968 och 20.2.1969, med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Yttrande har avgetts av länsarkitekten i länet.

Länsstyrelsen i Västerbottens län fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

Sista stycket på sid 4 i beskrivningen samt tre med blå begränsningslinjer på stadsplanekartan angivna områden omfattas ej av antagandebeslutet och således ej heller av fastställelsebeslutet.

Besvär över detta beslut må anföras hos Konungen. Besvären skall vara inkomna till civildepartementet inom tre veckor från denna dag.

Besvär må dock anföras endast av sakägare, som i ärendet framställt yrkande, som helt eller delvis lämnats utan bifall.

På länsstyrelsens vägnar

*[Signature]*  
S. Romblad

*[Signature]*  
Gunnar Nysäter

Utan avgift.

Avskrift  
statens planverk  
byggnadsnämnden  
länsarkitekten  
naturvårdssektionen

} + kopia av karta, beskrivning  
och bestämmelser

överlantmätaren  
vägförvaltningen  
handlingarna 2 ex

konvolutet  
15 markägare (rek) + kopia av  
planförf:s yttr 20.2.1969

VAB

VÄSTERBOTTENSKOMMUNERNAS ARKITEKT- OCH BYGGNADSKONTOR  
EKONOMISK FÖRENING

900 05 UMEÅ 5 Box 5056 LÅNSMANSVÄGEN 5-7 090/132000  
931 00 SKELLEFTEA STATIONSGATAN 21 0910/17290

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut den 6/14 1970. Umeå i lands-  
kansliet som ovan.

På tjänstens vägnar:

*[Signature]*  
Medor Ström

Förslag till stadsplan för CARLSHEM  
jämte förslag till ändring, utvidgning  
och upphävande av stadsplan  
för del av Gimonäs m. m.  
inom Umeå stad,  
Västerbottens län.

BESKRIVNING OCH STADSPLANEBESTÄMMELSER.

BESKRIVNING.

Gällande  
stadsplan

För del av området gäller stadsplan fastställd den 20 augusti 1956,  
28 november 1964 och den 26 mars 1965.

Grundkarta

Grundkartan för området har upprättats av stadsingenjör Nils Orring  
åren 1967-1968.

Stadsplane-  
område

Planområdet begränsas i norr och nordväst av Kolbäcksvägen och  
Sofiehem, i väster av Holmsundsvägen, i söder och sydost av plane-  
rade gator Faktorvägen, Porfyrvägen och Bärnstensvägen samt i  
öster av Gimomyran.

Förutsätt-  
ningar

Föreliggande stadsplaneförslag har utarbetats enligt ett stadsplane-  
program, upprättat av stadsarkitekt Hans Åkerlind.

Enligt i programmet ingående dispositionsplan för stadsdelen Carls-  
lund avses kvarteret ADA (= Carlshem) samt de norra delarna av  
stadsdelen, kvarteren Daga och Emma (= Carlslid och Carlsmark),  
att disponeras för studentbostäder. Övriga delar av Carlslund avses  
att bebyggas med normalbostäder.

*Stadsfullmäktige*

### Grundförhållanden

Inom stadsplaneområdet har byggnadskontoret utfört grundundersökningar, som år 1968 har kompletterats i områdets västra del av Orrje & Co. Av dessa undersökningar framgår att huvuddelen av området består av sand, grus eller morän med sonderat djup mer än 2 meter. I norra delen av studentbostadsområdet finns två områden med berg i dagen. Stadsplaneområdets sydöstra del tangerar Gimomyran, inom vilken torvtjockleken varierar mellan 0,5 - 3,0 meter. Byggnadskontorets grundundersökning redovisas summariskt på bilaga 2. Studentbostadsområdet är topografiskt relativt slätt med svag lutning mot söder och sydväst. I områdets norra och västra del har dock terrängen kraftigare lutningar. Gimonäsdelen är plan och har något sämre grundförhållanden.

### Trafik och vägnät

Trafiknätets uppbyggnad följer i princip "Riktlinjer för stadsplanering med hänsyn till trafiksäkerhet" (Statens planverk, publikation nr 5). Utformningen av trafiknätet har skett i samråd med byggnadskontoret som bl. a. låtit utföra bedömningar av framtida biltrafikstring inom de delar av staden som trafikmässigt berörs av föreslagen utbyggnad. Det har härvid bl. a. framkommit att Studentvägen ej bör förenas med Porfyrvägen i ett 4-vägs kors, varför dess anslutning med Kolbäcksvägen flyttats västerut. Trafiknätet har klassificerats enligt följande:

Holmsundsvägen	Primärled, typ II (PII)
Kolbäcksvägen	" "
Studentvägen	Sekundärled, typ II (SII)
Porfyrvägen	" "
Glimmervägen	" "
Bärnstensvägen	" "
Faktorvägen	" "

Övriga gator har angivits som matarleder respektive angöringsgator.

Gång- och cykelvägen har förlagts så att de skall bli så korta och trafiksäkra som möjligt samtidigt som stora nivåskillnader i möjligaste mån undvikits. Korsningar med primärleder eller sekundärleder skall utföras planskilda, varvid samtliga, utom den i omedelbar kontakt med föreslaget centrum, utgöres av tunnlar under körbanan. För kommande bostadsområde söder om Bärnstensvägen (Carlshöjd), har gångkontakten med centrum lösts med en gångbro över Bärnstensvägen.

Gångvägssystemen kan delas upp i två grupper. Den ena utgöres av regionala gångvägar som passerar igenom eller vid sidan av Carlshem och leder vidare in i angränsande bostadsområden eller till större fritidsområden. Sålunda sammanbindes t. ex. Carlshöjd med Ålidhems centrum och universitetsområdet medelst en gångväg centralt genom Carlshem. (Bilaga 3). Dessa gångvägar anläggas och bekostas av Umeå stad.

Den andra gruppen utgöres av interna gångvägar i första hand mellan angöringsplatser, parkeringsytor och bostadsentréer. Dessa vägar anläggas av byggherren. De båda gångvägssystemen illustreras på bilaga 4.

Det kollektiva kommunikationssystemet med föreslagna busshållplatser samt gångavstånd från dessa redovisas på bilaga 5. Under utbyggnadsperioden för de större trafiklederna kan vissa tillfälliga hållplatser behöva anordnas.

Student-  
bostads-  
området

Allmänt

I stadsplaneprogrammet sägs att av arkitektoniska skäl "ska byggnaderna grupperas i ett rätvinkligt axelsystem i norr-söder respektive öster-väster". Vidare förutsättes att högst 3-våningshus skall uppföras.

Under stadsplanearbetets gång har dessutom utbyggnadstekniska synpunkter framkommit från blivande byggherren, Stiftelsen Umeå Studentbostäder (SUSB). En utbyggnad bör lämpligen ske under en 4 eller högst 5-årsperiod. I varje årsproduktion bör ingå såväl familjelägenheter som enkelrum.

Stadsplaneförslaget har utformats enligt ovanstående önskemål. Området har planerats med fyra bostadsgrupper i anslutning till motsvarande angöringsgator, två från Glimmervägen och två från Bärnstensvägen. (Bilaga 1). Gatorna, vändplatserna och husgrupperna har utformats så att man vid infarten skall uppfatta en större entrégård, varifrån man direkt når både familjebostäderna och enkelrumsbyggnaderna inom gruppen. Denna uppläggning har eftersträvat för att understryka gemensamheten inom respektive grupp samt för att underlätta orienteringen inom området. Vid vändplatserna tar gångvägar vid och på dessa förutsättes all fordons trafik vara förbjuden med undantag för sopbilar och utryckningsfordon. Gångavståndet från angöringsplatserna till bostadsentréerna framgår av bilaga 6. Sammanfogningen av de fyra enheterna har

skett så att enkelrumsbyggnaderna förlagts till området västra och östra delar, medan familjelägenheterna koncentrerats mot området mitt, där förutom grönområden med bollplan etc. även barnstugor är förlagda.

#### Hustyper

De i planen illustrerade hustyperna kan vad beträffar enkelrumsbostäderna uppföras som konventionella korridorhus, där medgivet husdjup möjliggör val mellan olika typer av planlösningar. Exempelvis kan enkelrumsenheter med kokskåp användas. Inom randbebyggelsen i såväl öster som väster kommer på grund av den sidolutande marken en suterrängvåning att kunna anordnas.

Familjebostäderna har tänkts utformade som loftgångshus förlagda omkring en kvadratisk inre gård med två entréer och trapphus orienterade mot ovannämnda entrégård. (Bilaga 7). Sopnedkast och soprum förläggs i anslutning till dessa entréer. Den ovan skisserade husutformningen har emellertid ej fastlåtts i planförslaget. Detta har utformats så att även andra lösningar är tänkbara. Entréerna bör dock under alla omständigheter orienteras mot den gemensamma entrégården.

Anledningen till att denna hustyp har använts är bl. a. SUSB:s goda erfarenheter av loftgångshus inom andra delar av staden. Med den skisserade hustypen kan dessutom driftskostnaderna för snöröjning och sophämtning reduceras avsevärt. För att utröna hur icke önskade snöanhopningar och kraftiga luftströmningar inom en gård omgiven av loftgångshus bäst undviks har en undersökning utförts i vindtunnel på Flygtekniska laboratoriet KTH. Undersökningen finns dokumenterad i KTH Aero rapport FL 279. Proven, som utfördes på en modell i skala 1:100, gav som resultat vissa rekommendationer för kommande husprojektering samtidigt som de visade att den angivna husriktningen (nord-syd, öst-väst) i förening med de inom Umeåområdet förhärskande vindriktningarna (nordliga och sydliga) icke torde orsaka t. ex. onormala snöanhopningar eller vindförhållanden inne på bostadsgårdarna. Där bör således snöröjning under normala vinterförhållanden vara överflödigt.

*Umeå, 1971. Gården  
Suterrängsbebyggelse  
KTH Aero*

I samråd med SUSB föreslås bebyggelsen inom området uppföras i brunt tegel med utfackningar och bröstningar i impregnerat trä eller plåt.

## Rymlighet

I förutsättningarna för planarbetet angavs att 90.000 m<sup>2</sup> vy för studentbostadsändamål skulle inrymmas i planen. Samtidigt angavs från SUSB en önskvärd lägenhetsfördelning. Denna har i ett senare skede i viss mån reviderats genom beslut av stadens planläggningsgrupp, vilket innebar en ökning av antalet enkelrumsenheter på bekostnad av antalet större familjelägenheter. I det nu föreliggande planförslaget har det varit möjligt att öka våningsytan till cirka 107.000 m<sup>2</sup>. Stadens önskemål angående lägenhetsfördelningen har i princip tillgodosetts och området beräknas således inrymma cirka 1.500 st enkelrum och cirka 800 st familjelägenheter fördelade på 2 rum och kök, 2 1/2 rum och kök samt 3 1/2 rum och kök. Detta innebär att cirka 3.100 vuxna och cirka 600 barn kommer att vara bosatta inom området.

## Parkeringsplatser

Antalet parkeringsplatser för området har beräknats enligt normen 0,85 bilplatser per studentrum eller -lägenhet besöksparkeringen inkluderad. Parkeringsytorna har i princip förlagts till områdets utkanter för att därigenom skapa en trafikskyddad och boendevänlig miljö i områdets inre, där parkeringsförbud bör tillämpas. Biluppställningsplatserna anordnas i huvudsak i markplanet men genom tillvaratagande av markens lutning i områdets hörn kan här med fördel parkeringen anordnas medelst tvåplanslösning. Antalet bilplatser inom respektive parkeringsområde framgår av bilaga 6.

## Parker och lekomyråden

Centralt inom området och i anslutning till det allmänna gångstråket mot Älidhem har utlagts ett parkområde som österut står i förbindelse med ett blivande fritidsområde på Gimomyran. Parkområdet, som för närvarande är plant, bör dels rymma en bollplan men även artikuleras med hjälp av fyllnadsmassor så att topografiska lekskulpturer i form av klätterkullar och tefatsbackar erhålles. Övriga lekarrangemang tänkes ordnade dels inne på bostadsgårdarna i form av sandlådor för de minsta barnen samt soffor för mödrarna och dels på entrégårdarna med gungor, klätterställningar o. dyl. mer kostnadskrävande lekanordningar, som således bör vara gemensamma för bostadsgruppen. (Bilaga 7).

## Plangensomförande

Med hänsyn till stadens utbyggnadsordning för gator samt vatten- och avloppsledningar inom Carlshem förordas en viss turordning vid upprättandet av de fyra bostadsgrupperna. Sålunda bör exploateringen börja i nordvästra delen samt fortsättas i den nordöstra,

den sydvästra och slutligen i den sydöstra.

Byggnadernas höjdlägen och markhöjderna dem emellan har studerats för att skapa goda och naturliga entréförhållanden samt även möjliggöra användandet av byggnadskranar på spår. (Bilaga 8). Detta för med sig såväl markutfyllnader som urschaktningar i första hand av permanent art men i mindre omfattning även tillfälligt för kranspåren. Enkelrumsbebyggelsen delas ur denna synpunkt i fyra grupper, två nordliga och två sydliga, inom vilka kranspåren kan förläggas horisontellt.

#### Barnstugor

Fyra tomter för barnstugor har utlagts inom studentbostadsområdet. Två av dessa har placerats med anslutning till gata eller parkeringsplats och nås bekvämt på väg från bostaden till parkering eller busshållplats, medan de två övriga förlagts inne i parkområdet. De nödvändiga biltransporterna till dessa tänkes ske via de närmast liggande entrégårdarna medan bilparkering för personal och besökande skall ske på någon av parkeringsytorna i områdets utkanter. Varje barnstuga beräknas för cirka 80 barn, vilket innebär att ungefär hälften av det beräknade barnantalet mellan 1-5 år inom Carlshem kommer att kunna tagas emot då samtliga barnstugor utbyggts.

#### Butiks- centrum m. m.

I sydvästra hörnet av Carlshem har ett område för ett mindre butikscentrum föreslagits. Detta kan fullt utbyggt inrymma exempelvis två varuhallar, en småkyrka samt ungdoms- och fritidslokaler.

I områdets nordöstra hörn har utlagts ett område för studenternas fritidsverksamheter med utrymme för taverna, motionshall, tennisbanor m. m. Detta område avses även betjäna studentbostadsområdena Carlslid och Carlsmark, som planeras nordost om Carlshem.

#### Kontors- och småindustri- område

Norr om Carlshem har föreslagits ett område för kontors- eller hantverksändamål. I tre kontorskroppar beräknas cirka 7.200 m<sup>2</sup> vy kunna inrymmas.

#### Område för motorservice

I hörnet mellan Kolbäcksvägen och Porfyrvägen har ett område utlagts för motorserviceändamål.

#### Gimonäs

Inom Gimonäs har utlagts dels som komplettering av befintlig be-

byggelse två grupper av kedjehus inrymmande cirka 50 enheter och dels erforderligt område för Gimoborgs idrottsplats. Parkeringen till denna nås från Porfyrvägen och rymmer cirka 350 bilplatser. Träningsplanen i södra delen av idrottsområdet bör vid behov kunna utnyttjas för ytterligare parkering.

#### Gator och gatuhöjder

För de nya vägarna inom området har Orrje & Co efter detaljavvägningar upprättat gatuprofiler, vilka legat till grund för de föreslagna gatuhöjderna. Dessa medför jämförelsevis stora vägbankar på vissa sträckor, bl. a. på Porfyrvägen. För att i möjligaste mån reducera nackdelarna med detta förhållande bör Porfyrvägens slänt mot väster utformas i terrasser och planteras med buskar och träd.

I planområdets norra respektive nordöstra del har gatuhöjderna i Studentvägen respektive Kolbäcksvägen interpolerats fram från fastställda gatuhöjder och därför redovisats som gällande.

Inom Gimonäs har vissa gatuhöjder i det befintliga gatusystemet justerats enligt önskemål från stadens byggnadskontor.

#### Områden för transformatorstationer m. m.

I planen har utlagts erforderliga områden för transformatorstationer samt för befintliga och planerade kraftledningar såväl ovan som i mark.

#### Avloppsplan

Beträffande de avloppstekniska anordningarna hänvisas till särskild utredning utförd av Orrje & Co. I enlighet med denna har erforderliga ledningsområden utlagts.

#### Fjärrvärme m. m.

Under planarbetet har även diskuterats möjligheterna att framdeles ansluta området till stadens planerade fjärrvärmeverk samt att eventuellt anordna centralsuganläggning för soptransporter. Båda dessa ledningssystem går att samordna med den föreslagna bebyggelsen.

#### Upphävande

Inom planens sydöstra del föreslås gällande plan upphävd för ett mindre område.

#### Samråd

Under planarbetet har samråd skett med stadens nämnder och förvaltningar, SUSB, länsarkitekten, Statens Vägverk, länsingenjören, landsantikvarien, Televerket, Konsum, Köpmannaförbundet m. fl.

STADSPLANEBESTÄMMELSER.

§ 1.

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1. Byggnadskvarter.

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhöriga verksamheter och ändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- d) Med HJm betecknat område får endast användas för kontorsändamål samt för småindustriändamål, där med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad så prövas lämpligt.
- e) Med M betecknat område får användas endast för bensinstation och, om så prövas lämpligt, för service- och reparationsverkstad.
- f) Med N betecknat område får användas endast för barninstitution såsom daghem och lekskola.

Mom. 2. Specialområden.

- a) Med E1 betecknat område får användas endast för elektrisk högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsanläggningar och därmed samhöriga ändamål.

§ 2.

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom. 1. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom. 2. Med ringprickning betecknad mark får överbyggas med parkeringsdäck så, att kvarterets boendeparkering där kan anordnas i två plan. Över däckets får skyddstak uppföras.

Mom. 3. Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage och förrådsbyggnader.

## § 3.

## SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

- Mom. 1. Å med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Mom. 2. Med x betecknad del av byggnadskvarter skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.
- Mom. 3. Med El betecknad mark skall ordnas och skötas som park och hållas allmänt tillgänglig.

## § 4.

## BYGGNADSSÄTT

- Mom. 1. Med F betecknat område får bebyggas endast med fristående hus.
- Mom. 2. Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

## § 5.

## ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA Å TOMT

- Mom. 1. Å tomt som omfattar med F eller Sk betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga garage- och förrådsbyggnader uppföras.
- Mom. 2. Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än  $150 \text{ m}^2$  samt garage och andra förrådsbyggnader icke större sammanlagd areal än  $50 \text{ m}^2$ .
- Mom. 3. Inom med siffra i rektangel betecknat område får byggnader uppföras till sammanlagt högst den byggnadsyta i kvadrater som siffran anger.

## § 6.

## VÅNINGSAANTAL

- Mom. 1. Inom med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar siffran anger.

Mom. 2. Å med t betecknat område får utöver angivet våningsantal suterrängvåning anordnas till högst hälften av byggnadens planyta.

Mom. 3. Endast å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas till högst hälften av byggnadens planyta.

Mom. 4. Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Dock får vindsinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.

### § 7.

#### BYGGNADS HÖJD SAMT HÖJD FÖR MARKÖVERBYGGNAD

Mom. 1. Å med I, Iv, III eller IIII betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0; 4,0; 9,5 och 11,0 meter.

Mom. 2. Å med I betecknat område får byggnadshöjden över vindsbjälklags undersida icke överstiga 0,6 meter.

Mom. 3. Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Mom. 4. Å med korsprickning betecknat område får garage eller förrådsbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,6 meter.

Mom. 5. Parkeringsdäck ovan å med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på större höjd över stadens nollplan än siffran i romben anger. Däröver får skyddstak anordnas dock högst till en höjd av 3,0 meter.

### § 8.

#### TAKLUTNING

Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst  $15^{\circ}$ . Inom med v betecknat område får dock taklutningen ökas till högst  $45^{\circ}$ .

## § 9.

## ANTAL LÄGENHETER

Mom. 1. Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet.

Mom. 2. Garage och förrådsbyggnad får icke inredas för bostad.

## § 10.

## ANNAN MARKHÖJD

Med plus jämte siffra i ring betecknad mark får icke ges annan höjd över stadens nollplan än vad siffran anger.

## § 11.

## FÖRBUD MOT IN- OCH UTFART

I kvarters- eller områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar, får med hänsyn till trafiksäkerheten in- eller utfart icke ske.

## § 12.

## FÖRBUD MOT IN- OCH UTFART SAMT ANORDNANDE AV STÄNGSEL

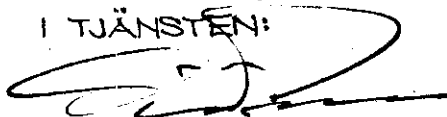
I kvarters- eller områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar, skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning, som medger utfart eller annan utgång mot gata eller allmän plats.

## § 13.

## ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Å tomt får nybyggnad eller till nybyggnad hänförlig åtgärd icke vidtas så länge å tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med stadsplanen. Nybyggnad får dock företas därest den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

DEN 21 APRIL 1969, § 105 ANTOGO STADS-  
FULLMÄKTIGE I UMEÅ DENNA BESKRIVNING  
OCH DESSA BESTÄMMELSER, BETYGAR  
I TJÄNSTEN:



GÖSTA PERSSON

Umeå den 25 oktober 1968

Reviderad den 10 december 1968 och  
den 20 februari 1969 (avseende plankarta)

*Torsten Holm*  
Torsten Holm  
Arkitekt SAR

*Bertil Lidén*  
Bertil Lidén  
Arkitekt SAR