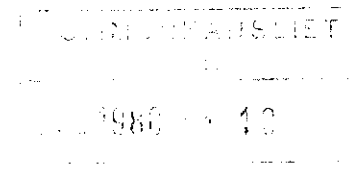


Sökande

Umeå kommun

901 84 UMEÅ



Original
Stadsark
Kopia
BN

Fastställelse av förslag till stadsplan för västra delen av Ersbodaområdet jämte förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för södra delen av Ersbodaområdet i Umeå kommun, Västerbottens län
(1 bilaga)

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun den 20 november 1978.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanarkitekt Gunnar Färjare och arkitekt Anders Berg i maj 1978, reviderad i augusti 1978 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Stadsarkitektkontoret har - med anledning av att byggnadsnämnden beslutat att ändra stadsplanen för två områden inom planområdet - i särskilda skrivelser till länsstyrelsen den 21 juni 1979 och den 24 september 1979 önskat att berörda områden undantas från fastställelse.

Länsstyrelsen i Västerbottens län fastställer förslaget.

Från fastställelse undantages två på stadsplanekartan med blå begränsningslinjer angivna områden i enlighet med kommunens önskan.

Beträffande de mot förslaget framförda anmärkningarna anföres följande.

Västerbottens läns landsting, genom dess sociala nämnd, anmäler intresse av att med kommunen få diskutera ett ev boende inom området för gravt utvecklingsstörda barn och ungdomar.

Då stadsplanen inte reglerar vem som skall bo inom området och inte utgör något hinder för önskad diskussion med kommunen, föranleder skrivelsen inte någon åtgärd från länsstyrelsen.

Utän avgift

266C

HSB Umeå ekonomiska förening anser att trafiksäkerheten och ekonomin för planområdet skulle vinna på att kvarteren trafikmatades från säckgator. Vidare framföres synpunkter på fördelningen av byggnadsrätten inom kvarter med sjuvåningsbebyggelse.

Enligt gjorda bedömningar är berörda frågeställningar tillfredsställande lösta i förslaget varför skrivelsen inte föranleder någon åtgärd från länsstyrelsen.

Övre Norrlands Köpmannaförbund och Konsumentföreningen Västerbotten har framfört vissa synpunkter på butiksetablering inom området. Södra länsdelens Socialdemokratiska Kvinnoklubbar har framfört synpunkter som närmast hör samman med plangenomförandet.

Dessa sammanslutningar har enligt gällande lagstiftning formellt ej möjlighet att påverka den slutliga utgången av ärendet. Länsstyrelsen har emellertid tagit del av de framförda synpunkterna.

Övriga synpunkter på förslaget är anförda av kommunala organ som är underställda kommunstyrelse och kommunfullmäktige vilka tagit ställning i frågorna. Synpunkterna föranleder därför inga kommentarer från länsstyrelsen.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär 5).

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Märt Saarm, beslutande, länsassessor Ruth Burgman, tf byrådirektör Göthe Forsberg, föredragande, bitr överlantmätare Folke Hultdin och byrådirektör Karl Göran Nordström.


Märt Saarm


Göthe Forsberg

Bilaga

Besvärshänvisning

Kopia till

statens planverk)
byggnadsnämnden)
planenheten) + kopia av karta, beskrivning
lantmäterienheten) och bestämmelser
FBM, Umeå tätort)
naturvårdsenheten
vägförvaltningen
televerket
landstinget
HSB
Övre Norrlands Köpmannaförbund
Konsumentföreningen Västerbotten
Södra länsdelens Socialdemokratiska Kvinnoklubbar
handlingarna

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

Besvärshandlingen skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från den dag då detta beslut är daterat.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer.

Insänds besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till:

Bostadsdepartementet, 103 33 STOCKHOLM.

Förslag till stadsplan för västra delen av
ERSBODAOMRÅDET jämte förslag till ändring och
utvidgning av stadsplan för södra delen av
Ersbodaområdet i Umeå kommun

BESKRIVNING

Planområdet är beläget ca 4 km nordöst om Umeå centrum.

Området gränsar i söder mot Ersboda industriområde, i väster mot väg 364, i norr mot skogsområdet vid Tavelån samt i öster mot den tidigare uppodlade dalgången.

Utredningar

Översiktliga geotekniska utredningar för området har utförts av AB Jacobsson och Widmark Grundkonsult, Lidingö och Ingenjörfirman Orrje & Co, Stockholm.

Översiktlig naturmarksinventering med landskapsanalys samt översiktlig vattenbalansutredning har utförts av Ingenjörfirman Orrje & Co, Stockholm.

Principförslag till vatten- och avloppsanläggningar har utförts av Ingenjörfirman Orrje & Co, Umeå.

Bakgrund

Ersbodaområdet ingår bland de alternativa utbyggnadsområden som kommunfullmäktige i mars 1973 beslöt skulle reserveras för framtida utbyggnad för bostadsändamål (UMEÅ GENERALPLAN EFTER 1975, STRUKTURANALYS).

För Ersbodaområdet har upprättats förslag till områdesplan som godkänts av byggnadsnämnden § 1393/77 och planeringsutskottet § 103/77 för fortsatt planarbete (FÖRSLAG TILL OMRÅDESPLAN FÖR ERSBODAOMRÅDET INOM UMEÅ KOMMUN, STADSARKITEKKTOKTORET PLANAVDELNINGEN, NOV 1977, REV MAJ 1978).

Föreliggande stadsplaneförslag omfattar västra delen av Ersbodaområdet och utgör andra etappen av områdets utbyggnad. Tidigare har fastställts stadsplan för området närmast E4.

Allmän landskapsbeskrivning

Området består huvudsakligen av höjdparter i form av utbredda moränområden med vissa markerade berg i dagen. Moränområdena är bevuxna med barrblandskog av varierande ålder och sammansättning.

Fuktigare svackor förekommer med myrkaraktär. Hällmarkspartierna är bevuxna med tallskog. I områdets östra del sträcker sig i nordsydlig riktning en dalgång med gammal uppodlad kulturmark, som är under igenväxt. Dalstråket delar sig mot norr i en västlig sträckning och i en östlig utlöpare mot ett större myrområde. Vidare norrut öppnar sig landskapsrummet ut mot Tavelåns dalgång.

Naturmarksinven-
tering och
landskapsanalys

Målsättningen är att vid områdets utbyggnad i så stor utsträckning som möjligt bibehålla landskapets karaktärsdrag. Till detta syftar den översiktliga naturmarksinventeringen och landskapsanalys som utförts. Den skall ge riktlinjer för såväl ett bevarande som ett funktionellt nyttjande av nuvarande naturmarkskvaliteter vid kommande bebyggelseexploatering. Genom att bibehålla de markerade skogsbrynen mellan tidigare uppodlad kulturmark och skogsområden underordnas bebyggelsen den nuvarande landskapsbilden. Skogsmarken har bedömts utifrån möjligheten att klara förändringar i mark-, vatten- och ljusförhållanden samt ökat trampslitage, som uppstår vid bebyggelseexploatering. Sammanhängande skogsområden av kvalitet har på detta sätt utnyttjats för att dela upp bebyggelsen i grupper. För att kunna utnyttja naturmark i en framtida bebyggelse krävs förutom förståelse och hänsynstagande vid stadsplanearbetet att hela planerings- och byggnadsprocessen följs upp vad gäller befintliga träd och markvegetation som avses att ingå i bebyggelsens utemiljö. På stadsplanekartan har därför betecknats områden som kräver särskild uppmärksamhet med hänsyn till befintlig vegetation, som bör tillvaratas.

Trafik

Ersbodaområdet nås via väg 364 och Kolbäcksvägens förlängning norr om E4. Stommen i områdets trafiknät utgörs av en sekundärled parallell med E4 och matarleder, som förgrenar sig från denna. Kollektivtrafiknätet bygger på två busslinjer, som båda har sin sträckning mot Umeå centrum. Såväl biltrafik- som kollektivtrafiknätets uppbyggnad innebär en inifrånmatning av varje områdesdel.

Uppläggningsen av busstrafiken i Ersboda är delvis beroende av busstrafiken till och från Ersmark. Om Ersmark skall busstrafikförsörjas via väg 364 eller via nya vägen från Ersbodas nordöstra hörn är ännu inte klart. Förslaget till busstrafik i Ersboda måste därför vara så flexibelt att det kan ge möjlighet till olika trafiklösningar för Ersmark. Linjelängd och trafikerad vägsträcka är i stor utsträckning lika i de olika alternativen för busstrafik i Ersboda. Huvudskillnaden är hur de olika delavsnitten kombineras till alternativa linjesträckningar. Gemensamt för samtliga alternativ är också två speciella anordningar för busstrafik. Dels redovisas en förbindelse under E4 mellan Ersboda och Marieberg, dels en bussgata genom Ersbodas västra del i centrum. Alternativa busslinjedragningar med eventuella omstigningshållplatser (pooler) redovisas på områdesplanen.

Huvudgång- och cykelnätet, som sammanbinder områdets olika delar med varandra och området med andra stadsdelar, har redovisats.

Huvuddelen av dessa gång- och cykelvägar löper parallellt med sekundär- och matarlederna och åtskiljs från dessa med en minst sex meter bred grönremsa, som vintertid utgör snöupplag. Dessa gång- och cykelvägar föreslås inramade av trädplanteringar i alléform.

Bostäder

Enligt områdesplanen skall delen Västra Ersboda planeras för ca 3000 personer.

Med inriktningen på ca 3000 boende blir det genomsnittliga exploateringsstalet $e = 0,30$ inom kvartersmark. Kvarteren närmast centrum har satts $e = 0,40$ och de längst bort belägna $e = 0,20$. För centrumkvarteret har satts $e = 0,50$.

Inom de nordligaste kvarteren, dvs med den lägsta byggnadsrätten, har i enlighet med områdesplanens intentioner redovisats 44 tomter för individuellt byggda enbostadshus. Dessa tomter är i planförslaget låsta i direkt anslutning till entrégata. Invid dessa har förlagts parkeringstomter för den innanförliggande bebyggelsen i kvarteren.

Bostadsbebyggelsen är tänkt som låghusbebyggelse i högst två våningar, integrerad och varierad avseende hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Fördelningen mellan lägenheter i enbostadshus och flerbostadshus ska vara lika.

Kommunfullmäktige beslutade 1978-02-20 vid behandlingen av bostadsbyggnadsprogrammet att uttala sig för en begränsning av enbostadshusens storlek med innebörd att den genomsnittliga våningsytan på gruppbyggda enbostadshus minskas till 120 m^2 samt att maximitan sätts till 140 m^2 vy för enbostadshus med källare.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har därefter beslutat rekommendera byggnadsnämnden att i stadsplaner och byggnadsplaner begränsa byggnadsrätten för enbostadshus. I föreliggande förslag har byggnadsrätten för friliggande enbostadshus, inklusive oinredd vind samt garage och förrådsbyggnader, begränsats till en sammanlagd våningsyta på högst 200 m^2 för byggnad med källare och 250 m^2 för byggnad utan källare.

Inom kvarteren norr och söder om centrum föreslås att en variation i hushöjd upp till sju våningar tillåts för högst en tredjedel av tillåten byggnadsrätt.

Stadsplanen har utformats elastisk och ger sålunda byggherren stor frihet att utforma bebyggelsen med hänsyn till terräng, vegetation, angiven lägenhetsfördelning och byggnadsrätt.

Illustrationsplaner

Preliminära illustrationsplaner har upprättats av byggherrarna för respektive bostadskvarter i den första utbyggnadsetappen. De bifogas planförslaget (bil 1 - 4) endast som exempel på hur bebyggelsen inom de aktuella kvarteren kan komma att utformas och får inte betraktas som bindande.

Arbetsplats- område	Närmast väg 364 har i enlighet med områdesplanens intentioner redovisats ett arbetsplatsområde för sådana verksamheter, som inte upplevs störande för de närboende.
Förskola	Planförslaget bygger på en decentraliserad förskoleverksamhet. Ätta av totalt tolv förskoleavdelningar placeras ut i bostadskvarteren. Detta medför minskade gångavstånd, möjlighet till bostadsfinansiering och därigenom ökad möjlighet att bygga ut verksamheten i takt med bostadsbyggelsen, vilket anses mest angeläget.
Grundskola	En tvåparallellig låg- och mellanstadieskola förläggs centralt inom planområdet. Utrymme reserveras för en sexparallellig högstadieskola med skolidrottsplats.
Stadsdels- bibliotek	Stadsdelsbibliotekets lokaler avses att på sikt samordnas med högstadieskolans. I en första etapp skall reserveras utrymme för bibliotek (ca 300 m ² vy) inom centrumkvarteret.
Centrum	Invid den östra matarleden har redovisats ett kvarter för kommersiell, kulturell och social service. Här ska inrymmas dels närservice för västra delen av Ersbodaområdet som dagligvarubutik, dels sådan service som skall betjäna hela Ersbodaområdet t ex post, bank och stadsdelskyrka. Inom kvarteret avses även att placeras ett servicehus i sju våningar med lägenheter av varierande storlek. Omstigningshallplats för de båda busslinjerna (pool) eftersträvas invid centrumkvarteret.
Odlingslotter	På den gamla åkermarken har utlagts tre områden med odlingslotter. Dessa får inte bebyggas eller användas för upplag.
Sportfält	Inom det centrala parkstråket har illustrerats ett område för sportfält (120 m x 120 m).
Lekplatser	Lägen för de lekplatser som avses att iordningsställas inom parkmark har illustrerats på plankartan.
Krigsbranddammar	Lägen för krigsbranddammar (underjordiska) har illustrerats på plankartan.
Sjukhem, läkarstation	Öster om centrumkvarteret och i direkt anslutning till det centrala parkstråket har redovisats ett område för sjukhem och läkarstation.
Reservområde	Invid sekundärleden har avsatts ett reservområde för kontors-, handels-, hantverks- och samlingslokaler. Enligt beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott ska del av området reserveras för kyrkligt ändamål, förslagsvis den östra.

- Uppvärmning Området planeras för uppvärmning med fjärrvärme.
- Högspänningsledning Området genomkorsas av en 40 kV högspänningsledning som avses att behållas. Ledningsreservat har redovisats för framtida spänningshöjning.
- Regionstation Invid ledningsreservatet har avsatts ett område för transformatorstation (regionstation).
- Transformatorstationer För de transformatorstationer, som placeras inom kvartersmark har läget endast illustrerats på stadsplanekartan.
- Inom vissa delar av planområdet kan hus med källare inte uppföras utan att uppfyllnad görs eller att pumpning sker. De berörda delarna av området finns redovisade i det principförslag till vatten- och avloppsanläggningar som upprättats av Ingenjörfirman Orrje & co, Umeå.
- Schaktmassor Överskottsmassor i samband med områdets utbyggnad bör så långt möjligt användas inom området för terrängmodellering.
- Snö- och sophantering Kvartersmarken bör disponeras så att snö normalt inte behöver borttransporteras och så att transportvägar för sophämtningen blir trafiksäkra.
- Samråd Arbetet med detaljplanen har grundats på områdesplanen, som i tre alternativ varit föremål för en bred remiss samt en enkät. Områdesplanen har efter politiska beslut utformats därefter.
- Detaljplanen för delen Västra Ersboda har framtagits i nära samarbete med berörda kommunala förvaltningar och byggherrarna, d v s Stiftelsen Bostaden, HSB och Svenska Riksbyggen. Samråd har även skett med Länsarkitekten, Landsantikvarien och Vägförvaltningen.
- Byggherrarna har under detaljplanefasen, som diskussionsunderlag presenterat ett skissförslag, som delvis avviker från områdesplanens intentioner i syfte att åstadkomma en långtgående samordning av egna och kommunens resurser.
- Bostadsbebyggelsen vid den västra matarleden grupperas kring ett nordsydligt gång- och cykelstråk, vilket även utgör ledningsstråk för va, el och fjärrvärme. Detta stråk sammanbinder bostadskvarteren med varandra och ersätter den huvudgång- och cykelled, som i områdesplanen redovisats parallell med matarleden.
- De i områdesplanen utlagda entrégatorna, som medger rundkörning ersätts av korta säckgator, vilka inte bryter det nordsydliga gång- och cykelstråket på kvartersmark.
- Det är berörda förvaltningars uppfattning att områdesplanens intentioner beträffande utformning av kvarter, gator och huvudgång- och cykelvägar

bör fullföljas på sätt som stadsplaneförslaget redovisar.

Umeå i stadsarkitektkontoret maj 1978
Reviderat augusti 1978

Gunnar Färjare
Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt

Anders Berg
Anders Berg
Arkitekt

1978-11-20, § 294 antog kommunfullmäktige i Umeå denna beskrivning, betygar
I tjänsten:

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beakt. 1980-01-09 Umeå
som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

Förslag till stadsplan för västra delen av
ERSBODAOMRÅDET jämte förslag till ändring och
utvidgning av stadsplan för södra delen av
Ersbodaområdet i Umeå kommun

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så prövas lämpligt må även kunna medges lokaler för förskola, samlings-salar o dyl för de inom området boende.
- c) Med H betecknat område får användas endast för kontors- och handelsändamål. Där så prövas lämpligt må även kunna medges samlingslokaler samt lokaler för hantverk. Lokaler för livsmedelshandel får dock ej anordnas.
- d) Med BCh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.
- e) Med HJm betecknat område får användas endast för småindustri-, lager- och handelsändamål av sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, buller, brandsäkerhet och trevnad. Lokaler för livsmedelshandel får dock ej anordnas.

Mom 2 Specialområden

- a) Med Tk betecknat område får användas endast för allmän kollektiv trafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med El betecknat område får användas endast för högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.

- c) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Lo betecknat område får användas endast för odlingslotter och därmed samhörigt ändamål och får icke bebyggas eller användas för upplag.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom 2 Med pl och punktprickning betecknad del av med H betecknat område skall anordnas som planterat skyddsbälte och får icke bebyggas eller användas för parkering och upplag.
- Mom 3 Med pl och punktprickning betecknad del av med HJm betecknat område får icke bebyggas eller användas för upplag.
- Mom 4 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage- och förrådsbyggnader.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Mom 1 Byggnadsyta

- a) Inom med B och BCh betecknat område får den sammanlagda byggnadsytan uppgå till högst 2/3 av tillåten våningsyta.
- b) Inom med B VII betecknat område får högst 1/3 av tillåten våningsyta uppföras i byggnader högre än två våningar.

- c) Förskolor och bostadskomplement såsom samlingssalar, tvättstuga, förråd och garagebyggnader får därutöver uppföras för de inom området boende, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

§ 6

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Antal byggnader

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga garage- och förrådsbyggnader uppföras.

Mom 2 Våningsyta

- a) Inom med e och siffra betecknat område får den sammanlagda våningsytan ovan mark inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger. Bebyggd tomt får icke delas så att därigenom uppkommer fastighet med högre exploateringsstal, e, än det inom området angivna.

Annan fördelning av exploatering och våningsyta än vad som ovan angivits får medgivas om berörda fastighetsägare äro ense därom och områdets sammanlagda exploatering och våningsyta icke därigenom ökas.

Byggnadsnämnden får dock, om den prövar detta lämpligt, medgiva att befintliga byggnader inom fullt bebyggt område utbygges i sådan utsträckning att områdets angivna exploateringsstal överskrides med högst 15 %.

- b) Förskolor och bostadskomplement såsom samlingssalar, tvättstuga, förråd och garagebyggnader får därutöver uppföras för de inom området boende, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.
- c) På tomt som omfattar med F betecknat område får den sammanlagda våningsytan inklusive oinredd vind uppgå till högst 200 m² för byggnad med källare och 250 m² för byggnad utan källare.

Mom 3 Antal lägenheter i huvudbyggnad

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage- och förrådsbyggnad får bostningsrum icke inredas.

§ 7

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.

Mom 2 Byggnadshöjd

- a) På med II eller VII betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 6,5 och 22,0 meter.
- b) Garage och förrådsbyggnader får icke uppföras till större höjd än 3,2 meter.
- c) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 8

UTFARTSFÖRBUD

I kvarters- eller annan områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar och med den utsträckning som markerats med pilar skall med hänsyn till trafik-säkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning eller annan utgång till gata eller annan allmän plats.

Umeå i stadsarkitektkontoret maj 1978
Reviderat augusti 1978

Gunnar Färjare

Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt

Anders Berg

Anders Berg
Arkitekt

1978-11-20, § 294 antog kommunfullmäktige i Umeå dessa bestämmelser, betygar
I tjänsten:

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

För närvarande ligger i Vänerbottens
län beaktat 1980-01-09 Umeå
som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg