

FÖRSLAG TILL  
 ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR  
**MARIEHEMS HÖJD** OCH  
**MARIEHEMS GÅRD** INOM  
 MARIEHEMSOMRÅDET I UMEÅ, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ I NOVEMBER 1966  
 ORRJE & CO

GUNNAR HOLMQVIST ARKITEKT SAR  
 GENOM

*Hampusson*  
 I. HAMPUSSON

*Adam de Bekassy*  
 ADAM DE BÉKÁSSY ARKITEKT SAR

BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

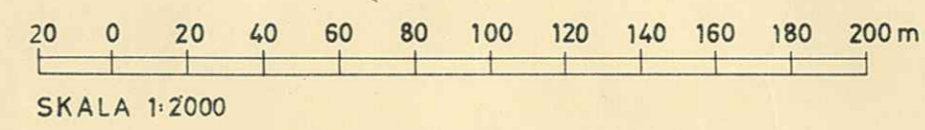
- FASTIGHETSREGISTERGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- iu, 243 FASTIGHETSBECKENING
- VÄGAR
- JORDKABEL JORDKABEL, TELELEDNING
- ⊕ ELEKTRISK LEDNING, LUFTLEDNING
- ⊗ HUVUDBYGNAD RESP. UTHUS
- ⊖ VATTENDRAG, BÄCK
- DIKE
- NIVÅKURVOR I METER ÖVER STADENS NOLLPLAN
- PUNKT I RUTNÄT
- △ TRIANGEL RESP. POLYGONPUNKT

STADSPLANEKARTA

- STADSPLANEGRÄNS 5 METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELEGRÄNS
- GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- GATU-KVARTERS OCH ANNAN OMRÅDESGRÄNS
- SÄRSKILD OMRÅDESGRÄNS, UTFARTSFÖRBUD
- BESTÄMMELEGRÄNS
- GRÄNS FÖR GATA OCH PARK EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
- FÖRESLAGEN FASTIGHETSGRÄNS EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
- ILLUSTRATIONSLINJE EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS

- A OMRÅDE FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL
- B BOSTADSÄNDAMÅL
- Bf BOSTADSÄNDAMÅL, FRISTÄENDE HUS
- Br BOSTADSÄNDAMÅL, RADHUS
- Bk BOSTADSÄNDAMÅL, KEDJEHUS
- Bc SAMLINGSSALAR OCH DYLIKT FÖR DE INOM KVARTERET BOENDE
- H HANDELSÄNDAMÅL
- J INDUSTRIÄNDAMÅL
- Im BENSINSTATIONSÄNDAMÅL
- Es TRANSFORMATORSTATION
- GATA, PARK ELLER GATUPLANtering

- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- MARK DÄR UTHUS (GARAGE) UNDANTAGSVIS FÅR UPPFÖRAS
- u MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA ALLMÄNNA LEDNINGAR
- ua UTAN AVLOPP
- n FÖREBJUDEN VINDSINREDNING
- I III VII ANTAL VÅNINGAR
- 10 OMRÅDESBREDD I METER
- +0.00 GÄLLANDE GATUHÖJD
- (-0.00) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
- +0.00 GATUHÖJD

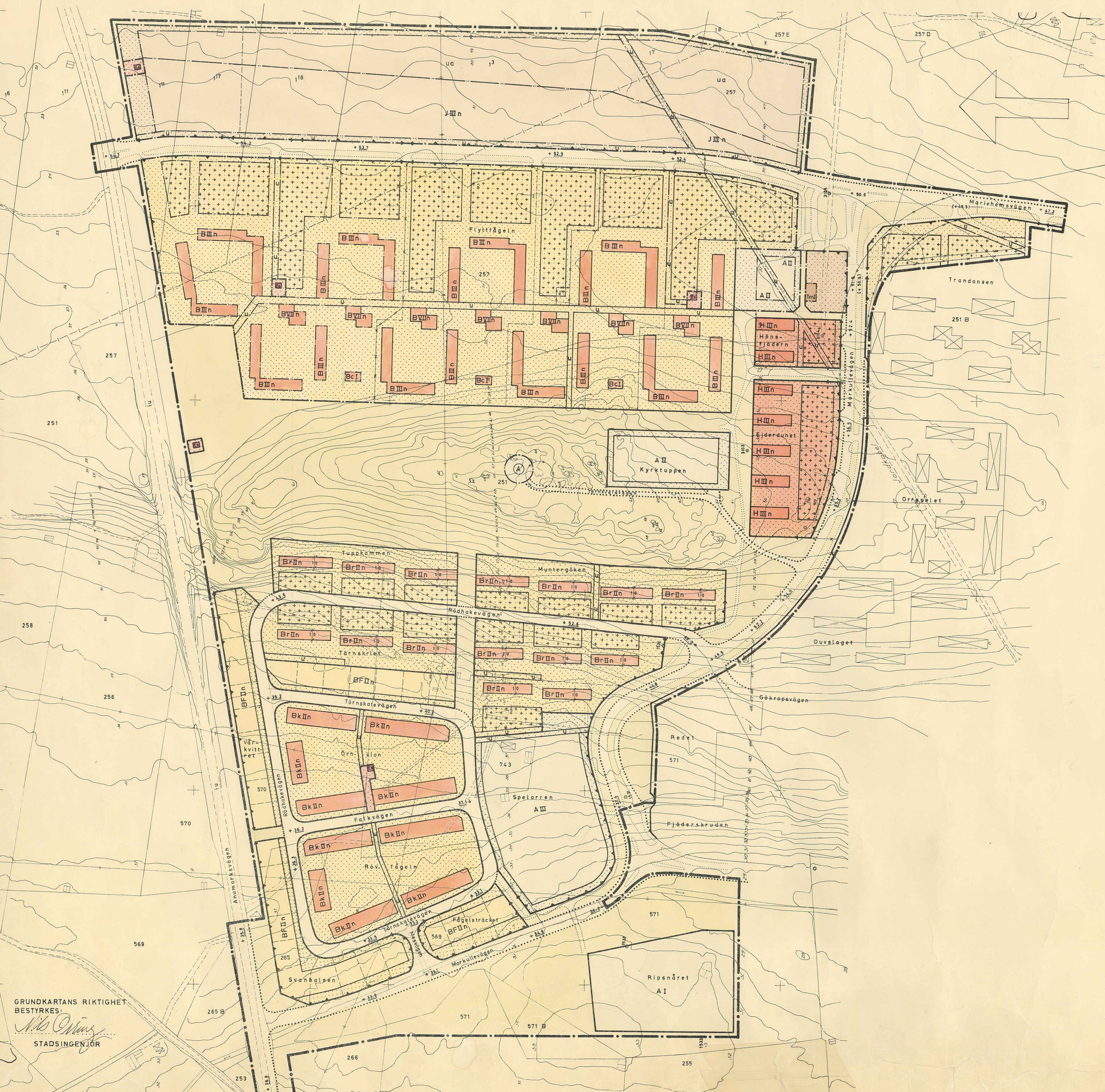


Den 19 SEPTEMBER 1967, § 240 ANTAGO  
 STADSFULLMÄKTIGE I UMEÅ DET HÄR  
 FÖRSLAGET OCH STADSPLANFÖRSLAGET, BETYGAR  
 I FÖLJANDE:  
*Gösta Persson*  
 GÖSTA PERSSON

År 1968 den 20/3 fastställdes å  
 denna karta angivna ändring, utvidg-  
 ning ~~av~~ av stadsplan, vil-  
 ket beslut jämlikt 150 § 3 st. byggnads-  
 lagen vunnit laga kraft; betygat Umeå  
 i landskansliet som ovan.  
 På tjänstens vägnar:  
*Rutger Bergman*  
 Rutger Bergman

ARKIVAKT 121/1968  
 Mariehemsgård- = höjd  
 Reg. nr 206

GRUNDKARTANS RIKTIGHET  
 BESTYRKES  
*M. O. Orrje*  
 STADNINGENJÖR



FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR MARIEHEMS HÖJD  
 OCH MARIEHEMS GÅRD INOM MARIEHEMSOMRÅDET I UMEÅ, VÄSTERBOTTENS LÄN.

BESKRIVNING

PLANDISPOSITION

Stadsplan för planområdet betecknat Mariehems höjd och Mariehems gård har fastställts av länsstyrelsen den 15/7 1966. Nu aktuell plan innebär ändring och utvidgning av nämnda stadsplan. I detta plan-sammanhang har hela planområdet åter redovisats för att erhålla viss kontinuitet. Detta innebär att redan fastställd stadsplan redovisats som fastställda linjer och att i nämnda stadsplan undantagna områden nu åter redovisats som ny plandel. Vid handläggning av stadsplanen Mariehems höjd och Mariehems gård hade från länsstyrelsen framförts erinringar mot plandispositionen vad det gäller utfarter och viss trafikföring inom områdets östra del. På nu aktuellt planförslag har dessa synpunkter beaktats och plandispositionen har nu ändrats på sådant sätt att ökad trafiksäkerhet åstadkommits samt har viss förbättrad vägföring åstadkommits. I tidigare stadsplan redovisat A-område inom planområdets östra del har ersatts med industriområde med anledning av stadens markdisposition. Ett större markområde har här överlåtits till en privat industri. Detta stämmer i viss mån med tidigare planintentioner, då inom visst begränsat område i planens östra del hade föreslagits område för småindustri - hantverk. Det nu föreslagna industriområdet hindrar icke att detta användes för hantverksändamål. Inom nämnda industriområde har ett speciellt område redovisats där byggnader kan uppföras men där dessa icke kan anslutas till stadens avloppsnät. Sådan anslutning förutsätter i förekommande fall pumpning. Detta speciella område har redovisats med beteckningen ua.

## B E S K R I V N I N G

## ALLMÄN ORIENTERING

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Umeå stad. Området är en direkt fortsättning på och har omedelbar anslutning till det tidigare stadsplanebelagda området söder därom, benämnt Mariehemsområdet.

Området begränsas i söder av nämnda fastställda stadsplan, i väster av den östra sidan av dalgången i nord-sydlig riktning. Denna dalgång ansluter i väster till stadens fritidsområde, Stadsleden. I norr ansluter området till Anumarksvägen. I öster ansluter planområdet till östslutningen mot Nydalabadet, Tavlesjön.

Stadsplaneområdet består i huvudsak av ett skogsklätt höjdparti med lutning mot väster respektive mot öster. Den västligaste delen av planområdet utgörs av äldre åkermark. Inom den högst belägna delen av nämnda höjdparti är terrängen på sina ställen storblockig.

Plangränsen i väster sammanfaller i stort sett med där befintlig bäckfåra. Det har ansetts naturligt att låta partierna kring bäcken avgränsa planområdet mot dalgången. De topografiska förhållandena som ger dalgången sin speciella karaktär ger stöd för en bebyggelsebegränsning här enligt planförslaget. I öster har planområdet utsträckts så långt att bebyggelse här kan betjänas av redan i Mariehemsområdet planerad avloppsledning. Den nämnda begränsningen i öster innebär även att tillfredsställande stort område blir fritt från bebyggelse mellan Mariehems Höjd och Tavlesjön.

Grundförhållandena inom planområdet är varierande. Inom de högst belägna partierna är inom ett begränsat område avståndet till berg ringa, djup till berg mindre än 2 m, och inom vissa begränsade partier är berget synligt i dagen. Inom den större delen av planområdet är avståndet till berg större än 2 m. Marken består här till större delen av morän. Inom vissa begränsade partier i öster finnes myrmark med en mäktighet varierande mellan 0,3 - 1,4 m:s djup. Inom vissa låglänta delar i väster kring den nuvarande bäckfåran är grundförhållandena mindre goda. Djupet till morän överstiger här inom ett mindre parti 2,5 m.

Planområdet har i norr resp. i söder vägförbindelse med övriga delar av staden. Inom den norra delen av området finnes två anslutningar till den befintliga Anumarksvägen. Denna väg har i väster anslutning till Östra Kyrkogatan och den nya sträckningen av Europaväg 4 mot stadens centrum. Österut har Anumarksvägen anslutning till Europaväg 4 i riktning mot Skellefteå. Inom den södra delen av planområdet finnes två anslutningar till det nämnda planområdet, Mariehemsområdet. Härifrån finnes förbindelse med övriga delar av staden via vägsystemet inom Berghemsområdet eller via den planerade utbyggnaden av Strombergs väg.

Trafiknätet inom planområdet är uppbyggt efter principen om matning utifrån och från trafik och trafikleder helt fredade utrymmen för gående och lekande, såväl barn som vuxna. Huvudtrafikleden är därför planerad som en " ringväg " utanför bostadsområdena. Mellan denna " ringväg " och bebyggelsen är parkerings- och garageytor planerade. Genom detta arrangemang erhålles även ett bl a med hänsyn till trafikbuller erforderligt skyddsområde mellan bebyggelsen och matargatan. Detta skydds- och parkeringsområde har där trafikmängderna är störst en bredd av ca 80 meter.

Det är möjligt att på gång- och cykelvägar nå varje del av planområdet utan att komma i beröring med gator. Gång- och cykelvägarna är så belägna att de bildar genvägar till skola, butikscentrum, lekplatser, lekskola och daghem. Förutom det interna gång- och cykelvägsnätet inom bebyggelseramen har en sådan väg föreslagits löpande jämsides med " ringgatan " men på betryggande avstånd från denna. Detta gångstråk ersätter trottoar vid körbanan och kommer i huvudsak att tjäna tre syften: dels att öka trafiksäkerheten och trivseln för de gående respektive cyklande, dels blir det utnyttjat av en betydande mängd gående och cyklande personer kommande från andra delar av staden och dels kan skyddsområdet mellan kör- och gångvägen vintertid användas för upplag av från bägge vägarna bortskottade snömängder.

Vid de ställen där gång- och cykelvägarna leder ut ur området mot planområdet Mariehemsområdet, mot rekreationsområdet dalgången och Stadsliden samt vid högstadieskolan har vid korsning med huvudtrafikleden föreslagits gångtunnlar för att, där trafikmängderna är betydande, öka trafiksäkerheten.

## BOSTADSBEBYGGELSEN M M

Enligt det program som staden upprättat för planeringen av det nu aktuella stadsplaneområdet var det angivet en relativt hög exploatering för flerfamiljshus i jämförelse med Mariehemsområdet. Det var vidare angivet att flerfamiljsbebyggelsen skulle lokaliseras till områdets östra del. Under planarbetet har ett flertal olika alternativ studerats för att klara den önskade exploateringen, bland annat har möjligheten till lokalisering av flerfamiljshusbebyggelse inom områdets västra delar studerats. Det visade sig under detta arbete att det ej fanns någon anledning att ändra på planprogrammet i detta avseende.

Den byggbara delen inom det östra området där flerfamiljshusbebyggelse nu är föreslagen är begränsad med hänsyn till planprogrammet, med hänsyn till va-ledningarna samt topografin. För att kunna uppfylla stadens krav på exploateringen har det varit nödvändigt att här utbreda bebyggelsen på djupet i jämförelse med Mariehemsområdet. Flerfamiljshusgruppen är planerad som gårdar med öppningar mot öster resp. väster samt vissa öppningar mot söder. För att erhålla mindre och intimare gårdar har centralt inom gruppen placerats punkthus. Deras form är beroende av att inom Mariehemsområdet den punkthusgrupp som ansluter till den nu aktuella har exploaterats och husen har där byggts med den planform som det nu aktuella stadsplaneförslaget visar.

För att ej få alltför långa gångavstånd från parkeringsplatser till bostadshusen har parkeringsplatserna införts mellan bebyggelsen in mot gårdarna. Härigenom vinnes även den fördelen att avståndet mellan bebyggelsen och matargatan ha kunnat hållas rimligt. Det måste anses eftersträvansvärt att skyddszonen för buller får rimlig bredd men att man därför inte får alltför stora asfalterade ytor mellan matargatan och bebyggelsen.

Det centrala området inom gårdsbildningen d v s området omkring punkthusen är planerat för att där giva plats för centrala gångvägar ledande in mot Mariehemsområdet och där planerad centrumbebyggelse samt fram till daghem, förskolor och busshållplats.

För att erhålla ett lämpligt avbrott mellan flerfamiljshusgrupperna om man betraktar bägge planområdena tillsammans har en serie kontorshus i tre våningar föreslagits inom den aktuella delens södra parti. Förutom att det är önskvärt med variation och avbrott i bebyggelsen måste det anses motiverat att inom en bebyggelse av denna karaktär försöka införa element som motverkar tristessen i våra väl kända sovstäder. En bebyggelseform som ger möjlighet till arbete inom området, rörelse och liv torde kunna vara ett positivt tillskott i denna miljö.

I anslutning till kontorshusbebyggelsen har föreslagits en ändhållplats för kommande busslinjer inom området. I anslutning till denna ändhållplats har även föreslagits ett daghem, samt bensinstation. Sammanbyggt med bensinstationen har illustrerats en kiosk som ligger i väl anslutning till tidigare nämnda centrala gångstråk.

Strax väster om flerfamiljshusbebyggelsen inom planområdets södra del har föreslagits område för lågstadieskola i god anslutning till centrala gångstråket och övriga gångstråk inom området.

Den västra delen av planområdet har planerats för enfamiljshusbebyggelse i form av radhus, kedjehus eller villor. Radhusen har erhållit sådan placering att de bildar en naturlig fortsättning på radhusbebyggelsen inom Mariehemsområdet. Väster härom på den planaste delen av området har föreslagits en grupp enfamiljshus som ligger likt ett band kring kedjehusbebyggelsen. Härigenom torde ett attraktivt villaområde kunna skapas. Mellan de olika grupperna enfamiljshus, radhus, kedjehus och villor leder parkstråk, gångvägar fram till lågstadieskola och därifrån till centrala gångstråket vidare mot Mariehemsområdet samt gångvägar mot högstadieskolan och ut till dalgången.

## MARIEHEMS GÅRD

Mariehems Gård består av två äldre huvudbyggnader samt ett uthus. Vid köp av mark för planområdet undantogs ett område för dessa byggnader att bibehållas av f.d. markägaren. Staden har emellertid nu inlett förhandlingar om köp av även denna del. Planen är så utformad att den större huvudbyggnaden ligger inom området som får bebyggas med enfamiljshus, radhus. Den mindre huvudbyggnaden samt uthuset ligger inom området för allmänt ändamål, högstadieskolan. Det synes således vara möjligt att tills vidare bibehålla dessa byggnader tills stadens köpeförhandlingar slutförts och även dessa partier av planområdet är i stadens ägo.

## PARKERINGSPLATSER OCH SNÖRÖJNING

Inom planområdet har 55.600 m<sup>2</sup> tomtyta redovisats för biluppställning. Denna yta är större än vad som krävs för biluppställning enligt parkeringsnormen, planeringsnormen, för en biltäthet av 400 bilar på 1000 invånare d v s 1,6 bilplatser per normallägenhet om 80 m<sup>2</sup> våningsyta. Inom denna yta avses således att rymmas både parkeringsbehovet för de på tomten boende, byggnormen, samt de parkeringsplatser för besökande, vilka platser det normalt åvilar staden att anordna. Härigenom vinnes den fördelen att lämpligt stora koncentrerade parkeringsytor har kunnat åstadkommas. Planförfattaren förutsätter att kostnaden för iordningställande och underhåll av de biluppställningsplatser, som skulle anordnas av staden regleras vid försäljning eller upplåtelse av tomtmark. All tomtmark inom planområdet är för närvarande i stadens ägo.

Utförd beräkning av bilplatsbehovet vid en biltäthet av 500 bilar på 1000 invånare, 500-normen, med hänsyn till det i regionplanen för Umeå regionplaneområde angivna måttet på boendeuppglesningen, för närvarande 1,06 rumsenheter per person och prognosåret år 1980 1,40 rumsenheter per person, ger vid handen att boendetätheten minskar i lika hög grad som biltätheten ökar d v s den biluppställningsyta som redovisats efter 400-normen räcker till för biluppställning då biltätheten ökat till 500 bilar på 1000 invånare, vilket för Umeå beräknas ske omkring år 1980.

Parkeringsplatserna är illustrerade med måtten 2,50 x 6 m. Den fria trafikytan mellan parkeringsplatserna har en bredd på 7 m. Parkeringsplatserna är således illustrerade större än vad som krävs för normal öppen biluppställning. Härigenom vinnes att garage kan byggas över varje parkeringsplats utan att därför antalet biluppställningsplatser totalt på parkeringsytan minskar. För hyreshusgrupper kräves enligt parkeringsnormen 320 bilplatser för den illustrerade tomten rymmande 200 normallägenheter om 80 kvm. Till en sådan grupp har illustrerats platser för 350 bilar, d v s ett överskott på 30 platser.

Det kan tyckas vara svårt att vintertid snöröja så stora sammanhängande parkeringsytor som redovisas i planförslaget vid hyreshusgruppen. En studium av detta förhållande ger dock vid handen att de kring och på parkeringsytan redovisade "gröna" ytorna möjliggör uppläggning

av snö bortskaffad från parkeringsytorna till ett snödjup av 50 cm. Minskas parkeringsplatserna till det normala måttet 2,25 x 5 m och utlägges icke överskottet som tidigare nämnts 30 bilplatser inom ytan möjliggöres en snöröjning av totala ytan upp till en snötjocklek av 65 cm. Bygges garage på samtliga parkeringsplatser minskar det område som behöver snöröjas. Man kan då inom parkeringsytan lagra snö för totalröjning om en snötjocklek av 1 m. Det är troligt att garage kommer att byggas på ett stort antal parkeringsplatser. Man kan således säga att, beroende på antalet garage som uppföres på parkeringsytan, denna går att totalt snöröja vid en snötjocklek varierande mellan 0,5 till 1,0 meter. Man torde kunna anse att härigenom betryggande marginal ha åstadkommits för att klara snöröjningen av parkeringsplatserna. Man har här ett magasin som gör det möjligt att successivt bortköra snö vid de tidpunkter detta är lämpligt med hänsyn till övrig snöröjning i staden.

Vad gäller rad- respektive kedjehusen har dessa i parkeringshänseende betraktats som enfamiljshus.



## U-OMRÅDEN, GATUHÖJDER, TRANSFORMATORSTATIONER, EL-LEDNING SAMT SKIDSPÅR

Då Orrje & Co även erhållit i uppdrag att projektera gator och vägar inom planområdet samt vatten- och avlopps nätet har under planarbetets bedrivande samarbete och samordning kunnat ske av samtliga hithörande frågor.

De i planen föreslagna u-områdena avses komma att rymma de planerade vatten- och avloppsledningarna. Dessutom är ett u-område föreslaget för befärdig telefonkabel i mark, rikstelekabeln. Denna kabel kan nämligen inte rubbas i större utsträckning utan betydande kostnader då den enligt uppgift från telegrafverket är avstämd.

De i planförslaget redovisade gatorna, vägområdena samt gatuhöjderna överensstämmer med de planerade vägprofilerna.

De på Anumarksvägen redovisade höjderna är avvägda höjder d v s gatans nuvarande höjd i angivna punkter.

Med anledning av ändrade vägsträckningar inom planområdet i jämförelse med Mariehemsplanen översiktligt visade anslutningar till det nu aktuella planförslaget har det varit nödvändigt att i planförslaget medtaga vissa delar av tidigare fastställd plan för att klarlägga de med hänsyn till den ändrade vägsträckningen ändrade höjdförhållandena.

Efter samråd med Umeå stads El-verk har erforderliga områden för transformatorstationer föreslagits. De på grundkartan redovisade elektriska luftledningarna skall enligt besked från Elverket flyttas. Det finns således ingen anledning att vid planens utformning taga hänsyn till dessa ledningar.

Det genom stadsplaneområdet vintertid löpande skidspåret har på önskan från idrottsstyrelsen omstuderats och anpassats till bebyggelsen. Enligt besked från Idrottsstyrelsen har planerna på skidspår

inom området ändrats i jämförelse med vad som sades vid planeringen av Mariehemsområdet. Man önskar nu ett område för skidspår löpande parallellt med Anumarksvägen inom planområdets norra del. Detta skidstråk skulle förbinda skidterrängen kring Tavläsjön med den under byggande varande skidbacken vid Bräntberget.

Det har framförts önskemål från Idrottsstyrelsen att detta skidspår skall kunna ledas genom området korsningsfritt från trafikleder, d v s genom gångportar placerade vid Anumarksvägen under den planerade vägen inom områdets västra resp. östra del. Då det inom staden råder delade meningar om värdet av ett sådant skidspår har dessa gångportar icke illustrerats i planförslaget men möjlighet finnes att åstadkomma dylika anordningar. Erforderligt brett byggnadsfritt och tomtfritt område mellan Anumarksvägen och bebyggelsen har utlagts. Det måste anses vara ett allmänt problem att skapa dessa gångportar för skidåkarna och det har ej ansetts rimligt att kostnaderna för planområdets exploatering skall belastas med kostnader för de nämnda gångportarna utan denna fråga bör behandlas i annat sammanhang.

## IDROTTSANLÄGGNINGAR

Strax väster om högstadieskolan i anslutning till rekreationsområdet, dalgången, har föreslagits en större idrottsplats för skolans ändamål och för övrig idrottsverksamhet. Förbindelse från planområdet till denna idrottsplats sker via gångport. Centralt inom området har föreslagits två idrottsplatser i anslutning till lågstadieskolan och inom områdets norra del har illustrerats en idrottsplats på parkmark.

## SKOLOMRÅDEN OCH ÖVRIGA ALLMÄNNA OMRÅDEN

Inom området har som tidigare nämnts redovisats ett flertal skolområden. Centralt inom området med anslutning främst till hyreshusgruppen och inom detta gående centrala gångstråk samt övriga gångstråk inom området har redovisats ett skolområde för lågstadieskola betjänande planområdet.

Inom områdets västra del i anslutning till villabebyggelsen har redovisats ett område för högstadieskola. Detta område betjänar det nu aktuella planområdet samt tidigare planområde, Mariehemsområdet, gångförbindelse mellan Mariehemsområdet och det aktuella skolområdet sker via gångport. Högstadieskolans placering är beroende av att skolan icke enbart skall betjäna de nu angivna områdena utan även delar av Berghemsområdet samt Sävardistriktet.

Inom planområdets sydöstra del har i anslutning till hyreshusgrupp och tidigare nämnd ändhållplats för buss föreslagits ett område för barndaghem.

Inom hyreshusgruppen har utlagts 3 områden för samlingssalar och dylika ändamål. Avsikten med dessa är att här skall kunna inrymmas förskolor, lekskolor och att lokalerna dessutom på kvällstid skall kunna vara tillgängliga för de boende speciellt för hobby- och föreningsverksamhet samt övrig fritidsverksamhet.

Inom det östligaste avsnittet av planområdet har ett större område för industriändamål utlagts. Bebyggelseområdet här har i öster begränsats med hänsyn till möjligheten att betjäna området med va-  
ledninggar.

Centralt inom planområdet har föreslagits ett mindre område för allmänt ändamål avsett att rymma planerat vattentorn.

## AFFÄRSCENTRUM

Vid planeringen av Mariehemsområdet framfördes från Köpmannaorganisationerna den synpunkten att det då planerade centrumet var tillräckligt för det behov av dylika lokaler som fanns inom Mariehemsområdet. Man önskade att det nu aktuella området skulle kunna rymma så många personer att det blev jämförbart med Mariehemsområdet och således skulle kunna vara en lämplig enhet för ytterligare en centrumbebyggelse. Under planarbetet har framförts ändrade synpunkter i denna fråga från Köpmannaorganisationen. Man önskade ett gemensamt centrum för hela bebyggelseområdet tillsammans. Läget av ett dylikt centrum diskuterades ingående med byggnadsnämnden.

Vid sammanträde med byggnadsnämnden med anledning av Köpmannaorganisationernas skrivelser i frågan beslöts, att området skulle betjänas av enbart ett centrum men att detta skulle ligga på det ställe där det var angivet i Mariehemsplanen. Med anledning härav har icke något särskilt område för butiker utlagts inom det nu aktuella planområdet.

Författaren anser att centrum ligger något ocentralt med hänsyn till bebyggelsen i sin helhet, men det ligger invid den mest trafikerade tillfartsleden och innebär således bekväm upphandling på väg från och till övriga delar av staden. Med hänsyn till terrängens lutning torde kunna anses att relativt likvärdiga gångavstånd erhålles om man tager i betraktande, att de längsta gångvägarna leder på relativt plan mark. Det torde således kunna anses att ett bibehållande av centrum i det nuvarande läget ej är till större nackdel för områdena i sin helhet. Man kan även förmoda att viss del av bebyggelsen inom planområdets norra del kommer att betjänas av blivande butiksenheter inom det blivande planområdet Karlstorp strax norr om Anumarksvägen.

## SERVITUT

För att kunna genomföra det tidigare nämnda centrala gångstråket inom hyreshusbebyggelsen tarvas att detta gångstråk lagligt skyddas genom servitut. Hela det aktuella området är i stadens ägo och det nämnda servitutet förutsättes komma att beaktas vid markens överlåtande för exploatering. Det är även av betydelse att vid marköverlåtelse införes bestämmelser om att staket icke får uppsättas mellan de illustrerade tomterna utan att ett fritt och lättillgängligt gång- och lekutrymme verkligen erhålles. Vid planeringen av markområdena här bör tillses att detta gångområde klart anges exempelvis genom speciell markbehandling och ytbeläggning, så att det ej kan uppstå tvistighet om avsikten med nämnda gångstråk. Det aktuella servitutsområdet är lätt att definiera då det sammanfaller med det i stadsplanen redovisade området för underjordiska ledningar löpande utmed punkthusen och med en bredd av 6 meter.

## EXPLOATERINGEN

Enligt stadens planprogram var det önskvärt att området skulle rymma 1050 lägenheter fördelade på flerfamiljshus 890 lägenheter, radhus och villor 160 lägenheter. Det aktuella exploateringsområdet rymmer enligt planförslaget 1039 lägenheter fördelade på 820 lägenheter i flerfamiljshus och 210 lägenheter i enfamiljshus. En beräkning av antal boende, enligt för landet i helhet tillämpad beräkningsnorm d v s 2,8 personer per normallägenhet om 80 m<sup>2</sup>:s våningsyta i flerfamiljshus och 3,5 personer per enfamiljshus, ger för planområdet 3023 personer. Med utgångspunkt från samma beräkningsnorm 3701 för Mariehemsområdet kan antagas att bebyggelseområdet i sin helhet kommer att rymma 6724 personer.

Det nu aktuella exploateringsområdet har en yta av 59,8 ha och den för bostadsbebyggelse föreslagna tillåtna våningsytan är 96.800 m<sup>2</sup>, därtill kommer ca 40.000 m<sup>2</sup> våningsyta i övriga lokaler. Exploateringsgraden för flerfamiljshusen (inom kvartersmark) är 0,48, exploateringsgraden för området i sin helhet är 0,23. Detta sistnämnda exploateringsstal skall inte jämföras med redan kända exploateringsstal för bebyggelse på annan tomtmark inom staden då man i detta totalexploateringsstal har inräknat områden för park- och rekreationsområden, skolor, lekskola, daghem samt gator. Sådana områden ingår ju inte i bebyggelsen av renodlad tomtmark i privat eller allmän regi.

TOMTYTANS DISPONERING PER ENHET

	G	Hr	HK	I	Hv	J
	HYRESHUS- GRUPPEN	RADHUS- GRUPPEN	KEDJEHUS- GRUPPEN	KONTORSHUS- GRUPPEN	VILLAGRUPPEN 1-FAMILJSVILLOR	INDUSTRI HANTVERK
Tomtyta för en enhet	33480	240	600	2800	850	
Byggnadsyta	4300	60	170	480	170	
Våningsyta	16000	120	170	1440	170	
Antal lägenheter á 80 m <sup>2</sup> : VY	200	1	1	-	1	
Lekyta på tomtmark	8500	100	355	-	605	
Lekyta m <sup>2</sup> /lägenhet	42,5	100	355	-	605	
Parkeringsyta	9150	75	75	1200	75	
Erf. parkeringsyta 1,6 bil á 25 m <sup>2</sup> /låg.	8000	-	-	-	-	
Erf. antal parkeringspl. 400-normen	320	3,0	3,0	37	3,0	
Illustrerat antal parkeringspl.	365	3,0	3,0	37	3,0	
Exploateringsstal	0,48	0,50	0,28	0,51	0,20	0,33

TOTALA TOMTYTANS DISPONERING

G	Hr	Hk	Hv	I	J
HYFESHUSGRUPPEN FLERFAMILJSHUS	RÄLUSGRUPPEN	KEDJEHUS- GRUPPEN	VILLA- GRUPPEN	KONTORSHUS- GRUPPEN	INDUSTRI - HANTVERK
12,7 % av tomtytan	16,8% av ty	31,0%	18,4 %	22,6 %	33,3 %
23,5 % - " -	21,0% - " -	13,6	7,9 %	41,5 %	66,7 %
24,9 % - " -	27,8% - " -	-	-	-	-
38,9 % - " -	34,4% - " -	-	-	-	-
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Byggnadsyta

Parkeringsyta

Lekyta

Övrigt (int. vägar o d)

	TOMTYTA	BYGGNADSYTA	PARKERINGSYTA	LEKYTA	VÅNINGSYTA
G	140.100	17.800	33.000	35.000	65.600
Hr	40.600	7.200	9.000	12.000	14.400
Hk	30.660	9.520	4.200	19.880	9.520
Hv	40.050	7.310	3.225	26.015	7.310
I	17.300	3.930	7.200	-	11.800
J	76.500	-	-	-	-

PLANYTANS DISPONERING

Planytan	<u>59,8 ha</u>
Sammanlagda tomtytan för bostadshus	26,9 " ; 46,0 % av planytan
Skoltomter	4,1 " ; 7,0% - " -
Tomtytan för kontor och industri	9,4 " ; 15,0% - " -
Gator (belagd yta)	2,4 " ; 4,0% - " -
Gångvägar	1,1 " ; 1,0% - " -
Parkmark	<u>15,9 " ; 27,0% - " -</u>
	59,8 ha ; 100 %
Totala tomtytan	40,4 ha ; 68,0 % av planytan
Gator (belagd yta)	2,4 " ; 4,0 % - " -
Gångvägar	1,1 " ; 1,0 % - " -
Parkmark	<u>15,9 " ; 27,0 % - " -</u>
	59,8 ha ; 100 %
Sammanlagda våningsytan för enbart bostäder:	9,7 ha ; 17,0% av planytan
Sammanlagda våningsytan för övriga lokaler:	<u>4,0 " ; 6,0% - " -</u>
	13,7 ha ; 23 % av planytan

I beräkningen har ej medtagits ändrade  
vägprofiler inom Mariehemsområdet.

## GRUNDKARTA OCH ANGRÄNSANDE PLANOMRÅDE

Stadsplaneförslaget är redovisat på grundkarta upprättad av Umeå stads stadsingenjörskontor.

Planområdet ansluter till tidigare stadsplanelagt område, Mariehemsområdet.

Stadsplan fastställd av länsstyrelsen den 29 april 1964 och 15 juli 1966.

Umeå i november 1966

OPRUB & CO

*Gunnar Holmqvist*

Gunnar Holmqvist

Arkitekt SAR

*Ingemar Hampusson*

Ingemar Hampusson

**DENNA BESKRIVNING TILLHÖR STADS-  
FULLMÄKTIGES I UMEÅ BESLUT DEN  
18 SEPTEMBER 1967, S 240, BETYGAR  
I TJÄNSTEN:**

*Gösta Persson*

**GÖSTA PERSSON**

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut den 20/3 1968. Umeå i landskansliet som ovan.

På tjänstens vägnar:

*Estu Bergman*

Estu Bergman

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR  
MARIEHEMS HÖJD OCH MARIEHEMS GÅRD INOM MARIEHEMSOMRÅDET  
I UMEÅ, VÄSTERBOTTENS LÄN.

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.
- c/ Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- d/ Med Bc betecknat område får användas endast för förskola, samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål för de inom kvarteret boende.
- e/ Med J betecknat område får användas endast för industri- och hantverksändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Mom. 2. SPECIALOMRÅDEN

- a/ Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b/ Med Tm betecknat område får användas endast för bensin- och servicestation och därmed samhörigt ändamål.

## § 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

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

Mom. 2. Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras för de boendes behov om detta av byggnadsnämnden för varje särskilt fall prövas lämpligt och förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

## § 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR LEDNINGAR

Mom. 1. Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Mom. 2. Å med ua betecknad del av J-område får byggnad ej uppföras som fordrar avlopp med självfall. Byggnadsnämnden må dock medgiva uppförande av byggnad som fordrar avlopp därest annan godtagbar avloppsanläggning anordnas.

## § 4

BYGGNADSSÄTT

Mom. 1. Med BF betecknat område får bebyggas endast med enfamiljshus som uppföras fristående.

Mom. 2. Med Br betecknat område får bebyggas endast med enfamiljshus.

Mom. 3. Med Bk betecknat område får bebyggas endast med enfamiljshus.

Mom. 4. Å med punkt- och korsprickning betecknad mark må, om byggnadsnämnden för varje särskilt fall prövar detta lämpligt, byggnad uppföras i tomtgräns eller på mindre avstånd därifrån än 4,5 meter.

## § 5

## VÅNINGSAANTAL

- Mom. 1. Å med I, II, III och VII betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, två, tre och sju våningar.
- Mom. 2. Å med n betecknat område får utöver angivet våningsantal vind icke inredas.

## § 6

## BYGGNADS HÖJD

- Mom. 1. Å med I, II, III och VII betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0, 6,0, 9,60 och 20,8 meter.
- Mom. 2. Inom med punkt- och konsprickning betecknat område får garage eller dylik mindre gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.
- Mom. 3. Inom med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

## § 7

## TAKLUTNING

- Mom. 1. Å med B, Bk, Br eller BF betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.
- Mom. 2. Å med H, Bc, J eller Tm betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 10°.
- Mom. 3. Tak på garage eller dylik mindre gårdsbyggnad får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 15°.

## § 8

## ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA Å TOMT

- Mom. 1. Å tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdshyggnader uppföras.
- Mom. 2. Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 200 m<sup>2</sup> samt uthus eller andra gårdshyggnader icke större sammanlagd areal än 50 m<sup>2</sup>. Den sammanlagda byggnadsytan får dock icke överstiga en tredjedel av tomtytan.
- Mom. 3. Å tomt som omfattar med Bk betecknat område får byggnad icke upptaga större areal än 80 % av den byggnadstillåtna ytan.

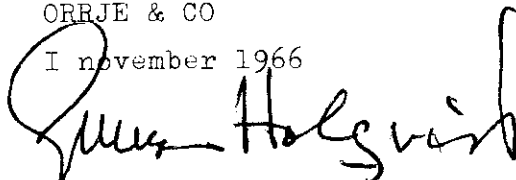
## § 9

## FÖRBUD MOT KÖRBAR UTFART

I kvarters eller annan områdesgräns betecknad med fyllda trianglar och med en utsträckning som markerats med pilar får med hänsyn till trafiksäkerheten körbar utfart till gata eller allmän plats ej anordnas.

ORRJE &amp; CO

I november 1966

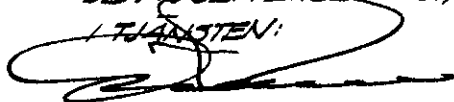


Gunnar Holmqvist  
Arkitekt SAR



Ingemar Hampusson

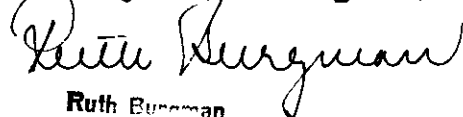
DESSA BESTÄMMELSER TILLHÖR  
STADSFULLMÄKTIGES / UMEÅ BESLUT  
DEN 18 SEPTEMBER 1967, § 240, BETYGAR  
I TJÄNSTEN:



GÖSTA PERSSON

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut den 20/3 1968 . Umeå i lands-  
kansliet som ovan.

På tjänstens vägnar:



Ruth Burman