

**PLANBESTÄMMELSER**

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- PLANGRÄNS, TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

**1 MARKANVÄNDNING**

- C CENTRUM
- S FÖRSKOLA

**2 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- X MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GANG- OCH CYKELTRAFIK
- U MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

**3 UTFORMNING**

- ◊ 0,0 HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
- ∞ 00 STÖRSTA TAKLUTNING I GRADER
- I II IV HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR, VIND FÅR INTE INREDAS

**4 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**GENOMFÖRANDETID**

PLANENS GENOMFÖRANDETID SLUTAR DEN 31 DECEMBER 1993.

**UPPLYSNINGAR**

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA

- ILLUSTRATION
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- KVARTERSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- 22.2, 3 FASTIGHETSBETECKNING
- ▭ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE FÖRRÅD, BYGGNADS YTTERKANTER
- ▭ ANNAN BYGGNAD
- 44 NIVÅKURVA I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- VÄG
- STAKET
- BOLLPLAN
- + PUNKT I RUTNÄT
- o 6748 POLYGONPUNKT
- DIKE
- ⚡ TRANSFORMATORSTATION
- KRAFTLEDNING
- ANNAN GRÄNS, SERVIDUT

**GRUNDKARTA**

Upprättad 1987-12-14

Reviderad 1988-04-12

*Ulf Sundell*

*Bengt Franzen*

Grundkartan är framställd i mätclass II.  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH 00.  
Karttecken enligt Umeås system 1963.  
Förminskad från primärkarta i skala 1:1000.  
Flygfotografering 1963 och 1968 från 800 meters höjd.  
Underjordiska ledningar redovisas ej.  
Planredovisningen omfattar områdesgränser i byggnadskvarter.

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.  
Lantmäteriverket 1987-11-09.

1/88

SKALA 1:2000

20 0 20 100 200m

Kopias likhet med originalet betygas  
Umeå den 15 augusti 1988  
STADSARKITEKTKONTORET  
*J. L.*

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

**KARET** INOM ERSBODA I UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ APRIL 1988

*Gunnar Färjare*  
GUNNAR FÄRJARE  
STADSPLANEARKITEKT

*Anders Berg*  
ANDERS BERG  
ARKITEKT

RITAD AV SH

ANTAGEN AV BN 1988-06-21

LAGA KRAFT 1988-07-18

VIDIMERAS J.L.

Reg 347

ARKIVAKT 128/1988



SPANNEN

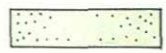


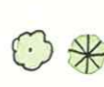
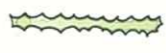


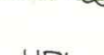
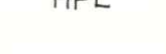
KÅRET

MJÖLKVAGEN

MJÖLKEN

SMÖRET

FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLAN

-  GRÄSYTA
-  SLÅNT
-  STAKET
-  TRÄD
-  HACK
-  FÖRESLAGEN PLANTERING AV TRÄD
-  FÖRESLAGEN PLANTERING AV BUSKAR
-  BUSSHÅLLPLATS
-  DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET

ILLUSTRATION

FÖR DEL AV KVARTERET

**KÅRET** INOM ERSBODA I UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ APRIL 1988

*Gunnar Färjare*  
GUNNAR FÄRJARE  
STADSPLANEARKITEKT

*Anders Berg*  
ANDERS BERG  
ARKITEKT

SKALA 1:1000

10 0 50 100 m

**LÄNSSTYRELSEN**

Västerbottens län

Planenheten

BESLUT  
LAGAKRAFTBEVIS

1988-07-20

11.103-1351-88

Byggnadsnämnden i Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

Kopia till plan  
b-10v

Beslut om prövning enl 12 kap § 1 PBL

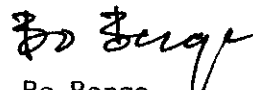
Byggnadsnämnden har den 21 juni 1988 antagit <sup>1029/88</sup> förslag till detaljplan för del av kvarteret Karet inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i april 1988.


Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den **18 juli 1988**.

  
Bo Berge  
bitr länsark

  
Kristina Björneshål

Kopia till

FBM, Umeå stadsingkontor  
LE  
VF  
PE  
handlingarna

Detaljplan för del av kvarteret KARET inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planen består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsplan
- genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa planmässigt utrymme för stadsdelsbibliotek, fritidsgård, fritidshem och samlingslokal samt socialförvaltningens distriktskontor. Inom planområdet finns redan en livsmedelsbutik och en förskola håller på att byggas.

Program för centrumbebyggelsen framgår av Systemhandling 1988-01-15 upprättad av VAB.

### PLANDATA

Detaljplaneområdet är beläget cirka fem km nordost om Umeå centrum inom Östra Ersboda. Det omfattar den del av kvarteret Karet som i gällande detaljplan avsatts för centrumbebyggelse samt en utökning av detta område österut fram till Kärnvägen. Planområdets areal är 1,6 ha. All mark inom planområdet ägs av kommunen.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Ersbodaområdet finns områdesplan antagen av kommunfullmäktige 1978-10-16. Denna har för det aktuella området reviderats genom kommunfullmäktiges antagande av detaljplaner fastställda 1981-10-09, 1982-10-1 och 1983-10-07.

För området gäller detaljplaner fastställda 1983-10-07 och 1987-12-30. Planområdet gränsar till detaljplan fastställd 1982-10-14.

Ändringen av detaljplan för Östra Ersboda centrum, fastställd 1987-12-30, var bl a föranledd av att Byttgränd skulle öppnas för all slags trafik. Länsstyrelsen undantog dock vid fastställelsen del av gatuområdet. Detta innebär att genomgående trafik längs Byttgränd, utöver kollektivtrafik, inte medges. (Tk-område på plankartan).

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Planområdet ligger på en höjdrygg, är plant och bevuxet av ungskog främst tall, björk och gran. Grundundersökning daterad 1987-11-12 utförd av VAB visar att marken utgörs av fast morän, närmast ytan svallad med grusig sandmorän.

### Bebyggelse

Inom området avses uppföras en byggnad gemensam för stadsdelsbibliotek, fritidsgård, fritidshem och samlingslocal (Ersboda Folkets Hus) samt en byggnad för socialkontorets distriktskontor. Inom planområdet finns redan en livsmedelsbutik och en förskola håller på att byggas.

Stadsdelsbibliotek, fritidsgård, fritidshem och en samlingslocal inryms i en envånings byggnad med ett förhöjt mittparti som innehåller ett innetorg kringbyggt med studierum i ett övre våningsplan. Från innetorget nås samtliga lokaler. Det fungerar också som serveringslocal och kapprum vid större evenemang. Lokalerna avses samnyttjas i stor utsträckning. Total bruttoarea blir 2 300 m<sup>2</sup>.

Kontorsbyggnaden får uppföras i fyra våningar. Enligt systemhandlingen omfattar den första etappen en tvåvånings byggnad. Denna sammanbyggs med en envåningsdel med befintlig konsumbutik. Kontoret avses sysselsätta ett 30-tal personer.

Byggnadsrätten för butikstomten har minskats något gentemot gällande detaljplan. Möjlighet till framtida utbyggnad kvarstår dock.

Förskoletomten inrymmer fyra förskoleavdelningar, varav tre byggs ut under år 1988.

Samtliga byggnader inom planområdet är tillgängliga för rörelsehindrade.

### Skyddsrum

Krav på skyddsrum råder inom området. Skyddsrum skall anordnas enligt skyddsrumsbeked.

### Friytor

Ytor för lek och rekreation redovisas förutom i anslutning till förskolan även utmed centrumbyggnadens västra fasad. Avsikten är att friytor-

na framför huvudentréerna till butiken, kontoret och centrumhuset ska utformas som vistelseytor med planteringar, sittbänkar o dyl.

#### Gator och trafik

Planområdet gränsar till Byttgränd, som är en lokalgata. Vid butiken är gatan dock enbart bussgata i enlighet med länsstyrelsens beslut ovan. På södra sidan om Byttgränd har illustrerats en separat gång- och cykelväg. Denna, som ingår i stomnätet, är redan utbyggd.

Två gång- och cykelvägar redovisas inom planområdet. Den ena går i öst-västlig riktning i områdets norra kant, den andra i nord-sydlig riktning mellan socialkontoret och centrumbyggnaden. Dessa, som båda ligger på kvartersmark, har säkerställts med x-beteckning i planen.

Den busslinje som betjänar Östra Ersboda avses förlängas mot nordost efterhand som området byggs ut. Hållplatslägen finns utbyggda invid Östra Ersboda centrum.

Bilplatsbehovet tillgodoses för centrum dels inom planområdet dels inom parkeringsområdet invid kvarteret Spannen.

Bilparkeringen vid Konsum och socialkontoret nås både öster- och västerifrån.

./.  
En särskild PM över parkeringsbehovet har upprättats av stadsarkitektkontoret.

Separata lastplatser finns vid respektive byggnad utom vid kontorshuset.

#### Störningar

Någon oacceptabel trafikbullernivå bedöms inte uppkomma.

#### Teknisk försörjning

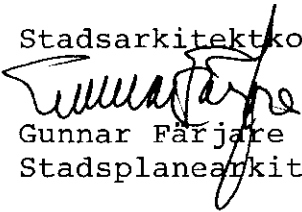
Planerad bebyggelse avses anslutas till kommunens fjärrvärme- och va-nät.


#### Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 1993-12-31.

Fastigheten Karet 2 har genom servitut rätt att för utfart använda parkeringsytan på Karet 1. Liknande rättighet skall tillskapas för fastigheten Karet 1.

Stadsarkitektkontoret i Umeå april 1988

  
Gunnar Färjare  
Stadsplanearkitekt

  
/Anders Berg  
Arkitekt

Bilaga  
Del av kvarteret KARET - parkeringsbehov

Del av kvarteret KARET - parkeringsbehov

Denna PM redovisar för del av kvarteret Karet det parkeringsbehov som uppkommer då nu föreliggande planförslag genomförts, samt hur detta behov kan tillgodoses.

Planförslaget redovisar en konsumbutik, ett socialt distriktskontor, ett kombinerat stadsdelsbibliotek, fritidsgård, fritidshem och samlingslokal samt en förskola. Butiken är redan uppförd. Förskolan håller på att byggas.

Bilplatsbehovet vid fullt utnyttjad byggnadsrätt beräknas enligt följande:

	Norm bpl/ 1000 m <sup>2</sup> vy	Bilplats- behov	På planillustra- tionen redovisade bilplatser	Anmärkning
Konsum	25/1000 35/1000*	} 30	28	*De första 500 m <sup>2</sup> norm 25/1000 där- utöver 35/1000
Socialkontor	24/1000			
Folkets hus: Bibliotek Fritidshem Fritidsgård Samlingslokal		se nedan	30	
Förskolan		se nedan	10	
Summa bilplatser			84	

Dessutom redovisas på planillustrationen 52 bilplatser vid kvarteret Spannen.

Befintlig konsumbutik om 700 m<sup>2</sup> våningsyta kräver 20 bilplatser. Planillustrationen redovisar befintliga förhållanden med 28 anlagda bilplatser. Vid fullt utnyttjad byggnadsrätt måste ytterligare två bilplatser anordnas vilka inryms inom befintlig parkeringsyta. För socialkontoret avses att halva parkeringsytan vid kvarteret Spannen ska upplåtas för de anställdas parkering, d v s 26 bilplatser. I första hand upplåts de 16 bilplatserna invid socialkontoret för besökande. Totalt disponerar socialkontoret då 16 + 26 = 42 bilplat-

ser, vilket täcker dess behov.

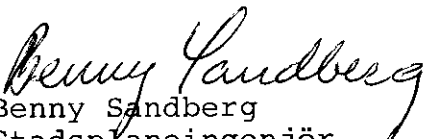
För Folkets hus finns ingen speciell parkeringsnorm. Antalet arbetande i huset är beräknat till sju stycken. Dessutom fordras ett antal besöksplatser. Totalt redovisas på planillustrationen 30 bilplatser. Stadsarkitektkontoret anser att detta är tillfyllest i normalfallet. Vid speciella arrangemang i huset finns under kvällstid och lördags-söndag möjlighet att dessutom utnyttja parkeringarna vid kvarteret Spannen (52 bpl), vid socialkontoret (16 bpl) och vid förskolan (10 bpl). Totalt 108 bilplatser.

Förskolan har vid full utbyggnad ett behov av 10-12 bpl. För aktuell utbyggnad med tre avdelningar redovisas 10 bpl på planhandlingarna. Möjlighet till utökning finns. Behovet anses täckt.

#### Slutsats

Behovet av bilplatser har enligt stadsarkitektkontorets bedömning tillgodosetts enligt ovan.

STADSARKITEKTKONTORET  
Planavdelningen

  
Benny Sandberg  
Stadsplaneingenjör

Detaljplan för del av kv KARET inom Ersboda, Umeå  
kommun

---

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

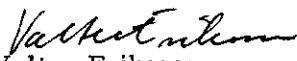
Organisatoriska frågor

- Tidplan m m Umeå kommun äger all mark inom området. Fastigheten Karet 1 är upplåten med tomträtt till Konsum Västerbotten och bebyggd med livsmedelsbutik. En barnstuga håller på att byggas i östra delen av planområdet. Inom den mellersta delen av området pågår projektering av lokaler för socialkontorets distriktskontor samt Ersboda Folkets Hus. Byggstart hösten 1988.
- Genomförandetid Genomförandetiden slutar 1993-12-31.
- Ansvarsfördelning De kommunaltekniska anläggningarna söder om kvarteret är i allt väsentligt utbyggda. Den planerade gång- och cykelvägen inom det öst-västliga X-området byggs ut av gatukontoret i anslutning till färdigställandet av bebyggelsen. Drift- och underhåll sköts av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga fastigheter Karet 1 och 2 anpassas genom fastighetsreglering till detaljplanen. En ny fastighet bildar för barnstugetomten.

FASTIGHETSKONTORET i februari 1988

  
Valter Eriksson  
bitr fch

Detaljplan för del av kvarteret KARET inom Ersboda  
i Umeå kommun, Västerbottens län

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Samråd har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, boende, norra kommundelsnämnden, berörda kommunala förvaltningar och bolag, vägförvaltningen, televerket och Västerbottens Konsumentförening.

Sakägare har underrättats om planändringen genom brev. Boende i området har underrättats genom annonser i Västerbottens Folkblad 1988-02-15, i Västerbottens Kuriren 1988-02-16 samt i båda tidningarna 1988-02-22.

Ett informations- och samrådsmöte för sakägare och boende har anordnats av stadsarkitektkontoret och norra kommundelsnämnden 1988-02-22.

Planförslaget har under tiden 1988-02-16--03-14 remitterats till statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och bolag m fl.

Yttranden utan erinran har inkommit från

Brandchefen	1988-02-17
Fastighetskontoret	1988-03-02
Socialkontoret	1988-03-10
Televerket	1988-03-04
Vägförvaltningen	1988-03-01
Norra kommundelsnämnden	1988-03-23.

Länsstyrelsen anför i yttrande 1988-03-23 att centrumområdet över tiden planlagts flera gånger med skiftande ändamål och omfattning.

Den förskola som nu uppföres anses av länsstyrelsen ha tillkommit utan detaljplan för ändamålet. Platsen och utformningen av förskolan verkar mindre lämpad med hänsyn till trafikfrågor och dålig koppling till planerade fri- och grönområden.

Centrumområdet blir mer attraktivt ur etableringsynpunkt än i tidigare planförslag. Utrymme för kompletterande centrumverksamheter har dock inte säkrats. Miljömässiga brister finns vad gäller parkeringsytor och torgbildning. Planområdets markareal bör utökas av miljöskäl och byggnadernas och parkeringsytornas placering omstuderas för att tillskapa en torgbildning som ger karaktär åt centrumanläggningen. Det område i kvarteret Mjölken som i gällande detaljplan ändrats från handel till bostäder bör åter reserveras för handelsändamål.

./.  
Länsstyrelsens yttrande bilägges.

Fastighetsbildningsmyndigheten (stadsingenjörskontoret) har vid muntligt samråd 1988-03-17 inte framfört någon erinran mot planförslaget. Servitut kommer att inrättas som medför ömsesidig rätt till utfart för fastigheterna Karet nr 1 respektive nr 2 över parkeringsytorna på respektive fastighet.

Sakägare Några synpunkter från sakägarna har inte inkommit.

Boende Vid samrådsmötet 1988-02-22 var sex personer närvarande förutom arrangörerna. Några preciserade synpunkter på planförslaget framfördes inte. Inte heller har några skriftliga synpunkter från boende inkommit.

Gatukontoret 1988-03-11 har ingen annan synpunkt än att teckenförklaringen på plankartan bör redovisa vad Tk-område betyder.

Miljö- och hälsoskyddskontoret 1988-02-26 anser parkeringsytan mellan bibliotek och förskola mindre lämpligt placerad med hänsyn till närheten till lekytorna. Kontoret förordar en placering mot Byttgränd.

Umeå Energi AB 1988-03-07 föreslår att de redovisade x-områdena för gång- och cykelvägar även förses med u-beteckning för att säkerställa kabelstråk i dessa lägen.

Konsumentföreningen Västerbotten 1988-02-22 har ingen erinran mot planförslaget, men anser att Tk-området ska utgå och Byttgränd öppnas för allmän trafik. Detta har även framförts i yttranden över tidigare planförslag.

#### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Under planarbetets gång har förberedande samråd hållits bl a med länsstyrelsen. Då redovisades och diskuterades det skissförslag, som framtagits av fastighetskontoret och som utgör grund för planuppdraget. Några invändningar mot områdets disposition och omfattning i förhållande till befintliga och tillkommande verksamheter framfördes då inte. Förslaget har därefter bearbetats. Planområdet har utvidgats. Därigenom har kontorsbyggnaden kunnat förskjutas något mot norr, vilket innebär att sambandet mellan centrumbyggnaderna förstärkts och vistelseytorna utökats för såväl centrumområdet som förskolan.

Byggnadslov för den förskola, som håller på att uppföras, har lämnats i överensstämmelse med gällande detaljplan för området. Förskolan är placerad i nära anslutning till ett grönområde öster om kvarteret Karet, som nås planskilt med Mjölkvägen via det öst-västliga gång- och cykelstråket.

Utrymme för kompletterande centrumverksamheter avses att reserveras inom det område söder om Byttgränd som länsstyrelsen anger.

Bilparkeringen mellan biblioteket och förskolan har placerats på djupet i kvarteret för att av stadsbildsskäl inte ytterligare förlänga parkeringszonen utefter Byttgränds norra sida. Parkeringen kommer huvudsakligen att utnyttjas kvällstid varför denna inte torde medföra några olägenheter för förskolan.


De på plankartan redovisade x-områdena har försetts med u-beteckning i enlighet med Umeå Energi AB:s framställning.

Under samrådtiden har i övrigt inkommit synpunkter på det öst-västliga x-områdets bredd. För att inte onödigtvis ändra villkoren i tomträttsupplåtelsen för fastigheten Karet nr 1 och av kontinuitetsskäl ändras detta x-områdes bredd till fem meter på plankartan.

Då Tk-området är beläget utanför planområdet är beteckningen Tk inte upptagen i planbestämmelserna. Ett förtydligande har dock gjorts i planbeskrivningen.

I övrigt har smärre redaktionella ändringar gjorts.

Umeå i stadsarkitektkontoret april 1988

  
Gunnar Färjare  
Stadsplanarkitekt

  
Anders Berg  
Arkitekt

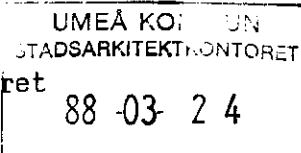
#### Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

1988-03-23

11.101-1067-88

Umeå kommun  
Stadsarkitektkontoret  
901 84 UMEÅ



Detaljplan för del av kvarteret Karet inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i februari 1988

I områdesplan för Ersbodaområdet finns i kvarteren Karet och Mjölken plats avsatt för butik och kyrka. I senare detaljplaner är området avsatt för centrumändamål och kyrkans plats har ersatts med område för handel. I den senaste detaljplanejusteringen, fastställd så sent som den 31 december 1987, har området för handel i kvarteret Mjölken ersatts med bostäder. Området öster om centrumanläggningen är avsatt för bostäder i högst fem våningar.

I det nu lagda förslaget konstateras att i det mot öster utvidgade planområdet håller en förskola på att uppföras. Någon redovisning av samrådsförfarande för etableringen antyds ej. Någon fastställd detaljplan för ändamålet finns ej.

Förskolan omges på tre sidor av parkering och trafikytor. Byggnaden är förlagd på tomtens sydöstra del med lektyor orienterade mot nordväst. Angöringen är trång med parkeringsplatser i ett skytt läge runt hörnet på byggnaden med förskolans ekonomidel mot infarten. Förskolan har en dålig koppling till planerade fri- och grönområden.

Platsen och utformningen verkar således ur flera aspekter mindre väl lämpad för etablering av förskoleverksamhet.

Planförslaget innebär en utvidgning av centrumverksamheten med bl a arbetsplatser för ett trettiotal personer samt ett Folkets Hus i minimiformat.

Centrumanläggningen har i planförslaget fått en annan karaktär än den tidigare planerade med en betydligt ökad besöksfrekvens som innebär att centrumområdet blir mer attraktivt ur etableringssynpunkt. Detta kan förmodas innebära att ytterligare verksamheter av centrumkaraktär har intresse av att etablera i området. Dessa inryms ej i planområdet och plats för komplettering har inte planmässigt säkrats i anslutning till centrumanläggningen.

Centrumanläggningens utformning domineras av parkeringsytornas förläggning framför byggnaderna. Någon torgbildning som ger en miljömässigt välfungerande övergång från trafikytor till verk-

