

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN
FÖR OMRÅDET GAMLA HAGA
I UMEÅ STAD VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ I JANUARI 1963

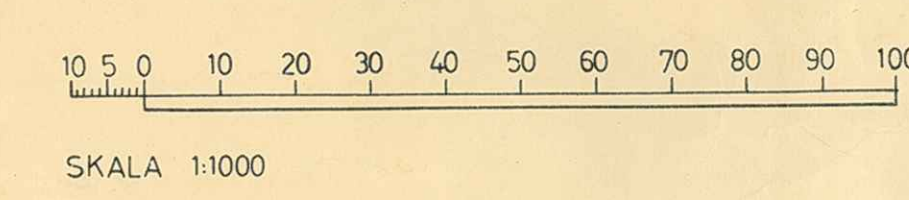
ORRJE & CO

Gunnar Holmqvist
GUNNAR HOLMQVIST ARKITEKT SAR



- BETECKNINGAR:
- STADPLANEGRÄNS 3 METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
 - GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMESEGRÄNS
 - GÄLLANDE OMRÅDES OCH BESTÄMMESEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - GATU KVARTERS OCH ANNAN OMRÅDESGRÄNS
 - BESTÄMMESEGRÄNS
 - FASTIGHETSGRÄNS
 - ILLUSTRATIONSLINJE EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
 - GRÄNS MELLAN GATA OCH PARK ELLER PLANTERING EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
 - JÄRNVÄGSSPÅR
 - HUVUDEBYGGNAD RESP. UTHUS
 - GATA
 - PARK ELLER PLANTERING
 - ILLUSTRERAD PARKVAG
 - GATUPLANTERING
 - FÖNSTERRÄTTLINJE
 - OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL
 - OMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH HANDELSÄNDAMÅL
 - OMRÅDE FÖR HANDELSÄNDAMÅL
 - OMRÅDE FÖR TRANSFORMATORSTATION
 - SAMMANBYGGDA RESP. FRISTÅENDE HUS
 - S,F
 - MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
 - MARK DÄR UTHUS (GARAGE) UNDTAGSGVIS FÅR UPPFÖRAS
 - MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA LEDNINGAR

- +0.00 GÄLLANDE GATUHÖJD
- (+0.00) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
- +0.00 GATUHÖJD
- I, II, III ANTAL VÅNINGAR
- v BEGRÄNSAD VINDSINREDNING
- n FÖREJUDEN VINDSINREDNING
- .12m OMRÅDESBREDD



GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD AV
STADSSINGENJÖREN I UMEÅ STAD
Nils Öhring
STADSSINGENJÖR

DEN 20 SEPTEMBER 1963 § 237,
ANTOGO STADSFULLMÄKTIGE I UMEÅ
DEN HÄRÖ TECKNADEN STADSPLANE-
ÄNDRINGEN, BETYGAR
Stenbjörn Stenbjörn
LILLETOR STENBJÖRN

* UNDTAGES ENL. BYGGHÄMMEDETS
BEBLUT DEN 15 JULI 1963 § 216, OCH ENL.
STADSFULLMÄKTIGES BEBLUT DEN 20 SEPTEMBER 1963
§ 237.

År 1965 den 22 februari fastställdes å denna
karta angivna stadsplanering; dock att från
fastställelse undantogs dels med gröna
begränsningslinjer angivet område dels ock
§ 4 mom 3 i stadsplanebestämmelserna; betyggar
Umeå i landskaps/let som ovan.
På tjänstens vägnar:
Ruth Burgman
Ruth Burgman

III G1 51 63

UMEÅ STADS BYGGNADSNÄMND	
- 7. MAJ 1965	
Ordf.	Lev.

STADSKANSLIET UMEÅ	
INK. 20 FEB. 1965	
135/63	313

Aktbilaga 3.

R E S O L U T I O N

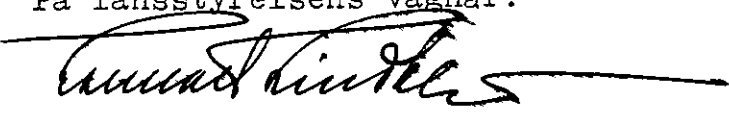
På därom gjord framställning fastställer länsstyrelsen med stöd av 26 § byggnadslagen ett av stadsfullmäktige i Umeå stad den 20 september 1963 antaget förslag till ändring av stadsplan för området Gamla Haga i staden, sådant förslaget åskådliggjorts på en av Orrje & Co i januari 1963 upprättad karta med därtill hörande bestämmelser och beskrivning; dock att från fastställelse undantages dels ett av stadsfullmäktige vid antagandet undantaget område, på stadsplanekartan angivet med gröna begränsningslinjer, dels ock på av länsarkitekten i länet i yttrande den 6 februari 1965 anförda skäl § 4 mom. 3 i stadsplanebestämmelserna.


./. Avskrift av länsarkitektens yttrande bifogas.

Den som är missnöjd med detta beslut har att vid talans förlust, inom tre veckor från denna dag däröver anföra besvär hos Konungen, vilka besvär skola ingivas eller i betalt brev insändas till Kungl. Kommunikationsdepartementet.

Umeå i landskansliet den 22 februari 1965.

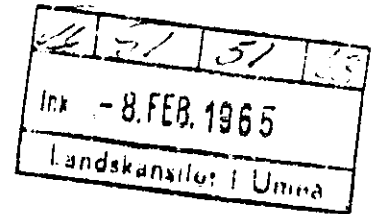
På länsstyrelsens vägnar:


Lennart Lindblad


Ture Sandelin

Op. 11

Dnr: G 881
III G 1 51 -64
RTG/AB



Till Länsstyrelsen i Västerbottens län.

Angående förslag till ändring av stadsplanen för området
Gamla Haga i Umeå stad.

Besiktning har företagits.

För ärendets formella beskaffenhet hänvisas till bilagda
granskningsblankett. Intet synes nu vara att erinra sedan
ärendet varit föremål för komplettering hos stadsarkitekten
i enlighet med länsarkitektkontorets skrivelse den 20 maj 1964.
Till ärendet har under hand fogats bekräftelse att ägaren till
Värjan 2 nåtts av kallelsen.

Förslaget innebär i huvudsak ett konfirmerande av befintliga
bebyggelseförhållanden samt avskärning av Ersmarksgatan för
reglering av trafiken inom området. I övrigt innebär förslaget
att äldre planbestämmelser ersättas med tidsenligare.

Mot förslagets utformning har länsarkitekten intet annat att
erinra än att kvarterslekplatser saknas inom området. Besikt-
ningen har visat att vissa möjligheter till anordnande av så-
dana finns inom kvarteren Banvakten och Trumman. Då ett undan-
tag vid fastställelsen av preciserade områden inte lämpligen

låter sig göra förutsätter länsarkitekten att staden vidtager åtgärder för tryggande av mark härför. Inom kvarteret Banvakten med saneringsmogen gårdsbebyggelse bör det vara möjligt att nå resultat i samband med saneringen.

Bestämmelsen i § 4 mom. 3 har erhållit en avfattning som är ägnad att inge vissa betänkligheter. Enligt länsarkitektens mening bör bestämmelserna i 39 § byggnadsstadgan kunna utgöra en tillfredsställande reglering i detta hänseende. Bestämmelsen i § 4 mom. 3 föreslås därför utgå.

Av de från stadens byggnadskontor i skrivelse den 20 februari 1963 framförda yrkandena borde det som åsyftar utläggande av u-områden inom delar av kvarteren Svärdet och Flöjten ha beaktats. Med hänsyn till att här är fråga om befintliga ledningar i förgårdsmark, vars åtkomst sedan gammalt torde vara tryggad i avtal, synes någon komplettering för närvarande icke böra påfordras.

Mot förslaget i övrigt framställda anmärkningar synas på av stadsarkitekten anförda skäl icke böra föranleda någon ändring. Som kompletterande upplysning kan nämnas att staden enligt uppgift från fastighetschefen numera förvärvat tomten Pukan 1, varför anmärkningen från den tidigare ägaren bortfaller. Anmärkningen från ägaren till stadsägan 135 (anmärkning nr 7) synes rikta sig mot illustrerad tomtindelning, vilken fråga får framdeles prövas i samband med fastighetsbildningen.

Med åberopande av det anförda får länsarkitekten tillstyrka fastställelse av förslaget sådant det antagits av stadsfullmäktige och med undantag för bestämmelsen i § 4 mom. 3.

Umeå den 6 februari 1965.

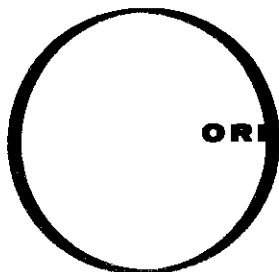
Rune Teglund
Rune Teglund
bitr. länsarkitekt

Fotostatkopians riktighet bestyrkas.

Umeå i landskansliet den 18/2 1965

På tjänstens vägnar

U. Sandström



ORNJE & CO

UMEÅ STAD BYGGNADSRÅDET	
25. AUG. 1965	
Ans	Ans

14	57	63
15. OKT. 1965		
Landskansliet i Umeå		

Förslag till ändring av stadsplan för området GAMLA HAGA
i Umeå Stad, Västerbottens län.

Beskrivning

Förslaget innebär med hänsyn till gällande planen omdisponering med anledning av ändrad trafiklösning samt anpassning av plan och bestämmelser till nutida krav för byggnadslov.

Planförslaget är redovisat på grundkarta upprättad av Stadsingenjören i Umeå och omfattar stadsplanekarta, stadsplanebestämmelser och beskrivning.

Trafiklösningen

Då Europaväg 4 erhåller sin sträckning, Västra Esplanaden, viadukt över Järnvägsallén och järnvägsområdet samt vidare norrut över I 20:s nuvarande övningsfält och då det i princip planerade bostadsområdet mellan E4:s blivande sträckning över I 20:s övningsfält och Haga - respektive Sandbackaområdets västra kant blivit utbyggt kan man för år 1980 antaga med stöd av de trafikräkningar som gjorts av Byggnadskontoret under förvåren 1962 och med stöd av tidigare erfarenheter och utförda trafikprognoser följande:

1) Ersmarksgatan kommer att få en trafikmängd överstigande den Östra Kyrkogatan, (vid Hagaområdet, har i dag. (12.000 fordon).

2. På grund av svårigheten att under järnvägsviadukten vid Järnvägsalléns korsning med Östra Kyrkogatan bereda plats för den kommande ökade trafikmängden på Östra Kyrkogatan, denna korsningspunkt är för övrigt redan i dag ofta ett för trafiken besvärande hinder, kommer troligen ett stort antal bilister att färdas från Haga och Sandbacka till centrum via den blivande E4-viadukten över Järnvägsallén. Denna trafikmängd tillsammans med viss genomfartstrafik från öster till väster eller omvänt norr om järnvägen och inom Gamla Hagaområdet alstrad trafik med ärenden till centrum eller till stadens västra delar kan antagas erhålla en storleksordning motsvarande Östra Kyrkogatans nuvarande trafikmängd. (11.000 fordon).

Den kommande starkt ökade trafikmängden på Ersmarksgatan bör i framtiden ej tillåtas utfart på Östra Kyrkogatan i den nuvarande anslutningspunkten strax norr om järnvägsviadukten. Denna anslutning är redan i dag med hänsyn till Östra Kyrkogatans relativt starka trafik mindre lämplig. I ett tidigare stadsplaneförslag har denna anslutning föreslagits slopad och Ersmarksgatan skulle i stället anslutas till Östra Kyrkogatan mitt för Idrotts-

allén. Den relativt stora trafikmängden som i denna punkt i så fall skulle komma att korsa Östra Kyrkogatan för ärenden österut är ej lämpligt att **erhålla** på Idrottsallén då denna gata med hänsyn till det stora antalet korsande gator och befintliga tomtutsläpp ej är lämpad att mottaga en större trafikökning.

Det har ansetts lämpligt att försöka bibehålla **Gamla Hagas** intima karaktär och **söka** freda området från en starkt ökad genomfartstrafik. Med anledning härav och med hänsyn till vad som tidigare sagts är det synnerligen motiverat att låta Ersmarksgatan norrifrån stoppa vid parkområdet intill Bäckvägen - Regementsgatan, och därifrån leda trafiken sydväst ut på Regementsgatan mot blivande E4 viadukten samt österut på Bäckvägen där god anslutning till Östra Kyrkogatan kan erhållas och bra förbindelse vidare österut via Parkvägen - ~~R~~othoffsvägen redan finnes.

Den dag trafiken på Regementsgatan blir så stark att den blir störande för Gamla Haga bör denna gata utformas som en genomfartsled och den interna trafiken till och inom denna del av Hagaområdet ledas på en lokal parallellgata till genomfartsleden. Denna trafiklösning har redovisats i planförslaget. Huvudtillfarten till Gamla Haga har föreslagits orienterad till Hagaplan där godtagbar anslutning till Östra Kyrkogatan kan erhållas. Vidare har tillfarter till området föreslagits vid **södra** delen av Ersmarksgatans blivande anslutning till Östra Kyrkogatan mitt för Idrottsallén och vid Bangatans, Regementsgatans (lokala parallellgatans) anslutning till blivande E4:s nordöstra tillfartsväg. Denna senare anslutning är så utformad att den ej lockar till genomfart av **Gamla Haga** för trafik på blivande E4 med ärende österut.

Genom den här skisserade trafiklösningen är det möjligt att bibehålla Gamla Hagaområdet i stort sett oförändrat. Andra undersökta trafiklösningar medför nämligen relativt stora ingrepp i den nuvarande kvartersindelningen och därmed sammanhängande ingrepp i de rådande ägoförhållandena.

Miljöfrågor och exploatering

Det har ansetts värdefullt att bibehålla Hagas karaktär av charmigt låghusområde inom vilket så stort spelrum som möjligt även i fortsättningen skulle vara möjlig för individualism och variation. Placeringen av byggnaderna inom området såväl på den enskilda tomten som i den gemensamma gruppen (kvarteret eller gatan) måste karaktäriseras som tillfällig och heterogen. Skiftande är även byggnaderna vad det gäller storlek, klass och ålder. Denna rika variation innebär dock ej att området som helhet ger ett splittrat och heterogent intryck. I stället kan konstateras en varm och mänsklig atmosfär samt en trivsamt och stimulerande miljö. En i väsentlig grad bidragande orsak härtill är den relativt låga exploateringen. Gamla Haga är ingen förtätad "boendemaskin" utan varje individ har här gott om luft och plats.

Befintlig bebyggelse av god klass och i gott skick är så insprängd bland äldre bebyggelse i sämre skick att en sanering i större enheter ej är realistiskt att räkna med. Den sanering som kommer till stånd får därför betecknas som punktsanering. Härav följer att man måste räkna med i stort sett bibehållen tomtindelning. Hagaområdet är vidare uppdelat på ett stort antal tomter, av vilka många är under 1000 m² i yta. Ingen tomt kan betecknas exceptionellt stor. Härav följer att en sanering i större enheter, vilken kräver omfattande markförvärv kan komma att bli svår genomförd. Skulle sådan totalsanering bli aktuell inom något eller några kvarter är det lämpligast att vid det tillfället upprätta ändrat förslag till stadsplan för den aktuella delen.

Den befintliga bebyggelsen är alltid friliggande placerad på tomt (d.v.s. ej uppförd i gräns mot granntomt). Nyttillkommande bebyggelse (punktsanering) måste således också placeras friliggande i övervägande fall.

En följd av punktsaneringen är att man på varje enskild liten tomt vid nybebyggelse måste bereda plats för de boendes bilar enligt Kungl. Byggnadsstyrelsens direktiv (parkeringsnormer). Vidare innebär denna saneringsform att man inom dessa gamla bebyggda kvarter ej kan avsätta en särskild yta för kvarterslekplats. Det har därför ansetts motiverat att på den enskilda tomten räkna med att viss yta bör få nyttjas av de boendes barn för lek. Detta gäller i första hand de mindre barnen som bör vara under moderns uppsikt och således ej alltid söker sig till park-
- lekområdena i planområdets nordöstra del. Det synes vara rimligt att dessa mindre barn erhåller lika stor yta på tomtmark till sitt förfogande som bilarna.

Utförda fasadstudier ger vid handen att en trevåningsbebyggelse skulle innebära ett brutalt och främmande inslag i miljön. En renodlad tvåvåningsbebyggelse är ur miljösynpunkt den bästa byggnadsformen. Då vissa nyare hus uppförts med delvis inredd vindsvåning synes det dock möjligt att även i fortsättningen medgiva begränsad vindsinredning d.v.s. så kallad gavelinredning.

I jämförelse med gällande stadsplanen har byggnadsrätten i stort sett kunnat bibehållas oförändrad. Stadsarkitektkontoret har gjort en utredning om maximala utnyttjandet av området med hänsyn till gällande tomtindelning och stadsplan. Denna utredning ger vid handen att på planområdet kan uppföras c:a 700 normallägenheter à 80 m^2 våningsyta.

Stadsplaneförslaget möjliggör byggande av 50.980 m^2 våningsyta i tvåvåningshus med delvis inredd vind d.v.s. 637 normallägenheter à 80 m^2 :s våningsyta samt 5.025 m^2 våningsyta i trevåningshus d.v.s. 63 normallägenheter. Sammanlagt ger detta 700 lägenheter.

Parkering

700 lägenheter innebär enligt parkeringsnormer (400 normer) att utöver bilplatser på tomtmark för de boende skall finnas plats för 175 bilar på allmän parkeringsplats e.dyl. för besökande eller andra. De parkeringsplatser som illustrerats på plankartan rymmer:

Kvarteret Pukan 65 platser, Regementsgatan (lokalgatan) 32 platser, Regementsgatan vid kvarteret Värjan 43 platser, Hagaplan 40 platser och parkområdet mellan kvarteret Svärdet och kvarteret Värjan 30 platser. Tillsammans gör detta 210 parkeringsplatser. Dessutom tillåtes utefter gatorna kantstensparkering i vanlig ordning.

Bestämmelser

För att kunna bibehålla Hagas individuella karaktär har stadsplanebestämmelserna utformats så att byggnadsnämnden har möjlighet att i varje särskilt fall bevilja avvikelser från **planen**. Denna har av nödvändighet med hänsyn till vad tidigare sagts erhållit en strikt och schematisk disposition. Bestämmelserna möjliggör även att nämnden om så prövar lämpligt beviljar byggnadslov för åtgärder som kräver lov i äldre byggnad i gott skick även om byggnaden är belägen i strid mot planförslaget.

Umeå i januari 1963

ORRJE & CO AB

Gunnar Holmqvist
Gunnar Holmqvist/Arkitekt SAR

Denna beskrivning tillhör ett stadsplaneförslag, som antagits av stadsfullmäktige den 20 sept. 1963 § 237 betygar:

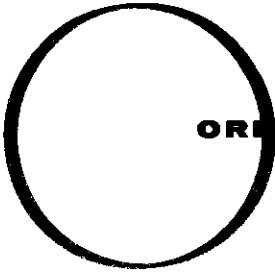
I tjänsten:

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut nr. 22/2 1965. Beslut i landskapsstyrelsen som ovan.

På tjänstens vägnar:

Knut Bergman



ORJE & CO

Förslag till ändring av stadsplan för området GAMLA HAGA i Umeå Stad, Västerbottens län.

Stadsplanebestämmelser

§1

Stadsplaneområdets användning

Mom. 1 Byggnadskvarter

- a/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b/ Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- c/ Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- d/ Inom med B betecknat område må, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt, inredas lokaler för handel och hantverk. Inredningen får ej menligt inverka på områdets användande i övrigt för bostadsändamål.

Mom. 2 Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§2

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får byggas

- Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke byggas.
- 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.

Mom. 2 I sådan gårdsbyggnad får icke inredas bostad eller lokal för handel, hantverk och lager.

§3

Särskilda föreskrifter angående område för ledningar

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

§4

Byggnadssätt

Mom. 1 Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

Mom. 2 Å med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

Mom. 3 Gårdsbyggnad som omnämnes i §2 mom. 2., må om detta prövas lämpligt uppföras i tomtgräns eller på mindre avstånd från denna än 4,5 meter.

§5

Byggnads storlek

Mom. 1 Å med F betecknat område får byggnad ej uppföras till större längd än 24 meter.

Mom. 2 Vad i mom. 1. sagts skall ej äga tillämpning för byggnad där varje enskild bostadslägenhet är tillgänglig omedelbart från markplanet.

§6

Våningsantal

Mom. 1 Å med I, II eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, två och tre våningar.

Mom. 2 Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas, dock ej till mer än en tredjedel av vindytan samt endast i den mån den inredda delens behov av dagsljusbelysning tillgodoses genom fönster i gavelfasad.

Mom. 3 Å med n betecknat område får utöver angivet våningsantal vind icke inredas.

§7

Byggnads höjd

- Mom. 1 Å med I, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0, 7,0 och 10,0 meter.
- Mom. 2 Garage eller dylik mindre gårdsbyggnad får ej uppföras till större höjd än 2,5 meter.

§8

Taklutning

- Mom. 1 Å med B eller BH betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 35°.
- Mom. 2 Å med H 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°.

§9

Fönsterrätt

I särskilt angiven fönsterrättslinje äger byggnadsnämnden meddela befrielse från skyldighet att uppföra brandmur. Sådan fasad må förses med fönster på sätt som byggnadsnämnden i varje särskilt fall prövar lämpligt.

§10

Undantagsbestämmelse

Byggnadsnämnden äger rätt att efter prövning för varje särskilt fall medgiva undantag från bestämmelserna i §2 för byggnads placering på tomt. Undantag må endast beviljas under förutsättning att det ändrade läget för byggnaden kan anses vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av kvarteret och att bebyggelse på granntomt ej försvåras.

§11

Övergångsbestämmelse

Vid nybyggnad skall å tomt befintlig byggnad, som ej överensstämmer med stadsplanen, borttagas eller ändras i erforderlig omfattning. Dock äger byggnadsnämnden när särskilda skäl föreligger medgiva uppförande av nybyggnad, därest befintlig byggnad prövas ej medföra olägenhet för ett ändamålsenligt och prydligt bebyggande av kvarteret.

ORRJE & CO AB

I januari 1963

Gunnar Holmqvist
Gunnar Holmqvist

Gunnar Holmqvist/Arkitekt SAR

Dessa stadsplanebestämmelser tillhöra ett stadsplaneförslag som antagits av stadsfullmäktige den 20 sept. 1963 § 237

betygar:

I tjänsten

Lillemor Steneberg
 Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut den 22/2 1965. Se i länskansliet som ovan.

På tjänstens vägnar:

Karin Bergman