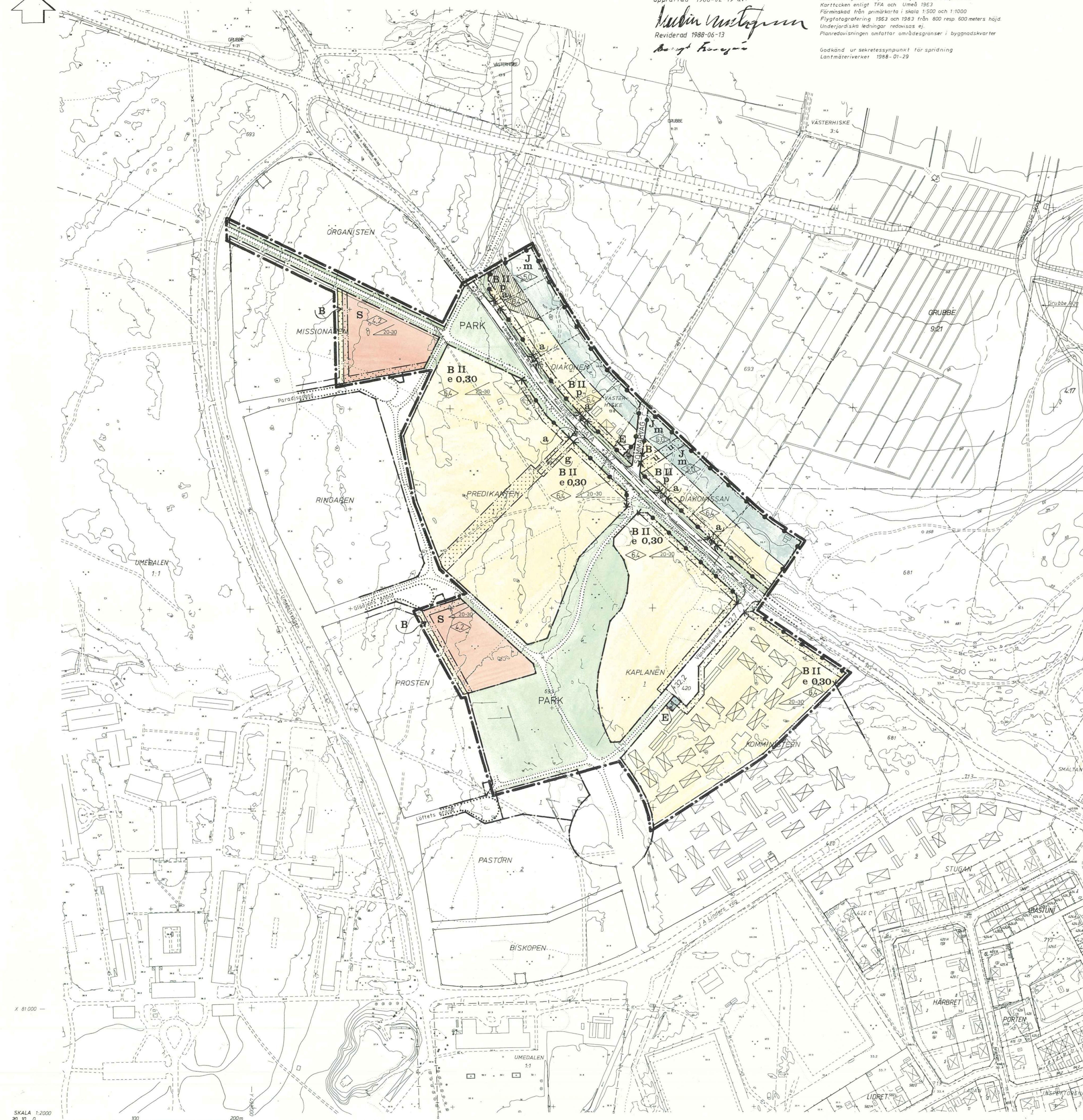


Hans Åkerlind
Reviderad 1988-06-13
Bengt Grahn

Grundkarta är framställd i märklass II
Koordinatssystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00
Karttecken enligt TFA och Umeå 1963
Förhandskarta från anmärkta i skala 1:500 och 1:1000
Flygfotografier 1963 och 1983 från 800 resp 600 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisade ej.
Planavgränsningen omfattar områdesgränser i byggnadskvarter
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Lantmäteriverket 1988-01-29



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

1 MARKENS ANVÄNDNING

ALLMÄNNA PLATSER

- L-GATA GATA SOM INGÅR I LOKALNÄTET
- PARK PARKOMRÅDE

KVARTERSMARK

- B BOSTÄDER
- E TRANSFORMATORSTATION
- J INDUSTRI
- S FÖRSKOLA

2 UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +00.0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET

3 UTFNYTTJANDEGRAD

- e 0,30 HÖGSTA EXPLOATERINGSGRAD I VÄNINGSYTA PER TOMT

4 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- g MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- u MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDSKA LEDNINGAR

5 MARKENS ANORDNANDE

- STÄNGSEL SKALL FINNAS

6 PLACERING, UTFORMNING

- p BYGGNADER SKALL PLACERAS UTEFTER FÖRGÅRDSMARK
- HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
- MINSTA RESP STÖRSTA TAKLUTNING I GRADER
- II HÖGSTA ANTAL VÄNINGAR, VIND FÅR INTE INREDAS

7 STÖRNINGSKYDD

- m VERKSAMHETEN FÅR INTE VARA STÖRANDE FÖR OMGIVNINGEN
- ZON INOM VILKEN TRAFIKBULLER UTMOMHUS ÖVERSTIGER 55 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETIDEN UPPHÖR 1998-12-31

ANNAN HUVUDMAN

- a UTRYMME FÖR INFART TILL FASTIGHET. KOMMUNEN ÄR INTE HUVUDMAN

ILLUSTRATION

- ILLUSTRATIONSLINJER

UPPLYSNINGAR

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

- ILLUSTRATION
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- |— REGISTEROMRÅDESGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- 1, 420, 13,8 FASTIGHETSBECKNING
- HUVUDBYGGNAD RESP UTHUS, BYGGNADS YTTERRKANTER
- HUVUDBYGGNAD RESP UTHUS, TAKETS YTTERRKANTER
- BYGGNAD I ALLMÄNHET
- 3 NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- DIKE
- VÄG
- GÅNGSTIG
- SLÄNT
- BARRSKOG, MOSSE
- ÄGOSLAGSGRÄNS
- STAKET
- PUNKT I RUTNÄT
- 33,7 MARKHÖJD

DETALJPLAN FÖR DEL AV

UMEDALEN

I UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN
STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ JUNI 1988, REVIDERAD I SEPTEMBER 1988

Hans Åkerlind
HANS ÅKERLIND
STADSARKITEKT

Bengt Grahn
BENGT GRAHN

RITAD AV ML

ANTAGEN AV BN 1988-09-12
LAGA KRAFT 1988-10-11
VIDIMERAS

x 81,000

SKALA 1:2000
0 100 200m



ÖNSKEMÅL OM HUSENS UTFORMNING, MM

1. TRÄPANEL, HUVUDSAKLIGEN STÄENDE, PÅ HUS 2 VÅNINGAR OCH LÄGRE.
2. SLAMMAT TEGEL I ROSA FÄRG ELLER LJUSRÖTT TEGEL, PLUS LJUSRÖD FYLLED FÖR HUS 3 VÅNINGAR ELLER HÖGRE.
3. KORTA KNUBBIGA HUS, EJ ÖVER 20 M LÅNGA.
4. SADELTAK I LUTNING 23-25°.
5. TAKSPRÅNG MINST 60 CM, HELST MER, ÖVER BÅDE LÅNGSIDOR OCH GAVLAR.
6. UTSEENDEMÄSSIGT LÄTTA TAK.
7. RÖDA TAK, HELST LERTAKTEGEL.
8. SOCKEL MINST 60 CM HÖG, UTFORMAS ARKITEKTONISKT VID KÄLLARLÖSA HUS.
9. SYMMETRISKA 2-LUFTSFÖNSTER I STÄENDE PROPORTIONER.
10. FÖNSTEROMFATTNINGAR SOM YTTERLIGARE HÖJER FÖNSTREN.
11. VITA FÖNSTER OCH FÖNSTEROMFATTNINGAR, GÄRNA RÖDA HUS, HALMGULÄ ELLER GRÄ, HELST EJ VITA.
12. GÄRNA BÅDE 1 M HÖGA STAKET AV TRÄ HACK OCH BJÖRKÄR.
13. LUMMIGA TRÄDGÅRDAR MED BUSKAR OCH TRÄD
14. UTHUS MED SADELTAK I SAMMA LUTNING SOM BOSTADSHUSETS TAK OCH MED LIKA OMSÖRGSFULL UTFORMNING ÄVEN I ÖVRIGT.
15. BEFINTLIGA TRÄD BEVARAS I STÖRSTA MÖJLIGA UTSTRÄCKNING BÅDE PÅ TOMTMÄRK OCH PÅ GATUMÄRK. SKYDDAS UNDER BYGGNADSTIDEN

FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLANEN



ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV
UMEDALEN I UMEÅ KOMMUN
 VÄSTERBOTTENS LÄN
 STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ JUNI 1988 REVIDERAD I SEPTEMBER 1988

Hans Åkerlind
 HANS ÅKERLIND
 STADSARKITEKT

Bengt Grahn
 BENGT GRAHN

RITAD AV ML

SKALA 1:2000 20 0 100 200 M

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten

Byrådirektör G Forsberg

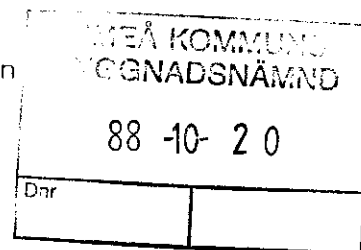
tel 090 - 10 73 85

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS

1988-10-18

11.103-1492-88

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅBeslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

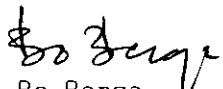
Byggnadsnämnden har den 12 september 1988 antagit förslag till detaljplan för del av Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i juni 1988, reviderat i september 1988.

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 11 oktober 1988.


Bo Berge
bitr länsarkitekt


Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort
LE
PE
handlingarna

A:nr 167/1988

Postadress
901 86 UMEÅGatuadress
Storgatan 71 BPostgiro
3 51 94-0Telefon
Växel 090-10 70 00
Direktval 090-10 7___Telefax
Adm.enheten 13 62 70
Försvarsenheten 13 15 77

Detaljplan för del av UMEDALEN i Umeå kommun,
Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsplan
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för

- en exploateringsökning inom kvarteren Predikanten, Kaplanen och halva Komministern,
- tillskapande av två tomter för förskola/daghem inom kvarteren Prosten och Missionären,
- att även medge möjlighet till anordnande av bostäder inom industrikvarteren Diakonen och Diakonissan öster om Kullavägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området ingår i översiktsplanen för Nordvästra Backen antagen av kommunfullmäktige 1985-02-18. För planområdet gäller detaljplan fastställd 1986-06-13.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen innebär en ganska liten förändring jämfört med den detaljplan som nu gäller och efter vilken utbyggnaden av bostadsområdet hittills skett.

Exploateringsgraden för kvarteren Predikanten, Kaplanen och halva Komministern har höjts från 0,25 till 0,30. Höjningen har skett av ekonomiska skäl på begäran av exploatören i norra delen av kvarteret Komministern.

Exploateringsökningen innebär att mellan 35 och 40 ytterligare bostäder tillskapas.

Två tomter för förskolor har tillskapats på begäran av socialnämnden. Den ena i kvarteret Prosten och den andra i kvarteret Missionären. Båda medger uppförandet av förskolor om vardera fyra avdelningar. De har lagts trafikskyddat och med bästa möjliga anslutning till park. Behovet av

dessa barnstugor fanns inte då nu gällande plan upprättades.

De nya barnstugetomterna innebär att mellan 40 och 45 bostäder försvinner från området.

I småindustri kvarteren Diakonen och Diakonissan har på begäran av fastighetskontoret införts möjligheten uppföra bevakningsbostäder i form av friliggande villor - en bostad på varje småindustri-tomt.

Tillskottet på de båda kvarteren beräknas till totalt 7 à 8 bostäder.

Sett över hela Umedalens bostadsområde är antalet bostäder således i stort sett oförändrat som en följd av denna detaljplaneändring.

Infarterna till de båda tomterna i kvarteret Predikanten och till småindustritomterna i kvarteren Diakonen och Diakonissan har låsts parvis av trafiksäkerhetsskäl. De ska anläggas och skötas av berörda fastighetsägare.

Infart till norra delen av kvarteret Diakonissan medges även från lokalgatan till odlingslotterna. Lokalgatan avses endast hållas öppen under barmarksperioden för i huvudsak gående och cyklister. Önskar angränsande fastigheter nyttja gatan andra tider får de snöröja den själva.

Gatan har illustrerats som "sommарväg" på detaljplanekartan.

För att förhindra uppkomsten av ytterligare infarter har stängselskyldighet införts på båda sidor om Kullavägen av trafiksäkerhetsskäl.

För att förhindra nedskräpning av omgivande parkmark har stängselskyldighet i form av plank införts på kvarteren Diakonens och Diakonissans gränser mot park.

Diakonens kvartersgräns mot park har justerats några meter för att undvika starkt lutande mark.

Kvartersgränserna för kvarteren Missionärens och Organistens gränser mot parkstråket dem emellan har också justerats några meter för att bättre stämma överens med det nu inmätta läget för en befintlig kabel.

Bevakningsbostäderna ska fungera som ett komplement. Det primära ändamålet på tomterna är sådan industri som inte är störande för omgivningen. Olika ägare till bostad vid Kullavägen och industribyggnad vid inre delen av tomten ska därför enligt intentionerna i denna detaljplan inte förekomma.

Som hjälp för projektörer inom Diakonen och Diakonissan finns detaljerade villkorsritningar framtagna tillsammans med markfördelaren - fastighetskontoret.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSERGenomförandetid

Genomförandetiden slutar 1998-12-31.

Huvudmannaskap

Inom allmän platsmark har särskilda områden - markerade med a - utlagts. Dessa anger infart från gata och berör kvarteren Predikanten, Diakonen och Diakonissan. För dessa är inte kommunen huvudman utan drift och skötsel åvilar fastighetsägaren.

Stadsarkitektkontoret i juni 1988

Reviderad i september 1988

Hans Åkerlind

Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

Bengt Grahn
Bengt Grahn

Stadsarkitektkontoret

1988-08-08

B Grahn, GV

Tillväg A'112

Stadsarkitektkontorets förslag till villkor för planerad bebyggelse i kvarteren DIAKONEN och DIAKONISSAN inom Umedalen i Umeå kommun

Ändamålet med dessa kvarter är att de ska medge byggande av lokaler för småindustri och hantverk eller liknande rena verksamheter, som inte stör omgivningen.

Till verksamheten får uppföras bostäder.

Det är därför viktigt att rätt byggherre tilldelas rätt tomt.

Kvarteren har tillkommit som en vidareutveckling av en liknande bebyggelse i kvarteren Blåklinten och Gullvivan på Västerslätt, kvarteren Kritan och Kalken inom Carlslidsområdet samt kvarteren Lärjungen och Lärarinnan i Sävar.

För att denna kombination av småindustri - hantverk och bostäder inte skall skapa en dålig miljö när den byggs individuellt och under olika tidpunkter, måste vissa villkor ställas på bebyggelsen. Dessa villkor bör lämpligen knytas till det avtal som fastighetskontoret sluter med de blivande byggherrarna.

Kravet på t ex plank, respektive staket har tillkommit för att skapa en acceptabel boendemiljö inom och kring detta småindustri- och hantverkarområde. Erfarenheten har nämligen visat att behov av reglering av tillfarter och inhägnader av tomterna erfordras inom småindustri- och hantverkarområden för att verksamheterna i framtiden inte ska inkräkta på allmän eller annan mark.

De i stadsarkitektkontorets skiss redovisade villkoren är följande:

För bostadshus

- 1 Den sammanlagda våningsytan ovan mark, inklusive inredningsbar vind får uppgå till högst 200 m². I undantagsfall kan medges att bostadshuset byggs samman med verksamhetsdelen. I dessa fall skall förbindelse delen enbart utgöra en kommunikationsyta och inte någon funktionell del av vare sig bostads- eller verksamhetsdelen. Speciella krav med hänsyn till brandsäkerheten kan i detta fall bli aktuella.

- 2 Högst två våningar får uppföras. Tak utföres som sadeltak med ca 23° lutning och beklädes med rött taktegel och med rejäla språng över både gavlar och långsidor.
- 3 Endast en lägenhet får inredas, d v s parhus får inte uppföras.

För småindustri- och hantverksdelen

- 1 Manöverytor och parkering förutsättes ske inom J-området. Av den anledningen blir den verkliga byggnadsrätten ca 50 % av den som redovisas i detaljplanen för J-området. Högsta byggnadshöjd är 5,0 meter. Bostadsrum får här inte inredas.
- 2 Yttervägg som uppföres i gräns mot granntomt eller på närmare avstånd därifrån än 4,0 meter skall utföras i lägst brandklass A60.
- 3 Endast en våning är tillåten, tak utföres som sadeltak och helst med ca 23° taklutning samt beklädes med rött taktäckningsmaterial helst taktegel och med rejäla språng över både gavlar och långsidor.
- 4 Om hela byggnadsrätten inte utnyttjas vid första utbyggnaden skall resterande del mot annan tomt plankas in med ett tätt plank av faluröd stående träpanel 2,5 meter högt över mark. Se vidare under övrigt, och bifogade illustrationskarta i skala 1:500.

Övrigt

Garage- och förrådsytor för bostadshuset skall i möjligaste mån inordnas i småindustri- och hantverksdelen. Fristående garage- och förrådsbyggnad får inte uppföras.

Tätt plank i gräns mellan respektive tomter utföres från småindustri- och hantverksdelen fram till i höjd med egenskapsgräns mellan småindustri- och hantverksdelen och bostadsdelen, av stående träpanel som färgsätts lika småindustri- och hantverksdelen och är 2,5 meter högt över mark.

Staket uppsättes mot gata och i övriga fastighetsgränser 1,1 meter högt över mark. Staketet bör utföras demonterbart där konflikter med snöröjning uppstår.

Plank och staket skall uppföras enligt anvisningar på illustrationskartan senast 1 år efter det att verksamheten påbörjats.

För fastigheter med gemensam tomtgräns skall gemensamt plank och staket uppföras senast 1 år efter

1988-08-08

det att verksamheten i den senast färdigställda byggnaden tagits i bruk.

Träd planteras innanför staketet mot angränsande gator.

Äkta Falu rödfärg utan all inblandning av plast eller andra nya material rekommenderas som en på sikt praktisk, ekonomisk och stadsbildsmässigt bra färg på träpanel på såväl fasader som plank.

Bygglov för bostads- och verksamhetsdel skall sökas samtidigt. Fastighet får inte delas.

STADSARKITEKTKONTORET

Hans Åkerlind

Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

Bengt Grahn
Bengt Grahn

Bilaga
Illustrationskarta



1988-05-26

Stadsarkitektkontoret

Detaljplan för del av UMEDALEN i Umeå kommun

Genomförandebeskrivning

Kommunen äger all mark inom området utom Västerhiske 13:8, viss samfäll mark inom Kullavägen och kv Komministern. Utbyggnad av bostadskvarteren och barnstugetomterna sker succesivt under den närmaste 5-årsperioden. Hantverkstomterna inom kv Diakonen och Diakonissan bedöms bli utbyggda under en 10-årsperiod.

Gatorna inom området är i huvudsak utbyggda. Redovisade gång- och cykelvägar liksom VA-ledningen byggs ut i takt med bostadsbebyggelsen. Infarter belägna inom allmän platsmark byggs av respektive byggherre. De svarar också för drift- och underhåll av infarterna.

Genomförandetiden slutar 1998-12-31.

UMEÅ KOMMUNS FASTIGHETSKONTOR

Valter Eriksson
bitr fch

Detaljplan för del av UMEDALEN i Umeå kommun,
Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Under planarbetets gång har förberedande samråd skett med respektive byggherrar, berörda förvaltningar samt länsstyrelsen.

Då planförslaget berör ett stort antal boende har samrådsutställning tillämpats. Planförslaget har varit utställt på stadsarkitektkontoret under tiden 1988-05-20--1988-06-10. Annons om utställningen har varit införd i ortstidningarna 1988-05-20. Planförslaget har dessutom tillställts berörda bostadsrättsföreningar och kommunala myndigheter samt länsstyrelsen.

Efter samrådsutställningstidens utgång har yttrandet inkommit från länsstyrelsen, Umeå Energiverk AB, miljökontoret samt socialkontoret.

Socialkontoret har ingen erinran.

Länsstyrelsen har påpekat att en smärre justering av plangränsen erfordras i norra delen av planområdet.

Umeå Energiverk AB har i sitt yttrande påpekat att ur elförsörjningssynpunkt innebär föreslagna ändringar ingen större förändring.

För att inte försvåra drift- och underhållsarbeten för föreslagen nätstation inom kvarteret Diakonen begär verket att E-området befrias från redovisad stängselskyldighet.

Miljökontoret har bedömt förslaget som godtagbart under förutsättning att SNV:s publikation 1978:5 om externt industribuller kan uppfyllas för industriområdena.

Sammanfattande kommentar

Länsstyrelsens och Umeå energiverks synpunkter har tillgodosetts i planförslaget.

Härutöver har, efter önskemål från fastighetskontoret, infart till norra delen av kvarteret Diakonissan även medgivits från lokalgatan till odlingslotterna.

Umeå i stadsarkitektkontoret juni 1988

Reviderad i september 1988

Hans Åkerlind

Hans Åkerlind
Stadsarkitekt

Bengt Grahn
/ Bengt Grahn