

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- ANVÄNDINGSGRÄNS
- EGENDOMSGRÄNS

1 ANVÄNDNING AV MARK

ALLMÄNN PLATS

H-GATA GATA SOM INGÅR I HUVUDNÄTET

KVARTERSMARK

D VÅRD

S SKOLA

2 UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+0.0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET

3 UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 STÖRSTA SAMMANLAGDA BYGGNADSAREA I M²

4 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- u MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

5 MARKENS ANORDNANDE

- ◀---▶ UTFART FÅR INTE ANORDNAS
- ◀---▶ STÄNGSEL SKALL FINNAS
- ej parkering PARKERINGSPLATS FÅR INTE FINNAS
- skog SKOGSDUNGEN SKALL BEVARAS

6 UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- ◊ STÖRSTA BYGGNADSHÖJD I METER
- q BYGGNAD FÅR INTE RIVAS

7 ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR 31 DECEMBER 1995

ILLUSTRATION

••••• ILLUSTRATIONS LINJER

UPPLYSNINGAR

TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA

- ILLUSTRATION
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- |—|— ANNAN REGISTEROMRÅDESGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- FASTIGHETSBECKNING
- ◊ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, TAKETS YTTREKANTER
- ◊ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, BYGGNADS YTTREKANTER
- ◊ SKÄRMTAK
- ◊ BYGGNAD I ALLMÄNHET
- VÄG
- 330 MARKHÖJD
- ~ NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- BÄCK RESP. DIKE
- HÄCK
- STAKET
- ◊ SLÄNT
- TRÄD
- + PUNKT I RUTNÄT

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA

UMEDALEN 1:3, 1:4 M M

INOM BACKEN I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ MAJ 1989 REVIDERAD I SEPTEMBER 1989

Anders Berg
ANDERS BERG
ARKITEKT

Hans Allergren
HANS ALLERGREN
ARKITEKT

RITAD AV ML

ANTAGEN AV BN 1989 - 09 - 11

LAGA KRAFT 1989 - 10 - 12

VIDIMERAS S.L.

Reg nr A1/115

184/1989

GRUNDKARTA
Upprättad 1988-06-13

Anders Berg
Reviderad 1988-12-19

Anders Berg

Grundkartan är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.
Karttecken enligt TFA, Umeås system 1985, 1983.
Färmiskaad från primärkarta i skala 1:500, 1:1000.
Flytografier 1983, 1981, 1963 från 800 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej. (ML)
Planredovisningen omfattar områdesgränser i byggnadskvarter.

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.
Lantmäteriverket 1988-05-27

SKALA 1:2000





ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETERNA

UMEDALEN 1:3, 1:4 MM

INOM BACKEN I UMEÅ KOMMUN VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ MAJ 1989, REV. I SEPT. 1989

Anders Berg
ANDERS BERG
ARKITEKT

/ HANS ALLERGREN

RITAD AV ML

SKALA 1:2000

20 0

200 M

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län
Planenheten
Byrådirektör G Forsberg
tel 090 - 10 73 75

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1989-10-17

2002-145-89

Byggnadsnämnden i Umeå kommun *ad acta*
901 84 UMEÅ

Original till planavd
kopia till b-löv

40 19

1881/89

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL


Byggnadsnämnden har den 11 september 1989 antagit förslag till detaljplan för fastigheterna Umedalen 1:3, 1:4 m m inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i maj 1989, reviderat i september 1989.

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 12 oktober 1989.



Bo Berge
bitr länsarkitekt



Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort
LE
PE

A:NR 184/1989

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Postgiro
3 51 94-0

Telefon
Växel 090 - 10 70 00
Direktval 090 - 10 7___

Telefax
Adm.enheten 13 62 70
Försvarenheten 13 15 77

Detaljplan för fastigheterna UMEDALEN 1:3, 1:4 m m
inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- illustration
- planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Umeå Waldorfskola har av landstinget förvärvat mark för utveckling av skolans verksamhet. Skolan har upprättat en långsiktig utbyggnadsplan och har planerat en utbyggnadsetapp med byggstart våren 1990. Även landstinget står inför utbyggnadsplaner då en ny vårdcentral ska byggas strax väster om Backens sjukhem. Syftet med detaljplanen är att klarlägga planförutsättningarna för dessa båda byggprojekt liksom för en planerad ny anslutning av Umedalsvägen till Backenvägen.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom västra delen av Backen, mellan Backenvägen och f d Umedalens sjukhus. Marken ägs i huvudsak av Umeå Waldorfskola, Umedalen 1:3, Landstinget, Umedalen 1:4 och Umeå kommun övrig mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Områdesplan för nordvästra delen av Backenområdet är antagen av kommunfullmäktige 1985-02-18. Markanvändningen i denna överensstämmer i huvudsak med föreliggande detaljplan. För närvarande görs en översyn av översiktsplanen med anledning av att Umedalens sjukhus sålts till UMI (ett konsortium för utveckling av det gamla sjukhusområdet) samt att planering för ett bostads- och arbetsområde inom Umedalen pågår. Föreliggande detaljplan överensstämmer i sin helhet med tankegångarna i det pågående översiktsplanarbetet.

Huvuddelen av planområdet är tidigare inte detaljplanlagt. För mindre delar gäller detaljplan fastställd 1965-04-13, 1983-10-12 samt 1986-06-13.

Byggnadsnämnden beslöt 1988-06-06 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området mellan Backenvägen och f d Umedalens sjukhus

utgörs av en öppen flack dalgång med en mindre bäck i dalgångens botten. I planområdets östra del är bäcken kulverterad. Den öppna marken utgörs av gammal odlingsmark. I dalgången finns inslag av såväl barrskogsdungar som lövskogsdungar.

Geotekniska förhållanden

För den västra delen av planområdet (Waldorfskolan) har en preliminär geoteknisk utredning gjorts av Markgruppen AB, 1988-12-08. För området mellan Waldorfskolan och Backens sjukhem har gjorts en geoteknisk utredning av Jacobsson & Widmark 1985-05-10. För Umedalen 1:4 har ingen samlad geoteknisk utredning gjorts av Markgruppen AB, 1988-12-08. För området mellan Waldorfskolan och Backens sjukhem har gjorts en geoteknisk utredning av Jacobsson & Widmark 1985-05-10. För Umedalen 1:4 har ingen samlad geoteknisk utredning gjorts.

Av de geotekniska utredningarna framgår att jorden inom den västra delen av planområdet består av ett mäktigt sedimentskikt av ca 20 meter ovanpå morän. Sedimenten består i huvudsak av ett finsandlager, 0,5-2,0 meter ovanpå ett siltlager av typ svartmokka. Siltlagren är lösa, sättningsskänsliga och är att hänföra till tjälfarlighetsklass III. Bebyggelse bör uppföras källarlös.

Av övrigt geotekniskt utredningsmaterial framgår att jorden inom planområdet längre österut och närmast Backenvägen övergår i friktionsjord av sand och grus. I de nordöstra delarna av planområdet uppträder ånyo sedimentjordar av varierande mäktighet. För sjukvårdsområdet, Umedalen 1:4, bör geotekniska detaljundersökningar göras i samband med att ny bebyggelse aktualiseras.

Bebyggelseområden

Vård

Landstingets fastighet, Umedalen 1:4 som bl a inrymmer Backens sjukhem, har utlagts för vårdändamål. Befintlig väg strax väster om sjukhemmet blir således en internväg inom sjukvårdsområdet då en ny vägsträckning planeras sammanbinda Umedalsvägen och Backenvägen. Inom områdets sydvästra del har planerats för en ny vårdcentral. I planeringsarbetet för det s k UMI-området diskuteras vilka servicefunktioner som ska ingå i ett mindre centrum för Umedalsområdet. Alternativt kan därför den planerade vårdcentralen i stället lokaliseras till nämnda centrumområde.

Mot krigskyrkogården inom Kyrkobordet 3:1 och belägen strax öster om planområdet har redovisats ett skyddsområde i form av mark som inte får bebyggas.

Inom vårdområdets södra del har utlagts ett q-område kring två äldre kulturhistoriskt värdefulla kyrkstugor.

Skola

I planområdets västra del har redovisats ett skolområde för att inrymma planerad utbyggnad av Umeå Waldorfskola. Waldorfskolan har i en separat egen utredning redovisat en långsiktig utvecklingsplan vars situationsplan framgår av planförslagets illustration. I skolområdets nordöstra del finns ett barrskogsområde som inte får bebyggas och där inte heller parkering el dyl får anordnas.

Tillfart till det utvidgade skolområdet planeras ske via bussgatan öster om skolområdet.

Skyddsrum

Inga krav på skyddsrum föreligger inom planområdet.

Gator och trafik

Umedalsvägen söderut från E79 har föreslagits få en ny anslutning mot Backenvägen i stället för den nuvarande som går genom landstingets sjukvårdsområde. Anslutningen har utformats så att trafiken på Backenvägen västerifrån leds in i Umedalsvägen och mot E79. Avsikten är att sträva mot en minskning av trafiken på Backenvägen in mot centrum. Såväl Backenvägen som Umedalsvägen ingår i kommunens huvudvägnät mot vilka strävan har varit att eliminera direkta utfarter.

Gång- och cykelvägar är redan utbyggda längs Backenvägen. Utmed den östra delen löper gång- och cykelvägen söder om Backenvägen för att väster om den nya Umedalsvägen löpa norr om Backenvägen fram till Waldorfskolan. Gång- och cykelvägen planeras för en ytterligare utbyggnad västerut förbi Waldorfskolan och i första hand till vägnanslutningen mellan stg 517 och 518 men sedan vidare mot Baggböle. Gång- och cykelvägen utmed Waldorfskolan tänks förlagd strax norr om en befintlig björkrad strax innanför fastighetens staket mot Backenvägen. Intrånget på fastigheten skulle kunna minskas med ca 1,5 meter men då måste björkraden elimineras för att bereda plats för gång- och cykelvägen.

Utmed den nya Umedalsvägen planeras en gång- och cykelväg strax väster om vägen.

Befintlig väg öster om Waldorfskolan föreslås i framtiden endast tillåtas för gång- och cykeltrafik samt för busstrafik mot det nya UMI-området.

Den lokala busstrafiken från centrum tänks efter vägutbyggnaderna i området ske via Backenvägen och vidare norrut via Umedalsvägen upp mot de nya bostadsområdena i Umedalen och åter samma väg. Vissa turer på morgnar och eftermiddagar kan med hänsyn till Waldorfsskolans elever i stället trafikeras

via bussgatan strax öster om Waldorfskolan. Beroende på UMI-områdets framtida utformning kan eventuellt detta även motivera att busstrafiken går via Waldorfskolan.

Teknisk försörjning

Både skolområdet och sjukvårdsområdet är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnet. För befintliga underjordiska kommunala vatten- och avloppsledningar inom sjukvårdsområdet har redovisats särskilda ledningsområden.

Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå maj 1989

Reviderad september 1989


Anders Berg
Arkitekt


Hans Allergren

Detaljplan för fastigheterna UMEDALEN 1:3, 1:4 m m
inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planärendet avses handläggas så att detaljplanen kan godkännas och antagas av byggnadsnämnden i september 1989.

Byggstart för en första etapp av Waldorfskolan planeras till våren 1990. Byggstart för landstingets vårdcentral är planerad till hösten 1989 i det alternativ där denna avses byggas utmed Backens sjukhem. En lokalisering av vårdcentralen till ett centrum för Umedalen innebär en förskjutning av byggstarten.

Umedalsvägen avses genom gatukontorets försorg byggas ut 1990 liksom gång- och cykelvägen utmed vägen. Gång- och cykelvägens utbyggnad västerut utmed Backenvägen förbi Waldorfskolan är ännu inte inplanerad.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 1995-12-31.

Ansvarsfördelning

Umeå kommun genom gatukontoret svarar för att projektera och bygga gator samt gång- och cykelvägar inom mark för allmän plats. Waldorfskolan och landstinget svarar för alla åtgärder inom kvartersmark för respektive områden.

Ett avtal skall upprättas innan detaljplanen ställs ut, mellan Umeå Waldorfskola och kommunen som bl a ska reglera mark för gång- och cykelvägen som för närvarande ligger inom Waldorfskolans fastigheter (stg 521 och Umedalen 1:3) men som avses överföras till allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Umeå Waldorfskola äger stg 521 och Umedalen 1:3, landstinget äger Umedalen 1:4 medan övrig mark i huvudsak ägs av Umeå kommun.

För redovisat skolområde bör en fastighetsreglering genomföras då mark närmast Backenvägen enligt planförslaget överförs till allmän plats. I sjukvårdsområdets sydvästra del överförs ett mindre markområde till allmän plats varför även här en fastighetsreg-

lering bör genomföras.

Kommunala underjordiska vatten- och avloppsledningar inom sjukvårdsområdet bör säkerställas genom ledningsrätt.

Befintliga elkabellägen inom Umedalen 1:4 bör säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Elkablarna äges och underhålls av Umeå Energi AB.

Inlösen

Detaljplanen medför rätt för kommunen att lösa in ca 330 m² från stg 517, ca 300 m² från stg 521, ca 1 400 m² från fastigheten Umedalen 1:3, ca 160 m² från Umedalen 1:4 samt ca 300 m² från Umedalen 1:1.

Medverkande tjänstemän

1:e mättingsingenjör Stig Wäppling och biträdande fastighetschef Valter Eriksson har medverkat vid upprättandet av genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå maj 1989
Reviderad september 1989


Anders Berg
Arkitekt


Hans Allergren

**Detaljplan för fastigheterna UMEDALEN 1:3, 1:4 m m
inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, Vägverket, Televerket, Västerbottens läns landsting, Umeå Waldorfskola, gatukontoret, miljökontoret, fastighetskontoret, stadsingenjörskontoret, skolkontoret, Umeå Energi AB, brandförsvaret, västra kommunalnämnden, Umeå kyrkliga samfällighet och UMI.

Berörda sakägare och kommunala förvaltningar m fl enligt ovan har per brev 1989-04-17 fått del av samrådshandlingarna. Berörda fastighetsägare och hyresgäster inom planområdet har samma dag informerats via utdelade flygblad innehållande illustrationsplan och kortfattad beskrivning. Samtliga har beretts tillfälle att lämna synpunkter på detaljplanen senast den 12 maj 1989.

Länsstyrelsen har i stort inga erinringar. Man anser dock att q-bestämmelsen ("Byggnader får inte rivas") bör ges ett tillägg - "eller förvanskas" och att ett skyddsområde (punktprickning) bör läggas ut på Umedalen 1:4 mot krigskyrkogården. I planbeskrivningen skall rätt datum för en fastställd detaljplan vara 13 april 1965.

Kommentar: Synpunkterna bör föranleda en justering av plankartan samt planbeskrivningen.

Västerbottens läns landsting anser att byggnadshöjden inom Umedalen 1:4 bör ökas från 7 m till 10 meter för att möjliggöra framtida 3-våningsbebyggelse.

Kommentar: Plankartan bör justeras enligt synpunkten.

Umeå Waldorfskola, som muntligen lämnat synpunkter, anser att föreslagen gc-väg längs Backenvägen gör ett för stort intrång på skoltomten inom det område där skolans nuvarande verksamheter är belägna. Man ifrågasätter om Gc-vägen behöver dras längre västerut än till Waldorfskolan. Om gc-vägen trots allt måste anläggas som nu föreslagits föreslår man att kommunen avvaktar med att bygga ut denna tills Waldorfskolan hunnit utveckla skolanläggningarna inom det nya området, förslagsvis 5-8 år. Efter utbyggnad av skolan planeras endast förskoleverksamhet på det nuvarande området. Livslängden för de björkar som nu gc-vägen anpassats efter är kanske efter ca 8 år över och gc-vägen kan då byggas ut närmre Backenvägen. Intrånget på skoltomten kan på detta sätt minskas.

Kommentar: Eftersom kommunens planer är att på sikt bygga ut gc-vägen längs vägen mot Baggböle främst till väganslutningen ned mot älven ca 800 m väster om Waldorfskolan anser vi att gc-vägen bör vara kvar som redovisats. Vi föreslår dock att Waldorfskolans synpunkter, om att avvakta med utbyggnaden ett antal år och därefter pröva om gc-vägen ev kan förläggas närmre Backenvägen, beaktas. Detaljplanen behålls därför oförändrad.

Vägverket, Televerket, gatukontoret, fastighetskontoret, miljökontoret, brandförsvaret och västra kommunalnämnden har samtliga meddelat att man inget har att erinra mot detaljplanen.

Skolkontoret har ingen erinran mot detaljplanen men föreslår att befintlig gc-väg mellan Umedalens idrottsplats och Backenvägen redovisas på illustrationsplanen.

Kommentar: Gc-vägen redovisas på illustrationsplanen.

Umeå Energi AB meddelar att Waldorfskolan ligger på för långt avstånd från befintligt fjärrvärmenät för att i nuläget kunna anslutas. Man påpekar vidare att Umedalen 1:4 genomkorsas av två 10 kV elkablar. Kraftleveranserna till landstingets område är fn under diskussion varför man avstår från krav på u-områden för att säkerställa kabellägen.

Kommentar: Befintliga kabellägen bör säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Detta bör anges i genomförandebeskrivningen vilken därför kompletteras i detta avseende.

Stg 519 - Kent Roger Nilsson har muntligen framfört synpunkter kring Waldorfskolans parkering som ibland blockerar utfarten från stg 519. Han anser att befintlig parkering på stg 517 bör anordnas så att det bättre klarläggs var parkering får ske och inte får ske.

Kommentar: Synpunkten påverkar inte detaljplanens utformning men bör redovisas för Waldorfskolan. Parkeringssituationen bör på sikt också förbättras då Waldorfskolan får sin nya infart från öster.

Stg 614 - Kerstin Sandström protesterar skriftligen mot Backenvägens föreslagna anslutning mot Umedalsvägen. Hon anser vidare att området kring Prästsjön m m bör vara orört och finnas för människors rekreatjonsbehov.

Kommentar: Synpunkten kring väganslutningen har inte närmare kommenterats och kan därför inte bemötas. Väganslutningen finns dock redovisad i den av kommunfullmäktige år 1984 antagna översiktsplanen för västra Backen. Vägen utgör en ersättning för

den väg som idag går genom landstingets sjukvårdsområde. Den andra synpunkten om ströv-och rekreationsområden kring Prästsjön omfattar områden utanför denna detaljplan. Synpunkten får behandlas i pågående översiktsplanearbete för Umedalenområdet.

Bernt Dahlgren, Pl 5315, Umeå har i en skrivelse synpunkter på Waldorfskolans framtida disposition rörande parkering, specificering av lokalanvändning mm. Han redovisar också en del reflektioner kring den föreslagna Backenvägsanslutningen mot Umedalsvägen - En läkarvilla rivs! Hur stora bostadsområden planeras väster om Waldorfskolan? Enkelriktiga Backenvägen för att lösa trafikproblemen! Gör planskilda korsningar för cykelbanor! Gör trafikräkningar i området! Allt detta bör behandlas för att få en bättre bild av vägbehovet i framtiden.

Kommentar: Den föreslagna detaljplanen bygger i sina huvuddrag på den av kommunfullmäktige antagna översiktsplanen för västra Backen och pågående arbete med revidering av översiktsplanen. I kommunen pågår också ett planeringsarbete med en kommuntäckande översiktsplan. I skrivelsen redovisade synpunkter har behandlats och behandlas i dessa översiktsplanearbeten. Vi gör därför inte några närmare kommentarer inom ramen för denna detaljplan. Föreliggande detaljplan föreslås därför behållas oförändrad.

Sammanfattning

Framförda synpunkter har föranlett följande kompletteringar av planhandlingarna:

- * q-bestämmelsen på plankartan har givits ett tillägg :
"eller förvanskas"
- * Skyddsområde (prickmark) har inlagts på plankartan inom Umedalen 1:4 mot krigskyrkogården.
- * Planbeskrivningen justeras så att rätt datum för en fastställd detaljplan är 13 april 1965.
- * Byggnadshöjden inom Umedalen 1:4 har på plankartan justerats från tidigare föreslagna 7 meter till 10 meter.
- * Genomförandebeskrivningen har kompletteras med ett textavsnitt som anger att framtida elkabellägen inom Umedalen 1:4 bör säkerställas med ledningsrättsservitut.

Stadsarkitektkontoret i maj 1989. Reviderad i september 1989

Anders Berg
Anders Berg
Arkitekt

Hans Allergren
Hans Allergren