

- BETECKNINGAR**
- GRUNDKARTA**
- KVARTERSGRÄNS
  - - - FASTIGHETSGRÄNS
  - 8 FASTIGHETSBEDECKNING
  - ☒ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, TAKETS YTERKANTER
  - ☒ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, HUSETS YTERKANTER
  - - - VÄGAR
  - STAKET
  - BEFINTLIGT TRÄD
  - ▭ SLÄNT
  - 12 NIVÅKURVA I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
  - + PUNKT I RUTNÄT
  - 00.0 GATUHÖJD
- STADSPLANEKARTA**
- A. GRÄNSBEDECKNINGAR**
- STADSPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
  - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS
  - - - OMRÅDESGRÄNS
  - \* \* \* GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
  - BESTÄMMELSEGRÄNS
  - ←•→ UTFARTSFÖRBUD
  - ..... ILLUSTRATIONSLINJE EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALLMÄN PLATS**
- ▭ GATA
- BYGGNADSKVARTER**
- B** BOSTÄDER
- SPECIALOMRÅDE**
- Es** TRANSFORMATORSTATION
- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR**
- ▭ MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
  - ▭ ÖVERBYGGD GÅRD
  - IV** ANTAL VÅNINGAR
  - e=0,0 EXPLOATERINGSGRAD
  - ◊+0,0 HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
  - +0,00 GATUHÖJD
  - +0,00 GÄLLANDE GATUHÖJD
  - (+0,00) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
  - x ALLMÄN GÅNGTRAFIK

GRUNDKARTANS RIKTIGHET  
BESTYRKES I TJÄNSTEN  
*Ulf Sondell*  
ULF SONDELL  
STADSINGENJÖR

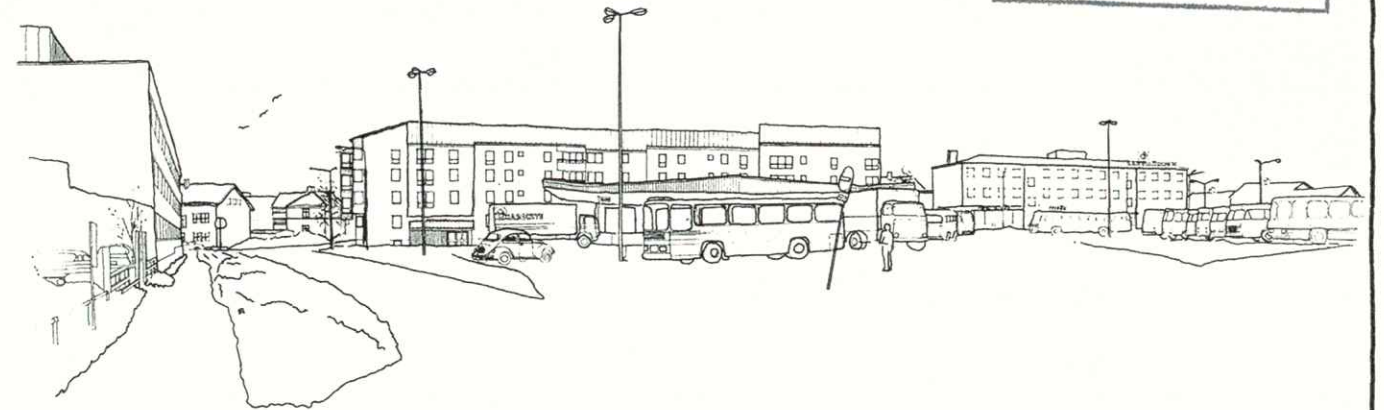
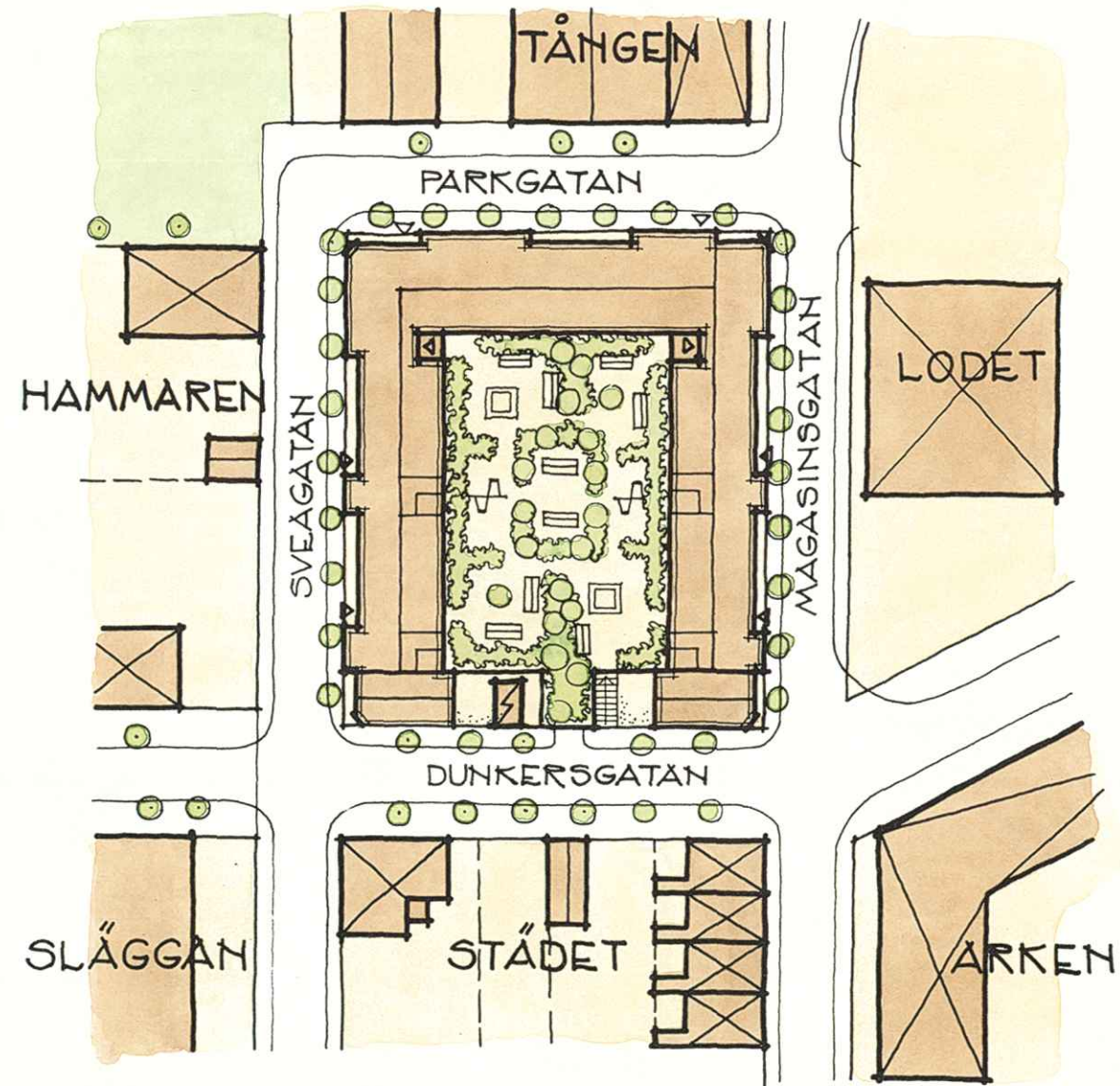
GRUNDKARTAN FOTOGRAMMETRISKT FRAMSTÄLLD ÅR 1970  
FLYGFOTOGRAFERINGSÅR: 1968 FLYGHÖJD: 800 METER  
TERRESTERT KOMPLETTERAD AV STADSINGENJÖRSKONTORET  
I UMEÅ 1981-02-02 MÄTKLASS: II  
KOORDINATSYSTEM: UMEÅ 2,5 GON Ö HÖJDSYSTEM: RH 00  
BETECKNINGAR: ENL GÄLLANDE TFA.

TILLHÖR LÄNSSTYRELSENS I  
VÄSTERBOTTENS LÄN BESLUT  
1982-12-03, BETYGAR  
*Göthe Forsberg*  
GÖTHE FORSBERG

1982-11-15 § 274 antog kommunfullmäktige  
i Umeå kommun det här tecknade stads-  
planeförslaget, betygat  
i tjänsten  
*Lillemor Steneberg*  
Lillemor Steneberg

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET  
**MEJSELN** M M I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN  
UPPRÄTTAT I JUNI 1982  
*Gunnar Färjare*  
GUNNAR FÄRJARE  
STADSPLANEARKITEKT  
*Raimo Hasslefalk*  
RAIMO HASSELEFALK

SKALA 1:1000 10 0 50 100 M



## ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET

### MEJSELN

MM I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I JUNI 1982

*Gunnar Färjare*  
GUNNAR FÄRJARE  
STADSPLANEARKITEKT

*Raimo Hasslefalk*  
RAIMO HASSLEFALK

1982-11-15 § 274 antog kommunfullmäktige  
i Umeå kommun denna illustration betygar  
i tjänsten

*Lillemor Steneberg*  
Lillemor Steneberg

SKALA 1:1000

10 0  
|-----|

50  
|-----|

100 M  
|-----|

KOMMUNKONSLJET UMEÅ	
1982. 12. 06	
BNR	
A: 111	B: 111

Sökande

Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Mejseln m m i Umeå kommun, Västerbottens län (1 bilaga)

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun den 15 november 1982.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanarkitekt Gunnar Färjare och stadsplaneingenjör Raimo Hasslefalk i juni 1982 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

#### Framförda anmärkningar

Ägaren av Hammaren 2 avstyrker förslaget och efterlyser ett mer bovänligt sådant. Denne föreslår att hushöjden begränsas till två våningar mot Sveagatan och Magasinsgatan. Eventuellt accepteras en höjning till fem våningar mot Parkgatan. Byggnadsrätten mot Dunkersgatan föreslås också kortas till i linje med den i kvarteret Hammaren för att möjliggöra en framtida breddning av Dunkersgatan. Ett för högt pris för marken skall inte täckas genom överexploatering. Vidare påtalas det förhållandet att projektering skett innan stadsplanen ändrats.

Ägarna av Tången 12 anser att den föreslagna bebyggelsen i fyra våningar på tre av kvarterets sidor är starkt dominerande och skuggar den egna fastigheten. Ändringen till enbart bostadsändamål ifrågasättes starkt. I vart fall anses bottenvåningen mot Magasinsgatan böra få användas för butiker och liknande. Vidare anses förslaget innebära begränsning av antalet lättillgängliga biluppställningsplatser på gatumark genom att de tidvis kommer att utnyttjas av de boende. Detta framställs som nackdelar för verksamheten på Tången 12.

Socialnämnden stöder en förstärkning av befolkningsunderlaget i centrum under förutsättning att man för bostadsändamål avsätter de kvarter som är mest skyddade ur miljösynpunkt. Nämnden framför tveksamhet och farhågor beträffande utomhusmiljön och ifrågasätter om inte en lägre

Utan avgift

exploatering av kvarteret vore ett sätt att kompensera dess begränsning i miljömässigt avseende.

Kulturnämnden stöder socialkontorets farhågor om en för hög exploateringsnivå med hänsyn till utomhusmiljön i kvarteret.

Hälso- och miljövårdsnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att treglasfönster används och att sovrum bör placeras in mot gården samt att ventilationsfrågorna går att lösa på ett tillfredsställande sätt med hänsyn till bilavgaserna.

Planenheten på länsstyrelsen har, med hänsyn till kvarterets läge och den föreslagna höga exploateringen, framfört farhågor för en dålig bostadsmiljö.

#### Länsstyrelsens bedömning

Huvudfrågan i de inlämnade skrivelserna avser miljön. Gjorda utredningar och beräkningar om buller respektive avgaser visar på värden som inte direkt kan godtas. Bl a erfordras att treglasfönster insätts och att sovrummen får särskild placering samt att speciella ventilationslösningar utförs. Den tillgängliga friytan för de boende är därtill liten och utgör en konstlad sådan (gårdsöverbyggnad) och i vissa delar med ringa solbelysning. För omgivningen utgör ändringen från garage till bostäder dock en förbättring av miljön.

Då bebyggelsen förutsättes bli utformad med beaktande av erforderliga miljöåtgärder synes nöjaktiga motiv föreligga för att godta bostäder i detta läge.

I fråga om våningsantalet kan sägas att gällande stadsplan tillåter tre våningar och vind medan nu framlagt förslag tillåter fyra våningar utan vind. Skillnaden är således måttlig. Någon breddning av Dunkersgatan i berörd del synes inte vara motiverad då gatan inte har någon fortsättning utan endast utgör tillfartsgata för intilliggande fastigheter. Uppfattningen som ägaren av Hammaren 2 framfört om markpris och projektering delas i princip av länsstyrelsen. Förslaget torde inte innebära någon skillnad i möjligheterna att utnyttja gatemark för parkering då de boende förutsättes välja disponibla bilplatser i den underbyggda gården före de avgiftsbelagda platserna på gatemark. Att tillåta butiker i bottenvåningen mot Magasinsgatan, så som ägaren av Tången 12 önskat, skulle däremot medföra ökat behov av bilupställningsplatser.

Beslut

Anmärkningarna föranleder ingen åtgärd.

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdeparte-  
mentet, se bilaga (formulär 4).

  
Märt Saarm

  
Göthe Forsberg

Bilaga

Besvärshänvisning

Kopia till

statens planverk )  
byggnadsnämnden ) + kopia av karta, beskrivning  
planenheten ) och bestämmelser  
lantmäterienheten )  
FBM, Umeå tätort )  
naturvårdsenheten  
vägförvaltningen  
televerket  
hälso- och miljövårdsnämnden  
handlingarna 2 ex (varav 1 ex för lagakraft)  
2 sakägare (rek)

#### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga länsstyrelsens beslut skall Ni skriva till regeringen, bostadsdepartementet, adress 103 33 STOCKHOLM.

Ni får dock överklaga endast om Ni

- är ägare/delägare till fastighet som ingår i eller grän-  
sar till planområdet eller har annan särskild rätt till  
sådan fastighet och dessutom
- tidigare hos byggnadsnämnden eller länsstyrelsen yrkat  
på ändringar i planen, som man inte tagit hänsyn till.

Regeringen måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag då beslutet är daterat, annars kan regeringen inte ta upp Ert överklagande.

Tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att bifoga kopia av beslutet eller anteckna ärendets nummer.

Tala också om varför Ni anser att beslutet skall ändras och vilken ändring Ni vill ha. Skicka även med sådant som Ni anser har betydelse för ärendet.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, post-  
adress och telefonnummer. Om Ni anlitar ombud kan i stället  
ombudet underteckna skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till länssty-  
relsen.

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret  
MEJSELN m m i Umeå kommun, Västerbottens län

BESKRIVNING

Befintliga  
förhållanden

Kvarteret Mejseln ligger i den nordvästra delen av "centrumfyrcanten" i Umeå. Det begränsas i söder av Dunkersgatan, i väster av Sveagatan, i norr av Parkgatan och i öster av Magasinsgatan. Strax nordväst om kvarteret korsas riksvägarna E4 och E79.

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret består av en bensinstationsbyggnad och en elektrisk transformatorstation. Bensinstationen är nu nedlagd.

Markanvändningen i grannskapet är mycket varierande. I kvarteret Lodet ligger en busstation för regional busstrafik med tillhörande stationsbyggnad med restaurang och magasinsbyggnader. Allt i en våning. Längs Dunkersgatan och Magasinsgatan i kvarteret Arken ligger en kontorsbyggnad i tre våningar. Mot Dunkersgatan i kvarteret Städet ligger tämligen nyuppförda radhus samt en äldre byggnad som bl a inrymmer ett hotell. Kvarteret Släggan upptas helt av en parkeringshus- och hotellbyggnad i tre våningar. Kvarteret Hammaren är bebyggd med två stora villor från 1920-talet och försäljnings- och lagerbyggnader för en färghandel. I kvarteret Tången slutligen finns försäljningslokal för Lantmannaföreningen, dess kontor och vissa lager. Kontorsbyggnaden är uppförd i tre våningar.

Gällande  
stadsplan

För bl a kvarteret Mejseln med omgivande gator gäller stadsplan som fastställdes 1964-07-31. Enligt denna är kvarteret avsett att bebyggas med ett parkeringshus i tre våningar.

Grundkarta

Planförslaget redovisas på grundkarta i skala 1:1000 som har framställts fotogrammetriskt år 1970. Grundkartan har därefter kompletterats i februari 1981.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

Planförslaget syftar till att göra det möjligt att genomföra en projekterad bebyggelse med flerbostadshus i fyra våningar. Bebyggelsen är avsedd att omfatta 93 st lägenheter.

Exploaterings-  
grad

Planförslaget anger en exploateringsgrad som ligger avsevärt över den som tidigare tillämpats för bostadsbebyggelse i Umeå centrum. Exploateringsgraden har från kommunstyrelsens planeringsutskott och byggnadsnämnden ansetts godtagbar med hänsyn till områdets centrala läge i staden, den

av kommunfullmäktige uttalade målsättningen att förstärka befolkningsunderlaget i centrum och på så sätt bibehålla ett levande centrum samt till möjligheterna att erbjuda människor bostäder till rimliga kostnader.

#### Stadsmiljö

Gällande stadsplaner för omgivningen anger i huvudsak trevåningsbebyggelse. I den mån dessa är genomförda har bebyggelsen i stort uppförts i enlighet med stadsplanen. Undantaget från detta är radhusen i kvarteret Städet som är i två våningar. I förslaget till stadsplan för Umeå centrum som varit utställt för granskning 1979 föreslås dock nytillkommande bostadsbebyggelse inom centrumområdet i fyra våningar. I perspektivritning har illustrerats bebyggelsens anpassning i stadslandskapet.

De för Umeå traditionella gatuplanteringarna saknas i stor utsträckning eller är i behov av kompletteringar vid gatorna kring kvarteret Mejseln. Det är viktigt att nyplanteringar kommer till stånd för att mjuka upp den annars hårda miljön i området. Det är också viktigt att bebyggelsen anpassas till färgsättning och utförande till de karaktäristiska dragen för bebyggelsen i Umeå. Närmare riktlinjer för detta har redovisats av stadsarkitektkontoret i "Stadsbildsanalys för Umeå".

#### Översiktlig planering

I samband med utställningen av förslaget till stadsplan för Umeå centrum riktades kritik i hög grad mot de i planförslaget redovisade parkeringshusen. Till följd av bl a detta beslutade kommunen att i en översiktlig planering närmare utreda centrumets funktioner. För detta tillsattes en arbetsgrupp.

Med ledning av en parkeringsutredning och en detaljhandelsutredning vilka upprättades under år 1981 har det nu varit möjligt att bedöma att behovet av parkeringshus knappast kommer att bli av den omfattning som förutsågs i centrumplanen. Det anses därför inte längre nödvändigt att reservera kvarteret Mejseln för parkeringsändamål.

#### Bostadsparkering

Behovet av bostadsparkering för kvarteret avses tillgodoseas i källarplanet och under den överbyggda gården.

#### Boendemiljö

Trafikbullerutredning som gjorts för kvarteret visar att störningarna inomhus kan hållas inom godtagbar nivå.

För att det ska vara möjligt att skapa en godtagbar utomhusmiljö för lek och utevistelse för unga och gamla på den begränsade yta som här står till buds är det nödvändigt att stor omsorg läggs på planeringen av gårdsutrymmet. För planteringar av buskar och träd på gårdsöverbyggnaden på det sätt som redovisats i planillustrationen krävs ett jordlager av minst 0,70 meter.

- Transformatorstation Ett område för elektrisk transformatorstation har redovisats vid Dunkersgatan. Avsikten är att denna ska ersätta den befintliga transformatorstationen vid Sveagatan.
- Vatten och avlopp Planområdet anslutes till kommunens vatten och avlopps nät i angränsande gatumark.
- Energiför-sörjning Planområdet avses anslutas till kommunens fjärrvärmenät.
- Samråd Under planarbetets gång har samråd skett med de fastighetsägare som berörs av förslaget till ändring av stadsplan, länsstyrelsen samt berörda kommunala förvaltningar och myndigheter.
- Ägaren till fastigheten Hammaren 2 har vid samråd bl a framfört synpunkter på den tilltänkta bebyggelsens höjd och på den föreslagna exploateringsgraden.
- Socialkontoret har också framfört synpunkter på exploateringsnivån i kvarteret, som man anser för hög. Kontoret anser att det skulle vara berättigat med hänsyn till utomhusmiljön med ett lägre exploateringsstal i kvarteret. Det är inte möjligt att, utöver de synpunkter som tidigare framförts i denna stadsplanebeskrivning om exploateringsgrad och våningsantal, bedöma den föreslagna exploateringslämplighet på ett mera objektivt sätt.
- Ägaren till fastigheten Tången 12 befarar att den föreslagna nybebyggelsen kommer att medföra problem med möjligheterna att tillgodose behovet av parkeringsplatser för den restaurangrörelse som har sina lokaler i fastigheten. Restaurangen disponerar för närvarande parkeringsplatser på kvarteret Mejseln.
- Det torde vara möjligt att tillgodose behovet av besöksparkeringar för restaurangen på gatumark.
- Länsstyrelsen har bl a framfört synpunkter dels på att ett övergripande kommunalt beslut saknas för ändamålsförändringen av kvarteret Mejseln från parkeringshus— till bostadsändamål och dels i likhet med hälso- och miljövårdsnämnden och socialkontoret på miljöfrågorna: buller, avgaser och boendemiljö.
- Frågan om huruvida kvarteret Mejseln inte längre behövs för parkeringshus kommer att bli föremål för kommunfullmäktiges beslut under juni månad 1982 i samband med att fullmäktige antar en ny parkeringsnorm för bl a Umeå centrum. I samband med detta kommer fullmäktige att ta ställning till det samlade behovet av parkeringsytor och parke-

ringshus samt till var de sistnämnda ska ligga inom centrumområdet. Beslut om ändamålsförändringen av kvarteret från parkeringshus till bostäder tas av fullmäktige vid dess antagande av planförslaget.

För att undvika avgaser från omgivande trafikleder bör ventilationssystemet för bostadsbygghusen utformas med hänsyn till detta.

Trafikbullerfrågorna har granskats av L Tunemalm AB i december 1981. Denna visar att bullret inomhus i bostad kommer att hålla sig inom godtagbar nivå under förutsättning att fasaderna utförs med hänsyn härtill. Ett sådant fasadutförande ställer också höga krav på ventilationssystemet. Särskilt gäller detta om sovrum förläggs mot Magasinsgatan där fasaden är belyst av morgonsol och fönsterventilation inte är lämplig på grund av trafikbuller.

Övriga framförda synpunkter har i allt väsentligt beaktats.

#### STADSPLANEBESTÄMMELSER

##### § 1

#### STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

##### Mom 1 Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

##### Mom 2 Specialområden

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

##### § 2

#### MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas för garageändamål. Översta bjälklaget ska utföras så att hinder inte uppstår för lämplig plantering. På översta bjälklaget får ej vidtas anordningar som hindrar lek och utevistelse. Parkeringsplatser får ej anordnas.

##### § 3

#### SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med x betecknat kvartershorn får inte

bebyggas på sätt som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

## § 4

## EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Våningsyta

Inom med e och siffertal betecknat område får den sammanlagda våningsytan uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffertalet anger. Sådant område får inte indelas i mer än en tomt.

## § 5

## BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas.

Mom 2 Byggnads höjd

- a) På med IV betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 13.5 meter.
- b) På med Es betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 3.5 meter.
- c) Med ringprickning samt plus jämte siffer-  
tal i romb betecknad mark får inte över-  
byggas till högre höjd över grundkartans  
nollplan än talet anger.

Mom 3 Taklutning


Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 23 grader.

## § 6

## UTFARTSFÖRBUD

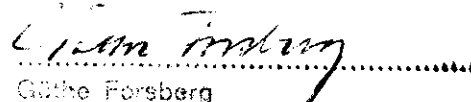
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Umeå i stadsarkitektkontoret i juni 1982

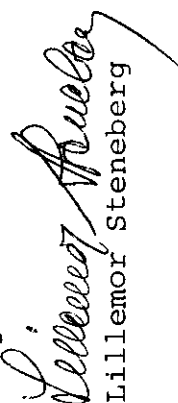
  
Gunnar Färjare  
Stadsplanarkitekt

  
/ Raimo Hasslefalk

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut 82.12.03 Umeå  
som ovan.

  
Göthe Forsberg

1982-11-15 § 274 antog kommunfullmäktige  
i Umeå kommun denna beskrivning och  
dessa bestämmelser betyggar  
i tjänsten

  
Lillemor Steneberg