

GRUNDKARTA
Upprättad 1988-06-07

Anders Berg

Grundkarta är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.
Kartteknik enligt Umeå system 1963.
Framställd från primärkartor som är flygfotograferade
1975 från 800 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisning / 15a
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning, Lantmäteriverket 1988-05-27

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

1 MARKENS ANVÄNDNING

- KVARTERSMARK
- B** BOSTÄDER
 - BC** BOSTÄDER, CENTRUM
 - C** CENTRUM

2 UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 STÖRSTA VÄNINGSYTA I m²

3 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- + + + + MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE
- g** MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- u** MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR
- x** MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GANG- OCH CYKELTRAFIK
- y** MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR UTFART FRÅN GARAGE PÅ FASTIGHETEN VÄSTRA BÄCKGÅRDET 45

4 MARKENS ANORDNANDE

- MARK OCH VEGETATION
- n** OMRÅDET SKALL HÅLLAS PLANTERAT MED TRÄD
- UTFART, STÄNGSEL
- ←•••→ UTFART FÅR INTE ANORDNAS

5 UTFORMNING

- ◊ HÖGSTA BYGGNADSHÖJD
 - I-IV HÖGSTA ANTAL VÄNINGAR ENLIGT RESPEKTIV SIFFRA, VIND FÅR INTE INREDAS
- HÖGSTA BYGGNADSHÖJD FÖR UTHUS OCH GARAGE ÄR 3,2 METER
STÖRSTA TAKLUTNING 23 GRADER

6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID
GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR 1994-12-31.

UPPLYSNINGAR

- TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA
- ILLUSTRATION
 - PLANBESKRIVNING
 - GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- 29 ga:3 FASTIGHETSBETECKNING
- [X] HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, BYGGNADS YTERKANTER
- [] HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, TAKETS YTERKANTER
- [] BYGGNAD I ALLMÄNHET
- [] STENMUR
- [] SLÄNT
- VÄG
- STAKET
- 15 14 NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- BEFINTLIGA TRÄD
- PUNKT I RUTNÄT

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

VÄSTRA BÄCKGÅRDET

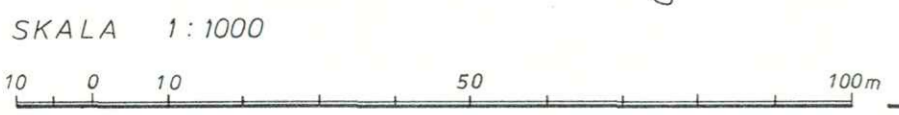
I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ OKTOBER 1988, REVIDERAD DECEMBER 1988

Anders Berg
ANDERS BERG
T F STADSPLANEARKITEKT

Göran Stiberg
GÖRAN STIBERG
ARKITEKT









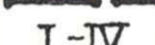

RITAD AV ML

- ANTAGEN AV BN 1988 - 12 - 12
- LAGA KRAFT 1989 - 03 - 03
- VIDIMERAS J.L.





FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLANEN

-  GRÄSYTA
-  BEFINTLIGA TRÄD, BARR RESP. LÖVTRÄD
-  FÖRESLAGEN PLANTERING AV TRÄD
-  BUSKAR
-  TRÄTRÄLL
-  BETONGPLATTOR
-  STAKET
-  BEFINTLIGA BYGGNADER
-  FÖRESLAGNA BYGGNADER
- I-IV** HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR ENLIGT RESP. SIFFRA
-  DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET

ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

VÄSTRA BÄCKGÅRDET

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
STADSARKITEKTKONTORET I OKTOBER 1988, REVIDERAD DECEMBER 1988

ANDERS BERG
TF STADSPLANEARKITEKT


GÖRAN STIBERG
ARKITEKT

RITAD AV ML

SKALA 1:1000



LÄNSSTYRELSEN

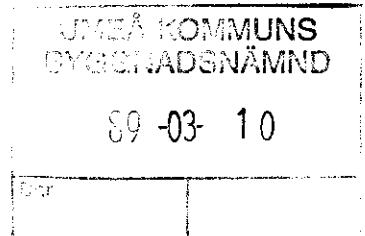
Västerbottens län
Planenheten
Byrådirektör G Forsberg
tel 090 - 10 73 75

LAGAKRAFTBEVIS

1989-03-08

2002-7-89

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ



Byggnadsnämnden har den 12 december 1988 antagit förslag till detaljplan för del av kvarteret Västra Bäckgården i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i oktober 1988, reviderat i december 1988.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 1 februari 1989 beslutat att inte göra någon ändring av det överklagade beslutet.

Då länsstyrelsens beslut inte överklagats enligt 13 kap 4 § PBL har kommunens antagandebeslut vunnit laga kraft den 3 mars 1989.

Bo Berge
bitr länsarkitekt

Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

A:nr 59/1989

Postadress	Gatuadress	Postgiro	Telefon	Telefax
901 86 UMEÅ	Storgatan 71 B	3 51 94-0	Växel 090 - 10 70 00	Adm.enheten 13 62 70
			Direktval 090 - 10 7	Försvarsenheten 13 15 77

Detaljplan för del av kvarteret VÄSTRA BÄCKGÅRDET
i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser, illustration, beskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

De nya ägarna till handelsträdgårdstomten Västra Bäckgården 13 har hos byggnadsnämnden begärt att få gällande detaljplan ändrad. Syftet är att ge planmässiga förutsättningar för flerbostadshus på fastigheten. Dessutom möjliggörs en komplettering av ytor för handelsändamål vid postens lokaler mot Östra Kyrkogatan samt för några garage vid Lyckogränd.

PLANDATA

Området är beläget centralt på Haga varav den del som är aktuell för bostadsexploatering utgör drygt 10 000 m². Exploateringstalet för bostäderna blir ca 0,71.

All mark inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsförnyelsefrågorna har uppmärksamrats inom kommunen sedan flera år. På uppdrag av kommunstyrelsens planeringsutskott har stadsdelsbeskrivningar upprättats av kundens nämnderna för att få kunskap och underlag om de olika stadsdelarnas situation och behov.

Haga/Sandbacka har under det senaste decenniet haft en fortgående utglesning av sin befolkning. Samtidigt har befolkningens sammansättning ändrats tämligen drastisk med en kraftig minskning av barn och ungdomar och en stor ökning av antalet pensionärer. Förändringen är inte unik för stadsdelen utan typisk för också andra stadsdelar i motsvarande ålders- och utvecklingsfas.

Förtätning med nya bostäder innebär att man bättre kan upprätthålla en rimlig balans i befolkningssammansättningen och att gjorda investeringar i form av skolor, gator, ledningar m m kan utnyttjas bättre. Underlaget för övrig service och butiker kan förbättras liksom möjligheten att upprätthålla den. Nya och centralt belägna lägenheter med god tillgänglighet utgör ett värdefullt och angeläget tillskott i stadsdelen.

I stadsdelsbeskrivningen för Haga/Sandbacka, som utförts av centrala kommundelsnämnden under 1987, konstaterar man att förutsättningarna för nytt bostadsbyggande är begränsade. Handelsträdgårdstomten på Västra Bäckgården har särskilt framhållits som en resurs att effektivt utnyttja för bostäder.

Stadsdelsbeskrivningen har i kommundelsnämndens regi varit föremål för en bred remissomgång och också distribuerats till hushållen i en sammanfattande remissutgåva med möjlighet att lämna synpunkter på utredningen.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 1988-03-16, efter remisshanteringen, att stadsdelsbeskrivningen ska ligga till grund för det fortsatta förnyelsearbetet på Haga/Sandbacka. Byggnadsnämnden beslöt därefter 1988-05-09 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att utföra detaljplaneändring för aktuell del av kvarteret för bostäder.

Området berörs av detaljplaner fastställda 1959-06-29 och 1977-10-14.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområdet

Den nya bebyggelsen omfattar ett sjuttiotal lägenheter. Bostadshuset närmast parkeringsområdet vid konsum och posten utformas som en vinkelbyggnad. Då huset är långt indraget på fastigheten och bildar fond mot östra Kyrkogatan har läget bedömts möjligt att ur stadsbildssynpunkt acceptera fyra våningar. Ytterligare två vinkelhus föreslås men i tre våningar för att skalmässigt möta övergången mot omgivande bebyggelse. Mot Lövstigen har bebyggelsen av stadsbildsskäl utformats med två våningar. Vid grupperingen av byggnaderna har hänsyn också tagits till omgivande grannar för att skapa husavstånd och lägen som bedömts acceptabla utifrån platsens förutsättningar och möjligheter.

Bostadshuset med fasad mot den norra parkeringsytan måste uppmärksammas vad beträffar störningar från parkeringen och det ringa avståndet till garagevägg. Här bör bostadskomplement i bottenvåningen övervägas om ingen godtagbar bostadslösning står att finna.

För fastigheten Västra Bäckgården 23 har föreslagits en mindre utökning av handelsytan. Mot Lyckogränd har möjlighet till en förlängning av befintlig garagelänga givits med tre platser efter önskemål från Erikslunds samfällighet.

Tillgänglighet

Inom Haga/Sandbackaområdet råder stor brist på lä-

genheter tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Aktuellt område är centralt och strategiskt beläget där flertalet av lägenheterna blir tillgängliga med hiss, vilket gör projektet angeläget ur denna aspekt.

Lek och rekreation

Ytor för de boendes lek och utevistelse har god väderstrecksorientering med gårdar som öppnar sig mot söder. De ligger nära och lättåtkomliga från husentréer samt avgränsade från trafikytor.

Vegetation, skydd

Gamla handelsträdgårdstomten borde utgöra en självklar förutsättning för en omsorgsfull och viktig markplanering och vegetation. Sannolikt är de yttre förutsättningarna de bästa och miljömässigt borde det nya området få sin prägel inbäddat i lummig grönska. Av miljö- och skyddsskäl har grönområdet mot butiksparkeringen föreskrivits med planteringskyldighet.

Gator, trafik och parkering

Området avses trafikförsörjas från Lövstigen. Husutformning och entrélägen har medvetet förlagts så att den naturliga angöringen och parkeringen sker från öster. Detta har gjorts för att undvika ytterligare trafikrörelser eller bostadsparkering på parkeringen mot Östra Kyrkogatan.

Bostadsparkeringen har delats på två parkeringsytor för att få en miljö- och trafiksäkerhetsmässig godtagbar lösning. Avskärmande garage/skärmtak måste utföras i lägen där risk för störning mot bostadsfönster föreligger.

Mot Östra Kyrkogatan har en öppning i utfartsförbudet medgivits mot fastigheten Västra Bäckgården 23 för att få en enklare och säkrare lösning för distributionstrafiken. Kundparkeringen för tillkommande handelsyta kan tillgodoses inom det parkeringsområde som bildats för butikernas behov.

För att naturligt kunna nå butikerna vid Östra Kyrkogatan vidhålls det stråk som skall hållas tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik mellan Lövstigen och Östra Kyrkogatan. Jämfört med tidigare detaljplan justeras läget av stråket till bättre överensstämmelse med befintliga förhållanden. Hänsyn har också tagits till garageinfarten för de boende inom samfälligheten Landstaten.

Teknisk försörjning

Anslutning avses ske till kommunens vatten- och

avloppssystem. Beträffande värmeförsörjning utreds frågan i en särskild projektgrupp med företrädare från energiverket och byggherren.

Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå oktober 1988
Reviderad december 1988

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt

Göran Stiberg
Göran Stiberg
Arkitekt

Detaljplan för del av kvarteret VÄSTRA BÄCKGÅRDET
i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggstart planeras under våren 1989.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har med hänsyn till projektets aktualitet satts till 1994-12-31.

Huvudmannaskap

Genomförandet av bostadsbyggandet avses ske i fastighetsägarnas regi.

Den allmänna gång- och cykelförbindelse (x-område) som berör planområdet kommer som tidigare att ha berörda fastighetsägare som huvudman, d v s dessa står för anläggning, drift och underhåll. I och med att vissa justeringar görs bör förhållandet regleras i avtal eller förrättning.

Den för butikerna sedan tidigare bildade gemensamhetsanläggningen kommer att kvarstå.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Då detaljplanen inte strider mot fastighetsplanen behöver denna inte heller ändras.

TEKNISKA FRÅGOR

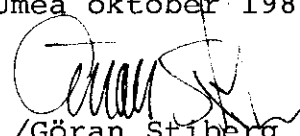
Tekniska utredningar

Behov av en detaljerad grundundersökning föreligger varför sådan kommer att krävas i samband med bygglovprövning.

Uppvärmningssystemet utreds för närvarande av en arbetsgrupp med företrädare från energiverket och byggherren.

Stadsarkitektkontoret i Umeå oktober 1988
Reviderad december 1988


Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt


/Göran Stiberg
Arkitekt

Detaljplan för del av kvarteret VÄSTRA BÄCKGÅRDET
i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare och berörda kommunala förvaltningar.

Under planarbetets gång har vi haft fortlöpande kontakt med sakägare och företrädare för intilliggande samfällighetsföreningar genom fyra informations- och samrådsmöten. Hyresgäster i området har genom informationsblad fått kännedom om pågående planändring.

LÄNSSTYRELSE OCH FASTIGHETSBIKDNINGSMYNDIGHET

•/. Länsstyrelsens samrådsyttrande 1988-09-20, se bilaga.

Fastighetsbildningsmyndigheten, stadsingenjörskontoret har vid telefonkontakt 1988-09-26 inte någon erinran mot planen.

SAKÄGARE OCH BOENDE

Konsumentföreningen Västerbotten 1988-09-20 begär att få bygga ut butiken och anger som skäl att öka tillgängligheten och förbättra arbetsmiljön.

Kommentar: Konsums begäran har behandlats i det inledande planskedet. Några förutsättningar att utöka fastigheten bedömes inte föreligga efter vad som framkommit vid genomförda samrådsmöten. Någon möjlighet till utökning på egen fastighet föreligger inte. Dessutom skulle en expansion öka parkeringsbehov och trafikrörelser och därmed påverka bostads-exploateringen. Kommunstyrelsens planeringsutskott har tidigare också uttalat sig negativt till en större centrumbildning på platsen. Mot en ombyggnad och förbättring inom butiken finns dock ingen erinran och detta kan ske utan planmässiga åtgärder.

Erikslunds samfällighetsförening 1988-09-20 framför att planerad bebyggelse bör anpassas till befintlig och inte överstiga två våningar och vind. Trafikförhållandena vid korsningarna Erikslundsvägen/Rothoffsvägen och Rothoffsvägen/Östra Kyrkogatan måste ses över.

Landstatens samfällighetsförening 1988-09-26 anser liksom grannarna Erikslunds samfällighetsförening att anpassningen till befintlig miljö är viktig, att exploateringen är väl hög och att åtminstone fjärde våningen bör slopas. Man vill behålla möjligheten till garageutfart mot Östra Kyrkogatan över parkeringen vid konsum.

Kommentar: Bebyggelsens utformning har väsentligt förändrats efter synpunkter som framförts vid samrådsmöten. Det första förslaget som presenterades från fastighetsägaren redovisade en bebyggelse från två till sju våningar med vind. Omfattande omarbetningar i flera steg har sedan gjorts varvid både exploatering och våningsantal kraftigt reducerats. Vid planarbetet har stor vikt lagts vid anpassningen till befintlig bebyggelse och vi anser att planförslaget utgör en rimlig avvägning mellan hänsyn till stadsbilden och möjligheten till ett bra bostadstillskott i området. Kopia av Erikslunds skrivelse har skickats till gatukontoret som får ta ställning till trafikfrågan som berör korsningarna med Rothoffsvägen. Utfart mot Östra Kyrkogatan från Landstatens garage bedömer vi olämpligt av trafiksäkerhetsskäl då risk för genomfart blir uppenbar. Denna uppfattning delades av företrädare för samfälligheten under tidigare genomförda samrådsmöten.

BERÖRDA KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR

Synpunkter från berörda förvaltningar har beaktats.

Stadsarkitektkontoret i Umeå oktober 1988
Reviderad december 1988

Anders Berg

Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt

Göran Stiberg
Göran Stiberg
Arkitekt

Bilaga
Länsstyrelsens yttrande

Västerbottens län

1988-09-22

11.101-1481-88

Planenheten

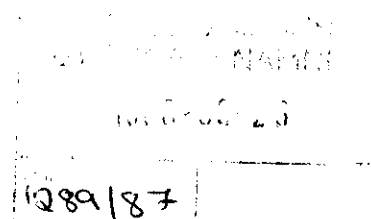
Bitr länsarkitekt B Berge

tel 090 - 10 73 83

Umeå kommun

Stadsarkitektkontoret

901 84 UMEÅ



Detaljplan för del av kvarteret Västra Bäckgården i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i september 1988

Detaljplaneområdet är enligt centrala kommundelsnämndens stadsdelsbeskrivning för Haga/Sandbacka en av de få kvarvarande möjligheterna för nyexploatering inom de aktuella delarna av Umeå.

Tillkommande bostäder inom detaljplaneområdet ses som en välkommen lösning på målsättningen att förnya och expandera lägenhetsutbudet inom stadsdelarna.

Planförslaget rimmar därför väl med kommunens intentioner för planområdet och förslagets utformning synes på ett välgörande sätt ha anpassats till rimliga krav på skala och täthet.

Länsstyrelsen vill dock - i enlighet med PBLs intentioner om samrådets syfte till utbyte av information och synpunkter - peka på några detaljer som bör klarläggas i det fortsatta planarbetet:

- Det öppna markområdet i kvarteret norr om exploateringsområdet är privat mark knuten till befintlig bebyggelse. Exploateringen av "Brandtska tomten" kommer med all sannolikhet att medföra att det öppna markområdet med nuvarande utformning nyttjas som park, vilket också verkar rimligt med tanke på bebyggelsens närhet till markområdet. Det naturliga vore kanske att reglera ägandefrågan så att ett allmänt parkområde kan etableras för att området även planmässigt ska kunna knytas till nyexploateringen.
- Enligt stadsdelsbeskrivningen önskar Konsum expandera i samband med att "Brandtska tomten" exploateras. Planförslaget har inte tagit hänsyn till detta önskemål. Servicesituationen inom stadsdelarna är sådan att en utveckling av etablerade verksamheter är önskvärd och lämplig. Planförslaget bör belysa problematiken och en lösning vore kanske möjlig i samband med reglering av parkmarksfrågan då den enda expansionsriktningen för konsumbutiken är inåt kvarteret.
- I stadsdelsbeskrivningen framhålls att en spridd service är att föredra före ett stort stadsdelscentrum. Samtidigt konstateras en viss oro för dagligvaruhandeln som minskar på grund

1988-09-22

11.101-1481-88

av strukturomvandling och att antalet specialaffärer och andra serviceföretag är dåligt företrädda i stadsdelarna. Konsum och posten inom detaljplaneområdet utgör en naturlig centrumbildning med god dragningskraft inom stadsdelarna. Ytterligare lokaliseringar av servicefunktioner inom exploateringsområdet känns därför naturlig. Vissa lägenhetslägen i markplan intill parkeringsområden är av mindre god kvalitet. Dessa skulle kunna nyttjas för affärs- och serviceverksamheter i en strävan att förbättra servicestrukturen inom stadsdelen. Det tillskott av handelsyta som redovisas i planen är marginellt och påverkar servicestrukturen i mindre grad.

- Markparkeringslösningar kräver stora utrymmen på bekostnad av friytor och exploateringsmöjligheter. Exempel på parkeringsdäckslösningar i två plan med väl utformade fasader har på vissa håll visat sig kunna utföras till rimliga kostnader och med goda miljövärden. Kan detta vara ett alternativ även för "Brandtska tomten"?
- Garagelängan längs Lyckogränd är i mycket dåligt skick och borde förnyas i samband med exploateringen av planområdet. Hur kan detta praktiskt genomföras då utomstående intressen berörs?
- I stadsdelsbeskrivningen för Haga/Sandbackaområdet vill kommun-
delsnämnden aktualisera behovet av en separat gc-väg längs Östra Kyrkogatan. Detta borde måhända beröras i detaljplane-
förslaget.

I detaljplaneförslaget har de skyddade lekytorna förlagts mot sydost. Detta ger goda solförhållanden under större delen av dagen. Från kl 18 är dock merparten av den skyddade gårdsmiljön i skugga.

Framförda synpunkter utgör inte någon grund för prövning i enlighet med 12:1 PBL.

Bo Berge

Bo Berge

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson