

ANTAL LÅGENHETER	
KV. KRAVATTEN	CA: 120
KV. KRAGEN	CA: 160
KV. SLIPSEN (HANTVERKSTOMTER)	5
TOTALT ANTAL LÅGENHETER	CA: 285

ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR

RÖBÄCK VÄSTRA

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
UPPRÄTTAT I NOVEMBER 1984 REVIDERAT I APRIL 1985

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

Bengt Grahn
BENGT GRAHN
1: E STADSPLANEINGENJÖR

SKALA 1:2000
0 20 100 200 M.

STADSPLANEÄNDRING
Gällande planer
Planområdet ingår i områdeplan för Röbbäck poststad och kommunaltäckta 1979-11-19.
Planområdet ingår i områdeplan för Röbbäck poststad 1982-12-21. I öster mot stadplan för Centrala Röbbäck fastställd 1984-07-28 samt i områdeplan för stadplan för Röbbäck industriområde antagen av byggnadsnämnden 1984-10-01.
För området gäller vidare förbud mot schaktning, fyllning och träffning enligt 5 40 byggnadslagen fastställt av länsstyrelsen 1981-07-22.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN
Planområdet är beläget mellan gamla och nya Skravelsövågen (säg 112) medelst väster om Skravelsövågen. Området, som är ca 17 ha stort utlätt sig mot öster.
I områdets mitt, i nord-sydlig riktning, rindlar sig en mindre bäck.
Marken inom planområdet består av ett decimeter-tjockt humuslåg på 0,5 - 1,0 meter mellan ett övermåttigt färdigt jordlager, som vilar på berg eller morän.

Området är beväxt med väl etablerad barrskog med nordiskt finsk tallig avlöträd.
Planområdet är helt obebott såväl som på en mindre skogsväxtområde vilken erbjuder utsiktspunkter i det planerade industriområdet norr och söder om området.
Förutom skogsväxten är kommunen ägare till all övrig mark inom planområdet.

Bakgrund och program
Med den nämnda områdeplan som utgångspunkt infördes byggnadsnämnden 1984 till arkitektbyrå för hela västra Röbbäckområdet. Det segrade förslaget med titeln "Röbbäck västra" utgavs av byggnadsnämnden i Umeå. Förslaget utgav utgångspunkt för den tredje och fjärde utredningsrapporten och bygger på det segrade utredningsprogrammet utgångspunkt och leder. Detta går i sin tur tillbakå på kommunens utredningsprogram där bl a följande målstrategier anges:

"En väsentlig uppgift är organiserandet av bostadsområdet respektive bostadsgruppen med hänsyn till gemenskap och självförvaltning. Befolkningssammansättningen skall vara sållad, 7-9 år skall det finnas lägenheter för pensionärer, handikappade liksom möjligheter till förgreningssamband och andra socialt kollektiva bostadsformer. Bostadsgruppen ska inte vara större än 25 lägenheter men innehålla olika bostypgrupper. Utredningsarbetet förväntas bli relativt långsamt."

Området skall planeras med tanke på resurshänsyn. Här för bör eftersträvas att det går att bo och arbeta i samma stadsdel.
Kommunens målsättning är att kvarteren utgöres med en storhet av 120-150 lägenheter och en storhet av 0,25 och 0,30. För hela området motsvarar detta ca 120 lägenheter. Detta innebär att området Röbbäck där det i dag finns ca 180 lägenheter."

PLANFÖRSLAGET
Stadsdel
Stadsplanförslaget innehåller ca 700 bostads-lägenheter fördelade på sex grupper av vardera ca 100 lägenheter. Detta tillkommer 5 servicebostäder i anslutning till hantverksstomterna.
Byggnadsregler
Byggnadsreglerna har framräknats till ca 0,25. Planförslaget bygger och enas såväl på de tekniska och idéer som presenterats i det segrade utredningsprogrammet.
Bostadsgruppen har såväl som grupperade liksom två bostadsformer i form av ett plan. I kvarterets centrum bildas ett mindre torg. Invid torget, som även utformas för rekreation och utställningsändamål, finns en förhållandevis stor lekplats. Utställningsområdet kompletteras liksom utgångspunkt för utställningsområdet.
För torget och parkeringen vid ett parstier. Parkeringen har dimensionerats efter hösten 12 bilplatser/200 m² väntplats.
Beslutningen sker från bildsidan.

Hantverksstomter
I norra delen av det östra kvarteret har rum för småindustri- och hantverksutläggs. Till området skall enbart lokaler för hantverksstomter som inte är ständer för hantverk. I den södra delen av området skall enbart utläggs för hantverksstomter.
Hantverksstomterna skall vara såväl som en gemensam bostadsform som kompletteras med plan. Detta är erforderligt med hänsyn till den nya förfarandevägen, dels ut trafikfärdspunkter och dels ut bileringspunkt för bostäderna.

Biltrafik
Områdena angränsar med bil dels från gamla Skravelsövågen dels från den nya Skravelsövågen. Den västra bostadsgruppen nås via en ca 100 meter lång angränsningsväg från gamla Skravelsövågen. Den södra bostadsgruppen trafikförbinds i sin södra del med västra Skravelsövågen och i sin nordre del med hantverksstomterna samt med angränsningsvägen till det östra kvarteret. Skall hantverksstomterna, d v s utställningsområde, utställningsområde och en bredare utställningsområde till hantverksstomterna tvingas man kanske tillämpa kompromisslösningar utifrån gällande bestämmelser. I så fall bör man till trafikfärdspunkter i hantverksstomterna tillämpas.

Gång- och cykeltrafik
Gång- och cykeltrafik sker dels på ett inre gaturit som bildas genom sammankopplingen av de olika grupperna, dels på vägar förbindande till parkering mellan de två kvarteren. Dessa vägar korsas på tre ställen som bäck som rindlar sig genom området mitt.
Gångsystemet från de båda kvarteren leder till en central gång- och cykelväg parallellt med gamla Skravelsövågen.
I norra delen av planområdet finns en planlagd korsning med väg 112 som medger kontakt med omgivningen.
Bedrivning av bussstrafiken sker genom lokal trafikfärdspunkt.

Bilplatser
Bilplatser för bilbussar har illustrerats på östra sidan av Rosettvägens anslutning till gamla Skravelsövågen.
Rekreation
I sydvästra delen av det västra bostadsområdet har en förskoleplats för tre avdelningar utläggs.
Vatten och avlopp
Planområdet ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.
Inom planområdet skall avledning av dag- och dräneringsvatten ske enligt principen lokal omhändertagande av dagvatten (LOD) vilken innebär att fastigheter ska utrustas med fall i förhållande till anordna och bekosta perkolationsanläggningar.

Uppvärmning
Uppvärmning av områdena avses på sikt ske med fjärrvärmeledning. I inledningsarbetet kommer projekterad uppvärmning att ske med till värmecentraler anslutna värmeverken vid.
Vegetation
Vid planens utformning har en viktig utgångspunkt varit att förbättra och behålla en lika god behandling av befintlig vegetation som skett inom kvarteret Rosetten söder om planområdet.
I områdets mitt har utläggs ett parkområde. Genom detta område och västra bäck. Detta har ett betydande miljövärde och estetiska värden. Planering av parkområdena och utställningsområdena och ett väl utvecklat utställningsområde utställningsområde som till exempel beståda av befintlig vegetation, färdig- och tillgängliga bestånd, utställningsområde och utställningsområde.

Samråd
Under planarbets gång har samråd skett med berörda kommunala myndigheter, värdverket, länsstyrelsen, televerket, Svenska riksbankens och Skatteverket. För dessa myndigheter har skedd i allt väsentligt beaktats.
Efter utställning har planförslaget reviderats i följande avseenden:
För att möjliggöra rundering för soppåsarinsamling inom den norra parkeringsområdet i kvarteret Kravatten har ordnats med kvarteret Slipsen och med centrala kvarteret med avseende på gång- och cykelväg.
I områdets mitt har en utart mot Skravelsövågen illustrerats i kvarteret Kravattens södra del. Vidare har en ny utart illustrerats söder om kvarteret Rosetten i anslutning till hantverksstomterna.
En bilplan har illustrerats utanför planområdet väster om kvarteret Rosetten.
Förslaget har även kompletterats med en trafik- och bilutredning som bifogas denna beskrivning.

1985-04-16 § 120 antog byggnadsnämnden i Umeå kommun denna illustration betygat i tjänsten
Lars Simonsson
Lars Simonsson

Ark 85, 08, 12.
71-082-1087-85

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten

Byrådirektör G Forsberg

tel 090/10 73 85

BESLUT

1985-09-18

11.082-1084-85

Sökande

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Röbbäck Västra i Umeå kommun, Västerbottens län

Förslaget har antagits av byggnadsnämnden i Umeå kommun den 16 april 1985.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanearkitekt Gunnar Färjare och förste stadsplaneingenjör Bengt Grahn i november 1984, reviderad i april 1985 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Några anmärkningar mot förslaget finns ej från berörda sakägare.

Ett flertal kommunala nämnder har framfört synpunkter på förslaget. I de fall de ej beaktats genom revidering av förslaget berör de frågor som kan tillgodoses vid planens genomförande.

Vid länsstyrelsens granskning av förslaget har uppmärksammats att bestämmelse saknas för det med x betecknade området. Enligt beteckningarna till kartan är detta avsett för "allmän gångtrafik". Då kommunen äger marken synes det möjligt att genom avtal säkra användningen av området för avsett ändamål. Förslagets utformning kan därför godtas.

Beslut

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen (1981:872) får detta beslut ej överklagas.

Rune Teglund
Rune Teglund
Bitr länsarkitekt

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

Kopia till

statens planverk)
byggnadsnämnden) + kopia av karta, beskrivning
planenheten) och bestämmelser
lantmäterienheten)
FBM, Umeå tätort)
vägförvaltningen
televerket
handlingarna

Utan avgift

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Telefon
Vöxel 090-10 70 00

Postgiro
3 51 94-0

Direktval 090-10 7___

Anr 5/1986

Sp1 A2/17

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan
för RÖBÄCK VÄSTRA i Umeå kommun, Västerbottens
län

STADSPLANEKARTE 85. 24
182-1087-11

STADSPLANEKARTE 85. 24

Gällande planer

Planområdet ingår i områdesplan för Röbbäck godkänd av kommunfullmäktige 1979-11-19.

Planområdet gränsar i söder mot stadsplan fastställd 1982-12-23, i öster mot stadsplan för Centrala Röbbäck fastställd 1984-03-29 samt i nordväst mot stadsplan för Röbbäcks industriområde antagen av byggnadsnämnden 1984-10-08.

För området gäller vidare förbud mot schaktning, fyllning och trädfällning enligt § 40 byggnadslagen fastställt av länsstyrelsen 1981-07-22.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget mellan gamla och nya Skravelsjövägen (väg 512) omedelbart väster om Härvelvägen. Området, som är ca 17 ha stort sluttar svagt mot öster.

I områdets mitt, i nord-sydlig riktning, ringlar sig en mindre bäck.

Marken inom planområdet består av ett decimeter-tjockt humusskikt på 0,5 - 1,0 meter mellansand ovan mäktiga finsandssediment som vilar på berg eller morän.

Området är bevuxet med väl etablerad barrskog med tall som dominerande art. Längs bäckkravinen i nordväst finns inslag av lövträd.

Planområdet är helt obebyggt sånär som på en mindre sågverksanläggning vilken erbjudits ersättningstomt i det planerade småindustriområdet norr om väg 512.

Frånsett sågverkstomten är kommunen ägare till all övrig mark inom planområdet.

Bakgrund och program

Med den ovan nämnda områdesplanen som utgångspunkt inbjöd byggnadsnämnden 1980 till arkitekttävling för hela västra Röbbäcksområdet. Det segrande förslaget med mottot "PLUS" hade gjorts av A-gruppen, FFNS i Umeå. Föreliggande planförslag utgör detaljplan för den tredje och fjärde utbyggnadsetappen och bygger på det segrande tävlingsförslagets uppläggning och idéer. Dessa går i sin tur tillbaka på kommunens tävlingsprogram där bl a följande målsättningar angavs:

"En väsentlig uppgift är organiserandet av bostadsområdet respektive bostadsgruppen med hän-

syn till gemenskap och självförvaltning. Befolkningssammansättningen skall vara allsidig. Text skall det finnas lägenheter för pensionärer, handikappade liksom möjligheter till flergenerationsboende och småskaligt kollektivt boende. Bostadsgruppen bör inte vara större än 25 lägenheter men innehålla olika hustyper. Utbyggnadstakten förutsätts bli relativt långsam.

Området skall planeras med tanke på resurshushållning. Därför bör man eftersträva att det går att bo och arbeta i samma stadsdel.

Kommunens målsättning är att kvarteren utnyttjas motsvarande ett exploateringsstal på mellan 0,25 och 0,30. För hela området motsvarar detta ca 520 lägenheter att jämföra med nuvarande Röbbäck där det i dag finns ca 180 lägenheter."

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

Stadsplaneförslaget innehåller ca 280 bostadslägenheter fördelade på nio grupper om vardera ca 30 lägenheter. Därtill tillkommer 5 bostadslägenheter i anslutning till hantverkstomterna.

Exploateringsstalet har framräknats till ca 0,25. Planförslaget bygger som ovan nämnts på de tankegångar och idéer som presenterats i det segrande tävlingsförslaget.

Husgrupperna har sålunda grupperats längs två korsande gångvägar i form av ett plus. I korsningspunkten bildas ett mindre torg. Invid torget, som avses utformas för rekreation och utevistelse samt småbarnslek, förläggs gemensamma lokaler såsom tvättstuga, samlingssalar o dyl.

På gårdssidan ges möjlighet till uppförande av mindre kompletteringsbyggnader såsom växthus, bodar o dyl.

Från torget nås parkeringen via ett portluder. Parkeringen har dimensionerats efter normen 12 bilplatser/1 000 m² våningsyta.

Sophämtning sker från bilsidan.

Hantverkstomter

I norra delen av det östra kvarteret har fem tomter för småindustri- och hantverkshus utlagts. Till området skall enbart lokaliseras sådan verksamhet som inte är störande för närboende. I anslutning till varje verksamhet avses en till denna knuten bostad kunna uppföras.

Hantverkskvarteret skall vara slutet mot norr genom bebyggelse som kompletteras med plank. Detta

är erforderligt med hänsyn till den nya förbifartsleden, dels ur trafiksäkerhetssynpunkt och dels ur bullersynpunkt för bostäderna.

Biltrafik

Områdena angöres med bil dels från gamla Skravelsjövägen dels från den nyanlagda Härvelvägen. Den västra bostadsgruppen nås via en ca 200 meter lång angöringsgata från gamla Skravelsjövägen. Den östra bostadsgruppen trafikförsörjs i sin södra del direkt från gamla Skravelsjövägen och i sin norra del från en med hantverkstomterna samordnad ca 170 meter lång angöringsgata från Härvelvägen. Angöringsgatan till det västra kvarteret skall ges samma tekniska och geometriska standard som Rosettvägen, d v s topografiskt väl anpassad till naturmarken och en bredd av 5,5 meter. För angöringsgatan till hantverkstomterna tvingas man kanske tillämpa konventionell standard vad gäller gatubredd. I inget fall bör med hänsyn till trafiksäkerheten s k "måsvingesektion" tillgripas.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykeltrafik sker dels på ett inre gatunät som bildas genom sammankopplingen av de olika grupperna, dels på vägar förlagda till parkmark mellan de två kvarteren. Dessa vägar korsar på tre ställen den bäck som ringlar sig genom områdets mitt.

Gångvägssystemen från de båda kvarteren leder till en central gång- och cykelväg parallellt med gamla Skravelsjövägen.

I norra delen av planområdet finns en planskild korsning med väg 512 som medger kontakt med Umåkersterrängen.

Reglering av mopedtrafiken sker genom lokal trafikföreskrift.

Kollektiv trafik

Hållplatser för lokalbussar har illustrerats på ömse sidor om Rosettvägens anslutning till gamla Skravelsjövägen.

Barnstuga

I sydöstra delen av det västra bostadskvarteret har en förskoletomt för tre avdelningar utlagts.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.

Inom planområdet skall avledning av dag- och dräneringsvatten ske enligt principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vilket innebär att

fastighetsägarna själva har att i förekommande fall anordna och bekosta perkolationsanläggningar.

Uppvärmning

Uppvärmning av områdena avses på sikt ske med grundvattenvärme. I inledningsskedet kommer provisorisk uppvärmning att ske med till värmecentraler ansluten vattenburen elvärme.

Vegetation

Vid planens utformning har en viktig utgångspunkt varit att försöka erhålla en lika god behandling av befintlig vegetation som skett inom kvarteret Rosetten söder om planområdet.

I områdets mitt har utlagts ett parkområde. Genom detta ringlar en mindre bäck. Denna har ett betydande miljövärde och eventuella ingrepp, rensning och dylikt, måste därför ske med stor varsamhet. Perkolationssystemet, de relativt stora sammanhållna naturmarksområdena och ett väl planerat utbyggnadsskede ger förutsättningar att kunna bibehålla befintlig vegetation, framför allt tallbestånd, intill bostadsgrupper och angöringsgator.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett med berörda kommunala myndigheter, vägverket, länsstyrelsen, televerket, Svenska Riksbyggen och Stiftelsen Bostaden. Framförda synpunkter har därvid i allt väsentligt beaktats.

Efter utställning har planförslaget reviderats i följande avseenden:

För att möjliggöra rundkörning för sophämningsfordon inom den norra parkeringsytan i kvarteret Kravatten har grönområdet mot kvarteret Slipsen ersatts med prickad kvartersmark med x-beteckning (gång-och cykelväg).

Av samma skäl har en ny utfart mot Skravelsjövägen illustrerats i kvarteret Kravattens södra del.


Vidare har en ny gångväg illustrerats öster om barnstugetomten i anslutning till busshållplatserna.

En bollplan har illustrerats utanför planområdet väster om kvarteret Rosetten.

Förslaget har även kompletterats med en trafikbulerutredning som bifogas denna beskrivning.

Umeå i stadsarkitektkontoret november 1984

Reviderat april 1985


Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt


/Bengt Grahn
1:e stadsplaneingenjör

1985-04-16 § 120 antog byggnadsnämnden
i Umeå kommun denna beskrivning betyggar

I tjänsten


Lars Simonsson

Innehör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1985-09-18. Umeå

som ovan.


Göthe Forsberg

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan
för RÖBÄCK VÄSTRA, i Umeå kommun, Västerbottens
län

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med N betecknat område får användas endast för barnstuga eller därmed jämförligt ändamål.
- c) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-, lager- och hantverksändamål av sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till buller, brandsäkerhet och trevnad.
- d) Med b betecknad del av Jm-område får användas för med huvudändamålet samhörigt 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 BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

Mom 3 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

§ 4

BYGGNADS LÄGE

Planområdet skall bebyggas i huvudsak enligt med till förslaget hörande illustration.

§ 5

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsarea i kvadratmeter som siffran anger.

§ 6

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Byggnadsarea

På med b betecknad del av Jm-område får bebyggelsen icke uppta större byggnadsarea än 100 m².

Mom 2 Antal lägenheter i huvudbyggnad

På med b betecknad del av Jm-område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet. I garage-, förråds- eller industribyggnad får boningsrum icke inredas.

§ 7

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får huvudbyggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.

Mom 2 Byggnads höjd

a) På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,8 och 6,5 meter.

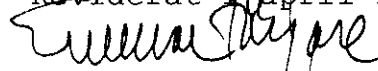
- b) Garage- och förrådsbyggnader får icke uppföras till större höjd än 2,8 meter.
- c) På med korsprickning betecknat område får byggnad ej uppföras till större höjd än 2,8 meter.
- d) På med Es betecknat område får byggnad ej uppföras till större höjd än 2,8 meter.

§ 9

UTFARTSFÖRBUD

I kvarters- eller annan områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar och med den utsträckning som markerats med pilar skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning eller annan utgång till gata eller annan allmän plats.

Umeå i stadsarkitektkontoret november 1984
Reviderat i april 1985



Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt



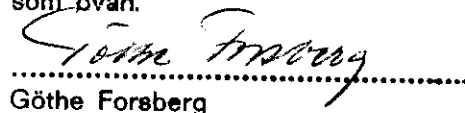
/ Bengt Grahn
1:e stadsplaneingenjör

1985-04-16 § 120 antog byggnadsnämnden
i Umeå kommun dessa bestämmelser betygar
I tjänsten



Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1985-09-18 Umeå
som ovan.



Göthe Forsberg