

BETECKNINGAR GRUNDKARTA	
	GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS
	GÄLLANDE BESTÄMMELESGRÄNS
	FASTIGHETSGRÄNS
	FASTIGHETSBEDECKNING
	HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, BYGGNADS YTTERKANT
	HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, TAKETS YTTERKANT
	ANNAN BYGGNAD
	VÄG
	HÄCK
	JÄRNVÄG
	KRAFTLEDNING
	STAKET
	SLÄNT
	MUR
	NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
	PUNKT I RUTNÄT
	POLYGONPUNKT
	AVVÄGD HÖJD
	DIKE
	LEDNINGSOMRÅDE
	ELLEDNING
	TELELEDNING
	VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNING
STADSPLANEKARTA	
A. GRÄNSBETECKNINGAR	
	STADSPLANEGRÄNS, TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
	GÄLLANDE OMRÅDE- OCH BESTÄMMELESGRÄNS
	GÄLLANDE OMRÅDE- OCH BESTÄMMELESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ GATU- KVARTERS- OCH ANNAN OMRÅDESGRÄNS
	BESTÄMMELESGRÄNS
	UTFARTSFÖRBUD, STÄNGSELSKYLDIGHET
	OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN MINDRE AVVIKELSER I VISSA FALL FÅR GÖRAS
B. OMRÅDESBETECKNINGAR	
ALLMÄN PLATS	
	GATA
	PARK ELLER PLANTERING
BYGGNADSKVARTER	
	ALLMÄNT ÄNDAMÅL
	BOSTÄDER
	HANDEL OCH BOSTÄDER
C. SPECIALOMRÅDEN	
	PARKERING
D ÖVRIGA BETECKNINGAR	
	MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
	MARK DÄR GARAGE OCH SKÄRMTAK UNDANTAGSVIS FÅR UPPFÖRAS
	ANTAL VÅNINGAR
	GÄLLANDE GATUHÖJD
	GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
	GATUHÖJD
	VÅNINGSYTA I KVADRATMETER
	ILLUSTRATIONSLINJE

GRUNDKARTA
Upprättad 1986-05-06
Lars Simonsson

Grundkartan är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.
Lantmäteriverket 1986-03-14 / Av.

1986-11-10 § 570 antog byggnadsnämnden
i Umeå kommun det här teknade stads-
planeförslaget, betygar
i tjänsten

Lars Simonsson
Lars Simonsson

TILLHÖR LÄNSSTYRELSENS I
VÄSTERBOTTENS LÄN BESLUT
1987-02-25, BETYGAR

Göthe Forsberg
GÖTHE FORSBERG

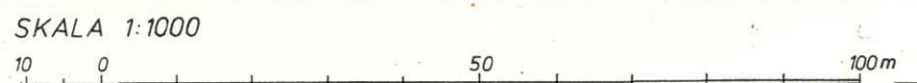
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET
BLÅSIPPAN SAMT DEL AV KVARTERET

LINNÉAN M M INOM HOLMSUND I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I SEPTEMBER 1986, REVIDERAT I NOVEMBER 1986

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

Anders Berg
ANDERS BERG
ARKITEKT





11.082-2451-86
Ink. 86.12.10
Länstyckning
Planförslag för ändring av stadsplan



ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPÅN FÖR KVARTERET

BLÅSIPPAN

SAMT DEL AV KVARTERET

LINNÉAN M M INOM HOLMSUND I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I SEPTEMBER 1986, REVIDERAT I NOVEMBER 1986

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPÅNEARKITEKT

Anders Berg
ANDERS BERG
ARKITEKT

SKALA 1:1000

10 0

50

100 M.

Västerbottens län

Planenheten

Byrådirektör G Forsberg

tel 090/10 73 85

1987-02-25

11.082-2451-86

Sökande

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Blåsippan samt del av kvarteret Linnéan m m inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Bestämmelsen i § 4 mom 2 skall härvid ha den innebörden att redovisade byggnadshöjder gäller för respektive våningsbeteckning.

Bestämmelse saknas om våningsantal och byggnadshöjd för med A-betecknat område. Då kommunen är och skall vara markägare förleder bristen ej nu någon åtgärd.

Redogörelse för ärendet

Förslaget har antagits av byggnadsnämnden i Umeå kommun den 10 november 1986.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanearkitekt Gunnar Färjare och arkitekt Anders Berg i september 1986, reviderad i november 1986 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Anmärkningar och bedömningar1. Anmärkning

Ägaren av fastigheten Linnéan 8 anser att Industrigatans anslutning till Storgatan ej bör flyttas. En ändring bedöms försvåra för trafikanterna och öka trafiken på Centralgatan. Vidare anses brandstationen med fördel böra lokaliseras till området för den gamla impregneringen.

Bedömning

Flyttningen av Industrigatans anslutning ger onekligen de påtalade effekterna. Detta är emellertid ett syfte med ändringen då trafikmängden på nämnda gata därmed minskar och underlättar framkomligheten på Storgatan som på sikt skall bli huvudinfart från Umeå. Det nya läget ger också bättre lutningsförhållanden och ökar trafiksäkerheten.

Utän avgift

Av handlingarna i ärendet framgår att den definitiva lokaliseringen av brandstationen inte har fastlagts. Förslaget som sådant hindrar ej en annan lokalisering.

Anmärkningen föranleder ingen åtgärd.

2. Anmärkning

Ägarna av stadsågan 591+592 önskar behålla den utfart de nyttjar mot Industrigatan då de är gamla och har svårt för att använda den ordinarie utfarten mot Storgatan, då den är mycket brant.

Bedömning

Den nyttjade vägen går över park- och kvartersmark i såväl gällande som nu framlagd stadsplan. När stadsplanen genomförs i denna del måste således utfarten från stadsågan 591+592 ske så som stadsplanen anger, nämligen mot Storgatan. Till dess kan den nu nyttjade utfarten användas under förutsättning att markägarna medger detta. Önskemålet föranleder ingen åtgärd från länsstyrelsen.

3. Anmärkning

Ägarna av Sågen 2 befarar att den redovisade hyreshusbebyggelsen i fyra våningar på ett avstånd av 50 meter från industrin i förhållande till gällande stadsplans villabebyggelse på avståndet 80 meter skulle innebära begränsningar i möjligheterna att nyttja marken inom Sågen 2 för industriändamål. I värsta fall anses inlösenssituationer kunna uppstå. De motsätter sig därför förslaget i den del där parkeringsområde tas i anspråk för bostadsändamål.

I särskild skrivelse till länsstyrelsen påpekas att byggnadsnämnden antagit förslaget med bortseende av vad ägarna av Sågen 2 anfört. De vidhåller vad som tidigare anförts samt påpekar att industrin inte är statisk och att det finns outnyttjad industrimark på 50 meters avstånd från föreslagen bostadsbebyggelse.

Bedömning

En sammanvägning av det uppmätta bullret från den befintliga industrin (54 dBA) och den beräknade ekvivalenta bullernivån från biltrafiken på Storgatan (61 dBA), sedan den utbyggs till huvudinfart från Umeå, ger en bullernivå av 62-63 dBA vid fasaden på den tilltänkta IV-vånings bostadsbyggnaden. Bullret från biltrafiken är således dimensionerande. En ökning av bullret från industrin med 7 dBA skulle alltså inte påverka bullersituationen vid nämnda byggnad. Enligt de av riksdagen godkända riktlinjerna för vägtrafikbuller vid ny- och väsentliga ombyggnader av enstaka bostadsfastigheter intill befintliga trafikleder anges att krav på fasadisolering och fönsterkonstruktion bör kunna ställas så

att bullernivån inomhus inte överstiger 30-40 dBA. Med dagens krav på isolering av bostäderna synes inte föreligga någon svårighet att hålla riktlinjevärdet med utomhusnivåer ända upp till 70 dBA. Förslaget synes därför böra godtas.

4. Anmärkning

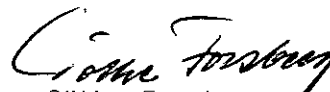
Ägaren av stadsägorna 568 och 569 har muntligen motsatt sig att Industrigatan ges ny anslutning till Storgatan.

Bedömning

Se vad som anförts till anmärkning 1.

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


Rune Teglund
Bitr länssarkitekt


Göthe Forsberg

Bilaga

Hur man överklagar

Kopia till

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga länsstyrelsens beslut skall Ni göra det i en skrivelse, som ställs till regeringen, men sänds till länsstyrelsen, 901 86 UMEÅ.

Ni får dock överklaga endast om Ni

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

Överklagandet skall ha kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag då beslutet är daterat.

I skrivelsen skall Ni ange

- vilket beslut som överklagas (ärendets diarienummer)
- hur Ni vill att beslutet skall ändras
- de omständigheter Ni vill åberopa till stöd för Ert överklagande.

Ange också namn, postadress och telefonnummer.

Behöver Ni ytterligare upplysningar om hur man överklagar, kan Ni vända Er till länsstyrelsen.

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret BLÅ-SIPPAN samt del av kvarteret LINNEAN m m inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

BESKRIVNING

Läge och omfattning

Planområdet omfattar kvarteret Blåsippan och del av kvarteret Linnéan samt Industrigatan och del av Storgatan inom Holmsunds centrum.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer

Området berörs av stadsplaner fastställda 1967-02-13, 1972-02-01, 1974-05-16 och 1983-12-05 samt gränсар till område med stadsplan fastställd 1955-04-22. Förslag till ändring av stadsplan för Brofäste Holmsund och Storgatan m m har varit utställt 1986-04-28 -- 05-31. Planförslaget berör område, som gränсар mot det nu aktuella planområdet.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta för området har upprättats av stadsingenjörskontoret i Umeå 1986-05-06. Fastighetsförteckning har upprättats 1986-05-14.

Grundförhållanden

Geotekniska utredningar för den planerade nybebyggelsen inom kvarteret Blåsippan har utförts av Västerbottenskommunernas Arkitekt- och Byggnadskontor, Umeå.

Bakgrund

Gällande stadsplan för kvarteret Blåsippan upprättades med beaktande av det då splittrade ägoförhållandet inom kvarteret.

Kommunen har successivt förvärvat större delen av kvartersmarken och angränsande markområden. Stadsäga 928 (Mäster Erik) och tomt nr 1 (Ljungs Ur och Optik) kommer dock att förbli i privat ägo.

Mot bakgrund av nuvarande markägoförhållanden har kommundelsnämnden hemställt hos byggnadsnämnden om stadsplaneändring som möjliggör ett effektivt utnyttjande av kvarteret för bostadsändamål.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram anger igångsättning inom kvarteret år 1987, men medger byggstart redan innevarande år.

Under år 1987-88 avses en ny brandstation byggas i Holmsund, då den nuvarande är för liten och står i

vägen för anslutningsvägarna till den planerade bron mellan Holmsund och Obbola.

På uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott har en arbetsgrupp utrett lokaliseringen av den nya stationen. Som ett lämpligt läge har föreslagits markområdet väster om kommunkontoret. För att möjliggöra en sådan placering har stadsplaneändringen utvidgats till att även omfatta södra delen av kvarteret Linnéan.

Befintliga förhållanden

Området är planlagt för allmänt ändamål, bostäder, handel, bilparkering och parkändamål.

Kvarteret Blåsippan är heterogent bebyggt för olika ändamål. Här finns bostäder i en- till flerbostadshus som även inrymmer butiker. Bebyggelsen på stadsäga 928 innehåller, förutom hotell, restaurang och barservering bl a lokaler för försäkringskassan. Inom berörd del av kvarteret Linnéan finns förutom kommunkontor ett enbostadshus i kommunens ägo, vilket tillfälligt utnyttjas som deltidsförskola.

Parkeringsområdet vid korsningen av Centralgatan och Industrigatan är iordningsställt och upplåtet i huvudsak för besökande och anställda vid kommunkontoret.

Trafikmängden på Storgatan uppgår idag till cirka 1 400 fordon/dygn.

Industrigatans nuvarande anslutning till Storgatan är dålig ur sikt- och lutningssynpunkt.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse inom det utvidgade kvarteret Blåsippan utgörs av flerbostadshus.

För Mäster Erik medges en påbyggnad av envåningsdelen med ytterligare ett våningsplan. Planförslaget medger att en mindre del av byggnaden får tas i anspråk för bostäder.

Kvarteret Blåsippan utgör avslutning på centrumområdet mot söder och väster. Det är därför av vikt att den tillkommande bebyggelsen inom den södra delen av kvarteret utformas med stor omsorg speciellt då den i framtiden kommer att utgöra Holmsunds "ansikte" för ankommande längs Blå vägen, nuvarande Storgatan. Den redovisade byggnadsrätten för denna del av kvarteret avser bostadsbebyggelse i högst fyra våningar. Illustrationskartan redovisar en byggnad i huvudsak i tre våningar men med ett markerat hörnparti i fyra våningar.

Ur grundläggningssynpunkt är det fördelaktigt att utföra källare under fyrvånings- och den östra tre-

våningsdelen av den illustrerade byggnaden. Den östra trevåningsdelen bör lyftas ett halvt våningsplan i förhållande till den övriga delen av byggnaden med hänsyn till intilliggande byggnads och omgivande gators höjdlägen. Stora markuppfyllnader erfordras inom denna del av kvarteret.

Det föreslagna bostadshuset längs Centralgatan avses inrymma smålägenheter och utgöra ett komplement till servicehuset i kvarteret Resedan.

Kvarteret Linnéan utvidgas för att bereda utrymme för en ny brandstation och en eventuell framtida tillbyggnad av kommunkontoret.

Vägar och trafik

Storgatan avses på sikt byggas om på sträckan Brofästet - Holmsundsvägen och kommer i en framtid att utgöra del av väg E79 med planskild korsning av järnvägen.

För att erhålla bättre lutnings- och siktförhållanden förskjuts Industrigatans anslutning mot Storgatan ca 60 m söderut.

Den planerade gång- och cykelvägen, parallell med Storgatan, förlängs söderut genom planområdet med en förgrening mot butikscentrum vid Industrigatans nuvarande anslutning till Storgatan.

För kvarteret Blåsippan redovisas ett internt gång- och cykelvägssystem med anslutning mot butikscentrum norr om det föreslagna bostadshuset längs Centralgatan. Övergångsstället på denna bör förhöjas till gångbanornas nivå av trafiksäkerhets- och bekvämlighetsskäl då många av de boende inom kvarteret Blåsippan kommer att vara äldre personer, som kan förväntas utnyttja den service som erbjuds inom kvarteret Resedan.

Bilplatsbehovet för Mäster Erik är beräknat till 45 platser, varav 23 platser för kontor och 11 platser för vardera handel och bostäder.

För det föreslagna bostadshuset längs Centralgatan utgör behovet 18 bilplatser beräknat enligt behovstalet 6,5 bilplatser/1 000 m² våningsyta, vilket tillämpats för servicebostäderna inom kvarteret Resedan.

Parkeringsområdet längs Storgatan (27 platser) betjäna i sin helhet Mäster Erik. Tio platser redovisas inom den egna fastigheten.

Parkeringsområdet vid kvarteret Blåsippans nordöstra hörn avses betjäna dels bostadshuset längs Centralgatan (18 platser), dels Mäster Erik (8 platser).

Parkeringsbehovet för den föreslagna bostadsbebyggelsen i kvarteret Blåsippans sydvästra del tillgodoses

inom redovisad parkering söder om Mäster Erik.

Bilplatsbehovet för kommunkontoret beräknas till 16 platser och för brandstationen till 10 platser. Detta parkeringsbehov kan tillgodoses inom A-området.

För centrumbebyggelsen öster om Centralgatan (utanför planområdet) motsvarar de i givna byggnadslov redovisade antalet bilplatser bilplatsbehovet.

Tillfarten till lastkaj och bilparkering inom södra delen av stg 928 föreslås samordnas med tillfarten till bilparkeringen för den tillkommande bebyggelsen inom den sydvästra delen av kvarteret.

Trafikbuller och industribuller

Den föreslagna bostadsbebyggelsen i kvarteret Blåsippans sydvästra del kommer att beröras av trafikbuller från närliggande trafikleder och industri.

./.

Trafikbullret härrör främst från Storgatan (framtidig väg E79). Framför fasad mot Storgatan kan den dygns-ekvivalenta ljudnivån i framtiden enligt beräkningar komma att uppgå till cirka 61 dBA. Förutsättningarna för beräkningsmodellen samt föreslagna åtgärder redovisas i bilaga.

Industribullret härrör främst från SCA:s sågverk. Det består dels av ett konstant fläktljud dels av ljud från truckar, elevatorer m m. Mätningar, som gjorts år 1985, visar att en mät punkt i nuvarande kvarteret Blåsippan har en ekvivalent ljudnivå på 52 dBA. Ljudnivån vid den i planförslaget tänkta husfasaden längs Storgatan beräknas bli 1-2 dBA högre än i mät punkten.

Gällande stadsplan för industriområdet medger att industribyggnader uppföres intill 20 m från kvartersgräns mot Storgatan. Om så skulle ske bedöms bullernivån i kvarteret Blåsippan öka med 3-4 decibel.

En sammanvägd bedömning av bulleremissionerna från vägtrafik och industri ger vid handen att förslag till bullerskyddande åtgärder i husfasad mot Storgatan bör utgå från en total ekvivalent ljudnivå på 62-63 dBA.

Husfasad mot Storgatan bör därför ges en isolering som dämpar den ekvivalenta bullernivån med 32-33 dBA för att inomhus erhålla en nivå på högst 30 dBA. Mot buller från enstaka fordon nattetid och momentana bullertoppar från industrin bedöms ett tillräckligt skydd åstadkommas om husfasad mot Storgatan ges angivet bullerskydd. Sovrum bör med tanke på sådana bullertoppar inte placeras mot Storgatan.

Vatten och avloppsförsörjning

Området är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledningar är utbyggda i området.

SAMRÅD


Under planarbetets gång har samråd skett med länsstyrelsen, vägförvaltningen, kommundelsnämnden Holmsund/Obbola och berörda kommunala förvaltningar. Berörda fastighetsägare har kallats till särskilt samråd.

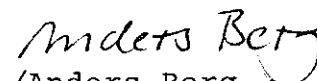
Kommundelsnämnden kan till nöds acceptera föreslaget läge för ny brandstation inom kvarteret Linnéan. Bättre lägen vore dock inom f d impregneringsverks- eller reningsverkstomten. Nämnden framhåller att parkeringsförhållandena för besökande inom området inte får försämrats.

Ägaren till fastigheten Linnéan nr 8, Ove Johansson, motsätter sig att Industrigatans anslutning till Storgatan flyttas, då, som han anser, tillträdet till centrumområdet därigenom kommer att försvåras och medföra en ökning av trafiken på Centralgatan. Johansson anser vidare att föreslaget läge för den nya brandstationen är felaktigt.

Det föreslagna läget för en ny brandstation har av brandförsvaret ansetts som det bästa av olika studerade alternativ. Något slutligt ställningstagande i lokaliseringsfrågan finns dock inte. Olägenheterna med den ändrade anslutningen av Industrigatan mot Storgatan bedöms små i förhållande till den trafiksäkerhetsvinst som fås genom de förbättrade sikt- och lutningsförhållandena i den nya korsningspunkten. Planbeskrivningen anger hur parkeringsbehovet inom planområdet avses att tillgodoses.


Umeå i stadsarkitektkontoret september 1986
Reviderat i november 1986


Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt



/Anders Berg
Arkitekt

Bilaga
Trafikbullen

1986-11-10 § 570 antog byggnadsnämnden
i Umeå kommun denna beskrivning, betygar
I tjänsten


Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1987-02-25 Umeå
som ovan.


Göthe Forsberg

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret BLÅ-SIPPAN samt del av kvarteret LINNEAN m m inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

BESTÄMMELSER

§ 1

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för handelsändamål.
- d) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, även för bostadsändamål. I bottenvåningen får bostäder icke anordnas.

Mom 2 Specialområden

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får garage, skärmtak och dylikt uppföras om detta för varje särskilt fall prövas lämpligt.

§ 3

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

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

§ 4

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våingsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.
- b) På II betecknat område får där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

Mom 2 Byggnadshöjd

På med II, III eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7.6, 10.6 och 12.6 meter, och garage eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2.8 meter.

Mom 3 Taklutning

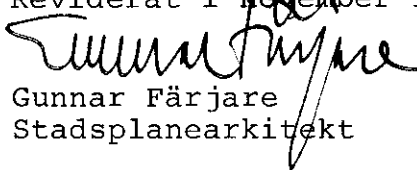
Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27°.

§ 5

UTFARTSFÖRBUD

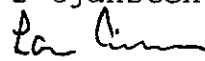
I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata eller annan allmän plats.

Umeå i stadsarkitektkontoret september 1986
Reviderat i november 1986


Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt


/Anders Berg
Arkitekt

1986-11-10 § 570 antog byggnadsnämnden
i Umeå kommun, dessa bestämmelser betygar
I tjänsten


Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1987-02-25 Umeå
som ovan.


Göthe Forsberg