





**LÄNSSTYRELSEN**

Västerbottens län  
Planenheten  
Förste byråingenjör  
G Forsberg  
tel 090/10 73 85

BESLUT

1 (2)

1983-09-01

11.082-501-83

Sökande

Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

83. 09 02

Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Öbackaområdet i Umeå kommun, Västerbottens län  
(2 bilagor)

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun den 21 februari 1983.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanearkitekt Gunnar Färjare och arkitekt Bo Björkman i september 1982, reviderad i november 1982 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

För del av vattenområdet i Ume älv gäller strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen.

Anmärkningar mot förslaget har framförts från ett stort antal ägare och hyresgäster till fastigheter utmed Storgatan, Östra Strandgatan, Kungsgatan, Hamrinsvägen m fl gator. Anmärkningarna avser främst nuvarande och förväntade olägenheter från biltrafiken i form av skakningar, buller och avgaser. Även trafiksäkerhetsfrågan påtalas. De anser att Strandledens utbyggnad - enligt tidigare beslut och den information som lämnats före förslagets utställning - varit en förutsättning vid planeringen av Öbackaområdet. Det nu framlagda förslaget uppges strida mot dessa beslut och tankegångar och anses innebära för vissa att den dåliga bostadsmiljön blir kvar medan andra får en försämring.

Länsstyrelsen anser i likhet med de klagande att trafikflödet på Storgatan och Östra Strandgatan har sådan omfattning att åtgärder bör vidtas för att förbättra situationen för de boende. En utbyggd Strandled och Östermalmsled synes därvidlag vara av väsentlig betydelse. Kommunens beslut och vidtagna åtgärder i övrigt är också inriktade mot att förverkliga detta, liksom att förbättra förhållandena längs Storgatan och Östra Strandgatan för särskilt utsatta fastigheter. I vissa fall kan bullerplank och treglasfönster också komma ifråga. Med hänsyn härtill och till det förhållandet att en utbyggnad av Öbackaområdet i enlighet med det framlagda förslaget inte nämnvärt påverkar trafikflödet på Storgatan och Östra Strandgatan finner länsstyrelsen skäligen att godta förslaget.

Utan avgift

För övriga synpunkter som framförts mot förslaget får läns-

Sp1 298

Postadress

901 86 UMEÅ

Gatuadress

Storgatan 71 B

Telefon

090-10 70 00

Postgiro

3 51 94-0

A:nr 67719

1983-09-01

11.082-501-83

styrelsen i tillämpliga delar hänvisa till planförfattarnas detaljerade bemötanden och kommentarer i yttrande till byggnadsnämnden den 26 november 1982.

Beslut

Anmärkningarna föranleder ingen åtgärd.

Länsstyrelsen förordnar samtidigt jämlikt 15 § naturvårdslagen att ovan nämnda vattenområde ej vidare skall omfattas av strandskydd.

Besvär över beslutet att fastställa stadsplanen får föras hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär 4).

Besvär över beslutet enligt 15 § naturvårdslagen får föras hos regeringen, jordbruksdepartementet inom tre veckor från delfåendet av beslutet, adress 103 33 STOCKHOLM.



Märt Saarm  
Länsarkitekt

  
Göthe Forsberg

Bilagor

Besvärshänvisning  
Planförfattarnas yttrande till byggnadsnämnden den 26 november 1982

Kopiatill

statens planverk )  
byggnadsnämnden ) + kopia av karta, beskrivning  
planenheten ) och bestämmelser  
lantmäterienheten )  
FBM, Umeå tätort )  
statens naturvårdsverk + kartkopia  
byggnadsstyrelsen  
naturvårdsenheten  
vägförvaltningen  
televerket  
handlingarna 2 ex (varav 1 ex för lagakraft)  
26 sakägare (rek)  
övriga sakägare genom kungörelsedelgivning

### 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, postadress och telefonnummer. Om Ni anlitar ombud kan i stället ombudet underteckna skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till länsstyrelsen.

Lars och Åsa Bläckberg  
Östra Strandgatan 23  
902 44 UMEÅ

Besvär i fråga om stadsplan inom Umeå kommun

Länsstyrelsen i Västerbottens län fastställde den 1 september 1983 förslag till ändring av stadsplan för Öbackaområdet i Umeå kommun.

Lars och Åsa Bläckberg, Göran och Ann-Christin Nyman, Karl-Gustaf Söderlund, Holger Sjöstedt och Jan Åman har överklagat beslutet genom besvär.

Planområdet ligger strax sydost om Umeå centrum intill Umeälven. Planförslaget syftar till nybebyggelse av drygt 300 bostadslägenheter med en viss koncentration av två- och fyrrumslägenheter.

Klagandena har i huvudsak motsatt sig planförslagets lösning av trafikförhållandena vid Östra Strandgatan och Storgatan. De har därvid framhållit den höga trafikintensiteten med åtföljande buller och andra miljöstörningar som genomfartsleden Östra Strandgatan och Storgatan medför för den intilliggande bostadsbebyggelsen.

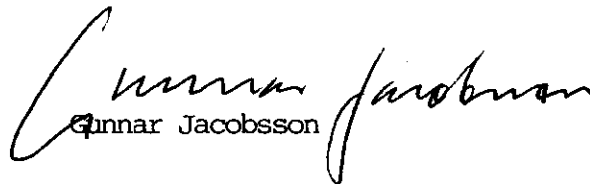
Regeringen finner inte skäl att ifrågasätta de bedömningar som har legat till grund för planförslagets utformning. Enligt regeringens bedömning kan planförslaget, som inte innebär någon påtaglig förändring av trafikförhållandena vid Östra Strandgatan och Storgatan, inte medföra sådana olägenheter för klagandena att planförslaget av den anledningen inte kan godtas. Besvären skall därför avslås.

Regeringen avslår besvären.

På regeringens vägnar



Hans Gustafsson



Gunnar Jacobsson

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

---

BESKRIVNING

Till förslaget hör förutom stadsplanekarta och stadsplanebestämmelser också en illustrationsplan.

- Läge Planområdet ligger strax sydost om Umeå centrum intill Umeälven.
- Gällande planer ./.. Planförslaget berör 14 gällande stadsplaner. Förteckning över dem redovisas i särskild bilaga.
- Förbud För större delen av planområdet gäller förbud mot nybyggnad jämlikt 15 och 35 §§ byggnadslagen.
- Grundkarta och fastighetsförteckning Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av stadsingenjörskontoret i Umeå. Grundkartan är fotogrammetriskt framställd åren 1967 och 1970 och har terrestert kompletterats 1982-04-20.
- Bakgrund Kommunen har sedan länge förvärvat mark inom området för att genomföra en sanering. Önskemålen att bygga bostadslägenheter i centrala lägen har med tiden stärkts. Mot bakgrund av detta uppdrog Umeå kommunfullmäktige 1979-02-19 åt byggnadsnämnden att genomföra en idétävling om Öbackaområdets utformning. Denna genomfördes som parallella uppdrag till VBB i Umeå, VAB-Callanders i Umeå och Erskine Architect planner i Drottningholm. Erskine lämnade två alternativa förslag varför totalt fyra alternativa utformningar kom att bedömas. Erskines strandledsförslag bedömdes vara det bästa tävlingsförslaget. Dock hade VAB-Callanders bidragit med bättre idéer för delar av trafiksystemet.
- Kommunen tillsatte därefter en ledningsgrupp som har arbetat fram ett speciellt program för Öbackaområdets utbyggnad. I ledningsgruppen har ingått ordförandena och vice ordförandena i kommunstyrelsen, byggnadsnämnden och Stiftelsen Bostaden. I gruppen har också deltagit vice fastighetschefen Valter Eriksson och arkitekt Bo Björkman som även varit gruppens sekreterare. Programmet har godkänts av byggnadsnämnden 1982-05-24, § 323 och planeringsutskottet 1982-06-02, § 50. Programmet har också framlagts för Stiftelsen Bostaden och sociala centralnämnden.
- Under stadsplanearbetet har två alternativa förslag varit under utredning. Efter förhandsremissen har ledningsgruppen och byggnadsnämnden beslutat att gå vidare med det så kallade Storgatealternativet vilket således legat som underlag för föreliggande planförslag.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram har start-året för utbyggnaden satts till 1983. I projektets tidplan är byggstarten inlagd i början av hösten 1983.

#### Trafik

I diskussionerna har tidigare förekommit ett alternativ där en första etapp av Strandleden från kyrkbron till Båtgränd ingick.

Föreliggande stadsplaneförslag behåller genomfarts-trafiken på Storgatan - Östra Strandgatan tills dess en samlad utbyggnad av Strandleden i hela dess sträckning kan ske. Den tunga kostnaden för Strandleden ligger i viadukten över järnvägen och korsningen med Holmsundsvägen.

Strandleden har illustrerats som en framtida trafikled inom parkområdet vid älven. Stadsplanering för Strandleden kommer att ske när en utbyggnad av leden är mer aktuell. Därvid kommer också frågan om en anslutning till Strandleden skall ske vid Båtgränd att behandlas. En sådan anslutning är inte nödvändig eftersom man vid färd söderut kan ta vägen över lasarettsviadukten och vid färd mot centrum kan ta Storgatan - Östra Strandgatan som mycket väl tål den då reducerade trafikvolymen utefter Storgatan - Östra Strandgatan eftersom denna förbindelse enligt föreliggande stadsplaneförslag kommer att utformas för att någorlunda bra tåla dagens högre trafikvolym. En anslutning via Båtgränd till Strandleden kan dock bli aktuell om den kan genomföras utan att det uppkommer negativa effekter för trafikmatningen till t ex Öbackavägen och Scharinsvägen samt för tomtinfarter från Båtgränd. För att hålla denna möjlighet öppen måste kommunen behålla de nyligen förvärvade fastigheterna i kvarteret Laxen intill Båtgränd.

Ett antal åtgärder föreslås för att förbättra nuvarande trafikmiljö. Det väsentligaste är att trafikgenomströmningen på Östra Strandgatan - Storgatan förbättras genom att trafiksignalen i hörnet Östra Strandgatan - Storgatan tas bort. Detta kan ske genom att anslutning mot väster in på Storgatan tas bort och att en tunnel byggs för gångare och cyklister. För att göra denna så bekväm som möjligt föreslås gatan att höjas något. Trafiksignal med tryckknapp bör anordnas för gående och cyklister vid Hamrinsvägens anslutning till Storgatan eftersom denna utgör skolväg för en del barn.

I övrigt förbättras trafikmiljön genom att antalet utfarter begränsas. En sådan reglering kan ej ske i kvarteret Svärtan mot Storgatan men kommunen har ambitionen att så småningom fortsätta saneringen med även denna del. En sluten bebyggelse mot Storgatan kan ordnas och antalet utfarter begränsas till ingen eller möjligen någon enstaka. Om det med

hänsyn till trafikmiljön visar sig behövas kan man också samtidigt bredda gaturummet.

Delar av Öbackavägen läggs till kvartersmark medan övriga delar behålles som en återvändsgata från Båtgränd.

I stadsplaneförslaget har också tagits med en reglering av Storgatan mellan Östermalmsgatan och Båtgränd. Denna reglering innebär att Storgatan förskjuts mot norr vilket förbättrar boendeförhållandena i kvarteret Hunden och ger plats för en smal lokalgata som matar bostadsbebyggelsen i kvarteret Hundens norra kant. Lokalgatans utfart samordnas med utfarten från bensinmacken.

- Trafikmängder** 1981-års trafikmängder var 20 000 fordon per dygn på Storgatan vid Båtgränd. Andelen tunga fordon var ca 6 %. I trafikledsplanen beräknas i ansats II att trafikmängden år 1990 blir ca 17 000 fordon per dygn. Trafikminskningen beror på att Östermalmsleden då beräknas vara utbyggd och att en större andel av trafiken kommer att välja den leden. I förutsättningarna ingår bl a 3 000 boende i Tomtebo och 500 boende i Norra Lövön samt kraftig ökning av antalet förvärvsarbetande på lasarettet, på universitetet och i centrala stan. I dagsläget förefaller dessa förutsättningar inte helt realistiska. Fler bostäder kommer att byggas i centrum och Tomtebo och Norra Lövön läggs längre fram i tiden. Ökningen av antalet förvärvsarbetande på lasarettet och universitetet visar en avstannande tendens. Trafikmängderna år 1990 torde därför snarare komma att bli lägre än högre än den angivna siffran.
- Trafikbuller, avgaser och vibrationer** De ändringar av trafikmängderna som beräknas att uppnås genom regleringarna ger en minskning med 1 dB(A) på Storgatan och en ökning med 2 dB(A) på Östra Strandgatan. Dessa ändringar är ej märkbara för örat. Helt märkbara förbättringar blir det dock genom att infarten till Storgatan västerut tas bort, gångtunnel anordnas samt trafiksignalen tas bort vid Svärtans norra hörn och den förbättring av trafikgenomströmningen som därvid erhålles. Genom dessa åtgärder beräknas utomhusbullret vid fasad ingenstans överskrida 70 dB(A). Den nya bebyggelsen sluter sig mot Östra Strandgatan. Utomhusnivåerna skyddas därmed från störande buller. Även inomhusbullret klarar kraven genom att lägenheterna riktar sig mot söder och därmed norrfasaden ger tillräcklig dämpning med treglasfönster och ordinär teknik. För befintlig bebyggelse klaras utomhusnivåerna ganska bra. Helt acceptabelt blir det om hålen mellan husen byggs igen med plank. Förhållandena för inomhusbullret är något sämre. Detta rör sig dock om befintlig bebyggelse som får förbättringar genom trafikregleringarna. Ytterligare förbättringar kan åstadkommas genom att fasaderna förses med treglasfönster. I kvarteret Hunden kan

alternativt i stället för treglasfönster i botten-  
våningen ett bullerplank uppföras mellan Storgatan  
och lokalgatan vilket även ger helt acceptabla  
utomhusnivåer i kvarteret Hunden.

För avgassituationen kan inte lika säkra uppgif-  
ter ges. Det arbete som gjorts av bilavgaskommittén  
och en preliminär rapport om bilavgaser gjord av  
VBB ger dock en del riktlinjer. Variabler som på-  
verkar är hastigheten, avståndet till vägmitt, hus-  
höjder och bebyggelsens grad av slutenhet, bak-  
grunds nivåer, kallstartandel m m. Speciellt has-  
tigheten är en känslig faktor.

Genom att trafikregleringarna ger ökad genomström-  
ning åstadkommes avsevärda avgasförbättringar på  
Storgatan norr om kvarteret Svärtan. Detta är den  
enda del i planen som inte helt klarar WHO:s gräns-  
värden. Erforderligt avstånd mellan fasaderna är  
25 m. Den nya bebyggelsen klarar sig helt utan  
problem. Vid Storgatan norr om kvarteret Svärtan  
kan förhållandena bli acceptabla genom en breddning  
av gatusektionen till 25m vid en fortsatt sanering.  
Redan 1990 torde dock effekterna av ökade avgasre-  
ningskrav ha slagit igenom så pass att den befint-  
liga bebyggelsen även där klarar WHO:s gränsvärden.  
Situationen kommer ytterligare att förbättras genom  
att bakgrunds nivån minskar på grund av den successi-  
va övergången till fjärrvärme och eluppvärmning.

En kontrollräkning enligt Svenska Naturvårdsverkets  
preliminära modell (februari 1982) för beräkning av  
bilavgaser har utförts av stadsarkitektkontoret.  
Beräkningen har gjorts dels för förhållandena ome-  
delbart efter plangenomförandet och dels för år 1990.  
Beräkningen avser den ofördelaktigaste gatusektionen  
vid Storgatan norr om kvarteret Svärtan. Beräkningen  
visar att halterna kvävedioxid hela tiden under-  
skriver WHO:s gränsvärden medan WHO-gränsvärdet för  
koloxid överskrides med 23 % år 1983 och underskri-  
des med 23 % år 1990. De i Sverige diskuterade åt-  
gårderna för avgasförbättringar skulle enligt mo-  
dellen redan år 1985 ge koloxidvärden strax under  
WHO-gränsvärdet.

Störningar på grund av vibrationer kan minskas  
genom att körbanan görs jämnare och genom att brunnar  
och dylikt utförs med en teleskopteknik.

#### Trafiksäkerhet

Med tanke på främst skolbarnens trafiksäkerhet an-  
läggs en gångtunnel vid kvarteret Svärtans norra  
horn och trafiksignaler vid Hamrinsvägens korsning  
med Storgatan. Bebyggelsen har utformats så att  
gångare och cyklister rör sig mot dessa punkter för  
korsning av den stora trafikströmmen. Dessa är också  
den lämpliga vägarna till busshållplats och centrum.

Utfarterna regleras för att öka trafiksäkerheten.  
Utfart är ej tänkt att ske över parkremsor. För tyd-

lighets skull har dock utfartsförbud även markrats mot parkmark på vissa ställen i planen.

Ralph Erskine  
Architect  
Planners  
medverkan

Firman bakom det vinnande tävlingsförslaget har givits i uppdrag att tillsammans med planförfattarna omarbota förslaget efter de riktlinjer som givits av ledningsgruppen. De har, i första hand genom arkitekterna Ralph Erskine och Bengt Ahlqvist, bidragit med en utformning av den nya bostadsbyggelsen. Den har samordnats med stadsplanen och den bildar underlag för planförslagets illustration. De har också medverkat vid beskrivningen av den nya bebyggelsen.

Bostadsbebyggelsen

Ryggraden i förslaget till nybebyggelse utgörs av ett öst-västligt gångstråk omedelbart nedanför älvsbrinken. I västra änden bildar Scharins fabrik blickfond och i östra änden utgörs fonden av ett nybyggt hus. Stråket avslutas i väster med ett torg intill Scharinska fabriken ostfasad.

Stråkets nivå bestäms till + 5,5 m vilket möjliggör soutterängvåningar på båda sidor av stråket. Tanken är att souterrängvåningarna skall ingå i tvåplanslägenheter. Därigenom kan samtliga lägenheter utmed stråket få älvsutsikt. För att möjliggöra utsikten mot älven begränsas våningsantalet för ca halva längden av nedre radens bebyggelse till I våning plus souterrängvåningen. Ytterligare en förutsättning är att hushöjden och takvinkeln ej blir högre än vad bestämmelserna anger. Helst bör taknocken läggas ännu lägre än vad bestämmelserna medger genom att t ex bjälklaget läggs lägre och takvinkeln ytterligare sänks. I stråkets övre rad blir det i huvudsak tvåvåningshus plus souterräng. På några ställen blir det något högre hus.

Bakom stråkets övre rad bildas en serie gårdar inramade av 2-våningshus. Öppningar i gårdarna och förskjutningar av huskroppar kan utnyttjas för att skapa variation. Trappor leder upp från stråket till gårdarna.

Mellan gårdarna leder lutande tvärgator upp till nuvarande Öbackavägen och en öppen plats, ett Öbacka tun, omgärdat av två krökta byggnader som varierar i höjd och som högst når 6 våningar i norra hörnet.

Fasaderna föreslås bli utförda i tegel med fyllda fogar och med fogbruket infärgat i teglets färg. Färgerna bör vara ljusa med en eventuellt varierad gul färgskala och med vissa byggnader i ljust röttrosa. Snickerier och smidesdetaljer täckmålas i vitt eller ljusa färger. Räcken på balkonger och loftgångar kan utföras i trä med ofärgad lasyr. Flacka taklutningar och relativt kraftiga taksprång föreslås.

Den nya bebyggelsen beräknas rymma ca 30 000 m<sup>2</sup> vå-

ningsarea vilket motsvarar strax över 300 lägenheter med en viss koncentration på tvåor och fyror.

Nybebyggelsen av bostäder kommer att utföras av Stiftelsen Bostaden. Stiftelsen har för avsikt att inrymma ett flertal lokaler för boendeservice i bl a den illustrerade fyrkantiga byggnaden vid tunet. Sådana utrymmen kommer att iordningsställas för alla boendekategorier. Det kommer således att t ex finnas aktivitetslokaler för såväl ungdomar som äldre.

- Förskola** Provisoriska förskolelokaler planeras inom bostadsbebyggelsen. De kommer att inrymmas som sk lägenhetslösningar i den östra av de två krökta byggnaderna vid tunet. Utrymmen för utomhusleken anordnas på tunet framför förskolelokalerna.
- Trafikmatning** Den nya bebyggelsen trafikmatas dels via Öbackavägen fram till en vändplan och dels från en avfart på Östra Strandgatan.
- Markytor** Friytorna bör behandlas med speciell noggrannhet vid projekteringen. Gångar och torg kan utföras med asfalt med ingjutna plattor. Gångarna mot entréer kan beläggas med betongplattor i mönster.
- Gång och cykelkontakter** Gång och cykelförbindelser in och ut från nya bostadsbebyggelsen redovisas i väster, i norra hörnet av kvarteret Svärtan och sydöstra hörnet. Dessutom kan gångare och cyklister ta Öbackavägen österut. För allmän kontakt genom bostadskvarter avsätts ett x-område i västra delen av området och ett annat för den del av Öbackavägen som läggs till kvartersmark. Utmed älven blir det också ett allmänt gång- och cykelstråk.
- Småindustri och kontor** Västra delen av kvarteret Laxen avsätts för småindustri och kontor. Längst i väster är det tänkt att uppföras ett ställverk. Två alternativ är under utredning, ett som är en utomhusanläggning som kräver stora utrymmen och ett som är en inomhusanläggning med betydligt mindre markanspråk. Med tanke på miljö och stadsbild förordar vi inomhusalternativet. Ett stort utomhusställverk ter sig främmande i centrala delarna av staden.
- I kvarteret Vipán föreslås byggnadsrätterna skjutas något mot norr och bestämmas för småindustri och kontor.
- Transformatorstationer** Tre mindre områden för transformatorstationer föreslås. Ett läggs i norra delen av kvarteret Svärtan kring den befintliga anläggningen. Det andra läget är i kvarteret Vipán där transformatorn skall bytas ut. Samtidigt föreslås den flyttas ut i hörnet av kvarteret. Det tredje läget är för en ny transformator strax norr och Scharinska fabriken.
- Parkering** Bostadsbebyggelsens parkering är beräknad efter den

nya parkeringsnormen 9 platser per 1 000 m<sup>2</sup> våningsarea. Den nya bostadsbebyggelsens parkeringsbehov blir därmed 272 platser. I illustrationsplanen redovisas lägen för ca 275 bilplatser. Flertalet av dem ligger i två parkeringsdäck med förskjutna halvplan. Av estetiska skäl och snöröjningsskäl föreslås tak över parkeringsdäcken. Dessa bör utföras med flacka lutningar och med synliga takstolar. Fasaderna utföres med öppna fönsterband för naturlig genomventilation och bör vara ljusa. För småindustriområdet i kvarteret Laxen har beräknats ett behov av 18 platser för kontor och 12 platser för småindustri. Dock räknas inga platser för transformatorbyggnaderna.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom kvarteret Laxen föreslås speciella bestämmelser för bevarande av tre befintliga byggnader. En mindre kontorsbyggnad norr om Scharinska fabriken bör bevaras i sitt nuvarande skick. Om denna brinner eller rives ges ingen ny byggnadsrätt eftersom där är trångt med hänsyn till bebyggelse och befintliga ledningar.

För Scharinska fabriken byggd kring 1910 och transformatorbyggnaden byggd 1926 föreslås bestämmelser dels för befintlig bebyggelses vård och dels för eventuell nybyggnation om byggnaderna av något skäl faller bort. Vid nybyggnation måste beaktas det speciella läget i närheten av länsresidenset m m och betydelsen för stadsbilden mot älven. Hänsyn bör också tas till anknytningen mot kvarvarande bebyggelse samt den enligt föreliggande planförslag tillkommande bostadsbebyggelsen.

Samråd

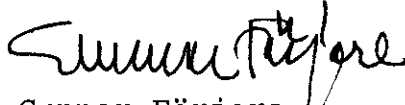
Under planarbetet har samråd hållits med Stiftelsen Bostaden, Länsstyrelsen, Vägverket samt berörda kommunala instanser. Alla berörda markägare har också kontaktats. Information till och diskussion med dessa har antingen skett vid ett sammanträde till vilket alla kallades eller genom att de som då ej kunde närvara sammanträffat med eller talat per telefon med planförfattaren vid annat tillfälle. En del av dem som berörs av utfartsregleringar har inte velat godta dessa. Planförslaget har dock redovisat regleringarna. De medför inga ändringar på kort sikt men innebär en högre ambitionsnivå om förhållandena på de berörda tomterna ändras genom t ex nybyggnation.

Revidering

Efter utställning har planförslaget reviderats i en del avseenden. Ändringarna är främst smärre anpassningar till befintliga förhållanden och till gällande planer. Vad gäller förslaget till ny bostadsbebyggelse omfattar revideringen främst att vändplanen i Öbackavägen skjutits något mot öster, att vå-

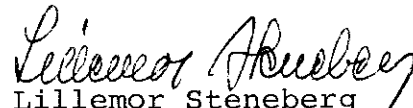
ningsantal och våningsarea justerats kring tunet samt att byggnadsrätten för det låga huset vid tunet har utökats.

Umeå i stadsarkitektkontoret september 1982  
Reviderat i november 1982

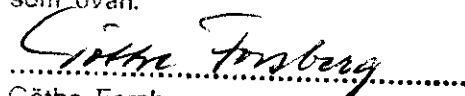
  
Gunnar Färjare  
Stadsplanarkitekt

  
/ Bo Björkman  
Arkitekt

1983-02-21 § 32 antog kommunfullmäktige  
i Umeå kommun denna beskrivning betygar  
I tjänsten:

  
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut ...1983-09-01 Umeå  
som ovan.

  
Göthe Forsberg

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

---

BESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så prövas lämpligt må även kunna medges lokaler för förskola, samlingssalar och dylikt för de inom området boende.
- b) Med Jmh betecknat område får användas endast för småindustri-, hantverks- och kontorsändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, buller, brandsäkerhet och trevnad.
- c) Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- d) Med Q<sub>1</sub> betecknat område skall utgöra område för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Åtgärd får icke vidtagas som minskar byggnadens kulturhistoriska värde. Befintlig byggnad får utnyttjas endast för sådan småindustri- och kontorsverksamhet som är förenlig med byggnadens bevarande och som är av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Ny byggnad får uppföras med i huvudsak samma omfattning som den befintliga byggnaden och med en utformning som prövas lämplig med hänsyn till områdets allmänna karaktär.

Mom 2 Specialområden

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

## § 2

## MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom 2 Med ringprickning betecknad mark får överbyggas med parkeringsdäck i två plan.
- Mom 3 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

## § 3

## SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- Mom 1 Med x betecknad del av byggnadskvarter skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- Mom 2 På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

## § 4

## MARKHÖJD

Inom med plus jämte siffra i cirkel betecknad del av byggnadskvarter skall marken ges den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

## § 5

## BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.

## § 6

## BYGGNADS LÄGE

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

## § 7

## EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Mom 1 Våningsarea

Inom med siffra i parallelogram betecknat

område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsarea i kvadratmeter som siffran anger.

## § 8

### EXPLOATERING AV TOMT

Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

## § 9

### BYGGNADS UTFORMNING

#### Mom 1 Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängen så medger, sluttningsvåning anordnas.
- b) Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- c) Utöver angivet våningsantal får vind icke inredas utom i område som även betecknats med v.

#### Mom 2 Byggnadshöjd

- a) På med I, II, IIv, III, IV eller VI betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3.2, 6.5, 7.0, 9.5, 12.5 och 19.0 meter.
- b) På med ringprickning betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 6.0 meter.
- c) Garage- och förrådsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2.7 meter.
- d) På med korsprickning betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 2.7 meter.
- e) På med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 2.9 meter.
- f) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

#### Mom 3 Taklutning

På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalpla-

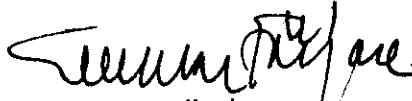
net av högst det gradtal som siffran anger.

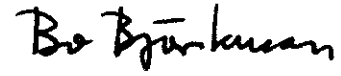
§ 10

UTFARTSFÖRBUD

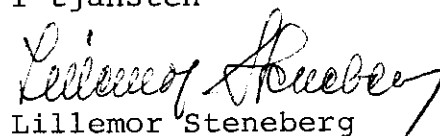
- a) I kvarters- eller annan områdesgräns som jämväl betecknats med öppna cirklar och med den utsträckning som markerats med pilar, får med hänsyn till trafiksäkerheten körbar in- eller utfart till gata eller allmän platsmark ej anordnas.
- b) I kvarters- eller områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar och med den utsträckning som markerats med pilar, skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel vari ej får anordnas öppning som medger förbindelse med gata eller allmän plats.

Umeå i stadsarkitektkontoret september 1982  
Reviderat november 1982

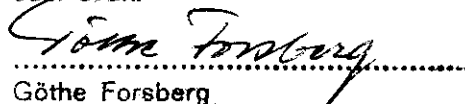
  
Gunnar Färjare  
Stadsplanearkitekt

  
/Bo Björkman  
Arkitekt

1983-02-21 § 32 antog kommunfullmäktige  
i Umeå kommun dessa bestämmelser betygar  
I tjänsten

  
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut .....1983-09-01/ Umeå  
som ovan.

  
Göthe Forsberg

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

## FÖRTECKNING ÖVER GÄLLANDE STADSPLANER

Kvarter eller område	Stadsplan nr	Fastställelse- datum
Industrimark i Laxen	8	1898-04-29 ✓
Gatumark vid Båtgränd - Storgatan	20	1938-03-18 ✓
Västra delen av kv Laxen, gatumark i Östra Strandgatan	21 C	1938-09-02 ✓
Kv Ärlan och en liten del av Stor- gatan	41 A	1942-09-02 ✓
Del av Umeälven	47 A	1943-05-07 ✓
Kv Svärtan, kv Krickan, Herrgården och mellanliggande gatumark	59 B	1944-11-11 ✓
Östra delen av kv Laxen, gatumark i Öbackavägen	63 A	1945-12-07 ✓
Östra delen av kv Laxen, gatumark i Öbackavägen	73 A	1946-07-19 ✓
Kv Bävern, kv Järven, kv Ekorren och omgivande gatumark	80 A	1947-05-02 ✓
Gatumark i Öbackavägen	84 A	1947-10-10 ✓
Kv Spoven och gatukorsningen Öbacka- vägen - Östra Strandgatan	132 A	1955-03-03 ✓
Kv Uttern	150 C	1958-10-30 ✓
Gatumark och parkmark och del av älven nedanför kv Riddarborgen	213 B	1969-09-19 ✓
Kv Vippan och omgivande gatumark	222 B	1972-05-16 ✓
Kv Älvsbacka och omgivande gatu- mark samt gatumark söder om kv Braxen	253 A	1978-03-21 ✓
Gatumark och parkmark i och kring korsningen mellan Storgatan och Östermalmsgatan.	258 C	1978-06-20 ✓

STADSARKITEKTKONTORET  
Planavdelningen