

GRUNDKARTANS RIKTIGHET
BESTYRKES I TJÄNSTEN

Ulf Sondell
ULF SONDELL
STADSINGENJÖR

GRUNDKARTAN FOTOGRAFMETRISKT FRAMSTÄLLD ÅR 1976
FLYGFOTOGRAFERINGSÅR: 1975 FLYGHÖJD: 800 M
TERRESTERT KOMPLETTERAD AV STADSINGENJÖRSKONTORET
I UMEÅ 1981-09-15 MÄTKLASS: II
KOORDINATSYSTEM: UMEÅ 2,5 GON Ö HÖJDSYSTEM RH 00
FASTIGHETSINDELNINGEN AKTUELL 82-02-22

TILLHÖR LÄNSSTYRELSENS I VÄSTERBOTTENS
LÄN BESLUT 1982-10-05, BETYGAR

Göthe Forsberg
GÖTHE FORSBERG

1982-02-08 § 58 antog byggnadsnämnden
i Umeå kommun det här tecknade stads-
planetörslaget, betygat
i tjänsten

Lars Simonsson
Lars Simonsson

Ändrad/Upphävd
Se plan akt nr
2480K-P15/42

BETECKNINGAR
GRUNDKARTA

- KVARTERSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- 3 33 FASTIGHETSBETECKNING
- ☒ HUVUDBYGGNAD RESP. UTHUS, TAKETS YTTERKANTER
- ☒ HUVUDBYGGNAD RESP. UTHUS, BYGGNADS YTTERKANTER
- VÅGAR
- STAKET
- HÄCK SLÄNT
- NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- PUNKT I RUTNÄT
- 20.5 GATUHÖJD

STADSPANEKARTA

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- STADSPANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSEGRÄNS
- OMRÅDESGRÄNS
- *— GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- BESTÄMMELSEGRÄNS
- UTFARTSFÖRBUD STÄNGELSESKYLDIGHET

B. OMRÅDESBETECKNINGAR
BYGGNADSKVARTER

B BOSTÄDER

SPECIALOMRÅDE

Es TRANSFORMATORSTATION

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR

••• MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

+ + + MARK FÖR UTHUS OCH DYLIKT

F FRISTÅENDE HUS

I II ANTAL VÅNINGAR

v VINDSINREDNING

0000 TILLÅTEN BYGGNADSYTA I M²

u MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA ALLMÄNNA LEDNINGAR

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET

LÄGDAN INOM BACKEN I UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN
UPPRÄTTAT I NOVEMBER 1981

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

Raimo Hasslefalk
RAIMO HASSELEFALK

SKALA 1:1000 10 0 50 100 M

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

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

§ 2

MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
- Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med skärmtak.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

- På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

- Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Mom 1 Tomts storlek

- På med F betecknat område får tomt inte ges mindre storlek än 1000 m².

Mom 2 Byggnadsyta i kvadratmeter

- Inom med ett tal i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsytan i kvadratmeter som talet anger och i huvudsak med de byggnadslägen som framgår av illustrationsplanen. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

§ 6

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Antal byggnader

- På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och erforderligt antal uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras.

Mom 2 Byggnadsyta

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

Mom 3 Antal lägenheter i huvudbyggnad

- På med F betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma mer än två bostadslägenheter.

§ 7

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas.
- b) Inom med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

Mom 2 Byggnads höjd

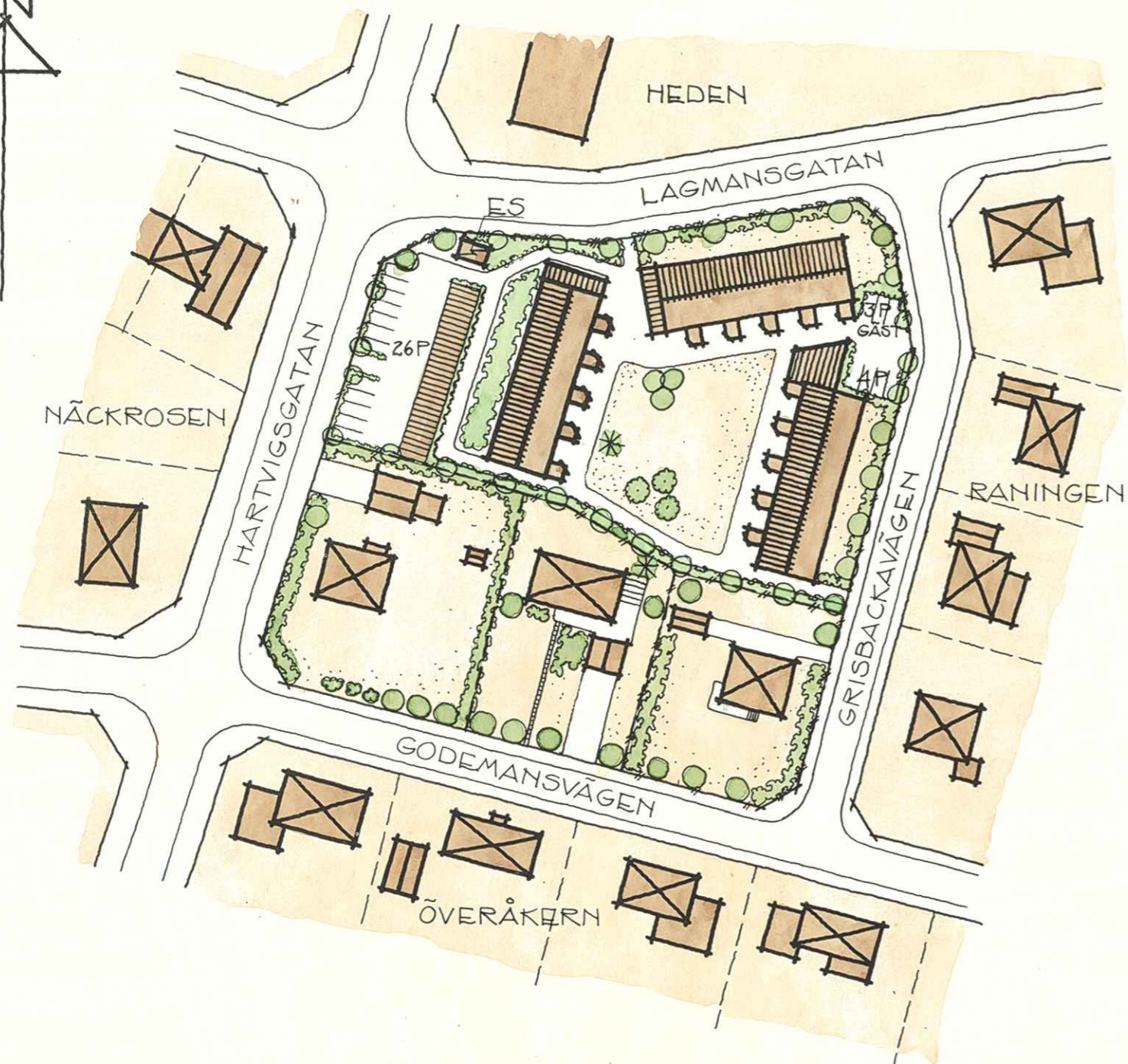
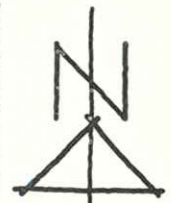
- a) På med Iv och II betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 4,5 respektive 6,4 meter.
- b) Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,9 meter.
- c) På med Es betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.

§ 8

UTFARTSFÖRBUD

- Kvartersgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar och med den utsträckning som angetts med pilar ska med hänsyn till trafiksäkerheten förses med stängsel varje ej får anordnas öppning som medger förbindelse mot gata eller allmän annan plats.

Reg nr A3/120 ARJUNK 80 / 1982



AXOMETRI

ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPAN FÖR KVARTERET

LÅGDAN INOM BACKEN I UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN
UPPRÄTTAT I NOVEMBER 1981

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPANEARKITEKT

Raimo Hasslefalk
RAIMO HASSLEFALK

1982-02-08 § 58 antog byggnadsnämnden
i Umeå kommun denna illustration
betygar: I tjänsten

Lars Simonsson
Lars Simonsson

SKALA 1:1000 10 0 50 100 M

BESKRIVNING

Befintliga förhållanden
Kvarteret Lågdan ligger inom stadsdelen Backen ca 2,5 km från Umeå centrum. Från kvarteret är det ca 100 meters gångavstånd till livsmedelsbutik och busshållplats för lokalbuss. Busshållplatsen trafikeras av busslinje med den högsta turtätheten inom lokaltrafikens trafikområde.

Kvarteret begränsas i söder av Godemansvägen, i väster av Hartvigsgatan, i norr av Lagmansgatan och i öster av Grisbackavägen.

Den södra kvartersdelen är bebyggd med tre friliggande villor på lummiga trädgårdstomter. Villorna är byggda under tiden från 1940-talets slut till 1970-talets början.

Den norra kvartersdelen är bebyggd med två äldre bostadshus med tillhörande gårdsbyggnader på stora tomter med uppvuxna träd och buskar.

Gällande stadsplan
För kvarteret gäller stadsplaner fastställda 1958-06-14 och 1959-09-30. Byggnadsrätten inom kvarteret regleras i huvudsak av 1958 års stadsplan. Enligt denna är kvarteret avsett att bebyggas med fristående en- och tvåbostadshus i två våningar. De får sammanbyggas två och två i tomtgräns.

Grundkarta
Planförslaget redovisas på grundkarta i skala 1:1000 som har framställts fotogrammetriskt år 1976 och kompletterats 1981.

Fastighetsförteckning
Fastighetsförteckningen har upprättats av stadsingenjören i Umeå kommun.

PLANFÖRSLAGET
Bostäder
Planförslaget syftar till att göra det möjligt att bygga flerbostadshus i norra delen av kvarteret. Förslaget innebär en ökning av exploateringsstalet e för kvartersdelen från $e = ca 0,40$ till $e = ca 0,53$. För södra kvartersdelen innebär förslaget endast en anpassning till befintliga förhållanden inom fastigheterna och omgivande villabebyggelse.

Flexibel stadsplan
För norra kvartersdelen är stadsplaneförslaget redovisat som flexibel plan, som är avsedd att byggas med tre stycken bostadshus med sammanlagt 30 lägenheter och i huvudsak med den gruppering som angetts på planillustrationen och axometritrning.

Trafiksäkerhet
För att förhindra att barn springer direkt ut på gatorna som omger flerbostadshusområdet föreslås att stängsel anordnas i gräns mot gata. På illustrationskartan har redovisats två st utfarer för gång- och cykeltrafik.

Parkering
I planförslaget har inom förnyelseområdet redovisats en parkeringsplats per lägenhet samt tre stycken gästparkeringsplatser. Detta motsvarar drygt 13 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter våningsyta bostäder.

Energiushållning
Bebyggelsen bör såsom redovisats i planillustrationen orienteras i huvudriktningarna norr-söder, öster-väster för att på bästa sätt dra nytta av den passiva solenergin. För att sänka vindhastigheterna och minska luftgenomströmningen i området föreslås att den befintliga vegetationen i flerbostadshusområdet sparas så långt det är möjligt, och att den även kompletteras med träd och buskar. En rik vegetation i området kan sänka energiförbrukningen och därmed boendekostnaderna. De träd som i första hand bör komma i fråga är björkar som är snabbväxande och anpassade till klimatet.

Miljö
För att anknyta till Umeå-traditionen bör stängslen vid flerbostadshusområdet utgöras av ca 1 meter höga spjälstaket med överliggare av trä som målas i vit eller pärlgrå färg. För att skänka stadsbilden den lummighet som kännetecknar staden bör björkar planteras omedelbart innanför staketet med ca 10 meters mellanrum. Till traditionen hör också en buskrad som komplement till björkarna.

På den parkeringsplats vid Hartvigsgatan som illustrerats i planförslaget bör skärmtak anordnas. Detta bör utföras med sluten långsida mot bostadshuset för att skärma av störande buller och ljus från parkeringsplatsen. Vid skärmtaket vägg mot bostadshuset bör planteras buskar och träd. Det är också viktigt att miljön vid parkeringsytorna mjukas upp med kantplanteringar av buskar och träd.

Transformatorstation
Ett område för transformatorstation har redovisats vid Lagmansgatan för att göra det möjligt att flytta den befintliga transformatorstationen i kvarteret Heden.

Vatten och avlopp
Planområdet anslutes till kommunens vatten och avloppsnät i angränsande gatumark.

Samråd
Under planarbetets gång har samråd skett med berörda fastighetsägare, länsstyrelsen samt berörda kommunala myndigheter. Med anledning av de synpunkter som framförts vid samrådet har ett område för transformatorstation lagts in i planförslaget.

Planeringsavdelningen
Umeå
Dk 82.03.25
1.082-341-82

AF

Sökande

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Lägdan inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Förslaget har antagits av byggnadsnämnden i Umeå kommun den 8 februari 1982.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanarkitekt Gunnar Färjare och stadsplaneingenjör Raimo Hasslefalk i november 1981 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Förslaget har föranlett önskemål från ägaren av Lägdan 3 att planbestämmelserna ändras så att huvudbyggnaden på fastigheten får inrymma två bostadslägenheter. Önskemålet är tillgodosett genom att planbestämmelsen ändrats.

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

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

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Rune Teglund, beslutande, länsassessor Ruth Burgman, länsantikvarie Karin Eriksson, förste byråingenjör Göthe Forsberg, föredragande, byrådirektör Karl Göran Nordström och bitr överlantmätare Torbjörn Yttergren.

Rune Teglund
Rune Teglund

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

Utan avgift

Kopia till

statens planverk)
byggnadsnämnden)
planenheten)
lantmäterienheten)
FBM, Umeå tätort)
naturvårdsenheten
vägförvaltningen
televerket
handlingarna
1 sakägare (rek)

+ kopia av karta, beskrivning
och bestämmelser

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret LÄGDAN inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

BESKRIVNING

Befintliga förhållanden

Kvarteret Lägdan ligger inom stadsdelen Backen ca 2,5 km från Umeå centrum. Från kvarteret är det ca 100 meters gångavstånd till livsmedelsbutik och busshållplats för lokalbuss. Busshållplatsen trafikeras av busslinje med den högsta turtätheten inom lokaltrafikens trafikområde.

Kvarteret begränsas i söder av Godemansvägen, i väster av Hartvigsgatan, i norr av Lagmansgatan och i öster av Grisbackavägen.

Den södra kvartersdelen är bebyggd med tre friliggande villor på lummiga trädgårdstomter. Villorna är byggda under tiden från 1940-talets slut till 1970-talets början.

Den norra kvartersdelen är bebyggd med två äldre bostadshus med tillhörande gårdsbyggnader på stora tomter med uppvuxna träd och buskar.

Gällande stadsplan

För kvarteret gäller stadsplaner fastställda 1958-06-14 och 1959-09-30. Byggnadsrätten inom kvarteret regleras i huvudsak av 1958 års stadsplan. Enligt denna är kvarteret avsett att bebyggas med fristående en- och tvåbostadshus i två våningar. De får sammanbyggas två och två i tomtgräns.

Grundkarta

Planförslaget redovisas på grundkarta i skala 1:1000 som har framställts fotogrammetriskt år 1976 och kompletterats 1981.

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningen har upprättats av stadsingenjören i Umeå kommun.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

Planförslaget syftar till att göra det möjligt att bygga flerbostadshus i norra delen av kvarteret. Förslaget innebär en ökning av exploateringstalet e för kvartersdelen från $e = ca 0,40$ till $e = ca 0,53$. För södra kvartersdelen innebär förslaget endast en anpassning till befintliga förhållanden inom fastigheterna och omgivande villabebyggelse.

Flexibel stadsplan

För norra kvartersdelen är stadsplaneförslaget redovisat som flexibel plan, som är avsedd att bebyggas med tre stycken bostadshus med sammanlagt 30 lägenheter och i huvudsak med den gruppering som angetts på planillustrationen och axometriritning.

- Trafiksäkerhet För att förhindra att barn springer direkt ut på gatorna som omger flerbostadshusområdet föreslås att stängsel anordnas i gräns mot gata. På illustrationskartan har redovisats två stycken utfarter för gång- och cykeltrafik.
- Parkering I planförslaget har inom förnyelseområdet redovisats en parkeringsplats per lägenhet samt tre stycken gästparkeringsplatser. Detta motsvarar drygt 13 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter våningsyta bostäder.
- Energiushållning Bebyggelsen bör såsom redovisats i planillustrationen orienteras i huvudriktningarna norr-söder, öster-väster för att på bästa sätt dra nytta av den passiva solenergin. För att sänka vindhastigheterna och minska luftgenomströmningen i området föreslås att den befintliga vegetationen i flerbostadshusområdet sparas så långt det är möjligt, och att den även kompletteras med träd och buskar. En rik vegetation i området kan sänka energiförbrukningen och därmed boendekostnaderna. De träd som i första hand bör komma i fråga är björkar som är snabbväxande och anpassade till klimatet.
- Miljö För att anknyta till Umeå-traditionen bör stängslen vid flerbostadshusområdet utgöras av ca 1 meter höga spjälstaket med överliggare av trä som målas i vit eller pärlgrå färg. För att skänka stadsbilden den lummighet som kännetecknar staden bör björkar planteras omedelbart innanför staketet med ca 10 meters mellanrum. Till traditionen hör också en buskrad som komplement till björkarna.
- På den parkeringsplats vid Hartvigsgatan som illustrerats i planförslaget bör skärmtak anordnas. Detta bör utföras med sluten långsida mot bostadshuset för att skärma av störande buller och ljus från parkeringsplatsen. Vid skärmtakets vägg mot bostadshuset bör planteras buskar och träd. Det är också viktigt att miljön vid parkeringsytorna mjukas upp med kantplanteringar av buskar och träd.
- Transformatorstation Ett område för transformatorstation har redovisats vid Lagmansgatan för att göra det möjligt att flytta den befintliga transformatorstationen i kvarteret Heden.
- Vatten och avlopp Planområdet anslutes till kommunens vatten och avloppsnät i angränsande gatumark.
- Samråd Under planarbetets gång har samråd skett med berörda fastighetsägare, länsstyrelsen samt berörda kommunala myndigheter. Med anledning av de synpunkter som framförts vid samrådet har ett område för transformatorstation lagts in i planförslaget.

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Mom 2 Specialområden

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

§ 2

MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING
FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med skärmtak.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

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

§ 4

BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Mom 1 Tomts storlek

På med F betecknat område får tomt inte ges mindre storlek än 1000 m².

Mom 2 Byggnadsyta i kvadratmeter

Inom med ett tal i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsytan i kvadratmeter som talet anger och i huvudsak med de byggnadslägen som framgår av illustrationspla-

nen. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

§ 6

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Antal byggnader

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och erforderligt antal uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras.

Mom 2 Byggnadsyta

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

Mom 3 Antal lägenheter i huvudbyggnad

På med F betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma mer än två bostadslägenheter.

§ 7

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas.
- b) Inom med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

Mom 2 Byggnads höjd

- a) På med Iv och II betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 4,5 respektive 6,4 meter.
- b) Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,9 meter.
- c) På med Es betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.

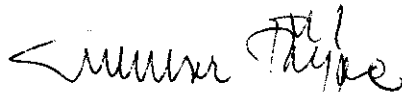
§ 8

UTFARTSFÖRBUD

Kvartersgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar och med den utsträckning som angetts med pilar ska med hänsyn till trafiksäkerheten förses med stängsel vari ej får anordnas öppning som medger

förbindelse mot gata eller allmän annan plats.

Umeå i stadsarkitektkontoret i november 1981



Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt



Raimo Hasslefalk

1982-02-08, § 58 antog byggnadsnämnden
i Umeå kommun denna beskrivning och dessa
bestämmelser, betygar
I tjänsten:



Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1982-10-05 Umeå
som ovan.



Göthe Forsberg