

FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLANEN

- GRÄSYTA
- TRÄD
- BUSKAR
- STAKET
- TRÄTRALL
- GUNGA
- FÖRESLAGEN NYBYGGNAD
- BEFINTLIG BYGGNAD
- SKÄRMTAK
- TRANSFORMATORSTATION
- II, III, IV, VII** ANTAL VÅNING

ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR STG 257 L INOM KVARTERET

FLYTTFÅGELN (FOCO) INOM MARIEHEM

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ DECEMBER 1989

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

Hans Allergren
HANS ALLERGREN

RITAD AV M.L.

SKALA 1:1000

10 0 50 100 M.

LÄNSSTYRELSEN

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

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1990-04-17

2023-2180/90

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ

04 19

553/89
Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL


Byggnadsnämnden har den 12 mars 1990 antagit förslag till detaljplan för stg 257 L inom kvarteret Flyttfågeln (FOCO) inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i december 1989.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 10 april 1990.


Bo Berge
bitr länsarkitekt


Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

A:nr 80/1990

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

Detaljplan för stg 257 L, m m inom kvarteret Flyttfågeln (FOCO) inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

FOCO Fastighetsförvaltning AB planerar en förtätning med bostäder inom stg 257 L med ytterligare ca 65 lägenheter. Detta sker enligt en översiktlig planidé av stadsarkitektkontoret inspirerad av kommundelsnämndens stadsdelsbeskrivning 1984. I alla befintliga bostadsområden sker en utglesning av folkmängden genom att det blir allt färre boende per lägenhet. Det kan även uttryckas som en standardökning inom bostaden, men betyder samtidigt att underlaget för service (skolor, butiker etc) blir allt sämre. Risk finns alltså att servicen så småningom måste minskas av ekonomiska skäl, samtidigt som allt större antal boende hänvisas till bostäder längre ut i stadens periferi. Detta är ett skäl till att försöka komplettera med nya bostäder inom befintliga bostadskvarter.

Längs Mariehemsvägen ligger ett långt och djupt band av parkeringsplatser som har kommit att ge entrésidan mot vägen ett något ödsligt och enformigt utseende. Detta har påtalats åtskilliga gånger. Samtidigt kan konstateras att parkeringsutrymmet är tilltaget ordentligt för stort. Utrymme finns alltså för ytterligare bostäder. I den ovan nämnda planidén har visats hur grupper av rytmiskt placerade bostäder i två och tre våningar skulle ge stadsbilden längs Mariehemsvägen en bättre variation. Samtidigt bereds bostäder i relativt centralt läge i förhållande till alternativa lägen längre ut. Genom att befintlig tomtmark med gator och ledningar kan nyttjas kan bostäderna ges förmånligare ekonomiska villkor samtidigt som kommunen inte behöver satsa i nya sk generalplaneinvesteringar. Detta är några ytterligare syften med den nämnda översiktsplaneidén, som nu upprättad detaljplan har som utgångspunkt.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom den nordöstra delen av Mariehem utmed Mariehemsvägen. Fastigheten ägs av FOCO Fastighetsförvaltning AB, Umeå.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan för området är fastställd 1968-03-20.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-06-05 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Gällande detaljplan, som också är genomförd, anger bostadsändamål för flerbostadshus med till övervägande 3-våningar. Dessutom finns två punkthus med vardera sju våningar. Sammanlagt finns 170 lägenheter inom fastigheten. Närmast Mariehemsvägen finns ett stort parkeringsområde med plats för ca 280 bilar. Dessutom finns en reservyta för parkering (ej utbyggd) med plats för ca 50 bilar vid infartsvägens vändplats inne i kvarteret. Dagens parkeringsnorm kräver ett behov av parkeringsplatser för 208 bilar för det befintliga bostadsbeståndet inom fastigheten.

Detaljplanen innebär den förändringen att en bostadsgrupp med sammanlagt ca 45 lägenheter planeras på den norra delen av parkeringsområdet utmed Mariehemsvägen. Bebyggelsen planeras uppföras med omväxlande 2 respektive 3 våningar och med 2-våningsbebyggelse närmast Mariehemsvägen. Bebyggelsen uppförs så att en anpassning till befintliga gångvägar och uppvuxen björkvegetation görs. Byggnaderna uppförs med sadeltak och färgsättningen ska ansluta till den vita karaktären inom Mariehem.

Inom fastighetens västra del planeras dessutom tillbyggnad av en 4:e våning för de tre bostadshusen närmast skogspartiet väster om kvarteret. Dessa hus, med f n plana tak, kommer att byggas med sadeltak och förses med hiss upp till den 4:e våningen. Det har under de inledande samtalen med byggherren och dennes konsult betonats och förutsatts att denna 4:e våning ges en lätt och låg karaktär utan någon förhöjning av takbandet. Det är likaså viktigt att alla tekniska tillbehör inryms inom takkonturen och inte exponeras som uppbyggnader på det vida omkring synliga taket.

Inga krav på skyddsrum föreligger inom planområdet.

Trafik och parkering

Infart till fastigheten avses ske helt enligt nuvarande förhållanden nämligen med en infart vid vardera norra respektive södra fastighetsgränsens anslutning till Mariehemsvägen.

Parkeringsbehovet för fastigheten har enligt kommun-

ens parkeringsnorm beräknats till 280 bilplatser varav 73 avser platser för den tillkommande bebyggelsen. Erforderligt antal parkeringsplatser kommer att anordnas dels genom markparkeringar (40 bilplatser) utmed infartsvägens vändslinga i kvarterets mitt och dels genom att anlägga ett parkeringsdäck med plats för 240 bilar i två halvplan. Härigenom kan både öppna och täckta parkeringsplatser erbjudas de boende i området. Detaljplanebestämmelserna utformas så att det i framtiden kan byggas tak över det övre p-däcket. Parkeringsdäckets utformning bör, med hänsyn till dess dominerande roll i bostadsområdet, ägnas särskild omsorg.

Trafikbullret har, enligt en särskild utredning utförd av stadsarkitektkontoret 1987, acceptabla värden och överskrider inte riktvärdet på 55 dBA utomhus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till befintligt VA-nät i Mariehemsvägen.

Fastigheten är belägen inom fjärrvärmeområdet och värmeförsörjs via befintlig undercentral inom fastigheten.

Vid vändplatsen inom fastigheten finns en befintlig transformatorstation, tillhörig Umeå Energi AB, för vilken redovisats ett särskilt område. För befintliga 10 kv elkablar i området har särskilda ledningsområden redovisats.

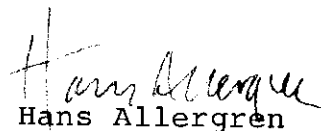
Medverkande tjänstemän

Planförslagets utformning bygger i allt väsentligt på de skisser till förtätning som FOCO:s konsult i detta ärende, arkitekt Göran Stiberg, VAB, utfört.

Stadsarkitektkontoret i Umeå december 1989



Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt



Hans Allergren

Detaljplan för stg 257 L, m m inom kvarteret Flyttfågeln (FOCO) inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Byggstart är planerad till sommaren 1990.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 1995-12-31.

Huvudmannaskap

Genomförandet sker helt i fastighetsägarens regi.

Fastighetsrättsliga frågor

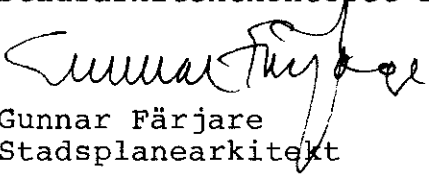
Stg 257 M bör anpassas till transformatorstationens faktiska läge strax söder om infartsvägens vändplats.

Detaljplanen överensstämmer i övrigt med nuvarande fastighetsbildning. Någon fastighetsplan erfordras därför inte.

Medverkande tjänstemän

Lantmätare Lars-Göran Boström, stadsingenjörskontoret har medverkat vid upprättandet av genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå december 1989


Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt


Hans Allergren

**Detaljplan för stg 257 L mm inom kvarteret Flyttfågeln (FOCO)
inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, gatukontoret, miljökontoret, fastighetskontoret, stadsingenjörskontoret, Umeå Energi AB, Riksbyggen, Pharmacia, Umeå Brandförsvär samt Sven och Emmy Bogg.

Berörda sakägare och kommunala förvaltningar m fl enligt ovan har per brev 1989-11-08 fått del av samrådshandlingarna. Berörda hyresgäster inom planområdet har samma dag informerats via utdelade flygblad innehållande illustrationsplan och kortfattad beskrivning. Samtliga har beretts tillfälle att lämna synpunkter på detaljplanen senast den 29 november 1989.

Länsstyrelsen anser, då parkeringsdäcket får en dominerande roll i närheten till bostäderna, att det finns skäl att överväga att införa en planbestämmelse som anger att särskild omsorg skall ägnas åt parkeringsdäckets utformning. Man påpekar vidare att genomförandebeskrivningen ska redovisas i en särskild handling samt att genomförandetiden bör anpassas efter den planerade byggstarten sommaren 1990.

Kommentar: Vi delar länsstyrelsens uppfattning att parkeringsdäcket utformning bör ägnas särskild omsorg. Detta bör dock enligt vår mening uttryckas i planbeskrivningen. Övriga synpunkter bör leda till justering dels av genomförandebeskrivningen och dels att denna redovisas i en särskild handling.

Miljökontoret anser att redovisade uteplatser vid det planerade bostadshuset i omedelbar närhet till parkeringsdäcket kan ifrågasättas ur miljösynpunkt. Man nämner också att trafikbullerförhållandena är sådana att uppställda miljökrav kan uppfyllas.

Kommentar: Redovisade uteplatser utgör endast en i detta skede kanske alltför detaljerad illustration till planförslaget. Synpunkten bör beaktas vid den efterföljande husprojekteringen men den detaljerade illustrationen bör göras mer schematisk.

Umeå Brandförsvär har ingen erinran.

Pharmacia har i princip ingen erinran. Man förutsätter dock att inga ökade miljökrav eller expansionsbegränsningar kommer att ställas på Pharmacia med anledning av planförslaget.

Umeå Energi AB meddelat att man ur elförsörjningssynpunkt inte har någon erinran och att tillkommande bebyggelse ska fjärrvärmas.

Stadsingenjörskontoret anser att det i genomförandebeskrivningen bör framgå att stg 257 M bör anpassas till transformatorstationens faktiska läge strax söder om infartsvägens vändplats.

Kommentar: Synpunkten beaktas.

Gatukontoret påpekar att ett u-område bör redovisa på plankartan inom kvartersmarken längs Mariehemsvägen samt att på illustrationskartan en gc-vägsanslutning ut mot Mariehemsvägen bör utgå.

Kommentar: U-området erfordras för befintliga VA-ledningar i gc-vägen längs Mariehemsvägen. Ledningarnas dimension och läggningsdjup gör dock att man för åtkomst av ledningarna behöver nyttja en mindre del av kvartersmarken. Planförslaget kompletteras därför i detta avseende. På illustrationskartan bör den felaktigt redovisade gc-vägsanslutningen utgå.

Hans Hedström, boende inom stg 257 L, protesterar mot förslaget till påbyggnad av tre hus inom fastigheten. Han anser att området kommer genom detta kommer att förfulas och trivseln förstöras. Han ställer också en rad frågor kring genomförandet, boendeförhållanden under byggtiden, hyresättning i förhållande till olika bostadsstandard mm. Föreslaget parkeringsdäck anser han vidare kommer att förfula bostadsområdet. Han påpekar slutligen att detaljplanen inte kommer att gynna de boende i området utan enbart fastighetsägare och politiker m fl.

Kommentar: De tre hus som föreslås byggas på med en våning är belägna inom fastighetens västra del som gränsar mot ett större skogbevuxet grönområde. Bostadsgruppen, som i norr och söder kringgärdas av bollplaner, har dessutom en rymlig inre gårdsyta. Vi anser därför att just denna gårdsgrupp mycket väl kan utgöras av 4-våningsbebyggelse.

Enligt fastighetsägaren avses påbyggnaden av dessa hus ske helt från gårdsgruppens utsida. Inga transporter avses således ske via nuvarande infartväg. Påbyggnaden kommer att utföras med en lätt träkonstruktion vilket bl a innebär att störande gjutningsvibrationer elimineras.

Hyresnivåerna i befintliga lägenheter kommer enligt fastighetsägaren inte att påverkas av de planerade påbyggnaderna.

Parkeringsdäcket i två halvplan, varav det undre till hälften under mark, kommer enligt fastighetsägaren att ges en god anpassning till bostadsbebyggelsen och särskild omsorg kommer att läggas vid fasadutformningen. P -däcket kommer vidare att förses med låsta portar för att förhindra stölder mm. Att parkeringsdäck idag kan ges en god arkitektonisk utformning anser vi p-däcken på Öbackaområdet visar.

Genomförandet av planförslaget avses ske i nära samråd med bostadsområdets kontaktkommitté. Sådant samråd har redan inletts på planeringsstadiet.

Vi anser, för att tydligare klargöra de övergripande syftet med bostadsförtätningen, att planbeskrivningen under rubriken "Planens syfte" kompletteras med en redogörelse för bakgrunden till den översiktliga planidén med förtätning inom befintliga bostadskvarter inom Mariehem.

M. Boström, boende inom stg 257 L, anser i princip planförslaget bra. Han tycker dock att en påbyggnad av de tre 3-våningshusen inte är vare sig estetiskt eller ekonomiskt försvarbart. Han föreslår att man istället ökar på de planerade 2-våningshusen med en våning. Han efterlyser vidare någon form av redovisning kring boendekonomin för hyresgästerna. Slutligen anser han att parkeringsområdet vid vändplatsen inte bör byggas ut med tanke på boendemiljön.

Kommentar: Vi hänvisar i allt väsentligt till ovanstående kommentar. Att öka på de planerade 2-våningshusen närmast Mariehemsvägen med en våning strider mot tidigare utarbetade planeringstankegångar för förtätning av bostadsbebyggelsen inom denna del av Mariehem. I dessa har uttalats att bebyggelsen närmast Mariehemsvägen skall vara i två våningar för att sen tillåtas växa på höjden längre in i kvarteret.

Parkeringsområdet vid vändplatsen, för övrigt redan planerat i gällande detaljplan, behövs dels för besökande vilka inte har tillträde till det låsta parkeringsdäcket och dels för de som bor i den västligaste delen av bostadsområdet.

Vi föreslår att synpunkterna inte bör medföra någon förändring av detaljplanen.

Birgitta och Christer Clausén, boende inom stg 257 L, anser att planförslaget innebär en klart försämrad boendemiljö genom förlust av varmgarage, olägenheter under byggtiden, ökad bilparkering inne bland bostäderna samt att låghus förvandlas till höghus.

Kommentar: Vi hänvisar till de båda närmast ovanstående kommentarerna.


Sammanfattning

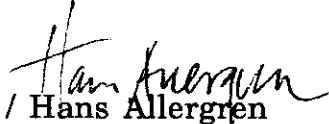
Framförda synpunkter enligt ovan bör leda till följande kompletteringar och justeringar av detaljplanen:

- * Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Planens syfte" med en redogörelse för bakgrunden till den översiktliga planidén med förtätning av bostäder inom Mariehem.

- * Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet parkering så att där framgår att planerat parkeringsdäck bör ägnas särskild omsorg vid utformningen.
- * Genomförandebeskrivningen redovisas i särskild handling.
- * Genomförandetidens slut ändras till 1995-12-31 i genomförandebeskrivningen.
- * Genomförandebeskrivningen kompletteras så att där framgår att stg 257 M bör anpassas till transformatorstationens faktiska läge.
- * Plankartan kompletteras med ett u-område inom kvartersmarken längs Mariehemsvägen.
- * Illustrationskartan justeras så att en felaktigt redovisad gätvägsanslutning mot Mariehemsvägen utgår.

Stadsarkitektkontoret i Umeå december 1989


Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt


Hans Allergren