




FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLANEN

-  GRÄSYTA
-  TRÄD
-  FÖRESLAGEN NYBYGGNAD
-  BEFINTLIG BYGGNAD
-  SKÄRMTAK
-  ANTAL VÅNING
-  FASTIGHETSGRÄNS

ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR STG 2065 M.M INOM KVARTERET

FLYTTFÅGELN (HSB) 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

2023-2190/90

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ

90 -04- 19	
Dr:	1453/89

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 12 mars 1990 antagit förslag till detaljplan för stg 2065 m m inom kvarteret Flyttfågeln (HSB) inom Mariehem, 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 81/1990

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Postgiro
3 51 94 - 0

Telefon
Växel 090 - 10 70 00
Direktval 090 - 10 7 ___

Telefax
Adm.enheten 13 62 70
Försvarenheten 13 15 77

Detaljplan för stg 2065 m m inom kvarteret Flyttfågeln (HSB) inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

- plankarta med bestämmelser
- illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

HSB i Umeå planerar en förtätning med bostäder inom Stg 2065 med ytterligare ungefär 26 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 s k 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 HSB, Umeå.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan för området är fastställd 1968-03-20.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-09-11 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Gällande detaljplan som också är genomförd för fastigheten anger bostadsändamål för flerbostadshus med till övervägande 3-våningar. Dessutom finns två punktshus med vardera sju våningar. Sammanlagt finns 185 lägenheter. 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. I kvarteret finns dessutom HSB:s servicekontor.

Detaljplanen innebär den förändringen att en bostadsgrupp med sammanlagt 26 lägenheter planeras på den norra delen av parkeringsområdet utmed Mariehemsvägen. Bebyggelsen planeras uppföras med två våningar närmast Mariehemsvägen och med tre våningar längre in i kvarteret. Dessutom avses byggas bostadskomplement för förråd och tvätt m m i två en-våningsbyggnader. Byggnaderna uppförs med sadeltak och färgsättningen ska ansluta till den vita karaktären inom Mariehem.

Strax väster om den planerade bostadsgruppen ligger HSB:s kontor för fastighetsservice. Byggnadsrätten för fastighetsservicekontoret har utformats så att möjlighet till utbyggnad för eventuellt förråd kan göras söder om nuvarande byggnad.

Inom de befintliga bostadsgrupperna har byggrätt utlagts för eventuella bostadskomplement i form av mindre uthus.

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 kommunens parkeringsnorm beräknats till 235 bilplatser varav 28 avser platser för den tillkommande bebyggelsen. Parkeringsplatserna redovisas på illustrationen. Av det totala parkeringsbehovet krävs att 85 % (200 bilplatser) byggs ut och övriga 35 redovisas som reserv utmed vändplatsen i kvarterets inre. Här anordnas

ett mindre parkeringsområde för främst besöksparke-
ring.

Trafikbullret har, enligt en särskild utredning ut-
förd 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. För befintliga 10 Kv elkablar i om-
rådet har särskilda ledningsområden redovisats.

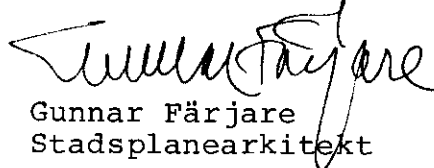
Administrativa frågor

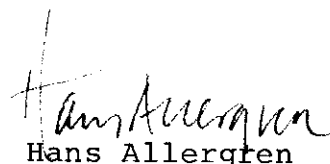
Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genom-
förandebeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har i allt väsentligt utformats med
utgångspunkt från de skisser som HSB:s konsult i
detta ärende, arkitekt Olle Qvarnström, Arkinova ut-
fört.

Stadsarkitektkontoret i Umeå december 1989


Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt


Hans Allergren

Detaljplan för stg 2065 m m inom kvarteret Flyttfågeln (HSB) 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 (HSB) regi.

Fastighetsrättsliga frågor

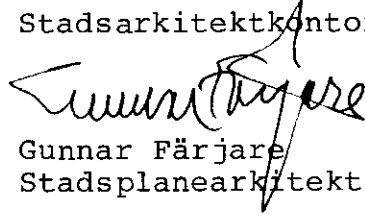
Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med nuvarande fastighetsbildning. Någon fastighetsplan erfordras därför inte. Stg 257 H som omfattar HSB:s fastighets-service avses omformas så att den östra delen av fastigheten i stället läggs söder om servicekontoret. För den nytilkommande bostadsbebyggelsen avses bildas en särskild fastighet med en egen bostadsrättsförening.


En gemensamhetsanläggning skall bildas som omfattar infartsvägar och parkeringsområden m m i enlighet med redovisade g-områden i detaljplanen.

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 2065, kvarteret Flyttfågeln (HSB) inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Umeå Energi AB, Gatukontoret, Miljökontoret, Fastighetskontoret, Stadsingenjörskontoret, Umeå Brandförsvär samt närmast berörda fastighetsägare.

Berörda sakägare, kommunala förvaltningar m fl enligt ovan har per brev 1989-11-06 fått del av samrådshandlingarna. Övriga berörda fastighetsägare samt hyresgäster i området har samtidigt informerats via utdelade flygblad innehållande illustrationsplan och kortfattad beskrivning. Samtidigt har beretts tillfälle att lämna synpunkter på detaljplanen senast den 29 november 1989.

Länsstyrelsen anser att planförslaget miljömässigt skulle vinna på en utvidgad vegetationszon mellan den nya bostadsgruppen och fastighetsservice respektive de nya skärmtaken vid den södra parkeringen. I detaljhänseende påpekas att genomförandebeskrivningen ska redovisas som en särskild handling samt att genomförandetiden bör anpassas efter planerad byggstart sommaren 1990.

Kommentar: Utformningen av den föreslagna bostadsgruppen har synnerligen noggrant studerats av HSB och dess konsult. Vi anser därför att illustrationen av den föreslagna bostadsgruppens kan utgöra underlag för genomförande. Framförda detaljsynpunkter föreslås dock bli justerade i detaljplanen.

Miljökontoret anser planförslaget godtagbart ur miljösynpunkt. Kraven på trafikbuller kan uppfyllas såväl inom som utomhus.

Umeå Brandförsvär har ingen erinran.

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

Umeå Trä har inget att erinra mot planförslaget och anser dessutom att det är positivt att förtätningen kommer till stånd.

Riksbyggen har muntligen framfört att man i stort inte har någon erinring mot planförslaget. Man känner dock en viss tveksamhet inför utbyggnaden av parkeringsområdet vid vändplatsen. Härigenom ökar avgasutsläppen kring befintliga bostäder.

Kommentar: Parkeringsområdet kommer inte att byggas ut i den utsträckning som redovisats på illustrationen. Ca 18 parkeringsplatser kommer att iordningställas för besökande medan övrig del av parkeringsområdet utgör framtida reserv. Illustrationen föreslås justerad enligt detta.

Umeå Energi AB nämner att planerad bebyggelse med fördel kan anslutas till befintligt sekundärnät för fjärrvärme. Ur elförsörjningssynpunkt har man ingen erinran.

Fastighetskontoret påpekar att genomförandetiden bör ändras i genomförandebeskrivningen så att den överensstämmer med plankartan.

Kommentar: Synpunkten beaktas.

Gatukontoret påpekar att ett u-område bör läggas ut inom kvartersmarken längs Mariehemsvägen. Man anser vidare att illustrationsplanen bör justeras så att det norra förrådet i den nya bostadsgruppen med hänsyn till siktförhållandena flyttas något åt söder samt att föreslagna skärmtak söder om den nya bostadsgruppen bör ges en placering som ökar trafiksäkerheten.

Kommentar: U-området erfordras för befintliga VA-ledningar i gc-vägen längs Mariehemsvägen. Ledningarnas dimension och läggningsdjup gör dock att man för åtkomst av dessa behöver nyttja del av kvartersmarken. Planförslaget kompletteras därför med u-område på kvartersmark längs Mariehemsvägen.

Illustrationsplanen detaljusteras för att tillgodose trafiksäkerhetsaspekten.

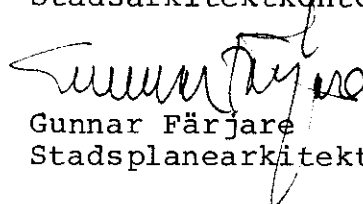
Sammanfattning

Med hänsyn till framförda synpunkter föreslås 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.

- Genomförandebeskrivningen redovisas i särskild handling.
- Genomförandetidens slut ändras till 1995-12-31.
- Illustrationsplanen justeras så att den södra delen av redovisat parkeringsområde i stället redovisas som parkeringsreserv.
- Plankartan kompletteras med ett u-område inom kvartermarken längs Mariehemsvägen.
- Illustrationsplanen detaljjusteras vad avser redovisning av planerade skärmtak och ett planerat förråd i den nya bostadsgruppen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå december 1989


Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt


Hans Allergren