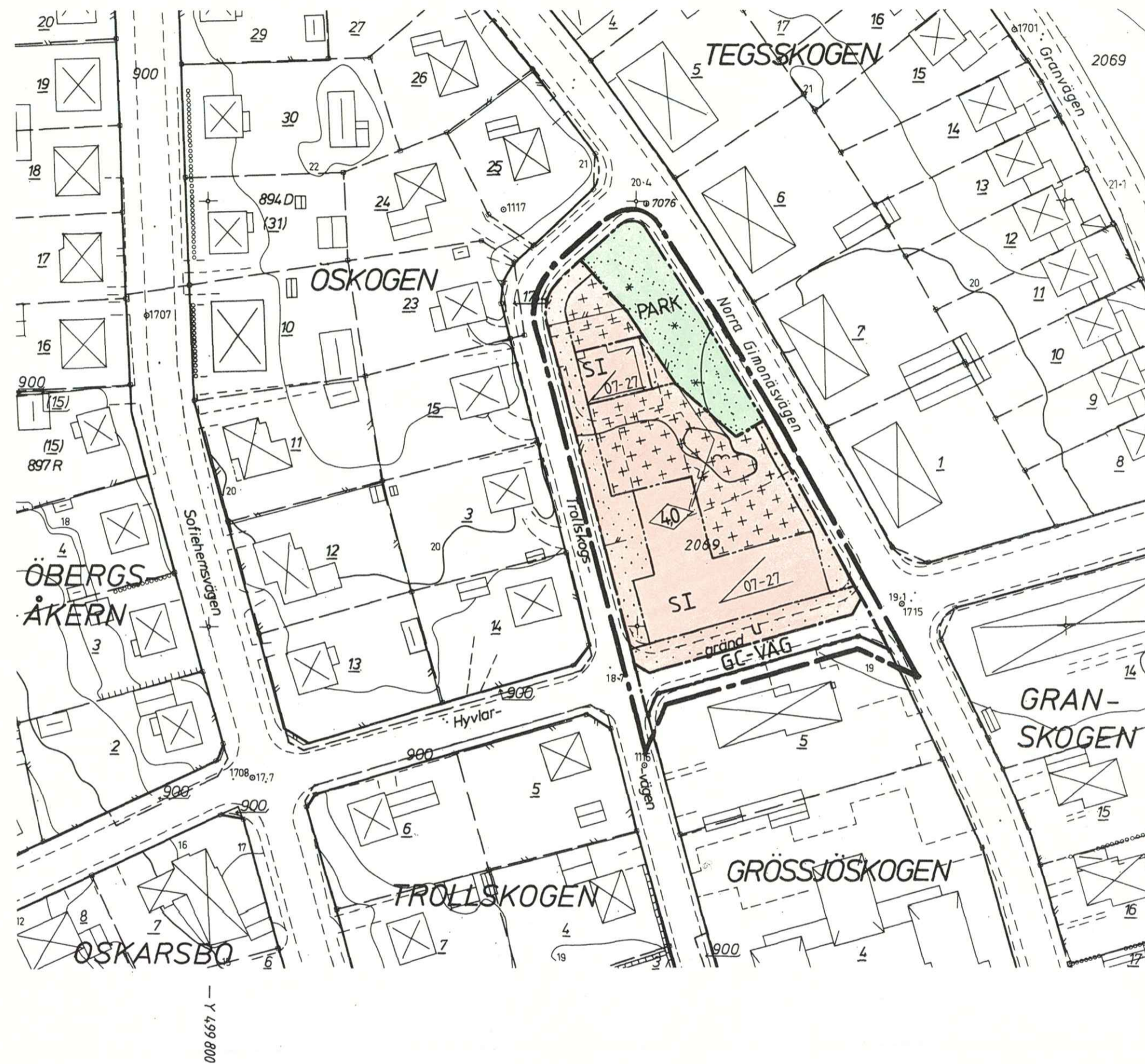




X 78 000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns som på kartan ligger 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1. MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

PARK Parkområde

GC-VÄG Gång - cykelväg

Kvartersmark för allmänt ändamål

Barnomsorgslokaler

2. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS ANVÄNDANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med små lek- och förrådsbodar
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

3. UTFORMNING

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Minsta respektive största taklutning i grader
- Högsta antal våningar. Vind får inte inredas

4. ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 1994-12-31

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

DETALJPLAN FÖR del av stg 2069 INOM SOFIEHEM I
UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ 1988-12-09 REV 1989-02-22

FFNS - VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman
BO BJÖRKMANN
Arkitekt SAR

Staffan Holmgren
STAFFAN HOLMGREN
Ingenjör

ANTAGEN AV BN 1989 - 03 - 13
LAGA KRAFT 1989 - 04 - 11
VIDIMERAS L.L.

GRUNDKARTA
Upprättad 1988-09-02

Bo Björkman

Grundkartan är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Framställd från primärkartan.
Flygfotografering 1968 från 800 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisning. /29

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning,
Lantmäteriverket 1988-09-02

SKALA 1:1000





ILLUSTRATIONSPLAN
skala 1:500

DETALJPLAN FÖR del av stg 2069 INOM SOFIEHEM I
UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ 1988-12-09 REV 1989-02-22
FFNS - VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman
BO BJÖRKMAN
Arkitekt SAR

Staffan Holmgren
STAFFAN HOLMGREN
Ingenjör

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län
Planenheten
Byråassistent M Ivarsson
tel 090 - 10 73 68

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1989-04-17

2002-52-89

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

ad. acta

-04- 19	
727/89	

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

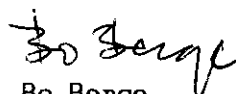
Byggnadsnämnden har den 13 mars 1989 antagit förslag till detaljplan för del av stg 2069 inom Sofiehem i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat den 9 december 1988, reviderat den 22 februari 1989.

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 11 april 1989.


Bo Berge
bitr länsarkitekt


Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

A:nr 85/1989

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 del av stg 2069 inom
 SOFIEHEM i UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS
 LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationsplan. Därutöver finns fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen upprättas för att göra det möjligt att bygga nya lokaler för barnomsorgen i området.

LÄGE OCH AVGRÄNSNINGAR

Planområdet ligger mitt i stadsdelen Sofiehem i Umeå centralort. Det gränsar till Trollskogsvägen i norr och väster, till Norra Gimonäsvägen i öster samt till kvarteret Grössjöskogen i söder.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av Umeå kommun.

DETALJPLANER

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1958-07-11. Samma detaljplan gäller även väster, norr och öster om planområdet. Vid planområdets sydvästra hörn gäller detaljplan fastställd 1956-08-20 och söder om planområdet gäller detaljplan fastställd 1964-05-12.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

I den tidigare detaljplaneringen är större delen av planområdet utlagd som park. En del är angiven som kvartersmark med användning för allmänt ändamål. Hyvlargränd har avsatts som gatumark. I området för allmänt ändamål finns i norr en deltidsförskola. Gården söder om byggnaden har fordonstillsättning med lekplaner. Även den södra halvan av parkområdet har varit bebyggd. Under en följd av år har där stått två stycken skolpaviljonger som hört till Sofiehemsskolan. Dessa har flyttats för något år sedan. Kvar finns nu en grusplan.

Marken sluttar en aning mot söder och väster. I den nordöstra delen av planområdet som ligger lite högre finns en skogsdunge. Strax söder om skogsdungen finns en berghäll.

PLANENS UTFORMNING

Det har varit en målsättning att inrymma tre nya barnomsorgsavdelningar och en ekonomiavdelning och samtidigt behålla den byggnad för deltidsförskola som finns idag. Samtidigt har det funnits ett önskemål att behålla skogsdungen som en tillgång för de boende i området. Efter diskussioner och avvägningar har de nya barnomsorgsavdelningarnas antal begränsats till två. Den nuvarande förskoletomten och grusplanen där skolpaviljongerna stått samt en gräsyta i nordväst och delar av nuvarande gatumark sammanföres till en barnstugetomt medan skogsdungen behålles som allmän park. Skogsdungen kan utnyttjas även av barnomsorgen. För att underlätta för barnomsorgen att utnyttja denna bör även skogsdungen inhägnas och förses med grindar mot omgivande gator. Mellan barnstugetomten och skogsdungen behöver man då inte ha några inhägnader mer än som avgränsning av mark för lekplaneringar. Barnomsorgstomtens storlek är tillräcklig för den planerade verksamheten med totalt tre barnomsorgsavdelningar.

Hyvlargränds södra trottoar behålles och breddas till en allmän gång- och cykelväg. Övriga delar av Hyvlargränd läggs till barnomsorgstomten för att användas för huvudsakligen bilparkering och entrévägar. På illustrationen har vi ritat två små parkeringsområden. Den västra är i första hand tänkt som personalparkering och den östra för lämning och hämtning av barn. Det antal parkeringsplatser som redovisats på illustrationsplanen är fler än det beräknade behovet. Man kan överväga att inte bygga det västra parkeringsområdet och eventuellt komplettera med några parkeringsplatser norr om förskolan. Inlastningen till ekonomiavdelningen är avsedd att ske från Trollskogsvägen.

Hyvlargränd har varit provisoriskt avstängd under flera år med skyltar och betonggrisar. Nu får avstängningen en permanent utformning. Den fastighet som ligger omedelbart söder om planområdet kan nås av trafik från öster eller väster. Gångare och cyklister kan dessutom nå fastigheten från norr.

TELETEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Utöver den nämnda breddningen av gång- och cykelvägen erfordras inga nyanläggningar av allmänna platser eller va-ledningar. För befintliga ledningar utläggs ett u-område i den tidigare gatans sträckning. Fjärrvärmeledning är lagd i Norra Gimonäsvägen. Uppvärmningen bör ske via anslutning dit. Lämpligt läge för undercentralen är i den södra byggnadskroppens östra del så att inte anslutningsledningen blir för lång.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Utbyggnaden av området beräknas ske inom några år. En kort genomförandetid har därför valts.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utformats under diskussioner med arkitekt SAR Anders Berg och stadsplaningenjör Bie Enqvist på Umeå kommuns stadsarkitektkontor.

REVIDERING

Plankartan och illustrationen har reviderats så att byggnadskroppen för en ny barnomsorgsavdelning mellan ekonomiavdelningen och den befintliga förskolan har utgått. Som följd därav har även planbeskrivningen reviderats i de delar den behandlar utnyttjandet av marken och den nya bebyggelsens omfattning.

Umeå 1989-12-09, rev 1989-02-22

FFNS VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR

Staffan Holmgren

Staffan Holmgren
Ingenjör

Detaljplan för del av stg 2069 inom
SOFIEHEM i UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS
LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Samråd om planen hålls under oktober och november 1988. Utställning beräknas ske kring årsskiftet 1988-89. Byggstarten är planerad till hösten 1989 för att byggnaderna skall kunna tas i bruk kring sommaren 1990. Genomförandetiden har satts till drygt fem år.

ANSVARSFÖRDEL-
NING

Kommunen äger all mark och är byggherre för barnomsorgslokalerna samt huvudman för de allmänna platserna. Alla delar av genomförandet faller således på kommunen. Iordningställandet av den allmänna gång- och cykelgatan kommer att planeras och utföras inom ramen för barnomsorgsprojektet. Utformningen skall göras i samråd med gatukontoret.

FASTIGHETSILDNING

Det är inte nödvändigt att göra några fastighetsändringar. Om man med stöd av detaljplanen vill bilda en särskild fastighet för barnomsorgen skall den begäras och bekostas av kommunens fastighetskontor.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts i samband med planarbetet. Tidigare erfarenheter att grundlägga är goda. Den planerade husgrupperingen undviker den kända förekomsten av ytligt liggande berg. Det bör vara tillräckligt att dessa erfarenheter kompletteras med bedömningar under schaktningsarbetena.

Umeå 1988-12-09

FFNS VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR

Detaljplan för del av stg 2069 inom SOFIEHEM i
UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSTILLFÄLLEN

Sammanträden har hållits dels 1988-11-10 på FFNS' kontor och dels 1988-11-12 på Sofiehemsskolan. Till dessa utsändes inbjudan per brev till sakägare och hyresgästföreningen. Hyresgäster och boende har inbjudits genom att flygblad lagts i brevlådor. I inbjudan gavs också möjligheter till samråd med planförfattaren andra dagar under kontorstid.

Samråd har hållits vid besök hos fastighetsbildningsmyndigheten, länsstyrelsen och socialkontorets stadsdelskontor.

Diskussioner om planutformningen har fortlöpande skett med representanter för kommunens gatukontor, stadsarkitektkontor och fastighetskontor.

SAMMANFATTNING AV
SYNPUNKTER

Länsstyrelsens synpunkter framgår av samrådsyttrande 1988-11-22. (bilaga a).

Gatukontoret har lämnat synpunkter i remissvar daterat 1988-11-29 (bilaga b).

En grupp fastighetsägare och boende i området anser att platsen är mindre lämplig för barnomsorgslokaler och istället skall användas för äldreboenden som kan kopplas till Sofieborg. Trollskogsvägen anses vara olämplig för trafik till barnstugan. De tycker att tomten är för trång för den avsedda bebyggelsen som också ger dåliga solförhållanden.

En del av de anställda inom barnomsorgen förordar en annan gruppering med bebyggelsen i den södra delen av planområdet så att större delen av nuvarande friytor med lekanordningar kan ligga kvar. Planerare inom barnomsorgen ser fördelar med den valda lösningen och socialkontoret har meddelat att de inte har någon erinran mot planförslaget.

STÄLLNINGSTAGANDE

Normalt är det endast allmänna lokaler och mestadels låga barnomsorgsbyggnader som det har kunnat komma i fråga att lägga inom anlagda parker. Inte heller detta bör ske ohämmat. Avvägningar måste göras mellan intressena att behålla parkerna och önskemålen att komplettera barnomsorgslokaler i ett sedan tidigare utbyggt område.

I detta aktuella fall har området till största delen sedan flera år tillbaka varit ianspråktaget för skola och förskola. Det väsentligaste för omgivningen har vid upprättandet av detaljplanen bedömts vara att bevarandet av trädningen säkras. Mot bakgrund av bl a gatukontorets synpunkter har dungen behållits som allmän park. På illustrationen har vi markerat att den skall inhägnas så att den även kan fungera som lektyta för barnomsorgslokalerna.

Planen har ändrats med hänsyn till gatukontorets synpunkter så att området för gc-väg får bredden 5.5m och så att det blir ett 10m brett byggnadsfritt utrymme framför ekonomiavdelningen. Byggnadsförbudsmarkeringen har utökats så att det inte är tillåtet att uppföra byggnader som kan skymma sikten vid gc-vägens mynningar. Parkeringsarnas lägen på illustrationen har endast justerats marginellt och uppfyller inte gatukontorets önskemål om att inte ritas inom de angivna sikttriangelarna.

Trafiken till barnstugan blir inte av en sådan omfattning att Trollskogsvägen inte kan tåla den och motiverar inte att man väljer ur andra synpunkter sämre alternativ.

Genom planens utformning torde det bli lättare att öppna Hyvlargränd vid Sofiehemsvägen utan att det blir besvärande genomfartstrafik. Men eftersom åtgärden inte nödvändigt sammanhänger med detaljplanen har vi valt att inte behandla detta i dess beskrivningar.

De alternativ till bebyggelsegruppering som har provats under arbetets gång är inte fördelaktigare vad gäller skuggor. Vid noggranna studier av måttförhållandena har det visat sig vara svårt att rymma det alternativ som förordats av en del personal inom barnomsorgen.

För att medge alternativ vid den kommande projekteringen och göra det möjligt att utnyttja nya typer av barnstugor justeras egenskapsgränserna. Planen får därvid en viss flexibilitet vad gäller södra byggnadskroppens läge.

Umeå 1988-12-09

FFNS VÄSTERBOTTEN AB



Bo Björkman
Arkitekt SAR