

- BETECKNINGAR  
GRUNDKARTA
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS
  - FASTIGHETSGRÄNSER
  - 2028 (7) FASTIGHETSBETECKNINGAR
  - ▣ HUVUDBYGGNAD RESP FÖRRÅD, BYGGNADENS YTTTERKANTER
  - ▣ HUVUDBYGGNAD RESP FÖRRÅD, TAKETS YTTTERKANTER
  - GATA
  - STAKET
  - HÄCK TRÄD
  - 15 NIVÅKURVA I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
  - PUNKT I RUTNÄT
  - 15-0 MÄRKHÖJD
- STADSPANEKARTA  
A. GRÄNSBETECKNINGAR
- STADSPANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
  - OMRÅDESGRÄNS
  - GÄLLANDE OMRÅDE- OCH BESTÄMMELEGRÄNS
  - GÄLLANDE OMRÅDE- OCH BESTÄMMELEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
  - UTFARTSFÖRBUD, STÅNGSELSKYLDIGHET
  - BESTÄMMELEGRÄNS
  - ILLUSTRATIONSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR  
ALLMÄN PLATS
- GATA
  - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGNADSKVARTER
- B** BOSTÄDER
  - Bh** BOSTÄDER, HANDEL DÄR SÅ PRÖVAS LÄMPLIGT
  - Bg** BOSTÄDER, SÄRSKILD HÄNSYN TILL BYGGNADS YTTRE FORM
  - BH** BOSTÄDER, HANDEL
  - H** HANDEL
  - Jm** SMÅINDUSTRI
- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR
- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
  - MARK FÖR GARAGE- OCH FÖRRÅDSBYGGNAD
  - MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA ALLMÄNNA LEDNINGAR
  - u** GEMENSAM FÖRBINDELELED
  - gf** ANTAL VÅNINGAR
  - I II III IV** VÅNINGSYTA I KVADRATMETER
  - 0.0 BYGGNADSHÖJD
  - v VINDSINREDNING
  - +0.0 GÄLLANDE GATUHÖJD
  - (+0.0) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
  - 0.0 FÖRESLAGEN GATUHÖJD

GRUNDKARTANS RIKTIGHET  
BESTYRKES I TJÄNSTEN  
*Ulf Sondell*  
ULF SONDELL  
STÅDSINGENJÖR

GRUNDKARTAN FOTOGRAFMETRISKT FRAMSTÄLLD ÅR: 1975  
FLYGFOTOGRAFERINGSÅR: 1975 FLYGHÖJD: 800 M  
TERRESTERT KOMPLETTERAD AV STÅDSINGENJÖRSKONTORET  
I UMEÅ: 81-12-14, 83-03-01 MÄTKLASS: II  
KOORDINATSYSTEM: UMEÅ 2560N Ö HÖJDSYSTEM: RH 00  
BETECKNINGAR: ENL GÄLLANDE TFA

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut 1984-03-13, betygar  
*Göthe Forsberg*  
Göthe Forsberg

1983-09-12 § 469 antog byggnadsnämnden  
i Umeå kommun det här teknade stads-  
planeförslaget, betygar  
i tjänsten  
*Lars Simonsson*  
Lars Simonsson

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPAN FÖR DEL AV KVARTEREN  
**KÄRVEN** OCH **LOGEN** M.M  
INOM VÄSTRA STADSDELEN I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN.  
UPPRÄTTAT I NOVEMBER 1982, REV. I MARS 1983

*Gunnar Färjare*  
GUNNAR FÄRJARE  
STADSPANEARKITEKT

*Gerdt Lantz*  
GERD LANTZ  
STADSPANEINGENJÖR



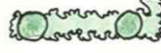

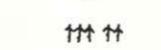
SKALA 1:1000



ARKIVAKT 90/1984 SPL 300



BETECKNINGAR

-  BEFINTLIG BEBYGGELSE
-  PLANERAD BEBYGGELSE
-  PLANTERING
-  UTEPLATS
-  CYKLAR

KÄRVEN  
8300 m<sup>2</sup> vy → 92 lgh (90 m<sup>2</sup>/lgh) → 75 bpl (9 bpl/1000 m<sup>2</sup> vy)

LOGEN  
3200 m<sup>2</sup> vy → 36 lgh (90 m<sup>2</sup>/lgh) → 29 bpl (9 bpl/1000 m<sup>2</sup> vy)

ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR DEL AV KVARTEREN

KÄRVEN OCH LOGEN M.M.

INOM VÄSTRA STADSDELEN I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN.  
UPPRÄTTAT I NOVEMBER 1982, REV. I MARS 1983

1983-09-12 § 469 antog byggnadsnämnden  
i Umeå kommun denna illustration betygar  
i tjänsten

  
Lars Simonsson

  
GUNNAR FÄRJARE  
STADSPLANEARKITEKT

  
GERD LANTZ  
STADSPLANEINGENJÖR

SKALA 1:1000

10 0

50

100 M

AF

Byggnadsnämnden, Umeå  
Planeringsavdelningen  
Ink 83.12.20  
11.082-1890-83

11082-1890-83

## LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län  
Planenheten  
Förste byråingenjör  
G Forsberg  
tel 090/10 73 68

BESLUT

1 (2)

1984-03-15

11.082-1890-83

Sökande

Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

84-03-15

278/84

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Kärven och Logen m m inom västra stadsdelen i Umeå kommun, Västerbottens län  
(1 bilaga)

Förslaget har antagits av byggnadsnämnden i Umeå kommun den 12 september 1983.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanearkitekt Gunnar Färjare och stadsplaneingenjör Gerd Lantz i november 1982, reviderad i mars 1983 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Framförda anmärkningar som kvarstår

Ägaren av stadsägan 1495 anholder att byggnadsrätten utökas i enlighet med skiss daterad 1983-03-05.

Västerbottens museum anser det ej tillfredsställande att planförslaget utformats så att det innebär rivning av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på stadsägan 1367.

Länsstyrelsens bedömning

Ägaren av stadsägan 1495 är också ägare av Logen 1. På sistnämnda fastighet har medgetts byggnadsrätt för lager- och småindustri. Att medge ytterligare byggnadsrätt för dylika verksamheter inom detta bostadsområde synes varken från miljö- eller trafiksäkerhetssynpunkt vara någon lämplig lösning.

Länsstyrelsen delar museets uppfattning att ett bevarande av huvudbyggnaden på stadsägan 1367 vore värdefullt. Då emellertid byggnaden ej heller enligt gällande stadsplan är avsedd att bevaras och då markägaren inte har något yrkande härvidlag synes i nuläget inte möjligt att tillgodose det antikvariska intresset.

Beslut

Anmärkningarna föranleder ingen åtgärd.

Utän avgift

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet,  
se bilaga (formulär 4).

*Rune Teglund*  
Rune Teglund  
Tf länsarkitekt

*Göthe Forsberg*  
Göthe Forsberg

Bilaga

Besvärshänvisning

Kopia till

statens planverk	)	
<u>byggnadsnämnden</u>	)	+ kopia av karta, beskrivning
planenheten	)	och bestämmelser
lantmäterienheten	)	
FBM, Umeå tätort	)	
naturvårdsenheten	)	
vägförvaltningen	)	
televerket	)	
Västerbottens museum	)	
handlingarna 2 ex (varav 1 ex för lagakraft)	)	
1 sakägare (rek)	)	

Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren KÄRVEN och LOGEN m m inom västra stadsdelen i Umeå kommun, Västerbottens län

#### BESKRIVNING

#### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

##### Gällande plan

För området gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1969-11-14.

##### Grundkarta, fastighetsförteckning

Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av stadsingenjörskontoret i Umeå. Grundkartan är fotogrammetriskt framställd år 1975 i skala 1:1000 och terrestert kompletterad 1981-12-14 och 1983-03-01.

##### Aktuella byggnadsobjekt

Stadsplaneändring inom kvarteret Logen har aktualiserats genom att Järholm & Nilsson El AB begärt att få uppföra en lagerbyggnad som även inrymmer en mindre verkstads- och kontorsdel på Logen 14. Det har även framförts önskemål om en utbyggnad av den befintliga livsmedelsbutiken i kvarteret. Byggnadsföretagen strider mot gällande plan.

Enligt gällande stadsplan avses kvarteren Kärven och Logen saneras och bebyggas med flerbostadshus. Det genomsnittliga exploateringsstalet för de båda kvarteren är 0,6. Stadsplanen har endast delvis kunnat genomföras.

##### Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsens planeringsutskott har 1981-11-18 beslutat uppdra åt byggnadsnämnden att utföra planändring för både kvarteret Kärven och kvarteret Logen dels för att lösa framförda behov av nybyggnader och dels för att lösa bostadsbyggnandet i kvarteren. Dessutom genom ett samlat grepp kunna öka bostadsandelen inom kvarteren i enlighet med planeringsutskottets målsättning att höja exploateringen i de centrala delarna av Umeå.

Kommunfullmäktige har i beslut 1982-06-21 fastlagt att den lokala parkeringsnormen för västra och östra stadsdelarna skall vara 30 platser för handel och 9 platser för bostäder per 1 000 m<sup>2</sup> våningsyta.

## PLANFÖRSLAG

### Bostäder, handel m m

Liksom i gällande plan är avsikten att kvarteren Kärven och Logen i huvudsak skall bebyggas med flerbostadshus i tre våningar utan vindsinredning.

För den del inom kvarteret Logen som ligger närmast Storgatan har hänsyn tagits till rådande förhållanden. Dessutom har från markägarna framförda önskemål beaktats. Detta har medfört att handelsområdet på Logen 11 utökats. Byggnadsrätter har tillkommit på Logen 13 för kontor och handel samt på Logen 14 för kontor, handel och småindustri.

I norra delen av kvarteret Kärven har byggnadsrätt utlagts i två våningar med hänsyn till den låga kyrkobyggnaden i det intilliggande kvarteret Väckelsen. Kyrkobyggnaden är uppförd i en våning. Avståndet mellan dess sydfasad och den föreslagna tvåvåningsbyggnaden är endast 15 meter. Av miljöskäl har det varit angeläget att placera en lägre byggnad i detta läge. För att ändå kunna hålla en rimlig exploatering inom kvarteret har det bedömts möjligt att uppföra en fyrvånings byggnad på en mindre känslig plats inne i kvarteret.

Mark för garage- och förrådsbyggnader har redovisats inom respektive kvarter. Om parkering anordnas vid tomtgräns mellan Logen 13 respektive 14 och den planerade bostadsbebyggelsen på Logen 16 är det av stor vikt för de boendes trevnad och närmiljö att den uppförs som garage eller med skärmtaksöverbyggnad.

### Föreslagen exploatering

För de områden som redovisas i planen har exploateringstalet för delen i Kärven beräknats till 0,85 och för nyexploateringsdelen i Logen till 0,90.

### Skola

I kvarteret Topasen öster om kvarteret Kärven ligger Hedlundaskolan omfattande låg- och mellanstadium.

### Lek, grönområden

Väster om befintlig skolanläggning finns ett grönområde, i gällande plan avsett dels för bollplan för skolan och dels som lekplats för de omkringliggande kvarteren, Kärven, Logen, Risten och Utgård. Dessutom finns i nuvarande planförslag utrymme för lekplatser inom kvarteren.

### Vatten och avloppsförsörjning

Planområdet kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnetz som finns utbyggt i gatumark och u-område inom planen.

### Tillfart

Planområdet i Kärven liksom nyexploateringsdelen i Logen får sin tillfart från Prinsgatan. Logen 13 och 14 får gemensam tillfart från Storgatan. Logen 12 har anvisats ny tillfart från Prinsgatan och via Logen 16. Logen 11 har som tidigare tillfart både från Ängesvägen och Prinsgatan.

### Utfartsförbud

Ängesvägen och Storgatan omfattas i gällande plan av utfartsförbud med stängselskyldighet med hänsyn till trafiksäkerheten. Förbudet kvarstår i nuvarande förslag med tillägg av utfart mot Storgatan från Logen 13 och 14. Mot Ängesvägen kvarstår utfarten från kvarteret Logen medan utfarten från kvarteret Kärven har borttagits.

### Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett med kommunens berörda förvaltningar, länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, kommundelsnämnden och berörda markägare.

I planförslaget har hänsyn tagits till framförda synpunkter med undantag av de påpekanden som här kommenteras.

Länsstyrelsens planenhet har påpekat att de snedvinkliga byggnadsrätterna i kvarteret Kärven kan leda till hörn- och gavelfasader som bl a från estetisk och stadsbildssynpunkt kan ifrågasättas. Från miljösynpunkt bör det också vara fördelaktigt att redovisa byggnadsrätten mot Ängesvägen med förgårdsmark.

### Kommentar:

Avsikten har varit att ta till vara byggnadsmöjligheterna och dessutom få en bra gårdsmiljö med stora friytor. Därför har så långa huskroppar som möjligt utlagts längs gatan. Följden har blivit snedvinkliga byggnadsrätter bl a med hänsyn till det breda ledningsområdet som löper diagonalt genom kvarteret. Enligt kontorets mening är det inte uteslutet att givna förutsättningar kan lösas med bra resultat. Det kan inte heller anses nödvändigt att redovisa förgårdsmark mot Ängesvägen då den blir både svår att utnyttja och att sköta. Dessutom finns redan ett 6,5 m brett område

mellan körbanan och kvarteren Kärven och Logen som skall ge plats för grönremsa jämte gång- och cykelväg. Mellan kvarteren Logen och Hackan har Ängesvägen kommit att få en otrevligt öppen karaktär p g a att parkeringsytan i Logen ligger mot Ängesvägen. Det har därför i planförslaget varit en ambition att kompensera detta vid Kärven för att erhålla ett avgjort mera tydligt och medvetet begränsat gaturum. Bredden är likväl betydande med hänsyn till den angränsande bebyggelsens höjd. Att öka bredden skulle försämra gaturummets proportioner.

Åke Bäckström, ägare av stg 1355 i kvarteret Kärven motsätter sig att byggnadsrätt för flerbostadshus utlagts på hans fastighet. Åke Bäckström har år 1981 beviljats byggnadslov för om- och tillbyggnad av bostadshuset omfattande tilläggsisolering, byte av fönster, tillbyggnad av förstuga på 8 m<sup>2</sup> samt år 1982 tillstånd att uppföra ett garage på 50 m<sup>2</sup>.

Kommentar:

Byggnadsloven har medgivits efter att fastighetskontoret uttalat om- och tillbyggnadsarbetet vara av så liten omfattning att det inte försvårar genomförandet av gällande stadsplan. Nuvarande planförslag överensstämmer med gällande stadsplan beträffande stg 1355.

HSB är positiv till planförslagets utformning men tveksam till om planen går att genomföra inom rimlig tid med hänsyn till de många markägarna och deras ovilja att överlåta marken. Därför bör planförslaget bordläggas tills kommunen disponerar större delen av området.

Kommentar:

Enligt beslut i kommunstyrelsens planeringsutskott 1981-11-18 är anledningen till planändringen för kvarteren Kärven och Logen dels att lösa framförda behov av nybyggnader i kvarteret Logen och dels att lösa bostadsbyggandet i kvarteren. Av samrådet med berörda markägare framgår att de flesta inte har något att erinra mot planförslaget. Någon ovilja att överlåta marken har inte uttalats. Däremot är den största markägaren intresserad av att enligt planförslagets intentioner själv svara för utbyggnaden av sin mark.

Allan Järholm har framfört önskemål om att få utöka den föreslagna byggnadsrätten på Logen 13 med 120 m<sup>2</sup> för småindustri.

Kommentar:

Allan Järholm har i ett tidigare skede av planar-

betet begärt att få bebygga Logen 13 på liknande sätt som föreslagits på Logen 14. Tomtens användningssätt och bebyggelsens omfattning har därefter diskuterats i byggnadsnämnden som bedömt det möjligt tillåta bebyggelse och användning på sätt som redovisas i upprättat planförslag. Gatukontoret har meddelat att etablering av ytterligare trafikallstrande verksamheter i kvarteret med utfart mot Storgatan är olämpligt med hänsyn till trafiksäkerheten.

## BESTÄMMELSER

### § 1

#### STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

##### Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för kontors- och handelsändamål.
- c) Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.
- d) Med BH betecknat område får användas endast för bostads-, kontors- och handelsändamål.
- e) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- f) Med Jm betecknat område får användas endast för lager- och småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, buller, brandsäkerhet och trevnad.

### § 2

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

- Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage- och förrådsbyggnader.

## § 3

## SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- Mom 1 På med gf betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.
- Mom 2 På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

## § 4

## EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Våningsyta

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

## § 5

## BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.

Mom 2 Vindsinredning

På med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas till högst hälften av byggnadens planyta.

Mom 3 Byggnadshöjd

- a) På med I, II, IIv, III eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 5,0, 7,0, 7,0, 9,6 och 12,0 meter.
- b) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- c) Garage- och förrådsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

Mom 4 Taklutning

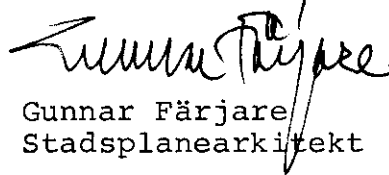
Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

## § 6

## UTFARTSFÖRBUD

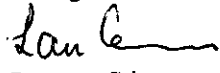
I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata.

Umeå i stadsarkitektkontoret november 1982  
Reviderat i mars 1983

  
Gunnar Färjare  
Stadsplanearkitekt

  
/ Gerd Lantz  
Stadsplaneingenjör

1983-09-12 § 469 antog byggnadsnämnden  
i Umeå kommun denna beskrivning och  
dessa bestämmelser, betygar  
I tjänsten

  
Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsen i Västerbottens  
län beslut 1984-03-13. Umeå  
som ovan.

  
Göthe Forsberg