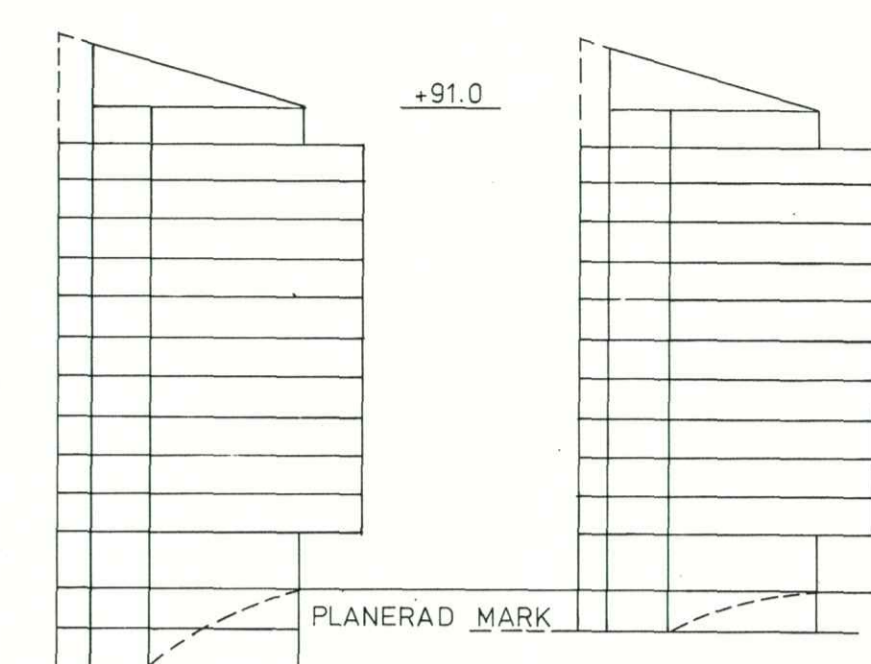
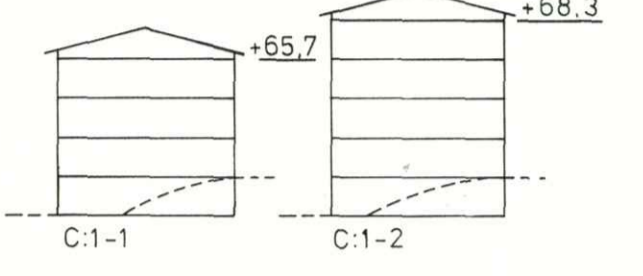




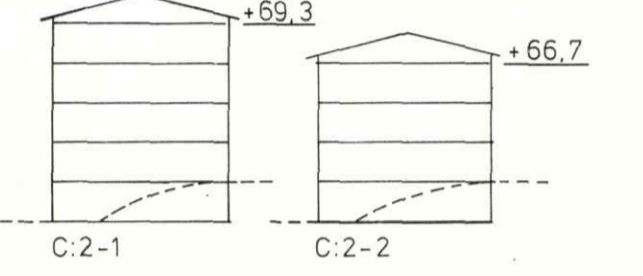
HUSSEKTIONER  
HUS A HUS B



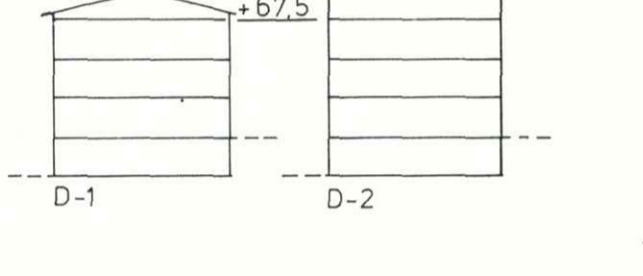
HUS C 1



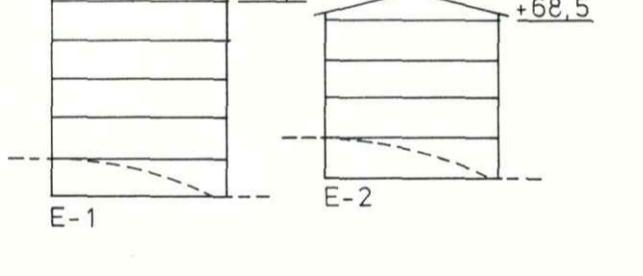
HUS C 2



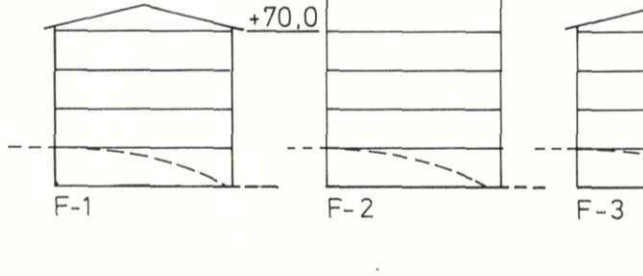
HUS D



HUS E



HUS F



VÅNINGSYTA		ÖVRIG YTA	
HUS A	3600 M <sup>2</sup>	HUS G	1075 M <sup>2</sup>
HUS B	3500 M <sup>2</sup>	HUS H	1075 M <sup>2</sup>
LAMELLHUS		SUMMA:	2150 M <sup>2</sup>
HUS C	4000 M <sup>2</sup>		
HUS D	2050 M <sup>2</sup>		
HUS E	2000 M <sup>2</sup>		
HUS F	2800 M <sup>2</sup>		
MARKBOSTÄDER MM			
HUS J	260 M <sup>2</sup>		
HUS K	260 M <sup>2</sup>		
HUS L	380 M <sup>2</sup>		
HUS M	530 M <sup>2</sup>		
HUS N	660 M <sup>2</sup>		
HUS O	260 M <sup>2</sup>		
HUS P	450 M <sup>2</sup>		
HUS R	390 M <sup>2</sup>		
SUMMA:	21140 M <sup>2</sup>		

TOTALT: CA 210 LÄGHETER

- BETECKNINGAR  
GRUNDKARTA
- OMRÅDESGRÄNS
  - FASTIGHETSGRÄNS
  - FASTIGHETSBECKNINGAR
  - HUVUDBYGGNAD RESP FÖRRÅD, BYGGNADS YTTERKANTER
  - HUVUDBYGGNAD RESP FÖRRÅD, TAKETS YTTERKANTER
  - KYRKA
  - MARKHÖJD
  - VÄG
  - SLÄNT
  - STAKET
  - AGOSLAGSGRÄNS
  - NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
  - PUNKT I RUTNÄT
  - VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNING
  - ELEDNING
- STADSPANEKARTA  
A. GRANSBETECKNINGAR
- STADSPANEKARTANS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
  - GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELESGRÄNS
  - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
  - GATU- KVARTERS- OCH ANNAN OMRÅDESGRÄNS
  - BESTÄMMELESGRÄNS
  - ILLUSTRATIONSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
  - UTFARTSFÖRBUD
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR  
ALLMAN PLATS
- GATA
  - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGNADSKVARTER
- B** BOSTÄDER
  - C** SAMLINGSLOKALER
  - Nc** BARNSTUGA, SAMLINGSLOKALER
- C. SPECIALOMRÅDEN
- Ta** GATUTRAFIK
- D. ÖVRIGA BETECKNINGAR
- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
  - BYGGNADSHÖJD
  - VÅNINGSYTA
  - GÄLLANDE GATUHÖJD
- PLANERAD BYGGNAD
- OMRÅDE SOM FÖRESLÅS UNDANTAS FRÅN ANTAGANDE ENLIGT STADSARKITEKTKONTORETS YTTRANDE 1986-01-08

- BESTÄMMELSER
- § 1  
PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING
- Mom 1 Byggnadskvarter
- Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
  - Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
  - Med Nc betecknat område får användas endast för barnstuga eller därmed jämförligt ändamål och där så prövas lämpligt även för samlingslokaler.
- Mom 2 Specialområden
- Med Ta betecknat område får användas endast för gatutrafik och därmed samhörigt ändamål.
- § 2  
MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- § 3  
BYGGNADS LÄGE
- Med B betecknat område skall bebyggas i enlighet med på plankartan illustrerade huslägen. Byggnadsnämnden får dock medge mindre lägesavvikelser där så prövas lämpligt.
- § 4  
EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE
- Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppgå till högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger och fördelas på respektive byggnad i huvudsak enligt förteckning på plankartan. Sådant område får inte indelas i mer än en tomt.
- § 5  
BYGGNADS UTFORMNING
- Mom 1 Våningsantal
- På med B betecknat område får byggnad uppföras till högst det våningsantal som redovisas på plankartan i hussektion för respektive byggnad. Byggnadsnämnden får dock på särskilda skäl medge mindre avvikelser som prövas sakna betydelse för närboende. Övriga byggnader får uppföras till högst två våningar.
  - På med C och Nc betecknat område får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Härutöver får vind icke inredas.
- Mom 2 Byggnadshöjd
- På med B betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som redovisas på plankartan i hussektion för respektive byggnad. Härutöver får takuppsbyggnad utföras i huvudsaklig överensstämmelse med nämnda sektioner. Byggnadsnämnden får dock medge mindre avvikelser som prövas sakna betydelse för närboende.
  - På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- § 6  
UTFARTSFÖRBUD
- Utfart för motorfordon får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

GRUNDKARTA  
Upprättad 1985-07-03 av  
*M. Sundell*

Grundkartan är framställd i måtklass II.  
Flygfotografiering 1982 från 800m.  
Koordinatytan plan och höjd: Umeå resp RH 00.  
Ledningar och plangränser redovisas endast inom och i direkt anslutning till planområdet.  
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning.  
Lantmäteriverket 1985-06-26

1986-02-17 § 57 antog kommunfullmäktige i Umeå kommun det här tecknade stadsplaneförslaget, betygat tjänsten  
*Lillemor Steneberg*  
Lillemor Steneberg

Tillhör länstyrelsens i Västerbottens län beslut 1986-03-13 betygat  
*Göthe Forsberg*  
Göthe Forsberg

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR  
**SANDAHÖJD** INNEBÄRANDE ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR MARIEBERG, MARIEDAL OCH STADSLIDEN MM I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN  
UPPRÄTTAT I NOVEMBER 1985  
REVIDERAT I JANUARI 1986  
*Gunnar Färjare*  
GUNNAR FÄRJARE  
STADSPANEARKITEKT  
*Gerd Lantz*  
GERD LANTZ  
STADSPANEINGENJÖR



**LÄNSSTYRELSEN**

Västerbottens län  
Planenheten  
Byrådirektör G Forsberg  
tel 090/10 73 85

BESLUT

1 (2)

1986-03-13

11.082-103-86

Sökande

Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till stadsplan för Sandahöjd innebarande  
ändring av stadsplan för Mariedal, Mariedal och Stadsliden m m  
i Umeå kommun, Västerbottens län

(2 bilagor)

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun den  
februari 1986.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanearki-  
tekt Gunnar Färjare och stadsplaneingenjör Gerd Lantz i november  
1985, reviderad i januari 1986 med därtill hörande beskrivning  
och bestämmelser.

Framförda anmärkningar

Ägarna av fastigheten Lofoten 3-11, Sandbacken 2, 3, 14 och 25,  
Sandgård 1, 2 och 5, Enbäret 12-16, Hallonet 29, Rönnbäret 1-8,  
Västra och Östra Lofotens samfällighetsföreningar, HSB:s bostads-  
rättsförening Staren m fl kräver bl a

att byggnadshöjden väsentligt sänks på planerade höghus samt att  
totala lägenhetsytan reduceras i motsvarande grad

att trafikfrågorna angående Östra Kyrkogatan, E4:an och Björnvägen  
utreds och klarläggs innan stadsplanen fastställs

att kommundelsnämnden - innan beslut fattas - ges möjlighet att  
inhämta synpunkter och åsikter från Mariedal, Sandbacka och  
Haga för att få en lokal förankring av områdets exploatering  
och bebyggelsens utseende.

Fastighetsägarna enligt ovan inom kvarteren Sandgård och Sand-  
backen kräver därtill att Östra Kyrkogatan stängs av för all obe-  
hörig genomfartstrafik om byggnationen genomförs på Sandahöjd.

Anförda krav är orsakade av farhågor för försämrad miljö i form  
av skuggor, buller och avgaser.

Länsstyrelsens bedömning

Planförfattarna har i yttrande till byggnadsnämnden den 13 januari  
1986 bemött och kommenterat inkomna anmärkningsskrivelser. Läns-  
styrelsen hänvisar i tillämpliga delar till vad som där anförts.

Utän avgift

A:nr 91/198

Postadress  
901 86 UMEÅ

Gatuadress  
Storgatan 71 B

Telefon  
Växel 090-10 70 00

Postgiro  
3 51 94-0

Sp1 324

Direktval 090-10 7\_\_\_\_

1986-03-13

11.082-103-86

Beslut

Anmärkningarna föranleder ingen åtgärd.

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Ett på stadsplanekartan med stora punkter avgränsat område (Östra Kyrkogatan) innefattas inte i kommunfullmäktiges beslut och således ej heller i fastställelsebeslutet.

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

  
Rune Teglynd  
Bitr länarkitekt

  
Göthe Forsberg

Bilagor

Besvärshänvisning

Planförfattarnas yttrande till byggnadsnämnden den 13 januari 1986

Kopia till

statens planverk )  
byggnadsnämnden ) + kopia av karta, beskrivning  
planenheten ) och bestämmelser  
lantmäterienheten )  
FBM, Umeå tätort )  
vägförvaltningen  
televerket  
handlingarna 2 ex (varav 1 ex för lagakraft)  
41 sakägare (rek)  
övriga sakägare genom kungörelsedelgivning

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga länsstyrelsens beslut skall Ni skriva till regeringen, bostadsdepartementet, adress 103 33 STOCKHOLM.

Ni får dock överklaga endast om Ni

- är ägare/delägare till fastighet som ingår i eller grän-  
sar till planområdet eller har annan särskild rätt till  
sådan fastighet och dessutom
- tidigare hos byggnadsnämnden eller länsstyrelsen yrkat  
på ändringar i planen, som man inte tagit hänsyn till.

Regeringen måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från  
den dag då beslutet är daterat, annars kan regeringen inte  
ta upp Ert överklagande.

Tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att bifoga  
kopia av beslutet eller anteckna ärendets nummer.

Tala också om varför Ni anser att beslutet skall ändras och  
vilken ändring Ni vill ha. Skicka även med sådant som Ni  
anser har betydelse för ärendet.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, post-  
adress och telefonnummer. Om Ni anlitar ombud kan i stället  
ombudet underteckna skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till länssty-  
relsen.

## Byggnadsnämnden

Förslag till stadsplan för SANDAHÖJD innebärande ändring av stadsplan för Marieberg, Mariedal och Stadsliden m m i Umeå kommun, Västerbottens län

Rubricerade stadsplaneförslag, som är upprättat inom stadsarkitektkontoret har varit utställt för granskning fr o m 1985-11-18 t o m 1985-12-17.

Kungörelse om utställningen har meddelats i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 1985-11-15.

Berörda sakägare har underrättats om utställningen genom rekommenderade brev inlämnade på postkontoret 1985-11-14.

Under utställningen har yttranden utan erinringar inkommit från:

Brandchefen	1985-11-18
Fastighetskontoret	1985-11-20
Televerket	1985-11-22
Luftfartsverket	1985-12-05
Jämställdhetskommittén	1985-12-09
Vägverket	1985-12-12
Stadsingenjörskontoret	1985-12-17
Skolstyrelsen	1985-12-18
Umeå Kommunala Handikappråd	1985-12-19
Västerbottens Museum	1986-01-09.

Umeå Lokaltrafik har i yttrande 1985-11-20 förslag till kortare gångförbindelser mellan bostadskvarteret och busshållplatserna vid Östra Kyrkogatan. Förslaget omfattar en gångförbindelse norr om kvarteren Rönnbäret och Enbäret till busshållplatsen söder om kvarteret Enbäret och en förbindelse till hållplatsen vid kvarteret Sandbacken.

Kommentar: En gångförbindelse norr om kvarteren Rönnbäret och Enbäret har diskuterats under planarbetet. Sträckningen bedömdes dock olämplig på grund av den kraftigt sluttande terrängen inom denna del av planområdet. Förslaget till kortare gångförbindelse med hållplatsen vid Sandbacken översänds till gatukontoret för ställningstagande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1985-11-26 beslutat att utskottet inte har något att erinra mot planförslaget. Nils Häggström antecknar till proto-

kollet att centerpartiet anser att området inte ska bebyggas.

Gatuutskottet har 1985-12-02 beslutat tillstyrka planförslaget. Gatukontoret vill komplettera planförslaget med gatuhöjder på Östra Kyrkogatan och tillfarten (Ta-området) till Sandahöjd samt göra ett tillägg i beskrivningen under rubriken Vatten och avlopp att kostnaderna för den interna tryckstegringen kommer att belasta exploitören enligt de taxebestämmelser som gäller inom kommunen.

Kommentar: Ta-området är i planförslaget liksom i fastställd stadsplan inte höjdsatt. Gatukontorets förslag om komplettering av gatuhöjder på Ta-området föreslås därför lämnas utan åtgärd. Beträffande höjderna på Östra Kyrkogatan, se kommentaren till länsstyrelsens yttrande. Beskrivningen revideras.

Energiverkstyrerelsens arbetsutskott har i sammanträde 1985-12-03 ingen erinran mot planförslaget under förutsättning att ett Es-område för planerad nästation utläggs i nordvästra delen av planområdet.

Kommentar: Område för transformatorstation illustreras på planförslaget.

Fritidsnämnden har 1985-12-02 beslutat tillstyrka planförslaget samt att påtala behovet av en mindre aktivitetsyta inom planområdet för bollsporter och isbaneverksamhet.

Kommentar: En aktivitetsyta av den typ fritidskontoret efterlyser bör kunna iordningsställas antingen inom planerat bostadskvarter eller på den öppna yta söder om planområdet, som utgöres av f d materialgård. Inget av alternativen erfordrar en ändring av plan.

Fritidsnämndens skrivelse översänds till fastighetskontoret och Stiftelsen Bostaden för kännedom.

Kulturnämnden har 1985-12-09 beslutat att inga större erinringar finns mot planförslaget men vill påpeka att behov finns av aktivitetsytor i direkt anslutning till bostadskvarteret för att avlasta Gamliaområdet. Vidare måste bedömas behovet av samlingslokaler för gemenskap och föreningsliv. Kulturnämnden anser det också föreligga skäl till att närmare studera trafikströmmarna till och från området.

Till protokollet antecknas att folkpartiet motsätter sig en utbyggnad av Sandahöjd. I denna protokollsanteckning instämmer Dan Karlsson (C), Kent Lindgren (C) och Tord Renström (C) för sin parti-grupp samt Holger Sjöstedt (M).

Kommentar: Med hänsyn till planens intentioner,

framförda i beskrivningen, ska inte lokaler för rekreation, hobby och gemenskap saknas inom området. Beträffande aktivitetsytor utomhus och trafikfrågan hänvisas till kommentarer till fritidsnämndens och fastighetsägarnas yttranden.

Umeå Baptistförsamling anför i skrivelse 1985-12-11 att de finner planförslaget i många stycken tilltalande och spännande. De beklagar dock att inte en bredare parkremsa än 10 meter mellan kyrktomt och bostadskvarter kunnat åstadkommas. Det krävs en bred sammanhängande trädridå mellan kyrktomten och höghusbebyggelsen som annars kan bli för dominerande. Att dessutom bygga en gångväg på denna smala parkremsa kan innebära att trädridån och parkmarken helt spolieras.

Baptistförsamlingen erbjuder därför tillträde för allmän gång- och cykeltrafik på befintlig gångväg över kyrktomten ner mot Östra Kyrkogatan. En sådan lösning sparar parkmark och samtidigt nyttjas tidigare anlagd vägförbindelse.

Kommentar: Stadsarkitektkontoret delar uppfattningen att det vore önskvärt med mera parkmark och träd mellan nämnda tomter. Detta har vi även framfört under arbetets gång under stadsplanetävlingen och följande bearbetning. Byggherren har dock inte ansett sig kunna tillgodose detta av utrymmesskäl i denna del av tomten.

En uppgörelse mellan Baptistförsamlingen och kommunen som möjliggör allmän gång- och cykeltrafik över kyrktomten innebär att den gång- och cykelförbindelse som illustrerats i parkområdet mellan kyrktomten och bostadskvarteret inte behöver byggas ut. Fastighetskontoret ser positivt på en sådan uppgörelse. Nämnda parkväg föreslås utgå i berörd del.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 1985-12-12 beslutat att tillstyrka planförslaget. Centergruppen tar inte del i ärendet.

Norra kommunalnämnden har vid sammanträde 1985-12-19 behandlat planärendet. De framför att den korta remisstiden försvårat samrådet med de boende i området. Nämnden har dock tagit del av protestskrivelser både från de boende längs Rönnbärsstigen och på Mariedal.

"Vidare vill nämnden påtala det angelägna i att trafiksituationen i Sandbackakryssat snarast får en lösning med tanke på exploateringen av Sandahöjd.

Vad gäller serviceboendet anser nämnden att förutsättningarna för ett sådant boende saknas eftersom det i området inte finns yttre service som livsmedelsbutiker, post/bank etc.

I fråga om hushöjder konstateras efter avslutad diskussion att tre förslag föreligger. Ledamoten Sandström yrkar bifall till ett förslag som innebär att punkthusen reduceras med 2-3 våningar och att huskroppen med Rönnbärsstigen reduceras med en våning från 4/5 till 3/4. Samtidigt bör undersökas om dessa lägenheter i stället kan läggas på motsvarande huskropp på sydöstra sidan mot Mariedal och Anumarksvägen.

Ledamoten Rydfjäll yrkar bifall till ett förslag som innebär att punkthusen reduceras till högst nio våningar (inkl souterrängvåning) och övriga hus till högst tre våningar (inkl souterrängvåning).

Ordföranden yrkar bifall till planförslaget."

Efter röstning beslutar kommundelsnämnden

"att bifalla framlagt planförslag för SANDAHÖJD med de synpunkter som här redovisats.

Mot beslutet reserverar sig ledamöterna Sandström och Nilsson till förmån för Sandströms förslag.

Mot beslutet reserverar sig även ledamoten Rydfjäll till förmån för sitt förslag. Rydfjäll har även lämnat skriftlig reservation vilken bilägges protokollet."

Kommentar: Kommundelsnämndens majoritetsbeslut innebär alltså ingen ändring av planförslaget.

Socialnämnden anför i yttrande 1985-12-19 att trafikföringen till och från området synes kunna ske på ett bra sätt. Gång- och cykelnätet är väl utbyggt. Utbudet av varierande bostäder, storleks- och standardmässigt är väl tillgodosett liksom friytor inom området.

När det gäller området tillgänglighet har nämnden betänkligheter. Bostadsområdet ligger på en höjd vilket skapar svårigheter både för äldre och barnfamiljer. Det är också tveksamt om Sandahöjd ligger bra till för dagligvaruhandel då dessa butiker finns på Mariedal eller Haga.

Behov av servicehus för äldre finns inte inom norra kommundelen enligt socialnämnden. Nämnden kommer dock att erbjuda bostäderna till pensionärer i bostadskön och hyra lokaler för hobbyverksamhet och för vårdbiträden i arbetslag.

Kommentar: Socialnämndens synpunkter innebär inte något krav på ändring av planförslaget. Även om anpassningen till rörelsehandikappade får anses uppfylla rimliga krav, vill dock stadsarkitektkontoret väcka fråga om en detaljförbättring, med anledning bl a av socialnämndens synpunkter. Sålunda

bör vid projektering av västra punkthuset studeras möjlighet och kostnad för en planfri och i stort sett plan gångförbindelse under uppfarten, från Östra punkthuset till parkvägen vid kyrktomtens sydvästra hörn. Det skulle bereda rörelsesvaga personer en gångväg till busshållplats vid Östra Kyrkogatan på ett mycket mera halkskyddat sätt.

Skrivelser och anmärkningar och namnpåskrifter mot planförslaget har inkommit till byggnadsnämnden från:

- 1 Fastighetsägare och boende m fl vid Östra Kyrkogatan 1985-12-13.
- 2 Fastighetsägare och hyresgäster vid Rönnbärsstigen 1985-12-16
- 3 Västra och Östra Lofotens samfällighetsföreningar, HSB:s bostadsrättsförening Staren och boende vid Östra Kyrkogatan 1985-12-17, och
- 4 Fastighetsägarna till Lofoten 3-11, 1985-12-17.

I dessa skrivelser anförs ett flertal synpunkter och krav. Av dessa berör en del övergripande trafikfrågor som inte påverkas nämnvärt av det aktuella planförslaget. Sålunda framförs synpunkter på utbyggnad av det s k Sandbackakrysset och föreslås en ny trafikplats på E4 vid Bruksvägen samt att Östra Kyrkogatan avstänges. Frågor av denna typ är övergripande och kommer att kunna behandlas i samband med översyn av trafikledsplanen för flera stadsdelar vid E4. Denna översyn avses presenteras inom kort av gatukontoret, som tagit del av de framtida synpunkterna i planärendet. De föreslås inte föranleda någon åtgärd nu i planförslaget.

De synpunkter som verkligen berör planförslaget är följande:

- \* En trafikökning på Östra Kyrkogatan som skulle föranleda störningar för kringboende p g a buller och avgaser, samt därtill leda till en breddning av gatan ända in mot husen.
- \* Trafikstörningar av tung trafik på Östra Kyrkogatan under utbyggnaden av Sandahöjd.
- \* Trafiken till Sandahöjd kan fördelas jämnare om området får fler tillfarter.
- \* Byggnadshöjden mot Rönnbärsstigen sänks och flerfamiljshusen ersätts med radhus som på ett naturligare sätt skulle ansluta till befintlig bebyggelse.

- \* Byggnadshöjden på höghusen sänks väsentligt och totala lägenhetsytan minskas i motsvarande grad.
- \* Hur barntillsynen är ordnad.
- \* Att Uttervägen endast får upplåtas som bussgata.

Kommentar: Trafiken på Östra Kyrkogatan är idag ca 6 000 bilar/årsmedeldygn. Enligt gatukontorets bedömning kommer trafiken på Östra Kyrkogatan efter utbyggnad av Sandahöjd, att öka med maximalt 400 bilar/årsmedeldygn. En ökning som inte bedöms vara märkbar ur avgas- och trafikbullersynpunkt. Området närmast Östra Kyrkogatan har inte förändrats i förhållande till gällande plan. Den medger inte att gatan kan breddas ända in mot befintlig bebyggelse.

Byggtrafik (lastbilar) kan förhindras på Östra Kyrkogatan genom trafiknämndsbeslut.

Trafikökningen på Östra Kyrkogatan vid utbyggnaden av Sandahöjd bedöms vara av så ringa betydelse att någon uppdelning av trafiken till området genom fler tillfarter inte är nödvändig.

Beträffande flerfamiljshusens anslutning till bebyggelsen mot Rönnbärsstigen torde miljöskälen rimligen vara tillgodosedda genom det parkområde som finns mellan Sandahöjdsområdet och befintlig bebyggelse.

När det gäller husens höjd har husprojektörens skuggstudier inte visat att grannarna berörs i någon nämnvärd omfattning. I all väsentlig del synes skuggbildningen föranledas av vegetationen. Exploateringstalet inom kvarteret uppgår till ca 0,55 vilket inte kan anses vara högt, i synnerhet med hänsyn till den omgivande parkmarken.

Av planförslaget framgår att barntillsyn kan ordnas inom Sandahöjd.

Uttervägen får redan idag, enligt fastställd stadsplan, endast användas för allmän kollektivtrafik.

Länsstyrelsens planenhet anför i yttrande 1985-12-17:

"Förslagets speciella utformning är bl a betingad av mark- och platsförhållandena samt resultatet av en genomförd arkitektävling. Den planform som här använts är dock tidigare inte prövad i länet varför den planrättsliga frågan - kopplingen mellan kartbild, hussektioner, våningsytor och planbestämmelser - varit föremål för särskilt samråd. Förfarandet är således av principiell betydelse. Det under hand framtagna och vid samråden redovisade materialet har i allt väsentligt kunnat godtas."

För övrigt påpekas, efter granskning av det färdigställda förslaget som inte varit tillgängligt för planenheten före utställningen, följande:

Hela Sandahöjdsområdet är tidigare stadsplanelagt. Då det här endast är fråga om en ändring bör förslagets rubrik anpassas till detta.

Bestämmelse saknas om våningsantal för byggnaderna G - R och bestämmelsen om byggnadshöjd i § 5, 2:a stycket bör förtydligas. Bestämmelsen i § 4 om exploatering av bebyggelseområde föreslås justeras så det framgår att våningsytan fördelas på respektive byggnad i huvudsak enligt förteckning på plankartan.

Gatuhöjdsredovisningen på Östra Kyrkogatan är felaktig och för fastigheterna Sandagård 5 och Sandbacken 25 gäller utfartsförbud som inte redovisats i planförslaget.

Planenheten betraktar rubrikanspassningen som redaktionell. Revideringen av bestämmelserna kan genomföras utan att höra annan än ägaren av marken inom B-området som är Umeå kommun. Däremot krävs att ägarna till angränsande fastigheter hörs för ändring av gatuhöjder och komplettering av utfartsförbud, om inte berört område undantas från antagande.

Kommentar: Planförslagets rubrik justeras. Planbestämmelserna revideras enligt förslag från Länsstyrelsens planenhet och godkännande inhämtas från markägaren, Umeå kommun. Området av Östra Kyrkogatan undantas från antagande.

#### Sammanfattning:

Planförslagets beskrivning justeras under rubriken Vatten och avlopp enligt gatukontorets förslag.

På plankartan illustreras område för transformatorstation enligt energiverkets begäran.

Del av parkvägen mellan kyrktomten och bostadskvarteret utgår i enlighet med kommentaren till Umeå Baptistförsamlings skrivelse.

Området av Östra Kyrkogatan undantas från antagande enligt förslag av länsstyrelsens planenhet. För övrigt justeras planförslagets rubrik och planbestämmelserna.

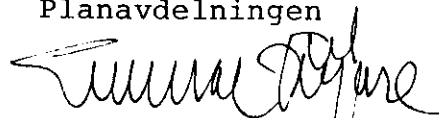
Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera stadsplaneförslaget enligt sammanfattningen ovan,

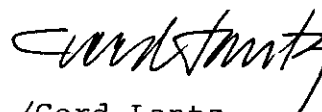
att godkänna det reviderade förslaget samt

att översända det till kommunfullmäktige för antagande.

STADSARKITEKTKONTORET  
Planavdelningen



Gunnar Färjare  
Stadsplanearkitekt



/Gerd Lantz  
Stadsplaneingenjör

Förslag till stadsplan för SANDAHÖJD innebärande ändring av stadsplan för Marieberg, Mariedal och Stadsliden m m i Umeå kommun, Västerbottens län

#### BESKRIVNING

Planförutsättningar

##### Gällande planer

För området gäller stadsplaner fastställda 1972-12-22, 1974-02-19, 1978-04-19 och 1984-05-10.

##### Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av stadsingenjörskontoret i Umeå kommun. Grundkartan är framställd i mätklass II från flygfotografering utförd år 1982 på flyghöjden 800 meter.

##### Grundförhållanden

Enligt grundundersökning utförd av VAB 1985-10-15 (unr 230-345), består undergrunden inom planområdet till stora delar av berg i eller relativt nära marknivån. Ytliga lösare jordlager utgörs i huvudsak av sandig och grusig morän.

##### Bakgrund

Sandahöjd, tidigare kallat Sandbacka camping, är ett parkområde som av kommunen nyttjats som campingplats. Denna är numera avvecklade och ersatt av en ny campinganläggning inom Nydala fritidsområde.

Idén att bygga bostäder på gamla campingplatsen väcktes av stadsarkitektkontoret i en skiss till disposition i augusti 1982. Den har sin grund i kommunens strävan att minska de negativa effekterna av pågående utglesning av antalet invånare genom att förtäta staden inom mer centralt belägna delar. Vid ett byggande genom förtätning kan kommunen även undkomma en del av de höga generalplankostnader som följer vid uppbyggnad av helt nya stadsdelar. Förtätning innebär också att redan gjorda investeringar i form av skola, gator, ledningar m m kan utnyttjas bättre. Underlaget för övrig service, buss och butik förbättras liksom möjligheten att upprätthålla servicen.

##### Kommunala ställningstaganden

För att möjliggöra denna förtätning inom Sandbacka beslutar byggnadsnämnden 1982-10-25 att föreslå

kommunstyrelsens planeringsutskott ändra planen för området.

Planeringsutskottet anser dock att frågan om bostadsbebyggelse på Sandahöjd bör närmare prövas i ett översiktligt planarbete och ger programgruppen uppdraget.

Efter det att programgruppen upprättat förslag till planeringsförutsättningar får byggnadsnämnden uppdrag att utarbeta en dispositionsplan för området innehållande bostäder, lokal för kyrkoändamål och daghem.

Stadsarkitektkontoret upprättar tre alternativa förslag till dispositionsplan som främst skiljer sig vad gäller trafiklösningen. Bebyggelsen omfattar ca 240 lägenheter fördelade på fyra stycken femvånings terrasshus och ett höghus om tolv våningar. De trädbevuxna sluttningarna mot kringliggande bebyggelse avses bevarade som allmän parkmark, främst mot öster och väster, men i viss utsträckning även mot norr. Inom bebyggelsen sparas tallparkskaraktären så mycket som möjligt, bl a genom parkering under hus och i särskilda däck.

Stadsarkitektkontoret får i uppdrag att arbeta vidare med förslaget där angöringen till området sker från Uttervägen, redan i jämnhöjd med fritidsgården Lotassen. Denna trafikmatning har begärts av de närboende vid ett samråd på platsen. Planläggning av kyrktomten skall ske med förtur.

Stiftelsen Bostaden har vid kommunstyrelsens markfördelningsbeslut i februari 1984 tilldelats bostadskvarteret på Sandahöjd. I april 1985 redovisar stiftelsen för planeringsutskottet och byggnadsnämnden olika bebyggelseförslag. Förslagen är resultatet av en arkitekttävling.

De slutsatser som dras vid bedömningen av tävlingsförslagen är att en blandad bebyggelse av höga och låga hus skulle vara lämplig. Lägenhetsantalet bör minskas från ca 240 enligt dispositionsförslaget till ca 200 stycken. Områdets läge och särart pekar mot att en djärv arkitektonisk lösning skulle vara motiverad.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar 1985-06-19 att godkänna Stiftelsen Bostadens förslag som riktlinje för detaljplanarbetet. Byggnadsnämnden får uppdraget att utföra planändringen.

#### PLANFÖRSLAG

Mot denna bakgrund har sedan planförslaget och det detaljerade förslaget till bebyggelse utformats, det sistnämnda av arkitekt SAR Thorsten Åsbjer, FFNS Västerbotten, på uppdrag av Stiftelsen Bostaden. Flera samråd har hållits mellan hus-

projektör och planförfattare i en positiv och stimulerande anda.

Bostadskvarteret inom Sandahöjd utgörs av en till största delen skogbevuxen kulle. FFNS:s förslag omfattar ca 200 lägenheter fördelade på en- till fyrvåningshus placerade i band längs väst- och östsluttningen av kullen. De högre husen förlagda längre ner i sluttningen och de låga husen högre upp. I norra delen av kvarteret sammanbinds de två östvästliga husbanden av två höghus varav det ena skall innehålla servicelägenheter för äldreboende. De båda höghusen är sammanlänkade med varandra genom en tvåvåningsbyggnad som skall inrymma garage i markplanet och servicelokaler i våningsplanet. Biluppställningen för övrigt har förlagts till två parkeringsdäck ett i östra och ett i västra delen av kvarteret. Markparkering har i möjligast mån undvikits för att spara vegetation inom området.

Enligt riktlinjerna i dispositionsplanen finns inom planområdet, förutom beskrivet bostadskvarter, en tomt för barnstuga och ett tidigare planlagt område för en mindre kyrka.

Biltillfart till planområdet föreslås ske från Uttervägen via kyrkans väganslutning. Från denna nås även barnstugetomten. Genom en kort utbyggnad av vägen kan även bostadskvarteret nås.

Området ansluts i väster till befintligt gång- och cykelsystem längs Östra Kyrkogatan. I öster redovisas gångförbindelse till befintlig bussgata. Mot Anumarksvägen i södra delen av planområdet utläggs utfartsförbud liksom mot Uttervägen vid tomterna för kyrka och barnstuga.

Thorsten Åsbjer har velat foga följande synpunkter till beskrivningen:

"Den vackra vegetationen kring och på kullar i förening med gläntor, berg i dagen och det vackra ljuset som silar ned mellan träden i dagrar och skuggor ger området goda förutsättningar.

Detta innebär goda förutsättningar till ett område där människa och natur samspelar i harmoni och helhet. En hög social ambitionsnivå parad med ekologisk respekt innebär anpassning till befintliga förhållanden där värdefull vegetation sparas i största möjliga utsträckning och att byggnader och vägar anpassar sig till terrängens förutsättningar.

Planeringen vilar på en humanistisk grundsyn

och idéer kring hur vi kan bygga ett bostadsområde, i vilket människor av olika ålder och med skiftande behov, kan trivas. Måttet "boende för generationer" utgår från att söka forma ett område som ger nedan nämnda familjer en möjlighet att bo, verka och trivas tillsammans.

- 20 åringen som flyttat hemifrån till sin första bostad
- de unga två som sätter gemensamt bo
- den unga barnfamiljen
- de barnlösa familjerna
- de ensamstående
- de ensamstående med barn
- de medelålders väletablerade som inte vill bo i villa
- de övre medelålders som sålt villa för att det är för tungt
- de äldre med servicebehov
- de äldre som klarar sig själva.

Vi tror att om de människor som bor i samma område speglar ett tvärsnitt i vårt samhälle ekonomiskt, kulturellt och socialt bildas goda förutsättningar till en bostadsgemenskap med gemenskap, förståelse och omtanke.

Vill vi skapa förutsättningar för människor med olika behov att bo i ett och samma område är det rimligt att antaga att hustyper och miljö bör spegla denna mångfald.

Sålunda föreslås en rad skilda hustyper inom spektrat från de suveränt annonserade punkthusen med höga utsiktskvalitéer till villan med markkontakt och generösa uterum.

Här finner du

- större lägenheter med hög ambition
- villor i ett och två plan på marken för barnfamiljer
- små kompletta lägenheter för unga och äldre
- lägenheter för äldreboende med hög servicenivå
- tvåvåningsradhus insprängda i vanliga bostadshus
- vissa lägenheter med särskilt generösa vardagsrum
- vanliga lägenheter med skiftande storlek och yta.

Den sociala strukturen växer naturligt från den egna bostaden, över trapphuset, till gården och kvarteret och slutligen området.

Lokaler för rekreation, hobby och gemenskap kan inordnas i denna successivt uppbyggda ska-

la. I varje trapphus finns lokaler för hobby och i varje grannskap utrymmen för gemenskap med bastu.

För hela området finns de servicelokaler som i första hand betjänar äldreboende men också kan bli en resurs för hela områdets gemenskap. Här finner du bl a servering och hobby.

Boende för generationer innebär även boende för gemenskap, och skapar vi ett område för gemenskap kan skilda generationer bilda ett boende för generationer i generationer."

### Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Dag- och spillvatten leds till befintliga ledningar i Östra Kyrkogatan. Vattenanslutning sker mot Anumarksvägen till vattenledning som står i förbindelse med vattentornet på Mariehem på höjden +95.0 meter över grundkartans nollplan. Tryckstegring internt inom området för höghusbebyggelsen kommer att bli nödvändig. Kostnaderna för denna kommer att belasta exploatören enligt de taxebestämmelser som gäller inom kommunen.

### Samråd


Under planarbetets gång har samråd skett med företrädare för kyrkan, vägförvaltningen, berörda kommunala förvaltningar samt med länsstyrelsens plan-enhet.

Med närboende till planområdet har samråd hållits om pågående planarbete vid informationsmöten, dels i den inledande planfasen, dels i dispositionsplaneskedet samt genom markägarsamråd under detaljplanearbetet.

De önskemål om kompletterad redovisning av skuggbildning på radhusen närmast planområdet i öster har översänts till respektive husägare.

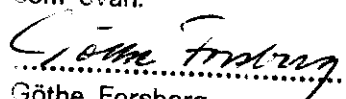
Synpunkter som alltjämt kvarstår, är oro för ökad biltrafik på omkringliggande gator, främst på Östra Kyrkogatan.

Umeå i stadsarkitektkontoret november 1985  
Reviderat januari 1986

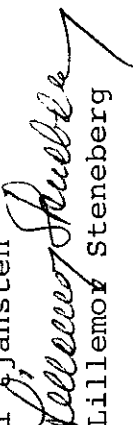
  
Gunnar Färjare  
Stadsplanarkitekt

  
/Gerd Lantz  
Stadsplaneingenjör

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut 1986-03-13 Umeå  
som ovan.

  
Göthe Forsberg

1986-02-17 § 57 antog kommunfullmäktige  
i Umeå kommun denna beskrivning betyggar  
i Kjänsten

  
Lillemor Steneberg

Förslag till stadsplan för SANDAHÖJD innebärande  
ändring av stadsplan för Marieberg, Mariedal och  
Stadsliden m m i Umeå kommun, Västerbottens län

BESTÄMMELSER

§ 1

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Nc betecknat område får användas endast för barnstuga eller därmed jämförligt ändamål och där så prövas lämpligt även för samlingslokaler.

Mom 2 Specialområden

Med Ta betecknat område får användas endast för gatutrafik och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3

BYGGNADS LÄGE

Med B betecknat område skall bebyggas i enlighet med på plankartan illustrerade huslägen. Byggnadsnämnden får dock medge mindre lägesavvikelser där så prövas lämpligt.

§ 4

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppgå till högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger och fördelas på respektive byggnad i huvudsak enligt förteckning på plankartan. Sådant område får inte indelas i mer än en tomt.

## § 5

## BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

- a) På med B betecknat område får byggnad uppföras till högst det våningsantal som redovisas på plankartan i hussektion för respektive byggnad. Byggnadsnämnden får dock på särskilda skäl medge mindre avvikelse som prövas sakna betydelse för närboende. Övriga byggnader får uppföras till högst två våningar.
- b) På med C och Nc betecknat område får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Härutöver får vind icke inredas.

Mom 2 Byggnadshöjd

- a) På med B betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som redovisas på plankartan i hussektion för respektive byggnad. Härutöver får takuppbyggnad utföras i huvudsaklig överensstämmelse med nämnda sektioner. Byggnadsnämnden får dock medge mindre avvikelser som prövas sakna betydelse för närboende.

Byggnad som ej redovisas med hussektion på plankartan eller vars byggnadshöjd ej anges med plus jämte siffra i romb får icke uppföras till större höjd än 6,5 meter.

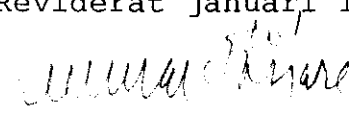
- b) På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.


## § 6

## UTFARTSFÖRBUD

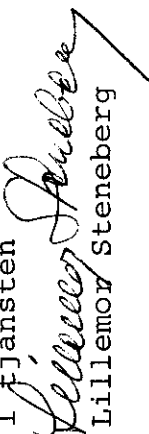
Utfart för motorfordon får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Umeå i stadsarkitektkontoret november 1985  
Reviderat januari 1986

  
Gunnar Färjare  
Stadsplanarkitekt

  
/ Gerd Lantz  
Stadsplaneingenjör

1986-02-17 § 57 antog kommunfullmäktige  
i Umeå kommun dessa bestämmelser betyggar  
i tjänsten

  
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens  
län beslut 1986-03-13. Umeå  
som ovan.

  
Göthe Forsberg