

GRUNDKARTA
 Upprättad 1990-11-06
 Bengt Franzen

Grundkartan är framställd i måtklass II
 Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00
 Karttecken enligt TFA Umeås system 1985, 1983
 Fotominskad från primärkarta i skala 1:500, 1:1000
 Flygfotografier 1963 1968 1975 1981 1983 från 600 och 800 m höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej
 Ej planredovisning / M

Godkänd ur säkerhetsynpunkt för spridning
 Lantmäteriverket 1989-03-06

SKALA 1:2000

20 0 100 200m

Ärende Västra Umedalen		Ink datum	Dnr (FRM) 92/36
		Tidigaste reg datum	Aktbeteckning (FRM) 2480K-992/29
Registerområde, kommun Umeå		Antal handl 1	Antal kartor 1
			Reg datum/annat avsl datum 1992-04-07
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	LSt dnr	Beslutsdatum 1992-01-13

HANDLÄGGNING	<input checked="" type="checkbox"/> Infört på registerkarta	<input checked="" type="checkbox"/> Godkänt
	<input type="checkbox"/> Mellanlagrat	<input type="checkbox"/> Slutfört
	<input type="checkbox"/> Granskat utan anm	<input type="checkbox"/> Akt till arkiv

INFORMATION	<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering	<input type="checkbox"/> Ändring	<input type="checkbox"/> Avregistrering
	Planförkortning Dp	Status B	Plannamn/Text

Registerkarta
545 B, 545 C, 546 B

Gäller t o m

Arkivplats

Tilläggsinformation

.....

.....

.....

Genomförandetid	Börjar 1992-02-08	Börjar
	Utgår 1997-12-31	Utgår

Berör
Till:
BACKEN 6:1, 8:1, 8:5
UMEÅ KYRKOBORD 1:29
Skogssnäppan 1
Tuvullen 1

Bort:

Berörda Fp/Dp

Anmärkingar

.....

.....

.....

.....

.....

1/3

LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län
Planenheten
Planingenjör M Ivarsson
tel 090 - 10 73 72

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1992-02-11

2023-568/92

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ

STADSBYGGNADS KONTORET • UMEÅ Planavdelningen	
92 -02- 1 2	
Dnr	

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 13 januari 1992 antagit detaljplan för Västra Umedalen inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i oktober 1991 och reviderad i januari 1992.

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 7 februari 1992.

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
Arkinova Arkitekter AB
PE

2480K-P92/29

Postadress
901 88 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Postgiro
3 51 94 - 0

Telefon
Växel 090 - 10 70 00

Direktnr 090 -10 7 _____

Telefax
Administrativa enh 13 62 70
Försvarenheten 13 15 77
Närmaste fax 090 - _____



PROTOKOLL
Beslutsdatum
1992-01-13
BN § 10

Dnr PLA 90.525

Fastighetsbeteckning: Västra Umedalen
Sökandens namn: UMI Fastighetsutveckling
Box 489
901 09 UMEÅ
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Hans Allergren

Sign: AB/AM

Detaljplanen är upprättad i oktober 1991 och har varit utställd under tiden 1991-11-25 tom 1991-12-23. Kungörelse om utställning har skett på kommunens anslagstavla samt i VK och VF 1991-11-25. Sakägare m fl har informerats om utställningen genom brev postade samma dag. Följande yttranden har inkommit.

Länsstyrelsen, Televerket, Landstinget samt Umeå Energi AB har inga erinringar mot detaljplanen.

Miljö-och hälsoskyddsnämnden påpekar att preliminära trafikprognoser gjorda i samband med E4-planeringen, pekar mot att trafiken på den eventuella vägen väster om Umedalen kan beräknas till ca 8000 fordon/dygn. Detta medför krav på utökat skyddsavstånd mot den planerade bostadsbebyggelsen. Man anser också att det bör ställas särskilda krav på friytor inom kvartersmark med hänsyn till de knappa grönyterna i detaljplanen. I övrigt tillstyrker man detaljplanen.

Kommentar: Den eventuella framtida vägens läge kan vid behov flyttas längre västerut inom det utlagda vägreservatet om framtida trafikprognoser visar att 8000 fordon/dygn beräknas trafikera vägen. Friytorna inom kvartersmark har särskilt behandlats i beskrivningen. Vi anser att synpunkterna inte bör föranleda någon justering av detaljplanen.

Gatukontoret anser att en ytterligare precisering av grönyterna främst i söder bör göras så att naturområden, kolonilotter lekplatser och bollplan får särskilda markreservationer i enlighet med illustrationen.

Kommentar: Vi föreslår att plankartan och bestämmelserna justeras enligt synpunkterna.

Justerarnas sign:



PROTOKOLL
Beslutsdatum
1992-01-13
BN § 10

Dnr PLA 90.525

Fastighetsbeteckning: Västra Umedalen

Socialtjänst Umeå anser att Rampljusallén bör användas som bussgata för att klara normerna för gångavstånd till bussen. Man anser också att björkar inte skall planteras längs gatualléerna med hänsyn till personer med allergier. Man påpekar även att det i den sydvästra delen av planområdet planeras för en förskola med tre avdelningar i stället för redovisade två avdelningar.

Kommentar: Den föreslagna busslinjen klarar normen om att 90% av de boende ska ha mindre än 400 meter till bussen. De planerade björkalléerna anser vi har stöd i översiktsplanen och sammanhänger med Umeås identitet. Förskolan i sydväst inrymmer förmodligen inte fler än planerade två barnomsorgsavdelningar. Synpunkterna föreslås därför inte leda till några ändringar av detaljplanen.

Umedalens IF framför på samma sätt som under samrådsremissen att detaljplanen har brister vad avser anordningar för friluftsliv och lokaler för inomhusidrotter. Detta krävs för att på ett meningsfullt sätt berika ungdomarnas fritid i bostadsområdet.

Kommentar: Området innehåller framför allt i söder och sydväst rekreationsytor med bollplan och stora lekfält mm. Umedalens idrottsplats strax öster om planområdet kompletterar också anordningarna för sport mm. Behovet av ytterligare inomhuslokaler får behandlas i samband med planeringen av skolan i Västra Umedalen. I övrigt hänvisas till samrådsredogörelsen.

Västerbottens Museum anser att fd Umedalens sjukhus måste bli ett arkitekturhistoriskt monument av format i såväl Umeå som Västerbotten och att förändringar måste ske med den målsättningen. Personalbostäderna i söder består av en rad vackra trähus ritade av arkitekt Carl Westman. Den förtättningsbebyggelse som här föreslås kräver stor omsorg. Detta bör förtydligas i detaljplanen.

Kommentar: Detaljplanens bestämmelser innehåller utformningsregler som innebär att ny bebyggelse i det aktuella kvarteret ska utformas med hänsyn till den befintliga. Vi föreslår trots detta att beskrivningen kompletteras i avsnittet om bostäder.

HSB, Riksbyggen, Stiftelsen Bostaden och UMI Fastighetsutveckling har i var sin skrivelse ansett att förråds- och gårdsbyggnader inte

Justerarnas sign:



PROTOKOLL
Beslutsdatum
1992-01-13
BN § 10

Dnr PLA 90.525

Fastighetsbeteckning: Västra Umedalen

ska inräknas i den största tillåtna bruttoarean. Man menar att, då syftet med bestämmelsen troligen är att begränsa förrådsytan på mark, det i stället bör införas en rekommendation att lägenhetsförråd bör förläggas på vindar för hus med högre än två våningar. Vidare anser man att kravet att anordna stängsel mot lokalgata bör utgå. UMI anser därutöver att stängselskyldighet vid verksamhetsområdena bör utgå. Riksbyggen anser att bestämmelsen om träfasader för låga hus bör kompletteras så att fasader av sten med putskaraktär även tillåts. Därtill vill man att färgsättningen bör regleras i enlighet med det kvalitetsprogram 91-11-25 som upprättats. Slutligen bör i beskrivningen anges att även låga hus bör förses med rejäl sockel samt att rumshöjden i bottenvåningar skall vara 270 cm för att möjliggöra en utformning av fasader och fönster i harmoni med de befintliga f d sjukhusbyggnaderna.

Kommentar: Ett möte har hållits med de berörda byggherrarna där de nämnda synpunkterna behandlats. Vi föreslår att bestämmelserna justeras så att fristående soprum och förråd/kallförråd inte inräknas i bruttoarean. Stängselskyldigheten föreslås även utgå mot lokalgata och mot gator kring verksamhetsområdena. Utfartsförbud kvarstår dock. Bestämmelse om putsfasader på låga hus finns redan i detaljplanen. Synpunkterna om socklar på låga hus och utökad rumshöjd i bottenvåningar föreslås beaktas genom kompletteringar i beskrivningen.

De tankar som låg bakom bestämmelserna om färgsättning gällde liksom övriga utseenderegler bevarande och anpassning till dels Backenområdet och dels bebyggelsen inom fd Umedalens sjukhus. Färgsättningen innanför Rampljusallén är tänkt att anpassas till den fd sjukhusbebyggelsen och utanför allén görs anpassningen till bostadshusen i söder och annan traditionell bebyggelse inom Backen. Dessa huvudtankar bör behållas. Med hänsyn till synpunkterna föreslås en jämkning så att ljus färgsättning införs i bestämmelserna i stället för ljusgrå eller brutet vit. Detta för områden utanför Rampljusallén. Innanför samma allé skall färgsättningen ske i röd färgskala som angivits i bestämmelserna.

Bo 1994 Vid programarbetet för ett Ekobykvarter har framkommit att bebyggelsen i detta planeras uppföras i form av 12-15 lägenheter inordnade i en bostadsrättsförening. Detaljplanen, som redovisar fristående hus, bör därför justeras.

Justerarnas sign: *and B. L.*



PROTOKOLL
Beslutsdatum
1992-01-13
BN § 10

Dnr PLA 90.525

Fastighetsbeteckning: Västra Umedalen

Byggutmaningen. Det vinnande tävlingsförslaget för byggutmaningskvarteret redovisar ett exploateringsstal, e 0,60, för delen närmast Rampljusallén. Detta i likhet med bebyggelseområdena längre norrut efter Rampljusallén. Vi föreslår därför att exploateringsstalet, som i det utställda planförslaget har e 0,55, ändras till e 0,60 för kvarterets båda bebyggelseområden närmast Rampljusallén.

Sammanfattning

Vi föreslår att detaljplanen justeras enligt följande:

Grönytorna främst i söder ges en ytterligare precisering så att naturområden, lekplatser, kolonilotter och bollplan får särskilda markreservationer.

Beskrivningen kompletteras med förtättningsbebyggelsens anpassning till de gamla trähusen i söder samt att även låga hus förses med rejäla socklar och att rumshöjden utökas i bottenvåningar.

Bestämmelserna justeras så att fristående soprum och förråd/kallförråd inte ingår i bruttoarean.

Stängselskyldigheten tas bort mot lokalgator och mot gator kring verksamhetsområden. Utfartsförbud kvarstår dock.

Plankartan justeras så att exploateringsstalet för det s.k byggutmaningskvarteret ändras till e 0,60 för bebyggelse delen närmast Rampljusallén. Inom BO 94-området ändras byggrätten för det s.k ekobykvarteret så att 12-15 lägenheter kan uppföras i stället för fristående småhus.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen enligt ovan samt
att godkänna och antaga den reviderade detaljplanen.

Upplysningar om överklagande: se bilaga UNDERRÄTTELSE

Justerarnas sign: *ant B*

Detaljplan för **VÄSTRA UMEDALEN** inom Backen
i Umeå kommun, i Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Planens syfte

Detaljplanen upprättas för bostäder och verksamheter i området kring f d Umedalens sjukhus. För bostadskvarter ges detaljplanen en utformning som är tillräckligt noggrann för utbyggnaden av området. För ett kvarter som kombinerar bostäder och kontor kan ytterligare reglering behövas. Det kan med denna plan som utgångspunkt ske med fastighetsplan eller med planändring med enkelt planförfarande.

Läge och avgränsningar

Planområdet Västra Umedalen ligger drygt 5 km väster om Umeå centrum. Det innefattar området mellan Umedalsvägen i öster och ett reservat för framtida trafikled i väster. I norr gränsar planområdet till Blå Vägen (E79) och i söder gränsar det till Sockenvägen, Waldorfskolan och befintlig villabebyggelse. Området närmast f d Umedalens sjukhus ingår inte i denna detaljplan.

Markägarförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Umeå kommun respektive UMI Fastighetsutveckling AB och Riksbyggen.

Översiktlig planering och beslut

I samband med hanteringen av den kommunomfattande översiktsplanen behandlades också en fördjupad översiktsplan för Umeå stad och Holmsund/Obbola. Planen har antagits av kommunfullmäktige. Det påbörjades också arbete med en fördjupad översiktsplan för det nu aktuella planområdet och området med f d Umedalens sjukhus. Den fick en karaktär som närmade sig en detaljplan och samråd genomfördes. Kommunstyrelsen godkände planen med ändringar och riktlinjer för det fortsatta arbetet. Bland annat har skolans storlek och lokalisering utretts vidare. Arbetet inriktades på att detaljplaneringen skulle ske för hela området i ett sammanhang. Byggnadsnämnden beslöt som följd därav

att upprätta detaljplan för hela området. Byggnadsnämnden har sedan efter samrådsförfarandet beslutat att det område där den tidigare sjukhusbebyggelsen ligger inte skall ingå i den nu aktuella detaljplanen. Beslutet togs mot bakgrund av att det behövs utredningar med hänsyn till resultatet av den Europatävling för unga arkitekter som hållits och de ytterligare överväganden om bevarande, utnyttjande och utveckling som föranleddes av inkomna samrådsyttranden.

Gällande detaljplaner

För området kring den östra plangränsen gäller detaljplan fastställd 1986-06-13. För de södra delarna av Umedalsvägen gäller detaljplan antagen 1989-09-11. I övrigt gäller inga detaljplaner inom planområdet. För marken mellan kvarteren Organisten och Missionären gäller en detaljplan antagen 1988-09-12 och för kvarteret Biskopen detaljplan antagen 1990-06-05.

Befintliga förhållanden

Gatunätet som gränsar till planområdet finns sedan tidigare. Inom planområdet är Umedalsvägen utbyggd förutom gång- och cykelvägen på västra sidan.

I planområdets östra del finns ett terrängavsnitt som ligger relativt högt. Mot väster och söder avslutas det markant med en kort, ganska brant sluttning. Det högre markpartiet fortsätter i en avsmalnande tunga mot norr utefter Umedalsvägen. Terrängen sjunker mot väster ner mot ett större dike i nord-sydlig riktning genom planområdet. Kring diket är marken sank och avrinningen i diket sker i sydlig riktning för större delen av planområdet men längst i norr sker avrinningen mot norr. Utanför planområdet sluttar marken ner mot Prästsjön. I de södra delarna av planområdet finns en öppen dalgång med ett större dike med avrinning mot öster. Den öppna marken i dalgången har använts som åker. En fotbollsplan har anlagts vid planområdets sydöstra hörn.

Den öppna marken med åker fortsätter från dalgången en bit mot norr utefter det norrsydliga diket. På den östra sidan avslutas den med en åker som har markerade gränser av skogsbyn i norr och öster, av diket med uppväxande sly i väster och av en granhäck i söder. Det sankna området längre norrut utefter diket har också en öppen karaktär. Den högre liggande marken öster om diket är bevuxen med tallskog. Den består mestadels av uppvuxna träd och är lätt att röra sig i. I de låga partierna väster

om diket är skogen lägre och det finns betydande inslag av lövträd. Högre upp, kring den västra plangränsen är det en mer renodlad barrskog. Utefter dikena har det på många ställen vuxit upp sly.

I direkt anslutning till planområdet finns det nu avvecklade Umedalens sjukhus. Bebyggelseområdet ritades av arkitekt Carl Westman som också ritat flera andra liknande sjukvårdsområden i landet. Bebyggelsen är strikt och symmetriskt placerad och har en god och samstämmig utformning. Undantag utgör de byggnadsdelar som tillkommit efter den ursprungliga anläggningen. En bit mot sydväst från den övriga bebyggelsen finns inom planområdet en byggnad som bl a rymmer en gymnastiksal.

I skogsbrynet i sydöstra delen av planområdet, där marken sluttar mot dalgången står en rad med ganska glest placerade bostadshus som tillhört sjukhuset. De har karaktär av villor. De tre östra något större husen är vackra trähus ritade av arkitekt Carl Westman. Kring bostadshusen finns det uppvuxna trädgårdar och den lilla väg som leder till dem inramas av en björkallé.

Geotekniska förhållanden - radon

För den nordöstra delen av planområdet har en geoteknisk undersökning utförts av Scandiaconsult. Den västra delen av planområdet ingår i en ytmässigt mycket omfattande geoteknisk undersökning utförd av VAB 1974. I samband med detaljplanearbetet utförde AB Jacobson & Widmark en översiktlig geoteknisk utredning 1990. I den har även resultatet av den ovan nämnda undersökningen av VAB inarbetats. Den sydöstra delen av planområdet, där det sedan tidigare finns bebyggelse, omfattas inte av någon geoteknisk undersökning.

De gjorda undersökningarna är översiktliga och räcker inte för att bedöma hur grundläggning av de olika byggnaderna och anläggningarna kan ske. Inför de enskilda projekten måste uppföljning ske med detaljerade grundundersökningar.

Den östra delen av planområdet ligger på en ås där jorden till övervägande del består av sand. Liknande jordförhållanden finns det längst i väster där marken också ligger relativt högt.

De lägre markpartierna i planområdets mellandel har jordar som utgörs av sediment, i huvudsak sand och silt. Kännetecknande är att ytlagren består av utsvallad sand av varierande tjocklek och

lagringstäthet vilande på finkornigare sediment. Överst består jorden av ett torvlager som i en omfattande låglänt del kring det nordsydliga diket är ganska tjockt.

Grundvattnet ligger på ganska ytlig nivå inom de låglänta partierna. Med ökande sandlager och högre marknivå mot öster och väster ökar grundvattenytans djup under markytan. Mot öster nås djup överstigande 3 meter. Grundvattenprovtagning har utförts i ett par borrhål. De visar relativt hög halt av järn.

Markradonhalten har undersökts och visar att radonhalten uppgår till 5 000 Bq/m³. Marken klassificeras därmed som lågradonmark.

Grundläggning

De geotekniska utredningarna ger översiktliga anvisningar för grundläggning och planutformning.

Byggande inom de delar som har tjockt torvlager bör av kostnadsskäl undvikas eftersom det där krävs omfattande massutbyte och pålgrundläggning. Stora delar av detta område har lagts till naturmark. De delar av kvartermarken där markförhållanden bedöms medföra särskilt höga kostnader har markerats med snedstreck på plankartan.

Inom övriga delar i den östra delen av planområdet bör lätta en- och tvåvåningsbyggnader kunna grundläggas med utbredd betongplatta direkt på mark. Sättningen bedöms bli 10-20 cm. Tyngre byggnader måste i första hand pålgrundläggas. Pålängderna kan behöva vara över 20 meter. Källare bör undvikas där grundvattnet ligger nära markytan. Omfattande dränering av marken är olämplig eftersom sättningskänslig jord förekommer. Inom de delområden där det ytliga sandlagret är väl utbildat och dessutom djupet till högsta grundvattenyta överstiger normalt källardjup finns förutsättningar för s k kompensationsgrundläggning av trevåningshus eller i vissa fall ännu högre byggnader. Det är dessutom tänkbart att källarlösa tre- fyra våningsbyggnader kan grundläggas utan pålförstärkning inom de partier där sandiga sediment överväger och där fast ytligt sandlager finns.

Den östra delen av planområdet som endast delvis omfattas av de utförda geotekniska undersökningarna bedöms ha de bästa förutsättningarna för grundläggning och det torde inte finnas några problem att bygga källare. Även inom denna del behövs det som regel geotekniska undersökningar.

Grundläggning av vatten- och avloppsledningar bedöms kunna ske problemfritt. Dock kan problem av arbetsteknisk karaktär förväntas där ledningarna hamnar under grundvattenytan.

Fornlämningar

I det sydvästra hörnet av planområdet, som avsatts som naturområde, har fynd gjorts som klart tyder på att en boplats av stenålderskaraktär ligger i området. Boplatsen, som markerats på illustrationen, ligger inom det område som angetts som lekfält strax söder om den befintliga granraden. Alla markgrepp inom området för boplatsen måste föregås av länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kapitlet i lagen om kulturminnen (KML). Ett ianspråktagande som lekfält utan markgrepp kan förmodligen ske med fornlämningen bevarad. Vid planeringen av markarbetena skall samråd ske med länsantikvarien.

PLANENS UTFORMNING

Gator och trafik

Biltrafiken till området huvudmatas via Blå Vägen (E79) in på Umedalsvägen. I söder svänger Umedalsvägen mot väster och övergår strax utanför planområdet i Sockenvägen. Umedalsvägen kan också nå genom bostadsområdena mellan Umeå centrum och Umedalen via Backenvägen-Kullavägen- J A Linders Väg.

I kommunens översiktsplan finns det ett reservat strax väster om planområdet för en eventuell framtida ringled kopplad till en ny bro över Umeälven. Framtida trafikplatser i anslutning till korsningarna mellan Blå Vägen och Umedalsvägen respektive den eventuella ringleden kommer att ianspråkta delar av naturområdena i norr. För att redan nu annonsera detta och ge en grund för genomförandet har en tilläggsbeteckning för trafik införts på plankartan för de delar av naturmarken som bedöms kunna komma att beröras.

Direktinfarter till kvartersmark från Umedalsvägen tillåts inte med undantag för infart till det område som i kommande detaljplan avses bli avsatt för skola och centrum, och för infart till vårdcentralen i förlängningen av J A Linders Väg. Från Umedalsvägen matas huvuddelen av trafiken till planområdets bostadskvarter mot väster in på en bågformad gata, Rampljusallén, som tjänar som en uppsamlingsgata i lokalnätet. I likhet med Umedalsvägen tillåts inga infarter direkt till kvarters-

mark med undantag för några som bestäms till läge och betjänar det stora området med den tidigare sjukhusbebyggelsen. Såväl utefter Umedalsvägen som efter Rampljusallén anger detaljplanen utfartsförbud utom där infarter tillåts. Det bebyggelseområde som inramas av Umedalsvägen och Rampljusallén delas i två delar av en tvärgata, Teaterallén, som dels har till funktion att förkorta körsträckan mellan bostäderna och centrum och dels matar trafik till kvarteren. Inga restriktioner avses finnas vad gäller infarter till fastigheterna. De infarter som markerats på plankartan respektive illustrationsplanen är avsedda som illustrationer av tänkbara lägen för infarter.

Från Rampljusallén leder lokalgator som matar trafiken till bostadsgrupperna. Till de tätare bebyggda kvarteren leder återvändsgator med vändplan. Den lågskaliga bebyggelsen betjänas av gator med rundkörning. I söder där bebyggelseområdet utanför Rampljusallén är smalt betjänas en liten grupp villor med en återvändsgata och infarterna till befintlig bebyggelse i det sydöstra kvarteret har lösts med två gemensamhetsanläggningar.

Umedalsvägen har ett ca 40 meter brett gatuområde och den rymmer separata gång- och cykelvägar på båda sidor om vägbanan. Gång- och cykelvägarna kan ges en slingrande sträckning mellan bevarade träd. Gång- och cykelvägen på västra sidan av vägbanan är redan utbyggd på sådant sätt. Gatuområdets bredd gör det möjligt att bevara ganska mycket vegetation. Utefter vägen bör därför eftersträvas att en karaktär som är renodlad med barrträd behålles. Rampljusallén har utom i söder ett 30 meter brett gatuområde. Det skall också rymma separata gång- och cykelvägar på båda sidor av vägbanan. Även här eftersträvas att befintliga träd bevaras. Nya träd behöver planteras. Tanken är att i första hand björkar och i viss mån tallar skall planteras för att tillsammans med sparad vegetation ge en annan karaktär än utefter Umedalsvägen. Den södra delen av Rampljusallén och Teaterallén har ett 20 meter brett gatuområde som endast rymmer en separat gång- och cykelväg på ena sidan. Även en kort återvändsgata har denna gatubredd. Tanken är att det utefter den sida som gång- och cykelvägen ligger på skall vara en blandning av barrträd och björkar på samma sätt som eftersträvas på båda sidor om Rampljusallén. Den sydöstra delen av denna gata som ligger framför de befintliga byggnaderna av villakarakter är avsedd att ha körbanan och gång- och cykelbanan inramad av rader av björkar, vilket anknyter till den karaktär som finns där idag. De övriga mindre

lokalgatorna har 10,5 meter breda gatuområden och utformas med vägbana samt trottoarer.

Gång- och cykelvägar

Från Umeå centrum går en uppsamlande gång- och cykelförbindelse som benämns Umedalsstråket. Det når Umedalsvägen mellan kvarteren Pastorn och Biskopen öster om planområdet. Det avses sedan ledas vidare mot norr för att korsa Umedalsvägen i anslutning till busshållplatsen framför det planerade centrumet. I kommande detaljplanering skall det förlängas i västlig riktning genom det f d sjukhusområdet. Där det möter Rampljusallén inom planområdet leds gång- och cykeltrafiken dels på gång- och cykelvägar utefter Rampljusallén till bostadskvarteren och dels på en gång- och cykelväg i sydvästlig riktning ner mot lekfältet.

En gång- och cykelväg planeras i en båge mot norr och efterhand mot nordost. Den skall ligga mellan bostadskvarter och kvarter med verksamheter och avses ha en stadsmässig karaktär. Delar av gång- och cykelvägen ligger inom denna detaljplan. I övrigt kommer den att ingå i kommande detaljplanering.

Gång- och cykelvägarna har lagts ut så att de ger gena förbindelser med skola och centrumfunktioner. I andra riktningen leder de till grönområden i väster och söder. Där gång- och cykelvägarna dragits över kvartersmark har de säkrats med särskild planbestämmelse. Utöver den ovan nämnda förlängningen av Umedalsstråket är det särskilt viktigt att det blir en bra förbindelse mellan de många planerade bostäderna i nordväst och området där skola och centrum skall ligga.

Utefter de större gatorna läggs separata gång- och cykelvägar.

Busstrafik

Området skall matas med busstrafik från öster via Umedalsvägen. Alla bussar som går genom planområdet skall ha busshållplats framför centrum. Detta medför relativt långa gångavstånd från de sydvästra bostadskvarteren till busshållplats. Eftersom dessa bostadskvarter har givits en ganska låg exploateringsgrad blir det endast ett litet antal lägenheter som inte uppfyller kommunens målsättning vad gäller gångavstånd till busshållplats.

En busslinje är tänkt att ha en dragning via centrum in på Teaterallén över till Rampljusallén.

Den följer därefter denna mot nordost till Umedalsvägen för att slutligen ha en hållplats och vändplan vid Kullavägen.

Det kan bli aktuellt med en busslinje som endast följer Umedalsvägen.

Bostäder

Större delen av planområdet är avsett för bostadsbebyggelse. Bostadskvarteren har lagts i norra, västra och södra delarna av planområdet. Området skall rymma olika bostadstyper och olika upplåtelseformer. Tyngdpunkten vad gäller exploatering ligger i väster och norr där det blir en god kollektivtrafikstandard. De renodlade bostadskvarteren där samlad parkering planeras beräknas rymma 1 250 lägenheter. Därutöver finns kvartersmark för ca 90 villor och kedjehus med enskild parkering direkt från lokalgatan. Kvarteret längst i sydost kan delas i sex villatomter som kan utnyttjas för kombination av bostäder och kontor. Fyra av tomterna är sedan tidigare bebyggda.

Ytterligare lägenheter kan komma att byggas inom de östra delarna av planområdet där planbestämmelserna tillåter bostäder i kombination med verksamheter. Vid en sådan kombinerad användning kan det behövas en detaljplaneändring för mer noggrant reglerande av bl a de olika funktionernas trafikmatning och parkering.

Förskolor

Två områden avsätts för permanenta barnstugor som vardera rymmer fyra omsorgsavdelningar. Båda ligger i den norra halvan av planområdet där merparten av lägenheterna kommer att ligga. I en av småhusgrupperna i sydvästra delen av planområdet har en mindre barnstugetomt avsatts. Storleken räcker till två omsorgsavdelningar. Bestämmelserna för tomten möjliggör att den också kan utnyttjas för bostäder. Avsikten är att det skall byggas ett daghem i form av två kopplade småhus. Om det i framtiden visar sig inte vara behov av mer än de två barnstugorna med fyra avdelningar kan de kopplade småhusen ändras till enbostadshus och bebyggelsen kompletteras med t ex några tvåvånings parhus så att det blir en liten bostadsgrupp med en gemensam lektyta i mitten.

När området är fullt utbyggt och så länge det fortfarande är relativt nytt bedöms behovet av barnomsorgslokalerna bli betydligt större än de ovan angivna totalt 10 omsorgsavdelningarna. För

denna period avses provisoriska lokaler inredas inom bostadskvarteren på sådant sätt att de med tiden kan ändras till bostadslägenheter.

Fritidshem

Fritidshemslokalerna avses bli samordnade med skolans lokaler. Om det finns behov av ytterligare platser kan dessa ordnas inom barnomsorgstomterna eller ordnas som permanenta eller provisoriska lokaler inom bostadskvarteren på samma sätt som avses vad gäller förskolor.

Skola

I kommande detaljplanering skall ett område avgränsas för en tvåparallellig låg- och mellanstadieskola med utrymmen för fritidshemsverksamhet. Skolan är avsedd att ligga intill Umedalsvägen inom f d sjukvårdsområdet.

Vårdcentral

Söder om skoltomten, har en vårdcentral inrymts i en av de befintliga byggnaderna vilken har byggts till med en flygel mot väster. Denna avses ingå i en kommande detaljplaneetapp.

Centrum

I kommande detaljplanering skall ett område avsättas för olika centrumfunktioner inom det f d sjukvårdsområdet. Detta centrum skall inte bara serva det nu aktuella planområdet utan planeras för att fungera som stadsdelscentrum för en stor del av Umeås västra bebyggelseområden. De funktioner som diskuteras är bl a livsmedelsbutik, kiosk, post, bank, pizzeria, restaurang, stadsdelsbibliotek, Folkets Hus och ungdomslokaler.

Verksamheter - arbetsplatser

Områden som får användas för olika sorters arbetsplatser har avsatts inom fem kvarter. En generell bestämmelse har utformats med tanke på att verksamheterna inte skall vara störande i området. Känsligast är lägen intill bostäder, skolor, daghem, fritidshem och vårdanläggningar. En distinktion har gjorts i bestämmelserna mellan industri och tillverkning. Det senare avser hantverksliknande verksamheter som är mindre störande såväl vad gäller arbetsprocesserna som trafik och emissioner. Avsikten är bl a att företag som utvecklar data, finelektronik etc, skall kunna godtas.

På norra sidan av Teaterallén finns det ett kvarter där kontor och bostäder tillåts. Kvarteret är ganska stort och i de flesta fall torde det vara nödvändigt med interna vägar för att minska gångavstånden från parkeringar till entréer. Detta tillsammans med den blandade användningen har gjort att en bestämmelse har införts som innebär att kvarteret endast får utgöra en fastighet. Om det endast används för bostäder kan bygglov ges med denna detaljplan som grund. Vid blandad användning bedöms det bli nödvändigt med planändring, vilken kan ske med enkelt planförfarande. Alternativt kan nödvändig reglering ske genom fastighetsplan.

Längst upp i norr har det avsatts ett kvarter för kontor och industri. Detta avses kunna delas i flera fastigheter. På grund av det känsliga läget som annonserar bebyggelseområdet mot Blå Vägen har vi valt att låta utformningsreglerna gälla även för detta kvarter.

I söder har ett område kring den befintliga byggnaden som använts för gymnastik, avsatts för kontor och bostäder, och i kvarteret som ligger längst åt sydost tillåts kontor vid sidan av bostadsutnyttjandet.

Friytor - lekutrymmen - vegetation

Inom kvarter med bostäder skall det finnas väl utformade friytor för lek och rekreation. En bestämmelse reglerar hur stora sådana ytor som erfordras i förhållande till bostadsytorna. Innanför den bågformiga gatan där kontakten med naturområden är sämre krävs dessutom att friytorna skall samlas till större enheter och att de skall rymma bollplaner. Med hänsyn till friytor bör gårdsbebyggelsen begränsas genom att kallförråd så långt som möjligt läggs ut på vindar. I de fall det inte finns annan lämplig lösning än att lägga förråden på gården bör de samlas till gemensamma förrådsbyggnader för att undvika en uppsplittring av friytorna.

Så långt som det är möjligt med hänsyn till utnyttjandet av kvartersmarken skall befintlig vegetation behållas. Där trädens ålder och karaktär gör att den inte kan sparas måste återplantering med nya träd ske så att det blir betydande inslag av vegetation inom kvarteren.

Natur- och parkområden

Utanför Rampljusallén delas bebyggelsen av grönzoner. Mot norr och väster tjänar naturområden

också som buffert mot Blå Vägen respektive trafikledsreservatet.

I södra delen av planområdet har den tidigare jordbruksmarken, vilken bildar en i huvudsak öppen dalgång, betecknats som parkmark. Sedan tidigare finns det en iordningsställd bollplan och i övrigt kommer området till stora delar att utnyttjas som öppna lekfält. Dessa kommer att ges en ängskaraktär så att skötseln blir relativt billig.

Inom parkområdet tillåts odlingslotter. Lämpliga platser har angivits på plankartan och illustrationsplanen. Det dike som löper genom dalgången grävs om till en slingrande sträckning så som anges på illustrationsplanen.

I sydväst skall en kulle byggas upp av överskottsmassor från planområdets bebyggande. Kullen skall utformas så att den lämpar sig för lek och pulkåkning.

Exploateringsgrad

Inom planområdet tillåts relativt höga exploateringsstal. I kombination med kravet på friytor torde det därför bli nödvändigt att ordna stora delar av parkeringen i parkeringsdäck för att kunna utnyttja de högre exploateringsstalen. Vid beräkningen av exploateringsstal skall soprum och förråd samt byggnader som endast används för parkering inte medräknas.

Utseende, placering - illustrationsplan

Illustrationsplanen har givits en relativt enkel utformning. Parkeringslösningar har endast ritats för de renodlade bostadskvarteren och därvid i första hand redovisat lämplig placering och om det bedöms bli aktuellt att bygga däcksparkering.

I övrigt anges lämpliga placeringar av bebyggelsen för att åstadkomma den önskade markeringen av kvartersstrukturen och inramningen av gång- och cykelvägarna.

För att förstärka och tolka de krav på anpassning av bebyggelsen som följer av plan- och bygglagen har utformningsregler skrivits in i detaljplanen. Dessa har tagit sin utgångspunkt i den stadsbildsanalys av bebyggelsen inom Backenområdet som utförts av stadsbyggnadskontoret. Eftersom den för sjukvårdsbebyggelsen har en delvis annorlunda karaktär har något ändrade utformningsregler ställts dels innanför Rampljusallén och dels vad

gäller andra byggnader än bostadshus. Utanför Rampljusallén skall huvudbyggnader ha ljusa fasader. Avsikten är att de skall vara ljusgrå eller brutet vita i närheten av de av Carl Westman ritade bostadshusen i söder. Längre norrut kan fasaderna ha en starkare färgton men endast gulaktiga eller rödaktiga färger bör komma ifråga, och de skall ha en ljus karaktär.

Ny bebyggelse skall utformas med särskild omsorg och anpassning intill de av Carl Westman ritade bostadshusen.

I planbestämmelserna anges att huvudbyggnader skall ha hörnmarkeringar och rejäla socklar. Även gårdsbyggnader bör utformas med rejäla socklar. Rumshöjden i bottenvåningar bör vara 270 cm för att möjliggöra en utformning av fasader och fönster i harmoni med de befintliga f d sjukhusbyggnaderna.

Mot bakgrund av stadsbildsanalysen bör öppna parkeringsytor avgränsas med buskar och staket.

Vatten- och avlopp

Vatten- och avloppsledningarna dras i huvudsak utefter gatunätet. Avlopp följer också lågt liggande grönstråk. För befintliga ledningar från den f d sjukvårdsanläggningen har u-områden lagts ut genom det sydöstra kvarteret för bostäder och kontor.

Spillvattenavledning från området avses ske dels norrut mot Klockarbäckens industriområde och dels mot söder där anslutning sker till den befintliga s k älvdalsledningen som sträcker sig genom parkområdet i södra delen av planområdet. Mot norr måste avledningen ske med pumpning. Ett område för pumpstation har avsatts söder om lekfältet i nordvästra delen av planområdet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska i så stor utsträckning som möjligt tillämpas inom området. Omfattningen av LOD kan bestämmas först efter att kompletterande geohydrologiska undersökningar utförts. Resterande del av planområdet försörjs med dagvattenledningar på konventionellt sätt. De översiktliga geotekniska undersökningarna tyder på att det främst är de högre partierna med grundvatten på låg nivå under markytan och med mer inslag av sand i jorden som i första hand blir aktuella för LOD.

Områdets storlek initierar en ny ledning för vattenmatning från Baggböle. Planens innehåll med bebyggelse upp till fem våningar kräver tryck-

stegring. Avsikten är att flytta befintlig tryckstegringsstation från området öster om Umedalsvägen till det nya området.

El-försörjning

De luftledningarna som finns i anslutning till den planerade kvartermarken kommer att tas bort. I stället läggs jordkablar för distributionen av el till området och inom området. I huvudsak skall de dras längs gator och i grönstråk. För el-försörjningen inom planområdet utläggs nio områden för transformatorstationer. Lägena har valts så att området täcks på lämpligt sätt och med tanke på att transformatorbyggnaderna inte skall upplevas störande i bebyggelsestrukturen.

Teleledningar

Den norra lokalgatan har planerats så att en befintlig större telekabel kan behållas i sitt nuvarande läge. Teleledningar till kvarteren kommer i första hand att dras i gatumark. De befintliga teleledningarna till de villor som finns söder om f d sjukvårdsanläggningen behöver ändras för att ge plats åt den förtätning av husraden som planeras.

Uppvärmning

För bebyggelsen inom kvarteren för verksamheter och de bostadskvarter som har någorlunda hög exploateringsgrad avses uppvärmningen ske med fjärrvärme. Till bostadskvarter där en glesare bebyggelse planeras är det inte ekonomiskt möjligt att dra fjärrvärme. Detta gäller främst den sydvästra delen av planområdet. Där bör uppvärmning i stället ske med pannor som kombinerar el och olja. Det f d sjukhusområdets bebyggelse har en centralanläggning för uppvärmning. Avsikten är att den skall anslutas till fjärrvärmen i en punkt och att det befintliga distributionssystemet med kulvertar behålles för uppvärmning av byggnaderna. Vid uppförande av ny bebyggelse inom områdena för verksamheter kan det bli aktuellt med ytterligare anslutningspunkter för fjärrvärme.

Buller, avgaser, vibrationer

Inga problem vad gäller avgaser eller vibrationer torde uppstå inom planområdet.

Bostäderna har i norr hållits på ett sådant avstånd från E79 att en trafikmängd av 20 000 fordon/dygn med referenshastigheten 90 km/h inte skall ge utomhusnivåer över 55 dB(A). I praktiken kommer det

att bli en större dämpning av bullret genom de skärmningseffekter som bebyggelse i kvarteret med arbetsplatser kan ge.

Mot väster har kvarteretsmarken hållits på ett sådant avstånd från trafikledsreservatet att trafikmängder med hastigheter 90 km/h kan bli åtminstone 5 000 fordon/dygn utan att utomhusnivån 55 dB(A) överskrids. Ett framtida vägläge torde ligga något väster om reservatsgränsen och nedanför höjdryggen vilket medför att bullerdämpningen på grund av avstånd och terrängförhållanden blir betydligt större.

Det bostadskvarter som ligger längst upp i nordost intill Umedalsvägen och Rampljusallén får bullernivåer som överskrider 55 dB(A) i en smal zon utefter dessa två gator. Detsamma gäller mot Umedalsvägen för det kvarter där bostäder och kontor tillåts. Uteplatser och balkonger för de byggnader som placeras där skall orienteras in mot gården. Den tekniska utformningen som idag krävs för fasader och fönster ger en tillräcklig dämpning för att inte riktvärdena för inomhusbuller ska överskridas.

För att skydda den mark som avses bli avsatt för skola skall en vall anläggas på den aktuella sträckan utefter Umedalsvägen. Av stadsbildsskäl får vallen inte vara högre än 1,2 meter. Denna höjd är fullt tillräcklig för att ge en betryggande säkerhet att nivån 55 dB(A) inte överskrids.

Administrativa frågor

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

Medverkande

UMI Fastighetsutveckling AB har bidragit till utformningen av planen. Därvid har de anlitat FFNS Västerbotten AB. Inledningsvis gjorde de en idéskiss som varit utgångspunkt för det fortsatta arbetet. Från denna har främst tagits idéerna med Rampljusallén och bågformade gång- och cykelvägen, utvecklandet av ett arbetsplatsområde kring den befintliga bebyggelsemiljön och gågata och centrum inom detta.

Under detaljplanearbetet har de bidragit med skissunderlag till delar av redovisningen av bebyggelse på illustrationsplanen.

Revidering

Efter utställning har plankartan ändrats så att stängselplikt utgått och ersatts av utfartförbud. Exploateringsstalet på det s k byggutmaningskvartaret har ändrats från 0,55 till 0,60 för bebyggelse-delen närmast Rampljusallén. Inom Bo-94 området har ett villakvarter fått ändrad byggrätt så att ett ekobyprojekt med 12-15 lägenheter kan genomföras. Grönytorna har preciserats ytterligare. Planbestämmelserna har justerats så att färgsättningen utanför Rampljusallén kan ha fler varianter och så att kallförråd och soprum inte räknas in i exploateringsstalet. Planbeskrivningen har kompletterats med angivelserna om anpassning till bostäderna i söder och rekommendationer om utformning av bebyggelsen. En del redaktionella justeringar har dessutom gjorts.

Umeå i oktober 1991, reviderad i januari 1992

ARKINOVA ARKITEKTER AB

Bo Björkman
Bo Björkman
Arkitekt SAR



Detaljplan för **UMEDALEN 1:1** m fl i Umeå kommun,
Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbete

Kommunen svarar för detaljplanearbete inklusive administration och grundkarta. UMI Fastighetsutveckling AB tillhandahåller underlag för delar av illustrationsplanen mm.

Tidplan

Samråd om detaljplanen har skett under juni/juli 1991. Efter utställning avser byggnadsnämnden anta detaljplanen under hösten 1991. Byggstart för de första bostadsgrupperna bedöms kunna ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts att utgå årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator och grönområden) liksom för vatten och avloppsförsörjning.

Genom ett exploateringsavtal med kommunen har ägaren till Umedalen 1:1, UMI Fastighetsutveckling AB, åtagit sig att svara för projektering och utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsledningar samt grönytor och lekplatser. I söder omfattas grönområde/lekfältet ner till och med bäcken. Anläggningarnas projektering och utförande skall godkännas av kommunen. Efter färdigställande överlämnas de till kommunen som svarar för framtida skötsel och drift. UMI:s åtaganden enligt exploateringsavtalet har numera övertagits av Riksbyggen.

Umeå Energi svarar för utbyggnad av gatubelysning samt el- och fjärrvärmenät. Televerket bygger ut tele-nätet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marköverlåtelse - tomtförsäljningar

Planområdet ägs numera dels av UMI Fastighetsutvecklings AB och dels av Riksbyggen. Genom ovan nämnda

exploateringsavtal har kommunen och UMI genomfört ett markbyte varigenom UMI förvärvat huvuddelen av kommunens mark inom planområdet. Kommunen har istället erhållit en byteslikvid samt all gatumark och övriga allmänna platser av UMI, liksom kvartersmark för allmänna ändamål (barnstugor, transformatorstationer och pumpstation).

UMI har i sin tur överlåtit huvuddelen av kvartersmarken för ny bebyggelse till Riksbyggen som också övertagit ansvaret för UMI:s åtaganden om utförande av gator och VA mm enligt exploateringsavtalet. Riksbyggen avser att bebygga minst hälften av flerbostadshuskvarteren i egen regi. Resten skall överlåtas på andra byggherrar enligt exploateringsavtalet.

UMI kvarstår som ägare till kvarteren inom verksamhetsdelen, d v s dels huvuddelen av det område omkring den tidigare sjukhusbebyggelsen som tills vidare inte planläggs samt dels bostads- och kontorskvarteret närmast norr om Teaterallén.

UMI kvarstår också som ägare till det nordligaste kontors/industrikvarteret. Detta avses delas upp och försäljas av UMI som tomter för industri och kontor.

Småhuskvarteren avses avstyckas och försäljas av Riksbyggen till enskilda småhusbyggare. Vissa kvarter kan alternativt uppföras som gruppområden av Riksbyggen. Enligt exploateringsavtalet har kommunen rätt att anvisa köpare till 35 av småhustomterna. UMI har förbehållit sig optionsrätt på 11 av tomtplatserna.

Fastighetsbildning

Genom överföring av den mark som förvärvats från kommunen till UMI:s fastighet Umedalen 1:1 har först bildats en stor exploateringsfastighet, omfattande huvuddelen av planområdet.

Det område Riksbyggen förvärvat från UMI har därefter avstyckats till en egen exploateringsfastighet, Umedalen 1:5.

Gatumark, allmän platsmark och kvartersmark för allmänt ändamål skall senare överföras från de båda exploateringsfastigheterna till kommunens fastighet.

Riksbyggens exploateringsfastighet delas senare upp i en eller flera fastigheter kvartersvis.

Småhuskvarteren avstyckas till enskilda tomtplatser för villor, kedjehus och parhus i enlighet med illustrationsplanen och bestämmelser om minsta tomt-

storlekar. Gruppbebyggelse i bostadrättsform kan också bli aktuellt i vissa delar.

Det norra industri/kontorskvarteret avstyckas successivt i lämpliga enheter med hänsyn till blivande användning.

Planutformningen medger att särskilda fastigheter bildas för barnstugor och transformatorstationer.

UMI:s verksamhetsområde kring befintlig bebyggelse omfattas inte av detaljplanen och avses åtminstone tills vidare behållas som en fastighet.

Det nytillkommande bostads- och verksamhetskvarteret norr om Teaterallén avses också tills vidare bilda endast en fastighet. Uppdelning av området på flera fastigheter förhindras av en planbestämmelse. Det är dock möjligt framtida detaljplaneändringar kan innehålla mer preciserade bestämmelser om utformning och användningssätt. Därvid kan även bestämmelsen om fastighetsindelning av kvarteret omprövas. Alternativt kan frågan om indelning av kvarteret i flera fastigheter ges planmässig behandling genom att fastighetsplan upprättas för kvarteret.

Allmänna VA-ledningar över kvartersmark säkerställs med ledningsrätt (inom u-områden).

Gång- och cykelvägar inom kvartersmark avses inte ha kommunen som huvudman utan skall anläggas och skötas av respektive fastighetsägare. Utförandet säkerställs genom exploateringsavtalet. Framtida allmän tillgänglighet regleras genom särskild planbestämmelse. Det är möjligt att också säkerställa detta genom servitut.

Det bedöms för närvarande inte nödvändigt med fastighetsplaner för detaljplanens genomförande. I samband med eventuellt framtida planändringar eller vid planläggningen inom verksamhetsdelen kan det möjligen bli aktuellt med fastighetsplaner för att lösa frågor om fastighetsindelning och fastighetssamverkan. Fastighetsplaner med sådant syfte kan också komma att upprättas fristående.

En befintlig större teleledning i norra delen av planområdet hamnar inom gata (lokalgatan närmast väg E 79) och allmän plats och blir då rättighetsmässigt reglerad genom det generella avtal som finns mellan televerket och kommunen om teleledningar i sådan mark. I övrigt finns ett antal mindre distributionsledningar inom kvartersmark som inte reglerats genom särskilda avtal. Frågor om eventuella flyttningar av dessa ledningar får klaras ut mellan televerket och respektive markägare.

TEKNISKA FRÅGOR

På grund av den geotekniska undersökningens översiktliga karaktär torde kompletterande grundundersökningar generellt komma att krävas i samband med projektering och bygglov. Dessutom rekommenderas att kompletterande prover på markradonhalten tas för projekt inom områden med sandmark.

Inom vissa särskilt markerade kvartersdelar bedöms de geotekniska förutsättningarna medföra särskilt höga kostnader för markarbeten och grundläggning.

Småhuskvarteret närmast väster om det norra lekfältet kan också visa sig ha sådana torvdjup att relativt omfattande urgrävningar krävs. Kvarteret bör i så fall bebyggas samordnat och inte som styckebyggen med enskilda byggherrar.

Höjdsättning av gator och tomtmark bör samordnas under beaktande av att ej pålgrundlagda byggnader bedöms få totalsättningar av sådan storleksordning att marklutningar från byggnaderna måste ges "extralutningar" på 10-15 cm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnadsfördelningen mellan kommunen och UMI regleras i exploateringsavtalet. Större delen av exploateringskostnaderna betalas av UMI genom deras åtaganden om utbyggnad av gator, parker, GC-vägar och VA-nät. UMI betalar också kommunens kostnader för detaljplanearbetet. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp har också reglerats via exploateringsavtalet, liksom gatukostnadsersättningar och kostnader för gatubelysning.

Riksbyggen har i samband med sitt markförvärv övertagit UMI:s ovan nämnda ansvar för exploateringskostnader och åtaganden om anläggningsarbeten i enlighet med exploateringsavtalet.

Kostnader för fjärrvärme-, el- och telenät tas ut via avgifter enligt Energi- och Televerkens taxor.

Umeå i oktober 1991, rev januari 1992

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå
Lantmäteriafdelningen


Lars G Boström
Lantmätare

ARKINOVA ARKITEKTER AB


Bo Björkman
Arkitekt SAR

Detaljplan för **VÄSTRA UMEDALEN** inom Backen i Umeå kommun, i Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I samband med det översiktliga planarbete som föregick utarbetandet av detaljplanen hölls flera välbesökta informationsmöten. Detaljplanen har i stort sett utarbetats i enlighet med det översiktliga planarbetet.

Under samrådstiden om detaljplanen har samrådshandlingarna hållits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och på Backens församlingsgård. Annons om detta var införd i Västerbottens Kuriren 1991-06-06 och i Västerbottens Folkblad 1991-06-07. Brev utsändes samtidigt till fastighetsägare i anslutning till planområdet. Brevet anslogs även i trapphusen i de närmast liggande flerbostadshusen.

Samråd har hållits med länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheten. Samrådshandlingarna har sänts på remiss till berörda myndigheter, nämnder och förvaltningar, samt sakägare inom planområdet. Synpunkter har begärts till senast 1991-06-28.

Remissvar utan erinran har inkommit från Brandförsvaret, Hyresgästförening, Umeå Energi, fastighetskontoret, vägverket och Riksbyggen.

Televerket och gatukontoret har inkommit med synpunkter som medfört tekniska justeringar och tillägg i planhandlingarna. Gatukontoret föreslår att de ytor som är ängsytor markeras med "Park" med ett prefix i stället för "Natur". De framför också att områden för odlingslotter skall finnas. Vi har behållit den senare beteckningen för de områden som avses behållas som i huvudsak skogsmark och infört beteckningen "Park" för de områden som skall behållas mer öppna och som skall rymma en del anläggningar. I texten för användningen har texten "ängsmark" införts för att ange hur områdena skall skötas och texten "odlingslotter" för att klargöra att sådan användning kan bli aktuell inom vissa delområden.

Kommunala handikapprådet har framfört upplysningar och synpunkter inför det fortsatta arbetet med projektering av områdets utbyggnad.

Umedalens idrottsförening föreslår att områden och medel avsätts för bollplaner och inomhushall. Fritid Umeå önskar att bollplanen vid skolan läggs nära gymnastiksalen (omklädningsrum) och får måtten 40x70 meter och att skolgymnastiksalen ges måtten

20x40 meter. Från boende söder om planområdet har framställts önskemål att kommunen ordnar och sköter ett skidspår som leder genom planområdet till gångtunneln i norr och därifrån vidare mot befintliga spårssystem.

Kommentar: En större bollplan finns i söder. Ytterligare bollplaner kan om behov och medel finns ordnas inom lekfälten. Med valet av det centrala läget och utnyttjandet av befintlig bebyggelse har följt att bollplanen vid skolan blir ganska liten. Kommunen bedöms inte inom överskådlig tid kunna avsätta pengar för en särskild inomhushall. Den bästa möjligheten att åstadkomma bra inomhusutrymmen finns därför i samband med skolan. Om en större gymnastiksal än vad skolan har behov av skall bli av måste den inordnas i programmet för skolutbyggnaden. Skoltomten ligger i den del som utgått ur denna plan. Frågan om hur funktionerna på skoltomten skall ordnas kommer att behandlas i en kommande detaljplan. Vid utformningen av planen har vi tänkt att det skall gå att åka skidor utefter grönzonerna i väster och norr. Huruvida ett mer ordnat spår kan hållas inom zonen är en organisatorisk och ekonomisk fråga som inte regleras i detaljplanen.

1:e byggnadsinspektören påpekar att de geotekniska undersökningarna är mycket översiktliga varför detaljundersökningar före projektering och byggande blir nödvändigt för i stort sett all tillkommande bebyggelse. Kompletterande markradonprover rekommenderas i områden med sandmark. Han framför att vid planens slutliga utformning skall beaktas att bebyggelse ej utläggs där det är stort torvdjup, att endast källarlös bebyggelse tillåts där det är högt liggande järnhaltigt grundvatten, att ledningsstråk planeras för hög förläggning av ledningar samt att höjdsättning av gator och tomtmark samordnas med hänsyn till sättningar. Han påpekar också att två villatomter lagts ovanpå två stora jordkällare.

Kommentar: Information om de geotekniska förhållandena har införts i planbeskrivningen. Detaljplanen har utformats med hänsyn till de geotekniska förhållandena, så långt detta varit möjligt med hänsyn till grundidéerna för områdets utformning. En del kompromisser har därvid gjorts. Information om särskilda problem finns på plankarta och i beskrivningen. Markägarna har informerats om förhållandena. De har önskat ha kvar exploateringsmöjligheter från tidigare utformningsskisser, t ex tomterna där jordkällarna nu ligger. Gatorna har projekterats och därvid givits en låg höjdsättning.

Socialtjänsten och skolkontoret framför att lokaler bör samnyttjas i största möjliga grad. De är tveksamma till att stora parkeringsytor ordnas nära skolan. Skolkontoret framför att skoltomten krymt betänkligt i förhållande till tidigare översiktsplan. De önskar ytterligare en skoltomt för lågstadium i ett västligt läge.

Kommentar: Vid utformningen av detaljplanen avsågs att samnyttjande av lokaler skulle ske i hög grad. Skoltomtens läge valdes bl a utifrån detta. Efter diskussioner mellan markägaren och kommunen har man valt alternativet att utnyttja befintliga lokaler för skolan och att avstå från att reservera mark för ytterligare skoltomter inom planområdet. Den valda skoltomten ingår i det område som utgått ur planen. Den kommer att regleras i en kommande detaljplan.

Kulturförvaltningen hänvisar till kulturnämndens yttrande i samband med en fördjupade översiktsplanen för Umedalen och betonar vikten av att ett stadsdelsbibliotek kommer till stånd inom området.

Kommentar: Stadsdelsbibliotek förs in i planbeskrivningens redovisning av vilka funktioner som avses finnas i det centrum som skall planeras i det område som utgått ur denna plan.

Miljökontoret framhåller att störningarna från trafikbuller bedöms gå att hålla på acceptabel nivå i planområdet förutom i kvarteret vid den norra korsningen mellan Rampljusallén och Umedalsvägen där uteplatser och balkonger måste placeras in mot gården för att klara utomhuskraven 55 dBA. Målsättningen vid nyplanering bör vara att skyddszoner mot väg sätts så att bullerkraven kan uppfyllas utan att speciella åtgärder vidtas. I nästa kvarter mot söder förordas att kontor läggs mot vägen. Braskaminer el dyl bör inte tillåtas. Planområdet innehåller relativt små områden för friytor. Detta bör beaktas särskilt som grönområden runt om blir något svåråtkomliga p g a barriäreffekter från vägar.

Kommentar: Där väderstrecken är lämpliga är det bättre att lägga husen nära vägen och samla friytor och uteplatser mot gården. Man undviker då friytor med för mycket trafikbuller. En normalt utformad fasad ger tillräcklig dämpning för att inomhusnivåerna med marginal skall klara de krav som ställs. Regeln om uteplatsers och balkongers orientering förs in även i kvarteret med bostäder och kontor. Lämpligheten att installera braskaminer bör bedömas från fall till fall. Där det är möjligt bör de kunna tillåtas. Med hänsyn till att de allmänna

grönytorna är knappa ställs det i planen särskilda krav på friytor inom kvarteren. Om trafikleden i väster kommer till stånd bör den kunna läggas i terrängen så att bullerstörningen inom grönzonen i väster blir liten.

Konsumentföreningen Västerbotten framför att tillgängligheten med bil till dagligvarubutiker måste vara god. Föreningens inriktning är att bygga och äga butiksfastigheten. De önskar dispens från fjärrvärmeanslutning eftersom energibehovet för uppvärmning är mycket litet på grund av att de kan utnyttja kylkondensatorvärmeåtervinning. Föreningen anser att förutsättningar ej finns för två bra livsmedelsbutiker i Umedalens centrum. Kommunstyrelsens planeringsutskott anser att detaljhandelytorna utifrån funktionen som stadsdelscentrum skall maximeras till ca 3000 m².

Kommentar: Livsmedelsbutiken och övriga centrumfunktioner skall ligga i den del som utgått ur planområdet. De kommer att regleras i kommande detaljplanering. Önskemålet att inte ansluta till fjärrvärme hanteras av Umeå Energi AB.

Länsstyrelsens planenhet och Västerbottens Museum framför synpunkter angående redovisningen av fornlämningsområdet. De betonar den f d sjukvårdsanläggningens höga kulturvärden och att den är bevarandevärd. Länsstyrelsen rekommenderar att särskilda bestämmelser med anpassningskrav ges för f d sjukvårdsområdet. Muséet anser att kompletteringen med ny bebyggelse inom f d sjukvårdsområdet inte kan godtas ur kulturhistorisk synpunkt eftersom den spolierar den utformning bl a med hänsyn till solljus som den tidigare sjukvårdsanläggningen gavs. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanens omfattning är tveksam och att det vore att föredra ett fullföljande av översiktsplanen för området och sedan följa upp med detaljplaner för mindre delar, så att risken för omfattande ändringar i detaljplanerna minskar. Länsstyrelsen föreslår att färglagda miljöstudier görs som komplement till bestämmelserna om utseende.

Kommentar: Planhandlingarna har justerats något vad gäller fornlämningen.

Tidigare upprättade översiktsplaner ger tillräckligt underlag för detaljplaneringen vad gäller markanvändning och trafikmatning. En fördjupad översiktsplan för planområdet skulle därför ha betydelse främst som samordning av olika detaljplaner. Eftersom gatunätet byggs ut i hela området i ett sammanhang är det endast några kvarter som det

skulle kunna komma ifråga att lyfta ur detaljplanen. Den första detaljplanen rymmer den nödvändiga samordningen och det finns därför ingen anledning att först utforma en översiktlig plan. Området närmast den f d sjukvårdanläggningen har utgått ur detaljplanen. De utseenderegler som införts i detaljplanen har utgått från traditionella bostadshus inom Backenområdet och från den f d sjukvårdsanläggningen. Denna bebyggelse kan således utgöra inspirationskälla och utgångspunkt vid projektering av bebyggelse inom planområdet.

Övriga inkomna synpunkter från allmänheten är att bättre grundundersökning borde finnas inför detaljplanering, att exploateringen är olämplig eftersom den är högre än på andra sidan Umedalsvägen, att miljön med f d sjukvårdsanläggningen bör bevaras och skyddas med en skogsridå och att villaraden i söder inte bör få bryta igenom skogsbrynet i söder. Dessutom framförs kritik mot planprocessens inslag av förhandlingsplanering.

Kommentar: Fastighetsägarna har deltagit aktivt i planeringsprocessen och bidragit med flera av de idéer som legat till grund för områdets utformning. De har också givits möjligheten att välja en enklare geoteknisk undersökning i detaljplaneskedet än vad som är vanlig. Detta har fördelen att de får lägre kostnader initialt men nackdelarna att kostnaderna senare och totalt blir större samt att vägledningen vid detaljplanen inte blir så bra som vore önskvärt. Den är dock tillräcklig för utformningen av detaljplanen även om den blir något osäker vad gäller kostnadsbedömningarna för bebyggandet av marken. Exploateringsgraden skiljer sig inte väsentligen från den på andra sidan Umedalsvägen. Det är i stället så att den tagit sin utgångspunkt dels i planutformningen där och dels i planutformningen på Tomtebo. Bestämmelesystemet har dock anpassats till utformningsidéerna för Umedalen. Krav ställs också på friytornas storlek och utformning. Utgångspunkt för planarbetet har varit att när den f d sjukvårdsanläggningen nu ges nya användningssätt så får området utvecklas genom komplettering med nybebyggelse som placeras för att ge stadsmässiga miljöer. Villaraden i söder har tidigare flyttats bakåt i förhållande till markägarnas ursprungliga önskemål. Kvartersgränsens läge har valts med utgångspunkt från de befintliga tomterna och terrängen så att det blir en samordnad avgränsning mellan bebyggelseområdena och det öppna lekfältet. Den f d sjukvårdsanläggningen har utgått ur planområdet.

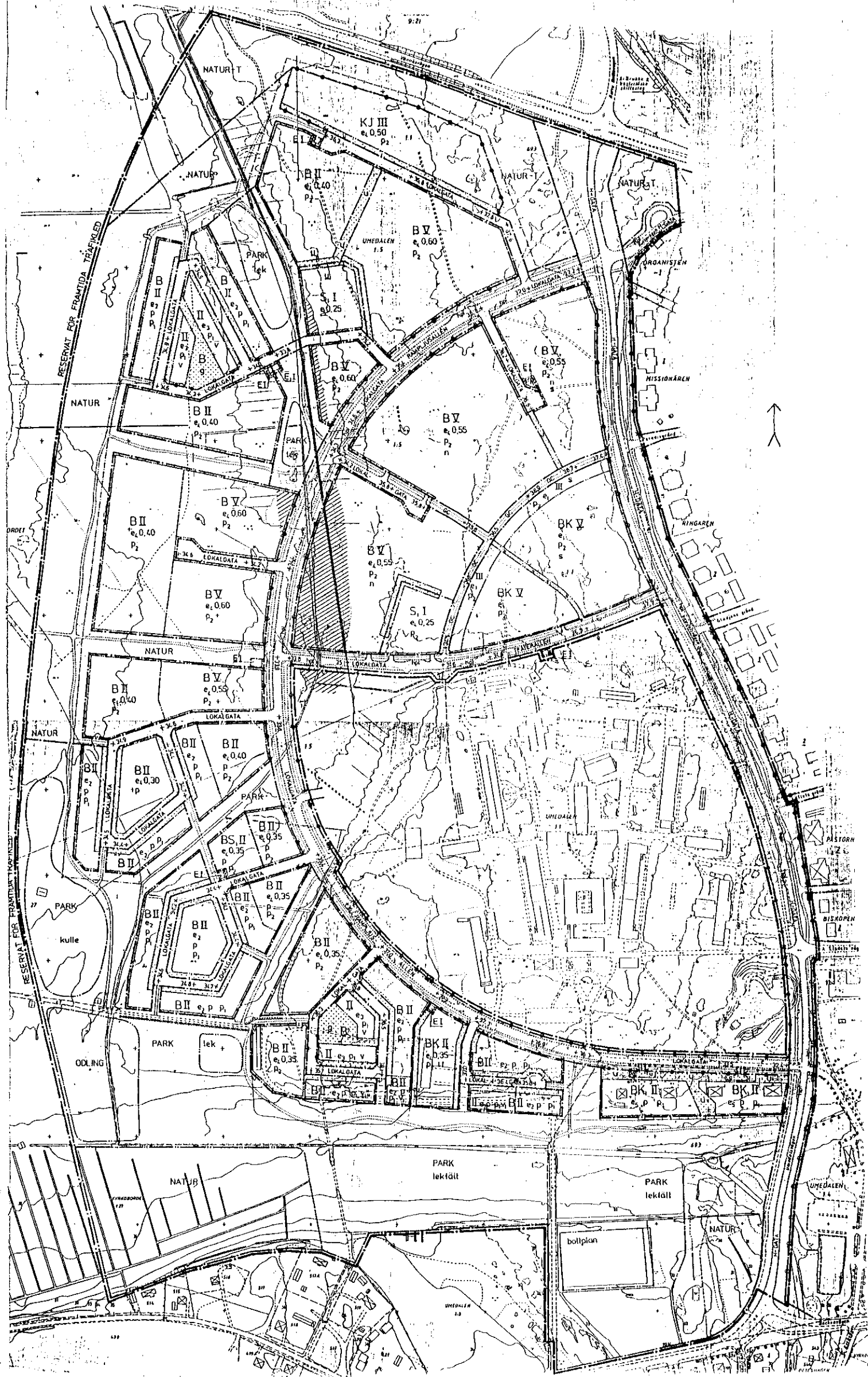
SAMMANFATTNING

De väsentliga ändringarna av planen är att området närmast kring den f d sjukvårdsanläggningen utgått ur planen och att möjlighet att avstycka fastigheter inom kvarteret för bostäder och verksamheter med fastighetsplan som grund tillkommit. I övrigt har en del mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Umeå i oktober 1991

ARKINOVA ARKITEKTER AB

Bo Björkman
Bo Björkman
Arkitekt SAR



2480K-P92/29

Västra Umedalen