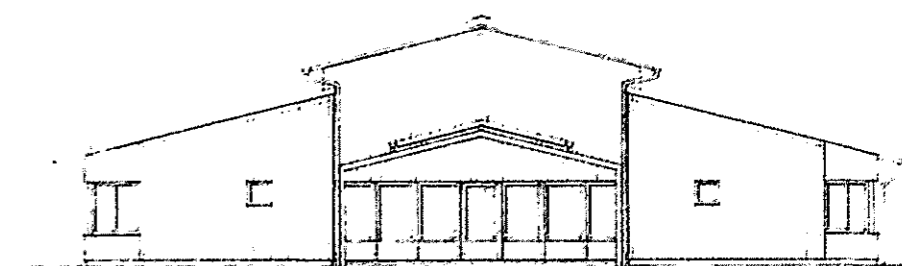


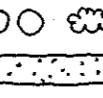
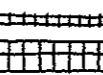






SERVICEHUS, PERSPEKTIV



GRUPPBOSTÄDER, FASAD MOT SYDVÄST

FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLANEN

-  FÖRESLAGEN BYGGNAD
-  BEFINTLIG BYGGNAD
-  BEFINTLIGA LÖV RESP. BARRTRÄD
-  BEFINTLIG HÄCK
-  FÖRESLAGNA TRÄD o. BUSKAR
-  GRÄSYTA
-  TÄTT STAKET
-  PLATTBELÄGGNING

ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET

MÅLET INOM BERGHEM I UMEÅ KOMMUN
VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ FEBRUARI 1992
PLANAVDELNINGEN

Anders Berg
Planchef

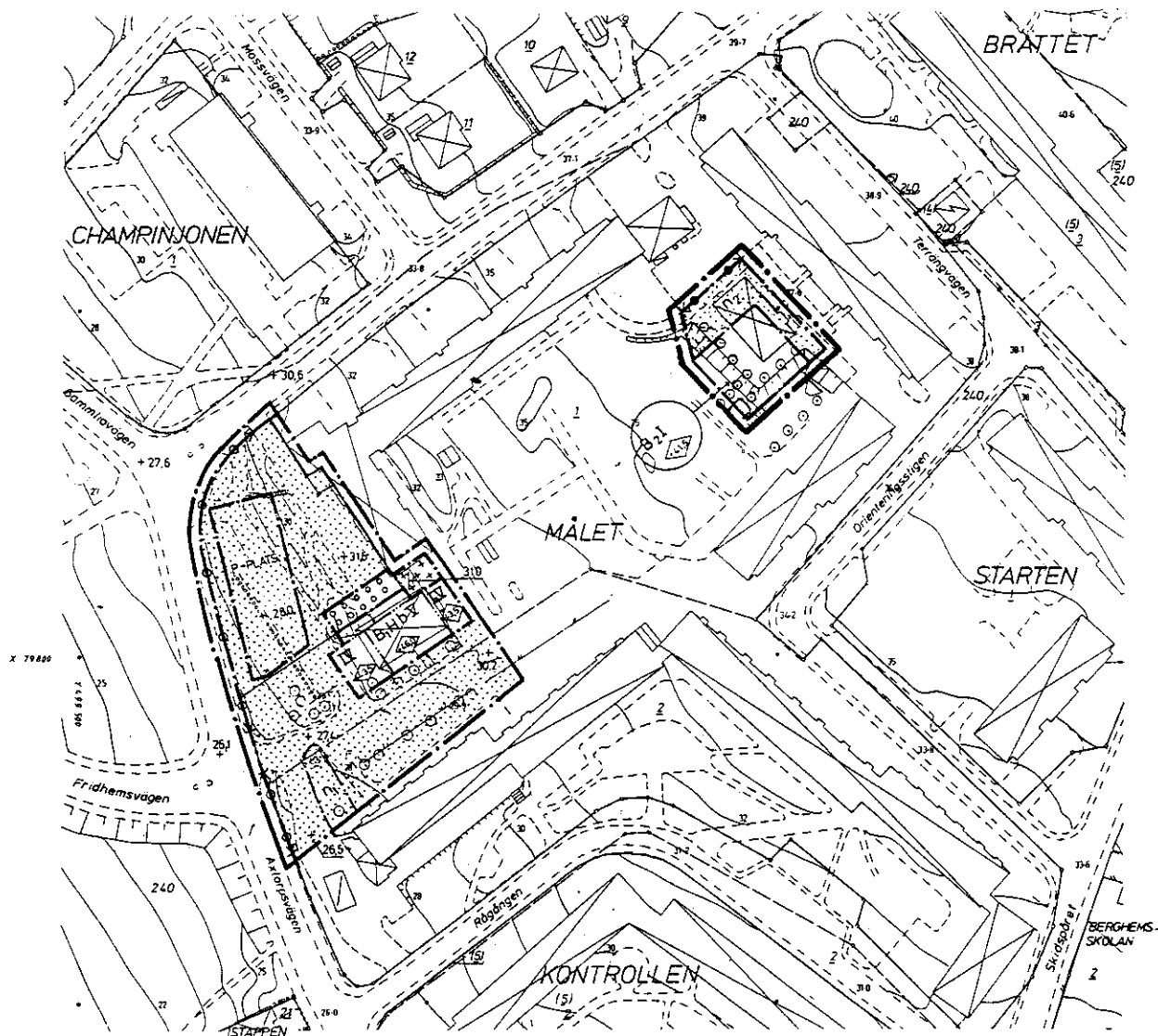
Gerd Lantz
Planingenjör

Ritad av BH

SKALA 1:1000
10 0 10

50

100 M



GRUNDKARTA
 Upprättad 1991-11-19
 Bengt Franzén

Ärende		Ink datum	Dnr (FRM)
Målet		1992-05-21	92/54
		Tidigaste reg datum	Aktbeteckning (FRM)
Registerområde, kommun		Antal handl	Antal kartor
Umeå		1	1
Akt utgallrad datum		LSt dnr	Beslutsdatum
		2023-3946/52	1992-04-13
HANDLÄGGNING	Datum		Datum
	<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta	<input 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	Status	Plannamn/Text
	Dp	B	
	Registerkarta		
	- 446		
	Gäller t o m		Arkivplats
	Tilläggsinformation		
	Genomförandetid		Börjar
		1992-05-14	
		Utgår	Utgår
		1997-12-31	
Berör			
Till: MÅLET 1, 2, Stadsliden 2:3			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar			

Forts. på baksidan

LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län

Planenheten
Planingenjör M Ivarsson
tel 090 - 10 73 72

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1992-05-14

2023-3946/92

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 13 april 1992 antagit detaljplan för del av kvarteret Målet inom Berghem, i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i februari 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 13 maj 1992.


Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

2480K - P92/47

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Telefon
Växel 090-10 70 00

Postgiro
3 51 94 - 0

Telefax
Administration & Service 090 - 13 62 70



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 90.269

Beslutsdatum
920413

§ 100

Justerarnas sign:

all HB HA

Fastighetsbeteckning: MÅLET, del av
Sökande: Stiftelsen Bostaden
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Gerd Lantz Sign *AB IGL*

Detaljplan för del av kvarteret Målet har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning i januari 1992 och har varit utställd för granskning fr o m den 16 mars t o m den 6 april 1992.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla och i ortstidningarna Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 9 mars 1992.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 6 mars 1992.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har behandlat ärendet och i beslut den 26 februari 1992 inte haft något att erinra mot detaljplanen eller att byggnadsnämnden antar den med stöd av delegation från kommunfullmäktige om inte annat föranleds av skäl som kan komma fram under utställningen.

Länsstyrelsen har i yttrande den 20 mars 1992 inget ytterligare att tillföra ärendet utöver de synpunkter som redovisats i samrådsyttrandet den 18 februari 1992. Boende och övriga remissinstanser har inte framfört erinringar mot planförslaget.

Kommentar: Länsstyrelsens samrådsyttrande har behandlats i planens samrådsredogörelse. Framförda synpunkter har inte bedömts påverka planutformningen.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar
att anta detaljplanen.

Upplýsningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE

[Handwritten mark]

Detaljplan för del av kvarteret **MÅLET** inom Berghem i
Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av

- plankarta med bestämmelser
- illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ge byggrätt för butik, servicehus och gruppbestäder för äldre inom kvarteret.

PLANDATA

Planområdet ligger inom centrala Berghem cirka 2 km från Umeå Centrum och omfattas i huvudsak av service och butikshuset med angränsande trafik- och parkeringsytor samt ett område för gruppbestadshuset. Berörd mark ägs av Stiftelsen Bostaden, Umeå kommun och Riksbyggen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1958.

Fastighetskontoret fick av kommunfullmäktige 1989-04-17, § 65 i uppdrag att i samråd med socialnämnden föreslå lämpligt läge eller annan lösning för ett kollektivt serviceboende för pensionärer och handikappade inom Berghem. Olika förslag diskuterades med berörda förvaltningar, pensionärernas riksorganisation (PRO) och vid ett offentligt informationsmöte. Med utgångspunkt från framförda synpunkter förordades ett förslag med servicehus inom kvarteret Målet. Stiftelsen Bostaden fick i uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott 1990-01-30 att i samarbete med socialnämnden och fastighetskontoret förverkliga förslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geoteknik

Marken inom planområdet utgörs av morän. Detaljerad grundundersökning saknas men kommer att krävas i samband med bygglovprövningen.

Bebyggelse

Stadsdelen Berghem bebyggdes till största delen i slutet av 1950-talet. Den har idag ett stort antal pensionärer, vars antal under den senaste

20-årsperioden mer än fördubblats och förväntas öka ytterligare. Ett servicehus för äldre är därför efterfrågat.

I södra delen av Berghems centrum finns ett tvåvånings bostadshus med inredd vind byggt omkring år 1955. Huset innehåller fyra bostadslägenheter och en livsmedelsbutik i bottenvåningen. Byggnaden avses att rivas och ersättas med ett servicehus i fem våningar. Servicehusets souterrängplan planeras innehålla livsmedelshall och bottenvåningen reception, restaurang, hobbyrum m m. Därutöver kommer fyra bostadsvåningar att uppföras med ett trettiotal servicelägenheter om 1-2 rum med kokvrå. Byggnadens huvudentré föreslås ligga mot befintlig torgyta och butiksentrén på gaveln mot Axtorpsvägen.

I kvarterets norra del finns en kvartersgård som avses att rivas för att ersättas med en byggnad som ska innehålla ett tiotal gruppbo- städer för äldre. Gruppbo- stadshuset föreslås bli en våning högt och få huvudentré mot nordost.

Total våningsyta för hela projektet blir ca 4 000 m² Därav upptar gruppbo- städerna ca 500 m².

Kulturmiljö

Två områden på Berghem har tagits upp som kulturmiljöer i muséets bebyggelseinventering inom Umeå kommun, Den ena är Stiftelsen Bostadens anläggning i kvarteren Målet och Starten, med trevånings putsade lamellhus lagda i gårdar intill ett centrum samt HSB:s punkthus i kvarteren Kontrollen och Skidbacken. Berghem är Umeås första grannskapsenhet, dvs det första områdes- visa utbyggda bostadsområdet i staden. Planeringen inleddes 1946. Det var för övrigt i samband med Berghems utbyggnad som Stiftelsen Bostaden bildades.

Bebyggelsen i kvarteren Målet och Starten bildar en enhetlig och mycket tidskaraktäristisk miljö av flerfamiljshus och ett litet centrum "folkhemmets bostäder" i Umeå. Husens karaktär har bevarats trots de upprustningar som gjorts och undgått det öde som drabbat många andra flerfamiljshus från tiden mellan 40- och 60-talet, vilka tilläggsisolerats och bekläts med pastellfärgad fasadplåt som ger en förödande effekt både arkitektoniskt och kulturhistoriskt.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum finns inom området.

Friytor m m

Boende i servicehuset föreslås få uteplats på terrassen i anslutning till restaurangen och balkong till alla lägenheter. Gruppbestäderna avses att utformas så att uteplatsen förläggs mot sydväst.

Av miljöhänsyn bör befintlig vegetation i möjligaste mån behållas. Vid infarten från Axtorpsvägen har träd skyddats i planen och vid gruppbestadshuset har planteringsskyldighet utlagts.

Gator och trafik

Infart från Axtorpsvägen ska ske via interngata på kvartersmark, gemensam för Målet 1 (ägare Stiftelsen Bostaden) och Målet 2 (ägare Riksbyggen). Hur denna samverkan kan genomföras behandlas i genomförandebeskrivningen.

Varuintag till butiken kan anordnas längs servicehusets södra sida och nås via den interna gatan från Axtorpsvägen.

Området är kollektivtrafikmässigt väl försörjt med två busslinjer som passerar Berghem centrum.

Parkeringsbehovet för servicehuset inklusive butik är 43 platser. Av dessa finns redan 15 st iordningsställda inom kvarteret för den byggnad som avses att rivas. På markområdet mellan servicehuset och Axtorpsvägen, som i planen utlagts som kvartersmark, finns en parkering med 16 bilplatser. Denna utökas till 38 platser och beräknas kunna täcka in återstående bilplatsbehov för servicehus och butik om man räknar med ett samnyttjande. En sådan parkeringslösning bedöms rimlig med tanke på att maximal besöksfrekvens för de båda verksamheterna ligger på helt skilda tider. Gruppbestädernas parkeringsbehov bedöms vara ca fyra bilplatser. De kan anordnas genom utökning av intilliggande parkering. Eventuellt kan även biluppställning tillåtas. Med hänsyn till närheten mellan byggnad och befintlig parkering föreslås ett tätt staket som avskärmning i anslutning till husets entré.

Taxistationen vid parkeringen längs Axtorpsvägen kommer att avvecklas.

Störningar m m

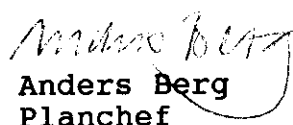
En översiktlig trafikbullerberäkning har utförts av stadsbyggnadskontoret (okt 91). Den visar att planerat servicehus berörs av buller från Axtorpsvägen. Dygnsekvivalent bullernivå mot västerfasaden i bottenvåningen beräknas till 55 dBA och i ovanpåliggande

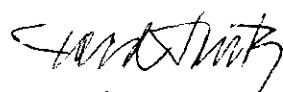
våningar till 58-60 dBA. Vid övriga fasader uppskattas bullernivån inte överstiger 55 dBA. Bullernivån 30 dBA inomhus ska tillgodoses i husets konstruktion. Vid anordnande av balkonger på västerfasaden bör dessa utformas med hänsyn till bullret. Friskluftsintag för servicehuset bör placeras med hänsyn till trafik vid varuintag. Avgashalterna bedöms inte överstiga vedertagna gränsvärden.

Teknisk försörjning

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät och kan fjärrvärmeförsörjas. Även sophantering ska ske i kommunal regi genom containertömning eller med hjulförsedda kärl.

STADSBYGGNADSKONTORET i februari 1992
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Gerd Lantz
Planingenjör

Detaljplan för del av kvarteret **MÅLET** inom Berghem i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med brandförsvaret, fastighetskontoret, gatukontoret, kommunstyrelsen, länsstyrelsen, miljökontoret, socialkontoret, televerket, Umeå Energi AB, Västerbottens Museum och stadsbyggnadskontorets avdelningar lantmäteri, mät- och kart, bygglov samt bygginspektion.

Berörda fastighetsägare har underrättats om pågående planändring genom brev postade den 4 februari 1992 och berörda hyresgäster genom flygblad utdelade samma dag. Både fastighetsägare och hyresgäster har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget t o m den 21 februari 1992.

Västerbottens muséum framför att Stiftelsen Bostadens anläggning i kvarteren Målet och Starten, med putsade lamellhus lagda i gårdar intill ett centrum och HSB:s punkthus i kvarteren Kontrollen och Skidbacken är två områden på Berghem som tagits upp som kulturmiljöer i muséets bebyggelseinventering inom Umeå kommun.

Bebyggelsen inom Målet och Starten bildar en enhetlig och mycket tidskaraktäristisk miljö av flerfamiljshus och ett litet centrum "folkhemmets bostäder" i Umeå.

Planhandlingarna bör innehålla en redogörelse av de kulturvärden muséet framhållit och bestämmelser om hänsyn till miljön vid nybyggnad. De förändringar i miljön som planändringen medför inger inga nämnvärda betänkligheter, utöver servicehusets höjd. Fem våningar är högt i ett område som Berghem, särskilt med tanke på att huset kommer att stå i en kraftig sluttning som förstärker höjdverkan vid anblicken från Gammliaivägen. Verkan är naturligtvis också beroende av fasadmateriäl. Det ska inte vara skärt tegel i det här området, utan gult tegel eller puts.

Kommentar: Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en redogörelse av de kulturvärden muséet framhållit och bestämmelser om miljöhänsyn vid nybyggnad samt tillkommande byggnaders fasadmateriäl och färg. Tveksamhet till hushöjden och dess påverkan på stadsbilden har inte framförts av övriga remissinstanser och de boende i området. Däremot har röster hörts om ett förstärkt och mer accentuerat centrum.

Länsstyrelsen menar att området mycket väl kan rymma en kompletterande bebyggelse för servicehus och gruppboendestäder, som möjliggör att befintliga

byggnader kan behållas, genom tillbyggnad av något av husen med en lamell. Då skulle gruppbestäderna inte som i förslaget bli exponerade för insyn från befintliga bostadshus samtidigt som de skuggar och försämrar utsikten för delar av omkringliggande bebyggelse.

Illustrationen bör innehålla marknivåer kring de nya byggnaderna för förslagets läsbarhet.

Kommentar: Av beskrivningen framgår att som lösning av kollektivt serviceboende för äldre och handikappade inom Berghem förordades ett förslag med servicehus i kvarteret Målet, vilket kommunstyrelsens arbetsutskott gav Stiftelsen Bostaden i uppdrag att förverkliga. Planen är baserad på detta förslag där rivning och ersättning av centrumbyggnaden var en förutsättning. Gruppbestäderna är till ytan större men avses inte höjdmässigt i någon högre grad avvika från befintlig fritidsgård. Illustrationen har kompletterats med markhöjder.

Hyresgästerna i Stiftelsen Bostadens hus i kvarten Målet och Starten har i ett bomöte den 14 februari 1992 diskuterat detaljplaneförslaget. De framför att de ser det positivt att ett servicehus byggs på Berghem som ger äldre möjlighet att bo kvar i sin stadsdel men menar att huset också ska innehålla utrymmen för post och bank samt "anhörigrum". Dessutom ska områdets pensionärer kunna nyttja restaurang och terapilokaler. Mötesdeltagarna vill dock påminna om att deras förslag till placering av servicehuset var söder om Axtorpsvägen och frågar sig varför man inte utnyttjar denna yta i stället för att riva fullt funktionsdugliga familjebostäder.

När det gäller uppförandet av gruppbestäder är man mot detta då det innebär rivning av fritidsgården. Hyresgästerna önskar ha den kvar som kvarterslokal för mötes- och hobbyverksamheter då befintliga utrymmen för dessa ändamål är små. För övrigt önskar de att, vid kommande renovering, större lägenheter anordnas för barnfamiljer så att en föryngring av boende inom området blir möjlig och att befintliga träd skyddas vid eventuell byggnation.

Kommentar: Vad det gäller placeringen av servicehuset hänvisas till planens beskrivning och kommentaren till länsstyrelsens yttrande. Bättre post och bankservice och lokaler för detta får diskuteras med företrädare för post, bank och fastighetsägaren Stiftelsen Bostaden. Tillgång till anhörigrum och nyttjande av övriga lokaler i servicehuset får fastighetsägaren ta ställning till i samråd med socialförvaltningen. Med ett bra samutnyttjande

skulle även de lokaler man önskar inrymma i fritidsgården kunna anordnas i servicehuset. Detaljplanen kräver både skydd och plantering av träd inom vissa områden förutom att den uppmanar till att miljöhänsyn tas vid utbyggnaden. Önskemålet att kunna erbjuda barnfamiljer större lägenheter inom kvarteren Målet och Starten förhindras inte i denna plan.

Berndt Brolin, boende i byggnaden närmast söder om servicehuset menar att varutransporterna kan bli störande för förbipasserande trafik och bilar som ska parkera speciellt vid halt väglag, då varubilarna har baklastutrustning och måste ställas vinkelrätt mot huskroppen. Han föreslår därför en tunnelinfart från Fridhem. Huset, som även kunde vara lika högt som befintliga höghus på Berghem ger lägenheterna fin utsikt. Hiss från butik till tak (takterrass) bör finnas och även fler butiker vinkelrätt mot servicehuset.

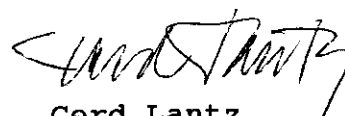
Kommentar: Utformning och läge av varuintag får noggrannare studeras vid husprojekteringen. En exploatering utöver den redovisade i centrumdelen är inte möjlig parkeringsmässigt däremot lägger inte planen hinder i vägen för vare sig hissförslaget eller takanvändningen.

Sammanfattning:

Planhandlingarna har kompletterats med en redogörelse av de kulturvärden muséet framhållit, bestämmelser om hänsyn till miljön vid nybyggnad, färg- och fasadmateriäl samt redovisning av markhöjder i anslutning till servicehus och gruppbestäder.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1992
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Gerd Lantz
Planingenjör

Detaljplan för del av kvarteret **MÅLET** inom Berghem
i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och genomförandetid

Bebyggelsen är avsedd att tillkomma relativt omgående. Genomförandetiden sätts därför att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Planen omfattar endast kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande gata och allmän plats.

Fastighetsägarna svarar för åtgärder på kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Målet 1 ägs av Stiftelsen Bostaden. Målet 2 ägs av en Riksbyggens bostadsrättsförening.

Det område mot Axtorpsvägen som ändras från gatumark till kvartersmark avses förvärfvas från kommunen och tillföras Stiftelsens fastighet Målet 1 genom fastighetsreglering. Den nu aktuella planändringen medför inte i sig något behov av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsindelningen i övrigt i kvarteret avviker dock på flera punkter från gällande detaljplan och kan behöva åtgärdas.

Gällande fastighetsplan för kv Målet kommer att strida mot den nya detaljplanen och upphör därför att gälla i berörd del (tomt nr 1).

Fastigheterna Målet 1 och 2 måste samverka kring den gemensamma infarten och viss intern trafik inom kvarteret enligt illustrationsplanen. Detta kan regleras genom gemensamhetsanläggning och/eller servitut eller genom avtal. Fastighetsplan eller särskilda planbestämmelser bedöms för närvarande inte nödvändigt för att säkerställa erforderlig samverkan.

TEKNISKA FRÅGOR m m

Två befintliga byggnader, envåningshuset inne på gården och tvåvåningshuset med Servusbutiken mot Axtorpsvägen, rivs och ersätts med ny bebyggelse enligt planen.

Kompletterande grundundersökningar kommer att krävas i samband med ansökan om bygglov. Vid bygglovet prövas också kraven på trafikbullerdämpande fasadkonstruktion.

Den nya bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärmenätet.

Fastighetsägaren åläggs att bevara vissa befintliga träd inom Målet 2.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Stiftelsen Bostaden svarar för kostnader för upprättande av detaljplan.

Andelstal i eventuell gemensamhetsanläggning (gemensam infart) liksom eventuella ersättningar mellan fastighetsägarna för upplåtelse av utrymmen för gemensamt brukande får regleras i samband med anläggningsförrättning eller genom avtal.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1992
Lantmäteriafdelningen



Lars G Boström
Lantmätare