

1974-06-04

11.0821-5941-73

Sökande

Umeå kommun
Skolgatan 31 A
902 46 UMEÅ

Fastställelse av förslag till stadsplan för Carlshöjd jämte
förslag till ändring av stadsplan för del av Carlshem inom
Umeå kommun

Förslaget har antagits av sammanläggningsdelegerade i Umeå kommunblock 1973-09-24.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av Västerbottenskommunernas Arkitekt- och Byggnadskontor 1973-04-25 och reviderad 1973-06-15 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Länsstyrelsen i Västerbottens län fastställer förslaget. Av skäl som nedan anges undantages från fastställelse två på stadsplanekartan med röda begränsningslinjer angivna områden. Därutöver undantages § 5 mom 6 i stadsplanebestämmelserna.

Den i § 5 mom 3 redovisade bestämmelsen skall tolkas så att våningsytan förhåller sig till tomtens areal som e till l.

Det undantagna allmänna platsområdet i anslutning till Bärnstensvägen redovisar skilda gator för allmän gatutrafik och busstrafik samt särskild gång- och cykelväg. Gatorna sammanförs i spetsig vinkel intill det läge där gång- och cykelvägen korsar gatan. Från trafiksäkerhetssynpunkt kan en sådan lösning ej godtas.

Det undantagna x-området som avsetts vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik går över mark för enskilt byggande. Då sådan trafik bör ske på allmän platsmark har berört område undantagits.

Bestämmelsen i § 5 mom 6 avser att på vissa villkor möjliggöra annan fördelning av byggnadsrätten "än vad som ovan angivits". Då det är oklart vilken byggnadsrätt som avses kunna omfördelas och då avvikelser med sådan innebörd kan prövas av byggnadsnämnden, har bestämmelsen undantagits.

Beträffande de mot förslaget framförda anmärkningarna anföres följande.

Utan avgift

Umeå Husmoderförening Hem och samhälle, Västerbottens Köpmanförbund, Umeå avdelningen av Övre Norrlands Hyresgästförening, Umeå Föreningsråd och Umeå Stads Elverk tar i huvudsak upp frågor som hör samman med plangenumförandet.

Då frågor av denna art avgörs i annan ordning föranleder skrivelserna ingen länsstyrelsens åtgärd. Enligt tillämpad lagstiftning är ej heller dessa föreningar att anse som sakägare och därmed formellt ej behörig att föra talan i ärendet.

Vägförvaltningen och Umeå lokaltrafik AB har påtalat trafiklösningen vid Bärnstensvägen i området mitt.

Anmärkningarna har föranlett att berört område undantagits från fastställelsen.

Televerket har framfört önskemål om att ett centralt beläget område reserveras för en telekiosk. Enligt handlingarna är kommunen villig att medverka att sådan byggnad får uppföras inom H-området eller på parkmark centralt inom området. Önskemålet anses därmed tillgodosett.

Länsbrandinspektören anser att gatusträckningarna medför svårigheter med adressgivningen för området, vilket kan innebära försening att nå brand- eller annan olycksplats. Vidare framförs vissa farhågor från brandskyddssynpunkt om området byggs ut enligt illustrationsplanen. En bestämmelse anses därför böra införas om att förrådsbyggnaderna skall utföras i åtminstone obrännbar konstruktion.

Områden med få gator innebär onekligen vissa svårigheter att snabbt nå angiven adress. Fördelarna med bl a bilfria bostadsområden talar dock för förslaget. Det förutsättes att frågan ägnas särskild omtanke vid plangenumförandet. Frågan om byggnadsmaterial regleras ej i stadsplan utan avgörs i samband med byggnadslovsprövningen.

Posten i Umeå påpekar att postlådorna inom området skall placeras vid gator som är tillåtna för biltrafik. Härvid åberopas Poststyrelsens direktiv.

Det anförda utgör endast en upplysning och föranleder ingen åtgärd. I sammanhanget kan nämnas att Poststyrelsen numera ändrat sina direktiv så att postlåda nu även får placeras vid gång- och cykelväg.

Gatukontorets och fastighetskontorets önskemål har beaktats genom revidering.

Stiftelsen bostaden och hälso- och miljövårdsnämnden tar i stort upp vissa frågor av genomförandekaraktär. Då sådana frågor avgörs i annan ordning föranleder skrivelserna ingen länsstyrelsens åtgärd.

Riksbyggen har önskemål om att BS-kvarteren även ges beteckningen BF och att ett parkområde utlägges inom bostadsområdet öster om tillfartsgatan. Vad Riksbyggen i övrigt anfört berör frågor av genomförandekaraktär.

Att på stadsplanekartan redovisa två beteckningar för samma kvarter är ej lämpligt. Däremot hade det varit möjligt att i bestämmelserna om byggnadsrätt medge friliggande bebyggelse. Om sådan bebyggelse skulle bli aktuell kan den prövas av byggnadsnämnden. I förslagets mitt redovisat parkområde har av planförfattaren betraktats som stadsdelspark och avses betjäna hela planområdet. Småbarnslekplatser och övriga lekutrymmen är förutsatta att anordnas på kvartersmark. Någon anledning att här ändra på planintentionerna föreligger ej. Genomförandefrågorna avgörs i annan ordning. Skrivelsen föranleder ingen länsstyrelsens åtgärd.

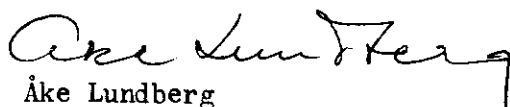
Trafiknämnden ifrågasätter lämpligheten av att placera en försäljningskiosk i korsning mellan gata och cykelväg. Nämnden framhåller dessutom att något beslut att leda busstrafik genom Carlshem ej har fattats och att det är tveksamt om en trafiksäker lösning kan åstadkommas på grund av rådande topografiska förhållanden inom Carlshemsområdet.

Genom revidering av förslaget har siktförhållandena vid kiosken avsevärt förbättrats och bör därför kunna godtas. Frågan om busstrafik genom Carlshem prövas ej i stadsplanen för Carlshöjd. Förslaget har dock utarbetats med sådan trafiklösning som förutsättning. Vad trafiknämnden anfört föranleder ingen åtgärd.

Besvär till bostadsdepartementet enligt bilaga, formulär 4.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket länsarkitekten Åke Lundberg beslutat och tf byrådirektören Göthe Forsberg varit föredragande, har även förste länsassessorn Stig Rönnblad, bitr överlantmätaren Tore Kvarnbrink och byrådirektören K G Nordström deltagit.

4


Åke Lundberg


Göthe Forsberg

Kopia till
statens planverk)
byggnadsnämnden)
planenheten) + kopia av karta, beskrivning och
lantmäterienheten) bestämmelser
FBM, Umeå tätort)
naturvårdsenheten
vägförvaltningen
televerket
länsbrandinspektören
postkontoret Umeå l
hälso- och miljövårdsnämnden
trafiknämnden
Umeå stads elverk
Köpmannaförbundet
Umeå Föreningsråd
" Husmoderförening Hem och Samhälle
Övre Norrlands Hyresgästförening
Umeå lokaltrafik AB
Riksbyggen
Stiftelsen Bostaden
handlingarna
konvolutet

LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län
Planeringsavdelningen

BESVÄRSHÄNVISNING

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos Kungl Maj:t.

Besvär får dock anföras endast av sakägare som i ärendet framställt yrkande som helt eller delvis lämnats utan bifall.

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från denna dag.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer.

Insända besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till: Bostadsdepartementet, Fack, 103 20 STOCKHOLM.

Förslag till stadsplan för
CARLSHÖJD jämte förslag till ändring
av stadsplan för del av Carlshem
inom Umeå kommun,
Västerbottens län

BESKRIVNING OCH STADSPLANEBESTÄMMELSER

BESKRIVNING

Gällande stadsplan	För del av området gäller stadsplan fastställd den 6 april 1970.
Grundkarta	Grundkartan för området har upprättats av stadsingenjör Nils Orring år 1968 och har kompletterats år 1973.
Stadsplane-område	Planområdet utgöres av ett ca 15 ha stort område, vilket i norr gränsar mot Bärnstensvägen och i väster mot Porfyrvägen.
Förutsättningar	Föreliggande stadsplaneförslag har utarbetats i huvudsak enligt ett stadsplaneprogram, upprättat av Stadsarkitektkontoret.

Enligt i programmet ingående dispositionsplan avses Carlshöjdsområdet disponeras för bostadsbebyggelse i form av småhus samt för en låg- och mellanstadieskola, vilken även skall ta emot elever från Carlshem och Gimonäs. Dessutom skall området inrymma barnstuga och stadsdelsgård.

- Grundförhållanden Inom stadsplaneområdet har grundundersökningar utförts av Bjurströms Geotekniska Byrå AB samt av Orrje & Co AB. Av dessa undersökningar framgår, att undergrunden i huvudsak består av grus och morän. I områdets östra del förekommer torv.
- Trafikförsörjning Planområdet kan i en första utbyggnad nås från Bärnstensvägen dels med en direkt utfart mot denna trafikled och dels med en gata genom områdets mitt till villaområdet i sydväst. I detta utbyggnadsskede kan det visa sig nödvändigt att anordna en provisorisk anslutning till parkeringsplatserna i det västra radhuskvarteret via en av villatomterna. Framledes skall, när Porfyrvägen byggs ut, områdets sydvästra del anslutas mot denna trafikled.
- Kollektiv trafik Kommunen har beslutat, att på försök leda busstrafiken genom Carlsberg på en separat bussgata från Alidhems södra del. Carlshöjdsområdet kan anknytas till detta busstråk genom att en gemensam buss- och bilgata anordnas i områdets mitt. Framledes kan denna busslinje förlängas söderut så att man får en motsvarande busstrafiklösning vid en utbyggnad av Carlsbergsområdet söder om aktuellt planområde. Inom Carlshöjd föreslås en busshållplats i anslutning till vändplanen i områdets mitt.
- Gång- och cykeltrafik Gång- och cykelvägar har förlagts så att de skall bli så korta och trafiksäkra som möjligt samtidigt som branta lutningar i möjligaste mån undvikits. Gång- och cykelvägarna har i första hand anslutits till de befintliga planskilda korsningarna under Bränstenvägen. För gång- och cykeltrafiken till Gimonäsområdet har en tunnel föreslagits under Porfyrvägen. Övriga korsningar med bil- och bussgator har av nivåmässiga och ekonomiska skäl föreslagits som plankorsningar. Gång- och cykelvägarna har i huvudsak förlagts till parkstråk. För att ej onödigtvis dela upp området i flera små bostadskvarter har emellertid i tre kvarter föreslagits x-områden, d v s kvartersmark som skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Vid utbyggnad av området kan vissa justeringar av dessa vägars lägen behöva göras.
- Bostäder Planområdet föreslås bebyggt med rad- och kedjehus samt friliggande villor. Kvarteren med rad- och kedjehus har utformats så att trafikfredade bostadsmiljöer skall erhållas. Gemensamma

parkeringsanläggningar för såväl rad- som kedjehus föreslås därför. I anslutning till entrevägar bör småbarnslekplatser anordnas.

På grund av terrängens lutning har bebyggelsen inom området illustrerats med en nord-sydlig orientering i områdets norra del och med en gradvis övergång till en nordvästlig-sydostlig orientering i områdets södra del.

Området för friliggande villor har förlagts till planområdets södra del och har utformats på konventionellt sätt med gatuanslutning till varje villatomt. På grund av områdets relativt kraftiga lutning bör bebyggelsen orienteras i nordvästlig-sydostlig riktning och vissa tomter bör bebyggas med suterränghus. Utformning och placering av garage bör ske på sådant sätt att backningar ut mot gatan i största möjligaste mån undvikas. Detta gäller speciellt mot de relativt branta gatorna.

Skola m m

I områdets östra del har utlagts ett område för den låg- och mellanstadieskola som skall betjäna såväl planområdet som Carlshem och Gimonäs. Skoltomten har givits sådan storlek att den även skall inrymma en stadsdelsgård och en barnstuga. Vissa utfyllnader med schaktmassor har skett på skoltomten. Dessa måste i viss utsträckning tas bort för att ge tomten lämpliga nivåförhållanden. Planförslaget har utformats så att skola, stadsdelsgård och barnstuga antingen kan integreras och då förslagsvis i skoltomtens norra del eller åtskiljas så att exempelvis barnstugan förläggs på tomtens södra del.

Parkmark

Inom planområdet har ett större parkområde utlagts. Detta område kan inrymma en mindre bollplan samt lekytor och utrustning för de större barnens lekar m m. I planområdets södra del har ett grönområde utlagts för att bli säkerställa ett lämpligt skidstråk som kan ledas ut mot områdena öster om Carlshöjd.

Kiosk	För att i stadsplaneförslaget tillgodose ett önskemål om en tomt för en eventuell framtida kiosk har ett mindre kvarter för handelsändamål utlagts i området mitt.
Områden för transformatorstation m m	I planen har utlagts erforderligt område för transformatorstation samt för befintlig kraftledning.
Avloppsplan	Beträffande avloppstekniska anordningar hänvisas till särskild utredning utförd av VAB. I enlighet med denna har erforderliga ledningsområden utlagts. I västra delen av bostadsområdet förorsakas utlagt ledningsområde i huvudsak av befintlig huvudvattenledning mot Holmsund. Ledningen är placerad i kraftledningsgatan ca 3 m från bostadskvarterens västra gräns. För ledningsområdet snett genom det nordvästligaste kvarteret har även föreslagits en gemensamhetsanläggning, se nedan.
Värmeförsörjning	Planområdet skall enligt kommunalt beslut förses med fjärrvärme från kommunens fjärrvärmeverk i Ålidhem. Visar det sig att man av någon anledning vill övergå till annan uppvärmningsform bör av miljöskäl elvärme väljas.
Sopbämtning	Inom rad- och kedjehuskvarteren bör sopbämtningen ske på särskilda uppsamlingsställena, förslagsvis i anslutning till garageområdena, då de interna vägarna inom kvarteren i första hand är avsedda för gång- och cykeltrafik.
Gator och gatuhöjder	För de nya gatorna inom området har Gatukontoret efter detaljavvägningar upprättat gatuprofiler, vilka legat till grund för de föreslagna gatuhöjderna.
Gemensamhetsanläggning	Planförslaget innebär för rad- och kedjehuskvarteren, att dessa antingen utgöres av ett fåtal tomter med hyresbostäder eller också uppdelas i små tomter för bostadshusen med gemensamhetsanläggningar för resterande delar av kvarteren, garage m m. Det nordvästligaste kvarteret genomkorsas av ledningar, vilka erfordras för planområdet och även för Carlsbergsområdet. Under planarbetets gång har det visat sig lämpligt att kvarteret ej delas i två kvarter. Ledningsområdet har, för att säkerställa att detta ej indelas i tomter, kompletterats med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning.

Samråd

Under planarbetet har samråd skett med kommunens nämnder och förvaltningar, Stiftelsen Bostaden, Svenska Riksbyggen, länsarkitekten, landsantikvarien, Televerket m fl, varvid framförda synpunkter i möjligaste mån beaktats.

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

Mom 2 Specialområden

- a) Med El betecknat område får användas endast för elektrisk högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

- Mom 1 På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Mom 2 Inom med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- Mom 3 Med ga betecknad mark skall vara tillgänglig som gemensamhetsanläggning för angränsande tomter.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

- Mom 1 På med F betecknat område skall byggnader uppföras fristående. Där så prövas lämpligt må sammanbyggnad av garage i gemensam tomtgräns kunna medges.
- Mom 2 Med Sr betecknat område får bebyggas endast med kedjehus eller radhus.

§ 5

DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER PÅ TOMT

- Mom 1 På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras
- Mom 2 På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än 170 m^2 samt garage och andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 50 m^2
- Mom 3 Med e, exploateringsstal, betecknat område får icke bebyggas i större utsträckning än att inom tomt enligt den vid varje tidpunkt gällande tomtindelningen, den sammanlagda våningsytan för nytilkommande och kvarstående byggnader förhåller sig till tomtens areal som talet e för respektive område. Bebyggd tomt får icke delas så att därigenom uppkommer fastighet med högre exploateringsstal, e, än det inom området angivna.

- Mom 4 Med siffra i rektangel betecknat område får bebyggas med högst det antal kvadratmeter byggnadsyta som siffran anger.
- Mom 5 Inom med Sr betecknat område får utöver angiven tillåtna högsta byggnadsyta bostadskomplement såsom tvättstuga, förråd och garagebyggnader uppföras för de inom området boende.
- Mom 6 Annan fördelning av exploatering och byggnadsyta än vad som ovan angivits må medgivnas om berörda fastighetsägare äro ense därom och områdets sammanlagda exploatering och byggnadsyta icke därigenom ökas.

§ 6

VÅNINGSAANTAL

- Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Utöver angivet våningsantal får vind icke inredas.
- Mom 2 Inredning av vind utöver angivet våningsantal får ske endast inom med v betecknat område.

§ 7

BYGGNADS HÖJD

- Mom 1 På med I, Iv eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5, 4,5 och 6,5 meter.
- Mom 2 På med B betecknat område får garage eller gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,6 meter.
- Mom 3 På med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

§ 8

TAKLUTNING

Inom de områden där vindsinredning tillåts får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 45°. I övriga fall får tak ges en lutning av högst 27°.

§ 9

ANTAL LÄGENHETER

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

§ 10

UTFARTSFÖRBUD SAMT ANORDNANDE AV STÄNGSEL

Mom 1 I kvarters- eller områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar, får med hänsyn till trafiksäkerheten in- eller utfart icke ske.

Mom 2 I områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

Umeå den 25 april 1973

Reviderad den 15 juni 1973

VAB Västerbottenkommunernas
Arkitekt- & Byggnadskontor

Torsten Holm

Torsten Holm
Arkitekt SAR

Bertil Lidén

Bertil Lidén
Arkitekt SAR

Den 24 september 1973, § 86 antog sammanläggningsdelegerade i Umeå kommun denna beskrivning och dessa bestämmelser, betygar I tjänsten:

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut Umeå
som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg