

FASAD MOT ÖSTERMALMSGATAN

UPPLYSNINGAR:
 ANTAL LÄGENHETER 229
 -"- PARKERINGSPLATSER 204 VARAV
 154 I KÄLLARGARAGE

- FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLANEN
- GRÄSYTA
 - ARMERAT GRÄS
 - HÄCK
 - BEF. TRÄD
 - BEF. BUSKAR
 - FÖRESLAGEN PLANTERING AV TRÄD
 - "- -"- -"- BUSKAR
 - TRÄTRALL
 - TEGELMUR
 - RAMP
 - TRÄPPA
 - BOD
 - SANDLEK
 - REDSKAPSLÉK
 - BTG. PLATTOR
 - STAKET
 - DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
 - BULLERVALLSHÖJD

ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET
DUVAN MM ÖST PÅ STAN I UMEÅ KOMMUN
 VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSARKITEKTKONTORET I JANUARI 1988
 REVIDERAD I MARS 1988

Gunnar Färjare
 GUNNAR FÄRJARE
 STADSPLANEARKITEKT

Anders Berg
 ANDERS BERG
 ARKITEKT

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten

Byråass M Ivarsson

tel 090/10 73 63

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1988-06-13

11.103-1211-88

*Ann: an*Kommunfullmäktige i Umeå kommun
901 84 UMEÅ*Kopia till
Riksbyggen*Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige har den 18 april 1988 antagit förslag till detaljplan för del av kvarteret Duvan m m, Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i januari 1988 och reviderad i mars 1988.

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 inom föreskriven tid överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den **17 maj 1988**.

Tage Hörnquist
Tage Hörnquist
Bitr länsarkitekt

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

FRM, Umeå
byggnadsnämnden
PE
handlingarna

Postadress	Gatuadress	Postgiro	Telefon	Telefax
901 86 UMEÅ	Storgatan 71 B	3 51 94-0	Växel 090-10 70 00	Adm.enheten 13 62 70
			Direktval 090-107__	Försvarenheten 13 15 77

A:NB 94/1988

Detaljplan för del av kvarteret DUVAN m nr, Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar

- plankarta med planbestämmelser
- illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En ändring av detaljplanen har varit aktuell sedan början av 1980-talet. Syftet är att genomföra en sanering av detta centralt belägna område. För att underlätta en exploatering sammanläggs kvarteren Måsen, Ejdern och Duvan samt omgivande mark till ett kvarter, kvarteret Duvan.

Till följd av att kvartersmarken utvidgas mot norr och öster måste Östermalmsgatan flyttas österut. Dess omläggning berör sträckan mellan Norrlandsgatan och Hamrinsvägen.

Planen reglerar i detalj byggnadskropparnas utsträckning såväl i plan som i höjd och deras inbördes placering. Den redovisade byggnadsrätten innefattar även loftgångar. Härutöver får mindre bodar för barnvagnar och trädgårdsredskap anordnas.

PLANDATA

Planområdet ligger inom Öst på stan, öster om Järnvägsgatan mellan Östermalmsgatan och Skolgatan.

Exploateringsområdet omfattar 2,47 ha.

Kommunen äger all mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området finns översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1984-09-17.

Området berörs av detaljplaner fastställda 1938-09-02, 1944-11-11, 1949-01-28, 1956-08-31, 1959-05-08, 1963-06-20, 1970-07-10, 1972-05-16, 1980-01-28 respektive 1986-04-25.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram 1988-92, som antas av kommunfullmäktige 1987-21-21, anger att området ska inrymma ca 225 lägenheter i fler-

bostadshus. Byggstart ska ske under 1988.
Riksbyggen har utsetts till byggherre.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området är plant och trädbevuxet med undantag för den norra delen. Björk, rönn och sälg dominerar men inslag av hägg, lind, lönn och poppel finns liksom häck- och buskplanteringar. Målet är att i möjligaste mån bevara den befintliga vegetationen, dels på de friytor inom kvarteret som inte underbyggs, dels inom gatuområdet vid Järnvägsgatan.

Geoteknisk undersökning av området har utförts av Jacobson & Widmark (J&W 1982). Även undersökningar för detaljprojektering och byggande finns (J&W 7 051 216, 1987-08-13).

Bebyggelseområden

Planen redovisar bostadshus i två till nio våningar. Förslaget inrymmer 229 lägenheter i storlekar från ett till sex rum och kök.

Behovet av förskoleplatser kommer att kunna tillgodoses i anslutning till planområdet då en förskola med tre till fyra avdelningar kommer att uppföras invid Östermalmsskolan.

Befintlig bebyggelse, bl a tre bostadshus och ett f d tvätteri, kommer att rivras i samband med områdets exploatering.

Översiktsplanen anger som riktlinje inom Öst på stan att bebyggelse i tre våningar med inredd vindsvåning kan medges. Planen avviker således från översiktsplanen och kommunfullmäktiges beslut 1984-09-17, § 210 "att bebyggelsens karaktär och skala samt stadsbildens utseende i centrala stan bevaras så långt möjligt och att vid nybebyggelse anpassning sker till byggnadstraditionen i Umeå".

Byggnadsnämnden har dock velat få byggherrens förslag till disposition av området prövat i ett formellt detaljplaneförslag.

Såväl stadsarkitektkontoret som byggnadsnämnden avvaktar därför med sina ställningstaganden till efter utställningen.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum föreligger. Inom området ska fyra skyddsrum för vardera 120 personer anordnas.

Friytor

Bebyggelsen är grupperad kring fem gårdar av varierande storlek och form för lek och rekreation. Genom kvarteret, i Skolgatans förlängning, sträcker sig en gränd som mynnar i ett torg. Detta område är underbyggt och ligger ca en meter högre än de kringliggande gårdarna som nås via trappor och ramper för rörelsehindrade.

Gator och trafik

De gator, som kvarteret gränsar mot, ingår i lokalnätet.

Sedan Östermalmsleden öppnats för trafik utgör Östermalmsgatan uppsamlingsgata för nordöstra delen av Öst på stan. Även Järnvägsgatan är uppsamlingsgata på den del som ingår i planen. Skolgatan och Träsnidargatan är lokalgator.

Planområdet berörs av tre allmänna gång- och cykelstråk. Det öst-västliga, som tangerar kvarterets norra del, förbinder Berghem och Universitet/Regionsjukhuset med stadens centrum via Nygatan.

Det ena av de två nordsydliga stråken går parallellt med Järnvägsgatan, det andra i Träsnidargatan och dess förlängning genom kvarteret. Båda stråken är sammanknutna med det öst-västliga.

Längs bebyggelsens nordöstra sida finns en intern gång- och cykelväg som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Ett flertal busslinjer har sin sträckning längs Kungsgatan. Närmaste hållplats finns vid korsningen med Järnvägsgatan. Gångavståndet från de längst bort belägna bostäderna är ca 300 meter.

Den lokala parkeringsnormen för bostäder inom Öst på stan föreskriver nio bilplatser/1 000 m² våningsyta.

Huvuddelen av boendeparkeringen anordnas i ett källargarage med utfart mot Östermalmsgatan. 40 parkeringsplatser ska reserveras för besökande varav minst 17 vid Järnvägsgatan och Skolgatan och övriga vid Östermalmsgatan.

Störningar

Bebyggelsen berörs av trafikbuller från Östermalmsleden, Östermalmsgatan och järnvägen.

Beräknade ekvivalenta bullernivåer utomhus invid husfasader mot Östermalmsgatan blir ca 60 dBA i bottenvåningen och ca 64 dBA från och med tredje våningsplanet.

På lekplatser och rekreationsytor bedöms trafikbullernivån inte överstiga 55 dBA.

Målsättningen enligt översiktsplanen är att nå ned till 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus på lekplatser och rekreationsytor. Härför fordras att husfasader mot Östermalmsgatan ges en bullerisolerings på 30 dBA i bottenvåningen och 34 dBA i de övre våningsplanen. Eventuella balkonger på dessa fasader bör även bullerskyddas. Förutsättningar för beräkningsmodellen för trafikbuller samt beräkningsvärden redovisas i bilaga.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppssystem och fjärrvärmenät. Dräneringar från området ska genom pumpning anslutas till dagvattenservice.

Nätstation för elförsörjning och containers för central sopförvaring inryms i en särskild byggnad i anslutning till Träsnidargränd.

Administrativa frågor

Tidplan, genomförandetid och andra administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planförslaget har upprättats av stadsarkitektkontorets planavdelning. Det är utformat efter en idéskiss av Ralph Erskine Architect & Planner AB, Drottningholm i samarbete med Riksbyggen Konsult, Sundsvall, som även svarar för husprojekteringen.

I diskussionen under planarbetets gång har även stadsarkitekt Hans Åkerlind, samt vice stadsarkitekt Lars Eklöf och arkitekt Lars Dahlberg vid stadsarkitektkontorets byggnadslovsavdelning medverkat. Stadsarkitekten har därvid hävdade att förslaget bör omarbetas så att höghusen tas bort med hänsyn till den omgivande bebyggelsens karaktär och skala Öst på stan, stadsbildens utseende och byggnadstraditionen i Umeå.

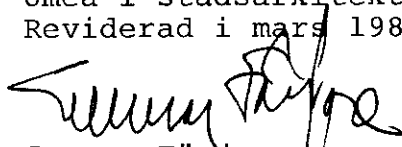
REVIDERING

Planförslaget har efter utställning reviderats i följande avseenden.

- Den föreslagna förskolan som inrymts i ett av bostadshusen har utgått.
- Antalet lägenheter har ökat från 224 till 229.

- Byggnadsrätten för ett av trevåningshusen mot Järnvägsgatan har flyttats för att ge plats för ytterligare en besöksparkering.
- Beskrivningen har kompletterats med uppgift om förskolan, trafikbuller från järnvägen och dränering av området.
- På illustrationen har trädplanteringar över befintlig fjärrvärmekulvert tagits bort.

Umeå i stadsarkitektkontoret januari 1988
Reviderad i mars 1988


Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt


Anders Berg
Arkitekt

Bilaga
PM Kvarteret DUVAN m m - TRAFIKBULLER

UMEÅ KOMMUN

PM

Stadsarkitektkontoret

1988-01-15

Benny Sandberg, GV

Kvarteret DUVAN m m - TRAFIKBULLER

Planerad nybebyggelse i kvarteret Duvan m m berörs av vägtrafikbuller från Östermalmsgatan och Östermalmsleden.

Stadsarkitektkontorets planavdelning har i december 1987 utfört trafikbullerberäkningar för området. Resultatet redovisas nedan.

De riktvärden riksdagen år 1981 och kommunfullmäktige i Umeå år 1978 beslutat om innebär att trafikbullernivåer ej överstigande 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vid lek- och rekreationsytor bör eftersträvas vid nybebyggelse av bostäder. I fallet ny bebyggelse invid befintlig trafikled kan dock något högre värden accepteras.

Beräkningsförutsättningar:

Gata	Skyltad hastighet	Trafikmängd fordon/dygn
Östermalmsleden	70 km/tim	22 000
Östermalmsgatan	50 km/tim	3 000

Andelen tunga fordon 10 %

Universitetsleden och övriga omgivande gator bedöms inte inverka på trafikbullersituationen.

Beräkningarna har utförts enligt Statens Planverks rapport 48, typfallsmetoden. De avser dygnsekvivalent bullernivå utomhus utan fasadreflektion.

././ Beräkningarna avser tre punkter belägna enligt bifogad skiss.

Resultat

Beräkningspunkt	Trafikbullernivå dBA	
C	vån 1	61
	vån 4	64
	vån 8	64
A	vån 1	59
	vån 3	64
B	vån 1	60
	vån 5	64

Trafikbullernivån på gårdarna bedöms inte överstiga 55 dBA.

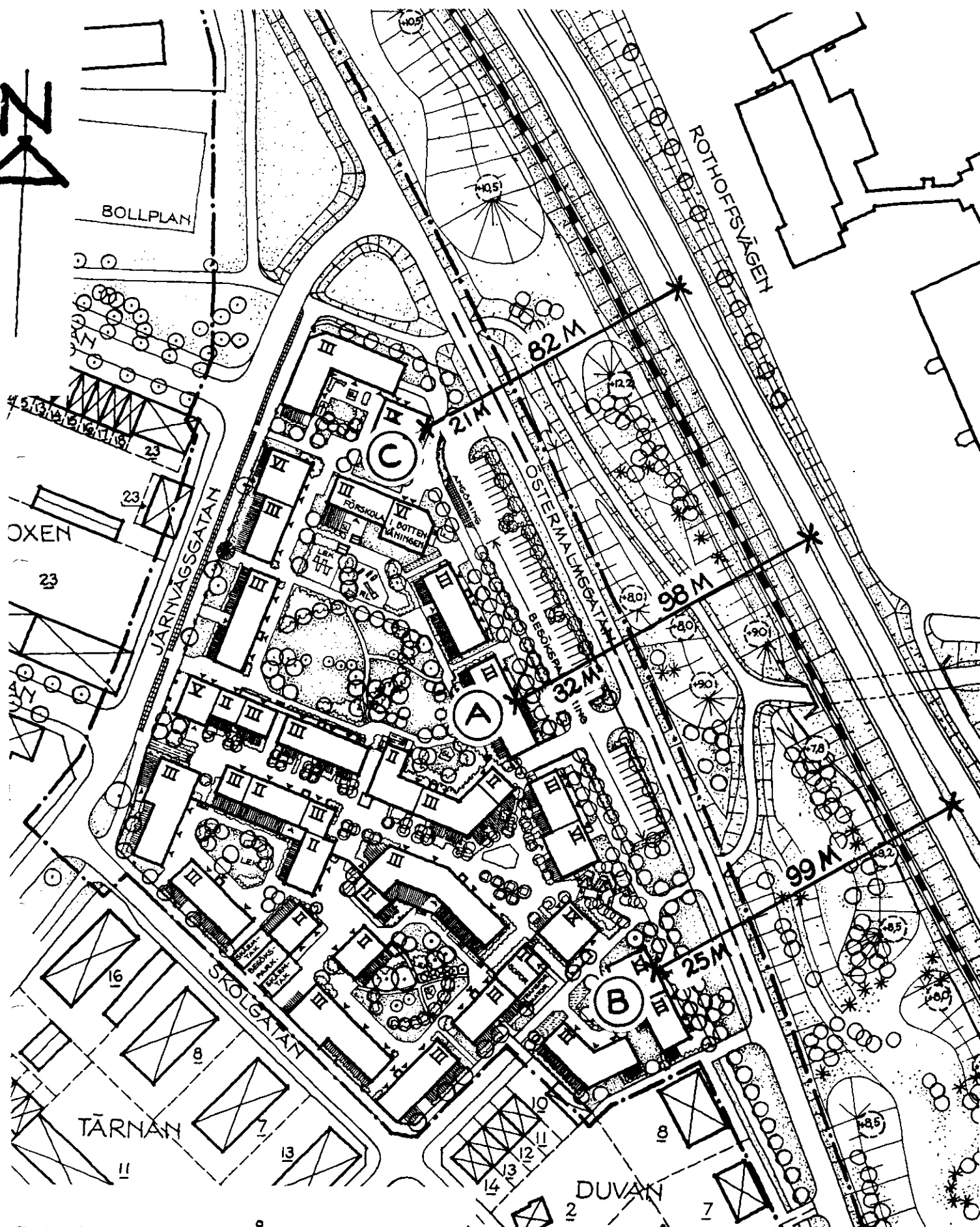
Förslag till åtgärder

För att nå målsättningen 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus på lek- och rekreationsytor fordras att husfasader mot Östermalmsgatan ges en bullerisoleringsring på 30 dBA i bottenvåning och 34 dBA i de övre våningsplanen. Detta kan normalt åstadkommas med bullerreducerande fönster. Av samma skäl bör eventuella balkonger på fasad mot Östermalmsgatan bullerskyddas.

STADSARKITEKTKONTORET
Planavdelningen

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Stadsplaneingenjör

Bilaga
Skiss



PUNKT BULLERNIVÅ UTOMHUS (dBA)

C	VÅN 1	61
	" 4	64
	" 8	64
A	VÅN 1	59
	" 3	64
B	VÅN 1	60
	" 5	64

KV. DUVAN M.M

TRAFIKBULLER

TILLHÖR PM 1988-01-15

STADSARKITEKTKONTORET/BS.

Detaljplan för del av kvarteret DUVAN m m Öst
på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

- Tidplan** Umeå kommun äger allmark inom detaljplanen. Riksbyggen har utsetts till byggherre för kvartersmarken. Byggstart för bostadsbebyggelsen maj/juni 1988. Färdigställande 1990. Flyttning av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och Östermalmsgatan sker under 1988 genom gatukontorets och energibolagets försorg.
- Genomförandetid** Genomförandetiden slutar 1993-12-31.
- Ansvarsfördelning** Umeå kommun svarar för genomförandet av alla åtgärder som berör gator och allmänna platser. Kommunen svarar även för anläggning av tillfarterna från den nya Östermalmsgatan till fastigheterna Duvan 6-8, samt kostnaderna för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Riksbyggen svarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark. I Riksbyggens åtagande ingår att anlägga de gång- och cykelvägar som betecknats med x på plankartan. De har en sammanlagd längd på ca 300 meter. Riksbyggen svarar även för den framtida driften och underhållet av dessa gångvägar. Kommunens andel i dessa kostnader regleras genom ett engångsbelopp i samband med försäljningen av marken till Riksbyggen.

I Riksbyggens åtagande ingår även att anlägga 40 parkeringsplatser för besökande. Av dessa skall minst 17 platser förläggas i anslutning till Järnvägsgatan och Skolgatan samt resten vid Östermalmsgatan. Avsikten är att avgiftsbelägga besöksplatserna för att minska risken för att de används för boendeparkering.

- Avtal** Genomförandefrågor som berör förhållanden mellan Riksbyggen och Umeå kommun avses regleras genom avtal i början av 1988.

Fastighetsrättsliga frågor

- Allmänt** Umeå kommun har genom avtal sålt stg 69 till den blivande byggherren. Avsikten är att genom fastighetsreglering utvidga fastigheten till att omfatta all kvartersmark. I samband med fastighetsregleringen kommer även rätten för Umeå kommun att använda i detaljplanen redovisade x- och u-områden att säkerställas.

Fastigheterna Duvan 6-8 får nya infarter i samband med flyttningen av Östermalmsgatan. Avsikten

är att genom fastighetsreglering överföra infarts-
marken till respektive fastighet.

Fastighetsplan

Fastighetsplanerna för kvarteren Ejdern och Måsen
är upphävda. Ny fastighetsplan upprättas för fas-
tigheterna Duvan 2-8.

Ekonomiska frågor

De direkta anläggningskostnaderna för kommunen
är följande:

Omläggning fjärrvärmekulvert	410 kkr
" vatten- och avloppsledn	850 kkr
" Östermalmsgatan	2 250 kkr
Regnvattenavledning Östermalmsgatan	500 kkr
Ombyggnad Järnvägsgatan inklusive gång- och cykelväg	375 kkr
Diverse, oförutsett	215 kkr
Summa	<u>4 600 kkr</u>

Ersättningen för dessa kostnader m m kommer att
regleras i avtalet mellan kommunen och Riksbyggen.

Utformning av allmänna platser

Utformningen av allmän platsmark framgår i huvud-
sak av illustrationsplanen. Med "skydd" beteckna-
de ytor utgör komplement till gatan, som normalt
utföres som gräsbevuxna ytor. Några särskilda
skyddsanordningar utföres inte inom områdena.

Revidering

Efter utställning har genomförandebeskrivningen
reviderats i avsnitten om besöksparkering och
handläggning av fastighetsplan.

Umeå i fastighetskontoret januari 1988
Reviderad i mars 1988


Valter Eriksson
Bitr fastighetschef

Detaljplan för del av kvarteret DUVAN m m Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Under planarbetets gång har förberedande samråd skett med byggherren och dennes konsulter samt med berörda förvaltningar och länsstyrelsen.

Planförslaget har vid ett samråds- och informationsmöte, arrangerat av stadsarkitektkontoret och centrala kommundelsnämnden, presenterats för sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och andra intresserade. Annons om detta har varit införd i lokaltidningarna. Dessutom har särskild kallelse tillställts sakägarna. Förslaget har därefter under tiden 1987-12-02--30 remitterats till statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och bolag m fl.

Yttranden utan erinran har inkommit från Västerbottens museum, Umeå brandförsvär och Fritidskontoret.

Länsstyrelsen: "Förslaget föranleder följande synpunkter.

Länsstyrelsen anser det ur stadsbildssynpunkt tveksamt att inom området tillåta uppförande av höghus i nio våningar. Detta med hänsyn till den omgivande bebyggelsens karaktär och skala och den byggnadstradition som finns i Umeå.

När det gäller bullerfrågorna förutsätts att den målsättning som angetts i översiktsplanen uppnås. För att så sker har i beskrivningen till förslaget angetts att husfasader bör isoleras för att dämpa bullernivån. Då detta är ett villkor föreslås att ordet "bör" byts ut mot "skall".

För att ge en klarare bild av höjdförhållandena mellan byggnaderna och det ringprickade området bör höjdbeteckning införas på det senare området.

I övrigt hänvisas till framförda detaljsynpunkter direkt till planförfattaren.

Framförda synpunkter utgör inte någon prövningsgrund i enlighet med 12:1 PBL."

Stadsingenjörskontoret anser att fastigheterna Duvan 10-14 inte behöver ingå i den fastighetsplan som avses i genomförandebeskrivningen. Om avsikten är att låta såväl fastighetsplan som detaljplan upprättas och antas samtidigt bör detta framgå av genomförandebeskrivningen.

Ägaren till fastigheten Duvan 8, Leif Säfsten anser att det behövs betydligt fler bilplatser i markpla-

net för att undvika "vildparkeringar" då möjlig gatuparkering redan idag i stort är utnyttjad. En avgiftsbeläggning av besöksparkeringen torde bidra till "vildparkeringar".

Vidare anses förslaget inte vara acceptabelt då nuvarande möjlighet till kantstensparkering vid den egna fastigheten försvinner genom Östermalmsgatans omläggning.

Ägaren till fastigheten Uven 17, Erik Lindgren anser att byggnadshöjden inte bör överskrida fem våningar. Med hänsyn till stadsdelens karaktär kan tillräcklig variation i bebyggelsehöjd ändå uppnås om nu detta uppfattas som ett viktigt tema.

Vidare anser fastighetsägaren att parkering i tillräcklig omfattning bör tillgodoses på tomtmark. Den tillgängliga gatulängden är redan ianspråktagen för den befintliga bebyggelsens parkeringsbehov eftersom exploateringen skett med utgångspunkt från en mycket lägre biltäthet.

Kommunala handikapprådet, genom HCK och DHR kräver i sitt yttrande att planeringen av området inriktas på god tillgänglighet för personer med funktionshinder beträffande cykel- och gångbanor, busshållplatser och parkeringar.

Vägverket har ingen erinran mot planförslagets utformning men förutsätter att kommunen vid bygglovgivning tillser att husfasaderna mot Östermalmsgatan utformas på sådant sätt att bullernivån inomhus inte överskrider det i översiktsplanen rekommenderade värdet.

Televerket har ingen erinran mot förslaget men önskar att ett u-område utlägges för två stycken lands- och rikskablar som korsar Östermalmsgatan i planområdets norra del.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har inget att invända mot avvikelserna från översiktsplanen avseende hushöjder och uppskattar att regulariteten frångåtts i bebyggelsemönstret.

Utskottet anser vidare att den redovisade parkeringslösningen är acceptabel.

Centrala kommundelsnämnden har tillstyrkt planförslaget. Vid diskussion i ärendet redovisades dock en viss tveksamhet till om planerat antal parkeringsplatser inom området är tillräckligt. Det konstaterades dock att antalet parkeringsplatser står i överensstämmelse med gällande parkeringsnorm, och att det därför inte utan tungt vägande skäl går att begära att byggherren skall bygga fler parkeringsplatser än vad normen kräver. Några sådana skäl kunde inte anföras.

Trafiknämnden har vid granskning av planförslaget

noterat följande:

- 1 Förtätning av bebyggelse i de aktuella kvarteren innebär att bostadsgatorna i grannskapet får ökad trafik. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är detta självfallet inte bra - men i den låsta "rutnätsplanen" är lösningarna svårfunna.
- 2 Området saknar parkeringar på den sidan som vetter in mot centrum (Järnvägsgatan), det håll från vilket de flesta bilisterna torde komma. En parkeringsplats för bl a besöksparkering i områdets västra del är ett måste för att planen ska kunna tillstyrkas av trafiknämnden.
- 3 Föreslagen utformning av Träsnidargatans förlängning inbjuder till "smitttrafik". Önskvärt är en mindre justering av planen i detta avseende.
- 4 Siktförhållandena för cyklister i Träsnidargatans förlängning mot Östermalmsgatan är dåliga norrut. Fyra parkerade bilar kommer att skymma. Flyttas dessa, ökas standarden från dålig till mindre god.

Fastighetskontoret har inga egentliga erinringar mot förslaget, även om man tycker det är synd att inte fler parkeringsplatser anordnas för besökande vid Skolgatan. Man tror inte heller att det är riktigt att förse den lilla besöksparkering som finns där med skärmtak. En sådan parkering kommer att uppfattas som boendeparkering. Kontoret påpekar vidare att den redovisade förskolan inte bara omfattar en utan två våningar. Genomförandebeskrivningen har vidare kompletterats och rättats bl a under det ekonomiska avsnittet.

Gatukontoret påpekar att särskild vikt vid bostadsområdets detaljprojektering bör läggas på utformningen av anslutningar till det allmänna gatunätet så att sk frisiktstrianglar (2 x 2 m) tillskapas exempelvis vid gästparkeringens anslutning till Skolgatan.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har vid beräkningen funnit att några problem med trafikbuller eller bilavgaser inte torde bli aktuella inom planområdet. Hänsyn bör dock tas till eventuella vibrationer från trafiken respektive järnvägen. Kontoret påpekar vidare att erfarenhetsmässigt gäller att främmande verksamheter som planeras in i bostadshus, t ex som i detta fall en förskola, kan medföra störningar för närboende. Detta bör även bevakas inför bygglovsskedet.

Socialkontoret anser att avvikelser från översiktsplanens riktlinjer i detta fall kan accepteras eftersom förslaget redovisar en samlad lösning för

bebyggelse, friytor och parkering inom ett sammanhängande större område. Framtida anspråk på liknande avvikelser där förutsättningar för samlade lösningar inte finns bör förebyggas genom att skälen för avvikelserna klargörs vid ett eventuellt godkännande av planförslaget.

Området bedöms vara attraktivt ur handikappsynpunkt. Kontoret förutsätter att tillgängligheten inom och till/från området säkerställs ur denna synpunkt.

Den redovisade förskolelösningen avses bli permanent.

För att undvika tillfälliga biluppställningar vid entréer och på friytor bör besöksparkeringen vid Skolgatan utökas även om detta medför minskade exploateringsmöjligheter.

Skolkontoret har ingen erinran mot planförslaget. Beträffande färdvägen för områdets skolelever till och från Östermalmsskolan, förutsätts att den blir trafiksäker.

Jämställdhetskommittén anser att höghusboende inte är förenligt med god standard för småbarnsfamiljer. Kommittén förutsätter att kollektivt boende går att genomföra inom området.

Behovet av förskoleplatser bedöms överstiga det redovisade antalet varför även ett lägenhetsdaghjem bör inrättas för att tillgodose initialbehovet.

Umeå Energi AB påpekar att huvudmatarkulverten för fjärrvärme, som korsar norra delen av kvarteret, är driftsmässigt av hög dignitet med krav på stor tillgänglighet vid underhåll och eventuella reparationer. Detta måste beaktas vid förslag till markplanering inom berört område.

I Träsnidargatans förlängning mot Östermalmsgatan bör ett ledningsområde utläggas för att medge förläggning av anslutningskablar till nätstationsområdet.

Sammanfattande kommentar och ställningstagande

Länsstyrelsen anser i sitt yttrande att det ur stadsbildssynpunkt är tveksamt att inom området tillåta uppförande av höghus i nio våningar. En likartad uppfattning framförs av ägaren till fastigheten Uven 17.

Som framgår av planbeskrivningen avviker planen från översiktsplanens riktlinjer för bebyggelsen Öst på stan. Byggnadsnämnden har dock velat få föreliggande förslag till disposition av området prövat i ett formellt detaljplaneförslag. Stadsarkitektkontoret avvaktar därför med sitt ställningstagande till efter utställningen.

Med anledning av länsstyrelsens påpekande om trafikbuller har de två sista meningarna i avsnittet Störningar i planbeskrivningen ändrats och givits följande lydelse:

Härför fordras att husfasader mot Östermalmsgatan ges en bullerisolering på 30 dBA i bottenvåningen och 34 dBA i de övre våningsplanen. Eventuella balkonger på dessa fasader bör även bullerskyddas. I övrigt har planen ändrats avseende de detaljpåpekanden som länsstyrelsen gjort.

Med anledning av stadsingenjörskontorets yttrande har genomförandebeskrivningen justerats med innebörd att fastigheterna Duvan 10-14 inte ingår i fastighetsplanen samt att denna plan och detaljplanen handläggs parallellt.

De två redovisade förskoleavdelningarna har, som framgår av planbeskrivningen, bedömts väl täcka behovet av förskoleplatser inom området. Socialkontoret har gjort bedömningen mot bakgrund av erfarenheter från tidigare bostadsprojekt med motsvarande lokalisering och upplåtelseform.

Redovisat antal parkeringsplatser överensstämmer med gällande parkeringsnorm. Utformningen av bilparkeringen har under planarbetets gång ingående diskuterats med byggherren/projektören. Från kommunens sida har därvid framförts att parkeringsplatserna för besökande bör fördelas så jämnt som möjligt inom kvarteret.

Frågan om kantstensparkeringar inom området regleras inte i planen utan genom lokala trafikföreskrifter.

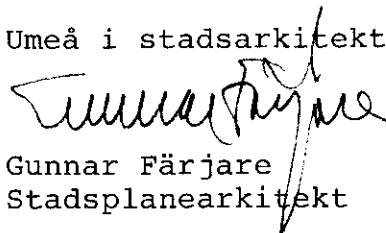
Det föreslagna skärmtaket över besöksparkeringen är bl a föranlett av närheten till bostadsbebyggelsen. Gatukontorets påpekande om frisiktstrianglar (2 x 2 m) vid utfart mot gata ska dock beaktas vid bygglovprövningen.

Den allmänna gång- och cykelvägen genom kvarteret Duvan i förlängningen av Träsnidargatan har anslutits till denna på ett sådant sätt att "smitttrafik" ska försvåras.

De underjordiska telekablar som korsar Östermalmsgatan inom planområdets norra del kräver inget särskilt reservat då endast allmän plats berörs. Önskemålet om reservat för underjordiska el-ledningar i Träsnidargatans förlängning mot Östermalmsgatan har tillgodosetts.

Förutom de ovan angivna ändringarna av planhandlingarna har redaktionella justeringar och komplementeringar utförts.

Umeå i stadsarkitektkontoret januari 1988


Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt


Anders Berg
Arkitekt