

X 80 500

Y 498 400

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns som på kartan ligger 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1. MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- L-Gata Gata som ingår i lokalnätet
- PARK Parkområde

Kvarteretsmark för allmänt ändamål

- Barnomsorgslokaler

2. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +00,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- bro Gångbro
- tr Plats för transformatorstation

3. UTNYTTJANDEGRAD

- e Byggnadsarean får högst vara 40 m².

4. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS ANVÄNDANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med små lek- och förrådsbodar

5. MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel

- Stängsel skall finnas

6. UTFORMNING

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Minsta respektive största taklutning i grader
- I** Högsta antal våningar: Vind får inte inredas

7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 1994-12-31

Upphävda fastighetsplaner

Den tomtindelning som fastställdes 1944-06-05 har upphört för fastigheterna Bajonetten 1, Sabeln 1, Sabeln 2 och Huggaren 1. Den tomtindelning som fastställdes 1947-07-12 har upphört för fastigheten Hornet 7.

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

DETALJPLAN FÖR DELAR AV BÄCKVÄGEN OCH VÄSTRA HAGAPARKEN m m INOM HAGA I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ 1988-11-25

FFNS-VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman
BO BJÖRKMAN
Arkitekt SAR

Staffan Holmgren
STAFFAN HOLMGREN
Ingenjör

ANTAGEN AV BN 1989-03-13
LAGA KRAFT 1989-04-11
VIDEMERAS *J.L.*

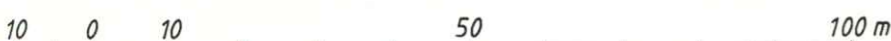
GRUNDKARTA
Upprättad 1988-09-02

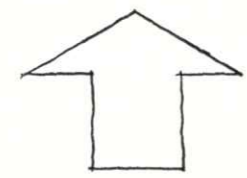
Bo Björkman

Grundkartan är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH00.
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Framställd från primärkarta.
Flygfotografering 1975 från 800 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisning. 1/89

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning.
Lantmäteriverket 1988-09-02

SKALA 1:1000





DETALJPLAN FÖR DELAR AV BÄCKVÄGEN OCH VÄSTRA HAGAPARKEN m m INOM HAGA I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ 1988-11-25
FFNS-VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman
BO BJÖRKMAN
Arkitekt SAR

Staffan Holmgren
STAFFAN HOLMGREN
Ingenjör

ILLUSTRATIONSPLAN
skala 1:500

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län
Planenheten
Byråassistent M Ivarsson
tel 090 - 10 73 68

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1989-04-17

2002-53-89

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

ad. acta

UMEA KOMMUNIS Byggnadsnämnden	
-04- 19	
Dnr	
726/89	

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

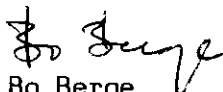
Byggnadsnämnden har den 13 mars 1989 antagit förslag till detaljplan för delar av Bäckvägen och Västra Hagaparken m m inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat den 25 november 1988.

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 överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 11 april 1989.


Bo Berge
bitr länsarkitekt


Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

A:nr 94/1989

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Postgiro
3 51 94-0

Telefon
Växel 090 - 10 70 00
Direktval 090 - 10 7

Telefax
Adm.enheten 13 62 70
Försvarenheten 13 15 77

Detaljplan för delar av BÄCKVÄGEN och VÄSTRA HAGAPARKEN mm
inom HAGA i UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationsplan. Därutöver finns fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

Planens syfte

Planen upprättas för att göra det möjligt att bygga nya lokaler för barnomsorgen i området. Samtidigt justeras avgränsningen av gatumarken i det omgivande gatunätet och ges byggrätter för redan uppförda byggnader inom parken.

Läge och avgränsningar

Planområdet ligger i stadsdelen HAGA i Umeå centralort. Det omfattar delar av Västra Hagaparken norr om Hissjövägen. Det sträcker sig till och med Stenmarksvägen och Bäckvägen i väster och norr. I söder gränsar det till Hissjövägen och i öster till Norra Ersmarksgatan.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av kommunen. Hörnet av kvarteren Huggaren, Sabeln och Bajonetten ägs av enskilda.

Detaljplaner

För större delen av planområdet och norr därom gäller detaljplan fastställd 1942-11-27. Inom och utanför norra hörnet av planområdet gäller detaljplan fastställd 1945-06-29. För en liten del i öster av planområdet har en detaljplan vunnit laga kraft 1988-10-11. Denna detaljplan gäller också öster om planområdet samt söder om planområdet tillsammans med detaljplan fastställd 1965-02-22. Väster om planområdet gäller detaljplan fastställd 1944-08-18.

Områdets förutsättningar

Hela planområdet utom kvartershörnen i norr är park eller gata i gällande detaljplan. Större delen är också ianspråktaget i enlighet med planen. De flesta kvartershörnen har utnyttjats till trottoar. Från norr mot sydost rinner en bäck. Marken är ganska plan men sluttar en aning mot bäcken. Träd finns huvudsakligen i en rad längs Stenmarksvägen och utefter bäcken. Sedan många år har det funnits bebyggelse på parkmarken. I öster finns en transformatorstation. I sydvästra hörnet finns en vackert utformad byggnad som utnyttjas för en förskola med deltidsgrupp.

Planens utformning

Den västra delen av parken ändras till kvartersmark med användning för barnomsorgslokaler. En möjlighet till passage på en parkzon med gångväg behålles. Kvartersmarken delas därmed i två områden. Det södra området motsvarar det redan nu ianspråktagna området utökat med en liten parkering. I norr avgränsas en barnomsorgstomt med plats för fyra nya daghemsavdelningar samt en ekonomiavdelning. Åtminstone två av daghemsavdelningarna är planerade att bli allergisanerade. För den nya bebyggelsen planeras parkering i norr. Den är samordnad med lastintaget till ekonomiavdelningen.

Det finns en gångbro över bäcken. Vi har eftersträvat en planutformning där gångbron kan behålla sitt nuvarande läge. Detta har tillsammans med att det är önskvärt att ha kvar så mycket av den allmänna parken som möjligt gjort att barnomsorgstomten fått en mindre storlek än den som rekommenderas. Resterande delar av parken kommer att finnas kvar som en tillgång även för barnomsorgstomten.

På illustrationen har vi tagit in en ny gång- och cykelväg från nuvarande gång- och cykelvägar i parken, runt transformator kiosken och upp mot Norra Ersmarksgatan. Gång- och cykelvägen i sydost har illustrerats i ett med övergångsstället mer samordnat läge än dagens. Med dessa ändringar bör man kunna uppnå att gångare och cyklister på det stora stråket genom Haga inte passerar på snedden i korsningen mellan Hissjövägen och Norra Ersmarksgatan.

För transformatorstationen utläggs en byggnadsrätt inom användningen som park. Vid en nybyggnad skall den uppföras längre in från vägen.

Utefter Bäckvägen har hörnavskärningar gjorts. I flertalet fall har detta redan genomförts utom vad gäller fastighetsregleringarna. Undantaget är västra hörnet på fastigheten Sabeln 1. Planen medför att hörnavskärning kan göras även i detta hörn vid ett lämpligt framtida tillfälle.

På Hissjövägen söder om planområdet är trafikmängden idag drygt 6.000 fordon per dygn. Någon avgörande ändring av denna trafikmängd kan man inte räkna med att det blir. En eventuell öppning av Östra Kyrkogatan för biltrafik kan medföra en viss minskning. Den rekommenderade bullernivån 55 dBA på gården kommer att överskridas betydligt. Bullernivån blir dock inte högre än att den kan dämpas till en acceptabel nivå med ett ned till marken tätt ca 1.8m högt plank. Med hänsyn till trafikmängden på Hissjövägen anger detaljplanen utfartsförbud med stängselskyldighet utefter den södra gränsen. Utseendemässigt är det en fördel om man uppför planket från bef förskolans sydöstra hörn och österut samt en bit upp utefter barnomsorgstomtens östra gräns och att man i övrigt har ett vanligt staket.

Tekniska anläggningar

VA-ledningar finns framdragna till området i intilliggande gata. Fjärrvärmeledning finns utefter södra sidan av Bäckvägen.

Medverkande tjänstemän

Planen har utformats under diskussioner med arkitekt SAR Anders Berg och stadsplaneingenjör Bie Enqvist på Umeå kommuns stadsarkitektkontor.

Umeå 1988-11-25

FFNS VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR

Staffan Holmgren

Staffan Holmgren
Ingenjör

Detaljplan för delar av BÄCKVÄGEN och VÄSTRA HAGAPARKEN mm
inom HAGA i UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Samråd om planen hålls under oktober och november 1988. Utställning beräknas ske kring årsskiftet 1988-89. Byggstarten är planerad till hösten 1989 för att byggnaderna skall kunna tas i bruk kring sommaren 1990. Genomförandetiden har satts till drygt fem år.

Administrativa frågor

Det är kommunen som är huvudman för de allmänna platserna och som är byggherre för barnomsorgslokalerna. Kommunen äger också all mark förutom hörnen på kvarteren i norr. Även dessa hörn skall förvärfvas av kommunen.

Tekniska anläggningar

Den nya gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning inom parken bör planeras och anläggas inom ramen för barnomsorgsprojektet. Arbetet skall ske i samråd med gatukontoret. Detsamma gäller ändringar av gång- och cykelvägen mellan de två tomterna. För uppvärmning skall anslutning ske via Stenmarksvägen till fjärrvärmeledningen i Bäckvägen.

Inlösen

Planen innebär rätt för kommunen att lösa ca 10m² vardera från fastigheterna Bajonetten 1, Huggaren 1, Sabeln 1 och 2.

Fastighetsbildning

Hörnavskärningarna från tomtenerna Huggaren 1, Sabeln 1 och 2 samt Bajonetten 1 skall föras till stg 110. I samband med dessa regleringar bör även stg 2184 föras till stg 110.

Tomtindelning

Planutformningen medför att några tomtindelningar kommer att strida mot planen. Enligt lagen upphör de därmed att gälla i dessa delar. För att undvika svårigheter inför regleringen är det lämpligt att ange att de upphör för hela tomten.

Tekniska utredningar

Det har inte gjorts någon geoteknisk undersökning i samband med planarbetet. Förutsättningarna att grundlägga skall bedömmas i samband med att byggnaderna projekteras.

Umeå 1988-11-25

FFNS VÄSTERBOTTEN AB

Bo Björkman

Bo Björkman
Arkitekt SAR

Detaljplan för delar av BÄCKVÄGEN och VÄSTRA HAGAPARKEN
mm inom HAGA i UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådstillfällen

Sammanträden har hållits 1988-11-10 dels kl 15.30 på FFNS-kontor och dels kl 18.00 på förskolan TELLUS i västra hagaparken. Till dessa utsändes inbjudan per brev till sakägare och hyresgästföreningen. Hyresgäster och boende har inbjudits genom att flygblad lagts i brevlådor. I inbjudan gavs också möjligheter till samråd med planförfattare andra dagar under kontorstid.

Samråd har hållits vid besök hos fastighetsbildningsmyndigheten och länsstyrelsen.

Diskussioner om planutformningen har fortlöpande skett med representanter för kommunens gatukontor, stadsarkitektkontor och fastighetskontor.

Sammanfattning av synpunkter

Länsstyrelsens synpunkter framgår av samrådsyttrande 1988-11-22 (bilaga).

Miljökontoret har ingen erinran men påpekar vikten av det redovisade planket mot Hissjövägen och att konstruktionen blir tät även mot marken.

Fastighetskontoret framför att det inte i dagsläget är aktuellt att bygga mer än två avdelningar och att tomten därför kan minskas något. Efter fortsatta diskussioner har fastighetskontoret framhållit att de önskar behålla utformningen av planen som medger en framtida utbyggnad till fyra avdelningar. Fastighetskontoret framför också synpunkter på utformningen av planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen.

Trafikavdelningen önskar att planen ger en trafiksäkrare lösning för gång- och cykelstråket genom Haga.

En hyresgäst vid Stenmarksvägen protesterar mot planändringsförslaget och kräver att Hagaparken behålls utan ytterligare bebyggelse. Parken behövs i området som är tätt bebyggt med flerbostadshus. I området finns utöver parken; tätt liggande hus, parkeringsplatser och den starkt trafikerade Hissjövägen. I jämförelse är Östra Hagaparken större, trevligare planerad och omgiven av småhus med egna trädgårdar.

Andra hyresgäster har framfört att de önskar en direkt gångväg in till den park som blir kvar. Den östra daghemslängan utgör inte någon betydande skillnad för dem. Samma synpunkter har framförts från kommunalrådet.

En boende har framfört synpunkter att det blir problem med trafik till barnstugan och att det ger konflikt med de skolbarn som går utefter Bäckvägen från och till bussen.

Ägaren till Bajonetten 1 framför att parken har varit en rekreationsplats men att hon själv inte har något intresse att nyttja den eftersom hon har sin egen tomt. Hon vill ha kvar möjligheten att gå på gångvägen intill den befintliga förskolan.

Ställningstagande

Det är rimligt att ifrågasätta om, i vilken omfattning och i vilka sammanhang parkmark bör tas i anspråk för bebyggelse. Normalt är det endast allmänna lokaler och mestadels låga barnomsorgsbyggnader som det har kommit i fråga att lägga inom anlagda parker. Detta bör emellertid inte ske ohämmat. Avvägningar måste göras mellan intressena att behålla parkerna och att kunna komplettera med barnomsorgslokaler i ett sedan tidigare utbyggt område.

Vad gäller detta förslag till ändring av detaljplanen har vi delvis tillgodosett synpunkterna genom att införa en parkzon med en gångväg som för in till resterande delar av parken. Vid utformningen av planen har vi försökt begränsa intrånget på parkmarken. Det har varit väsentligt att behålla någorlunda bred park utefter bäcken i norr. Vi har undvikit en abrupt avsmalning av parken vid tomtens nordvästra hörn. Genom utformningen kvarstår Västra Hagaparken som en länk i den kedja av parker som finns inom Haga.

På illustrationen har vi angivit en tänkbar framtida dragning av huvudstråket för gångare och cyklister genom denna del av Haga.

De nya barnomsorgslokalerna alstrar inte så mycket trafik att det medför problem på gatorna i området. Jag bedömer inte heller att det blir konflikt med hänsyn till säkerhet för de grupper av barn som rör sig mellan skolan och buss-hållplatsen.

Fastighetskontorets synpunkter har lett till revideringar av beskrivningarna.

Länsstyrelsens punkt 1 tar inte hänsyn till att det finns tillgängliga ytor inom närliggande parkområde som kan utnyttjas i enlighet med Plan- och bygglagen 3:15. Om det behövs för att underlätta passningen av barnen kan även parken få inhägnader om det finns grindar som möjliggör för allmänheten att komma igenom.

Länsstyrelsens punkt 2 anser jag vara felaktig. Det står i överensstämmelse med den nya lagstiftning och planverkets anvisningar att kommunen söker finna lämpliga lösningar för sig i plansystemet. Förfaringssättet har dessutom en parallell i planverkets förslag hur man kan hantera kiosker inom parkmark.

Länsstyrelsens punkt 3 är opraktisk och medför att lagparagrafen inte får någon mening i denna plan. Jag har valt att ange att tomttilldelningen upphör för hela de aktuella tomterna.

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med länsstyrelsens punkt 4.

Umeå 1988-11-25

FFNS VÄSTERBOTTEN AB



Bo Björkman
Arkitekt SAR