

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1. Användning av allmänna platser

- L-GATA Gata som ingår i lokanätet
- PARK Parkområde

2. Användning av kvartersmark

- B Bostäder

5. Utnyttjandegrad

- e₃ 000 Största bruttoarea bostäder i m² ovan mark

6. Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med skärmtak eller där så anges med parkeringsdäck i högst 2 plan
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- U Marken skall vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar

7. Markens anordnande

- Staket skall finnas, öppning med utfart får dock anordnas

8. Placering, utformning, utförande

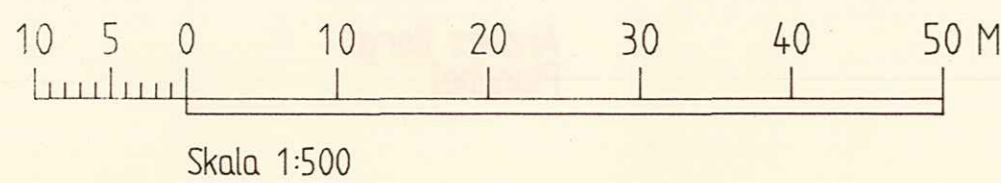
- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter
- ∠ Största taklutning i grader
- II III IV VIII Högsta antal våningar
- V₁ Vind får inte inredas för bostäder
- Fasadkonstruktion utförs så att buller inomhus inte överstiger 30 dBA. (Se beskrivning)

10. Administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Fastighetsplan för tomterna 2-4 och 6-8 fastställd 1943-03-12 upphör att gälla.

GRUNDKARTA
 Koordinatsystem Umeå
 Höjdsystem RH 00
 Mätclass II
 Underjordiska ledningar redovisas ej
 Grundkartan upprättad av mät & kartavdelningen december 1993
 Bengt Franzén

- Beteckningar
- Anv. gräns sammanf.
 - Fastighetsgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Byggnad
 - Väggkant
 - Slänt
 - Staket
 - Häck



UTSTÄLLNINGSHANDLING
 Övriga handlingar
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Illustrationer
 - Fastighetsförteckning

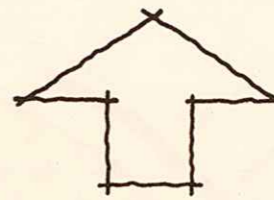
BESLUT
 Antagen BN 1994-06-20
 Laga kraft 1994-07-20
 Vidimeras P.L.

Detaljplan för fastigheten
 DUVAN 2 m.fl.
 ÖST PÅ STAN I UMEÅ KOMMUN
 Stadsbyggnadskontoret i april 1994

Anders Berg
 Anders Berg
 Planchef

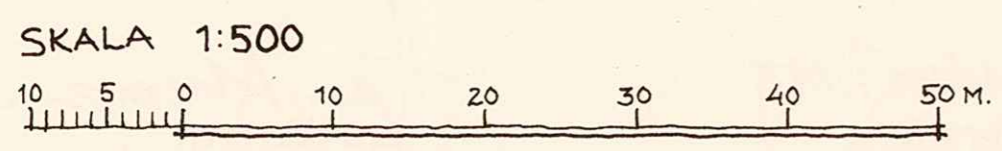
Hans Allergren
 Hans Allergren
 Planingenjör

2480K-P94/56



ILLUSTRATION

Detaljplan för fastigheten
 DUVAN 2 m.fl.
 ÖST PÅ STAN I UMEÅ KOMMUN
 Stadsbyggnadskontoret i april 1994



Anders Berg
 Planchet

Hans Allergren
 Planingenjör



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Fysisk planering

| | |
|-------------|--|
| 94 -07- 2 5 | |
| Dnr | |

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1994-07-20

2023-6312/94

Byggnadsnämnden i
Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 20 juni 1994 antagit detaljplan för fastigheten Duvan 2 m fl öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i april 1994.

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 20 juli 1994.

Kristina Björneshål

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

2480K-P94/56

Plats och tid Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset,
kl 13.30-16.45, Informationsresa 8.15-13.30,
Beslutande lunchuppehåll 12.00-13.00

Nils-Åke Sandström, ordförande
Lennart Holmlund, vice ordförande
Inger Nilsson, till kl 16.00
Sture Tjernberg, från kl 16.00
Hans Olof Grehn
Gösta Ludvigsson, ej närv § 120
Ingemar Dalgård, § 120
Bengt Östman, från kl 14.00
Jerker Marklund
Olov Sjöberg
Ingemar Jangvad
Kurt Bergström
Carin Conradsson

Ersättare Bert-Allan Persson
Susanna Gideonsson, från kl 14.00
Övriga deltagande Håkan Dahlgren
Åke Burman
Eva-May Borglund-Lundell
Se särskild förteckning

Utses att justera Lennart Holmlund
Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1994-06-28

Underskrifter Sekreterare *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 116-147

Ordförande *Nils-Åke Sandström*
Nils-Åke Sandström

Justerande *Lennart Holmlund*
Lennart Holmlund

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1994-06-20

Datum för
anslags uppsättande

1993-06-29

Datum för
anslags nedtagande

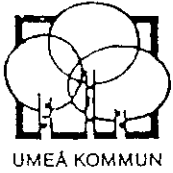
1994-07-20

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

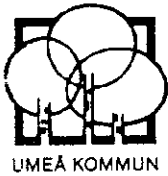
Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1994-06-20

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Hans Allergren, stadsplaneingenjör
Lennart Boström, 1:e bygginspektör
Matthias Wärnhjelm, trafikingenjör
Elon Jonsson, ingenjör, till kl 13.30
Gunnar Färjare, stadsplanearkitekt, till kl 13.30



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 93.35

Beslutsdatum
940620

§ 120

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Duvan 2 m.fl.
Sökandens namn: Stiftelsen Bostaden
UMEÅ
Ärendet avser: Detaljplan, antagande efter utställning

940620

1 ex sök/w

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Hans Allergren

Sign: Aeu

Detaljplanen har upprättats i april 1994 och varit utställd under tiden 1994-05-05 t.o.m. 1994-05-30. Syftet är att möjliggöra byggande av ca 80 nya bostadslägenheter. Följande yttranden har inkommit under utställningstiden.

Länsstyrelsen har, utöver vad som tidigare framförts, inget ytterligare att tillägga. Kommentar: De tidigare synpunkterna, som framgår av samrådsredogörelsen, har föranlett justeringar och kompletteringar av detaljplanen inför utställningen.

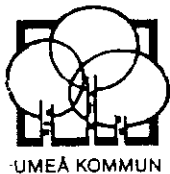
Gatukontoret anser att det av genomförandebeskrivningen bör framgå att gatukontoret ska utföra omläggning av VA-ledningar på Stiftelsen Bostadens bekostnad. Kommentar: Genomförandebeskrivningen anger att kommunen är huvudman för VA-ledningar samt att Stiftelsen Bostaden ska bekosta erforderlig omläggning av dessa.

Jan Söderberg, ägare till Uven 10, vidhåller tidigare framförda synpunkter. Han är bl.a. orolig för att pålningsarbetena ska orsaka skador på hans fastighet. Kommentar: Vi hänvisar till samrådsredogörelsen, där bl.a. nämns att besiktning av Uven 10 kommer att ske i samband med byggande av de planerade husen.

Kvarstående synpunkter från samrådsremissen som inte föranlett åtgärder har framförts av *Riksbyggens Brf Umeåhus nr 25 -Duvan 15, Rolf Lundholm -Duvan 14, Sven-Erik Öström -Duvan 13 samt Leif Säfsten -Duvan 8.*

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas utan förändringar.

Under överläggningen yrkar Lennart Holmlund på att byggnadsnämnden i samband med antagandet av detaljplanen beslutar om ett tillägg med följande lydelse:
att bygglov kan lämnas om byggherren uppvisar ett långtidsavtal för viss andel av parkeringsbehovet inom samma kvarter. Härigenom kan byggande av planerat parkeringsdäck förskjutas framåt motsvarande tidsperiod. Motivet är att ur hushållningssynpunkt få etteffektivt nyttjande av parkeringsanläggningar i



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 93.35

Beslutsdatum
940620

§ 120

Justerarnas sign:

i kvarteret. Boende i kvarteret Duvan har av olika anledningar ett konstaterat lågt bilinnehav.

Inger Nilsson yrkar på att byggnadsnämnden biträder stadsbyggnadskontorets förslag.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat i enlighet med Lennart Holmlunds yrkande, varvid votering begärdes.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkändes.

"Den som biträder Lennart Holmlunds yrkande röstar ja, den det ej vill röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat i enlighet med Inger Nilssons yrkande."

Vid företagen omröstning genom upprop angavs 6 ja-röster och 4 nej-röster. En ledamot avstod. Följande röstar ja: Nils-Åke Sandström, Bengt Östman, Lennart Holmlund, Ingemar Jangvad, Olof Sjöberg och Carin Conradsson. Följande röstar nej: Inger Nilsson, Hans-Olof Grehn, Ingemar Dalgård och Jerker Marklund. Kurt Bergström avstod.

Gösta Ludvigsson var inte närvarande vid ärendets behandling.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar således

- att anta detaljplan för fastigheten Duvan 2 m.fl. samt
- att uttala att bygglov kan lämnas om byggherren uppvisar ett långtidsavtal för viss andel av parkeringsbehovet inom samma kvarter. Härigenom kan byggande av planerat parkeringsdäck förskjutas framåt motsvarande tidsperiod. Motivet är att ur hushållningssynpunkt få ett effektivt nyttjande av befintliga parkeringsanläggningar i kvarteret. Boende i kvarteret Duvan har av olika anledningar ett konstaterat lågt bilinnehav.

Inger Nilsson reserverar sig mot beslutet.

Upplysningar om överklagande: se bilaga UNDERRÄTTELSE.



Detaljplan för fastigheten DUVAN 2 m. fl öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av nya bostäder. Planerad bostadsbebyggelse utgör den andra och avslutande etappen av i omdaning av Kv.Duvan. Den första färdigställda etappen inrymmer ca 230 lägenheter i två-till nio våningshus. Föreliggande förslag omfattar ca 80 lägenheter i tre-och fyra våningshus samt ett åttavåningshus. Parkering anordnas i ett parkeringsdäck i två plan med tillfart från Östermalmsgatan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller detaljplan fastställd 1959-05-08, 1988-04-18 samt 1989-01-24 enligt vilka kvarteretsmarken inom det aktuella planområdet är avsett för bostadsbebyggelse i två våningar samt vindsinredning.

Översiktsplanen för centrala stan, senast antagen i juni 1990 av kommunfullmäktige som en del av den kommunala översiktsplanen, anger bl.a att bebyggelsen öst på stan bör vara högst tre våningar med inredd vindsvåning samt att vid större sammanhängande exploatering en högre exploateringsgrad än $e=1,0$ bör kunna prövas. Föreliggande detaljplaneförslag avviker från översiktsplanen vad gäller våningsantal. I detaljplanen för den redan utbyggda delen av Kv.Duvan, vilken antogs av Kommunfullmäktige 1988-04-18, ingår högre bebyggelse och vilken man då godtog.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU har 1993-08-11 informerats om bebyggelseprojektet och inte framfört någon erinran.

Byggnadsnämnden har, efter framställning från Stiftelsen Bostaden, 1993-10-04 beslutat upprätta detaljplan för den södra delen av Kv. Duvan. Som underlag för detaljplanen föreligger bl.a en till ansökan bifogad situationsplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Planområdet är beläget mellan Skolgatan och Östermalmsgatan. Området gränsar i väster mot resterande del av Kv Duvan vars bebyggelse ritats av arkitekt Ralph Erskine och färdigställdes för ett par år sedan.

Området inrymmer fem äldre tvåvåningshus i trä med vind. Fastigheten Duvan 8 är i privat ägo och avses bibehållas medan de övriga succesivt förvärvats av Stiftelsen Bostaden och avses ersättas med ny bebyggelse. Duvan 2 är numera obebyggd. Befintlig bebyggelsen från 1940-50-talen har inte klassats som bevarandevärd.

Skolgatan är utbyggd med 6,0 meters körbana fram till Kv. Uven medan återstående del fram till Östermalmsgatan ännu inte är utbyggd. Skolgatan har för närvarande endast 1,5 meters gångbanor på grund av att fastighetsbildning i enlighet med gällande detaljplan ännu inte genomförts.

Geotekniska undersökningar i området har tidigare utförts av Bjurströms Geotekniska Byrå, 1955. Inför genomförandet av föreliggande bebyggelse har detaljerade geotekniska undersökningar utförts av Kjessler & Mannerstråle, 1993. Grundvatt-net inom området har hög järnhalt.

Bostäder

Detaljplanen redovisar fem bostadshus med tre till åtta våningar sammanlagt inrymmande ca 80 lägenheter. 3-våningsbebyggelsen redovisas längs Skolgatan för att erhålla en god anpassning till befintlig bebyggelse på Skolgatans södra sida. 8-våningshuset placeras närmast Östermalmsgatan och har givits samma orientering som närmast belägna punkthus längre norrut efter gatan. Bottenplanet i punkthuset inrymmer till övervägande del tvättstuga, trapphus och förråd. Av detta skäl har parkering och soprum m.m. kunnat placeras relativt nära punkthuset som i denna del inte får några fönster. En lägenhet om 4 rum och kök planeras mot söder i bottenvåningen.

Den nu planerade bebyggelsen är enligt byggprojektets arkitekt, Torsten Åsbjer ett fullföljande av den ton som anges i "Erskine-området" med bl.a bebyggelsens skala, placering och orientering av punkthuset, bebyggelsens fria men sammanhållande riktningar, taklutningar, färgsättningsprinciper, fria fönstersättning och höga ambition avseende markplanering. Närheten till och samspelet med katolska kyrkans utformning har studerats och övervägts tillsammans med katolska kyrkans arkitekt.

Erforderliga frityor för lek och rekreation redovisas inom fastigheten och framgår av illustrationen. Staket med öppningar och utfarter, i ungefär samma omfattning som idag, har föreslagit mot omgivande gatumark och övrig allmän plats. Staket i korsningen Östermalmsgatan/Skolgatan bör med hänsyn till trafiksäkerheten inte göras högre än 0,80 meter

Befintligt bostadshus i två våningar samt vind inom Duvan 8 avses bibehållas med sin tillfart från Östermalmsgatan. Fastigheten har kompletterats med möjlighet att uppföra skärmtak mm.

Parkering mm

Parkeringsbehovet inom fastigheten är 9 parkeringsplatser /1000 m² bruttoarea bostäder. Parkeringsplatser för bostädernas behov anordnas i ett parkeringsdäck i två plan med plats för 47 bilar och med tillfart från Östermalmsgatan. Besöksparke-ring med plats för 7 bilar, även den med tillfart från Östermalmsgatan, anordnas i anslutning till parkeringsdäcket.

Soprum anläggs sammanbyggt med parkeringsanläggningen och med angöring för renhållningsfordon via Östermalmsgatan. Särskilda krav på soprumsportens konstruktion kommer att ställas ur brandskyddssynpunkt.

Gator, park och gc-vägar

Skolgatan byggs ut enligt gällande detaljplan och ansluts till Östermalmsgatan. På Skolgatans norra sida utökas gångbanan från nuvarande 1,5 meter till 3,0 meter. På Skolgatans södra sida bibehålls tills vidare endast 1,5 meters gångbana, trots att gällande detaljplan medger en breddning till 3,0 meter.

Öster om Kv. Duvan finns en gång-och cykelväg parallell med Östermalmsgatan i ett planterat parkstråk. Gc-vägen avses flyttas närmare gatan för att öka trafik-säkerheten vid passagen av infarten till det planerade parkeringsdäcket.

Störningar

Bebyggelsen berörs av trafikbuller från Östermalmsleden, Östermalmsgatan och järnvägen. Beräknade ekvivalenta bullernivåer utomhus vid husfasad mot Östermalmsgatan blir ca 60 dBA i bottenvåningen och ca 64 dBA från 3:e våningen och uppåt. Fasadkonstruktionen måste därför ges sådan ljudisolering att inomhusmiljön klarar målstandarden 30 dBA. Inom friytor bedöms trafikbullernivån inte överstiga målstandarden högst 55 dBA.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum föreligger i området. Skyddsrumskravet erfordras därför.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt fjärrvärme är utbyggt i omgivande gator. Sådana ledningar finns även utbyggda inom kvarterets södra del men dessa måste nu flyttas.

Administrativa frågor

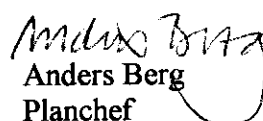
Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

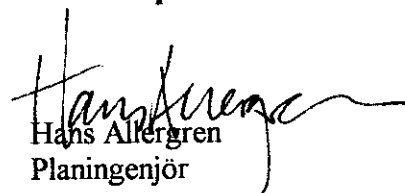
MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planförslagets utformning bygger på det ritningsförslag som Stiftelsen Bostaden utfört genom arkitekt SAR Torsten Åsbjer, FFNS Arkitekter AB, Umeå.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1994

Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Hans Allergren
Planingenjör

Detaljplan för fastigheten DUVAN 2 m.fl. inom stadsdelen Öst på Stan i
Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Kommunen är huvudman för allmän plats samt för vatten- och avloppsförsörjning. Umeå Energi AB svarar för fjärrvärme- och eldistributionsnät.

Den nya bebyggelsen avses att uppföras av Stiftelsen Bostaden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Duvan 8 är privat ägd och avses kunna behållas som en separat enhet. Övriga fastigheter inom kvartersdelen ägs av Stiftelsen Bostaden och skall föras samman till en fastighet. Till denna fastighet skall även föras den utökade kvartersmark i planens södra del som nu ingår i kommunens gatumarksfastighet.

Mark för utfart fram till Östermalmsgatan från Duvan 8 och från Stiftelsen Bostadens tomtplats skall tillföras dessa fastigheter som s k tomtskaft. Gång- och cykelväg samt VA- och fjärrvärmeledning tvärs över tomtskaften säkerställs med servitut och ledningsrätt.

Längs Skolgatan skall en ca 1,5 m bred markremsa från nuvarande fastigheterna Duvan 2, 3 och 4 överföras till kommunens gatumarksfastighet.

Avsedda fastighetsrättsliga förändringar torde i första hand kunna ske med stöd av överenskommelser mellan markägarna. Planen medför dock rätt för kommunen att lösa in berörd gatumark från fastigheterna Duvan 2, 3 och 4.

Detaljplanen får till följd att gällande fastighetsplan för tomterna 2-4 samt 6-8 i kvarteret Duvan kommer att strida mot den nya detaljplanen och därför upphör att gälla. (Tomt nr 5 har upphört att gälla vid tidigare planändring.) Ny fastighetsplan bedöms inte nödvändig att upprätta.

TEKNISKA FRÅGOR

Inom den utökade kvartersmarken i kvarterets södra del ligger befintliga VA- och fjärrvärmeledningar som, för att möjliggöra bebyggelsen, måste flyttas av ledningshavarna ut i Skolgatan.

Fasadkonstruktionen mot Östermalmsgatan måste utföras så att den klarar ljuddämpning med minst 30 -35 dBA.

Skolgatans förlängning med anslutning mot Östermalmsgatan byggs ut av kommunen. Gångbanan på norra sidan breddas till 3,0 m. Tills vidare sker dock ingen breddning av gångbanan på gatans södra sida. Mark för detta har inte lösts in.

Befintlig GC-väg öster om kvarteret flyttas närmare Östermalmsgatan för att skapa bättre siktförhållanden vid utfarten från parkeringsdäcket.

För grundläggning av föreslagen bebyggelse krävs stödpålning. Källare under grundvattenytan utföres vattentäta.

PARKERING

Den nya bebyggelsens parkeringsbehov tillgodoses inom den egna fastigheten, med 47 platser i parkeringsdäcket och med 7 st markparkeringar.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

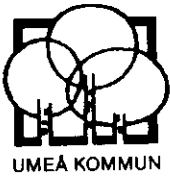
Plankostnader betalas av Stiftelsen Bostaden.

Flyttning av befintliga VA-ledningar beräknas kosta ca 225 kkr och flyttning av befintliga fjärrvärmeledningar ca 150 kkr. Kostnaderna betalas av Stiftelsen Bostaden. Kostnader för flyttning av befintlig GC-väg fördelas mellan gatukontoret och Stiftelsen Bostaden enligt överenskommelse .

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1994



Lars-Göran Boström
Stadsbyggnadschef



Detaljplan för fastigheten DUVAN 2 m.fl. öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Fastighetskontoret, Gatukontoret, Miljökontoret, Umeå Brandförsvär, Telia AB, Umeå Energi AB, HCK, Västerbottens museum, Hyresgästföreningen samt Riksbyggen. Berörda sakägare och kommunala förvaltningar har per brev 1994-02-04 fått del av samrådshandlingarna. Hyresgästerna i området har fått information om planförslaget via utdelade informationsblad. Alla har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter senast 1994-04-15. Följande remissvar har inkommit.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, Miljökontoret, Fastighetskontoret, Telia, Umeå Energi AB samt Hyresgästföreningen har ingen erinran.

Länsstyrelsen konstaterar att Kv. Duvans centrala läge innebär att kvarteret är attraktivt för ökad exploatering och menar att detta har vägt tyngre än värdet av att bevara befintlig trähusbebyggelse. Planmässiga överväganden borde göras vid översynen av översiktsplanen för centrala stan innan nyexploatering sker i området. Man anser att utformningen av den nya bebyggelsen gjorts utan att ta hänsyn till hur bebyggelsen möter omgivningen. Områdets anslutning mot exempelvis katolska kyrkan borde gjorts mera medvetet. Vidare anser man att byggnadernas konstruktion med avseende på bullerskydd borde ges en planbestämmelse samt att gc-vägen utmed Östermalmsgatan borde flyttas längre från parkeringsdäckets ramper.

Kommentar: Bostadsbebyggelsen från 1940-50-talen har inte klassats som bevarandevärd. Vid planläggning av "Erskine-bebyggelsen" rådde samma förhållande. Den nu planerade bebyggelsen är enligt arkitekten Torsten Åsbjer ett fullföljande av den ton som anges i "Erskine-området" med bl.a bebyggelsens skala, placering och orientering av punkthuset, bebyggelsens fria men sammanhållande riktningar, taklutningar, färgsättningsprinciper, fria fönstersättning och höga ambition avseende markplanering. Närheten till och samspelet med katolska kyrkans utformning har arkitekten studerat och övervägt tillsammans med katolska kyrkans arkitekt. Vi föreslår att beskrivningen kompletteras med ett avsnitt om arkitektens programförklaring ovan. Synpunkterna om fasadkonstruktion och flyttning av gc-väg föreslår vi bör föranleda kompletteringar av planförslaget.

Västerbottens museum understryker vikten av att de arkitektoniska intentionerna från det Ralph Erskine-ritade området förs vidare till denna utbyggnad och att därför bebyggelsen ges en mindre stel utformning. Parkeringarna anser man man borde förläggas under jord för att förbättra boendemiljön i kvarteret. 8-våningshuset tycker man ger ett för abrupt slut av bostadsområdet där kontrasten mot omgivande bebyggelse blir stor.

Kommentar: Synpunkterna sammanfaller delvis med länsstyrelsens erinringar varför vi hänvisar till kommentarerna ovan. En parkeringslösning under jord är med dagens låneregler mycket svårfinansierad och ger därmed mycket höga parkerings-

avgifter, något som Erskine-områdets bostadsrättsförening fått erfara. En parkeringslösning under jord innebär dessutom att p-ytornas utbredning fördubblas jämfört med p-däckslösningen. Det medför i sin tur en artificiell vegetationsstandard med växtkärl ovan betongdäck. Beträffande p-däckets utformning kan p-däcken inom Öbackaområdet anges som exempel med miljömässiga kvaliteter.

Gatukontoret anser att den planerade byggnaden i hörnet Skolgatan/Östermalmsgatan begränsar sikten i korsningen och föreslår att den uteplats som redovisats flyttas eller tas bort för att förbättra sikten. Man har även farhågor om trafiksäkerhetsproblem i korsningen p-däcksutfarten/gc-vägen. Beskrivningen bör tydliggöra hur detta kan lösas. I genomförandebeskrivningen bör anges att gatukontoret skall utföra omläggning av VA-ledningar.

Kommentar: Av projekteringshandlingarna framgår att uteplatsen har ett läge längre från korsningen än vad som visats på illustrationen. Denna justeras därför. Sikten i korsningen har i samråd med gatukontoret särskilt studerats med anledning av synpunkten och bedöms bli "mindre god" på en tregradig skala (låg, mindre god och god). Staket i korsningen Östermalmsgatan/Skolgatan bör inte göras högre än 0,80 meter ut trafiksäkerhetssynpunkt. Gång-och cykelvägen anser vi, efter samråd med Gatukontoret och Stiftelsen Bostaden, bör flyttas närmare Östermalmsgatan för att åstadkomma en trafiksäkrare utfart från p-däcket. Genomförandebeskrivningen kompletteras ang VA-ledningar.

Umeå Brandförsvaret anser att avståndet mellan soprum och 8-våningshuset är för litet ur brandskyddssynpunkt samt att illustrationsplanen kompletteras så att brandväg visas vid höghusets sidor.

Kommentar: Synpunkterna har under hand lösts vid samråd mellan Umeå Brandförsvaret och Stiftelsen Bostaden. Förleder ingen förändring av planförslaget.

Kommunala handikaprådet redovisar synpunkter på parkeringsplatser, gc-vägar informationstavlor mm.

Kommentar: Synpunkterna erfordrar inga förändringar av detaljplanen.

Riksbyggens Brf Umeåhus nr 25 redovisar i siffror sin egen parkeringssituation av vilken framgår att endast ca 60% av kapaciteten i parkeringsgaraget och ca 15 % av den avgiftsbelagda besöksparkeringen är utnyttjad. Man ställer sig därför kritisk till parkeringsnormen 9 bilplatser/1000 m2 bruttoarea som man anser är för hög i detta centrala läge. Man föreslår att Stiftelsen Bostaden får dispens från att bygga ett parkeringsdäck och att parkeringsbehovet delvis tillgodoses inom deras område.

Kommentar: Frågan har tidigare diskuterats mellan Riksbyggen, Stiftelsen Bostaden och kommunen. Kraven på långsiktigt tillgodoseende av parkeringsplatser i bostadsområdena kan inte eftersättas av kortsiktiga och fluktuerande behov. Orsakerna till lediga parkeringsplatser är säkert flera, men ett kostnadsfritt gatuparkerande sammanhängande med höga parkeringskostnader i underjordsgaraget bidrar säkert till ett sämre utnyttjande i detta. Gränsen för den kostnadsfria gatuparkeringen öst på stan går för närvarande i Döbelnsgatan men parkeringsfrågan är föremål för översyn i översiktsplanen för centrala stan. Detaljplanen förändras inte.

Rolf Lundholm, Duvan 14 anser inte att Skolgatan bör byggas ut och anslutas till Östermalmsgatan eftersom detta skapar genomfartstrafik i bostadsområdet där också ett daghem finns. Om gatan inte byggs kan dessutom den planerade bebyggelsen flyttas något längre söderut till fördel för befintlig radhusbebyggelse.

Kommentar: Gatuanslutningen regleras inte i denna plan utan finns sen länge planerad men har ännu inte byggts ut. Eftersom Skolgatan i övrigt inte är någon genomfartsgata så bedöms inte heller någon genomfartstrafik som påverkar boendemiljön i området uppstå. Viss trafik åker redan, under sommartid, över den grusplan som finns och ut mot Östermalmsgatan. Ingen åtgärd.

Sven-Erik Öström, Duvan 13 anser att den nya bebyggelsen kommer att minska solinstrålningen till fastigheten och medföra sämre inomhusklimat, sämre utomhusklimat och högre energikostnader. Fastighetsägaren anser att effekterna något kan lindras om gavelfasaden på det nya huset utformas med ett ljust material och att energiförlusten kompenseras om byggherren byter ut tvåglasfönstren i hans fastighet mot isolerglasfönster.

Kommentar: Det planerade huset planeras sydost om fastigheten Duvan 13 och på ett avstånd av 13 meter. Det betyder att solinstrålningen vid några förmiddgstimmar något minskar, dock inte under sommarhalvåret. Redan kl 11 på förmiddagen är effekterna från det planerade huset borta och solinstrålningen blir densamma som idag. Förändringen i förhållande till gällande detaljplan som medger två våningar samt vind är dessutom marginell. Gavelfasaden kommer dessutom att utformas med ett ljust tegel. Frågan om utbyte av fönster anser vi inte berör detaljplanen.

Leif Säfsten, Duvan 8 tycker att förslaget med den nya bebyggelsen känns "oerhört fult". Fastigheten Duvan 8 och radhusbebyggelsen blir inklämda mellan två tunga områden vars karaktär är klart skild från den mellanliggande äldre bebyggelsens. Parkeringsdäcket anser han kommer att skugga den nedre delen av hans fastighet som där har en balkong. Parkeringarna tycker han helst borde spridas eller anordnas under jord och infarterna till dessa över gc-stråket är inte bra. Buller från parkeringsgarage och sophämtning bör bättre beaktas och punkthuset, som "trycker ner den nybyggda katolska kyrkan", är helt omotiverat och felaktigt placerat.

Kommentar: Fastighetsägaren verkar allmänt missnöjd över att den planerade bebyggelsen kommer till stånd. Parkeringsdäcket, som för övrigt förses med väggar och tak, kommer att ges en byggnadshöjd av 3,5 meter. Det är knappt hälften av den byggnadshöjd som en byggnad i två våningar samt vind skulle innebära enligt nu gällande detaljplan. Skuggningssituationen bedömer vi därför förbättras. Beträffande gc-ståket och parkeringsinfarter så kommer planförslaget att justeras genom att gc-stråket flyttas längre från porten till parkeringsdäcket. I övrigt ingen åtgärd.

Jan Söderberg, Uven 10 har tidigare varit ägare till Duvan 3 och är missnöjd med att huset, som byggdes 1955, nu ska rivas och ersättas med nya bostäder. Han är även orolig för att pålningsarbetena ska ge skador på hans fastighet och tycker dessutom att höga hus och kompakt byggande skapar otrivsel.

Kommentar: Eventuella skador på kringliggande fastigheter i samband med byggande av den planerade bebyggelsen regleras på sedvanligt sätt och besiktning av fastigheterna sker regelmässigt inför ett nybygge. Inga åtgärder.

Linnea Lundkvist, hyresgäst i Duvan 3, tycker att de planerade husen står för tätt, att det är för få parkeringsplatser och att det är för lite grönytor. Hon protesterar mot att ett fullt beboeligt hus rivs.

Kommentar: Parkeringsbehovet kan helt tillgodoses i planförslaget. Ingen åtgärd.

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen och Västerbottens museum anser att bebyggelsen bör ges en bättre anpassning mot omgivningen, främst mot söder med bl.a. katolska kyrkan. Länsstyrelsen anser dessutom att en översyn av översiktsplanen för centrala stan borde föregå detaljplanen för Kv. Duvan.

Gatukontoret anser att gc-stråket utmed Östermalmsgatan bör justeras ur trafiksäkerhetssynpunkt vid utfarten från parkeringsdäcket. Sikten i hörnet Skolgatan/Östermalmsgatan bör också förbättras genom att bl.a. flytta en uteplats.

Umeå Brandförsvaret har synpunkter på brandväg vid höghuset och soppuset.

Riksbyggens bostadsrättsförening i kv. Duvan, som har stor ledig parkeringskapacitet anser att samnyttjande av parkeringsplatser borde kunna ske och att Stiftelsen Bostaden inte behöver bygga något p-däck.

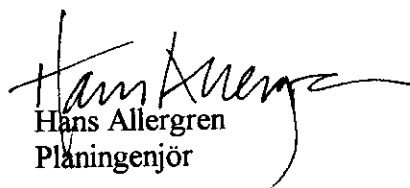
Fastighetsägare i området anser att Skolgatan inte borde byggas ut mot Östermalmsgatan, att bebyggelsen kommer att medföra mindre solinstrålning mot några befintliga fastigheter, att området blir kompakt och fult, att byggnationerna kommer att orsaka skador på befintlig hus.

Synpunkterna föranleder följande förändringar och kompletteringar av planförslaget:

- Beskrivningen kompletteras med något om arkitektens programförklaring.
- Gc-stråket utmed Östermalmsgatan flyttas närmare gatan i höjd med infarterna till parkering och parkeringsdäck.
- Siktförhållandena i korsningen Östermalmsgatan/Skolgatan förbättras genom flyttning av en uteplats som redovisats på illustrationen.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras ang. byggande av VA-ledningar.
- Planbestämmelse om bullerskyddade fasadkonstruktioner mot Östermalmsgatan införs.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1994
Planavdelningen


 Anders Berg
 Planchef


 Hans Allergren
 Planingenjör

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| Ärende Duvan 2 m.fl | Ink datum 1994-09-07 | Dnr (FRM) 94/74 |
| | Tidigaste reg datum 1994-09-07 | Aktbeteckning (FRM) 2480X-P94/56 |
| Registerområde, kommun Duvnå | Antal handl 1 | Antal kartor 1 |
| Akt utgallrad datum | P g a ärende (dnr) | Reg datum/annat avsl datum 1994-09-30 |
| | LSt dnr 2023-6312/94 | Beslutsdatum 1994-09-27 |

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

| | | | |
|-------------|---|----------------------------------|---|
| INFORMATION | <input type="checkbox"/> Nyregistrering | <input type="checkbox"/> Ändring | <input type="checkbox"/> Avregistrering |
| | Planförkortning Dp | Status B | Plannamn/Text Duvan 2 m.fl |

| | |
|-----------------------|------------|
| Registerkarta -444 | Arkivplats |
| Gäller t o m | |

Tilläggsinformation

.....

.....

.....

| | | |
|-----------------|----------------------|--------|
| Genomförandetid | Börjar 1994-07-21 | Börjar |
| | Utgår 1999-12-31 | Utgår |

Berör
Till:

Huvud 2:1

Duvan 2, 3, 4, 6, 7, 8

Bort:

Berörda Fp/Dp

Anmärkningar

.....

.....

.....

