

11. 002-505-82
 Ark 82. U 19
 Umeå kommun, Umeå
 Planeringsavdelningen



ALTERNATIVT SÄTT ATT
 BEBYGGA DET SYDVÄSTRA
 KVARTERET



1982-03-15 § 82 antog kommunfullmäktige
 i Umeå kommun denna illustration betygar
 tjänsten

Lillemor Steneberg
 Lillemor Steneberg

ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR

ERSBODAOMRÅDET

ÖSTRA DELEN

I UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I APRIL 1981
Gunnar Farjare
 GUNNAR FARJARE
 STADSPLANEARKITEKT

REV DECEMBER 1981
Bo Björkman
 BO BJÖRKMAN
 ARKITEKT

SKALA 1:2000 20 0 100 200 m

Sökande

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av
stadsplan för Ersbodaområdet, östra delen i Umeå kommun,
Västerbottens län

(1 bilaga)

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun
den 15 mars 1982.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stads-
planearkitekt Gunnar Färjare och arkitekt Bo Björkman i
april 1981, reviderad i december 1981 med därtill hörande
beskrivning och bestämmelser.

Framförda anmärkningar som kvarstår

Konsumentföreningen Västerbotten motsätter sig att endast
kollektiv trafik tillåts passera centrumområdet. Vidare
framföres önskemål om att inom området få etablera i egen
regi och att få diskutera en lösning med innetorg.

Övriga synpunkter på förslaget redovisas ej då de är fram-
förda av kommunala organ som är underställda kommunsty-
relse och kommunfullmäktige vilka tagit ställning i frå-
gorna.

Länsstyrelsens bedömning

Att leda all trafik genom centrum skulle medföra en väsent-
lig försämring av trafiksäkerheten då främst för fotgängare
och cyklister. Vidare skulle det medföra en ökad trafik på
lokala gatunätet öster och väster om centrum och därmed
en sämre miljö (mera buller och avgaser). Vem som skall
bygga i området och detaljlösningar i samband därmed av-
görs ej i planärendet utan prövas i annan ordning.

Beslut

Anmärkningarna föranleder ingen åtgärd.

Utan avgift

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär 4).

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Rune Teglund, beslutande, länsassessor Ruth Burgman, förste byråingenjör Göthe Forsberg, föredragande, byrådirektör Karl Göran Nordström och bitr överlantmätare Torbjörn Yttergren.


Rune Teglund


Göthe Forsberg

Bilaga

Besvärshänvisning

Kopia till

statens planverk)
byggnadsnämnden) + kopia av karta, beskrivning
planenheten) och bestämmelser
lantmäterienheten)
FBM, Umeå tätort)
naturvårdsenheten
vägförvaltningen
televerket
handlingarna 2 ex (varav 1 ex för lagakraft)
Konsumentföreningen Västerbotten (rek)

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga länsstyrelsens beslut skall Ni skriva till regeringen, bostadsdepartementet, adress 103 33 STOCKHOLM.

Ni får dock överklaga endast om Ni

- är ägare/delägare till fastighet som ingår i eller grän-
sar till planområdet eller har annan särskild rätt till
sådan fastighet och dessutom
- tidigare hos byggnadsnämnden eller länsstyrelsen yrkat
på ändringar i planen, som man inte tagit hänsyn till.

Regeringen måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag då beslutet är daterat, annars kan regeringen inte ta upp Ert överklagande.

Tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att bifoga kopia av beslutet eller anteckna ärendets nummer.

Tala också om varför Ni anser att beslutet skall ändras och vilken ändring Ni vill ha. Skicka även med sådant som Ni anser har betydelse för ärendet.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, post-adress och telefonnummer. Om Ni anlitar ombud kan i stället ombudet underteckna skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till länsstyrelsen.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan
 för ERSBODAOMRÅDET, ÖSTRA DELEN, i Umeå kommun,
 Västerbottens län

BESTÄMMELSER

§ 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. Där så prövas lämpligt må även kunna medges lokaler för förskola, samlings-salar och dylikt för de inom området boende.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- d) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevna-den.
- e) Med HJm betecknat område får användas endast för småindustri-, lager- och kon-torsändamål av sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenheter med hän-syn till sundhet, buller, brandsäkerhet och trevnad.

Mom 2 Specialområden

- a) Med Tk betecknat område får användas endast för allmän kollektiv trafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- c) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med El betecknat område får användas endast för högspänningsledning 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 pl och punktprickning betecknad del av med Hjm eller Es betecknat område skall anordnas som planterat skyddsbälte och får icke bebyggas eller användas för parkeering och upplag.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK, FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR OCH TILL SKYDD MOT TRAFIKBULLER

Mom 1 Med x betecknat område skall hållas tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

Mom 2 På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Mom 3 Inom område som betecknats med bd skall, av hänsyn till buller från intilliggande trafikleder, bebyggelsen arrangeras och utföras med beaktande av tillämpliga bullernormer.

§ 4

BYGGNADS LÄGE

Planområdet skall bebyggas i huvudsak i enlighet med till förslaget hörande illustration.

§ 5

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Mom 1 Byggnadsarea

- a) Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.
- b) Förskolor och bostadskomplement såsom samlings-salar, tvättstuga, förråd och garagebyggnader får därutöver uppföras för de inom området boende där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

§ 6

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Våningsarea

- a) Inom med e och siffra betecknat område får den sammanlagda våningsarean ovan mark inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtarean som siffran anger. Bebyggd tomt får icke delas så att därigenom uppkommer fastighet med högre exploateringsstal, e, än de inom området angivna.
 Annan fördelning, av exploatering och våningsarea än vad som ovan angivits får medgivas om berörda fastighetsägare är ense därom och områdets sammanlagda exploatering och våningsarea icke därigenom ökas.
- b) Förskolor och bostadskomplement såsom samlingssalar, tvättstuga, förråd och garagebyggnader får därutöver uppföras för de inom området boende, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Mom 2 Byggnadsarea

Av tomt som omfattar med Hjm betecknat område får högst hälften bebyggas.

§ 7

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.

Mom 2 Byggnadshöjd

- a) På med II eller V betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 6,5 och 16,0 meter.
- b) Garage och förrådsbyggnader får icke uppföras till större höjd än 2,9 meter.
- c) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 8

ANORDNANDE AV STÄNGSEL

I kvarters- eller annan områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar och med den utsträckning som markerats med pilar skall med hänsyn till trafik-säkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning eller annan utgång till gata eller annan allmän plats. Undantag från här angiven skyldighet att anordna stängsel kan medgivnas om detta för varje särskilt fall prövas förenligt med kravet på trafiksäkerhet.

Umeå i stadsarkitektkontoret april 1981
Reviderat december 1981

Gunnar Färjare Bo Björkman
Gunnar Färjare Bo Björkman
Stadsplanarkitekt Arkitekt

1982-03-15 § 82 antog kommunfullmäktige
i Umeå kommun dessa bestämmelser betygar
I tjänsten:

Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1982-10-14 Umeå
som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan
för ERSBODAOMRÅDET, ÖSTRA DELEN i Umeå kommun,
Västerbottens län

BESKRIVNING

Till förslaget hör förutom stadsplanekarta och stadsplanebestämmelser också en illustrationsplan.

- Läge Planområdet är beläget ca 5 km nordost om Umeå centrum i östra kanten av Ersbodaområdets bostadsdel.
- Gällande planer Inom och utanför de södra delarna av planområdet gäller stadsplan för södra delen av Ersbodaområdet fastställd 1977-11-08.
- Grundkarta och fastighetsförteckning Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av stadsingenjörskontoret i Umeå. Grundkartan är fotogrammetriskt framställd år 1976 och har terrestert kompletterats 1980-12-15.
- Områdesplan För Ersbodaområdet har stadsarkitektkontorets planavdelning upprättat förslag till områdesplan i november 1977. Detta reviderades i maj 1978 samtidigt som förslag till stadsplan för västra delen upprättades. Sedan dess har en del omdisponeringar gjorts. Stadsplaneringen sker nu utifrån den aktuella områdesplanen som godkänts av byggnadsnämnden § 438/79 och planeringsutskottet § 34/79 för fortsatt planarbete.
- Angränsande detaljplanering Ett stadsplaneförslag omfattande delarna väster om planområdet har antagits av Umeå kommun och överlämnats till länsstyrelsen för fastställelseprövning. Det innehåller bostadskvarter, en tomt för en barnstuga och en tomt för en skola. Området norr om planområdet håller på att detaljplanläggas för i huvudsak bostäder. För områdena öster om planområdet har stadsplanering för industri påbörjats.
- Befintliga förhållanden Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar. Planområdet är obebyggt. En åsrygg skjuter från söder in i västra delen av området. Från denna ås sluttar området mot nordost.
- Området är skogsbevuxet. Skogen består mest av ung tall.
- Grundförhållandena är goda inom området. Marken utgörs av morän med ett tunt lager organiskt material. Inom en del av det nordöstra bostadskvarteret är förhållandena dock något sämre med lite tjockare organisk övertäckning.

Naturmarks-
inventering

Tillsammans med de geotekniska förhållandena har en naturmarksinventering bidragit till områdets utformning.

Trafik

Området matas huvudsakligen via E4:an och Kolbäcksvägen. Biltrafiken till Ersbodaområdets västra delar förmedlas via Cementvägen.

I planområdets norra delar har trafikföringen ändrats i förhållande till områdesplanen. I områdesplanen matas hela östra delen av Ersbodaområdet med en nordsydlig gata från Cementvägen. Detta skulle emellertid ha gett stora trafikmängder och därmed buller och miljöpåverkan inom det nu aktuella planområdet. Av den anledningen förs trafiken från angränsande delar norr om planområdet och från de norra delarna av planområdet direkt ut på Kolbäcksvägen. Huvudmatningen av planområdet sker dels från denna östvästliga gata, Mjölkvägen, och dels från Cementvägen via en nordsydlig gata, Kärnvägen, vars norra del förskjutits så att gatan blir obekvämlig för genomfartstrafik.

Kollektivtrafik med buss leds genom Ersboda östra centrum på en bussgata som samordnas med gång- och cykeltrafik. Förutom en busshållplats i vardera riktningen som illustrerats mellan de två norra trevägskorsningarna planeras busshållplats i vardera riktning i Ersbodaområdets östra centrum.

Huvudgång- och cykelförbindelsen inom Ersbodaområdet går genom östra centrum. För den funktionen kombineras Tk-området (bussgatan) med ett x-område. För gång- och cykelkontakterna med centrumdelen har också ett par x-områden lagts över kvartersmark. Valet av x-områden före parkremsor har betingats av gestaltningsmässiga skäl. Gångvägarna är tänkta att dras intill centrumbebyggelsens fasader. För biltrafiken eftersträvas en klar avgränsning och att den ej kommer nära inpå torget. Dessutom är butiken och Tp-området samhöriga funktioner där butiken trafikmässigt servas via Tp-området. Fastighetskontoret avser att säkra tillgängligheten genom servitut. Planen har eftersträvat att gångare och cyklister i så hög grad som möjligt skall kunna färdas till både östra och västra centrum samt skolor och förskolor utan att komma i direkt kontakt med biltrafik. Där detta inte varit möjligt har korsningspunkterna förlagts till lägen där bilarnas trafikmängd och hastighet är låga.

Centrum

I planområdets nordvästra hörn har Ersbodaområdets östra centrum lagts. Det består av två delar skilda av en gata för bussar, gångare och cyklister. Söder om denna bussgata planeras en livsmedelsbutik. Övriga delar av centrum läggs norr om bussgatan. Det har dock varit svårt att hitta funktioner och intressenter som vill etablera verksamhet där. För närvarande diskuteras bibliotek, pizzeria och servering. Planen har avsett att denna bebyggelse

utformas så att ett skyddat torg med öppning mot söder bildas. Detta har markerats med punktprickning på plankartan. Vissa förskjutningar och ändringar av torgplatsen bör kunna dispensereras om detta visar sig lämpligt vid byggnadslovsgivningen. Stiftelsen Bostaden som tilldelats marken har skisserat ett inetorg. Även om ett sådant utföres skall det också finnas ett utomhustorg som dock då torde kunna minskas i storlek.

För centrumdelens parkeringsbehov har ett parkeringsområdet (Tp-område) avsatts. Dessutom finns det ett parkeringsområde som delvis betjänar centrum i det i väster angränsande stadsplaneförslag som antagits av kommunen.

Förskolor Ett allmänt område för en förskola med fyra avdelningar föreslås söder om centrum. Övriga förskolor läggs inom bostadskvarteren.

Bostäder Drygt hälften av planområdet föreslås för bostadsbebyggelse. De tre områdena har fördelats på tre bostadsbolag. Delen närmast centrum har tilldelats Stiftelsen Bostaden. Delen i söder har tilldelats HSB. Delen i öster har tilldelats Riksbyggen. Bostadsbolagen har lämnat synpunkter på hur marken skall utnyttjas. För detta har HSB haft hjälp av sitt projekteringskontor i Stockholm och Riksbyggen av sitt projekteringskontor i Sundsvall medan Stiftelsen Bostaden för sin del har tagit hjälp av Thurffjells Arkitektkontor i Umeå. Illustrationsplanen är till stora delar baserad på dessa synpunkter. I illustrationsplanen har föreslagna våningsantal utöver två angivits på husen.

Stiftelsen Bostadens del föreslås bebyggas med terrasshus i högst fem våningar och med relativt hög exploateringsgrad. De byggnader som skuggar eftermiddagssolen på gården bör hållas låga.

HSB:s del föreslås bebyggas med terrasshus i högst fem våningar i den östra delen. Dessa har garage under sig och är placerade i två vinklar som inramar ganska stora gårdar. En kvartersgård placeras i ett läge där de flesta naturligt passerar. Söder om kvartersgården finns det möjlighet att inrätta en provisorisk förskola. I nordvästra delen föreslås två grupper lamellhus och i den sydvästra två grupper parhus. Ett alternativt sätt att utnyttja HSB:s del har antytts på illustrationsplanekartan.

Riksbyggens del har illustrerats som radhus. Tanken är dock att 2/3 av lägenheterna skall inrymmas i flerbostadshus och resten i enbostadshus. Bebyggelsen fördelas på sex grupper. Mellan grupperna blir det plats för en sammanhängande park-

och lekzon. I varje grupp inramas den ena sidan av en garage- och förrådslänga med förrådsdörrarna mot gården. Tre hus med kvarterstgärdfunktioner har illustrerats. Bebyggelsen får högst ha två våningar. I en huslänga som har ett bra läge i förhållande till grönytor och parkering kan provisoriska förskoleavdelningar komma att inrymmas.

Bostadsdelarna beräknas rymma knappt 500 lägenheter fördelade på ca 105 i Stiftelsen Bostadens del, ca 225 i HSB:s del och ca 160 i Riksbyggens del.

Småindustri
m m

Den sydöstra delen har bedömts vara olämplig för bostadsbebyggelse ur ett flertal synpunkter. I stället föreslås det användas till småindustri, lager och kontor. Verksamheter med butiksförsäljning bör inte förläggas till detta område eftersom det är svårt att serva eventuella kunder med kollektivtrafik. Däremot kan arbetsplatserna försörjas genom de arbetsplatsresor som Umeå Lokaltrafik AB planerar att förlägga till Cementvägen på speciella tider. En tänkbar fastighetsindelning och bebyggelseutformning har illustrerats. Det väsentligaste vid utformningen av denna är att fasadlinjer och framförliggande grönytor mot bostadskvarteren blir prydliga. Detta bör även eftersträvas vad gäller utförandet mot Kolbäcksvägen.

Transformatorstationer

En transformatorstation läggs i norr intill Tp-området och en annan i söder inom småindustriområdet. Därutöver kommer i kommande stadsplanering en transformatorstationstomt att avsättas strax norr om föreliggande stadsplaneförslags östra del.

Trafikbuller

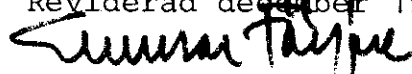
Enligt planförfattarens beräkningar kommer en del av bostadskvarteretsmarken att utsättas för mer utomhusbuller än 55 dB(A). Kvarteren måste bebyggas med hänsyn till det. Med nuvarande planering är det inte troligt att det kommer att bli bullerproblemet vid det nordöstra kvarterets östra gräns. Skulle emellertid Kolbäcksvägen någon gång i framtiden dras vidare norrut och få stor genomfartstrafik kan Kolbäcksvägen på ett enkelt sätt kompletteras med en 1 meter hög jordvall på sträckan förbi kvarteret.

Samråd

Under planarbetet har ett flertal sammanträden hållits med företrädare för byggnadsnämnden, gaturkontoret, fastighetskontoret och de tre byggherrarna. Dessutom har planen diskuterats med länsstyrelsen och med Umeå Lokaltrafik AB. Övriga samråd sker genom förhandsremiss.

Umeå i stadsarkitektkontoret april 1981

Reviderad december 1981



Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt



Bo Björkman
Arkitekt

Tillägg till beskrivning

Efter utställning har planförslaget reviderats vad gäller beskrivning, bestämmelser, stadsplanekarta och illustrationsplanekarta.

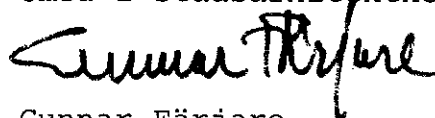
Beskrivningen har ändrats vad gäller redogörelsen för x-områden under rubriken Trafik.

Bestämmelsedelen har kompletterats med bestämmelse för stängselskyldighet. Bestämmelsen är identisk med den gällande i stadsplanen för södra delen av Ersbodaområdet där den aktuella gränsen också finns med.

På stadsplanekartan har bd-området vid södra gränsen av kvarteret Stävan justerats. Exploateringsstalet för kvarteret Stävan har ändrats från 0,35 till 0,38. Hörnavskärningen intill planområdets gräns i kvarteret Karets sydöstra hörn har justerats. Tk-området har kompletterats med x-beteckning. Ett tidigare x-område över södra delen av förskoletomten har gjorts om till en parkremsa. Härvid avskiljs ett nytt kvarter med namnet Mjölken, som förs in på plankartan. X-området genom det som nu är kvarteret Mjölken har justerats så att det överallt har samma bredd. Detta har medfört att gränsen för butiken skjutits två meter söderut på förskoletomtens bekostnad. Slutligen har bilinfarten till förskoletomten ritningstekniskt justerats och gångvägen i öster förlängts fram till Mjölkvägen.

På illustrationsplanekartan har de ändringar som motsvarar de på stadsplanekartan gjorts. Dessutom har den mellersta av bostadsgrupperna i norra delen av kvarteret Smörasken ändrats så att inga uteplatser blir utsatta för ett beräknat trafikbuller över 55 dB(A). Två felaktigt utritade avgränsningar in till två parkeringar i sydöstra hörnet av kvarteret Stävan har tagits bort.

Umeå i stadsarkitektkontoret, december 1981



Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt



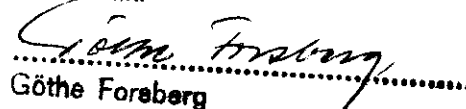
Bo Björkman
Arkitekt

1982-03-15 § 82 antog kommunfullmäktige i Umeå kommun denna beskrivning betyggar

I tjänsten:


Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1982-10-14 Umeå
som ovan.


Göthe Forsberg