

III G 1-32-56

Avskrift av beskrivning och bestämmelser rörande förslag till ändring av stadsplanen för centrala delen av Tegs municipalsamhälle. (Se en av länsarkitektkontoret i Umeå år 1955 upprättad och sedermera reviderad karta.)

Bestämmelser

§ 1.

Stadsplansområdets användning

a. Byggnadskvarter.

- Mem 1 Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- Mem 2 Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så prövas lämpligt så dock inredande av lokal för handels- och hantverksändamål kunna medgivas.
- Mem 3 Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- Mem 4 Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- Mem 5 Med M betecknat område får användas endast för försäljning av motorfordon och för motorfordon erforderlig service.
- Mem 6 Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder få dock anordnas i den utsträckning som erfordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

b. Specialområden.

- Mem 7 Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- Mem 8 Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbryggas i annan mån än som erfordras

Byggnadsnämnden

för mindre brygger och för tillgodeseende av den allmänna flottnings behov.

§ 2.

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas.

- Mem 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mem 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre byggnader.
- Mem 3 Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

§ 3.

Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik.

- Mem 1 Med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke byggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3 meter användas för allmän gångtrafik.
- Mem 2. Inom med z betecknad del av vattenområde får allmän gatutrafik framföras på bro över vattnet.

§ 4.

Område för tillfart inom kvarter.

På med y betecknat område inom byggnadskvarter få icke vidtagas anordningar som förhindra att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3,5 meter användas för tillfart inom kvarteret.

§ 5.

Byggnadsstätt.

På med F betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 6.

Antal byggnader och byggnadsyta på tomt.

- Mem 1 På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.
- Mem 2 På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 150 m^2 samt uthus eller

andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 50 m².

§ 7.

Våningsantal.

- Mom 1 På med I, II, III eller IV betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, två, tre och fyra våningar.
- Mom 2 På med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.
- Mom 3 På med g betecknat område får utöver angivet våningsantal källare förläggas på sådan höjd att golvet i närmast över källaren varande våning blir beläget mer än 1,5 meter ovan angränsande markyta.

§ 8.

Byggnads höjd.

- Mom 1 På med I, II, III eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4; 7,2; 10,2 och 13,2 meter.
- Mom 2 På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över samhällens nollplan som siffran angiver.
- Mom 3 Terrasseplan ovan överbyggnad på med ringprickning betecknad mark får icke läggas på större höjd än 4 meter.
- Mom 4 Gårdsplan eller terrasseplan ovan överbyggnad på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på större höjd över samhällens nollplan än siffran i romben angiver.

§ 9.

Antal lägenheter.

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

§ 10.

Anordnande av stängsel i visst fall.

I kvartersgräns som betecknats med streckad linje skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med

stängsel, vari ej får anordnas öppning som medgiver ut-
fart eller annan utgång mot gata eller allmän plats.

§ 11.

Övergångsbestämmelser.

På tomt får nybyggnad eller till nybyggnad hänförlig åtgärd icke vidtagas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med stadsplanen. Nybyggnad får dock företagas därest den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Umeå den 7 november 1955

Åke Lundberg

bitr länsarkitekt

/Lennart Ringmar

Reviderad i maj 1956

Åke Lundberg

bitr länsarkitekt

Tillhör Municipalfullmäktiges beslut den 20 juni 1956, § 25
betygar Folke Nordh, fullm. ordförande

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut den 19 december 1958. Stockholm
i Kommunikationsdepartementet. Ex officio: Nils ^{Ause} Ansen

Beskrivning

Regionplan

Befintliga förhållanden

Tegs municipalsamhälle ingår i det område med Umeå som centrum för vilket Kungl. Maj:t den 17 november 1950 beslutat att regionplan skall upprättas. De hittills föreliggande resultaten av regionplaneutredningen ligger till grund för ifrågavarande stadsplaneändring.

Stadsplan

Gällande stadsplan för centrala delen har fastställts av Kungl. Maj:t den 21 augusti 1942 med ändring för kvarteret Tegsberg fastställd av Kungl.

Maj:t den 24 oktober 1947 och för kvarteret Björnen fastställd av Kungl. Maj:t den 14 oktober 1955.

Upphävande av stadsplan Samtidigt med denna planändring framlägges även ett förslag till upphävande av stadsplan för ett område söder om det nu aktuella.

Planområdets läge och omfattning Planförslaget omfattar det område på Umeälvens södra strand som sedan lång tid tillbaka utgjort infart till Umeå stad från söder och väster. Området har en areal av omkring 30 hektar och delas mitt itu av riksväg 13.

Terräng- och grundförhållanden Från den c:a fem meter höga Älvbrinken höjer sig terrängen inom planområdet mot söder där höjden är c:a 13 m ö h. De obebyggda delarna av området utgöres av åkermark. Grundförhållandena äro goda i områdets södra del men något sämre mot Älven.

Befintlig bebyggelse Bebyggelsen inom området är blandad. Utmed gamla riksvägen, nuvarande Bryggargatan, och utmed Bölevägen är den äldsta bebyggelsen belägen. Denna bebyggelse utgöres merendels av små och uttjänta gårdar. Ett flertal jordbrukscentra berörs av planförslaget. Åbyggnaderna på dessa används emellertid numera för annat ändamål än jordbrukets. Den nyare bebyggelsen representeras av ett större affärs- och bostadshus (Tegsberg), Skogens Hus vid Älven med kontor för virkesmättnings- och flottningssammanslutningarna o a samt ett trettiotal villor och hyreshus huvudsakligen inom östra delen. Antalet innevånare inom området var hösten 1954 c:a 750 personer.

I kvarteret Bryggaren är Umeå Ångbryggeri beläget, som för närvarande har ett femtiotal anställda. Annan industriell verksamhet saknas inom området.

Stadsplaneförslaget.

Motiv för ändringen Ett flertal förhållanden har aktualiserat ifrågasättande ändringsförslag. I första hand skall förslaget ligga till grund för utbyggande och permanentbeläggning av de allmänna vägarna mot Obbola och Klabböle - Vännäs. Denna utbyggnad skall påbörjas under våren 1956. Förslaget avses även ligga till grund för ett flertal aktuella

byggnadsföretag inom området.

Trafikleder

Genom området går riksväg 13 som för närvarande föres in från söder via Röbbäcksgatan mot den år 1949 färdigställda bron över Ume älv. Inom planområdet beräknas vägen kvarligga i den nuvarande sträckningen under avsevärd tid. Söder om planområdet torde vägen i framtiden ges en sträckning öster om Röbbäcksgatan så som föreslagits i regionplanen.

För anslutning av det lokala huvudvägnätet till Riksvägen föreslås en trafikplats i planområdets södra gräns. Förläggningen av trafikplatser har bestämts av önskemålet att till Riksvägen kunna ansluta vägar- na från Röbbäck - Gräsmyr, Klabböle - Vännäs samt Obbola. Anslutningen av Obbolavägen föreslås ske genom en förekljutning av vägens nuvarande anslutnings- punkt omkring 150 meter söderut på Riksvägen. De närmaste 300 meterna av Obbolavägen kommer härigenom att få en ny sträckning som kan ges en god trafik- standard. Den befintliga Obbolavägen bibehålles som butiks- och bostadsgata men breddas i sin västligaste del från 16 till 20 meter.

Den del av Riksvägen som faller inom planområdet före- slås i fullt utbyggt skick omfatta fyra körfiler. Det synes angeläget att så långt som möjligt söka säkerställa framkomligheten på Riksvägen. Av den an- ledningen har bebyggelsen lokaliserats så att direkta utfarter mot Riksvägen undvikits. Utmed Riksvägens västra sida finns sålunda möjlighet att bygga en lokal- gata för avlastning av den interna trafiken. Vid gatukorsningen omedelbart söder om bronns södra land- fäste kan Riksvägen utbyggas med sex körfiler för underlättande av filkörning i korsningspunkten. Därvid så krävs i framtiden kan denna korsning signalregle- ras.

Bölevägen erhåller ett något justerat läge i detta förslag samt en breddning från 16 meter till 20 meter. Den inom planområdet belägna delen av Bölevägen avses huvudsakligen komma att utnyttjas som butiksgata. Nuvarande genomfartstrafiken mot travbanan, Klabböle,

Vännäs, avses att i framtiden ledas via Röbbäcksgatan i ny sträckning sydväst om tätbebyggelsen.

Tillfarten till bostadsområdena på vardera sidan om Riksvägen är avsedd att äga rum via Skeppargatan och Segelgatan vilka givits en bredd av 12 meter.

Föreslagen bebyggelse.

Allmänna byggnader

För allmänna byggnader har reserverats fyra områden inom förslaget: För Västerbottens Södra Domsaga i kvarteret Kaggen, för förvaltnings- och medborgarhus i kvarteret Enberga och västra delen av kvarteret Masen, för brandstation i kvarteret Lantmannen samt för kyrklig byggnad i kvarteret Masen.

Industri, bensinstation, områden för bilservice

Kvarteret Bryggaren disponeras för en bryggeriförelse och är i gällande stadsplan avsett för industriändamål. Den för bebyggelse tillåtna ytan har i detta förslag utökats något åt öster och väster. Inom kvarteret Bonden har utlagts ett område för bostads- och handelsändamål samt motorfordonsändamål. Detta område är avsett att bebyggas med kontor och lokaler för bilförsäljning samt utrymmen för en fullständig bilservice. Ytterligare områden för bilservice bör förläggas i anslutning till trafikplatsen på Riksvägen eller söder därom. Inom detta planförslag föreslås kvarteret Arbetarens östra spets tagas i anspråk för en dylik anläggning.

Garage

Garagering av motorfordon bör med det klimat som råder på denna breddgrad huvudsakligen ske i byggnader ovan mark. I anslutning till bostadsbebyggelsen har utlagts med korsprickning betecknade områden avsedda för uppförande av garage. På sådana platser kan enligt förslaget 190 st garageplatser erhållas motsvarande en per var fjärde lägenhet. För tillgodosende av ett behov av en garageplats per var tredje lägenhet erfordras ytterligare 60 platser. Dessa torde kunna erhållas dels i överbbyggda gårdsutrymmen och dels i källare där terrängförhållandena så medgiver.

I byggnad som uppföres på med g betecknat område avser planen att garage skall kunna inredas i en förhöjd källarvåning där garagegolvet beräknas bli beläget omkring 0,5 meter under markytan.

Butiker

Med hänsyn till områdets karaktär av centralområde för Teg redovisas möjligheter att inom planen uppföra ett större antal butiker än som normalt kan anses behövt för att förse enbart detta område med butiker. Vid ett första påseende kan det för en affärsman synas inbjudande att förlägga butiker i anslutning till Riksvägen. På längre sikt kan emellertid ett dylikt arrangemang starkt ifrågasättas. Med en ökande trafik och ökad efterfrågan på butiker i centrala Teg skulle en kombination av butiks- och genomfartsgata så småningom visa sig omöjlig att genomföra med beaktande av båda dessa intressens krav på utrymme.

Med detta som bakgrund har valts att förlägga butiker i anslutning dels till nuvarande Obbolavägen och dels till Bölevägen. Det butikscentrum som nu utbildats i korsningen mellan Bryggargatan och Bölevägen kommer härigenom att förstärkas och genom sin sträckning emot trafikplatsen i viss mån knyts samman med affärsområdet öster om Riksvägen. Den lämpligaste punkten för gångtrafiken att korsa Riksvägen synes vara invid trafikplatsen där fordonshastigheten är låg och markerade övergångsställen lämpligen kan ordnas.

Inom de båda områdena medger planen uppförande av butiker med en sammanlagd yta av omkring 10.000 m². Härav kommer omkring 7000 m² utmed Bölevägen. Av denna yta disponeras ungefär 2000 m² i överbyggd gård. x) För övriga områden har planen givits bestämmelser som ger byggnadsnämnden möjlighet att tillåta inredandet av butikslokaler där detta prövas lämpligt.

Det bör emellertid understrykas att en bestämd inriktning av butikslokaliseringen till de båda nämnda områdena synes böra bedrivas för att på så sätt påverka rörelsen av den trafik som har ärende till butiker. Inom dessa områden finns utrymmen för bilparkering och trafik.

x) 3000 m² erhålles utmed Obbolavägen varav hälften i överbyggd gård.

Bostäder Planförslaget innehåller överbäggande byggnadsmark för bostadsändamål dels hyreshus och dels villor. Den del som disponeras för villor är i huvudsak färdigbyggd. Den för hyreshus avsedda marken är merendels bebyggd med små äldre hus. På helt obebyggd mark kan uppföras ca 230 lägenheter. På den bebyggda marken har bedömts att inom en femårsperiod ytterligare 230 lägenheter kan uppföras. På mark med bättre byggnadsbestånd torde planens genomförande ta lång tid. På sådan mark kan ytterligare 300 lägenheter uppföras. Byggnadshöjden inom bostadsområdena har anpassats till markförhållandena och till den befintliga bebyggelsens höjd.

Allmänna platser.

Gatunark Bostadsgatorna i villaområdet ha i förslaget givits en bredd av 12 meter. Gatubredd 12 meters bredd.

Gatuplantering Utmed Riksvägens, Obbolavägens samt Röbbäcksgatans sidor föreslås gatan förses med plantering. Inom det större grönområdet mitt för kvarteret Bågen torde droskstation eller liknande anordnas.

Parkområden Utmed Ume Älv har stranden från kvarteret Bryggaren till kvarteret Tjärhovet utlagts till park. I anslutning till detta parkstråk har området mellan Riksvägen och kvarteret Älvsbacka utlagts till park. I kvarteren Bågen och Målaren har utlagts två parkområden om vardera resp. 2300 och 7300 m² för lekplats.

Procentuell sammanfattning Den del av planområdet som avsetts för byggnadskvarter upptar 58 % av planområdets yta. De återstående 42 % utgör allmän plats varav 7 % utgör park, 12 % allmänna vägar och 23 % övriga gator.

Exploateringsstal Exploateringsstal har beräknats för två områden inom förslaget. Det ena begränsat av Bryggargatan, Skeppargatan, Riksvägen och Bölevägen har exploateringsstalet 0,65 och det andra begränsat av Jakobsgården, Älven, Jägervägen, Obbolavägen 0,36.

Avloppsplan Beträffande de avloppstekniska anordningarna och dessas utbyggnad hänvisas till särskild karta.

Umeå den 28 oktober 1955

Åke Lundberg
bitr länssarkitekt / Lennart Ringmar

Reviderad i maj 1956
Åke Lundberg
Bitr länssarkitekt

Tillhör Municipalfullmäktiges beslut den 20 juni 1956, § 25 betygar
Polke Nordh, fullm. ordförande

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut den 19 december 1958. Stockholm i
Kommunikationsdepartementet. Ex officio. Nils Aurén

Best: rkes p. jämt. vägnar:
Margit Lindberg