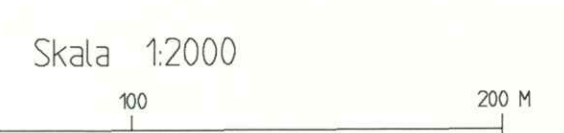


GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1999-11-18
 Reviderad
 Bengt Franzén
 Mätning: LK
 Kartkonstruktion: JAR
 Kartstandard enligt HMK
 Innehållsstandard: 2 (1-2)
 Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
 Aktualitetsstandard: 1 (1-3)
 Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografiering år: 1963 från 800 meters höjd
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun



Dnr PLA 98-16

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 ritad 3 meter utanför planrådets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, fristående eller radhus/kedjehus
- E1 Teknisk anläggning, pumpstation
- E2 Teknisk anläggning, nätstation
- KJ Kontor, småindustri o hantverk

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- För bostäder gäller:
- Största bruttoarea 250 m² per tomt. Av detta får fristående komplementbyggnader ha en sammanlagd bruttoarea på högst 60 m²
 - På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Huvudbyggnad får innehålla endast en bostadsenhet.
 - På tomt får en komplementbostad om högst 40 m² inredas i huvudbyggnad alternativt komplementbyggnad

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- Stängsel skall finnas, ej siktskymande
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta byggnadshöjd i meter
- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Huvudbyggnad får inte placeras närmare angränsande tomt än 4.0 m.
- Komplementbyggnad får inte uppföras närmare tomtragens än två meter.
- Garage får sammanbyggas med huvudbyggnad men ej utgöra del av denna
- Högsta byggnadshöjd för envåningshus 4.0 m, för tvåvåningshus 6.5 m samt för komplementbyggnader 3.0 m.
- Största taklutning på huvudbyggnad för envåningshus 38 grader, för tvåvåningshus 27 grader, för komplementbyggnad 27 grader.
- Endast källarlösa hus
- Fasaderna ska ges en mellanljus färgton enligt NCS:s utomhuskulörer
- Yttertak ska utformas som sadeltak med en tegelröd färgton
- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburet system. Individuell uppvärmning som huvudvärmekälla tillåts endast efter särskild prövning
- Energisnåla system för värme och ventilation ska installeras

STÖRNINGSSKYDD

- m Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - programhandling
 - översiktlig miljökonsekvensbeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2000-04-17
 Laga kraft 2000-11-30
 Vidmaras *J.B.*
Stämningens beslut 2000-09-13
Regringens beslut 2000-11-30

Detaljplan för
TOMTEBO SMÅHUSOMRÅDE
 östra delen
 i Umeå kommun, Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i februari 2000
 Reviderad i april 2000
 Olle Forsgren Benny Sandberg
 Stadsarkitekt Planingenjör

LAGAKRAFTBEVIS

2001-01-02

DNR PLA 98-16



Detaljplan för **TOMTEBO SMÅHUSOMRÅDE, östra delen** i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2000-04-17, § 64

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2000-09-13.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen
Regeringen har beslutat avslå överklagandena 2000-11-30.

Kommuncens antagande beslut har vunnit laga kraft **2000-11-30**.

STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och lovavdelningen

J. Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till:
Mät- och kart avdelningen
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov
Sökanden
Tekniska kontoret

44345683

2480K - P01/15

Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Plan- och lovavdelningen
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon
090 - 16 10 00 vx
090 - 16 14 15 planexp

Telefax
090 - 16 14 22

e-postadress
stadsbyggnadskontor@umea.se

2001-02-11 23



REGERINGEN

Miljödepartementet

*Byggnadsnämnden i Anm. PLU Exp. 19/12-00 BKH
Kopi Plan, OIK, Lov, Lag, Betej, Lennart
Carin N-H*

STADSBYGGNADSKONTORET • UMEÅ	
Plan- och Lovavdelningen	
2000-12-21	
Dnr	Plan

2000-11-30

M2000/3828/Hs/P

Umeå kommun

STADSLEDNINGSKONTORET	
KANSLIET	
UMEÅ KOMMUN	
2000-12-18	
Dnr.	Dpl.
Aktbil.	Bil.

901 84 UMEÅ

STADSBYGGNADS KONTORET • UMEÅ	
2000-12-20	
Dnr	

Överklagande i fråga om detaljplan för Tomtebo småhusområde, östra delen, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 17 april 2000 att anta detaljplan för Tomtebo småhusområde, östra delen, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 13 september 2000 att avslå överklagandet, se *bilagan*.

Samfälligheten Skogstippan norra har överklagat länsstyrelsens beslut. Föreningen vidhåller vad som tidigare framförts och anför följande. Det förslag som föreningen inte fått gehör för innebär konkret en ändrad dragning av gång- och cykelvägen på en sträcka av ca 75 m, närmare bestämt en flyttning sju m norrut på den aktuella sträckan. En sådan ändring av gång- och cykelvägens dragning innebär att de boende i Skogstippan 1, 2 och 3 får betydligt mindre besvär med insyn och störande trafik. Vägen blir placerad mitt i den 20 m breda korridor som är avsatt för gång- och cykelväg enligt översiktsplanen. Befintlig serviceväg kan nyttjas för gång- och cykelväg. Föreningens förslag påverkar inte utformningen av småhusområdet som den aktuella detaljplanen gäller. Vidare framhålls att de som fastighetsägare under hela planprocessen försökt få en dialog med representanter från kommunen för att finna en lösning i samförstånd men detta har inte lyckats. Dessutom framförs att länsstyrelsens beslut fattats på dokument som inte är korrekta.

Postadress
103 33 STOCKHOLM

Telefonväxel
08-405 10 00

E-post: registrator@environment.ministry.se
X400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Besöksadress
Tegelbacken 2

Telefax
08-24 16 29

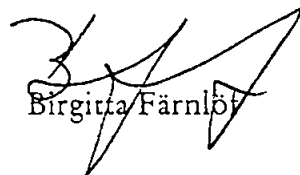
Telex
154 99 MINEN S

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att detaljplanen inte kan anses medföra sådana olägenheter för föreningen eller dennas medlemmar att planen av det skälet inte kan godtas. Vad föreningen framfört om alternativt läge av gång- och cykelvägen eller invändningarna mot kommunens och länsstyrelsens handläggning och mot planhandlingarna utgör inte heller tillräckliga skäl att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Kjell Larsson


Birgitta Färnlöv

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
Samfälligheten Skogstippan norra, c/o Anders Broberg,
Blåkullevägen 13, 907 52 UMEÅ



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
2000-09-13

Beteckning
203-5267-2000

1(2)

rek + mb

Klagande

Samfälligheten Skogstippan norra

Ombud

Anders Broberg
Blåkullevägen 13
907 52 UMEÅ

Överklagande av byggnadsnämnds beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 17 april 2000 att anta detaljplan för Tomtebo småhusområde, östra delen, i Umeå kommun.

Överklagandet

Anders Broberg har som ombud för samfälligheten Skogstippan norra överklagat kommunens antagandebeslut. I huvudsak anför följande synpunkter.

Ni anser att Ni som köpare av fastigheterna Skogstippan 1-3 inte fått saklig information om gc-vägens dragningsdragning, vilken kommer att påverka Era fastigheter i allra högsta grad vad avser störande insyn och därmed fastighetens värde. Handläggningen av ledningsrätten för fjärrvärmens anser Ni ej skett på ett korrekt sätt och hänvisar till när köp och information förekommit. Eftersom ledningsrätten utgör mellan 20-25% av de aktuella tomterna inskränks den bruksbara tomtarean kraftigt. Till sist anser Ni att Ert förslag att förlägga gångvägen ca 10 m från tomtgräns på befintlig väg till pumpstationen, som enligt tekniska kontoret varken är dyrare eller billigare, eller påverkar åtkomstmöjlighet vintertid av befintliga va-ledningar, är både billigare och enklare ur underhållssynpunkt.

Länsstyrelsens bedömning

Den föreslagna gång- och cykelvägens sträckning följer intentionerna i den av kommunen år 1990 antagna översiktsplanen för Tomtebo etapp 1. I samband med detaljplanarbetet för Tomtebo småhusområde, västra delen 2 har den öst-västra gång- och cykelvägen norr om kvarteret Skogstippan redovisats. Detta framgår av illustrationen till detaljplanen som antogs av

byggnadsnämnden 1998-03-23. Som köpare av Era fastigheter har Ni således haft möjlighet att informera Er om vad detaljplanen redovisade.

Av 1 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (PBL) framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vidare framgår av 2 kap 1 § PBL att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

I prövningen av en detaljplan vägs allmänna intressen mot enskildas och i den nu aktuella detaljplanen har det föreslagna markutnyttjandet för en gång- och cykelväg befunnits lämplig i den omfattning som planen medger. Den befintliga provisoriska servicevägen till pumpstationen som återopas har inte byggts för att utgöra en permanent gc-väg och har ej heller stöd i översiktsplanen. Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning anser att befarade olägenheter från gång- och cykelvägen inte är större än att de kan tålas. Befarad värdeminskning utgör i sig inget skäl att ändra kommunens antagandebeslut.

Eftersom ledningsrätten är en fråga som berör genomförandet av detaljplanen som antogs 1998-03-23 för Tomtebo småhusområde, västra delen 2 och ej nu aktuellt detaljplaneförslag prövas detta i annan ordning.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Percy Gustavsson


Margareta Ivarsson

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden, Umeå kommun

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-20.00

Beslutande
Carin Conradsson (s), ordförande
Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande
Ingemar Jangvad (s)
Olov Sjöberg (s), till kl 19.00
Åsa Ögren (s), till kl 17.30
Bert-Allan Persson (s), (tjänstgör från 17.30 § 66)
Gunilla Jönsson (v)
Örjan Mikaelsson (v)
Ingemar Dalgård (m)
Assar Karlsson (kd)
Margareta Ekesrydh (fp)
Maud Karlsson (mp)
Ulrik Berg, (m), (tjänstgör från 19.15 § 69)

Ersättare
Signar Olofsson (v), till kl 17.10
Jan Lundin (fp)

Övriga deltagande
Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Anders Berg, bitr stadsarkitekt
Lennart Boström 1:e byggnadsinspektör
Ulf Sondell, stadsingenjör
Börje Nordström, lantmätare
Stina Fahlgren, arkitekt
Peder Seidegård, planarkitekt
Bengt Franzén, 1:e mätningingenjör
Staffan Sjöström, lantmätare

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 2000-04-25

Underskrifter Sekretärare Ann-Kristin Lundström

Ordförande Carin Conradsson

Justerande Nils-Åke Sandström

Paragrafer 55-71

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2000-04-17

Datum för anslags uppsättande 2000-04-26

Datum för anslags nedtagande 2000-05-17

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-04-17 § 64

Dnr PLA 1998-16

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **TOMTEBO SMÅHUSOMRÅDE, östra delen**

Sökande: Planeringsutskottet

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg Sign: /

Detaljplanens syfte är att ge förutsättning för en fortsatt utbyggnad av Tomtebo småhusområde. Området föreslås bebyggas med friliggande småhus alternativt radhus/kedjehus samt två mindre områden för icke störande arbetsplatser.

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i februari 2000, reviderad april 2000. Den har varit utställd för granskning under tiden 18 februari-13 mars 2000

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 11 februari 2000. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 9 februari 2000. Till berörda remissinstanser har utskick skett den 17 februari 2000.

Länstrafiken, Skolkontoret och Telia AB som fått planhandlingarna på remiss har inte inkommit med något yttrande.

Yttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från **Socialtjänsten och Umeå Energi AB**.

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillföra detaljplanen

Tekniska kontoret anför följande: Genomförandebeskrivningen, sid 1, bör kompletteras med att gång- och cykelanslutningarna inom kvarteren fram till allmänna gång- och cykelstråket skall ingå i gemensamhetsanläggning. Tekniska kontoret ifrågasätter om samtliga redovisade u-områden erfordras. Även bredden på u-områdena bör diskuteras. Om det går att undvika bör tomtmark inte i onödan belastas med inskränkningar i form av u-områden.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats med att de angivna gång- och cykelvägsanslutningarna ska ingå i gemensamhetsanläggning. Antalet föreslagna u-områden har i samarbete med Umeå Vatten och Avlopp AB minskats från 12 till 8 st. Bredden på de u-områden som redovisats med 12 m bredd har minskats till 10 m.

Umeå Vatten och Avlopp AB (UMEVA) En brandpost för hela planområdet utföres vid infartsgatan i närheten av Tomtebovägen till området. Detta uppfyller brandförsvarets krav.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-04-17 § 64

Dnr PLA 1998-16

Justerarnas sign:

Kommentar: Synpunkten föranleder ingen ändring av detaljplanen, då antalet erforderliga brandposter inte redovisas i planhandlingarna. I samrådsredogörelsens kommentar till brandförsvarets yttrande har felaktigt angivits att brandposter fordras i varje kvarter.

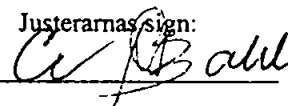
Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) har i sak inga ytterligare synpunkter utöver de som framförts i samrådsskedet. Man vill dock understryka att tillgängligheten till den lokala kollektivtrafiken framöver kommer att vara mycket låg från det nya småhusområdet. Även efter fortsatt exploatering av bostadsområden närmast sjön kommer kvalitén att vara låg. Detta påverkar framförallt funktionshinderades möjlighet att nyttja kollektivtrafik. Hög turtäthet kan kompensera långa gångavstånd för friska människor men har ingen betydelse för funktionshinderade. ULTRA poängterar att en direkt angöring av området inte är aktuell, då det i den långsiktiga kollektivtrafikplaneringen är tänkt att fortsätta trafikeringen närmast sjön, dvs längs den del av framtida bebyggelse som har högst exploateringsgrad.

För att öka tillgängligheten mellan området och lokal kollektivtrafik bör redan i detta skede möjligheterna studeras att utveckla gång- och cykelvägskopplingarna. Nuvarande gång- och cykelvägssystem ger inte en gen koppling från området till den lokala kollektivtrafiken i centrala Tomtebo.

Kommentar: Som framförts både i samrådsskedet och i utställningsskedet av detaljplanen både av Umeå Lokaltrafik AB och Stadsbyggnadskontoret är tillgängligheten till den lokala kollektivtrafiken låg med mycket långa gångavstånd. Avståndet via den asfalterade och belysta gång- och cykelvägen och Sjöfruvägen till busshållplats är idag ca 1 400 meter. Den alternativa väg som finns idag är en upptrampad stig i skogskanten, vilket ger ett gångavstånd på ca 1 000 meter. En kortare väg skapas då planerad gång- och cykelväg norrut från befintlig gång- och cykeltunnel byggs ut. Hållplats för Länstrafiken finns på ca 600 meters avstånd. Beroende på lågkonjunktur och ändrad efterfrågan har småhusområdet kommit att exploateras före området närmast söder om sjön. Då stadsdelen är utbyggd blir avståndet till busshållplats för lokalbuss ca 500 meter.

Programarbete för den blivande bebyggelsen söder om Nydalasjön har påbörjats och byggstart planeras ske inom de närmaste åren. Fortsatt exploatering bör ur kollektivtrafiksynpunkt ta sin början längs det planerade busstråket.

Samfällighetsföreningen Skogstippan norra (som omfattar fastigheterna Skogstippan 1-7) anser följande: Gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning bör ligga på befintlig serviceväg till pumpstationen. Det vore resursslöseri att inte utnyttja väg med befintligt bärlager. Flyttning av gång- och cykelvägen medför ökade anläggningskostnader och planerad vägsträckning går onödigt nära gräns mot fastigheterna Skogstippan 1, 2 och 3 och medför obehagligt mycket insyn.



Sakägarna i det nybyggda området vid Blåkullevägen fick, när de byggde, informationen att en tomtstorlek på ca 600 m² skulle vara den rådande för framtida småhusbebyggelse i Umeå. Redan nu då nästa område planeras har kommunen gått ifrån detta och gör större tomter. Sakägarna känner sig vilseledda. Varför inte göra området luftigare när möjligheten fortfarande finns? Sakägarna menar att i deras förslag används ca 250 m² av totalt ca 20 000 m² mark för framtida bebyggelse för planerad gång- och cykelväg och anser att deras förslag är rimligt att genomföra. De skulle då känna sig mindre trångbodda.

Bussförbindelserna från småhusområdet är under all kritik. Gångavstånd med barnvagn (via cykelvägen) är ca 1 800–2 000 meter till närmaste hållplats för lokaltrafiken, inte 900 meter som anges i planbeskrivningen. Länstrafikens bussar kan nyttjas, men idag fordras dubbla busskort, ett för länstrafiken och ett för lokaltrafiken, vilket är oacceptabelt. En lösning på detta är utlovad av Länstrafiken, men inget har hänt. Turtätheten med bussar som går att medföra barnvagn på är låg. En bättre lösning är att lokaltrafiken utökas till småhusområdet som temporär lösning till dess att området är fullt utbyggt.

Sakägarna ser fram mot att träffa stadsarkitekten, byggnadsnämndens ordförande och trafikplanerare från lokaltrafiken, gärna på området, för att diskutera sina synpunkter.

Kommentar: Som framgår av kommentar i samrådsredogörelsen har läget av den öst-västliga gång- och cykelvägen fastlagts i samband med planarbetet med västra delen av Tomtebo småhusområde (se illustration till detaljplan för Tomtebo småhusområde västra delen 2 antagen 1998-03-23). En träff mellan berörda sakägare, kommunen och ULTRA har ägt rum på platsen den 28 mars. Sakägarna framförde då ånyo önskemål om att gång- och cykelvägen flyttas några meter norrut. Enligt Tekniska kontoret innebär det ingen kostnadsbesparing att anlägga den planerade gång- och cykelvägen på befintlig serviceväg, som är provisoriskt uppbyggd. Att inrätta ett bredare stråk av allmän platsmark får återverkningar på områdets strukturella uppbyggnad och på åtkomstmöjlighet vintertid av befintliga VA-ledningar. Befintliga förhållanden med fyra meters förgårdsmark på tomtens norrsida mellan huvudbyggnad och tomtgräns mot allmän gång- och cykelväg är normalt i liknande områden. Stadsbyggnadskontoret anser att den planerade gång- och cykelvägen bör anläggas i läge som redovisas i planhandlingarna.

Beträffande frågan om kollektivtrafik se Kommentarer till Umeå Lokaltrafik AB.

Frågan om samordnad taxa och möjlighet att medföra barnvagn behandlas inte inom detaljplanens ram.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har justerats enligt följande:



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2000-04-17 § 64

Dnr PLA 1998-16

Justerarnas sign:

Genomförandebeskrivningen har kompletterats angående gång- och cykelvägar. Antalet u-områden och bredden på vissa sådana har minskats. Den låga tillgängligheten till kollektivtrafiken har inte kunnat åtgärdas inom ramen för detta detaljplanearbete. Planbeskrivningen har förtydligats beträffande avstånd till busshållplats. Synpunkten om ändrat läge för öst-västlig gång- och cykelväg har inte tillgodosetts.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

Kvarstående planmässiga synpunkter som inte kunnat tillgodoses har framförts av samfällighetsföreningen Skogstippan norra. Dessa synpunkter gäller läget av den föreslagna öst-västliga gång- och cykelvägen norr om fastigheterna Skogstippan 1-3.

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Under överläggningen yrkar Carin Conradsson (s) med instämmande av Olof Sjöberg (s) på att gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning flyttas till befintlig serviceväg.

Nils-Åke Sandström (c), Ingemar Dalgård (m), Margareta Ekesrydh (fp) och Örjan Mikaelsson (v) yrkar bifall till planförslaget med motivering att det inte finns tillräckliga skäl för att flytta gång- och cykelvägen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat anta detaljplanen.

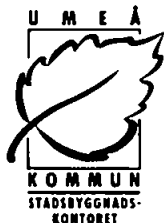
BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 98-16

Detaljplan för **TOMTEBO SMÅHUSOMRÅDE östra delen** i Umeå kommun

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt programhandling och översiktlig miljökonsekvensbeskrivning.

PLANENS SYFTE

Östra delen ingår som en del i fortsatt utbyggnad av Tomtebo småhusområde. Syftet är att kunna bebygga planområdet med bostäder i form av friliggande småhus alternativt radhus/kedjehus, samt två mindre områden för icke störande arbetsplatser. Därutöver medges komplementbostäder. Inriktningen för området är resurshushållning och förebyggande miljövård för en långsiktigt hållbar utveckling.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 6 km sydost om Umeå centrum och ca 3,5 km från universitets- och sjukhusområdet. Planområdets areal är ca 15 ha. All mark ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Stadsdelen Tomtebo ingår i Översiktsplan för Umeå kommun antagen 1998. En fördjupad översiktsplan för Tomtebo etapp 1, i vilken bl a Tomtebo småhusområde ingår, har antagits 1990. Kommunstyrelsens planeringsutskott och byggnadsnämnden har i mars 1997 godkänt ett program för utbyggnad av småhusområdet. Programmet ska ligga till grund för detaljplaneläggning och byggande av området. Byggstart planeras ske hösten 2000.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

För en långsiktigt hållbar utveckling krävs att utformningen av området och dess byggnader präglas av ett kretsloppstänkande. Byggandet och boendet ska därför vara energi- och resurssnålt. Utöver de bestämmelser som anges i detaljplanen anges vissa ytterligare förutsättningar vid upplåtelsen av kvartersmarken.

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning har i programskedet utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med miljökontoret. Någon fördjupning av denna har inte ansetts erforderlig i detaljplaneskedet.

Natur

Planområdet utgörs i huvudsak av skogs- och myrmark. Marken har hög grundvattennivå. Vattnet har hög järnhalt. Källare ska därför inte utföras. Marken består i huvudsak av morän, täckt av svallgrus. En översiktlig geoteknisk undersökning som även omfattar torvdjupsbestämning har utförts av KM (Kjessler & Mannerstråle) i september 1998. Ytterligare grundundersökning kan komma att krävas i samband med byggnmälan.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet avses uppföras friliggande småhus alternativt radhus/kedjehus. Området inrymmer minst 64 tomter vid enbart friliggande småhus. Avsikten är dock att även sammanbyggda småhus kan byggas. Då fördelningen mellan dessa båda hustyper inte är bestämd visar detaljplanens illustration enbart några exempel på hur kvarteren kan bebyggas.

Bebyggelsemönstret har utformats i syfte att ge området en trädgårdsstadskarakter. Bebyggelsen fördelas på mindre grupper. Inom varje grupp omsluter bebyggelsen en gemensam friyta. Flertalet tomter för friliggande småhus blir drygt 800 m².

Stor omsorg ska läggas vid val av hustyp, orientering och placering av såväl bostadshus som komplementbyggnader. Harmoniska proportioner och omsorg om byggnadsdetaljer är viktiga för helheten.

Bostäderna bör anpassas för att rymma en varierande hushållssammansättning över tiden. Möjlighet till förändringar genom om- och tillbyggnader bör finnas. Bostadshuset eller komplementbyggnaden får inrymma en komplementbostad för generationsboende om högst 40 m². Icke störande arbetsplats i den egna bostaden medges.

Husen ska vara väl isolerade, energisnåla samt radon-, fukt och vattenskadesäkra. Sunda, naturliga byggnadsmaterial ska användas med hänsyn till byggnade, boende, rivning återanvändning och återvinning.

God värmehushållning kan åstadkommas genom lämpligt val av planlösning, energilagrande byggmaterial och tillvaratagande av solenergi. Värmeförluster minskas med rejäla vindfång och vindskyddande vegetation.

Prövning av ovanstående krav och rekommendationer kommer att göras vid bygglov och byggnmälan.

Skola, daghem, service

Inom stadsdelen planeras flera daghem och ytterligare en skola. De närmaste åren hänvisas dock barnen till befintliga daghem och skolor i Tomtebo och närliggande stadsdelar. Någon kommersiell service inom stadsdelen är inte utbyggd. Den kommer att bli av mindre omfattning än som förutsågs i översiktsplanen för Tomtebo från 1990.

Arbetsplatser

Närmast Tomtebovägen har två mindre områden avsatts för icke trafikalande och i övrigt ej störande verksamheter. Stor omsorg ska läggas vid tomtens anordnande och byggnadernas utformning och anpassning till omgivningen. Stängelskyldighet har införts mot Tomtebovägen och angränsande naturmark. Plank bör inte tillåtas vid dessa verksamheter, då ett sådant skulle avskärma den nya bostadsbebyggelsen från Tomtebovägen. Upplag på tomtmark bör av samma anledning inte heller tillåtas.

Friytor

Planområdet är beläget nära Nydalasjöns rekreativsområde. Söder och väster om planområdet finns vidsträckt etablerade strövområden. Befintliga motions-spår kan nås från planområdets gång- och cykelvägar. Plats för närlek, rekreation, odlingar, komposter m m finns på gemensamhetsytan inom varje husgrupp.

Trafik

Tillfart för biltrafik sker från Tomtebovägen i norr. Fordonstrafiken ska ge en låg miljöbelastning. Det interna trafikarbetet inom planområdet blir litet och erforderlig trafik ska gå fram med låg hastighet. Infartsgatan utformas därför med en endast 4,5 meter bred körbana med korta raksträckor och hastighetssäkra korsningar. Av trafiksäkerhetsskäl kompletteras körbanan med en intilliggande gångbana. Lokalgatorna och kvartersgatorna ska i kurvor och korsningar stenarmeras utanför körbanekant för att möjliggöra transporter med långa fordon. Befintlig vegetation ska så långt möjligt utnyttjas för att ge infartsgatans riktningssändringar visuellt stöd. Kompletterande trädplantering kan bli erforderlig.

Då stadsdelen är utbyggd blir avståndet till hållplats för stadsbuss ca 500 meter. Idag är avståndet via närmaste asfalterade och belysta stråk ca 1 400 meter. Hållplats för Länstrafiken är nyligen anlagd med bussficka på Tomtebovägen ca 600 meter från planområdet.

En gång- och cykelväg ansluts till det utbyggda gång- och cykelvägnätet väster om planområdet.

Inom varje husgrupp löper en gemensam vägslinga avsedd för såväl gående, cyklande som bilister.

Om asfalt väljs som ytbeläggning på körytor bör denna innehålla en inblandning av återvunnen asfalt.

Störningar

Planområdet kan komma att beröras av trafikbuller från Tomtebovägen samt planerade större vägar söder och öster om planområdet. Trafikbullernivån utomhus bedöms dock översiktligt inte komma att överstiga 55 dBA vid närmast belägna bostadshus. Med normal fasadisolering understiger trafikbullernivån inomhus 30 dBA.

Teknisk försörjning och avfall

En utbyggnad av östra delen av planområdet fordrar att befintlig pumpstation flyttas till ett läge öster om den planerade bebyggelsen. För områdets elförsörjning fordras en ny nätstation.

Energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation ska installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme. En energiförbrukning för uppvärmning och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999:s (BFS 1998:38) krav rekommenderas.

Bostäderna förutsätts få 5-ledaresystem och eldragningar som minimerar uppkomst av elektriska och magnetiska fält.

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avlopps nät.

Avfall tas om hand via källsortering. Hämtning av hushållssopor sker med sopkärl om möjligt samordnat inom varje husgrupp. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall bör ske i gemensam kompost inom området i samråd med miljökontoret.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

Förtydligande har skett beträffande avstånd till busshållplats. Genomförandebeskrivningen har kompletterats angående gång- och cykelvägar. Antalet u-områden och bredden på vissa av dem har minskats.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2000
Plan- och lovavdelningen

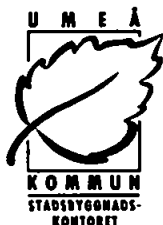
Rev april 2000



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för **TOMTEBO SMÅHUSOMRÅDE, Östra delen** i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

De blivande fastighetsägarna/exploatörerna svarar för åtgärder inom kvartersmark, dvs den egna tomten och den gemensamt ägda markytan..

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är primärt att tillskapa ett sjuttioal småhustomter för bostadsändamål med inriktning mot resurshushållning och förebyggande miljövård för en långsiktigt hållbar utveckling. Området avses bebyggas med både friliggande hus och kedjehus/radhus. I norr mot Tomtebovägen medges uppförande av byggnader för ej störande kontors- eller småindustriverksamhet.

Nya fastigheter bildas genom avstyckning från kommunens fastighet Tomtebo 2:1. Avstyckade lotter längst ner i sydost tillförs mark från Västerteg 1:9 genom fastighetsreglering.

Gemensamma områden inom varje kvarter avsätts som samfällda för fastigheterna inom kvarteret.

För anläggning och drift av gemensamma anläggningar inom kvarteren skall gemensamhetsanläggningar bildas; en (eller möjligen flera) inom varje kvarter. Gemensamhetsanläggningarna skall omfatta:

- Infart från gata och körytor, med erforderlig gatubelysning, inom kvarter, inklusive gc-anslutningar inom respektive kvarter fram till det allmänna gång- och cykelstråket.
- Grönytor med anläggningar (gräsytor, planteringar, lekplats, kompost, ev parkering e d).
- Eventuell kabel-TV anläggning och kabelnät för datakommunikation.

Särskilda fastigheter kan bildas för nätstationen i områdets mitt och pumpstationen i östra delen av planområdet.

Rätt att nedlägga och bibehålla allmänna ledningar i de för ändamålet reserverade u-områdena säkerställs med servitut eller ledningsrätt. Behov av att säker-

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ställa rätt att bibehålla fjärrvärmeledning på enskild mark kan tillgodoses på samma sätt efter ansökan/yrkande från ledningshavaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Inom planområdet råder hög grundvattennivå. En översiktlig geoteknisk undersökning finns från 1998. Ytterligare grundundersökning kan komma att krävas i samband med bygganmälan.

Bebyggelse

Bebyggelsen skall utföras med höga krav på kvalitet och miljöhänsyn. I första hand bör miljöklassificerade och återanvändningsbara material och detaljer användas.

Trafik och parkering

Tillfart till området sker från Tomtebovägen. I syfte att hålla ned hastigheten i området skall gatan utformas med endast 4,5 m bredd, med korta raksträckor och eventuellt med sidoförskjutna korsningar.

En gång- och cykelväg ansluts till området från väster.

Garage och annan nödvändig parkering kan tillgodoses inne på de enskilda fastigheterna. Möjlighet finns att anlägga gemensamma parkeringsplatser/garage på de gemensamma ytorna.

Gator och VA

Det ankommer på kommunen - och det nybildade va-bolaget - att anlägga nödvändiga gator och ledningar. Kommunen kommer också att anlägga vägslingorna, inklusive gatubelysning, inom varje kvarter för att möjliggöra samtidig utbyggnad av VA-nät och tillförsäkra åtkomst till respektive tomt under byggnadsskedet. Drift och underhåll av vägslingorna övertas av fastighetsägarna efter färdigställandet.

Bredden på vägslingorna inom kvarteren skall vara 3,5 m (enfältig väg). Området mellan vägområde och fastighetsgräns mot den yttre tomtraden (en ca 0,5 m bred markremsa) kommer dock att hårdgöras för att underlätta områdets skötsel. Vägslingorna skall utformas på sådant sätt att trafiken begränsas inne i kvarteren. Utfart mot gata utformas med stor hänsyn till trafiksäkerheten. Vid utfart mot lokalgata tillåts av trafiksäkerhetsskäl staket inte till högre höjd än 80 cm.

För att området skall vara tillgängligt för transport- och utryckningsfordon skall samtliga interna gathörn stenarmeras utanför vägkant. Detta för att stora fordon skall kunna manövreras på de för övrigt trånga gatorna.

Tillkommande fastigheter ansluts till kommunal VA-anläggning.

En befintlig pumpstation måste flyttas till ett mer östligt läge innan planområdets östra delar byggs ut.

Möjlighet till sopsortering skall finnas. Möjlighet till kompostering bör finnas. Hämtning av hushållssopor sker med sopkärl vid varje fastighet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Energiförsörjning och fjärrvärme

För att klara elförsörjningen inom planområdet måste en ny nätstation uppföras. Nätstationen placeras centralt i området.

Tillkommande bebyggelse avses huvudsakligen anslutas till fjärrvärmeanläggning. Fastighetsägare som väljer uppvärmningssystem med frånluftspump kan bli tvungna att betala en högre anslutningskostnad (engångskostnad) än övriga då förbrukningen från fjärrvärmesystemet anses bli för låg med för dålig lönsamhet för leverantören som följd.

Fjärrvärmenät med nödvändiga anslutningsanordningar bör för bästa ekonomi byggas ut samtidigt som gator och VA och andra fasta anläggningar (el, tele, kabel-TV, etc).

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Tekniska kontoret kommer att upprätta exploateringsavtal med exploitör för de kvarter där utbyggnaden kommer att ske i ett sammanhang. För övriga delar kommer tomterna att fördelas via den kommunala tomtkön.

Kommunen svarar för planläggningskostnader och kostnaderna för utbyggnad av gata och VA samt vägslingor och belysning.

Intäkter kommer att erhållas vid försäljning av tomter/kvarter samt från anslutningsavgifter enligt VA-taxan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2000,
Lantmäteriafdelningen rev april 2000



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för TOMTEBO SMÅHUSOMRÅDE östra delen i Umeå kommun

Samråd har skett under tiden 20 december 1999–17 januari 2000 med Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, kommunala förvaltningar och bolag, Vägverket, Länstrafiken, Telia AB och Kommunala Handikapprådet. Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 20 december 1999.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen som tidigare avgett samrådsyttrande över programmet för Tomtebo småhusområde har inga synpunkter på detaljplanen.

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

SAKÄGARE

Ägarna av fastigheterna Skogstippan 1–7 (samfällighetsföreningen Skogstippan norra) framför följande: Gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning bör ligga på befintlig serviceväg till pumpstationen. Det vore resursslöseri att inte utnyttja väg med befintligt bärlager och planerad vägsträckning går onödigt nära fastigheterna Skogstippan 1, 2 och 3.

Planerat område bör flyttas österut så att ett ca 75 m brett naturområde bildas mellan kvarteret Skogstippan och det planerade området. Detta ger också bättre markförhållanden för de nya fastigheterna som gränsar mot naturområdet. Den planerade gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning bör läggas närmare det nya området, då det främst är boende på detta som kommer att nyttja den. En pulkabacke samt en fotbolls/isbana bör anläggas inom området, förslagsvis norr om kvarteret Skogstippan, vilket ger en central placering för hela småhusområdet. Fastighetsägarna vill träffa representanter från kommunens plan- och lovavdelningen, Tekniska kontoret och parkavdelningen gärna på området för att diskutera sina synpunkter.

Ägarna till fastigheterna Skogstippan 8–14 anser att det nya området bör flyttas så långt österut som möjligt på rådande grundförhållanden. Området vid Skogstippan 8–14 är byggt i kanten av den myr där det nya bostadsområdet är planerat. Det var oerhört blött att bygga där. Tusentals ton fyllnadsmassor gick åt att fylla igen med. Låt de boende i det nya området slippa vattenmassorna. Den förhatliga myren har också visat sig vara det bästa närbelägna rekreationsområdet med mycket skidspår och rik hjortronskörd.

Ägarna till fastigheten Skogstippan 3 önskar att planerade gång- och cykelvägar i öst-västlig och nord-sydlig riktning, som båda planeras ligga 3,5 m från gräns mot deras fastighet placeras längre från tomtgränsen. Den öst-västliga gång- och cykelvägen bör ur kostnadssynpunkt dras där den nuvarande servicevägen går, och den nord-sydliga gång- och cykelvägen så nära det nya området som möjligt då den endast är tillfart till detta. Det nya området bör flyttas minst 20 m österut på denna cykelväg. På grund av hundallergi inom familjen bör gång- och cykelvägarna inte ligga alltför nära ovannämnd fastighet, då hundägare med lösa hundar använder dessa vägar.

Kommentar till sakägarnas yttranden:

Avgränsningen av småhusområdet söder om Tomtebovägen är gjord med översiktsplanen för Tomtebo etapp 1, antagen 1990, som grund. De ingående kvarteren har därefter avgränsats med rådande grundförhållanden som huvudsaklig utgångspunkt. Detta har inneburit att vissa delar av området undantagits från bebyggande. I föreslagna lägen för bostadsbyggnader i tomtraden närmast myren i väster är torvdjupen mindre än 0,5 m. Naturmarksområdet mellan kvarteret Skogstippan och det planerade området avses som tidigare redovisats bli 38 m brett.

Den redovisade öst-västliga gång- och cykelvägens läge norr om kvarteret Skogstippan har fastlagts i samband med planarbetet med uppbyggnaden av den västra delen av Tomtebo småhusområde. Detta framgår av illustrationen till detaljplan för Tomtebo småhusområde västra delen 2 antagen 1998-03-23. Den befintliga provisoriska servicevägen har inte byggts för att utgöra en permanent gång- och cykelväg. Stadsbyggnadskontoret anser att den öst-västliga gång- och cykelvägen ska ligga kvar i redovisat läge. Som framgår av nedan redovisade kommentar till Tekniska kontorets yttrande har tidigare föreslagen nord-sydlig gång- och cykelväg mellan kvarteret Skogstippan och det planerade småhusområdet utgått ur planförslaget.

En mindre pulkabacke ser ut att kunna ordnas inom området. Diskussioner förs nu mellan fastighetsägare inom kvarteret Skogstippan och Tekniska kontoret gata/park om ett lämpligt läge för en sådan.

Frågan om anläggande av fotbolls/isbana har behandlats i kommentar till yttrande från Umeå Fritid nedan.

KOMMUNAL REMISS

Skolkontoret, Socialkontoret, Länstrafiken och Telia AB som fått samrådshandlingarna på remiss har inte inkommit med något yttrande.

Miljökontoret har ingen erinran ur plansynpunkt.

Brandförsvaret Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot planförslaget under förutsättning att brandpost anordnas inom området.

Kommentar: Erforderliga brandposter ska anordnas inom varje kvarter.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har vid sammanträde 2000-01-25 beslutat följande: Planbestämmelserna bör inte innehålla detaljregleringar för eventuell avgränsning mot gemensamhetsytan samt förbud att inreda bostadsrum i komplementbyggnaden. Planbestämmelsen om uppvärmning bör ha följande lydelse: "Individuell uppvärmning *bör* inte tillåtas som huvudvärmekälla." Motivet för att planbestämmelsen inte skall vara helt undantagslös är att i enskilt fall när så bedöms skäligen kunna stimulera till användning av ny teknik och främja ny forskning på energiområdet. Planeringsutskottet har i övrigt inga erinringar.

Kommentar: Bestämmelsen om förbud att inreda bostadsrum i komplementbyggnad har utgått ur planförslaget. Planförslaget innehöll inte någon bestämmelse om att eventuell inhägnad mot gemensamhetsytan måste utgöras av häck. En text med denna innebörd i planbeskrivningen har tagits bort. Planbestämmelsen om fjärrvärme har ändrats. Jämför kommentar till yttrande från Umeå Energi AB.

Tekniska kontoret Tekniska kontoret har till planavdelningen redovisat förslag till förbättringar av planförslaget rörande gatu- och gång- och cykelvägnätets uppbyggnad m m. I genomförandebeskrivningen bör antalet gemensamhetsanläggningar förtydligas, det blir inte fyra i varje kvarter. Ovan föreslagna anslutningar till gång- och cykelstråket, liksom belysning inom kvarteren, skall ingå i gemensamhetsanläggningarna.

Kommentar: I samråd med Tekniska kontoret ändras lägena av föreslagna gång- och cykelvägsutfarter från de fyra storkvarteren så att de ansluter till det öst-västliga cykelstråket respektive den öst-västliga lokalgatan i planområdets norra del, samt i söder mot naturmarken. Med denna inriktning fordras ingen nordsydlig gång- och cykelväg mellan kvarteret Skogstippan och det planerade småhusområdet. Denna gång- och cykelväg har därför tagits bort ur planförslagets illustration. En gång- och cykelväg avses att byggas väster om det nordvästra kvarteret då en framtida gång- och cykeltunnel byggs under Tomtebovägen.

Som en följd av dessa nya lägen för gång- och cykelutfarter från kvarteren ändras på plankartan beteckningen "naturmark" till "gång- och cykelväg" öster om gång- och cykelväg i riktning mot föreslagen pumpstation. Den öst-västliga lokalgatan i norra delen av planområdet förlängs några meter åt väster respektive öster för att fånga in de nya gång- och cykelutfarterna.

De två lokalgatornas utformning har ytterligare studerats. Hastighetssäkring av gatorna kan ske exempelvis genom upphöjda eller sidoförskjutna korsningar. Plankartans illustration visar ett förslag på en sådan utformning. Lokalgatorna och kvartersgatorna ska i kurvor och korsningar stenarmeras utanför körbanekant för att möjliggöra nödvändiga transporter med långa och tunga fordon.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats beträffande antalet gemensamhetsanläggningar. Plankartan har reviderats så att de nu föreslagna gång- och cykelutfarterna från kvarteren, liksom belysning inom kvarteren, kommer att ingå i gemensamhetsanläggningarna. Dessa gång- och cykelutfarter kommer också att innehålla u-områden.

Umeå Fritid konstaterar att planen saknar större ytor som ger förutsättning för t ex fotbollsspel och möjligheter att anlägga en isbana. Då Tomteboområdet har stor brist på aktivitetsytor innebär tillskapande av ytterligare bostäder att behovet blir ännu mer akut. Om området ska ha tillgång till befintliga belysta motionsspår och skidspår i söder bör anslutningsvägar anges i planen. Ett förslag är att motionsspår/skidspår anläggs parallellt med planerade gång- och cykelvägar.

Kommentar: En fotbolls/isbana kan inte inrymmas inom detaljplaneområdet. Frågan om placering av en sådan får tas upp vid fortsatt utbyggnad av småhusområdet. Som anslutningsvägar till befintliga belysta motionsspår fungerar de gång- och cykelvägar som anläggs inom planområdet.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA). På grund av att vägarna i området har för tvära kurvor kan sophämtning inte göras vid tomtgräns på lokalgata. Sophämtningen måste ske vid en punkt dit sopbilen kan köra. Erfarenheter från Blåkullevägen visar att sopbilen har stora svårigheter att komma fram. Se i övrigt PM Avfallshantering inom fastigheten 1997-04-23 för regler hur man bygger soprum och väg för sopbil.

Kommentar: Som framgår av kommentar till Tekniska kontorets yttrande ska i kurvor och korsningar lokalgator och kvartersgator stenarmeras utanför körbanekant så att långa och tunga fordon kan komma fram. Hämtning av hushållssopor avses ske med sopkärl. Med fördel kan gemensam sophantering ske för varje husgrupp om ca 10-15 hus. Sopbodas för en sådan lösning har illustrerats på planförslaget. Alternativt kan sophämtning ske vid varje fastighet. Övrigt avfall källsorteras eller komposteras.

Umeå Energi AB Med hänsyn till den låga värmtätheten inom området är en förutsättning för utbyggnad av fjärrvärme inom området att byggnadernas hela energibehov för uppvärmning och tappvarmvatten sker med fjärrvärme. Detta innebär att byggnader där en del av energibehovet täcks av el, t ex den systemlösning med frånluftspump som Älvsbyhus använder i sina hus, ej erbjuds anslutning till fjärrvärme, eller alternativt erlagger högre engångsavgift, 15 000 kr istället för normala 7 000 kr inkl moms. Om denna typ av systemlösning blir aktuell och ej skall anslutas till fjärrvärme skall denna bebyggelse lokaliseras separat så att fjärrvärmenätet ej behöver byggas inom den aktuella delen.

Kommentar: Bebyggelsens energibehov för värme och tappvarmvatten avses tillgodoseas med fjärrvärme. Enstaka undantag bör tillåtas endast efter särskild prövning. Sådan bebyggelse placeras i södra delen av planområdet för att undvika onödigt ledningsdragning för fjärrvärme. Planbestämmelsen förtydligas på denna punkt. Jämför kommentar till planeringsutskottets yttrande.

Den föreslagna nätstationen har ur stadsbildssynpunkt flyttats rakt västerut till ett läge på andra sidan lokalgatan.

Umeå Lokaltrafik AB. För planerat småhusområde är tillgängligheten till den lokala kollektivtrafiken låg med mycket långa gångavstånd. Området får ökad tillgänglighet vid fortsatt exploatering av bostadsområden närmast sjön. En di-

rekt angöring av området är inte aktuell då det i den långsiktiga kollektivtrafikplaneringen är tänkt att fortsätta trafikeringen närmast sjön, d v s längs den del av framtida bebyggelse som har högst exploateringsgrad. Trots de förbättringar som skapas när områdena söder om Nydalasjön exploateras kommer den lokala kollektivtrafikstandarden att vara låg. Man kan därför inte säga, som anges i programmet för området, att småhusområdet har tillgång till kollektivtrafik med rimliga gångavstånd och hög turtäthet. Som ett alternativ till den lokala kollektivtrafiken finns möjlighet att nyttja de regionalbussar som har hållplatser längs Täfteåvägen.

Kommentar: Tillgängligheten till kollektivtrafik är idag låg. som framgår av planbeskrivningen beräknas avståndet till hållplats för stadsbuss i framtiden bli ca 500 m, idag är det ca 900 m. Hållplats för regionalbuss finns på Tomtebovägen ca 500 m från planområdet. Målsättningen är dock att då stadsdelen är fullt utbyggd erhålla en hög turtäthet.

Vägverket har i stort inte något att invända mot planförslaget, men anser att gångavstånden till busshållplatsen är för långt.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Umeå Lokaltrafik AB.

Kommunala Handikapprådet framför allmänna synpunkter på placering av parkeringsplatser för handikappade, angöringsplatser för taxi. Gång- och cykelstråk utföres hårdgjorda. Gångytor hålls fria från uppställningsplatser för cyklar och andra föremål. Lutningar och nivåskillnader uppmärksammas. Skyltar förses med belysning och sophämtningen ska vara tillgänglig vid gemensam anläggning.

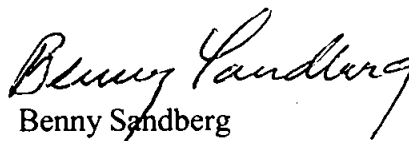
Kommentar: De synpunkter som kommunala handikapprådet framför kommer att bevakas i bygglovskedet.

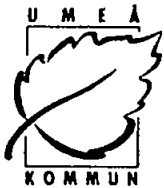
SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har justerats avseende vissa gång- och cykelvägar, lokalgatans utformning, inredande av bostadsrum, avgränsning mot gemensamhetsyta, fjärrvärme, gemensamhetsanläggningar, sophantering och nätstation.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2000
Plan- och lovavdelningen


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



PROGRAM

Dnr PLA 94-62

TOMTEBO SMÅHUSOMRÅDE - ett miljöanpassat och resurssnålt byggande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1 INLEDNING
- 2 SAMMANFATTNING
- 3 BAKGRUND
- 4 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN
 - Läge och avgränsning
 - Gällande planer för området
- 5 PROGRAMFÖRSLAGET
 - Övergripande mål
 - Natur
 - Bebyggelse
 - Trafik/parkering
 - Teknisk försörjning
 - Genomförande

1 INLEDNING

Leva i balans med naturen är en förutsättning för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Allt fler människor har kommit till insikt om att vi inte längre kan fortsätta att uttömma jordens resurser och sprida dem som föroreningar. Det medför att vi måste förändra levnadsmönster och boendevanor. Detta är i linje med budskapet i Agenda 21, där alla världens länder uppmanas att arbeta för en hållbar utveckling.

När de nya bostadsområdena byggs upp måste vi ta hänsyn till miljöfrågorna på ett helt annat sätt än vi gör idag.

2 SAMMANFATTNING

Programmets syfte är att fördjupa och konkretisera målsättningarna i översiktsplanen för Tomtebo och finna utgångspunkter för ett hälso- och miljöinriktat och energi- och resurssnålt byggande inom Tomtebo småhusområde. Därvid behandlas bebyggelsens lokalisering, utformning och materialval. Trafiksystemets utformning för att minimera det interna trafikarbetet redovisas. Inom avsnittet Teknisk försörjning diskuteras energiförsörjningen och hur frågor rörande vatten, avlopp och avfall ska lösas.

3 BAKGRUND

Byggnadsnämnden har i november 1994 beslutat att ett program ska upprättas för det område inom Södra Tomtebo som är avsatt för småhusbebyggelse. Programmet har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Stadsledningskontoret, Miljökontoret, Tekniska kontoret och Umeå Energi AB. Det syftar till att konkretisera och klargöra förutsättningar och ambitioner för ett mer miljöinriktat byggande.

Arbetsgruppen "Tomtebo Agenda 21", redovisar härmed sitt förslag till program.

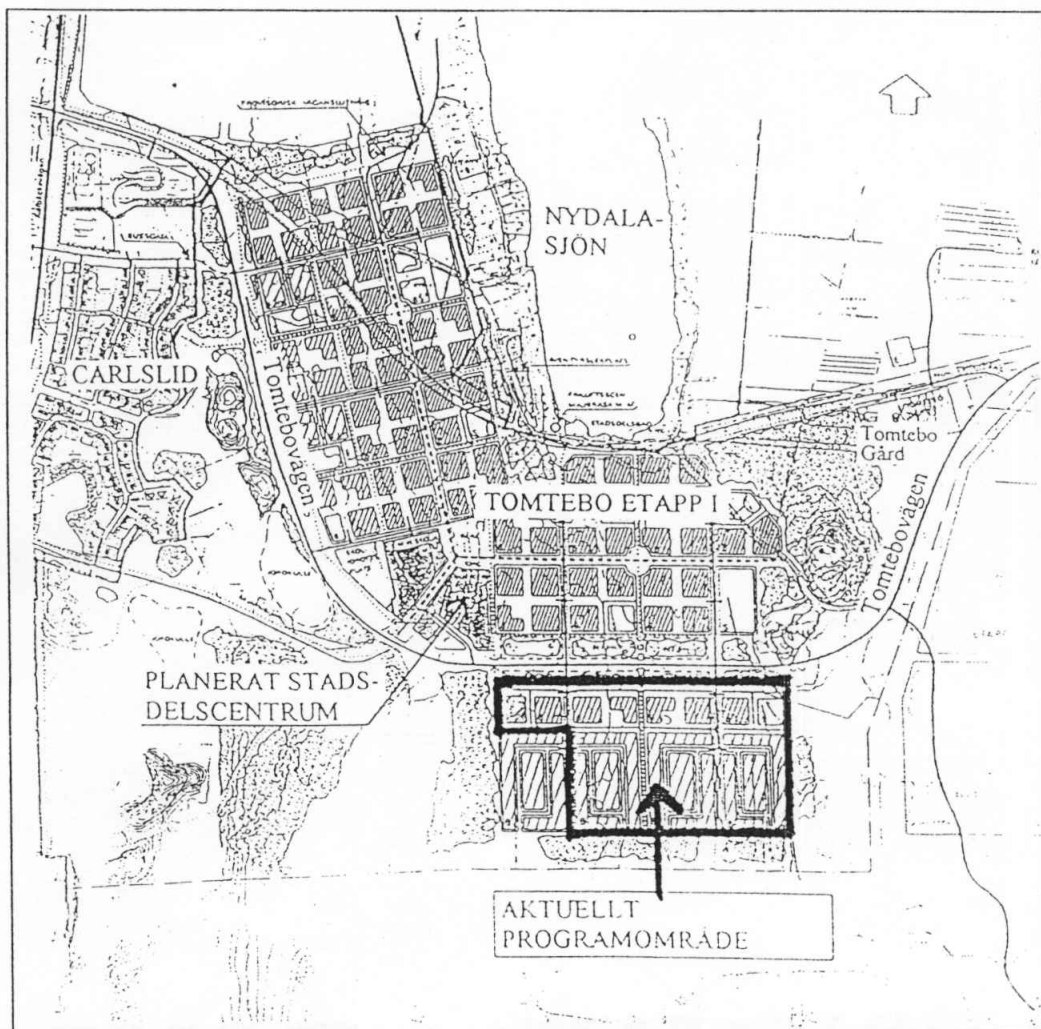
4 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och avgränsning

Området ligger ca 6 km sydost om Umeå centrum och ca 3,5 km från universitets- och sjukhusområdet. Programområdets areal är ca 16 ha. Det avgränsas i norr av Tomtebovägen, i övrigt av skogsmark.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom området.



Översiktsplan TOMTEBO etapp 1, antagen av kommunfullmäktige i juni 1990

Gällande planer för området

Programområdet ingår i stadsdelen Tomtebo, som är under uppförande. Utbyggnadsetapp 1 av stadsdelen, se ovanstående kartskiss, avses inrymma ca 6 000 boende. Förutom bostäder planeras stadsdelen inrymma kommersiell och social service och arbetsplatser.

Tomtebo ska ges en egen prägel med stadsmässig karaktär. Stor omsorg ska ägnas det offentliga rummet, gatan och gång- och cykelvägen. Översiktsplanen för Tomtebo anger för programområdet sammanbyggda småhus, ca 120 stycken närmast söder om Tomtebovägen och söder därom ca 90 friliggande småhus, tillsammans ca 210 lägenheter. Till detta ska läggas ca 30 småhus inom det redan detaljplanelagda området väster om programområdet. Därutöver redovisas två förskoletomter.

Programområdet är beläget ca 500 meter från stadsdelens blivande centrum och ca 400 meter från det planerade centrala busstråket. Trafiknäten inom Tomtebo är åtskilda för bil-, buss- samt gång- och cykeltrafik. Sträckningar av framtida trafikleder väster och söder om programområdet finns redovisade i gällande översiktsplan för Umeå kommun.

5 PROGRAMFÖRSLAGET

Övergripande mål

Tomtebo småhusområde ska bli ekologiskt inriktat. Det blir därmed det första i sitt slag inom Umeå kommun.

Inriktningen för området är resurshushållning och förebyggande miljövård. Detta åstadkoms genom, lämplig lokalisering av bebyggelse, resurssnålt byggande, hälso- och miljöanpassat materialval etc.

Miljöanpassad uppvärmning, källsortering, kompostering av hushållsavfall och egna odlingar ingår också som viktiga ingredienser.

Inom området prioriteras gång- och cykeltrafik. Området ska ha tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet inom rimligt gångavstånd till hållplats. Bilar ska kunna angöra varje bostad på de gåendes och cyklandes villkor.

Området är avsett för alla människor, inte bara de som är speciellt intresserade av miljöanpassat byggande och boende. Men ett nytänkande i linje med Agenda, en ekologisk helhetssyn och förståelse för detta är nödvändig. Ändringar i det invanda levnadsmönstret ska kännas naturliga. Möjlighet ska finnas att individuellt "gå ett steg längre" än grundutbudet i kretsloppstänkandet.

Utbudet av bostadsstorlekar och upplåtelseformer bör ge utrymme för en så rik och varierad hushållssammansättning som möjligt.

Boendeformen bygger på samverkan mellan de boende.

Det är mycket viktigt att de blivande boende får vara med och påverka och i viss mån delta i utformningen av sin närmiljö och sin bostad.

Natur

Tomtebo är beläget mitt i naturen. Den består av låga åsar och långsmala myrpartier och några smärre höjder - kläppar. Myrarna har dikats ut sedan några år. Det kan innebära att trädbevuxna områden breder ut sig så småningom.

Inom det planerade området för bostäder finns i den östra delen ett ca 4,5 ha stort område dominerat av gammal, naturskogsartad granskog. Skogen är inte opåverkad av tidigare avverkningar men den hyser ändå de naturskogsqualiteter som kan förknippas med urskogen dvs gamla träd, döda stående och liggande träd samt träd i olika åldrar. I några partier finns också små stormluckor som ytterligare är ett tecken på orördhet.

Landskapsanalys av programområdet har utförts av miljökontoret på försommaren 1995.

Inom bebyggelsegrupperna avsätts naturmark för lek- och rekreation. Där ska även finnas utrymme för gemensamma odlingar och komposter. Inom varje tomt ska finnas möjlighet till uteplatser och lek samt för egna mindre odlingar och komposter.

Området gränsar till Nydalasjön och dess fritidsaktiviteter - fiske, bad och jollesegling m m. Där ryms stora möjligheter till utveckling. Strövområden och terrängspår finns i skogsmarkerna sydväst om Tomtebo. Inom programområdets centrala del avsätts ett sammanhängande grönstråk i norr -söder som sammanbinder rekreationsområdena vid Nydalasjön med naturområdet söder om programområdet.

Programområdet utgörs i huvudsak av skogs- och myrmark. Grundvattnet inom området ligger högt och har hög järnhalt. Därför får endast källarlösa hus uppföras. Till största delen består programområdet av morän, ytan vanligen täckt av svallgrus. En mindre del innehåller berg på 0,5 - 3,0 meters djup. Längs ett stråk i nord-sydlig riktning återfinns torv och gyttja underlagrad av svallgrus och morän. Översiktliga geotekniska undersökningar har utförts år 1980 och 1989.

Bebyggelse

Bostäder

Som angetts ovan inryms ca 210 friliggande och sammanbyggda småhus med den exploateringsgrad som översiktsplanen redovisar. Det har i förslaget till Inriktning på bostadsbyggandet 1995-1999 diskuterats om det aktuella området ska planläggas på traditionellt sätt dvs med tomter på ca 800 m² liknande de villaområden som finns i kommunens glesare delar, eller ges en mer stadsmässig karaktär med en tätare utformning. Området skulle då kunna inrymma betydligt fler tomter, vilket bör vara in-

riktningen bl a med hänsyn till Tomtebos närhet till stadens näst största arbetsplatsområde.

Bebyggelsen lokaliseras och anpassas så långt möjligt efter områdets markförhållanden och lokalklimat. Det bör övervägas vilka värdefulla vegetationspartier som kan sparas. Planmönstret utformas med syfte att ge området den intima småstadens, trädgårdsstadens, karaktär med korta smala gatulänkar. Bebyggelsen grupperas i mindre enheter med friliggande och sammanbyggda småhus.

Bostädernas storlek bör spänna från två rum och kök och uppåt för att rymma en varierande hushållssammansättning såväl initialt som över tiden.

Olika upplåtelseformer, hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt bör representeras i bebyggelsegrupperna. Möjlighet till förändringar av lägenhetsstorlekar genom tillbyggnad bör planeras in för såväl de fristående som sammanbyggda husen.

Arbetsplatser

Översiktsplanen redovisar inga ytor för verksamheter inom programområdet. Småskaliga tjänsteföretag som kan förväntas bli allt vanligare i framtiden bör kunna medges knutna till den egna bostaden.

Omedelbart norr om programområdet finns i översiktsplanen ett område avsatt för småindustri eller natur. Om området planläggs som arbetsområde ska detta ha samma inriktning som bebyggelsen i övrigt. Ur ett Agenda-perspektiv är det intressant att blanda bostäder med småskaliga arbetsområden.

Förskola

Som redovisas i översiktsplanen för Tomtebo etapp 1 ska behovet av förskola tillgodoses inom programområdet. Det totala behovet uppskattas till sex avdelningar, varav fyra bör ges permanent karaktär. Enligt den idag rådande planeringsmodellen för barnomsorgen bör ett centralt beläget område avsättas. En uppdelning i flera mindre enheter vore dock att föredra ur kretsloppssamhällets perspektiv.

Byggnader

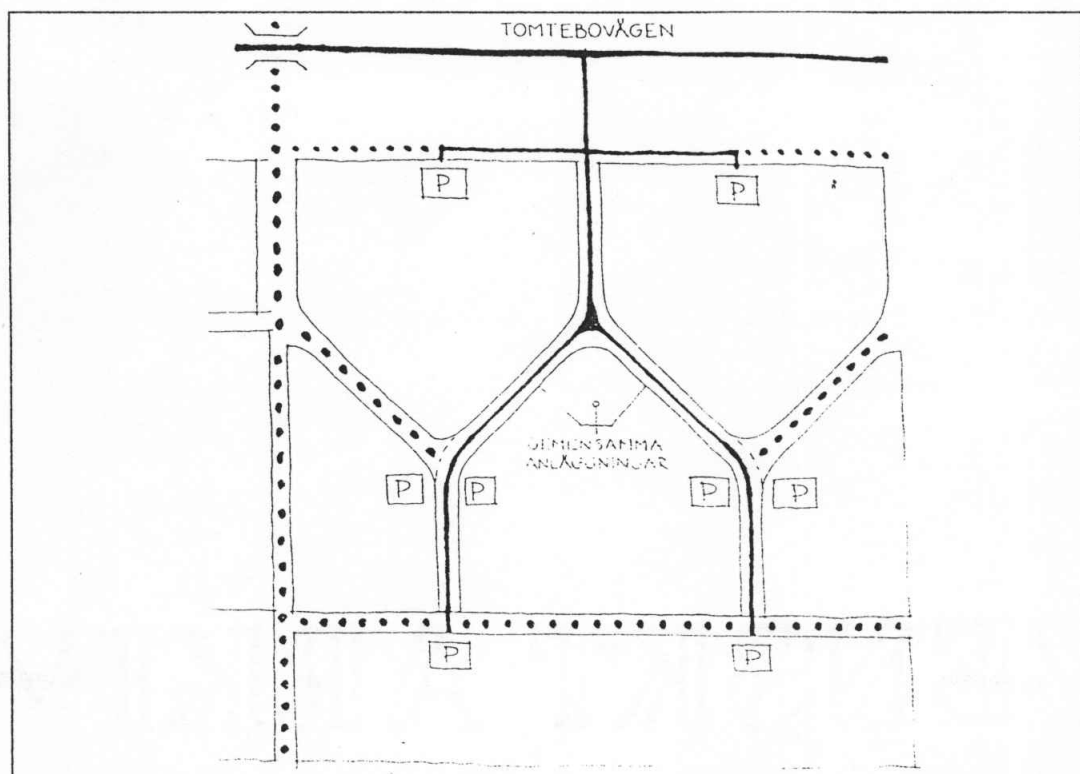
Husen ska vara väl isolerade, energisnåla och radon- och fuktsäkra. Vattenskadesäkert byggande utförs så långt möjligt. Planlösningar görs energisparande, t ex genom att biutrymmen placeras mot norr. Solenergin tas tillvara genom stora fönster mot söder, små mot norr. Energilagrande byggmaterial används. Vindfång utförs vid husentréer. Vindförluster undviks med rejäla taksprång och vindskyddande planteringar och träd.

Materialvalet i byggnader görs med hänsyn till boendet, rivning och återvinning. Tegel, trä, betong och lättbetong är lämpliga material för stommen. För att vid rivning eller ombyggnad kunna återanvända byggnadsmaterial bör skruvning och bultning användas i stället för spikning och limning. Fönster utförs energieffektiva med fönsterbågar av trä. Tak kan innehålla spånisolering. Miljöanpassat målningsarbete är en självklarhet. Exempel på lämpliga beprövade material inomhus: golv av trä, kork, linoleum och klinker, väggar av trä och gipsskivor med papperstapeter eller väv.

Trafik/parkering

Målet för fordonstrafiken är att uppnå så låg miljöbelastning som möjligt. Det interna trafikarbetet ska vara litet och erforderlig trafik ska gå fram med mycket låg hastighet, på korta, smala gatulänkar avsedda för både gående, cyklande och bilar. Gen väg ska leda till busshållplats med hög turtäthet.

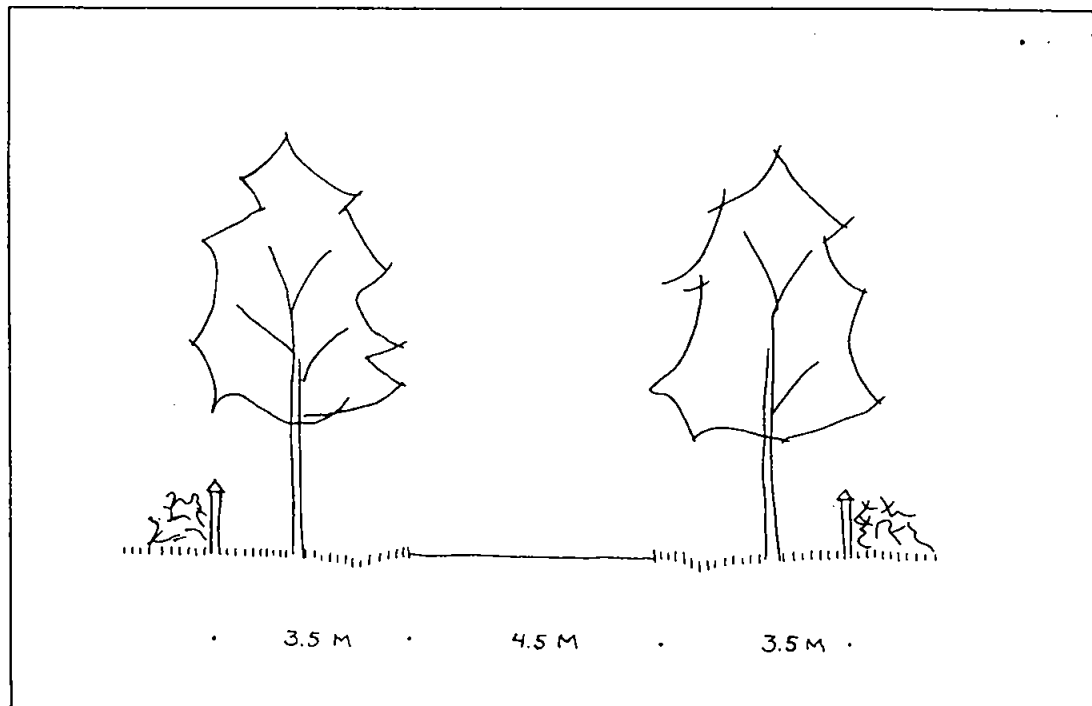
Med den i bebyggelseavsnittet föreslagna grupperingen av bostadshusen kan trafiksystemet utformas enligt nedanstående principskiss:



Ett tvärgående separat gång- och cykelstråk anläggs i öst-västlig riktning inom området.

Gemensamma bilparkeringar anordnas vid infarten till varje bebyggelsegrupp.

Ett gaturum kan se ut så här



Körytan i länkarna föreslås 4,5 meter breda med hastighetsdämpande utformning. På vardera sidan därom ett ca 3,5 meter brett område för trädplantering och snöupplag. Underjordiska ledningar samlas under körytan.

Hur dagvattnet ska avledas och tas om hand får utredas närmare. Val av beläggning av körytor görs med inriktning mot resurshushållning.

Teknisk försörjning

I ett tätortsområde som Tomtebo fordras gemensamma lösningar för den tekniska försörjningen. Då tomterna blir relativt små kan av miljö- och hygienskäl enskilda lösningar inte godtas.

Gemensamma systemlösningar inom ett område är också mer energi- och materialeffektiva än enskilda. Alltför stora centraliserade lösningar innebär ökad sårbarhet och mindre engagemang av de boende.

Energi/värme

Två övergripande krav ställs på områdets energisystem;

1. Området skall ha så låg energiförbrukning som möjligt, utan att äventyra inomhusklimatet. Det totala energibehovet bör inte överstiga 100

kWh/m² uppvärmd bostadsyta. Energisnåla system för uppvärmning, ventilation och hushållsström installeras. Ventilationen ska kunna styras individuellt. För att på bästa sätt nyttja energin till uppvärmning används vattenburna lågtemperatursystem för golvvärme. Som exempel på energibesparing kan ett svalt skafferi eller en jordkällare ersätta en större kyl eller den extra frysboxen.

2. Behovet av erforderlig energi ska täckas på mest lämpliga sätt. Enligt översiktsplanen för Tomtebo avses hela området söder om Tomtebovägen anslutas till fjärrvärme. I avvaktan på eventuell framdragning av fjärrvärmenätet bör en lokal värmecentral för bibränsle (pellets) etableras. Om denna värmecentral ska permanentas eller avvecklas får avgöras då utbyggnad av fjärrvärmenätet till området aktualiseras. Energin ska i så stor utsträckning som möjligt täckas av förnybara energikällor. Under sommarperioden räcker i huvudsak solen som energikälla till uppvärmning och varmvatten (solfångare). Med en lokal energiförsörjning minskas värmeförlusterna och ökar intresset och förståelsen för energins roll i kretsloppet. Energianläggningarna bör ges en attraktiv utformning och placeras centralt och trafikillgängligt i området, gärna tillsammans med övrig områdesservice som t ex återvinningsanläggningar.

Bostäderna bör utföras med 5-ledarsystem och eldragningen ske på sådant sätt att uppkomsten av elektriska- och magnetiska fält minimeras.

Vatten, avlopp, avfall

Dricksvatten: Området försörjs med dricksvatten från det kommunala nätet.

Avloppsvatten innehåller näringsämnen som man bör tillvarata och utsortera. Dessa ämnen är främst kväve och fosfor samt det organiska material, som via kompostering kan återföras till odlingsbar mark. Urin separeras från fekalier genom separeringstoiletter och användes som gödselmedel både inom och utanför området. Urinet samlas upp i tankar gemensamma för en mindre grupp hushåll. Det fasta toalettavfallet kan komposteras med hushållssoporna. Bad-, disk- och tvättvatten (BDT-vatten) leds i ett första skede till det kommunala spillvattennätet vilket av säkerhetsskäl ges tillräcklig kapacitet att klara allt förekommande spillvatten. Möjlighet ska finnas att utnyttja ledningsnätet vid lokal behandling eller annan rening av både BDT-vatten och spillvatten. Eventuellt reserveras mark för lokal biologisk rening.

Dagvatten och dräneringsvatten bör i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom området. Möjligheterna till infiltration är mindre goda på grund av högt grundvatten. Bäcker och dammar (vattenspeglar) är önskvärda som ett levande inslag i området, samtidigt

som avloppsnätet avlastas. Infiltrationsanläggning kan eventuellt placeras söder om området.

Avfall: Allt avfall tas om hand via källsortering och kompostering. Vid centralt placerade återvinningsställen tas allt material om hand som finns avsättning för inklusive det producenterna har ansvar för. Därmed undviks sopbilar inne i området. Kompostering av matavfall och trädgårdsavfall torde bäst ske i komposter gemensamma för en grupp hushåll. Slutprodukten används som jordförbättring inom området.

Genomförande

Genomförandet av projektet kan ske genom att olika byggherrar tilldelas lämpligt avgränsade områden. Byggherrarna ges då ett stort ansvar att fullfölja intentionerna i programmet och de efterföljande detaljplanerna. Exploateringsavtal upprättas. Försäljning av tomter för enskilt byggande medges. Det vore önskvärt att sådana tomter avsedda för enskilt ägda friliggande småhus kan fördelas direkt via tomtkön.

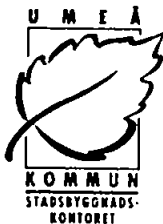
Området kommer att byggas ut i etapper. Den första detaljplaneetappen omfattar lämpligen den västra halvan av programområdet.

Projektet är ett led i Agenda 21 - för ett kretsloppssamhälle. Under projektets genomförande bör därför arbetsgruppen stå till förfogande som referensgrupp gentemot byggherrar, projektörer och entreprenörer för en gemensam kompetensuppbyggnad till gagn för den fortsatta planeringen och byggandet i Umeå i linje med budskapet i Agenda 21.

UMEÅ i maj 1996

ARBETSGRUPPEN FÖR TOMTEBO AGENDA 21

Anders Berg	Stadsbyggnadskontoret
Benny Sandberg	”-
Gerd Lantz	”-
Anna-Lena Löfgren	Stadsledningskontoret
Britt-Marie Långström	Miljökontoret
Birgitta Fritzdotter	Tekniska kontoret
Kristina Larsson	Umeå Energi AB



ÖVERSIKTLIG MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

1 (5)

Dnr PLA 94-62

Program för **TOMTEBO SMÅHUSOMRÅDE** - ett miljöanpassat och resurssnålt byggande

A INLEDNING

Syfte

Syftet med denna översiktliga miljökonsekvensbeskrivning är inte att vara en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i traditionell mening - en sådan som skall upprättas i ett mycket tidigt skede i planeringen (idéskedet) - och vilken i hög grad kan påverka utformningen av det slutliga planförslaget. Avsikten är istället att utifrån givna ramar redovisa de konsekvenser som ett byggande i enlighet med föreliggande programförslag ger jämfört med ett konventionellt byggande helt enligt översiktsplanen för Tomtebo.

Bakgrund

Översiktsplanen för Tomtebo antagen 1990 anger ramarna. Ramarna är i huvudsak småhusområdets belägenhet, dess avgränsning och storlek, läge av omgivande planerade trafikleder, var områdets trafikmatning ska anslutas, exploateringsnivå.

Arbetet med att ta fram en lokal Agenda 21 för Umeå har tagit fart under 1994, då kommunstyrelsen på förslag från miljö- och hälsoskyddsnämnden beslöt att tillsätta en ledningsgrupp och en styrgrupp för detta arbete. Kommunfullmäktige har under 1994 behandlat frågor om ekologiskt byggande. Utbyggnad av stadsdelen Tomtebo pågår. Hittills har ca 300 lägenheter färdigställts.

Under samma år aktualiserades tanken att tidigarelägga bostadsbyggandet inom Tomtebo småhusområde, då det bedömdes råda brist på småhusomter för enskilt byggande i anslutning till Umeå centralort. Tomtebo småhusområde var det område där kommunen behärskar marken och som stod i tur för att exploateras enligt "Förslag till inriktning på bostadsbyggandet 1995-99".

I detta skede ifrågasattes om detta småhusområde skulle inriktas mot en traditionell småhusbebyggelse eller borde utformas med hänsyn bl a till den framväxande synen på ett kretsloppstänkande och ett miljöanpassat och resurssnålt byggande.

Planeringsutskottet uppdrog 1994-04-20 till byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för området. Byggnadsnämnden beslöt därefter 1994-11-07 att påbörja programarbete enligt ovan beskrivna tankegångar, undantaget en mindre del i väster där en detaljplan för ett traditionellt småhusområde skulle upprättas.

Detta är alltså inledningen till en ny inriktning av bostadsbyggandet i Umeå framöver, ett pilotprojekt i lite större skala.

Översiktsplanen för Tomtebo anger för programområdet sammanbyggda småhus närmast söder om Tomtebovägen och söder därom friliggande småhus, tillsammans ca 210 lägenheter. Därutöver redovisas två förskoletomter. Till detta ska läggas ca 30 småhus inom det redan detaljplanelagda området väster om programområdet.

Det har i förslaget till inriktning på bostadsbyggandet 1995-1999 diskuterats om det aktuella området ska planläggas på traditionellt sätt d v s med tomter på ca 800 m² liknande de villaområden som finns i kommunens glesare delar, eller ges en mer stadsmässig karaktär med en tätare utformning. Området skulle då kunna inrymma betydligt fler tomter, vilket bör vara inriktningen bl a med hänsyn till Tomtebos närhet till stadens näst största arbetsplatsområde.

Inom området ska kunna inrymmas energicentral och gemensamhetslokaler.

Föreliggande miljökonsekvensbeskrivning behandlar ett alternativ med högst 300 lägenheter i småhus i en- till två våningar.

Någon miljökonsekvensbeskrivning för översiktsplanen är inte utförd. Normalt gjordes inte sådana vid den tidpunkt översiktsplanen antogs (år 1990).

Måldiskussion och programarbete för området har därefter utförts inom en arbetsgrupp för Tomtebo Agenda 21, som började sitt arbete hösten 1994. Programmet föreligger nu i konceptform.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR: Inom det planerade området för bostäder finns i den östra delen ett ca 4,5 ha stort område dominerat av gammal, naturskogsartad granskog. Granskogen är av en typ som varit vanlig i ett stråk på östra sidan av Umeå, dvs grandominerad skog på fuktiga, fattiga marker med inslag av asp. Förutom i Grössjön-området och i några andra fall är de flesta bestånd av den här typen dock avverkade och ersatta med tallplanteringar. Skogen är inte opåverkad av tidigare avverkningar men den hyser ändå de naturskogs-kvaliteter som kan förknippas med urskogen dvs gamla träd, döda stående och liggande träd samt träd i olika åldrar. I några partier finns också små stormluckor som ytterligare är ett tecken på orördhet. Att skogen har en intressant karaktär visar förekomsten av ullticka inom området. Det finns också spår av tretåig hackspett, en karaktärsart för den här typen av kustnära, fuktig gammelgranskog.

B AVGRÄNSNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNINGEN

Efter en översiktlig genomgång av miljökonsekvenser som kan beröras bedömer vi att följande kriterier är relevanta utifrån påverkansgrad och med hänvisning till alla de bedömningsgrunder (miljömål) vi jämfört mot. Bakgrundshandlingar är i huvudsak förslag till kommunens miljöprogram, översiktsplan för Umeå kommun, översiktsplan för Tomtebo och energiplan. Dessutom finns en naturinventering av programområdet som utförts av miljökontoret. De valda kriterierna är **Naturvärden, Naturresurser och Hälsa.**

C MILJÖMÅL

Naturvärden

Inriktningsmål: I förslag till Miljöprogram för Umeå kommun finns bl a följande inriktningsmål:

Den biologiska mångfalden ska bevaras d v s växt- och djursamhällen och arter' ges förutsättningar att fortbestå under naturliga betingelser och livskraftiga bestånd. Människorna ska ha möjlighet till rika naturupplevelser som ger kunskap om och förståelse för naturen.

Analys av mål: Tätorten ska innehålla ett system av grönytor och gröna korridorer som ger ett underlag för biologisk mångfald och naturupplevelser i tätorten. Allmänhetens möjligheter att vistas i naturen utvecklas.

Naturresurser

Inriktningsmål: Naturresurser ska användas så att en långsiktigt god hushållning främjas. Minimera avfallets mängd och dess farlighet. Verka för resurssnål och miljövänlig produktion. Omhänderta och behandla avfall på bästa sätt för att reducera riskerna för miljöpåverkan.

Analys av mål: Materialåtervinning prioriteras före energiåtervinning när det är miljömässigt eller naturresursmässigt motiverat och ekonomiskt rimligt. Källsortering införs. Kompostering ska ske lokalt för att minimera deponeringsbehovet och för att öka medvetenheten hos avfallsproducenterna bl a hushållen. Energianvändningen ska reduceras genom besparing och produktion bör ske med förnyelsebar energi och ske i gemensamma anläggningar i tätbebyggda områden.

Hälsa (luft/Inomhusmiljö)

Inriktningsmål: Luftkvaliteten i Umeå skall inte påverka natur eller människor på ett negativt sätt. Kvaliten på inomhusmiljön skall inte medföra några hälsorisker.

Analys av mål: Innebär bl a att samlokalisera verksamheter med bebyggelse för att minska transporterna, dessutom skall gång- och cykeltrafik gynnas. Bostadsbebyggelsen skall hållas skild från miljöstörande verksamhet. Emissioner från byggnadsmaterial skall reduceras och ventilationen utformas så att hälsoproblem inte uppstår.

D KONSEKVENSER

I det följande redovisas miljökonsekvenserna av föreliggande programförslag jämfört med ursprungsförslaget. Ett nollalternativ som innebär att ingenting byggs inom programområdet är inte meningsfullt att jämföra med , som ovan nämnts. På en enda punkt framstår dock en jämförelse med ett nollalternativ viktig nämligen om det naturskogsartade området inom programområdets östra del ska bevaras eller inte.

Naturvärden

URSPRUNGSFÖRSLAG JÄMFÖRT MED FÖRELIGGANDE FÖRSLAG
Naturbedömning. Den östra delen av programområdet hyser skyddsvärd gran-skog. Denna skog försvinner i både ursprungsförslag och föreliggande förslag. Likvärdig biotop finns emellertid representerad bl a i Grössjöns interimistiska naturreservat. Det är en fördel om det naturskogsartade området kan sparas i sin helhet eller till så stor del som möjligt införlivas i den planerade bebyggelsen. Skogsområdet kan bidra till att förhöja boendekvaliteten samt ingå som ett led i att skapa förståelse för biologisk mångfald. Om området exploateras fullt ut enligt något av de två alternativen försvinner naturvärdena helt i detta område. Om de mål som anges i förslag till Miljöprogram för Umeå kommun ska kunna uppnås måste försiktighet iakttas då fråga aktualiseras om att ianspråkta sådana områden för exploatering.

För naturmarken för övrig del av programområdet bedöms inte heller någon skillnad föreligga mellan alternativen.

0-ALTERNATIV

Naturbedömning: 0-alternativet ger möjligheter för det värdefulla, naturskogsartade området att utvecklas fritt. Området skyddas som värdefull biotop.

Naturresurser

Jämfört med ursprungsförslaget innebär föreliggande förslag mindre behov av energi för främst uppvärmning. Ifall energiförsörjningen i ursprungsförslaget sker med direktel innebär föreliggande förslag en klar förbättring. Dessutom blir det en mindre mängd avfall som skall transporteras bort från området och mindre mängd spillvatten som belastar kommunens reningsverk. Kompostering av hushålls- och trädgårdsavfall innebär att mindre mängd gödsel tillförs. Byggnationen utförs med hänsyn till återvinning vilket innebär en stor förbättring gentemot konventionellt byggande. Minskad energianvändning och en övergång till förnyelsebara energiformer innebär en stor förbättring i förhållande till ursprungsförslaget.

Hälsa/Boendekvalitet

Generellt innebär ett byggande i stadsdelen Tomtebo närhet till värdefulla friluftslivs- och naturområden för rekreation. Dessa finns dels i omedelbar närhet, samt vid Nydala friluftsområde och vid Grössjön.

Jämfört med ursprungsförslaget innebär föreliggande förslag ingen större skillnad vad gäller trafikbuller och luftföroreningar. Den lilla skillnad som uppkommer beror i stället på vilken exploateringsgrad som slutligen väljs och förväntat bilinnehav. Miljöanpassat och resurssnålt byggande medför en god inomhusmiljö.

SAMMANFATTNING

Miljökonsekvenserna har jämförts mellan föreliggande programförslag och ursprungsförslaget. På en punkt har de två exploateringsalternativen jämförts med nollalternativet nämligen avseende det naturskogsartade området.

Den stora skillnaden för miljön mellan nollalternativet och de två exploateringsalternativen berör det naturskogsartade området som är beläget inom östrådelen av programområdet. Från naturvårdssynpunkt bör denna del av området ej exploateras utan skyddas med hänvisning till biotopskyddet. Generellt innebär dock ett byggande i stadsdelen Tomtebo närhet till värdefulla frilufts- och naturområden för rekreation.

De punkter som uppvisar någon skillnad mellan de två exploateringsalternativen är främst produktion och förbrukning av energi. Resurssnålt byggande är från energisynpunkt mycket effektivare än traditionellt byggande.

Belastningen på kommunens reningsverk minskar också eftersom spillvattnet omhändertas lokalt.


Skillnaden mellan alternativen beträffande påverkan från trafiken bedöms som marginell.

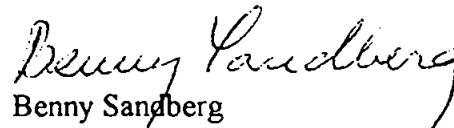
Principen med kretsloppstänkande när det gäller avloppshantering, kompostering, resurssnålt byggande och återanvändning av byggnads- och anläggningsmaterial är ett viktigt steg i riktning mot ett resurssnålt och miljömässigt byggande. Detta är i linje med nationella, regionala och lokala miljömål. Dessutom skapas en medvetenhet om dessa frågor.

Miljökonsekvensbeskrivningen har utarbetats i nära samarbete med Miljökontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå, maj 1996

Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Benny Sandberg
Planingenjör

Handläggare:

Ritva Aarresalmi

Regdatum: 2001-02-02

Registrering av åtgärder:

Tomtebo småhusområde, östra delen.

Information:

Registerkarta -409, -429

Berörda fastigheter:

TOMTEBO 2:1

VÄSTERTEG 1:9

HÄNDELSER I ÄRENDET

2000-04-17	BD	Beslutsdatum
2000-11-30	LK	Laga kraft
2005-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2001-02-02	PB	Inlagd i ACM