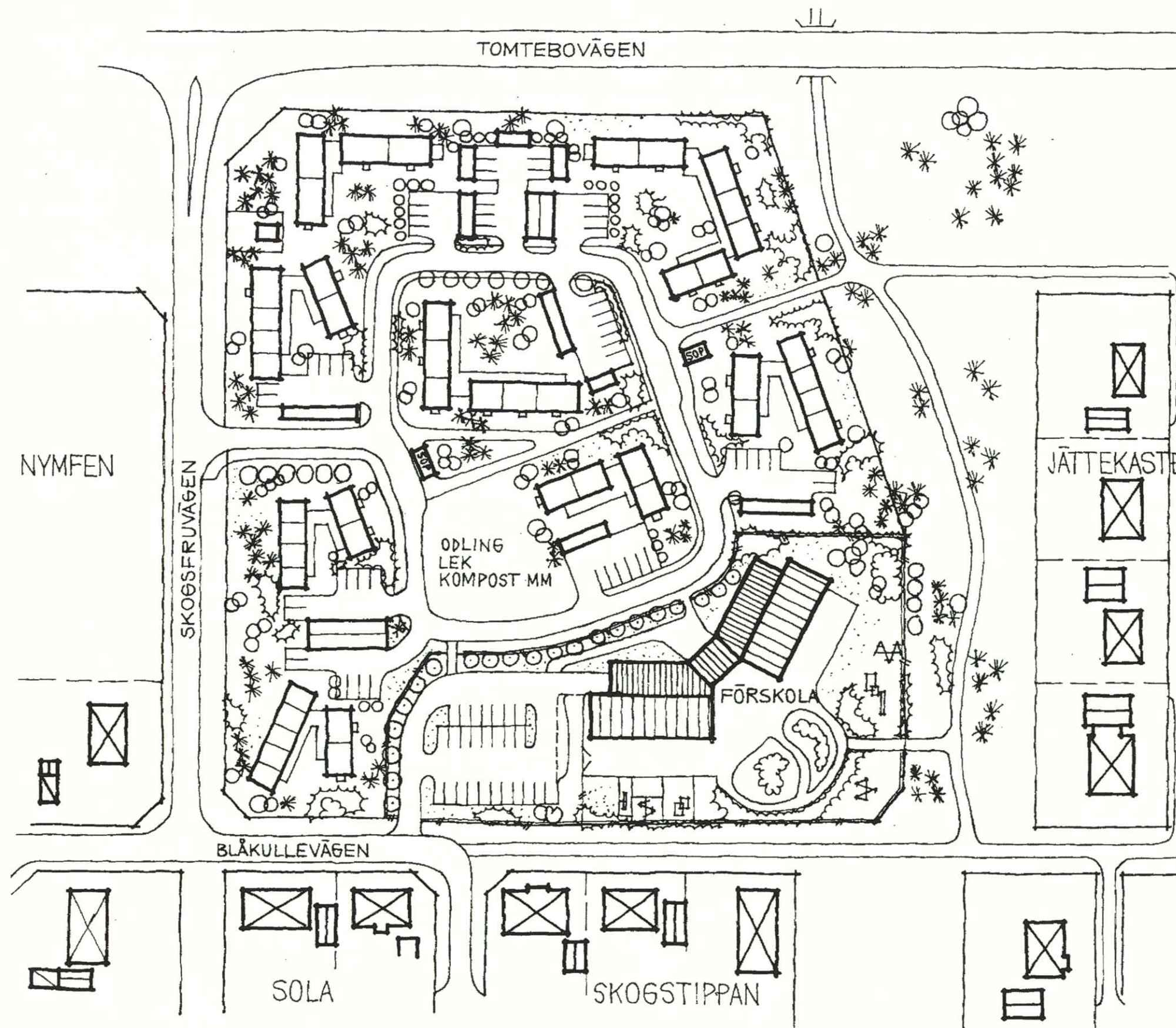


Skala 1:2000



ILLUSTRATION  
SKALA 1:1000



**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2002-12-16  
Reviderad

Utf: Sondell

Målning:  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HKK  
Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Läsesnoggrannhet: 3 (1-5)

Aktuellitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Karttecken enligt Umeås system 1995

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotoferering 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 sekretesspunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

**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 planområdets gräns
- — — Användningsgräns
- · — · — Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

NATUR Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder
- E Teleanläggning
- S Förskola

**UTNYTTJANDEGRAD**

e 5000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark exklusive komplementbyggnader

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

Marken får inte bebyggas

**MARKENS ANORDNANDE**

Utfart får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

II Högsta antal våningar

Endast källarlösa hus

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**STÖRNINGSSKYDD**

Bostadsbyggnad ska ges en fasadisolering som medför att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA.

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2003-08-18  
Laga kraft 2003-09-17  
Vidimeras *SL*

Detaljplan för del av fastigheten  
**TOMTEBO 2:1** inom Tomtebo  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i maj 2003  
Reviderad i augusti 2003

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Benny Sandberg  
Planingenjör

## LAGAKRAFTBEVIS

2003-09-22

DNR PLA 02-65



Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 inom Tomtebo i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-08-18, § 139

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-09-17**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Mät och Kart

Plan och Bygglov

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

2480K - P03/241

030922103533109

2003-09-22 10:53

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Plan och Bygglov	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	202100-2627	



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2003-08-18 § 139

Dnr PLA 2002-65

Justerares sign:

*BS alil*

Fastighetsbeteckning: **Tomtebo 2:1, del av**

Sökande: AB Fyrstjärnan  
Lagmansgatan 10  
903 55 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Benny Sandberg

Sign: *BS*

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för bostadsbebyggelse i två våningar samt en förskolebyggnad.

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i maj 2003 och reviderad i augusti 2003. Den har varit utställd för granskning under tiden 19 maj–11 juni 2003.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 12 maj 2003. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 9 maj 2003. Till berörda remissinstanser har utskick skett den 12 maj 2003.

**Länsstyrelsen** som avgett samrådsyttrande den 8 april 2003, tillägger att planbestämmelserna bör beteckna endast källarlösa hus i överensstämmelse med planbeskrivningen. I övrigt inga synpunkter.

**Stadsledningskontoret** Planförslaget tillstyrktes av kommunstyrelsens planeringsutskott under samrådet. Det utställda planförslaget är ur övergripande planeringssynpunkt väsentligen likartat med samrådsförslaget och föranleder därför inga ytterligare synpunkter.

Mark- och Exploateringsavdelningen anser att planen kan antas innan exploateringsavtal träffats eftersom kommunen är markägare.

**Umeå Lokaltrafik AB (Ultra)** vill utöver de synpunkter som framfördes under samrådet betona att kommande exploateringar – strax söder om Tomtebo – kommer att resultera i en förlängning av befintlig busslinje i området. Denna verksamhetsutökning kommer att generera ökade kostnader för Ultra, som anser att dessa kostnadsökningar skall beaktas i den uppdragsersättning som Umeå kommun årligen ger till lokaltrafiken.

**Samhällsbyggnadskontoret internt**

**Gata och Park** har ingen erinran mot planförslaget.



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2003-08-18 § 139

Dnr PLA 2002-65

Justerarnas sign:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget, efter det att kraven på trafikbullerskydd mot Tomtebovägen nu förtydligats i detaljplanen.

## SAKÄGARE OCH ANDRA INTRESSEENTER

### Namnlista med 72 namn från ägarna till 36 fastigheter inom kvarteren Jättekastet, Huldran, Grottan, Nymfen, Skogsfrun, Skoga och Skogstrollet genom Daniel Skog, ägare till Jättekastet 4

Flertalet av de som byggt hus här har aktivt valt att få bo i ett villaområde, varför har de inte fått information om planerade hyreshus med smålägenheter tidigare? Hur motiveras 90 smålägenheter i ett villaområde? Ökad trafik innebär osäkrare skolvägar. Även om en ny cykelbana kommer blir det svårt lära barn ta en annan väg. Om området måste förtätas är det naturligt att ge plats för villor eller radhus. Kanske en förskola i ensamt majestät på myren. Många fastighetsägare känner sig överkörda, somliga funderar på att flytta. Blandad bebyggelse kan utökas på andra sida Tomtebovägen. Inga små hyresrätter önskas till villaområdet.

Ägaren till fastigheten Nymfen 2 (Kicki Westergren) föreslår att infarten till förskolan leds via hyreshusområdet, det ger dessutom fler parkeringsplatser till förskolan. Föreslagen infart mot Blåkullevägen blir mycket trafikfarlig vid tre-fyra-tiden när barnen ska till kompisar samtidigt som hämtning vid förskolan sker. En ny cykelväg kommer inte att användas av flertalet barn, då de ska förbi kompisar på Blåkullevägen och Grottvägen på väg till/från skolan.

Ägarna till fastigheten Nymfen 4 (Sten Gardeström och Gunilla Frykholm) föreslår placering av infarten till förskolan leder till en ännu hårdare trafikbelastning förbi tomten Nymfen 4. En annan trafiklösning efterlyses t ex att placera förskolan i områdets norra del med tillfart från Skogsfruvägen.

### Namnlista med 38 namnunderskrifter från ägarna till 27 fastigheter inom kvarteren Sola, Skogstippan och Grottan samt med egna skrivelser från ägarna till fastigheterna Skogstippan 1, 2, 3, 5 och 6

Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Skogstippan 1-3 och Tomtebo 2:1 ansluter mitt på Blåkullevägen. Trafikmängden är ca 60 bilar/dygn. Med föreslagna detaljplan ökar trafiken till ca 180 bilar/dygn. Hämtning och lämning av barn på förskolan sammanfaller oftast med skolstarten, då cykeltrafiken är som störst. Korsningen är trång och har begränsad sikt särskilt vid höga snövallar. Mest nytta att bosätta sig nära en förskola har barnfamiljer, det är då mindre lyckat att enbart bygga smålägenheter främst för ungdomar och studenter. Kommunen bör verka för att större lägenheter byggs inom Tomtebo 2:1, så att barnfamiljer kan flytta dit.

Studenter och ungdomar är i stort behov av allmänna kommunikationer. Då avståndet till närmaste busshållplats blir ca 400 meter när området norr om Tomtebovägen byggts ut blir efterfrågan på dessa lägenheter liten. Biltrafiken



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Beslutsdatum  
2003-08-18 § 139

Dnr PLA 2002-65

Justerarnas sign:

till/från förskolan skulle bli mindre om även barnfamiljer kunde bo bredvid förskolan.

Ägarna till fastigheterna Skogstippan 3 och 5 påpekar att även bristen på affärscentrum gör att efterfrågan på smålägenheter blir liten. Man föreslår även att man ger gång- och cykeltrafikanterna en säkrare passage genom att gång- och cykelvägen byggs om så att den följer Blåkullevägens södra sida förbi fastigheterna Sola 1 och 2, eventuellt kan trottoaren breddas. Ägarna till fastigheterna Skogstippan 1-2 föreslår på motsvarande sätt att gång- och cykelvägen läggs på Blåkullevägens norra sida.

Några av fastighetsägarna föreslår att förskolan får tillfart från Skogsfruvägen eller att förskolan flyttas till hörnet Skogsfruvägen/Blåkullevägen. Infart måste ske från Skogsfruvägen så att cykelstråket blir ostört. Ägarna till Skogstippan 1 och 2 önskar en pulkabacke vid förskolan ut mot myren.

**Ägaren till fastigheten Sola 7 (Mikael Winberg)** Föreslagen infart till förskolan är olycklig ur trafiksäkerhetssynpunkt vintertid med trång kurva och trottoar som då inte är tillgänglig. Befintlig cykelbana mynnar i samma kurva. En olycksrisk då mopedåkandet kommit igång på allvar. En förskoleutfart där motsätter man sig bestämt. Området för lek och uteaktiviteter på förskolan är snålt tilltaget. Man föreslår därför att förskoletomten utsträcks till Skogsfruvägen och att infarten till förskolans parkering ordnas därifrån.

**Ägaren till fastigheten Skoga 1 (Pia och Per Green)** upprepar de synpunkter de lämnat i samrådsskedet, som de inte anser sig fått gehör för. Dessa synpunkter gällde placering av förskolans tillfart, parkeringsproblem vid hämtning/lämning på förskolan och att bygga större lägenheter eller radhus i stället för hyreshus. Man påtalar också att det inte finns anslutning för barn mot Ålidhems- och Carlshöjdskolan.

**Ägarna till fastigheten Sola 6 (Robert och Elisabeth Ångström)** Bulleminivån från Tomtebovägen kommer att öka markant när skogsområdet avverkas. Trafikintensiteten kommer att öka dramatiskt. Kollektivtrafiken är inte utbyggd för att klara detta. Hur går planerad "småstadskaraktär" ihop med detta? Grönområden som omger villaområdena kommer att minska. Om hyreslägenheter ska byggas bör små och stora lägenheter blandas för att behålla den lugna miljön. Områdets miljöprofil naggas i kanten när koncentrationen av bostäder blir för stor, utan kollektivtrafik och med lågt serviceutbud. Ett av Umeås största naturområden blir snart bara ett stort bostadsområde. De hyrestagare som kan tänka sig föreslagna boytor vill säkert inte bo så långt från centrum, vilket leder till stor in- och utflyttning. Villaområdet är precis så stort som det kan vara för att inte tryggheten ska gå förlorad. Begränsa utbyggnaden till enbart en förskola, möjligen med ca 10-15 bostäder.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2003-08-18 § 139

Dnr PLA 2002-65

Justerarnas sign:

### SAMMANFATTANDEKOMMENTAR

De synpunkter som framföres av sakägare och andra fastighetsägare i området genom yttranden och namnlistor har i allt väsentligt tidigare framförts i detaljplanens samrådsskede. Samhällsbyggnadskontoret upprepar den sammanfattande kommentar man då gjort:

Det aktuella planområdet innefattas i den fördjupade översiktsplanen för Tomtebo etapp 1, som antagits av kommunfullmäktige 1990-06-18. Ett program för utbyggnad av Tomtebo småhusområde har godkänts av kommunstyrelsens planeringsutskott och byggnadsnämnden i mars 1997. Ur den fördjupade översiktsplanen framgår att det aktuella planområdet har avsatts för tvåvånings gruppbyggda småhus, med naturmark alternativt icke störande arbetsplatser närmast Tomtebovägen. Planillustrationen till detaljplan för Tomtebo småhusområde Östra delen redovisar "framtida bebyggelse" väster om kvarteret Jättekastet, åtskilt av ett grönområde. Planområdet har hittills sparats för att ge utrymme för en förskola och mindre flerbostadshus. Mot denna bakgrund har stadsledningskontorets mark- och exploateringsavdelning anvisat detta område till byggföretaget Fyrstjärnan AB för att uppföra lägenheter i tvåvåningshus.

Förskolan har lokaliserats i huvudsak enligt översiktliga planer och där behov bedöms finnas och där befolkningstillväxt förväntas de närmaste åren, då byggnation inom något år avses påbörjas även norr om Tomtebovägen. Den planerade förskolan har sin tillfart från Blåkullevägen. Alternativet med tillfart via planerat bostadskvarter har diskuterats, men bedöms med rådande planeringsförutsättningar vara sämre.

Tomtytan för förskolan har efter samrådsskedet utökats något mot väster och infartsvägen har flyttats ca 10 meter västerut. Förskolans parkering har gjorts något större och angöringsmöjlighet har skapats närmast förskolebyggnaden. Hur förskoletomten eller naturområdet öster därom utformas i detalj regleras inte i detaljplanen. Planmässigt finns inte hinder att anlägga en liten pulka-backe. Cykelvägsanslutning mot Carlshöjdskolan och Ålidhemsskolan finns via Grottvägen. Stor omsorg ska ägnas detaljutformningen vid förskolans anslutning till Blåkullevägen.

Planbestämmelse om källarlösa hus har införts. Ultras synpunkt rörande uppdragsersättning ingår inte inom detaljplanarbetet.

### SAMMANFATTNING

I utställningsskedet inkomna synpunkter sammanfaller i huvudsak med synpunkter lämnade i samrådsskedet. Flertalet av dessa har inte kunnat tillgodoses. En planbestämmelse om källarlösa hus har införts.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
Beslutsdatum  
2003-08-18 § 139

Dnr PLA 2002-65

Justerarnas sign:

Kvarstående synpunkter i utställningsskedet som inte kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare:

Sten Gardeström och Gunilla Frykhom	ägare till	Nymfen 4
Magnus Centerlind och Ulrika Wikström	”-	Skogstippan 1
Anders Broberg och Anna Mellström	”-	Skogstippan 2
Leif Petersson och Eva Lassila Petersson	”-	Skogstippan 3
Pia och Per Green	”-	Skoga 1

dessutom från i samrådsskedet kvarstående synpunkter från följande sakägare:

Richard Öhman	ägare till	Jättekastet 2
Bengt och Carina Wass	”-	Jättekastet 3
Samt även från Pia och Per Green	”-	Skoga 1

dessutom finns kvarstående synpunkter som ej kunnat tillgodoses från ett stort antal fastighetsägare i småhusområdet enligt ovanstående sammanställning.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

-----

**BESLUT:**

**Byggnadsnämnden beslutar**

- att** revidera detaljplanen och
- att** anta den reviderade detaljplanen.

-----

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 inom Tomtebo i Umeå kommun

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för bostadsbebyggelse i två våningar samt en förskolebyggnad.

### PLANDATA

Planområdet är beläget inom stadsdelen Tomtebo cirka 6 km sydost om Umeå centrum och cirka 3,5 km från universitets- och sjukhusområdet. Planområdets areal är cirka 2,5 ha. All mark ägs av Umeå kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området innefattas i Översiktsplan för Umeå kommun antagen 1998. En fördjupad översiktsplan för Tomtebo etapp 1, vari planområdet ingår, har antagits 1990. Kommunstyrelsens planeringsutskott och byggnadsnämnden har i mars 1997 godkänt ett program för utbyggnad av Tomtebo småhusområde. Planområdet har hittills sparats för att ge utrymme för en förskola och mindre flerbostadshus. Området är inte detaljplanelagt.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Allmänt

För en långsiktigt hållbar utveckling krävs att utformningen av området och dess byggnader präglas av ett kretsloppstänkande. Detta har utvecklats i ovan nämnda program för småhusområdet. En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning har utarbetats i programskedet. 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, ytan vanligen täckt av tunna lager torv. Partier med djupare torvlager förekommer. En geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns Infrakonsult daterad 2001-02-02. Ytterligare grundundersökning kan komma att krävas i samband med bygganmälan.

## Bebyggelse

### *Bostäder*

Planförslaget avser ett 90-tal mindre lägenheter i tvåvånings flerbostadshus i trä. Bostadshusen illustreras som loftgångshus, som grupperas parvis i små gårdar. Till varje gård hör också en förrådsbyggnad och bilparkering. Varje hus innehåller 4-8 lägenheter med en yta på 27-55 m<sup>2</sup>. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt.

### *Förskola*

Inom planområdets sydöstra del avsätts en tomt för en fyra-avdelnings förskola. Den lokaliseras intill de centrala gång- och cykelstråken i småhusområdet, och i anslutning till planerad planskild gång- och cykelvägsförbindelse under Tomtebovägen. På sikt nås därmed Nydalasjön via gång- och cykelväg i norr och skogsområden via gångväg i söder.

### *Service*

Avstånd till den nyuppförda Sjöfruskolan är cirka 800 meter. Någon kommersiell service är ännu inte utbyggd i Tomtebo.

### Friytor

Inom kvarteret redovisas en stor friyta för lek, odling, kompost m m. Kvarteret gränsar till centrala gång- och cykelstråk som leder mot vidsträckta naturområden.

### Gator och parkering

Det planerade bostadsområdet nås med biltrafik från Skogsfruvägen. Inom området föreslås en vägslinga med lågfartsstandard. Vägbredden föreslås bli 4,5 meter med korta raksträckor och med en smal gångbana. Förskolan får sin biltillfart från Blåkullevägen. Parkering/angöring till förskolan sker i anslutning till Blåkullevägen. På plankartans illustration redovisas för bostäderna mer än 12 bilplatser per 1 000 m<sup>2</sup> BTA bostadsyta, vilken är vad kommunens parkeringsnorm kräver.

### Kollektivtrafik

Om några år då även området norr om Tomtebovägen exploateras blir avståndet till hållplats för stadsbuss cirka 500 meter. Idag är avståndet via närmaste asfalterade och belysta stråk cirka 1 400 meter. Hållplats för Länstrafiken finns på Tomtebovägen cirka 400 meter från planområdet.

### Konsekvenser

En genomgång av den påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser som exploateringen medför har utförts av Samhällsbyggnadskontorets Plan och Bygglov samt Miljöenheten. Påverkan utgörs i första av störningar från den ökade biltrafiken som detaljplanen medför. Den miljöpåverkan som uppkommer är inte så betydande att en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig.

Ny bebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. Maximalnivå för trafikbuller

bör inte överstiga 45 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får dygnsekvivalent trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA.

#### Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall tas om hand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall sker lämpligen genom kompostering inom området.

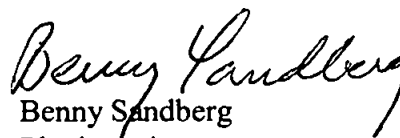
För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2003  
Plan och Bygglov Rev augusti 2003

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 02-65

Detaljplan för del av fastigheten **TOMTEBO 2:1** inom Tomtebo i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i två våningar samt att ge möjlighet att uppföra en förskolebyggnad inom berört kvarter.

Från fastigheten Tomtebo 2:1 kan en fastighet för bostadsändamål samt en fastighet för allmänt ändamål (skola) avstyckas. Såsom området planeras för tycks ytterligare uppdelning olämplig.

Däremot kan en särskild fastighet bildas för befintlig teleanläggning om det bedöms önskvärt. Området är idag upplåtet med anläggningsarrande till förmån för Telia Teknikfastigheter AB.

Rätt till snöupplag kan säkerställas med servitutsupplåtelse på fastigheter som avstyckas om det bedöms nödvändigt.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden mm*

I området råder besvärliga grundläggningsförhållanden. Till följd av rådande geotekniska förhållanden skall grundläggning ske i samråd med kommunens bygginspektion i samband med bygganmälan.

#### *Bebyggelse*

I enlighet med det program som togs fram redan 1997 för småhusbebyggelse på Tomtebo skall all ny bebyggelse präglas av ett kretsloppstänkande för en långsiktigt hållbar utveckling.

#### *Trafik, parkering mm*

Bostadsområdet angörs från Skogsfruvägen. Inom området anläggs en enklare vägslina med lågtrafikstandard.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Parkeringsplatser i erforderligt antal anläggs utmed vägslingan i anslutning till de husgrupper som planeras.

Förskolan angörs från Blåkullevägen. Parkeringsplats för förskolans behov anläggs i anslutning till infarten.

### *VA och avfall*

Tillkommande bebyggelse ansluts till allmän VA-anläggning.

Möjlighet till sopsortering skall finnas. Möjlighet till kompostering bör finnas. Sophämtning skall ske från sopbodarna som placeras i anslutning till vägslingan.

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Marken ägs idag av Umeå kommun. Den del som avser bostadsbebyggelse kommer att överlåtas på annan exploatör som bygger ut vägar och VA i området.

Exploateringsavtal bör ha tecknats mellan kommunen (Mark & exploatering) och exploatören innan planen antas.

Förskolan byggs ut i egen regi.

Kommunen svarar för planläggningskostnaderna. Planavtal har tecknats med SLK, Mark och Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2003,  
Lantmäteri rev augusti 2003



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **TOMTEBO 2:1** inom Tomtebo i Umeå kommun

---

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för bostadsbebyggelse i två våningar samt en förskolebyggnad.

Samråd av planförslaget har skett med Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, kommunala förvaltningar och bolag, Vägverket, Västerbottens museum m fl under tiden 20 mars–9 april 2003. Sakägare har underrettats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 21 mars 2003.

### LÄNSSTYRELSEN

Detaljplanen föranleder inga synpunkter från Länsstyrelsen.

### FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

### SAKÄGARE

**Ägaren till fastigheten Jättekastet 2 (Richard Öhman)** undrar hur man kan tro att de som köpt tomter invid aktuellt planområde skulle ha förståelse till att bygga små hyresrätter, där t ex ungdomar, studenter och socialfall kan bosätta sig. Efter all information man fått från kommunen skulle inga hyres- eller bostadsrätter finnas på denna sida Tomtebovägen. Man befärdar att det inte kommer att vara speciellt lugnt kring dessa nya hus. Öhman säger sig vid flera tillfällen ha fått besked att området väster om kvarteret Jättekastet skulle förbli obebyggt. Den tilldelade tomten Jättekastet 2 uppges ligga cirka 30 meter från ett hyreshus.

Man är väldigt besviken på kommunens agerande och ångrar idag bittert tomtevalet p g a felaktig information från kommunen. Om planen genomförs säljer man huset och bygger nytt någon annanstans. Utbyggnaden ska stoppas alternativt ska de berörda fastighetsägarna kompenseras genom antingen ekonomisk ersättning p g a mindre attraktivt hus, erbjudas en ny älvstomt eller sjötomt eller bli utlösta.

Det är inte speciellt roligt att veta att man måste flytta efter att ha lagt ner mycket pengar och tid på att försöka bygga upp sitt drömhus i en miljö man varit lovad och drömmen sedan krossas.

**Ägarna till fastigheten Jättekastet 3 (Bengt och Carina Wass)** anser kommunen gör fel som blandar in små hyreslägenheter i ett planerat villaområde. Då de tecknade sig för sin tomt i november 2002 fanns inga planer att bygga "på myren", en grön oas med cykelbana igenom, enligt uppgift från kommu-

nen. Detta var ledande i valet av tomt. Man sökte sig till detta område då det var ett renodlat villaområde p g a tidigare erfarenheter av att bo i ett område med blandat hyresrätter, bostadsrätter och radhus. Det känns inte roligt att då få hyresrätter in på knuten. Hur motiveras ett litet hyresområde mitt i ett stort villaområde. Ökad trafik innebär osäkra vägar till skola och kompisar för barnen, främst trafiken till och från daghemmet, då parkeringsplatser inte brukar räckta till vid lämning/hämtning av barnen

Den lilla "myrskogen" behövs som lunga i området. Om dagis ska byggas här bygg det med skogen kvar runt, d v s endast dagis inga hyreshus, med direkt infart från Skogsfruvägen. Då kommer inte heller trafiken in på Grottvägen eller Blåkullevägen. Varför byggs inte dagis vid Sjöfrun, där provisoriska baracker nu ställts upp, då håller man ihop förskola och skola. Håll den blandade bebyggelsen norr om Tomtebovägen och låt villaområdet vara ett "rent" sådant.

### **Ägarna till fastigheten Skoga 1 (Pia och Per Green)**

Föreslagen infart till förskolan från Blåkullevägen är helt oacceptabelt. Barnen från Blåkullevägen och östra småhusområdet har sin skolväg förbi denna infart på samma tider som barn lämnas på förskolan. Många föräldrar har flyttat sina barn från Tomtebovägen till Sjöfruskolan p g a den säkrare skolvägen. Planerad tunnel under Tomtebovägen löser inte problemet. En ohållbar trafiksituation uppkommer, parkeringen blir överfull, var ska bilarna rymmas, på Blåkullevägen? På cykelbanan?

Anslut förskolan via slingan inne i bostadsområdet så avlastas Blåkullevägen. Hyreslägenheter känns inte positivt. Sådana kan byggas norr om Tomtebovägen. Boende med eget ägande skapar en mer permanent boendemodell. Smålägenheter behövs inte, de lockar bara studerande utan barn eller kanske utslagna. Många barn behövs på Tomtebo, för att slåss för högstadium och allaktivitetshus. Bygg större lägenheter eller radhus med bostadsrätter istället.

### **KOMMUNAL REMISS**

Yttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från **Vägverket** och **Västerbottens museum**.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** har 2003-04-08 beslutat tillstyrka planförslaget samt uttala att planens antagande kan prövas av byggnadsnämnden inom ramen för sin delegation.

Ur stadsledningskontorets skrivelse till planeringsutskottet framgår att det är positivt med hyresrätter. Det kan diskuteras om en så stor förskola ska placeras söder om Tomtebovägen då i framtiden behov av barnomsorg i hög grad alstras norr om vägen. Oavsett placering finns behov av en framtida gång- och cykel-tunnel under Tomtebovägen, för att knyta samman upptagningsområdena och minska vägens barriäreffekt. Planförslagets avvikelser från den fördjupade översiktsplanen, vad gäller området närmast Tomtebovägen, som avsatts för naturmark eller arbetsplatser, bedöms godtagbar förutsatt att trafikbullret kan bemästras.

**Skolkontoret** tillstyrker att fastigheten bebyggs enligt detaljplanen.

**Rektor vid Sjöfruskolan (Ann-Britt Hägglöf)** anser att följande ska beaktas: Tomtytan utökas, inritad parkering görs om till lekyta. Parkering placeras i hörnet Skogsfruvägen-Blåkullevägen. Huset vinklas så att uteplats ligger i rakt söderläge. Mindre grönyta mot norr till förmån för grönyta mot söder. Asfalt-slingor planeras in i naturmiljön, handikappade barn kommer att vistas på denna förskola.

Den referensgrupp som arbetat med planering av förskolan har uppdrag i Läroplan för förskolan, som får konsekvenser för hur ute- och innemiljön utformas, bl a ska förskolan lägga stor vikt vid miljö- och naturvårdsfrågor med ett ekologiskt inriktning och en positiv framtidstro. Utomhusvistelsen bör ge möjlighet till lek och andra aktiviteter både i planerad miljö och i naturmiljö. Internationella studier visar på utemiljöns betydelse för barns motoriska, sociala och intellektuella utveckling.

**Umeå Energi AB.** Området avses elförsörjas från befintlig transformatorstation på andra sidan Skogsfruvägen. Umeå Energi Elnät ska inom planområdet beredas plats för kablar och kabelskåp utan kostnad. Samförläggning och placering av kabelskåp kommer att ske i samråd med exploitören.

Området söder om Tomtebovägen försörjs sedan 1998 med värme från en tillfällig elpannecentral. Då värmeförsörjning med el strider mot intentionerna i planen var en av förutsättningarna för denna etablering kommunens planer att påbörja planarbetet för området norr om Tomtebovägen. Detta skulle möjliggöra en utbyggnad av fjärrvärmennätet så att området kunde kopplas ihop med huvudnätet inom några år. En ytterligare utbyggnad inom området enligt planförslaget medför en ökad användning av el till uppvärmning.

Ur energiförsörjningssynpunkt vore det därför en fördel om utbyggnaden av det aktuella området senarelades tills detaljplanen för det mellanliggande området blir klar och möjliggör en utbyggnad av fjärrvärmennätet till östra Tomtebo.

**Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA)** Placeringen av avfallsutrymmen innebär att tung lastbil måste köra runt hela slingan. En alternativ placering i anslutning till garage kan vara lämpligare. Anvisningar i "Avfallshantering inom fastigheten" ska följas.

**Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA)** Planförslaget ger en korrekt beskrivning över kollektivtrafikens förutsättningar att kollektivtrafikförsörja planerad exploatering. En exploatering av området norr om Tomtebovägen bör påbörjas snarast. Endast då skapas förutsättningar för en acceptabel kollektivtrafikförsörjning av genomförda och planerade utbyggnader söder om Tomtebovägen.

#### **Samhällsbyggnadskontoret internt**

**Brandförsvaret** I områdets södra del finns en gång- och cykelväg som avslutar mot Blåkullevägen. För att skapa en biltrafikfri miljö för gång- och cykeltrafikanter som ska till/från t ex Tomteboskolan eller Sjöfruskolan bör GC-vägen i

kvarterets södra del kopplas samman med befintlig gång- och cykelväg som leder till/från skolområdet.

**Miljöheten** Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt med följande kommentar: Planbestämmelsernas krav på störningskydd mot trafikbuller bedöms realistiska. Med hänsyn till maxnivån, som är beräknad till 78 dBA vid fasad, bör dock någon form av bullerskydd mellan husen och vägen övervägas.

**Gata/Park** har muntligen framfört att planens illustration bör kompletteras med en gångbana på södra sidan av infartsvägen till det nya bostadskvarteret. Denna gångbana anknyter då till den gångbana längs Skogsfruvägens västra sida som kommunen avser att bygga ut.

### SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Det aktuella planområdet innefattas i den fördjupade översiktsplanen för Tomtebo etapp 1, som antagits av kommunfullmäktige 1990-06-18. Ett program för utbyggnad av Tomtebo småhusområde har godkänts av kommunstyrelsens planeringsutskott och byggnadsnämnden i mars 1997. Ur den fördjupade översiktsplanen framgår att det aktuella planområdet avsatts för tvåvånings gruppbyggda småhus, med naturmark alternativt icke störande arbetsplatser närmast Tomtebovägen. Planillustrationen till detaljplan för Tomtebo småhusområde Östra delen, vari kvarteret Jättekastet ingår, redovisar "framtida bebyggelse" väster om detta kvarter, åtskilt av ett grönområde. Planområdet har hittills sparats för att ge utrymme för en förskola och mindre flerbostadshus. Mot denna bakgrund har stadsledningskontorets mark- och exploateringsavdelning anvisat detta område till byggföretaget Fyrstjärnan AB för att uppföra lägenheter i tvåvåningshus.

Ägarna av Jättekastet 2 och 3 gör i yttranden gällande att de i anslutning till att de köpte sina villatomter fått information från kommunen om att nu aktuellt planområde inte skulle komma att bebyggas i framtiden. Kommunens mark- och exploateringsenhet som hanterade tomtförsäljningarna uppger att de givetvis inte lämnat någon annan information än den som framgår av den fördjupade översiktsplanen. Vidare konstateras att Jättekastet 2 och 3 även i och med nu aktuell detaljplan kommer att gränsa mot ett grönstråk.

Förskolan har lokaliserats i huvudsak enligt översiktliga planer och där behov bedöms finnas och där en befolkningstillväxt förväntas de närmaste åren, då byggnation inom något år avses påbörjas även norr om Tomtebovägen. Den planerade förskolan har sin tillfart från Blåkullevägen. Alternativet med tillfart via planerat bostadskvarter har diskuterats, men bedöms med rådande planeringsförutsättningar vara sämre.

Tomtytan för förskolan har, jämfört med samrådsförslaget, utökats något mot väster. Infartsvägen föreslås flyttas cirka 10 meter västerut och parkeringen görs något större, med angoringsmöjlighet närmast förskolebyggnaden. Före-

slagen hörnavskärning i tomtens sydöstra hörn har gjorts mindre. Hur tomtytan i övrigt disponeras avgörs inte i detaljplanen.

Utbyggnad av huvudnätet för fjärrvärme dröjer ännu något år i avvaktan på detaljplaneläggning av området norr om Tomtebovägen. Enligt underhandskontakt med Umeå Energi AB avser man därför att temporärt använda sig av den befintliga elpannecentralen.


Alternativ placering av avfallsutrymmen får lösas i bygglovskedet. Beträffande möjlighet till bättre kollektivtrafik kan nämnas att kommunstyrelsens planeringsutskott 2003-04-23 beslutat att påbörja detaljplaneläggning av området norr om Tomtebovägen. P g a beräknat trafikbuller från Tomtebovägen, max-nivå 78 dBA vid fasad, föreslås att de bostadshus som vetter mot vägen förses med extra fasadisolering. Ett max-buller på högst 45 dBA ska eftersträvas. Alternativet att sätta bullerplank längs vägen bedöms inte genomförbart av estetiska skäl och med sämre funktion i våningsplan två.

**SAMMANFATTNING**

Planhandlingarna har reviderats angående förskoletomtens storlek, infart och parkering samt angående ytterligare trafikbullerskydd för bostadshus längs Tomtebovägen. En gångbana redovisas längs bostadskvarterets infartsväg.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2003  
Plan och Bygglov

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Benny Sandberg  
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 03/241  
Dnr: 03/369

---

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2003-11-13

---

Registrering av åtgärder:

TOMTEBO 2:1, Detaljplan.

---

Information:

Registerkarta: -429

Berörda fastigheter:

TOMTEBO 2:1

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-08-18	BD	Beslutsdatum
2003-09-17	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-11-13	PB	Inlagd i ACM