

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

- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B₁ Bostäder
 - E Återvinningsstation
- Där så prövas lämpligt får
- inom bostadskvarter uppföras förskola, gruppbostad eller liknande
 - i byggnad mot gata i bostadsplan anordnas lokaler för kontor, handel och småindustri. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen
- Där så prövas lämpligt får
- inom planområdet uppföras erforderliga nätstationer för el och tele, pumpstationer och dyl.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- gupp Fartdämpande anordning, t ex förhöjd korsning
- kanal/damm Kanal och damm för rening och avledning av dagvattnet

UTNYTTJANDEGRAD

Lägsta/Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per kvarter för bostäder, e=0.40-0.70
 Därutöver får garage, skåp, soprum, nätstationer o dyl. uppföras
 Lägsta friytetal för bostäder skall vara 0.5 dvs lek- och vistelseytor ska vara minst hälften så stora som bruttoarea bostäder per fastighet.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- Körban utfart får inte anordnas

UTFORMNING, PLACERING

II-IV Lägsta resp högsta antal våningar
 Där så prövas lämpligt får skola, förskola, gruppbostad och teknikbyggnader uppföras lägre än två våningar.
 Byggnad utmed kvartersgräns mot gata skall placeras i inre förgårdslinje. Mindre avvikelser får medges om den är förenlig med planens syfte.
 Yttertak skall vara röda
 Nätstationer och andra tekniska byggnader skall anpassas till omgivande bebyggelse
 Källare får inte anordnas

STÖRNINGSKYDD

Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att dagnyckivalent trafikbullernivå inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA. Motsvarande värden för maximalbuller är 45 resp 70 dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- detaljplanprogram
- miljökonsekvensbeskrivning inkl va- och höjddutredning

BESLUT

Godkänd BN 2006-04-28
 Antagen KF 2006-06-19
 Laga kraft 2006-07-17
 Vidimeras *FL*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2005-10-04
 Reviderad
Annika Kallin, Peter Pettersson
 SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mätning: KH
 Kartkonstruktion: RA

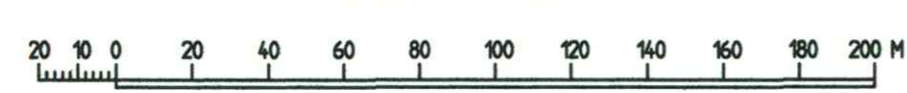
Kartstandard enligt HKK
 Innehållsstandard: 2 (1-2)
 Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
 Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

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

Höjdnformation: Höjdukurvor med 1 meters ekvidistans
 Karttecken enligt Umeås system 1995
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering 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

Bostadskvarter som undantas från godkännande/antagande av detaljplan vid beslut i byggnadsnämnden 2006-04-28.

Skala 1:2000

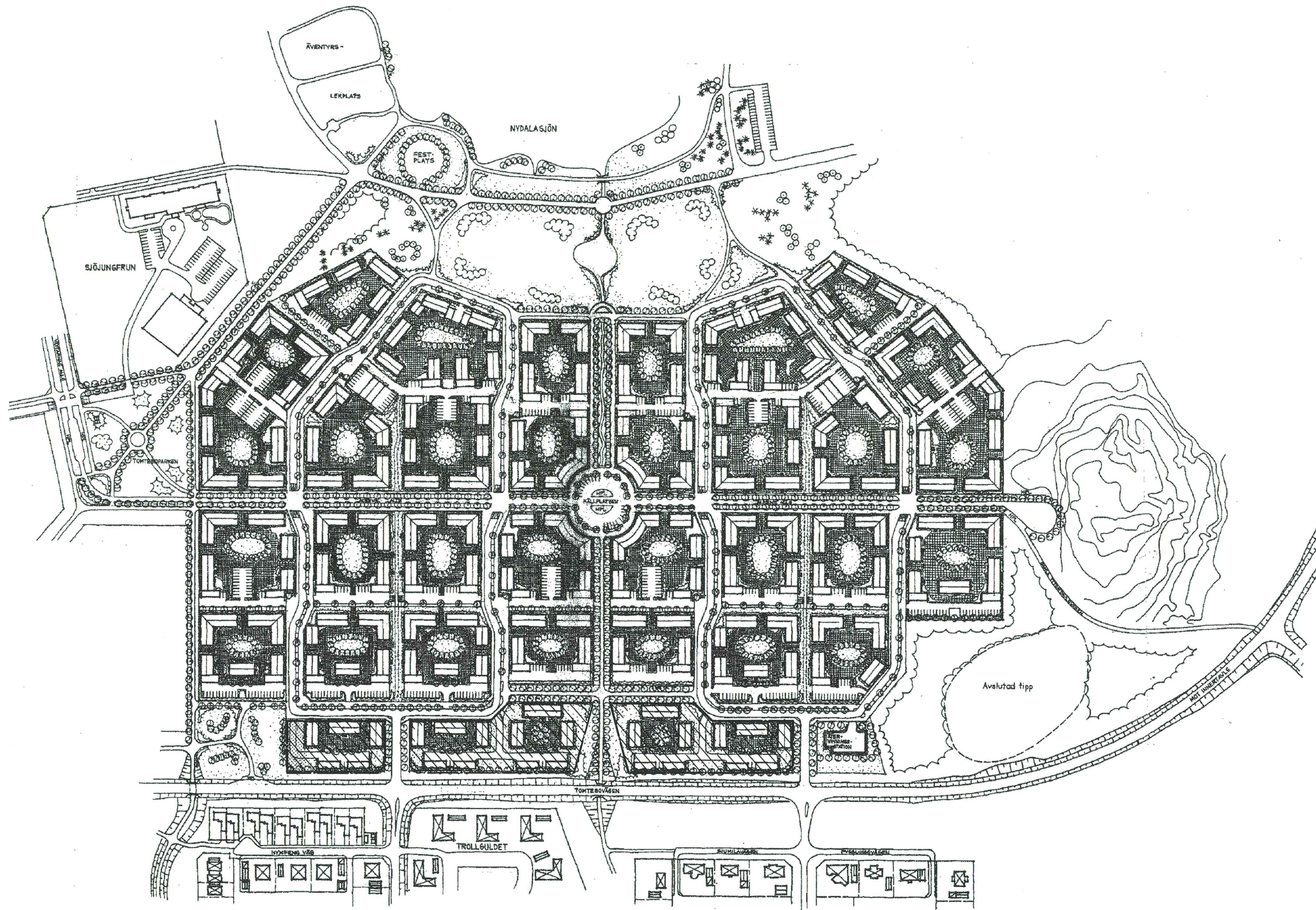
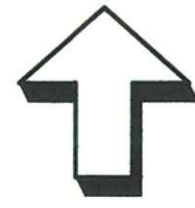



Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1
TOMTEBO 1B i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

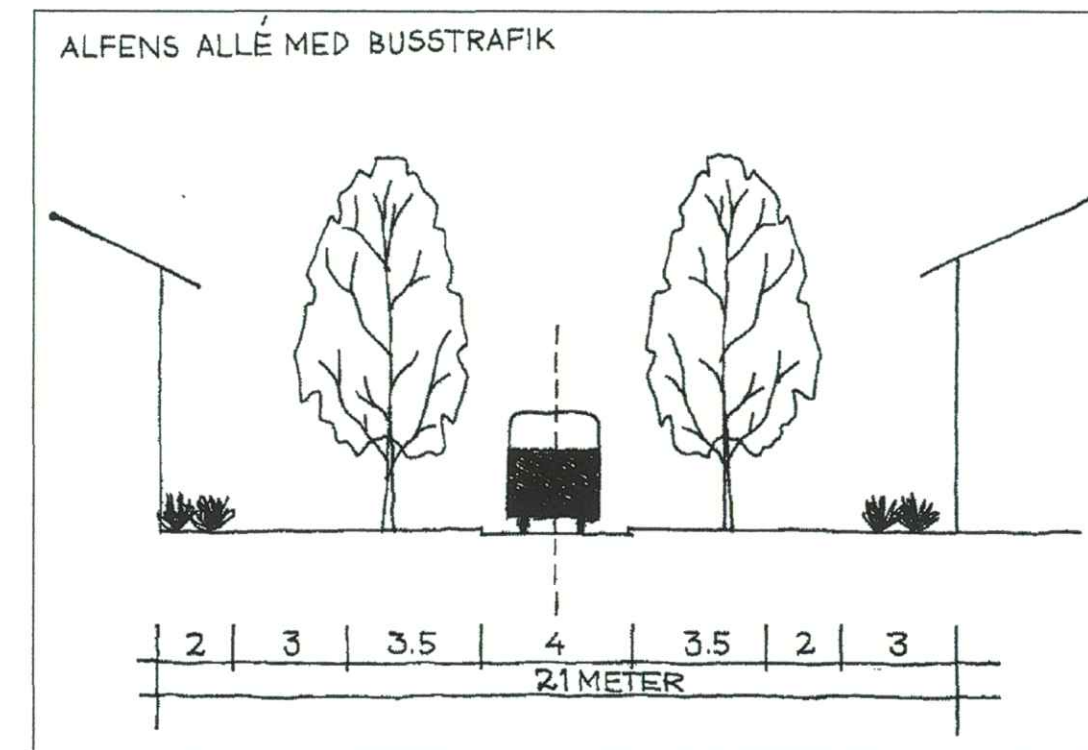
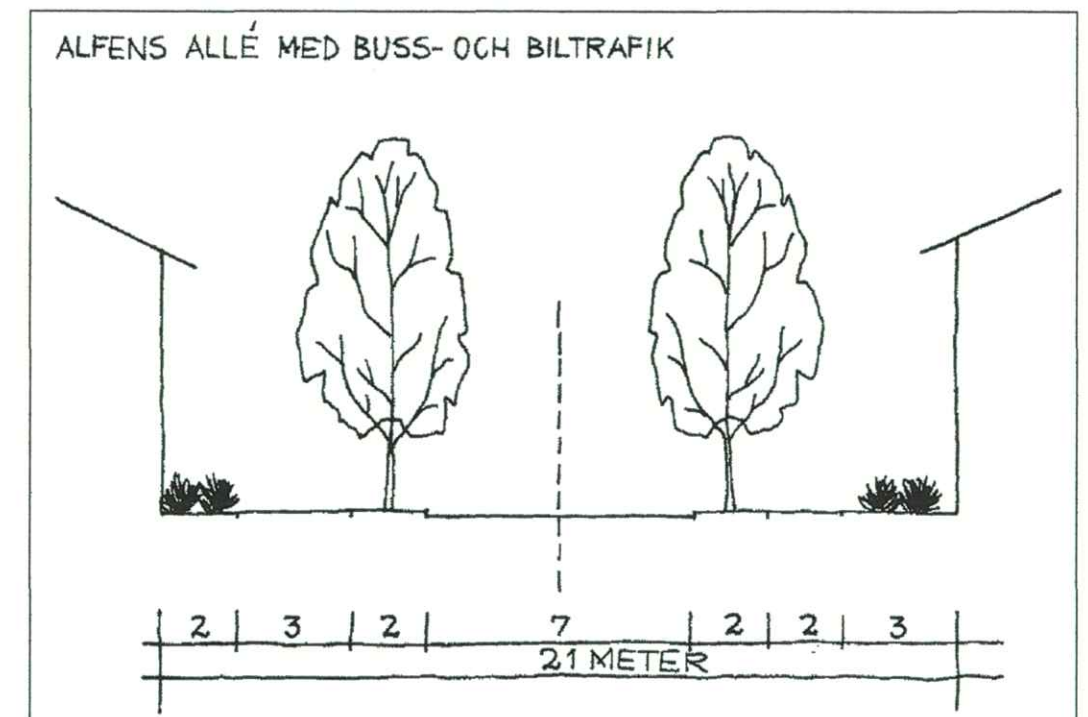
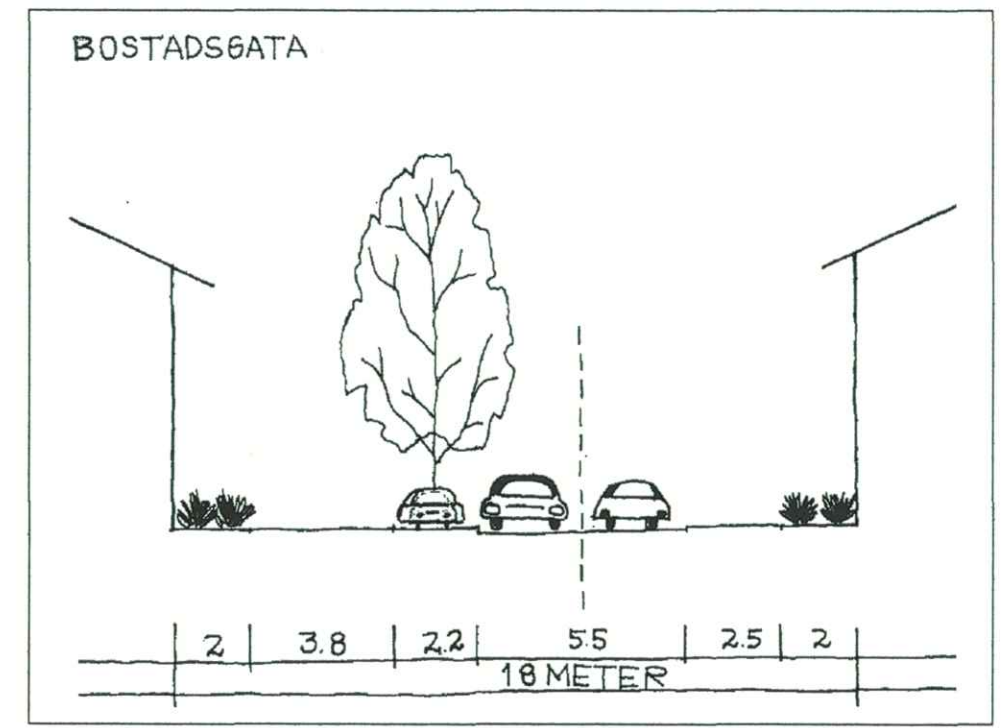
Samhällsbyggnadskontoret i mars 2006
 Reviderad i april 2006

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Benny Sandberg
 Benny Sandberg
 Planingenjör



 Bostadskvarter som undantas från godkännande/antagande av detaljplan vid beslut i byggnadsnämnden 2006-04-28.




ILLUSTRATION

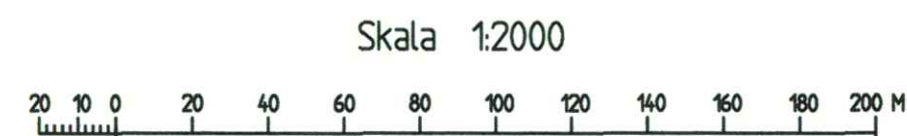
Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1
TOMTEBO 1B i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2006
 Reviderad i april 2006


 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt


 Benny Sandberg
 Planingenjör

BH





LAGAKRAFTBEVIS

2006-07-27

DNR PLA 00-9

Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1, **Tomtebo 1B** i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2006-06-19, § 101

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-07-17**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

060727104539992

2480K-P06/188

2006-07-27 10:57

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

Kommunfullmäktige

2006-06-19

Plats och tid Kommunfullmäktiges sessionssal
klockan 09.00-12.00, 13.00-17.50

Beslutande Se separat lista
Ersättare Se separat lista

Övriga deltagande Ingalill Bengtsson, nämndsadminstratör
Jan Björinge, stadsdirektör
Jörgen Boman, pressinformatör
Olof Burström, ekonomidirektör
Madelaine Gustafsson Sjölin, stadsledningskontoret
Carina Lidgren, kommunjurist

Justeringens tid och plats 2006-06-22, kl 15.00 på sekreterarens tjänsterum, stadshuset

Utses att justera Åsa Ögren (s) Anders Sellström (kd)

Underskrifter
Sekreterare

Paragrafer
93-105

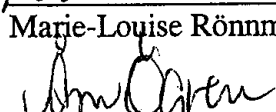
Agneta Flumé

Ordförande

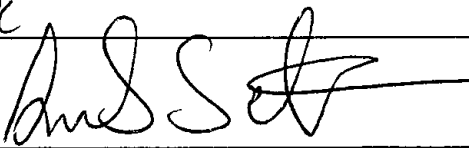


Marie-Louise Rönmark

Justerande



Åsa Ögren (s)



Anders Sellström (kd)

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2006-06-19

**Datum för anslags
uppsättande**

2006-06-26

**Datum för anslags
nedtagande**

2006-07-18

**Förvaringsplats
för protokollet**

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift



Kerstin Magnusson

PLU § 98

KS § 79

KF § 101

2005.820

214

Detaljplan för Tomtebo 2:1 del av (Tomtebo 1B) - antagandeByggnadsnämnden beslutade 2006-04-28 § 3

att undanta bostadskvarteren närmast Tomtebovägen från detaljplanen

att revidera detaljplanen

att godkänna den reviderade detaljplanen

att detaljplanen underställs kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadsnämndens beslut, planhandlingar, samrådsredogörelse och plankarta bifogas.

BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2006-05-16 följande:

Bakgrund

Planförslaget möjliggör fortsatt utbyggnad av stadsdelen

Tomtebo med ytterligare en etapp om ca 800-1000 lgh.

Planområdet är beläget vid Nydalasjöns södra ände. Planen syftar till att åstadkomma en stadsmässig bebyggelse uppdelad i måttligt stora kvarter och med hus i lägst 2 och högst 4 våningar.

Kvarterstorlekar och byggnadsplaceringar avses skapa en bebyggelsestruktur som påminner om Öst på Stan. Bebyggelsen kan uppföras av olika byggherrar och ges olika upplåtelseformer. Förutom bostäder medges även inslag av skollokaler, mindre kontor, samt vissa verksamheter och hantverksändamål.

Efter utställningen har byggnadsnämnden tills vidare undantagit kvartersraden närmast Tomtebovägen från antagande på grund av att länsstyrelsen och Vägverket ansett att beräknat vägtrafikbuller mot fasaderna närmast Tomtebovägen inte klarar riksdagens riktlinjer för nya bostäder. Frågan om markanvändningen i dessa kvarter avses återkomma som ett separat planärende efter närmare utredning om bebyggelsens ändamål, byggnadssätt och

eventuella bullerdämpningsåtgärder samt vilken dimensionerande hastighet som bör gälla på Tomtebovägen.

Planförslaget föreslås antas av kommunfullmäktige.

PLU

Planeringsutskottets förslag

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Tomtebo 2:1, del av (Tomtebo 1B).

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Yrkanden

Sven-Olov Edvinsson (c) – Återremiss med principiell inriktning av blandad bebyggelse.

Anders Sellström (kd), Britt-Marie Lövgren (fp), Lennart Holmlund (s), Anders Ågren (m) – Bifall till planeringsutskottets förslag.

Propositionsordning som godkänns

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Tomtebo 2:1, del av (Tomtebo 1B).

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Sven-Olov Edvinsson, Ingrid Eriksson, Lennart Holmlund, Åsa Ögren och Nina Björby.

Yrkanden**Sven-Olov Edvinsson (c)** – Återremiss med principiell inriktning av blandad bebyggelse.**Lennart Holmlund (s)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag.**Propositionsordning som godkänns.**Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras.
Kommunfullmäktiges beslutar att avgöra ärendet idag.

KF

Kommunfullmäktige beslutaratt anta detaljplanen för Tomtebo 2:1, del av (Tomtebo 1B).
_____**Protokollsanteckning från rättvisepartiet socialisterna och miljöpartiet.**Att bebyggelsen ska ges olika upplåtelseformer.

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.00-15.10	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Kurt Bergström (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Örjan Mikaelsson (v)	
Ersättare	Ingemar Dalgård (m) Caroline Nilsson (kd), från kl 10.30 Lennart Degerliden (fp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 98-99 Carl-Olov Lindgren, handläggare bostadsanpassning, §§ 98-99 Lars-Erik Östberg, handläggare bostadsanpassning, §§ 98-99 Térése Siksjö, informatör, till kl 11.30 Margareta Freij, assistent Anders Berg, bitr stadsarkitekt, § 100 Lena Tegnér, arkitekt, § 100	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-05-08	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justierare	Anders Sellström

Paragrafer 98-125
§§ 120, 121, 123, 124 –
Omedelbar justering

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2006-04-28	
Datum för anslags uppsättande	2006-05-09	Datum för anslags nedtagande 2006-05-30
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2006-04-28 § 103

Dnr PLA 2000-09

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Tomtebo 1 B**

Sökande: Stadsledningskontoret

Ärendet avser: Detaljplan godkännande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för fortsatt utbyggnad av stadsdelen Tomtebo. Planområdet är tänkt inrymma 800–1 000 lägenheter av varierande storlek, huvudsakligen i flerbostadshus i två till fyra våningar. Ett stort mått av stadsmässighet ska eftersträvas. Området mellan bebyggelsen och sjön utformas som naturmark med utrymme för det rekreativstråk som omger sjön. Förslaget avviker inte från översiktsplanen.

Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande. Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i mars 2006, reviderad april 2006. Den har varit utställd för granskning under tiden 16 mars–6 april 2006.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 9 mars 2006.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 13 mars 2006. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet:

Länsstyrelsen har tidigare avgett samrådsyttrande över detaljplaneförslaget den 13 december 2005.

Länsstyrelsen finner sammantaget planförslaget väl genomarbetat med hög ambitionsnivå som talar för ett genomförande väl i överensstämmelse med miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö.

Kommunen har i program för Tomtebo, Umeå, november 2005, gjort miljöbedömningen att ett genomförande av programmet medför betydande miljöpåverkan. En MKB har därför upprättats. Miljöbedömningen bör återges i planbeskrivningen för att ge bakgrunden till planförslagets behandling av miljöfrågorna.

Den inledande texten under rubriken Störningsskydd i planbestämmelserna anger att på lek- och rekreativsytor utomhus får bullernivåer inte överstiga



PROTOKOLL

Beslutsdatum

2006-04-28 § 103

Justerarnas sign:

55 dBA dygnsekvivalent nivå. Texten bör formuleras så att det framgår att 55 dBA inte heller får överskridas utomhus vid fasad.

Av den utvärdering av närsaltstransporter som genomförts av WSP Samhällsbyggnad framgår att tillförseln av fosfor till Nydalasjön kommer att öka något vid planförslagets genomförande. Tillsammans med det kväveöverskott som råder i Nydalasjön är detta negativt ur miljösynpunkt. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att tillförseln av fosfor enligt scenario 2 inte är större än att sjön bör tåla detta tillskott. Detta förutsätter att sedimentationsdammen fungerar optimalt. Om större tillskott än beräknat kan konstateras i Nydalasjön något år efter färdigställandet måste ytterligare skyddsåtgärder sättas in.

Det totala tillskottet av fosfor till Nydalasjön bör dock inte tillåtas öka nämnvärt i framtiden. Exempelvis kan exploateringar av Uminova stad och Nydalaområdet öster om Nydalasjön, som antyds i programmet för Tomtebo 1 B, tillsammans med eventuella effekter av utbyggnaderna av Östra länken och Mariestrand antas innebära ytterligare tillförsel av fosfor. Vid ytterligare exploateringar i området bör den framtida fosforsituationen analyseras dels med avseende på eventuella åtgärder för de källor som redan idag belastar sjön, dels med analyser av vilka tillskott som kan accepteras från tillkommande exploateringar i området och vilka skyddsåtgärder dessa kräver för att upprätthålla Nydalasjöns biologiska kvaliteter.

Vid den schaktning och hantering av torv som krävs för exploatering av området bör risken för dränering av metylerat kvicksilver uppmärksammas. I dränerings- och lakvatten från torvhanteringen bör halten kvicksilver mätas om vattnet leds till sjön.

Vägverket har inga ytterligare synpunkter utöver de som redovisats i deras yttrande 2005-12-06 i detaljplanens samrådsskede.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande i sin helhet:

Buller Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer det som mycket svårt att genom placering och utformning av bebyggelsen närmast Tomtebovägen vidta åtgärder så att riktvärdena för trafikbuller kan uppfyllas vid fasad i samtliga bostadsvåningar. Av förslaget framgår att planen möjliggör 2-4 våningar närmast Tomtebovägen. En bullerskärm vid fastighetsgränsen eller vid väg ger endast en dämpning i markplanet. Inställningen att ett säkerhetsavstånd på 50 meter från väg bör hållas fritt från bostäder för att undvika störningar från trafikbuller och möjliggöra en god bebyggd miljö vidhålls därför.

Naturfrågor, dagvatten Inför utställningen av Tomtebo 1 B har tagits fram en utredning "Dagvatten – Utvärdering av närsaltstransport" daterad 2006-04-06.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2006-04-28 § 103

Dnr PLA 2000-09

Justerarnas sign:

Med ledning av utredningen görs bedömningen att Nydalasjön tål den närsaltbelastning som Tomtebo 1 B medför.

Flera kommande detaljplaner kommer att påverka Nydalasjöns vattenkvalitet. En helhetsbild bör tas fram i t ex en fördjupad översiktsplan för att säkra en långsiktigt god vattenkvalitet i Nydalasjön. Arbetet med trafiklösning NO Nydalasjön, utveckling av campingområdet samt gräsytorna norr om Nydalabadet bör samordnas. Ett fördröjningsmagasin så långt ner i vattensystemet som möjligt bör skapas innan vattnet når Nydalasjön.

Umeå Energi har i samrådsskedet angett behov av fem områden för nätstationer (E-områden) för elförsörjningen av området. I utställningshandlingen är E-områdena omnämnda i texten, men ej illustrerade på plankartan. Det är viktigt att dessa införes på plankartan för att visa kommande exploatörer att man måste ta hänsyn till dessa lägen. Vissa mindre justeringar av E-områdenas läge kan accepteras.

Socialtjänsten finner i allt väsentligt att planen är tilltalande och tar tillvara olika gruppers behov av en bra boendemiljö. För gruppen funktionshindrade anmäler socialtjänsten behov av två tomter för gruppboheter. Tomterna ska ligga i detaljplanens ytterområde och gränsa mot naturmark. Den ena gruppboheten behöver tas i anspråk 2007 och den andra 2008. Tomternas storlek motsvarar den yta som avdelats för en liknande anläggning i kvarteret Osten. Vidare anmäls behov att få nyttja ca 4 % av lägenhetsbeståndet för sina behov i detaljplaneområdet. Det kan innebära såväl sammanhållna behov i trappuppgång som enstaka lägenheter utspridda i området.

Umeå Vatten och Avfall (UMEVA) Etapputbyggnaden av området medför att placeringen av pumpstationen öster om området kommer att ändras. Planmässiga förutsättningar för ändring av pumpstationsläge ska finnas. Återvinningsstationen bör flyttas så långt möjligt mot sydost för att minska störningarna för boende. Stationen bör vara tillgänglig från Tomtebovägen via parkeringsficka och att tömning kan ske från söder.

Nätverket för Nydalas nyttjare (Lena Rönnberg m fl)

Området kring Nydalasjön är ett för Umeå viktigt rekreations- och friluftsområde. Det är lättillgängligt samt erbjuder fortfarande en viss känsla av avskildhet. Tillgången på sådana platser är starkt begränsad och ett växande Umeå gör dessa oaser med relativt centralt läge ännu viktigare.

Förslaget till detaljplan medför en "stadsmässig front" mot sjön, med rätt att bygga bostadshus från två ända upp till fyra våningar endast cirka 100 meter söder om sjön och med en sträckning i väst-östlig riktning på 650 meter, att jämföra med sjöns bredd på cirka 250 meter. Enligt planbeskrivningen skall



PROTOKOLL

Beslutsdatum

2006-04-28 § 103

Justerarnas sign:

endast ett öppet och genomsiktligt parklandskap ligga mellan sjön och bebyggelsen. Byggnaderna skall förses med röda tak. Det konstateras också att "den visuella kontakten med Nydalasjön från stadsdelen värderas högt".

I 3 kap 6 § Miljöbalken anges att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Bestämningen skall enligt 2 kap 1 § PBL tillämpas vid planläggning.

Planerad bebyggelse är inte förenlig med detta. Bebyggelsen blir ett dominerande inslag för dem som vistas kring sjön, inte endast i bostadsområdets omedelbara närhet. Känslan av avskildhet och naturområde kommer att gå förlorad. Den redan utbyggda delen av Tomtebo har föredömligt dolts från sjön på ett sätt som gör att naturmiljön kring sjön bevarats. Motsvarande hänsyn måste tas även i detaljplanen för Tomtebo 1 B.

Övrigt

Frågor som därutöver uppkommit underhand i planarbetet är att begreppet friytetal borde förtydligas i planbestämmelserna, att gruppbestäders efter prövning skulle kunna få uppföras i byggnad lägre än två våningar. Brandförsvar och Säkerhet har ingen erinran mot planförslaget. En rapport "Dagvatten – utvärdering av närsaltstransport" daterad 2006-04-04 har tagits fram av WSP Samhällsbyggnad som komplement till miljökonsekvensbeskrivningen.

SAMMANFATTANDE KOMMENTARER

Naturfrågor, dagvatten, torv, MKB Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att den närsaltsbelastning som Tomtebo 1 B medför på Nydalasjön kommer sjön att tåla. Detta med ledning av utredningen "Dagvatten – utvärdering av närsaltstransport" framtagen av WSP Samhällsbyggnad 2006-04-06. Detta förutsätter att sedimentationsdammen fungerar optimalt. Om större tillskott än beräknat konstateras i Nydalasjön efter färdigställandet måste ytterligare skyddsåtgärder sättas in. Detta bör bevakas i föreskrivet kontrollprogram.

Det totala tillskottet av fosfor till Nydalasjön bör inte tillåtas öka nämnvärt i framtiden. Vid ytterligare exploateringar i området bör den framtida fosforsituationen analyseras med avseende på eventuella åtgärder för befintliga källor och vilka tillskott som kan accepteras och erforderliga skyddsåtgärder för att upprätthålla Nydalasjöns biologiska kvaliteter. En helhetsbild bör tas fram.



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2006-04-28 § 103

Dnr PLA 2000-09

Justerarnas sign:

Erforderliga studier inför framtida exploateringar berör inte nu aktuell detaljplan.

Frågor angående schaktning och hantering av torv och risk för dränering av kvicksilver bör behandlas i genomförandebeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med den miljöbedömning som gjorts i detaljplaneprogrammet angående behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Trafikbuller Riktlinjen för dygnsekvivalent vägtrafikbuller utomhus vid fasad på högst 55 dBA kan svårigen uppfyllas för bostadsbebyggelse i de kvarter som gränsar mot Tomtebovägen. Denna fråga bör ytterligare studeras, bl a skulle en sänkt hastighet på Tomtebovägen till 50 km/tim diskuteras. Länsstyrelsen, Vägverket och Miljö- och hälsoskyddsnämnden har påpekat detta problem. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att i nuläget bör dessa kvarter utgå ur planförslaget.

Nätstationer Samhällsbyggnadskontoret har full förståelse för Umeå Energis önskemål att erforderliga nätstationer ska läggas fast i detaljplanen. Samhällsbyggnadskontoret, Stadsledningskontoret och Umeå Energi kommer att i vecka 16 träffas för att i samråd försöka peka ut lämpliga platser för nätstationer. En redovisning av detta avses ske till byggnadsnämnden senast vid nämndens godkännande av detaljplanen.

Socialtjänsten framför behov av gruppbestäder och att få nyttja cirka 4 % av lägenhetsbeståndet och UMEVA önskar ändrat läge för pumpstation. Med den flexibla utformning detaljplanen fått hanteras inte dessa frågor i detaljplanen. Stadsledningskontoret är markägare och fördelar mark. Exakt placering av återvinningscentral inom i planen avsatt område för ändamålet avgörs inte i planen. Direktutfert/angöring mot Tomtebovägen är inte lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Natur- och kulturvärden Exploatering av Tomtebo för bostäder ligger fast i kommunens översiktsplan från år 1990, förnyad 1998 och i fördjupad översiktsplan för Tomtebo 1 år 1990. Vid utformningen av detaljplanen har mycket stor hänsyn tagits till Nydalasjön, och denna har lyfts fram som en stor tillgång för området. Samhällsbyggnadskontoret delar inte Nätverket för Nydalas nyttjares synpunkt att detaljplanen strider mot Miljöbalken eller Plan- och bygglagen.

I planbestämmelserna har införts ett förtydligande av begreppet friytetal och medgivande att gruppbestäder efter prövning av byggnadsnämnden kan få uppföras i byggnad lägre än två våningar.



SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande ändringar i planhandlingarna: Planbeskrivningen har kompletterats med miljöbedömning som grund för MKB och text om bullerhänsyn längs Tomtebovägen har utgått. Planbestämmelserna har utvecklats angående gruppbostad och friytetal, samt har bostadskvarter närmast Tomtebovägen undantagits från godkännande/antagande av detaljplanen.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har inte framförts av någon sakägare eller annan med besvärsmätt.

Kvarvarande synpunkter som inte kunnat tillgodoses har inkommit från Nätverket för Nydalas nyttjare. 51

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

- att** undanta bostadskvarteren närmast Tomtebovägen från detaljplanen
- att** revidera detaljplanen
- att** godkänna den reviderade detaljplanen
- att** detaljplanen underställs kommunfullmäktige för antagande.

**PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 00-09

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

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, detaljplaneprogram och miljökonsekvensbeskrivning inklusive va- och höjdnutredning.

PLANENS SYFTE

Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för fortsatt utbyggnad av stadsdelen Tomtebo. Området är tänkt att inrymma 800–1000 lägenheter av varierande storlek, huvudsakligen i flerbostadshus i två till fyra våningar. Det högre antalet lägenheter motsvarar en exploateringsgrad kring $e=0,7$.

Kvartersstrukturen har valts så att en utbyggnad av området i mindre etapper om cirka 30 lägenheter med skilda byggherrar blir möjlig. Olika upplåtelseformer ska eftersträvas.

Utöver erforderliga förskolelokaler ska etablering av annan social, kulturell och kommersiell service och arbetsplatser främjas inom området.

Ett stort mått av stadsmässighet ska eftersträvas med medvetet skapade gårds- och gaturum och med överallt klart angiven och motiverad markbehandling utan impediment.

Området mellan bebyggelsen och sjön utformas som naturpark med utrymme för det rekreativstråk, vilket omger sjön. Bebyggelsen avslutas med en stadsmässig front mot sjön. En tät stadsmässig bebyggelse eftersträvas även mot huvudstråk i området och mot källplatsen.

Bussens linjesträckning förlängs centralt genom området. Trafiknätet byggs upp med lågfartsgator.

Detaljplanen grundas på ett planprogram, Tomtebo Umeå, upprättat i november 2005.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 6 km sydost om Umeå centrum och ca 3,5 km från universitets- och sjukhusområdet. Planområdets areal är ca 30 ha. All mark ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Stadsdelen Tomtebo omfattas av översiktsplanen för Umeå kommun, ÖPL 98. För området gäller en fördjupning av översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 1990. Det har med hänsyn till tidsutdräkten ansetts nödvändigt att göra en översyn av fördjupningen inför den nu aktuella utbyggnadsetappen. Översynen har gjorts i form av ett detaljplaneprogram, som avses att behandlas av byggnadsnämnden parallellt med detaljplanen.

I rapporten "Långsiktig strategi för den framtida bostadsförsörjningen", kommunfullmäktige 2000, är planetappen aktuell för utbyggnad under åren fram till 2010.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

ALLMÄNT

Stadsdelen Tomtebo ligger i anslutning till Nydalasjön. Området kring sjön är ett välfrekventerat rekreativt område. Stadsdelen har idag cirka 3000 invånare. Med den nu aktuella etappen fullföljs utbyggnaden av Tomtebo etapp 1, som pågått sedan början av 1990-talet. Målet är att Tomtebo ska utvecklas till en långsiktigt hållbar stadsdel. För detta krävs, förutom en god bostadsmiljö, en väl utbyggd social, kulturell och kommersiell service samt arbetsplatser. Även andra offentliga rum av hög kvalitet för spontana möten och rekreation tillhör attributen för att göra stadsdelen trivsamt och funktionellt att bo, arbeta och vistas i. I detaljplaneprogrammet har utrymme redovisats för ett framtida stadsdelscentrum öster om den nyuppförda Sjöfruskolan. Markområdet kan bli aktuellt att planlägga i takt med den fortsatta bostadsutbyggnaden.

DEN AKTUELLA UTBYGGNADSETAPPEN

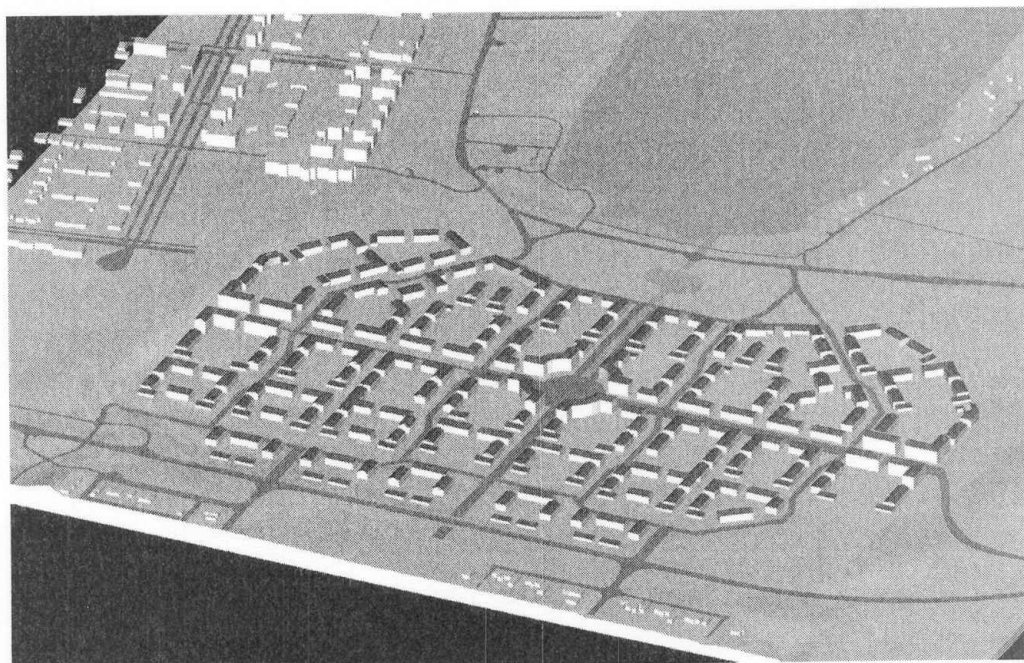


Bild: Tobias Vikström, SHBK.

Den bärande stadsplaneidén för Tomtebo fullföljs i den nu aktuella utbyggnadsetappen: en trädgårdsstad uppbyggd kring en strikt axel i form av en grönskande allé, där bussen har sin linjesträckning. Den norrifrån kommande allén böjer av österut vid stadsdelens centrumområde, som inrymmer en stadsdelspark, Tomteboparken. Denna, liksom den tidigare anlagda Nornaplatsen och den nu planerade Källplatsen utgör betydelsefulla offentliga rum, mötesplatser längs allén.

Området mellan bebyggelsen och sjön utformas som naturpark med utrymme för det rekreativstråk, vilket omger sjön. Bebyggelsen avslutas med en stadsmässig front mot sjön.

Den visuella kontakten med Nydalasjön från stadsdelen värderas högt. Gatu- och bebyggelsemönstret har utformats för att skänka bästa möjliga siktstråk mot sjön och samtidigt ge skydd mot de förhärskande nord-sydliga vindarna.

Planområdet nås med biltrafik från huvudgatan Tomtebovägen. Gatunätet och kvartersstrukturen har valts så att en utbyggnad av området i mindre etapper om cirka 30 lägenheter med skilda byggherrar och upplåtelseformer är möjlig, vilket är ett önskemål från byggherresidan. Detta innebär ett tätare gatunät än i den redan utbyggda delen av Tomtebo. Det lokala gatunätet medger interna förflyttningar med bil inom hela området utan att man först måste köra ut på huvudgatan Tomtebovägen.

NATUR OCH KLIMAT

Planområdet består av skogs- och myrmark i anslutning till Nydalasjön. Det karaktäriseras av en svagt kuperad höjdplatå med flera ryggar i nord-sydlig riktning. Området domineras av fast torvtäckt moränmark, som är genombruten av två större myrmarkspartier. I myrpartierna förekommer det relativt tunna och lösa sedimentavlagringar. Moränen är mycket finkornig, vilket gör den flytbena och tjälfarlig. I den fasta jorden kan körtlar av silt finnas inlagrade. Inom området bedöms bergytan ligga djupare än tre meter.

Grundvattenytan ligger högt. Sjöns vattenbalans är beroende av avrinningen från området. Sjön är föroreningskänslig och dessutom ekologiskt känslig. Ytterligare näringstillskott skulle drastiskt förändra dess ekosystem med risk för bl a algblomning.

En översiktlig geoteknisk undersökning är gjord av J&W 2001-02-06 och en geohydrologisk undersökning av J&W 1991-08-30, kompletterad 2001-10-19. Ytterligare grundundersökningar kan komma krävas i samband med byggnamälan.

Området ligger på en höjdplatå och är därför generellt blåsigt. Förhärskande vindriktningar sammanfaller med sjöns längdriktning. Bebyggelseområdet ligger vid sjöns sydände och kommer alltså att starkt påverkas av vinterns nordliga vindar, som får bra fart över isen.

FORNLÄMNINGAR

På kullen öster om den gamla Yttertavlevägen, utanför det tänkta bebyggelseområdet, finns en stensättningsliknande bildning med nummer 335 i riksantikvarieämbetets fornlämningsregister för Umeå socken. Enligt länsstyrelsens kulturmiljöenhet har en inventering visat att denna bildning inte utgör någon lagskyddad fornlämning men bör ändå bevaras. Den berörs inte av planerad bebyggelse. Planbeteckningen Natur kommer att gälla för området.

AVSLUTAD TIPP

Det tidigare tippområdet i anslutning till gamla Yttertavlevägen återställs.

REKREATION

Stadsdelen är omgiven av en storslagen natur med vidsträckta strövområden. Planområdet gränsar till rekreationsområdet kring Nydalasjön, som är fastlagt i detaljplan från 1980. Det rörliga friluftslivet runt sjön är omfattande både sommar och vinter. En utförligare beskrivning av rekreationsområdet finns i detaljplaneprogrammet. Strax öster om planområdet ligger Tomtebo Gård. Den har ett kulturvärde, vilket framgår av Översiktsplan för Tomtebo etapp 1 antagen år 1990. Detta behandlas inte i denna detaljplan.

ALLMÄN PLATS

Park-, torg- och gaturum ska gestaltas med stor omsorg vad gäller markbehandling, planteringar, möblering och belysning. Fotgängares och cyklisters behov av att kunna röra sig säkert kvälls- och nattetid ska uppmärksammas.

Tomteboparken

Den planerade stadsdelsparken är belägen i stadsdelens centrumområde, som förutom den nybyggda Sjöfruskolan ska inrymma framtida social, kulturell och kommersiell service för stadsdelen. Parken är tänkt att utgöra en sammanbindande länk mellan centrumbebyggelsen och aktivitetsområdet vid Nydalasjöns strand.

Området vid stranden

Inom strandområdet vid sjön finns en nyligen öppnad äventyrslekplats. Här finns även avsatt ett område för stadsdelsevenemang, t ex vid valborgs- och midsommarfirande. I övrigt utgör området närmast sjön naturpark med utrymme för det rekreationsstråk, som omger sjön.

Strandpromenaden

Inom norra delen av planområdet, längs Nydalasjöns södra strand, anläggs en trädplanterad gång- och cykelpromenad. Denna förbinder den gamla Täftevägen i öster med gång- och cykelvägen på Nydalasjöns västra sida. Promenaden vidgas till en mindre platsbildning vid passagen av den bäck, som leder ut det renade dagvattnet i Nydalasjön.

Naturparken söder om strandpromenaden

Här finns utrymme för lite mer ytkrävande friluftaktiviteter för såväl de boende inom Tomtebo som umeborna i allmänhet. Parklandskapet ska vara öppet och genomsiktligt från de två gatuslingor och kvartersbebyggelsen, som är tänkta att bilda en böjd, distinkt front mot parken och Nydalasjön. Dagvattenbäcken, som rinner genom naturparken, föreslås vidgas till en damm med växtlighet, som renar vattnet innan det leds vidare, ut i Nydalasjön. Natrummet accentueras genom en svag skålning mot dammen i områdets lågpunkt.

Källplatsen

Detta torg är placerat vid Alfens allé i skärningspunkten med det centrala gång- och cykelstråk, som förbinder området kring Nydalasjön med naturområdena söder om Tomtebo småhusområde. Torget kommer att korsas av såväl buss- som biltrafik längs Alfens allé. För att stimulera etablering av handel och andra verksamheter vid torget kommer även möjlighet till angöring av bilar att medges, dock på de gåendes, cyklandes och bussens villkor. Torgytan ska även inrymma en busshållplats.

Alfens allé

Grönska i form av alléer har stor betydelse som stomme i det offentliga rummet. Alfens allé, med sina trädrader, utgör den strikta axeln, som skär vinkelrätt genom det lokala gatunätet.

Längs en kortare del av Alfens allé, i höjd med Källplatsen och kvarteret närmast väster om, respektive öster om platsen, anpassas körbanans bredd för att medge intern biltrafik mellan den västra och östra delen av planområdet.

Till skillnad från den tidigare utbyggda Vättarnas allé, förses gatan med cykelbana enbart på den ena sidan. Planeringszonerna på ömse sidor av gatan görs något smalare än längs Vättarnas allé.

Alfens allé avslutas i öster med en vändplan för bussen med av- och påstigningshållplatser. Bussens linjesträckning är tänkt att förlängas österut efter gamla Yttertavlevägen i takt med Tomtebos fortsatta utbyggnad.

Lokalgatorna

Husfasaderna på ömse sidor av gatan, med sina planterade förgårdar och entréer, bildar väggarna i gaturummet. Trädraden förstärker intimiteten och rumsligheten och bildar krontak över den föreslagna besöksparkeringen längs gatan.

Gatans trånga sektion och förskjutningar i sidled har valts utifrån lågfartsgatans perspektiv. Sidoförskjutningar är även gynnsamma med hänsyn till de förhärskande nord-sydliga vindarna och bidrar till skiftande rumsliga upplevelser vid förflyttningen längs gatan med små platsbildningar (pocket parks) och fondbyggnader i rörelsens riktning.

Gång- och cykelvägar

Separata gång- och cykelvägar anknyter till kommunens gång- och cykelvägnät längs Tomtebovägen och mot Carlshöjdskolan. En gång- och cykeltunnel avses byggas under Tomtebovägen i förlängningen av planområdets centrala grönstråk. Tunnelläget är fastlagt i detaljplanen för Tomtebovägen.

Den gamla Yttertavlevägen iordningsställs som gång- och cykelväg mellan Alfens allé och Tomtebovägen.

KVARTERET

Parkeringsgränden

Gränden ligger på kvartersmark och utgör tillfart till bilparkeringarna längs denna. Den utgör i förekommande fall gräns mellan fastigheter med olika ägare inom kvarteret. Utformningen ska ske med stor omsorg såväl trafiktekniskt som med avseende på markbehandling, planteringar och belysning.

Bebyggelsen och gården

Kvarteren är tänkta att bebyggas på traditionellt sätt liknande Öst på stan och Väst på stan, dvs med fristående byggnader, som placeras längs den inre förgårdslinjen mot gata och på respektavstånd från angränsande tomt inne i kvarteret. Härigenom bildas såväl gemensamma, skyddade trädgårdsrum med lek- och vistelseytor som väldefinierade gaturum med inblickar mot gårdarna.

Lägsta friytetal för bostäder skall vara 0,5, dvs lek- och vistelseytor ska vara minst hälften så stora som bruttoarean bostäder per fastighet.

De boendes visuella kontakt med sjön ska så långt möjligt tillvaratas i bebyggelse- och gårdsplaneringen.

Avsteg från huvudregeln, vad gäller byggnaders placering, kan medges om det gestaltningsmässiga syftet ovan uppnås.

Förgårdsmarken ska vara tydligt avgränsad mot gatuområdet och hållas planterad. Mindre byggnadsdelar, som burspråk och vindfång, får medges liksom medvetet utformade uteplatser. I de fall husentréer vetter mot gatan, ska plats för cykeluppställning m m. anordnas inom förgården.

Byggnaden

Målsättningen är att kvarteren bebyggs med enkla, slanka huskroppar, huvudsakligen i två till fyra våningar med genomgående lägenheter och fönsterförsedda runt om, gärna med genomgående entréer i gatuhuset. Även radhus- och kedjehuslägenheter kan komma ifråga.

Planbestämmelserna anger ett lägsta exploateringsstal för att garantera en tät, stadsmässig bebyggelse i bostadskvarteren.

Byggnaderna förses med synliga, röda tak, som sammanhållande drag för kvarteret och stadsdelen.

DEN INTEGRERADE STADEN

Genom att införa en generell planbestämmelse om att bebyggelsen, utöver bostäder med olika upplåtelseformer, får innehålla skollokaler, lokaler för mindre kontor, butiker, småindustri osv, ges förutsättningar för den blandning av boende och verksamheter, som kännetecknar den integrerade staden, basen för en långsiktigt hållbar stadsdel.

Inte minst möjligheten till lämplig placering av förskolor över tiden underlättas.

TILLGÄNGLIGHET

Såväl utemiljöer som byggnader och lokaler ska utformas så att de blir tillgängliga för alla medborgare, dvs även för personer med olika typer av funktionsnedsättningar.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Efter en översiktlig genomgång av de svenska miljömålen och kommunens checklista över miljöaspekter samt befintliga geotekniska och geohydrologiska utredningar bedömer Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering, följande miljöaspekter vara relevanta.

Ekologisk känslighet. Sjön är föroreningskänslig och dessutom ekologiskt känslig eftersom ytterligare näringstillskott drastiskt skulle förändra dess ekosystem med risk för bl a algblomning.

Friluftsliv/rekreation. Nydalaområdet är ett av Umeås viktigaste natur- och rekreationsområden. Vägen runt sjön och sjön nyttjas mycket flitigt för promenader, skidturer, skridskoåkning, fiske, bad m m.

Grönstruktur/naturområden. Strandzonen runt sjön har höga upplevelsevärden med stor variation mellan öppet/slutet samt mellan natur- och kulturpräglat. Fina, inbjudande "rumsbildningar" i naturen, gläntor. Naturvärden och lokalklimat.

Hälsa och säkerhet. Denna miljöaspekt rör främst exploateringsområdet Tomtebo 1 B och möjligheterna att där minimera transporter, gynna gång- och cykeltrafik, förorda ekologiskt byggnadsmaterial m m.

Landskapsbild. Denna aspekt rör att ta tillvara upplevelsemässiga kvalitéer, siktstråk, landmärke, silhuettverkan, utformning av strandzonen m m.

Mark (geohydrologi, skog). Grundvattenytan ligger högt. Sjöns vattenbalans är beroende av avrinningen från området. Se J & W:s geohydrologiska utredning. Vatten, se Ekologisk känslighet och Geohydrologi.

Ett nollalternativ som innebär att ingenting byggs eller anläggs inom området är inte meningsfullt att jämföra med. Programområdet ligger fast i kommunens översiktsplan alltsedan 1990. Att inte fortsätta bygga ut den redan påbörjade och delvis inflyttade stadsdelen skulle ge allvarliga sociala konsekvenser i form av undermålig service för de boende (butik, busstrafik, närhet till skola etc).

En miljökonsekvensbeskrivning för planområdet har gjorts av WSP Samhällsbyggnad 2004-10-29 kompletterad 2006-02-06. Följande miljöaspekter har behandlats: Mark- och grundförhållanden, naturmiljö, stads- och landskapsbild, kulturmiljö, rekreation och friluftsliv, säkerhet och hälsa, trafikbuller och luftföroreningar. Av dessa är mark- och grundförhållanden och naturmiljö mycket viktiga aspekter. Nedan behandlas naturmiljö och trafikbuller, vad gäller övriga aspekter hänvisas till miljökonsekvensbeskrivningen.

Naturmiljö

Nydalasjön är känslig för påverkan av föroreningar och näringsämnen, främst fosfor. Vidare är vattenbalansen i sjön känslig för påverkan. Detta ställer bland annat stora krav på utformningen av planområdets dagvattenhantering. Dagvattnet från planområdet ska avledas till Nydalasjön. På grund av sjöns känslighet mot föroreningar måste dagvattnet renas innan det når sjön. Detta kan genom ekologisk dagvattenrening ingå som en aktiv del av utformningen av området med en öppen kanal, för att ge det en ekologisk profil. Hur omhändertagandet av dagvattnet ska gå till finns utvecklat i miljökonsekvensbeskrivningen och dess va- och höjdutredning samt i detaljplanprogrammet Tomtebo Umeå oktober 2005. En planbestämmelse har införts angående kanal och damm för dagvattnet.

Trafikbuller

Det nya området alstrar en ökad trafik längs Tomtebovägen förbi den redan utbyggda delen av Tomtebo. Trafikbullernivån där ökar något. Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att dygnsekvivalent trafikbullernivå inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA: Maximal trafikbullernivå bör inomhus inte överstiga 45 dBA och utomhus på lek- och rekreationsytor 70 dBA.

BARNKONSEKVENSER

Detaljplanens strukturella uppbyggnad med tänkta bebyggelsegrupper på cirka 30 lägenheter, bilfria innergårdar och lågfartsgator har gjorts främst ur ett barn- och trafiksäkerhetsperspektiv. Den måttliga bebyggelseskalan, i huvudsak tvåvåningsbebyggelse, ger god plats för trygga närlekplatser. En 0-6 skola med idrottsplats och framtida idrottshall finns på bekvämt avstånd och nås på separata gång- och cykelvägar. De närliggande naturområdena nås också på separata gång- och cykelvägar, söderut planskilt med Tomtebovägen.

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.

Det rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät och till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

För elförsörjningen inom planområdet fordras några nätstationer och för vattenhanteringen några pumpstationer. Permanenta lägen för dessa kan i detta skede inte anges i detaljplanen. Planbestämmelserna medger sådana tekniska anläggningar. Dessa ska vara väl anpassade till sin omgivning.

En återvinningsstation ska ges utrymme på kvartersmark vid ena utfarten mot Tomtebovägen. Med hänsyn till det exponerade läget förutsätts att stationen inhägnas och utformas med stor omsorg.

Dagvattenhanteringen för planområdet har behandlats ovan under avsnittet miljökonsekvenser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Anders Berg, bitr stadsarkitekt och Carl Arnö, parkchef


REVIDERING

Efter utställningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med miljöbedömning som grund för MKB och text om bullerhänsyn längs Tomtebovägen har utgått. Planbestämmelserna har utvecklats angående gruppbostad och friytetal samt har bostadskvarter närmast Tomtebovägen undandtagits från godkännande/ antagande av detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2006
Detaljplanering

Rev april 2006

Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för **TOMTEBO 1B** inom Tomtebo i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fortsatt utbyggnad av stadsdelen Tomtebo.

Med stöd av planen skapas även en skyddszon mot Nydalasjön som avses att fredas från bebyggelse.

Planen möjliggör bebyggelse med uppemot 1000 lägenheter. Planen är utformad för att möjliggöra etappvis utbyggnad med ca 30 lägenheter i varje. Det innebär att varje kvarter i normalfallet lämpligen delas upp i 4 à 5 fastigheter.

Radhusbebyggelse och därmed en betydligt mer långtgående uppdelning i fastigheter är inte omöjlig i planområdets yttre delar.

Kommunen äger marken inom planområdet.

Mark som avses nyttjas gemensamt av flera fastigheter i kvarterens inre delar kan avsättas som samfälld. Inrättande av gemensamhetsanläggningar för t ex parkeringsändamål kan aktualiseras och kan i många fall vara önskvärt.

All gatumark bör genom fastighetsreglering samlas i en av kommunen ägd gatumarksfastighet.

Friliggande nätstationer bör avstyckas som särskilda fastigheter.

Utrymmen som upplåts för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Av tillgänglig grundundersökning framgår att djupet till fast mark torde vara minst tre meter. I området råder allmänt svåra grundläggningsförhållanden. Tyngre bebyggelse torde behöva grundläggas med pålning.

Behovet av kompletterande grundundersökning får klarläggas i samband med bygganmälan.

Bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen på Tomtebo skall utföras med stort mått av stadsmässighet av samma slag och täthet som förekommer i stadens mer centrala delar som Öst och Väst på stan. Det positiva tillskott till bostadsmiljön som det sjönära läget utgör skall tillvaratas så långt detta är möjligt.

Trafik

Stadsdelen kommer att trafikmatas från Tomtebovägen. Från två infarter byggs ett gatunät med i princip fyrkantiga kvarter. Vägverket har påpekat att vid den förväntade trafikmängden måste korsningarna i Tomtebovägen utföras med separat vänstersvängfält. Trafiklösningen medger ett begränsat mått av rundkörning. Mitt i området anläggs en bussgata som ansluter till Vättarnas allé i den redan utbyggda delen av Tomtebo.

Gatorna i området skall utföras med sidoförskjutningar för att skapa ett intimt gaturum och nedbringa hastigheterna. Gatorna skall utformas så att de på flera ställen möjliggör utblickar mot sjön.

Gatorna skall iordningställas i den omfattning och takt som krävs för att klara en godtagbar standard och miljö för de inflyttade allteftersom området blir klart.

Parkering

Parkeringsplatser anläggs inne på kvarteren. Parkering skall även i stor omfattning kunna ske som gatuparkering.

VA och avfall

Tillkommande fastigheter ansluts till kommunal VA-anläggning. Dagvattenhanteringen måste lösas inom området, se vidare nedan.

Möjlighet till sopsortering skall finnas. Möjlighet till kompostering bör finnas. Sophantering bör kvartersvis ordnas gemensamt. Sophämtning bör ske från sobodar lättillgängligt belägna vid lokalgatorna.

Vegetation och natur

Den bärande idén är att stadsdelen skall utgöra en trädgårdsstad med stort inslag av grönska och parkområden. Den centrala gatan, Alfens allé, skall trädplanteras i alléformation. Strandområdet skall långsiktigt vara en allmänt tillgänglig strandpark som på ett naturligt sätt utgör en del av den välutnyttjade strandzonen som omger hela sjön.

Där så är möjligt bör befintlig trädvegetation sparas. Erforderliga skyddsåtgärder skall vidtas så att sparade träd inte kommer till skada under byggtiden. I övrigt skall vegetationen kompletteras för att det avsedda intrycket av lummighet skall erhållas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 00-09

Området är känsligt från hydrologisk synpunkt. Nydalasjön är föroreningskänslig samtidigt som grundvattnet inom planområdet ligger högt. Utan att förorena måste dagvattnet likväl avledas mot sjön. Ett kontrollprogram bör initieras av exploitören innan utbyggnaden påbörjas för att följa hur belastningen på recipienten (Nydalasjön) påverkas i termer av förändrade halter av närsalter och tungmetaller.

En kanal för uppsamling av dagvatten skall anläggas genom området med en utvidgning i strandområdet i form av en anlagd damm. Kanalen och dammen utformas så att de blir positiva tillskott till miljön. Genom omsorgsfullt utförande och med välvalt växtmaterial skall dammen kunna fungera som reningsanläggning för dagvatten.

Avfallshantering och Energiförsörjning

Umeå Energi AB har för avsikt att bygga ut fjärrvärmenät i området vilket även medför en permanent fjärrvärmeanslutning för redan utbyggda småhuskvarter söder om Tomtebovägen som idag försörjs av en provisorisk anläggning.

Utrymme för ett antal nätstationer måste tillskapas i området. Exakt var dessa hamnar är ännu inte möjligt att säga.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Byggherrarna svarar för alla exploateringskostnader inom respektive kvarter.

Kommunen svarar för planläggningskostnader och kostnaderna för utbyggnad av gator och andra allmänna platser. Intäkter kommer att erhållas vid försäljning av tomter/kvarter. Kommunen bör vid marköverlåtelse avtala om byggherrarnas ekonomiska medverkan under byggtiden för kontinuerlig uppföljning av närsaltshalten i Nydalasjön.

Allmän VA-anläggning skall utföras av UMEVA och finansieras med anslutningsavgifter enligt VA-taxan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2006

Detaljplanering

rev april 2006



Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **Tomtebo 2:1 (TOMTEBO 1 B)** i Umeå kommun

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fortsatt utbyggnad av stadsdelen Tomtebo. Området är tänkt att inrymma 800–1 000 lägenheter av varierande storlek, huvudsakligen i flerbostadshus i två till fyra våningar. Ett stort mått av stadsmässighet ska eftersträvas. Området mellan bebyggelsen och sjön utformas som naturpark med utrymme för det rekreativstråk som omger sjön.

Ett detaljplaneprogram har arbetats fram som underlag för detaljplanen. Samråd av detaljplaneprogrammet och detaljplaneförslaget har skett samtidigt under tiden 3 november–9 december 2005. Planhandlingarna remitterades till ett 30-tal instanser, varav 14 st remissvar inkommit. Remissinstanser i samrådsskedet har varit Länsstyrelsen, Vägverket, Västerbottens museum, Svensk Handel, hyresgästföreningen, polisen samt kommunala förvaltningar och bolag, sakägare m fl enligt särskild remisslista. Sakägare har underrättats om planförslaget genom brev postade den 3 november 2005. Ett offentligt samråds- och informationsmöte anordnades den 16 november 2005.

INKOMNA YTTRANDEN

Länsstyrelsen yttrar sig över både planprogrammet och detaljplanen enligt nedan:

Planprogrammet är väl genomarbetat där flera av de nationella målen avseende arkitektur, tillgänglighet, jämställdhet och miljö behandlas. Behovet av helhetsgrepp kring detta område delas av Länsstyrelsen. Med fördel beaktas erfarenheter från gällande fördjupning av översiktsplanen, där bl a den långt drivna trafikseparationen, de långa återvändsgatorna och de stora kvarteren frångås. Med fördel prioriteras rekreativsvärdet och markanvändningen för friluftslivet beaktas. Viktigt är att området känns tillgängligt för alla samhällsgrupper och att strand- och vattenområdet är allmänt åtkomligt. Naturmiljökvalitéerna framhävs som bevarandevärda tillsammans med utvecklingspotentialen för rekreation. Naturområdet har med fördel utökats till 100 meter vid Nydalasjön. Sjöns känsliga ekosystem poängteras.

Programmet behandlar inte kommunens inställning till de befintliga fritidshusen. Dessa kan delvis ses som en tillgång för området och gällande beslut om successiv avveckling kan ses över.

För att området ska bli tillgängligt även för "umebor i övrigt" bör åtkomsten ses över. Om intentionerna om badplats, idrottsplats m m förverkligas efterfrå-

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

gas parkeringsplatser, kollektivtrafik och säkra vägar för oskyddade trafikanter. Planberedskap för detta bör stärkas.

Tendensen är att stadsdelsövergripande idrottsanläggningar minskar behovet av stora idrottsplatser inom varje stadsdel. En övergripande översyn av behovet av stadsdelsövergripande idrottsplatser är önskvärd.

För en levande stadsdel är servicefunktioner och arbetsplatser viktiga. Programmet framhåller förtjänstfullt bl a vikten av att kunna bo och arbeta inom stadsdelen. Medverkan till en långsiktig social hållbar utveckling är viktig och offentlig service i stadsdelens centrum. Stormarknader försvagar köpkraften för stadsdelsbutiker. En övergripande koppling till kommunens handelspolicy och den faktiska handelsstrukturen borde finnas. Tillgång till närservice med dagligvaror vore önskvärdt i Tomtebo. Underlaget för dagligvarubutik på Tomtebo bör behandlas i en övergripande handelsutredning för Umeås stadsdelar. Den planerade gång- och cykelvägen från Ålidhem är viktig för en bra GC-förbindelse till närservice innan Tomtebo får egen service.

Viktigt att tillgången till sociala verksamheter bl a barnomsorg säkras vid markplanering.

Programmet har goda intentioner avseende grönstrukturens behandling lokalt, även den övergripande kopplingen till bl a Grössjöns naturreservat och skidspåren vid Nydalaområdet.

Detaljplan och miljökonsekvensbeskrivning. Ovannämnda synpunkter gäller även för detaljplan i tillämpliga delar.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 18 § PBL och att miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas. Mycket angeläget att kommunen i fortsatt planering arbetar för att den känsliga Nydalasjön inte påverkas negativt.

I MKB:n finns två alternativ till utbyggnad. Bägge innebär att en större mängd torv grävs upp. MKB:n saknar beskrivning av vad detta kan ge för påverkan på Nydalasjön. MKB:n bör kompletteras.

Föreslagna bebyggelsekvarter närmast Tomtebovägen klarar inte riktvärdet vid nybebyggelse för ekvivalent frifältsvärde för trafikbuller vid fasad. Planen bör justeras så att bostäder inte byggs intill Tomtebovägen. Vägverkets yttrande avseende trafiksäkerhet och anläggande av trevägskorsningar och separata vänstersvängfält bör beaktas.

Planbeskrivningen framhåller förtjänstfullt det offentliga rummets utformning. Viktigt att riktlinjerna i planbeskrivningen efterlevs. Olika byggherrar kan ta sig an mindre etapper, viktigt att etapputbyggnad ägnas stor omsorg kring områdets gestaltning för att undvika känslan av en längre tids byggarbetsplats.

Den integrerade staden ger förutsättningar för varierande upplevelsevärden och en hållbar utveckling. För att tydliggöra intentionerna i planbeskrivningen bör övervägas bestämmelsen markanvändning för bostäder (B) kompletterat med

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

beteckning för markanvändning för förskola, kontor, handel och hantverk. Planbestämmelse för annan vårdverksamhet, exempelvis gruppbostad för äldre, skulle gagna områdets befolkningsstruktur och ge plats för arbetsplatser. Om kanal avses mellan Källplatsen och Nydalasjön bör den säkras som vattenområde på plankartan. Uppgifterna om genomförandetid överensstämmer inte i genomförandebeskrivning och planbestämmelse.

Vägverket Av trafiksäkerhetsskäl bör de två anslutningarna till området i första hand utföras som trevägskorsningar. Trafikmängden området kommer att alstra, cirka 3 000 fordon, ger tillsammans med trafik från småhusområdet cirka 800 fordon och dagens trafik från Täfteå-hållet cirka 2 600 fordon, totalt cirka 6 500 fordon. För att klara trafiksäkerhet och framkomlighet längs Tomtebovägen måste korsningarna till området utföras med separat vänstersvängkörväg.

Placeringen av garagebyggnaderna mot Tomtebovägen ger inte tillräckligt bullerskydd med 6 500 fordon. En överslagsberäkning med avståndet 35 meter och hastighet 70 km/t ger ekvivalent frifältsvärde 57 dBA vid närmaste fasad. Riktvärdet för nybebyggelse är 55 dBA. Åtgärder för att reducera bullernivån bör utföras. Planeringen för gång- och cykelvägar är positiv med stråk både till området och genom området mot Innertavle.

Västerbottens museum yttrar sig över både planprogrammet och detaljplanen

Planprogrammet för Tomtebo ger en vision av den framtida bebyggelseutvecklingen kring Nydalasjön. Höga krav ställs på hanteringen av den känsliga naturen och bevarandet av de kulturvärden som finns. Strandzonen runt sjön har höga upplevelsevärden med stor variation mellan natur och kultur. Bl a finns närmare 60 sommarstugor från 1920-, 30- och 40-talen. Framförallt har stugområdet längs nordöstra stranden en helhetsmiljö och höga kulturhistoriska värden.

Programmet tar upp påverkan som framtida projekt runt Nydalasjön kan komma att innebära för naturen, men inte den inverkan som kommer att ske på kulturmiljön t ex nämns inte stugområdena. En utredning som redogör stugornas kulturhistoriska värden och bevaransvärden bör utföras och i planprogrammet bör ställning tas till om stugorna ska rivras eller inte samt hur sjöns omgivning ska se ut på längre sikt när ny bebyggelse runt hela sjön realiserar.

Museet anser det är alarmerande att miljöpåverkan bedöms bli så pass hög att det innebär en betydande miljöpåverkan, och undrar om de målsättningar kan uppnås som satts för att skydda områdets känsliga natur, dvs miljö kvalitetsmålen Frisk luft, Bara naturlig försurning och Ingen övergödning.

Detaljplan Tomtebo 1 B. Det sammantagna intrycket av stadsplaneidén trädgårdsstad är positivt. Karaktärsdragen grönska, skyddade gårdsrum och parkområden värderas högt.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ensamgården Tomtebo ligger strax öster om planområdet. Den bör tas upp i planbeskrivningen som ett kulturvärde i området. Fortsatt exploatering får inte påverka gården negativt och bebyggelsen inte komma för nära fastigheten. Av museets yttrande framgår också en kort historik över hemmanet Tomtebo.

En stensättningsliknande bildning, nr 335 i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister, finns inom planområdet. Det är inte en lagskyddad fornlämnning, men bör bevaras. Den berörs inte av planerad bebyggelse. Närmare besiktning bör göras inför fortsatt exploatering för att fastställa om det är en gravsättning. Vägen längs Nydalasjöns sydöstra strand är en rest av den gamla kustlandsvägen. Den ligger precis utanför planområdet, men kan komma att påverkas av exploateringen, bör tas upp i planbeskrivningen. Vägen är en kulturhistorisk värdefull lämning som saknar fornlämningarnas lagskydd, bör ändå bevaras på grund av sitt kulturhistoriska värde.

Det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö ska ligga till grund. Byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska ha stadskulturella drag, gärna samma typ av karaktärsdrag som i kvarteret Lyktgubben inom Tomtebo 1 A. Förhoppningen är att inte frångå dessa drag, vilket gjorts senare inom Tomtebo 1 A. Olika bostadsstorlekar eftersträvas, även rad-, kedje- och småhus. De olika bostadsstorlekarna bör förläggas inom separata områden, lägre hus framför allt i utkanten av planområdet, för att ge stadsdelen ett ordnat intryck. Detaljplanens beskrivning av den tillkommande bebyggelsen uppfattas på det hela taget som väl genomtänkt och välplanerad.

SHBK Miljö- och hälsoskydd

Naturfrågor. MKB:n är otillräcklig gällande redovisning av konsekvenser av alternativ 2 med sedimentationsdammar och närsaltsituationen i sjön. En belastningsberäkning av närsalter och miljögifter från planområdet efterfrågas. En detaljutformning av damm/dammar och diken bör redovisas. En belastnings- och dimensioneringsberäkning krävs. Tiden runt snösmältningsperioden är särskilt känslig. En optimering vid val av växtmaterial bör ske. Växtmaterial som tar upp så mycket näring som möjligt bör väljas och materialet bör vara naturligt förekommande runt Umeå. Utformning av diken och dammar bör ske så att olycksrisker inte föreligger t ex med barn. Hela systemet kommer att kräva skötsel. Nyvunna erfarenheter från Mariestrand kan med fördel tillgodogöras.

MKB-dokumentet och hanteringen i samband med planärendet ska följa riktlinjerna för MKB för planer och program (7 kap 11–18, 22 § MB), som innebär en bra dokumentation av ett kontroll- och uppföljningsprogram.

Ytor/verksamheter som kommer att påverka Nydalasjön med avrinnande vatten behöver definieras. Åtgärder redovisas för de ytor som kan påverka Nydalasjön med föroreningar. Åtgärderna bör ske vid källan t ex vid parkeringsytor, där efter bör vattnet passera det planerade dammsystemet.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Södra stranden av Nydalasjön är grund med ett bladvassbälte som successivt tillväxer. Södra delen av Nydalasjön bör ingå i detaljplanen, naturinventeras och områdets ekologiska funktion bör utredas. Att vassområdet behålls i en skötselplan kan bidra till värdefulla naturupplevelser nära bebyggelse speciellt om fågel häckar i området. Vassbältet har en renande funktion för vattenkvaliteten. Inom området finns en sumpskog. När den försvinner ökar vattentillförseln till Nydalasjön.

Det nya miljömålet "Ett rikt växt- och djurliv" är viktigt att uppmärksamma i MKB:n. Med planerad bebyggelse ökar nyttjandet av Nydalaområdet. En utredning om friluftslivets kommande utveckling och olika behov behövs därför. Hela Nydalaområdet österut till Tavleån bör ingå i den översynen. I sitt samrådsyttrande har Miljö- och hälsoskydd vidare utvecklat området vid Tavleån och Nydalaområdet.

Trafikbuller. Viktigt att trafikbullernivåerna utomhus hålls nere vid nyetablering av bostadsområden. Att bygga in källan till bullret bör eftersträvas i stället för att bygga in människor i tysta hus där man inte kan ha öppna fönster eller vistas utomhus utan störning. Ett säkerhetsavstånd från väg bör vara minst 50 meter, alternativt ska bullervall/plank ingå i detaljplanen. Den ökade trafik som alstras av kommande bebyggelse i en etapp 2 och Nydalaområdet måste räknas in, för att undvika att kommunen senare ska tvingas uppföra bullerskydd vid vägen.

Klagomål förekommer på trafikbuller från boende mot Tomtebovägen. Planförslaget visar inte vilka konsekvenser den ökade trafiken får för befintliga bostäder mot Tomtebovägen. På sikt bedöms 12–14 000 personer bo i området. Hur den ökade trafikens olägenheter ska åtgärdas har inte belysts i planen eller MKB:n. Behov av bulleråtgärder i befintlig bebyggelse bör utredas och kostnadsansvar tydliggöras.

SHBK Gator och Trafik

Viktigt att ny bebyggelse hamnar inom rimligt avstånd från Tomtebovägen med hänsyn till trafikbuller. I MKB framtagen av WSP anges ett avstånd av 49 meter från vägmitt till mottagarpunkt vid hastighet 70 km/tim och trafikflöden 7 200 ådt. Det är ett rimligt avstånd. Klagomål om trafikbuller har kommit från boende närmast Tomtebovägen. Trafiken upplevs störande då deras uteplatser vetter mot vägen. Detta trots att bullerberäkningar från 2000 visar värden under 55 dBA och att husen ligger 50 meter från vägmitt. Möjligheten till en "tyst" och lugn utemiljö bör särskilt beaktas vid tillkommande bebyggelse längs Tomtebovägen.

Kommunen har som väghållare ett allt större ansvar att åtgärda bullerutsatta miljöer. Det är därför viktigt att undvika att skapa miljöer som riskerar att kräva kostsamma insatser i framtiden.

Illustrerad sektion för bostadsgata anger 5,3 meter körbana, bör vara 5,5 meter.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS KOMMENTARER TILL YTTRANDE FRÅN LÄNSSTYRELSEN, VÄGVERKET, MUSEET, SHBK MILJÖ OCH SHBK GATOR OCH TRAFIK

Synpunkter på både planprogrammet och detaljplanen har lämnats av Länsstyrelsen, Västerbottens museum och Samhällsbyggnadskontoret Miljö. Alla övriga instanser har yttrat sig enbart över detaljplanen i övrigt. Sammanställning och Samhällsbyggnadskontorets kommentarer till övriga inkomna yttranden redovisas längre fram i detta dokument.

Kommentarer till yttranden över planprogrammet

Att ha en bra tillgänglighet till området kring Nydalasjön är avsikten med planeringen, liksom bra åtkomst till de faciliteter som är tänkta inom området. Detaljplaneläggning av området kring sjön avses göras i ett senare skede. Frågan om bevarande av de befintliga fritidshusen behandlas inte inom ramen för detta detaljplaneprogram, och inte heller utseendet av sjöns omgivning på längre sikt. Stugornas kulturhistoriska värden och bevaransvärden får behandlas i särskild ordning. Inom ramen för detta detaljplaneprogram eller detaljplan ryms inte heller en övergripande översyn av behovet av stadsdelsövergripande idrottsplatser eller en utredning av friluftslivets kommande utveckling och behov eller övergripande koppling till kommunens handelspolicy och handelsstrukturen i Umeå. Kommunens ambitioner är givetvis att uppnå de målsättningar som anges i de 16 miljökvalitetsmålen. Inkomna yttranden föranleder ingen ändring av planprogrammet.

Kommentarer till yttranden över detaljplanen i övrigt

Miljöfrågor. Miljökonsekvenser till följd av åtgärder inom planområdet har redovisats i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Dessa kan främst hänföras till förväntad ökad näringstillförsel till Nydalasjön. WSP Samhällsbyggnad, som gjort MKB:n daterad 2004-10-29, har på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret (SHBK) i februari 2006 kompletterat och uppdaterat denna och kommenterat de frågor som tas upp i samrådsyttranden över planförslaget.

Nydalassjöns ekologiska balans är mycket viktig. Den bör studeras i sitt sammanhang, för sjön i sin helhet. En sådan utredning pågår inom kommunen. Att inkludera en liten del av sjön i nu aktuell detaljplan ser inte till helheten. Plan- och Bygglagen (PBL) ger inte tillräckligt skydd av sjön. Liksom för den nyligen antagna detaljplanen för Stadsliden 5:1 (Mariestrand) bedöms en lösning med en damm genomförbar. Möjligheten att införa reservatsbestämmelser för sjön bör kunna studeras med Miljöbalken som grund. Alla åtgärder som görs som ingår i exploateringen av området, och som kan påverka belastningen på sjön, måste inkludera skydd mot att belastningen inte ökar. Föreslagen ekologisk dagvattenhantering är i linje med detta.

Det ankommer på Samhällsbyggnadskontorets Miljö- och hälsoskydd att följa utvecklingen inom området i denna fråga även hela utbyggnadstiden av exploateringsområdet.

Vald lösning att leda tillbaka allt dagvatten till sjön bedöms genomförbar och ger ett resultat som går så långt det är möjligt anpassad till vårt klimat, med lång uppehållstid, stort markutrymme för dammen och lämpligt val av växter. Kontrollprogrammet ger en kontinuerlig uppföljning. Eventuella ytterligare åtgärder är att se över drift- och underhållsrutiner inom området och att förlänga uppehållstiden för dagvattenreningen.

I bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen, VA- och höjdtredning för detaljplan, redovisas bland annat förslag till utformning och hantering av frågor rörande grund- och ytvatten. Bland annat föreslås koalecensoljeavskiljare för dagvatten från gator och parkeringsytor. Frågor avseende skötsel av koalecensoljeavskiljare föreslås klargöras i genomförandebeskrivningen för planärendet.

Den slutliga utformningen av VA-lösningar kräver detaljerad projektering. I samband med denna projektering föreslås att frågor avseende beräkningar avseende näringsbelastning och detaljutformning av damm och eventuella diken redovisas.

Skötsel och kontroll av föreslagen dagvattenhantering bör läggas fast i ett kontrollprogram för vilket huvudmannen för anläggningen förväntas upprätta i samråd med tillsynsmyndigheten.

Den upprättade miljökonsekvensbeskrivningen bedöms i huvudsak uppfylla de krav på miljökonsekvensbeskrivningar för detaljplaner som förelåg vid tiden för planarbetets påbörjande. Enligt SFS 2004:606 om ändring av miljöbalken anger tillhörande övergångsbestämmelser att för planer och program som formellt börjat förberedas före den 21 juli 2004 skall de nya föreskrifterna i 6 kap. 11–18 och 22 §§ tillämpas endast om planen eller programmet antas eller läggs till grund för reglering efter den 21 juli 2006. Föreliggande planärende initierades och beräknas antas innan respektive datum angivet ovan.

Med det resultat som förväntas av kommande detaljprojektering av VA-lösningar med tillhörande kontrollprogram förväntas de krav som ställs enligt 6 kap. 11–18, 22 § miljöbalken bli uppfyllda (I yttrandet anges felaktigt 7 kap).

Miljökonsekvensbeskrivningen kommer att revideras avseende bedömd påverkan på Nydalasjön till följd av bortschaktande av torv.

Utformningen av dammlösningen föreslås koordineras med detaljprojekteringen av VA-lösningar inom området och baseras på bland annat VA-Forsk rapporten 2000:10 "Utformning och dimensionering av dagvattenreningsanläggningar".

Trafikbuller. Föreslagna bostadskvarter närmast Tomtebovägen klarar inte riktvärdet 55 dBA för dygnsekvivalent vägtrafikbuller enligt Länsstyrelsen, Vägverket, SHBK Miljö och SHBK Gator och Trafik. På detaljplanen har införts en planbestämmelse att inom ett avstånd av 50 meter från vägmitt ska vid placering och utformning av bostadshus sådana bullerskyddande åtgärder

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

vidtas att gällande riktlinjer för trafikbullernivåer vid nybebyggelse av bostäder uppfylls.

Som framgår av kommunens översiktsplan ÖPL 98 och fördjupad översiktsplan för Tomtebo etapp 1 år 1990 finns en ny sträckning av länsväg 642 på lång sikt planerad söder om Tomtebo. Därvid avlastas Tomtebovägen viss trafik och kanske hastigheten sänks till 50 km/tim, vilket också ger en lägre trafikbullernivå. Den faktiska hastigheten på detta avsnitt av Tomtebovägen torde i framtiden knappast uppgå till 70 km/tim, då större delen av trafiken på vägen har start/målpunkt inom Tomtebo 1B eller småhusområdet.

Förväntade trafikmängder vid befintliga bostäder i Tomtebo 1A finns angivna i Översiktsplan för Tomtebo etapp 1 antagen år 1990. Åtgärder för att minska trafikbuller utanför planområdet kan inte föreskrivas i nu aktuell detaljplan.

Bevarandefrågor. Planbeskrivningen har kompletterats med text om kulturvärdet av Tomtebo Gård. Gården ligger inte inom planområdet. Avsikten är ändock att bevara ett sammanhängande område kring gården och kring nedan nämnd stensättningsliknande bildning. Detta framgår av Översiktsplan för Tomtebo etapp 1 antagen år 1990. Det är denna plan som ligger till grund för det nu aktuella detaljplaneprogrammet.

Den gamla stensättningsliknande bildningen avses bevaras, vilket beskrivs i ovannämnd översiktsplan. Den rest av Gamla kustlandsvägen som ligger alldeles utanför planområdet, bör om det är möjligt bevaras. Denna fråga kan inte behandlas i nu aktuell detaljplan.

Etapputbyggnader ska ägnas stor omsorg i genomförandeskedet kring områdets gestaltning så att området under hela utbyggnadstiden upplevs som en fungerande stadsdel utan känsla av en längre tids byggarbetsplats.

Planbestämmelser. Bestämmelsen B har försetts med index 1 för att markera att huvudändamålet bostäder kan medge vissa undantag för kontor/handel/småindustri m m. Även vårdverksamhet i liten skala t ex gruppbostad för äldre kan prövas lämpligt. En planbestämmelse om vattenområde för den kanal och damm som ska avleda och rena dagvatten har införts i planen.

Arkitektonisk kvalitet. Ambitionen ska vara att hålla en hög arkitektonisk med stadskulturella drag och med olika bostadsstorlekar. På vilket sätt man skapar varierande upplevelsevärden genom integrering av olika hustyper och bostadsstorlekar eller genom att placera dessa i åtskilda byggnader i separerade områden med lägre hus i utkanten av området avgörs inte i detaljplanen.

Övrigt. Detaljplanens genomförandetid ska vara tio år.

På illustrationen angiven sektion för bostadsgata ska vara bredden 5,5 meter. Plankartan respektive planillustrationen har ändrats på dessa punkter. Planbeskrivningen har förtydligats angående begreppet friytetal.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är i princip förskjutna trevägskorsningar att föredra vid planområdets anslutning till Tomtebovägen i princip förskjutna

trevägskorsningar att föredra. I detta fall krävs dock anpassning till befintliga korsningar mot väg 642 och den disposition av området getts. Vägverket är införstådd med detta. Korsningarna måste utföras med separat vänstersvängkörväg. Detta styrs inte i detaljplanen.

ÖVRIGA INKOMNA YTTRANDE MED SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS KOMMENTARER

Kommunstyrelsens planeringsutskott har 2005-12-13 beslutat att avge yttrande över detaljplan för Tomtebo 1 B i enlighet med Stadsledningskontorets förslag med ändringen ”att planbestämmelsen om hushöjd anges till 2–4 våningar”.

Stadsledningskontoret (SLK) anför i skrivelse till planeringsutskottet 2005-12-06:

I stadsledningskontorets uppdrag ligger att vara lyhörd mot de aktörer som väntas bygga i området. Planförslaget bör ge stor flexibilitet under lång tid framåt. Med volymen 800–1 000 lägenheter är en utbyggnadstid på cirka 10 år rimlig. Planen ska vara byggbar under denna tid. Invändningar från bostadsproducenterna handlar om planens krav på stadsmässighet bl a husplacering i förgårdslinje och krav på minst 2 våningar. Bestämmelser om takvinkel och takfärg kan utgå. SLK stöder den integrerade staden med olika bebyggelse som ger variation i området. Små utbyggnadsetapper och möjlig integration av bostäder och lokaler är positiv. Man ser gärna en blandning av gruppbyggda småhus och flerbostadshus.

Av stadsbildsskäl kan krav på våningshöjd vara motiverad t ex i fonder mot sjön. Detta kan avvägas i genomförandeskedet. Stor flexibilitet i våningshöjd är nödvändig för att få en blandning av lokaler och bostäder. Som planförslaget är utformat kan förskola och gruppboende byggas endast längst österut i området. Då området byggs ut i etapper är detta ur genomförandesynpunkt mycket olyckligt. Planens höga ambitioner på utförande av de allmänna ytorna kan inte förenas med nuvarande markpriser.

Planförslaget bör bättre tillgodose bostadsproducenternas synpunkter gällande krav på stadsmässighet, hushöjd, husplacering och takvinkel/takfärg. Då planförslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen för Tomtebo samt på grund av förslagets omfattning bör planen föras till kommunfullmäktige för antagande.

Kommentar: Planbestämmelser och plankartans beteckningar har ändrats så att hushöjd anges till 2–4 våningar i enlighet med planeringsutskottets beslut 2005-12-13. Till bestämmelsen har också fogats att för andra ändamål än bostäder kan (efter prövning i byggnadsnämnden medges lägre våningsantal än två för t ex skola, förskola, särskilda gruppboende, kontor/handel/småindustri, transformatorstationer, pumpstationer eller andra tekniska byggnader.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Som framgår av planens syfte ska en tät, stadsmässig bebyggelse i bostads-kvarteren eftersträvas. Byggnadsnämnden har 2006-02-20 uttalat att förtätning av bostadsbebyggelsen bör särskilt eftersträvas mot sjön och mot huvudstråk i området. Krav på visst våningsantal, t ex fyra våningar, kan vara motiverat av stadsbildsskäl t ex i fonden mot sjön och mot Källplatsen.

Beträffande husplacering i förgårdslinje medges mindre avvikelser om den är förenlig med planens syfte. Bestämmelse om takvinkel har utgått.

Planens höga ambitioner på utförande av de allmänna ytorna är en viktig del för att skapa och vidmakthålla en trivsamt, eftertraktad stadsmiljö. Dessa frågor får slutligen avvägas i genomförandeskedet. Planens genomförandetid är tio år. Detaljplanen avses föras till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten. Det finns behov av bostäder i Umeå. Expansionen av Tomtebo ger naturnära boende i relativt centralt läge med avseende på universitetet och NUS. Att barnkonsekvenser belyses i planen är positivt. Behovet av förskole- och skollokaler kommer att öka i och med den planlagda utbyggnaden, vilket belyses i den nyligen presenterade lokalutredningen för området.

Svensk Handel Umeå tillstyrker detaljplanen. Viktigt att kvarteret som avsatts för stadsdelens centrum, omedelbart sydost om det centrala skolkvarteret, förblir reserverat för detta ändamål. Svensk Handel är övertygad om att eventuell framtida handel på Tomtebo kommer till stånd endast om den placeras lätt åtkomlig för kunden, dvs trafikorienterat vid infarten till området.

***Kommentar:** Handel i kvarter mot Tomtebovägen kan prövas lämpligt inom ramen för angivna planbestämmelser.*

Polismyndigheten. Samrådshandlingarna beskriver mycket välgenomtänkta lösningar. Tillgängligheten att framföra polisfordon är väl tillgodosett ur framkomlighets- och säkerhetssynpunkt. Trafiksäkerheten är föredömligt väl tillgodosedd inom området. Särskilt viktigt är skolan på bekvämt avstånd i bilfri vägmiljö. Planhandlingarna beskriver ingenting om hur trafiksäkerheten är planerad för distributionsfordon till skola och eventuella daghem och fritidshem.

***Kommentar:** Trafiksäkerhetsfrågor kring skola, förskola, fritidshem behandlas i senare skede, då vi idag inte vet var inom planområdet dessa lokaliseras.*

Umeå Energi. För områdets elförsörjning krävs fem transformatorstationer enligt en till yttrandet bifogad skiss, tomststorlekar cirka 10x10 meter. För att få ett rationellt elnät bör exploateringen starta från väster. Befintligt småhusområde söder om Tomtebovägen, som idag matas med provisoriska lösningar, får då en säkrare elförsörjning. Beträffande fjärrvärme föreslås texten i planbeskrivningen i avsnittet Byggt teknik och teknisk försörjning ändras till: Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät.

Kommentar: Den till yttrandet bifogade skissen visar Umeå Energis utvärdering till placering strategiskt ur elförsörjningssynpunkt. Exakta lägen av transformatorstationer avgörs i senare skede. Texten i planbeskrivningen angående fjärrvärme har ändrats enligt önskemål.

Umeå Vatten och Avfall (UMEVA) I miljökonsekvensutredningens va- och höjduutredning redovisas en dagvattenlösning med damm. Då tidigare detaljplaneförslag med bebyggelse närmare sjön låg till grund för utformningen bör dammlösningen omstuderas. Beräkningen bör baseras på VA- Forsk rapporten 2000:10 "Utformning och dimensionering av dagvattenreningsanläggningar". Återvinningsstationernas placering och utformning passar inte dagens teknik och logistik. Redovisad lösning innebär att samfällighetsföreningen eller motsvarande får bekosta en fastighetsnära hämtning av källsorterat producentmaterial. Råd och anvisningar finns i NOA 03.

Kommentar: En omstudering av dammlösningen utifrån de nya förutsättningarna pågår av WSP Samhällsbyggnad. Resultatet av detta ska införas i miljökonsekvensbeskrivningen.

I samråd med UMEVA Avfall har överenskommit att den östra av de två föreslagna återvinningsstationerna görs något större och att den västra utgår. Markytan där har istället fått användningen Natur.

Skolområdeschefen Tomtebo, Ann-Britt Hägglöf. Det är av största vikt att de förskolor som planeras i Tomtebo 1 B ligger i anslutning till grönområden med naturmark. Barnen måste för sin utveckling få stora möjligheter att röra på sig och få en positiv syn på de möjligheter som finns i naturen. Inte minst i perspektivet Hållbar Utveckling måste man tänka in detta för de växande.

Kommentar: Vid lokalisering av förskolor inom planområdet ska strävan vara att placera dessa i anslutning till grönområden.

Lisa Redin, boende Vittervägen 128A. Umeå kommuns mål är en långsiktig hållbar livsmiljö socialt, miljömässigt, ekonomiskt. Nya bostadsområden ska planeras för människor som ska bo där, inte för bilar eller bussar. Bygg så grönt och attraktivt som möjligt. Många människor, uppskattar friluftsområdet runt Nydalasjön. Närmiljön har stor betydelse för barn och ungdomars utveckling och hälsa. En trädgårdsstad och grönska, låga hus och inga synliga bilar bör eftersträvas.

Bra med Tomtebo 1 A är närheten till Nydalasjön, dess gröna omgivning och att det inte går att köra bil längs bussgatan. När det är krångligt att åka bil väljer flera cykeln eller att promenera. Det finns för få gröna skogs/lektytor för barnen. Varför byggs fler parkeringsplatser inne i kvarteren, de minskar grönytorna. Parkeringar läggs ofta långt in i kvarteren, på livsmiljömässigt bästa platserna. De bör finnas närmast gatan eller i separata kvarter. Gatorna är långa och raka och går att köra fort på. En del gång- och cykelvägar är inte sammanhängande.

För Tomtebo 1B föreslås: Spara öppna gräs/lektytor insprängt i området. Bygg mindre rakt, överväg att svänga bussgatan. Låt bussgatan förbli en bussgata.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Man bygger tätt för att ge underlag för kollektivtrafiken. Samtidigt tillåts två parkeringsplatser per radhus, för två bilar per familj. Vad ger det för signaler att åka kollektivt? Antalet bilplatser bör minska till förmån för bilpooler, ger trevligare och vackrare bostadsområde med friskare luft och människor.

***Kommentar:** Tomtebo 1 B är planerad som trädgårdsstad med träd längs gator och på gårdar med lågfartsgator och nära till friluftsområden. Om bussgatan ska utestänga biltrafik avgörs inte i detaljplanen. Kommunens parkeringsnorm för friliggande småhus är en bilplats plus en gästparkeringsplats per enfamiljshus.*

SHBK Brandförsvaret och Säkerhet förutsätter i yttrande 2005-11-05 att området förses med brandvatten och brandposter. Utplacering av dessa ska ske i samråd med Brandförsvaret och Säkerhet.

I yttrande 2005-12-27 framförs: Fortsatt utbyggnad sker i Tomtebo 1 B, där efter ytterligare utbyggnad mot Täfteå och andra sidan Nydalasjön. Utbyggnad av villaområden men även flerbostadshus över två våningar planeras. Enligt Räddningsverkets rekommendationer ska räddningstjänstinsats kunna påbörjas vid enfamiljshus inom 20 minuter och i flerbostadshus över två våningar inom 10 minuter. Brandförsvarets insatstid till första delen av Tomteboområdet är 10 minuter. De nya områdena kommer att medföra en insatstid på 11–15 minuter. Därför bör bebyggelsen inom Tomtebo 1 B och nästa område uppföras i högst två våningar. Om byggnationen ska vara högre och i större omfattning kan detta lösas med t ex speciella brandskyddsåtgärder inom byggnaderna alternativt etablering av en andra brandstation.

***Kommentar:** Frågan om placering av brandposter behandlas i bygglovskedet. Frågan om etablering av en ytterligare brandstation avgörs i annan ordning. Intill att denna fråga lösts får speciella brandskyddsåtgärder vidtas inom de byggnader som kräver detta.*

Offentligt samråds- och informationsmöte 16 november 2005

På mötet, som samlade ett 40-tal deltagare, framhölls främst önskemål om hus i två våningar, inte höga hus. Positivt med bilfria gårdar. Små ytor med naturlig skog bör sparas i bebyggelsen för barnen. Önskemål att busslinjen skulle gå närmare småhusområdet och om en cykelväg till Innertavle. Protokoll från mötet finns tillgängligt på Samhällsbyggnadskontoret.

SAMMANFATTNING AV SAMTLIGA INKOMNA YTTRANDEN

***Planprogrammet.** Frågor om utveckling av Nydalasjöns område, stugornas bevarande, handelsfrågor m m ingår inte i detta detaljplanearbete. Inkomna yttranden föranleder ingen ändring av planprogrammet.*

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen i övrigt. Följande ändringar/kompletteringar har gjorts i planhandlingarna:

Planbeskrivningen har förtydligats angående tät, stadsmässig bebyggelse. En bestämmelse om trafikbullerskydd längs Tomtebovägen har införts. Beteckningen B för bostäder och bestämmelsen om våningsantal har förtydligats. Bestämmelse om vattenområde för kanal/damm för dagvattenhantering har införts. Genomförandetiden är tio år. På planillustrationen har körbanebredden på bostadsgata ändrats till 5,5 meter.

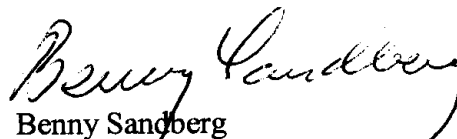
I planbeskrivningen har kulturvärdet av Tomtebo Gård och av den stensättningsliknande bildningen liksom begreppet friytetal förtydligats.

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) har kompletteras av WSP Samhällsbyggnad på de punkter där det kommit in synpunkter. MKB:n ska också kompletteras angående torv. En omstudering av dammlösningen pågår av WSP.

Detaljplanen avses föras till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2006
Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör

TOMTEBO UMEÅ

- Bebyggelseutvecklingen kring södra delen av Nydalasjön
- Utbyggnad av Tomtebo 1 B

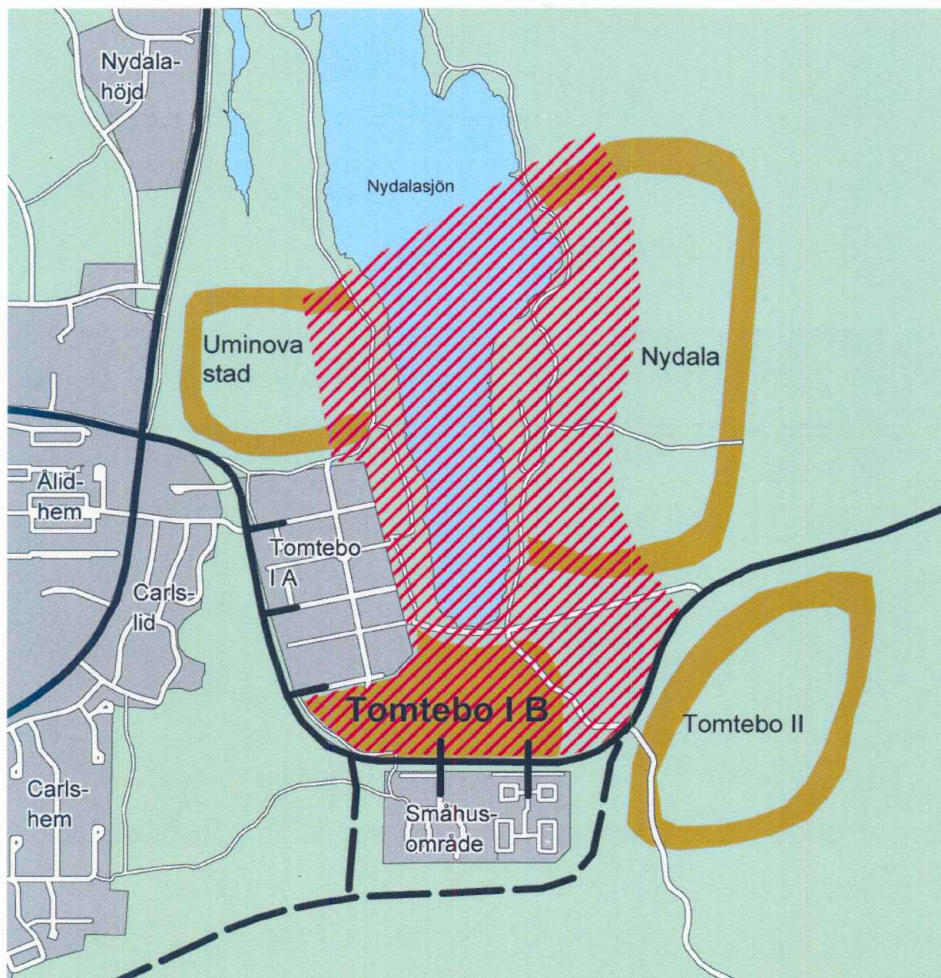


Fig 1: Områdets omfattning (skrafferat område).

PROGRAM

november 2005

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UPPGIFTEN	3
BAKGRUND	3
Område t kring södra delen av Nydalasjön Tomtebo 1 B	
BEBYGGELSEUTVECKLINGEN KRING.....	4
SÖDRA DELEN AV NYDALASJÖN	
Befintliga förhållanden	
Fortsatt utveckling	
UTBYGGNAD AV TOMTEBO I B.....	6
Befintliga förhållanden	
Områdesbeskrivning	
Service	
Trafik	
Markägare	
Fortsatt utveckling	
Övergripande mål	
Tidigare ställningstaganden	
Staden vid vattnet	
Bostäder	
Den gröna linjen	
Stadsdelscentrum/rekreation	
Skola, daghem	
Arbetsplatser	
Trafik	
Tillgänglighet	
Teknisk försörjning och byggteknik	
Ekologisk dagvattenhantering	
Återvinningsstation	
Genomförande	
ÖVERSIKTLIG MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	11
Syfte	
Avgränsning	

UPPGIFTEN

Uppgiften är dels att med utblickar mot Nydala och Uminova Stad ge en vision av den framtida bebyggelseutvecklingen kring hela södra delen av Nydalasjön, dels att bredda underlaget för planering och gestaltning av etappen 1 B av stadsdelen Tomtebo, d v s göra ett program som kan ligga till grund för detaljplanläggning. Se karta sid 1.

BAKGRUND

Området kring södra delen av Nydalasjön

Av kommunens översiktsplan, Öpl 98, framgår att utbyggnad av stadsdelen Tomtebos etapp II och stadsdelen Nydala öster om Nydalasjön (karta sid 1) är tänkta att på sikt inrymma totalt 12–15 000 boende. Mycket talar för att en utbyggnad av Nydala kommer att påbörjas före Tomtebo II.

Det finns därför goda skäl att redan nu, vid den aktuella översynen av Tomtebo 1 B vid Nydalasjöns sydspets, vidga perspektivet och se kopplingen mellan den befintliga, nu aktuella och framtida bebyggelsen kring sjön. En sådan studie, som inkluderar såväl Nydala som Uminova stad, ska översiktligt visa hur ett sammanhängande stadslandskap, med sjön som ett bärande inslag, kan utformas med beaktande av sjöns känslighet och hänsynen till rekreationsintressen.

Tomtebo 1 B

Stadsdelen Tomtebo, som började byggas i början av 1990-talet avsågs att byggas ut i två etapper, Tomtebo I och II. Stadsdelen ligger i en massiv naturomgivning med skogs- och myrmark i anslutning till Nydalasjön. Området runt sjön är ett välfrekventerat rekreationsområde.

Bebyggandet av Tomtebo 1 B innebär att utbyggnaden av Tomtebo etapp 1 fullföljs, vilket enligt kommunens långsiktiga strategi för den framtida bostadsförsörjningen ska vara slutförd år 2010. Hela Tomtebo 1 avses inrymma cirka 5 000 boende med kommersiell, social och kulturell service i huvudsak samlad i ett planerat Tomtebo centrum. Centret ska vara utvecklingsbart för att betjäna även fortsatt utbyggnad av bebyggelse runt sjön.

Tomtebo 1 är indelat i etapp 1 A och 1 B. Inom etapp 1 A finns idag cirka 2 500 boende. Utbyggnaden av denna etapp pågår fortfarande. Den nu aktuella etappen 1 B avses inrymma cirka 2 000 boende. Småhusområdet söder om Tomtebovägen är i stort sett utbyggt.

En översyn av 1990 års översiktsplan för Tomtebo 1, i form av ett detaljplaneprogram, har befunnits önskvärd inför den fortsatta utbyggnaden av stadsdelen.

Inför den förestående exploateringen av Tomtebo etapp 1 B kan vissa erfarenheter hämtas från den nästan färdigställda etapp 1 A.

Den långt drivna trafikseparationsgraden (bil-buss-gång- och cykel), de långa raka återvändsgatorna och de stora kvarteren inom etapp 1 A bör ersättas av mindre separationsgrad, sidoförskjutna, sammanhängande gator och mindre kvartersstorlekar. På så vis underlättas den kommande exploateringen.

I programmet sid 7–10 diskuteras inriktning av det detaljplaneprogram som uppgiften omfattar.

BEBYGGELSEUTVECKLINGEN KRING SÖDRA DELEN AV NYDALASJÖN

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Den första utbyggnadsetappen av Tomtebo med bebyggelse i 2–4 våningar, både flerbostadshus och småhus ligger ca 150 meter från Nydalasjön.

I Öpl 98 och dess temaplan Umeå Grönstruktur 1999 framgår betydelsen av Nydalasjön som rekreationsområde.

Det rörliga friluftslivet runt Nydalasjön är omfattande såväl sommar som vinter. I strandområdet mellan sjön och bebyggelsen ska flera viktiga intressen tillvaratas. Området är såväl i översiktsplan som detaljplan avsatt som rekreationsområde. Strandzonen blir alltmer viktig som närrekreationsområde. I området finns en nyuppförd äventyrslekplats, skolans lilla badplats, RBU-stugan (utvecklingsstörda barn och ungdomar), KFUM:s seglarskola samt kyrkstuga med caféverksamhet. Nydalasjön med dess stränder har stor betydelse för djurlivet i stadens närhet och har också ett mycket känsligt ekosystem, vilket ovillkorligen måste tas hänsyn till vid all exploatering kring sjön.

Nydalaområdet är ett av Umeås viktigaste natur- och rekreationsområden. Närheten till denna rekreationsmiljö är en av Tomtebos största kvaliteter. Strandzonen runt sjön har redan idag höga upplevelsevärden med en stor variation mellan öppet och slutet samt mellan naturpräglad och kulturpräglad. Fina, inbjudande ”rumsbildningar” i naturen, gläntor, vänder sig mot vattnet.

FORTSATT UTVECKLING

Den framtida utbyggnaden av bostäder och arbetsplatser, som redovisas i Öpl 98 – Uminova stad och Nydala – utgör en direkt fortsättning på bebyggelsen i Tomtebo 1 på ömse sidor av sjön.

I uppgiften ingår att visa hur denna framtida bebyggelse kan placeras och utformas så att befintlig bebyggelse naturligt integreras i helheten.

I takt med att antalet boende runt södra delen av sjön ökar ställer allt högre krav på strandområdets tillgänglighet.

Vägen runt sjön och sjön nyttjas flitigt för promenader, skidturer, skridskoåkning, fiske, bad m m. Värdet av en tur runt sjön kan förhöjas genom att dra vägen närmare sjön än idag på vissa sträckor. På sikt bör man kunna knyta samman skidspåren vid Nydalaområdet via Tomtebo med skidspåren vid Ålidhem/Carls hem.

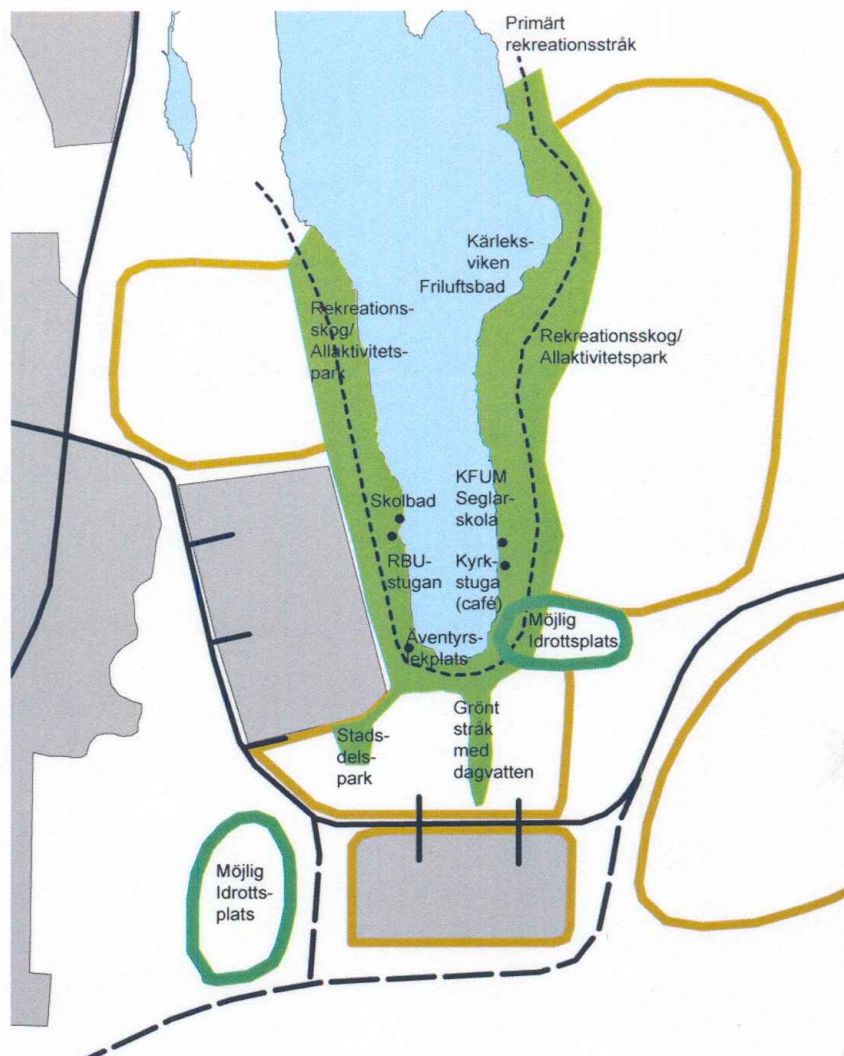


Fig 2: Området kring södra delen av Nydalasjön.

Marken närmast sjön ska utvecklas som rekreationsområde för både Tomtebor och umebor i övrigt, t ex genom att ta tillvara och utveckla de kvaliteter som området har med vacker natur och gläntor mot vattnet. Robusta och flexibla allaktivitetsytor kan skapas runt södra delen av sjön. Dessa bör innehålla såväl ytor för lek och spel som platser för stillhet. En brygga för småbåtar, båtuppläggningsplatser, beachvolley- och bouleplaner är några exempel på tänkbara anläggningar/aktiviteter som bör övervägas.

Badplatsen vid "Kärleksviken" ligger i områdets norra del. Badplatsen är för liten för att kunna ta emot fler besökare än idag. En utveckling av denna eller en ytterligare badplats bör övervägas.

I översiktsplanen (Öpl 98) föreslås att en gång- och cykelbro anläggs över sjön i samband med exploateringen av Nydala på sjöns östra sida för att åstadkomma en gen förbindelse med de stora arbetsplatsområdena och stadens centrum.

På sikt kommer bostadsområdena runt södra delen av sjön sammantaget att generera ett behov av en stadsdelsidrottsplats med upp till tre fullstora fotbollsplaner. Förslag till placeringar av en sådan stadsdelsidrottsplats finns redovisade på fig 2 men även andra placeringar är tänkbara. Det södra läget ligger relativt nära de första etapperna av Tomtebo, men något perifert i en framtid. Det norra läget ligger centralt i ett framtidsperspektiv, men kan möjligen begränsa kontakten med vattnet för de framtida östra bostadsområdena. Idrottsplatsen ska vara lätt tillgänglig såväl med bil som med buss, cykel och till fots.

Tendensen idag är att stadsdelsövergripande idrottsanläggningar minskar behovet av stora idrottsplatser inom varje stadsdel. Reservat för ovannämnda stadsdelsidrottsplats bör dock skapas med möjlighet till successiv utbyggnad.

UTBYGGNAD AV TOMTEBO 1 B

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Områdesbeskrivning

Byggnadsområdet består i huvudsak av skogs- och myrmark i anslutning till Nydalasjön. Det karaktäriseras av en svagt kuperad höjdplatå med flacka ryggar i nord-sydlig riktning.

Området vid sjöns sydspets domineras av fast torvtäckt moränmark, som är genombruten av två större myrmarkspartier. I myrpartierna förekommer det relativt tunna och lösa sedimentavlagringar. Moränen är mycket finkornig, vilket gör den flytbenägen och tjälfarlig. I den fasta jorden kan körtlar av silt finnas inlagrade. Inom området bedöms bergytan ligga djupare än tre meter.

Grundvattenytan ligger högt. Sjöns vattenbalans är beroende av avrinningen från området. Sjön är föroreningskänslig och dessutom ekologiskt känslig, eftersom ytterligare näringstillskott drastiskt skulle förändra dess ekosystem med risk för bl a algblomning. En översiktlig geoteknisk undersökning är gjord av J & W 2001-02-06. Beträffande geohydrologiska undersökningar, se avsnitt Ekologisk dagvattenhantering.

Området är generellt blåsigt. Förhärskande vindar i norr-söder sammanfaller med sjöns längdriktning och förstärks därigenom.

Service

Eftersom det ännu inte finns tillräckligt befolkningsunderlag hänvisas idag Tomtebos invånare beträffande service och högstadieskola till närliggande stadsdelar. För de lägre skolstadierna finns en skola i kvarteret Alfen i norra delen av Tomtebo. Första etappen av en ny skola har just färdigställts och tagits i bruk invid blivande Tomtebo centrum. Vid Nornaplatsen finns en mindre kioskbutik. En stadsbusslinje trafikerar området med god turtäthet.

Markägare

All berörd mark ägs av Umeå kommun.

FORTSATT UTVECKLING**Övergripande mål**

Målet är att utveckla Tomtebo till en långsiktigt hållbar stadsdel, trivsamt och funktionellt att bo, arbeta och vistas i. Bebyggelsen och det offentliga rummet ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

De av riksdagen antagna nationella miljö kvalitetsmålen ska ligga till grund för planering. Främst gäller det här målen Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning, God bebyggd miljö.

I fördjupningen av översiktsplanen för Tomtebo 1 uttrycks följande angående stadsdelens tänkta utformning och karaktär:

Stadsdelen ska förutom bostäder inrymma kommersiell och social service för stadsdelen samt arbetsplatser. Den ska ges en egen prägel med stadsmässig karaktär. Stor omsorg ska ägnas det offentliga rummet, esplanaden, gatan, torget stadsparken och gång- och cykelvägar. Stadskulturella drag med en intensiv småstads värden med variation från hus till hus. Kvarteren omger en inre, skyddad gård med medvetet formade ytor. Bilarna göms i möjligaste mån undan i småskaliga parkeringsplatser. Alla gaturum ska vara planterade. En med något undantag inte hög, men koncentrerad bebyggelse. Bussen ska gå centralt genom området.

I tillämpliga delar bör dessa karaktäristika ligga till grund även för den nu aktuella etappen.

Gaturummet ska utformas ur lågfartgatans perspektiv.

Tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning (handikapp) skall beaktas.

Ovannämnda övergripande mål kan nås med olika medel. Nedan specificeras förutsättningarna samt redovisas de tankegångar som diskuterats. Andra sätt att nå målen kan också finnas.

Tidigare ställningstaganden

För området gäller Översiktsplan för Umeå kommun, Öpl 98, och fördjupningen av översiktsplanen för Tomtebo etapp 1, antagen 1990. En detaljplan för Nydalasjöns friluftsområde är antagen 1981. Syftet med denna plan är att säkerställa Nydalasjöns stränder som närrekreationsområde för det rörliga friluftslivet.

Byggnadsnämnden har 2005-06-17 beslutat utöka naturområdet till minst 100 meter från sjön. Detta innebär ett avsteg från översiktsplanen som redovisar bebyggelse intill cirka 35 meter från stranden.

Staden vid vattnet

Området mellan bebyggelsen och sjön utformas som naturpark med utrymme för det rekreativstråk som omger sjön. Bebyggelsen avslutas med en stadsmässig front mot sjön.

Gatu- och bebyggelsemönstret utformas så att siktstråk mot sjön tillskapas.

De förhärskande nord-sydliga vindarna från sjön kräver en omsorgsfull utformning av bebyggelse och gaturum. De boende ska ges god visuell kontakt med sjön.

Bostäder

Detaljplanen ska ges en tålig struktur, inte minst på så sätt att utbyggnaden kan komma att fortgå under en längre tid.

Inom det nya byggnadsområdet ska inrymmas 800–1 000 bostadslägenheter (cirka 2 000 boende). Det innebär ett kvartersexploateringstal på i genomsnitt cirka $e=0,5-0,7$. Erfarenheter från etapp IA talar för att gatunätet bör göras tätare än i etapp IA. Det ska naturligt kännas att bebyggelsestrukturen och trafiknätet är i samma skala. Härigenom skapas möjligheter att dela upp kvarteren i mindre enheter, fastigheter i storleksordningen ned till cirka 5 000 m², vilket skulle innebära cirka 30 lägenheter/fastighet.

Bebyggelsen bör i huvudsak uppföras i två till fyra våningar.

Sjöutsikt bör åstadkommas från en stor andel av bostäderna.

Olika bostadsstorlekar och upplåtelseformer bör eftersträvas för att bidra till en rik och varierad hushållssammansättning.

Vid planering av nya bostadsområden, som den tidigare etappen av Tomtebo, tillämpar kommunen friytanormen 500 m² friyta/1 000 m² BTA bostäder och parkeringsnormen 12 bilplatser/1 000 m² BTA bostäder. Bostadsparkering ska lösas på kvartersmark. Gästparkering föreslås kunna medges på gatumark.

Särskilda parkeringsplatser för funktionshindrade anordnas i nära anslutning till bostäder och andra målpunkter.

Den gröna miljön

Skogen, sjön, social trygghet och ekologiskt kretsloppstänkande ska ge utemiljön karaktär. Då området är tänkt att attrahera barnfamiljer ska lektytor vara en del av gestaltningen såväl i de halvprivata gårdarna som i de mer offentliga rummen. Ett centralt grönt stråk inom programområdet skulle kunna präglas av ekologisk dagvattenhantering och på så sätt också förstärka bebyggelsens vattenkontakt, se fig 3. Bostadsgårdarna ska främja social sammanhållning samt utformas för att ge ett bra lokalklimat.

För att höja upplevelsevärdet i gaturummet tillvaratas soliga lägen och/eller med sjöutsikt, som kan rymma sittplatser i små fickparker.

Även driftsfrågor (snöröjning, parkskötsel etc) ska beaktas.

Stadsdelscentrum/rekreation

Kvarteret omedelbart sydost om det centrala skolkvarteret är avsatt för stadsdels centrum, som på sikt bör kunna inrymma kommersiell service, kontor,

servicebostäder, vårdcentral, kyrka, bibliotek, föreningslokaler m m. En successiv utbyggnad ska vara möjlig. Det sociala livet med spontana mötesplatser ska vara utgångspunkt. Tendensen är idag att stormarknader urholkar köpkraften för stadsdelsbutiker. Dock är det viktigt att kvarteret som avsatts för stadsdelens centrum förblir reserverat för detta ändamål.

Stadsdelsparken är Tomtebos kulturpark och bör gestaltas som en sammanbindande länk mellan centrum/skolområdet och sjön och de rekreationsytor/aktivitetsytor som är föreslagna där. För stadsdelsfester, valborgs- och midsommarfirande m m bör finnas utrymme för en festplats i närheten av vattnet, gärna i kombination med en strandpromenad och en dansbrygga/scen.

I strandområdet vid sjöns sydspets finns en nyöppnad äventyrslekplats. Vidsträckta natursköna skogsområden finns söder och öster om Nydalasjön. En grön korridor bör binda samman Nydalasjöns sydspets med Grössjöns naturreservat beläget söder om Tomtebo småhusområde.

Områdets funktion för vinteraktiviteter ska också studeras. Ett skidspår som skulle kunna knyta samman Nydalaområdet med Carls hem/Ålidhem passerar här.

Skola, daghem

En ny skola för stadsdelens fortsatta utbyggnad är nyligen uppförd vid Tomtebo blivande centrum. Den första etappen av denna innehåller låg- och mellanstadium samt förskola. På sikt kan även högstadium komma att inrymmas. Möjligen kan på sikt en mindre skola för de lägre skolstadierna i kombination med daghem och förskola behövas inom Tomtebo 1 B:s östra del. Markutrymme ska avsättas för ytterligare en förskola.

Inom småhusområdet söder om Tomtebovägen har just uppförts en förskola.

Arbetsplatser

Inom programområdet ska arbetsplatser för icke störande verksamheter kunna inrymmas. Dessa kan vara integrerade i bostadshus med ingång från gata eller förlagda i egna byggnader.

Trafik

Trafiksystemet utformas så att gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik främjas. Tomtebo 1 B utformas utifrån de trafiksäkerhets- och tillgänglighetskrav som nu gäller.

Planerade bostäder, stadsdelscentrum, skolor/förskolor, arbetsplatser och parker/grönområden ska kunna nås på ett säkert och smidigt sätt för alla trafikantgrupper. Barn är särskilt utsatta i trafiken. Utformning av skolvägar bör särskilt beaktas. Trafiksystemet utformas ur lågfartgatans perspektiv. Gator med blandtrafik (biltrafik och gång- och cykeltrafik) samt korsningar/passager skall hastighets säkras. I annat fall anläggs separerad gång- och cykelväg.

Gång- och cykeltrafikanter når området via befintliga separata gång- och cykelstråk längs Tomtebovägen, längs Vättarnas allé samt befintligt gång- och cykelstråk runt sjön. En utbyggd gång- och cykelväg finns från Carlshöjdsskolan. Från Ålidhemsområdet avses byggas en gång- och cykelväg i Malmvägens förlängning mot Tomtebo skola och centrum med planskild passage under Tomtebovägen. Detta stråk kan också komma att innehålla en bussgata för stadsbustrafiken. Trygghetsfaktorn bör särskilt beaktas vid utformning av nya gång- och cykelvägar/passager. God belysning, fria sidoområden, god sikt genom gång- och cykeltunnlar, närhet till bebyggelse är exempel på detta. Ett busstråk genom området i öst-västlig riktning, som vid Tomtebo centrum ansluter till bussgatan Vättarnas allé är en planeringsförutsättning. Biltrafik ansluts vid två punkter på Tomtebovägen i söder.

Tillgänglighet

I enlighet med regeringspropositionerna 1999/2000:79 och 2000/2001:48 samt ändringar i Plan- och bygglagen skall såväl utemiljöer (t ex gaturum, parker/grönområden, hållplatser) som byggnader/lokaler utformas så att de blir tillgängliga för alla medborgare senast år 2010, d v s även för personer med olika typer av funktionsnedsättningar (handikapp).

Teknisk försörjning och byggt teknik

Utifrån de målsättningar Umeå kommun antagit i Öpl 98 bör följande utgångspunkter för framtida byggande vara vägledande:

Bostadsområdet bör byggas enligt principer för en hållbar utveckling. Kretsloppen bör slutas på en så lokal nivå som möjligt. Naturresursförbrukningen bör minimeras. Den totala energi- och renvattenförbrukningen ska vara låg.

Exploateringen bör utföras så att naturmark bevaras. Byggmateriäl bör vara förnybara eller kunna återanvändas samt ha lågt innehåll av hälso- och miljöfarliga ämnen. Byggnaderna ska byggas vattenskadestäkert.

Avloppet bör utnyttjas för energiutvinning och dess närsaltinnehåll bör återföras till jordbruksmark. Energin bör komma från förnybara källor och så långt som möjligt baseras på lokala källor. Bebyggelsen ska uppvärmas med fjärrvärme. Kompletterande energikällor, kan vara t ex solfångare.

Ekologisk dagvattenhantering

En ekologisk dagvattenrening föreslås ingå som en aktiv del av gestaltningen av området och får gärna bidra till att ge området en särskild ekologisk profil. Dagvatten måste renas om det ska återföras till sjön. Detta förutsätter att dagvattnet passerar dammar och vegetationsytor innan utflödet. Rätt utformade dagvattendammar med synligt dagvattensystem kan tillföra betydande upplevelsekväliteter på såväl bostadsgårdar som i torgbildningar och centrala stråk. Av J & W har gjorts Översiktlig geohydrologisk undersökning 1991-08-30 och en kompletterande utredning 2001-10-19.

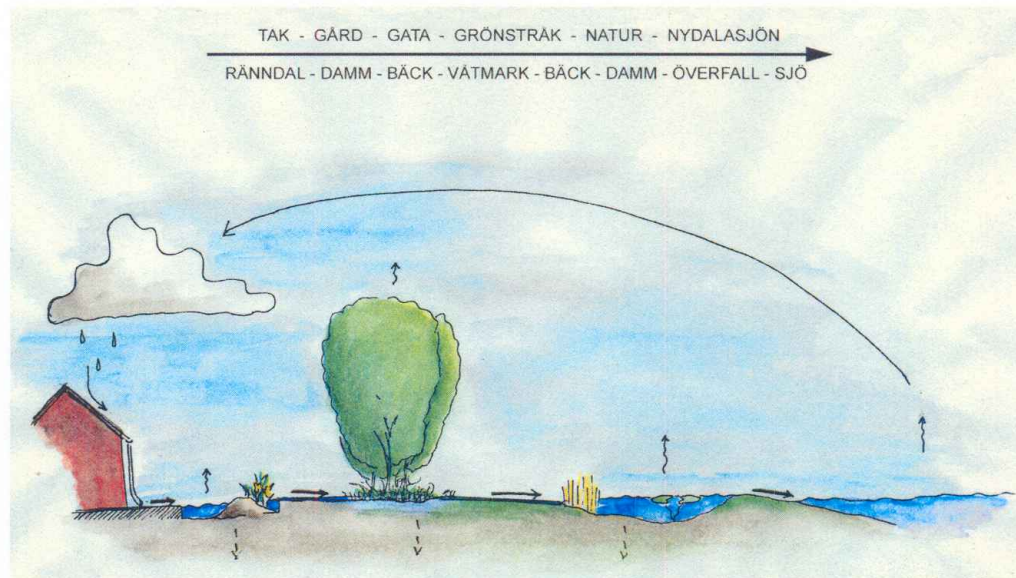


Fig 3: Alternativ ekologisk dagvattenhantering.

Återvinningsstation

Minst två återvinningsstationer för förpackningar och returpapper ska finnas inom området, placerade med beaktande av synlighet, tillgänglighet och minsta risk för störningar.

Genomförande

Utbyggnaden av Tomtebo 1 B och omdaning av Nydalasjöns stränder ska kunna ske etappvis under ett antal år, förhoppningsvis slutförd år 2010. Detaljplanläggning kan ske etappvis eller i sin helhet.

ÖVERSIKTLIG MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Syfte

Någon MKB för den fördjupade översiktsplanen för Tomtebo 1 är inte utförd. Vanligtvis gjordes inte sådana vid den tidpunkt då översiktsplanen antogs (år 1990). Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov gör i samråd med Miljöenheten bedömningen att förslaget innebär en "betydande miljöpåverkan" enligt 5 kap, 18 §, 2 st PBL. En MKB inklusive va- och höjdtredning har gjorts av WSP, 2004-10-29.

Syftet med MKB:n är att förbättra beslutsunderlaget. Avsikten är att utifrån givna ramar (områdets belägenhet, omfattning, exploateringsgrad och rekreativitet) peka på vilka miljöaspekter som bör studeras i det fortsatta arbetet.

Avgränsning

Geografiskt. MKB:n innefattar skrafferat område, se fig 1.

Sakinnehåll. Efter en översiktlig genomgång av tidigare framtagna kommunala

program och planer rörande miljöfrågor, de svenska miljömålen samt befintliga geotekniska och geohydrologiska utredningar bedömer Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering, följande miljöaspekter vara relevanta i detta översiktliga, inledande skede.

Ekologisk känslighet. Sjön är föroreningskänslig och dessutom ekologiskt känslig eftersom ytterligare näringstillskott drastiskt skulle förändra dess ekosystem med risk för bl a algblomning.

Friluftsliv/rekreation. Nydalaområdet är ett av Umeås viktigaste natur- och rekreationsområden. Vägen runt sjön och sjön nyttjas mycket flitigt för promenader, skidturer, skridskoåkning, fiske, bad m m.

Grönstruktur/naturområden. Strandzonen runt sjön har höga upplevelsevärden med stor variation mellan öppet/slutet samt mellan natur- och kulturpräglat. Fina, inbjudande "rumsbildningar" i naturen, gläntor. Naturvärden och lokalklimat.

Hälsa och säkerhet. Denna miljöaspekt rör främst exploateringsområdet Tomtebo 1 B och möjligheterna att där minimera transporter, gynna gång- och cykeltrafik, förorda ekologiskt byggnadsmaterial m m.


Landskapsbild. Denna aspekt rör att ta tillvara upplevelsemässiga kvalitéer, siktstråk, landmärke, silhuettverkan, utformning av strandzonen m m.

Mark (geohydrologi, skog). Grundvattenytan ligger högt. Sjöns vattenbalans är beroende av avrinningen från området. Se J & W:s geohydrologiska utredning.

Vatten, se Ekologisk känslighet och Geohydrologi.

Ett nollalternativ som innebär att ingenting byggs eller anläggs inom området är inte meningsfullt att jämföra med. Programområdet ligger fast i kommunens översiktsplan alltsedan 1990. Att inte fortsätta bygga ut den redan påbörjade och delvis inflyttade stadsdelen skulle ge allvarliga sociala konsekvenser i form av undermålig service för de boende (butik, busstrafik, närhet till skola etc).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå kommun, november 2005
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-09-05

Registrering av åtgärder:
TOMTEBO 1B, detaljplan

Information:
Registerkarta:408, 409, 428, 429.

Berörda fastigheter:
TOMTEBO 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-06-19	BD	Beslutsdatum
2006-07-17	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-09-04	PB	Inlagd i ACM