

ANTAGANDEHANDLING

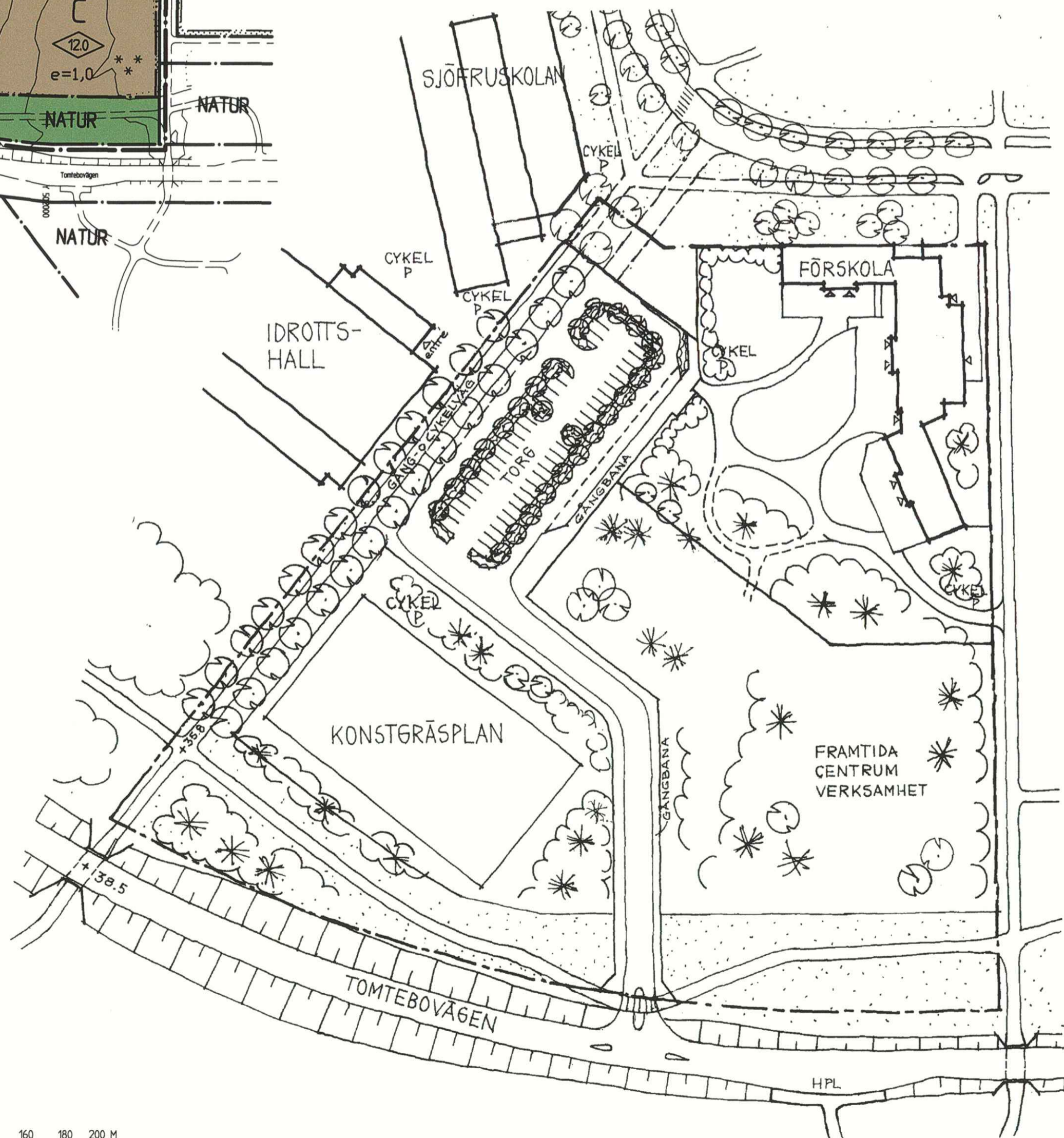
Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 och illustration
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2007-08-22
 Laga kraft 2007-09-19
 Vidimeras *FL*



ILLUSTRATION
 Skala 1:1000



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
- NATUR** Naturområde
- GC-VÄG** Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C** Centrumskapande verksamheter t.ex handel, service, kontor, kyrka, föreningslokaler, vårdmottagning etc.
- P** Parkering
- S** Förskola
- Y** Idrott

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0,0 Föreslagen höjd
- gc-tunnel Gång- och cykeltunnel

UTNYTTJANDEGRAD

- e=1,0 Största exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

BEGRENSNINGAR

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Z Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas
- Torgytor, parkerings- och angöringsplatser samt den nordost-sydvästliga gång- o cykelvägen ska ges en omsorgsfull, väl genomarbetad utformning gällande materialval, gestaltning och funktion. Stråket utformas som en stram allé. Körbar passage över torgytan utformas för lågfart över fotgängaryta.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Största taktlutning i grader
- I Högsta antal våningar
- V Utöver angivet våningsantal får suterrängvåning eller en ytterligare våning uppföras på en mindre del av byggnaden

- Endast källarlösa hus
- Yttertak ska vara röda

Byggnadsteknik

- Område där speciella grundläggningsarbeten krävs
- Uppvärmning ska ske med vattenburet system

STÖRNINGSSKYDD

- Idrottsplan inom Y-område utformas med liten bullerskyddsvall mot Tomtebovägen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandefriden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Detaljplan för del av fastigheten
TOMTEBO 2:1 (TOMTEBO CENTRUM)
 inom Tomtebo i Umeå kommun

Samhällsbyggnadskontoret i juni 2007
 Reviderad i augusti 2007

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Benny Sändberg
 Benny Sändberg
 Planingenjör

BH

2480K-P07/235

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2007-02-27
 Reviderad
 MKK 07-39

För Geografisk Information, SHBK

Mätning: SA
 Kartkonstruktion: SA
 Kartstandard enligt HMK
 Innehållsstandard: 2 (1-2)
 Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
 Aktualitetsstandard: 2 (1-3)
 Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
 Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 m ekvidistans
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering år: 1963 på 800 m höjd
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plansgränser, bestämningar redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000





LAGAKRAFTBEVIS

2007-09-19

DNR PLA 06-64

Detaljplan för del av fastigheten **Tomtebo 2:1** (Tomtebo Centrum) inom Tomtebo i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-08-22, § 184

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-09-19**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2007-09-13
Dnr 06.64

Beslut

Datum
2007-09-11

Ärendebeteckning
402-11842-2007
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering/Ingrid Lindfors
901 84 Umeå

Prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 (Tomtebo centrum) i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad juni 2007, reviderad augusti 2007

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet


Byggnadsnämnden har den 22 augusti 2007, § 184, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

dag som ovan


Stefan Löfgren


Christine Forsberg

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.30, Lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande, ej närvarande vid § 183
Patrick Nygren (s)
Ann-Marie Andersson (s)
Ingemar Jangvad (s)
Maria Vängbo (s)
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c)
Peder Westerberg (fp), till kl 12.00
Rabih Ballout (kd)
Örjan Mikaelsson (v)
Maria Lindberg (v)

Ersättare Kurt Bergström (s)
Emma Nilsson (s)
Lennart Sandström (fp), tjänstgör från kl 13.00, § 189
Mattias Sehlstedt (v)
Jeniffer Forssell (mp), från kl 11.30

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 178
Håkan Sjögren, ekonomichef, § 178
Johan Gammelgård, kvalitetschef, § 178
Anders Lidman, ingenjör, §§ 179-182

Utses att justera Ulrik Berg

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2007-08-27

Underskrifter Sekreterare *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 176-201
Ann-Kristin Lundström
Ordförande *Åsa Ögren*
Åsa Ögren
Justerare *Ulrik Berg* *Ingemar Jangvad § 183*
Ulrik Berg Ingemar Jangvad § 183

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2007-08-22

Datum för anslags uppsättande 2007-08-29

Datum för anslags nedtagande 2007-09-19

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström

Till del 07-08-22
[Signature]



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
 Beslutsdatum
 2007-08-22 § 184

Dnr PLA 2006-64

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Tomtebo 2:1 del av (Tomtebo centrum)**
 Sökande: Stadsledningskontoret
 Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för en förskola och ge utrymme för centrumskapande verksamhet med kommersiell, kulturell eller social inriktning samt att ordna tillfarter, angöring och parkering även till en ny idrottshall och utbyggnad av befintlig skola.

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Den är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i juni 2007. Planen har varit utställd för granskning 4 juli – 15 augusti 2007.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 27 juni 2007. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 25 juni 2007.

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats av Samhällsbyggnadskontoret i ett särskilt Utlåtande efter utställning daterat augusti 2007. Av utlåtandet framgår att inkomna synpunkter föranlett ändring i text angående gång- och cykeltunnel.

Några kvarstående synpunkter föreligger inte.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

BESLUT: **Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

**UTLÅTANDE EFTER
UTSTÄLLNING**

Dnr PLA 06-64

Detaljplan för **del av fastigheten Tomtebo 2:1 (Tomtebo centrum)** inom Tomtebo i Umeå kommun

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för en förskola och ge utrymme för centrumskapande verksamhet med kommersiell, kulturell eller social inriktning samt att ordna tillfarter, angöring och parkering även till en ny idrottsvall och uybyggnad av befintlig skola.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen, som avgett samrådsyttrande 2007-05-24, har ingen erinran.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplanen

Stadsledningskontoret Mark o Exploatering Efter samrådet har planen utökats med en GC-tunnel under Tomtebovägen. Läser man planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse tillsammans får man uppfattningen att tunneln har en grundläggande funktion för stadsdelen och avses byggas i samband med att centrum byggs. Bör ändras till "möjlig framtida GC-tunnel" eller liknande och att det framgår att tunneln inte är en förutsättning för att bygga centrum. Möjligheten att tunneln i framtiden även kan behöva inrymma buss (förbindelse mot Malmvägen) kan inte uteslutas, vilket också framgår av den gamla översiktsplanen och programmet från nov 2005.

Inga övriga synpunkter har kommit in under utställningsskedet.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inga synpunkter kvarstår sedan samrådsskedet som inte tillgodosetts. Planhandlingarna har justerats angående GC-tunnel under Tomtebovägen, efter synpunkter stadsledningskontoret framfört. Möjligheten att i framtiden inrymma en buss i tunneln får klaras ut genom framtida planändring om det blir aktuellt. Cykelparkeringsplatser, som SHBK Trafik ånyo efterlyser, har förts in i planhandlingarna i planens samrådsskede.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har justerats angående GC-tunnel under Tomtebovägen. I övrigt inga synpunkter.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2007
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Planingenjör

**PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 06-64

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

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge planmässig förutsättning för att uppföra en förskola och ge utrymme för centrumskapande verksamhet med kommersiell, kulturell eller social inriktning, samt att ordna tillfarter, angöring och parkering även till ny idrottshall i angränsande kvarter och till utbyggnad av befintlig skola. Ett stadsdelstorg ska anläggas i planens norra del i enlighet med planens illustration. Torget, liksom parkerings- och angöringsytor ska ges en stram, omsorgsfull gestaltning och utformning.

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 5 km sydost om Umeå centrum och cirka 2,5 km sydost från universitets- och sjukhusområdet. Planområdets areal är cirka 3,5 ha. All mark ägs av Umeå kommun. Kvarteret är idag inte detaljplanlagt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Stadsdelen Tomtebo ingår i Översiktsplan för Umeå kommun antagen 1998. En fördjupad översiktsplan för Tomtebo etapp 1 är antagen 1990. Den redovisar att det nu aktuella kvarteret är avsatt att inrymma stadsdelens centrum med plats för kommersiell, kulturell och social service. Även det program för bebyggelseutveckling kring södra delen av Nydalasjön och Tomtebo 1 B som tagits fram av samhällsbyggnadskontoret november 2005 anger samma ändamål. Kvarteret, som hittills hållits reserverat för detta ändamål, är inte tidigare detaljplanlagt.

Behovsbedömning

För planområdet har det upprättats en behovsbedömning av miljöfrågor. Samråd har skett med länsstyrelsen 2007-04-12, som delar samhällsbyggnadskontorets bedömning. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 2007-04-30.

Enligt behovsbedömningen finns det inte för någon miljöaspekt anledning att anta att risk finns för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av samtliga miljöaspekter leder till betydande miljöpåverkan. Därmed finns inte behov att upprätta någon miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Det aktuella kvarteret är centralt beläget i stadsdelen Tomtebo. Verksamheter som har behov av ett centralt läge i stadsdelen platsar här. Kvarteret är stort, cirka 3,5 hektar. Det bedöms därför kunna inrymma förskola, idrottsplan och angörings-/parkeringsytor och ändå ge utrymme för centrumskapande verksamhet.

Natur

Marken inom planområdet, som utgörs av skogsmark, sluttar mot väster med fem meters höjdskillnad inom området.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av J & W Samhällsbyggnad, daterad 2001-02-06. En kompletterande geohydrologisk utredning daterad 2001-10-19 har utförts av J & W Energi och Miljö.

Undergrunden inom området utgörs i huvudsak av morän med ytlager av svallgrus. Körtlar av lös silt och lera kan förekomma under de fastare ytlagren. Marken täcks av vegetationstäckelse eller cirka 0,2–0,5 meter torv, ställvis kan tjockare torvlager förekomma. Grundvattenytan ligger ytligt. Marken klassas som lågradonmark.

Nydalasjön är en ekologiskt känslig sjö med litet avrinningsområde och lång uppehållstid. Små förändringar i avrinningsområdet riskerar att ge stora konsekvenser för sjön. Dräneringsarbeten och ledningsdragning inom området ska genomföras på ett sätt som inte medför negativa förändringar på grundvattendelare och grundvattnets flödesriktningar. Öst-västliga ledningar bör tätas för att minimera påverkan på grundvattenflödena.

Kompletterande grundundersökningar kan komma att krävas i samband med bygganmälan.

Miljöstörningar

De miljöfaktorer som i detta fall kan vara relevanta bedöms vara dagvattenhantering, geoteknik, geohydrologi och trafikbuller. Trafikbullerstörningar från Tomtebovägen kan beröra del av konstgräsplan och kvarteret för centrumändamål. Vid konstgräsplanen utformas en låg bullervall som landskapsmodellering längs Tomtebovägen. Behov av eventuella bullerskyddsåtgärder för centrumkvarteret bevakas i bygglovskedet. Övriga miljöfaktorer finns beskrivna i ovannämnda geo-rapporter.

Bebyggelse

Inom kvarterets västra del anläggs ett genomgående gång- och cykelstråk, parkerings- och angöringsytor samt konstgräsplan i anslutning till befintligt skolkvarter. En förskola med sex avdelningar lokaliseras i kvarterets nordöstra, högst belägna del, med stora ytor för utevistelse i sluttning mot sydväst.

Utrymme för framtida bebyggelse för centrumändamål finns i planområdets södra del. Högsta exploateringsgrad för centrumtomten har satts till $e=1,0$, vilket inrymmer bilplatsbehovet, som ska tillgodoses på den egna fastigheten. Centrumändamål för kommersiell, kulturell eller social verksamhet skulle kunna ge utrymme för till exempel detaljhandelsbutik, socialkontor, familjecentral, vårdcentral, kyrklokal, medborgarhus eller dylikt.

Ett omsorgsfullt gestaltat stadsdelstorg anläggs i planens norra del omgivet av entréer till idrottshall, skola och förskola. Torget är tänkt utgöra en trivsam samlingspunkt, vistelse- och kommunikationsyta för fotgängare utformad för lågfart med bilar, gärna med upphöjda in- och utfarter.

Gestaltning och detaljutformning av torget påbörjas inom kort.

Trafikmiljön ska utformas mycket tydlig då många skolbarn ännu inte uppnått trafikmognad.

Med lokal trafikföreskrift kan regleras vilka fordonsslag som får trafikera denna in/utfart.

Detta torg, som innefattar angöring och parkering inryms inom planbeteckningen Pz, som innebär kvartersmark för parkering med tillgänglighet för allmän körtrafik.

Biltrafik, parkering, angöring

Huvudtillfart för biltrafik till kvarteret sker från Tomtebovägen, genom att en ny lokalgata anläggs. Denna lokalgata mynnar i en angörings- och parkeringsplats nära idrottshall, den utbyggda Sjöfruskolan, förskolan och konstgräsplanen. Från denna platsbildning angörs idrottshall, skola och förskola. Där finns också parkering för cirka 55 bilar, varav förskolan bör disponera den norra delen. En möjlighet finns även att med bil nå kvarterets inre från Tomteboparken över det nya stadsdelstorget.

Torget, parkerings- och angöringsplatsen och det nordost-sydvästliga gång- och cykelstråket, ges en stram och väl genomarbetad utformning gällande materialval, gestaltning och funktion.

Idrottshallen och skolan byggs ut enligt tidigare antagen detaljplan. Inom detta skolkvarter, kvarteret Älvan, förutsätts att befintlig bilparkering vid Sjöfruvägen byggs ut till totalt ett 50-tal bilplatser. Detta sammantaget bedöms klara det normala parkeringsbehovet för området. Vid mycket stora idrottsevenemang torde tillfälliga biluppställningar kunna ordnas inom kvartersmark. Varutransporter till förskolan sker från Alfens allé.

Gång- och cykeltrafik

Det nya kvarteret samt idrottshall och skola är lätta att nå från det övergripande gång- och cykelvägnätet. Det stora gång- och cykelstråk som i översiktsplanen för Tomtebo löper diagonalt och sammanbinder Nydalasjön med Tomteboparken och vidare i planerad gång- och cykeltunnel under Tomtebovägen västerut, passerar här helt nära idrottshall och skola. Gång- och cykeltunneln har lagts in i detaljplanen. Invid tunneln har ett par gatuhöjder införts. Denna tunnel är inte en förutsättning för att bygga centrum.

Cykelparkering har lagts in på planens illustration vid konstgräsplanen, idrotts-hallen, skolan och förskolan. Utformning och antal cykelplatser avgörs vid detaljprojektering.

Kollektivtrafik

Hållplats för stadsbusstrafiken finns vid Tomtebobarken alldeles intill planom-rådet.

Teknisk försörjning och byggt teknik

Vatten och avlopp ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA). Ett u-område har införts i planens västra del. Elförsörjning sker från Umeå Energi AB. Avfall ska kunna tas om hand med källsortering. Sophämtning ska kunna ske utan att sopbil behöver backa på skolgård. Infiltrationsmöjlighet ska eftersträvas för naturlig nederbörd.

Brandposter ska anordnas så att avstånd till närmaste brandpost inte överstiger 300 meter.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR (BFS 1993:57 med ändringar till och med 2006:12) bör eftersträvas. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.


REVIDERING

Planhandlingarna har efter utställning justerats angående GC-gunnel under Tomtebovägen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2007
rev augusti 2007

Detaljplanering


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-64

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för uppförande av en förskola och utrymme för centrumskapande verksamheter i den naturliga knutpunkten mellan det etablerade Tomtebo och den "nya" Tomtebo som successivt tillkommer söder om Nydalasjön.

Från Tomtebo 2:1 kan en fastighet för förskoleändamål avstyckas. Inom området för centrumverksamhet kan flera fastigheter nybildas. Prövning av deras allmänna lämplighet får ske i samband med fastighetsbildning. Ändamålet får ställas mot krav på tillgänglighet, behov av parkeringsplatser mm.

Avstyckning av en fastighet för idrottsändamål är naturligtvis möjlig men inte nödvändig.

Plankartan redovisar inget reserverat utrymme för underjordiska ledningar. Bli sådana allmänna ledningar trots det nödvändiga inom planområdet skall utrymmet säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning mm

Inom planområdet råder delvis besvärliga grundläggningsförhållanden. Behov av ytterligare markundersökningar får klarläggas i samband med bygganmälan.

Parkområdet i söder skall ges en sådan utformning att god avskildhet mot den tämligen vältrafikerade Tomtebovägen erhålles.

Trafik mm

Området angörs i första hand från Tomtebovägen. Området kommer även att kunna nås norrifrån från Vättarnas allé/Alfens allé. Från norr skall trafiken samsas med en torgbildning vilket ställer stora krav på utformningen och anpassningen till trafikmiljön.

Allmän parkering skall anordnas i anslutning till det tänkta centrumområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 06-64

Till följd av att både förskola och bollplan inryms i planområdet kommer barn och ungdomar sannolikt att röra sig inom området både på dag- och kvällstid. Trafikapparaten skall därför utformas för mycket låga hastigheter och på så sätt att genomfartstrafik inte uppmuntras.

Planen ger utrymme för framtida anläggande av en gång- och cykeltunnel under Tomtebovägen. Tunneln är dock inte en förutsättning för planens genomförande. Cykelparkeringar anordnas i anslutning till skolan, förskolan, idrottshall och konstgräsplan.

Bollplanen skall avgränsas mot Tomtebovägen med en bullerdämpande vall.

VA och avfall

Tillkommande bebyggelse ansluts till allmän VA-anläggning. Lokal infiltration av dagvatten skall eftersträvas.

Såväl förskola som framtida centrumbebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Möjlighet till sopsortering skall finnas.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2007

Detaljplanering

rev augusti 2007



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 06-64

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

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för en förskola och ge utrymme för centrumskapande verksamhet med kommersiell, kulturell eller social inriktning samt att ordna tillfarter, angöring och parkering även till ny idrottshall och utbyggnad av befintlig skola. Ett stadsdelstorg ska anläggas i planens norra del.

Samråd av planförslaget har skett med Länsstyrelsen, Vägverket, Svensk Handel, kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott, Telia AB samt kommunala förvaltningar och bolag, sakägare och andra intressenter under tiden 14 maj–4 juni 2007. Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 14 maj 2007. Flygblad har delats ut till närboende 15 maj.

INKOMNA YTTRANDEN

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan, vars syfte är att ge byggrätt för en förskola samt ge utrymme för centrumskapande verksamheter med kommersiell, kulturell eller social inriktning. Dessutom skall tillfarter, parkering, stadsdelstorg samt en idrottsplan planläggas. Planförslaget föranleder ingen erinran från Länsstyrelsens sida.

Vägverket har ingen erinran mot planförslaget

Svensk Handel Umeå Då det rör sig om begränsade ytor för kommersiell service, däribland handel, är det föga troligt att det på något påtagligt sätt kan påverka kommunens mera strategiskt planerade handelsetableringar. Detaljplanen tillstyrkes utan erinran.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP) har 2007-06-12 beslutat att tillstyrka detaljplanen.

Stadsledningskontoret anför i sin skrivelse till NP 2007-05-15 att konsekvenserna av planen bl a är att centrumområdet i stor utsträckning tas i anspråk för skolans verksamhet medan utrymmen för övrig centrumskapande verksamhet i motsvarande grad begränsas. Således finns ej utrymme för exempelvis större livsmedelsbutik än i jämförbara äldre stadsdelscentra. Stadsledningskontoret anser dock att en rimlig avvägning mellan olika anspråk vid Tomtebo Centrum har inarbetats i detaljplaneförslaget.

Telia Sonera AB har inget att erinra mot planförslaget. Man anför frågor angående utsättning av kablar, leverans av telefoni, tv och internet samt avtal och samordning mellan Telia och exploatör. Dessa frågor rör inte detaljplanen.

Umeå Energi Inom planområdet ska Umeå Energi Elnät AB ges möjlighet att lägga kabel samt sätta kabelskåp för tillkommande byggnaders elförsörjning.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA)

I planen finns ej planerad gång- och cykeltunnel under Tomtebovägen redovisad. För att bedöma om denna tunnel skulle kunna påverka va-ledningarna i cykelvägen bör en nivå anges på cykelvägen i förlängningen på tunneln. Ett u-område ska läggas in mellan gång- och cykelvägen parallellt Tomtebovägen och den planerade lokalgatan.

Planbeskrivningen saknar information om hur avfallet ska hämtas vid fastigheten. UMEVA godkänner inte backande sopbil vid skolor. Anvisningar finns i NOA 03.

Under planarbetets gång har brandförsvaret anfört att brandposter ska placeras vid huvudmatningsledning och så att avstånd till närmaste brandpost inte överstiger 300 meter. Utformning och tydlighet i trafikmiljön vid torgytan är mycket viktig anser SHBK Trafik, speciellt för skolbarn. Cykelparkeringar bör anläggas i tillräcklig mängd nära entréer. All angöring till området bör ske via nya infarten från Tomtebovägen, anser UKF Kollektivtrafik och detaljplanen är godtagbar ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt anser SHBK Miljö- och hälsoskydd.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Detaljplanen har kompletterats med den gång- och cykeltunnel under Tomtebovägen som i översiktsplanen för Tomtebo och i tidigare detaljplaner varit en grundläggande förutsättning i den strukturella uppbyggnaden av stadsdelen. I nära anslutning till tunneln har ett u-område och ett par gatuhöjder lagts in på plankartan. Dessa gatuhöjder behålls oförändrade gentemot tidigare detaljplaner och är anpassade till u-området.

Efter detaljplanens samrådsskede har stadsdelstorgets avgränsning, gestaltning och utformning diskuterats med Samhällsbyggnadskontoret Fastighet och Trafik och Stadsledningskontoret Mark och Exploatering. Torget är tänkt att utgöra en trivsamt samlingspunkt, vistelse- och kommunikationsyta för fotgängare med en strikt ordnad parkeringsyta och angöringsfickor vid idrottshall, skola och förskola. Längs torgets västra sida löper som en allé ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Torget och gång- och cykelstråket ska ges en stram och väl genomarbetad utformning gällande materialval, gestaltning och funktion. Detaljprojektering har ännu inte påbörjats. Utformningen av en tydlig trafikmiljö är mycket viktig, då många skolbarn i området ännu inte uppnått trafikmognad.

Möjligheten att med bil nå kvarterets inre från Alfens allé/Vättarnas allé ska finnas, för att inte ge en dålig tillgänglighet inom stadsdelen. Här är den fysiska utformningen mycket viktig för att förhindra genomfartstrafik och för att framtvunga en låg hastighet. Detta kan t ex uppnås med upphöjd in/utfart, materialval, pollare etc. Med lokal trafikföreskrift kan regleras vilka fordonsslag som får trafikera denna in/utfart.

Platser för cykelparkeringar har lagts in på planens illustration vid konstgräsplanen, idrottshallen, skolan och förskolan. Utformning och antal cykelplatser avgörs vid detaljprojektering.
Planbeskrivningen har kompletterats angående brandposter och sophämtning.

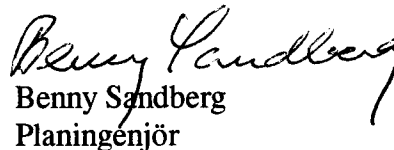
SAMMANFATTNING

Detaljplanen har inför utställningsskedet kompletterats/förtydligats angående gång- och cykeltunnel under Tomtebovägen, trafikmiljön och stadsdelstorgets gestaltning, utformning och funktion. Ett u-område och gatuhöjder har införts. Cykelparkeringsplatser anges på illustrationen. Texten om brandposter och sophämtning har utvecklats.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-11-07

Registrering av åtgärder:
TOMTEBO 2:1 (Tomtebo Centrum)

Information:

Berörda fastigheter:
TOMTEBO 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-08-22	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-09-19	LK	Laga kraft
2007-11-07	PB	Inlagd i ACM