

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

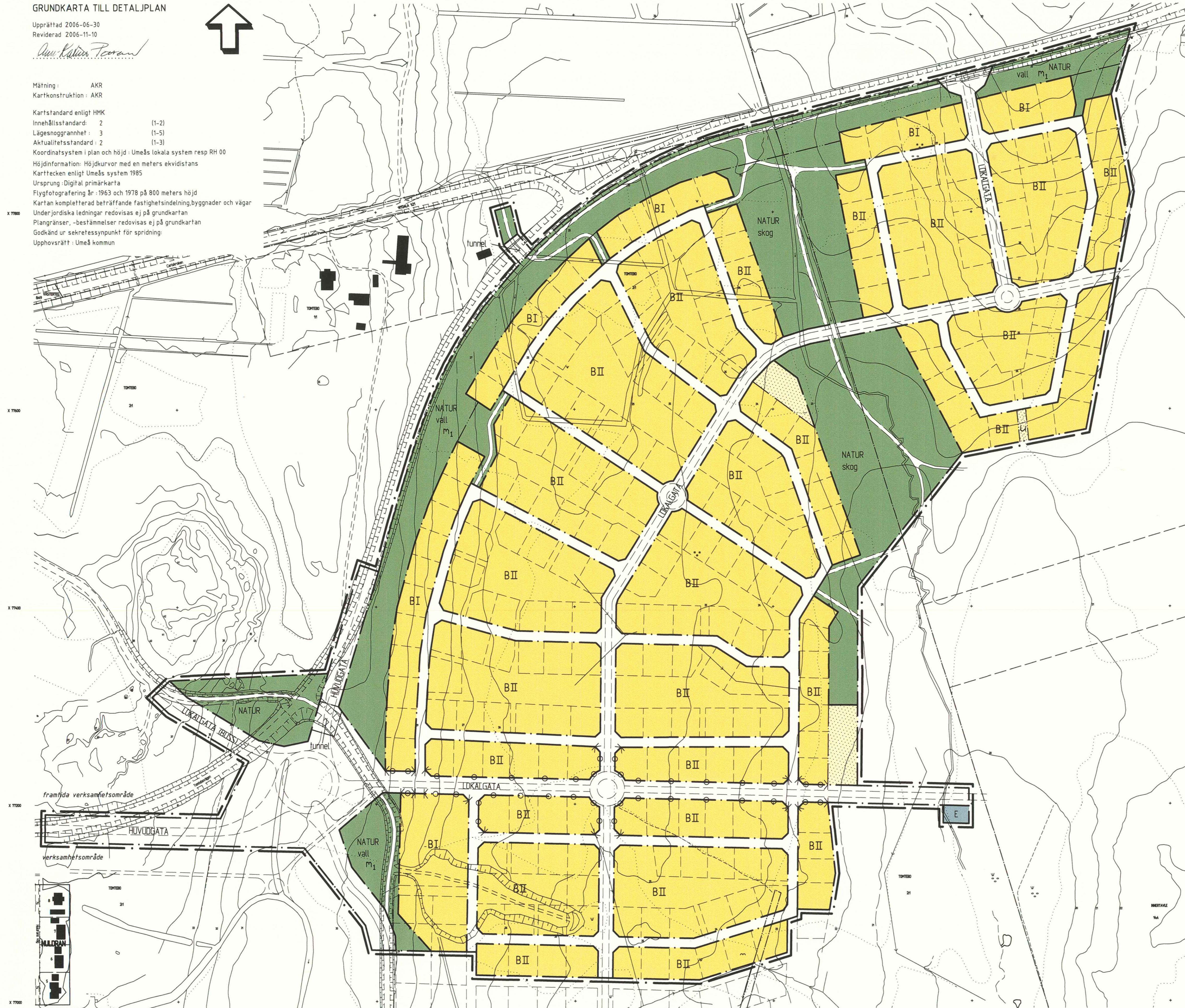
Upprättad 2006-06-30
Reviderad 2006-11-10

Olle Forsgren

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

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: Höjddiagram med en meters ekvidistans
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1963 och 1978 på 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



PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedstående 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
HUVUDGATA Trafik mellan områden
LOKALGATA Lokalgata
NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
B Bostäder. Friliggande och sammanbyggda småhus, mindre flerfamiljshus.
 Där så provas lämpligt får
 -inom bostadskvarter uppföras förskola, gruppbofastad eller liknande.
 -inom bostadskvarter anordnas lokaler för kontor, handel och småindustri. Verksamheten får ej vara störande för omgivningen.

E Pumpstation
 Där så provas lämpligt får
 -inom planområdet uppföras erforderliga nätstationer för el, tele och dylikt.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS
 tunnel GC-tunnel
 vall Bullervall
 skog Skogsmark

UTNYTTJANDEGRAD
 -Av tomt får högst 1/3 bebyggas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 Marken får inte bebyggas
 u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE
 Utfartsförbud
 -I tomtgräns mot gatumark skall staket eller häck anordnas.
 -Öppning i staket eller häck får ej göras bredare än 4,5 meter.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 I, II Högsta antal våningar
 -Byggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns.
 -Garage skall placeras med sin entrésida minst 6 meter från tomtgräns. Undantag kan göras för carport som får placeras med sin entrésida minst 3 meter från tomtgräns.
 -Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

Byggnadsteknik
 -Uppvärmning av bostadshus skall ske med vattenburen värme.

STÖRNINGSSKYDD
 m₁ Bullerskydd skall utföras så att gällande bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder ej överskrids

ILLUSTRATIONER
 - - - - - Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 - Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

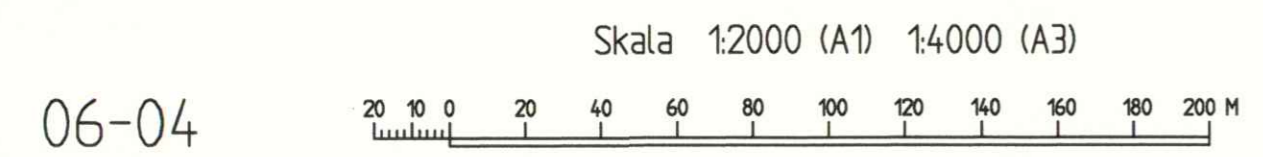
Detaljplan för del av fastigheten
TOMTEBO 2:1 MFL (TOMTEBO 2A)
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Umeå i december 2006 rev januari 2007
 Samhällsbyggnadskontoret Arkinova Arkitekter KB

 Olle Forsgren, Stadsarkitekt Ragnar Bergeå, Arkitekt

ANTAGANDEHANDLING **BESLUT**
 Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

Antagen BN 2007-01-24
 Laga kraft 2007-02-21
 Vidimeras *SL*





TÄFTEAVÄGEN

TOMTEBO GÄRD

BULLERVALL /SKÄRM

"TROLLSKOGEN"

FÖRSKOLA

"SAGOTJÄRNE"

FÖRSKOLA

VERKSAMHETS-OMRÅDE

FÖRSKOLA

VÄGBANK UTFORMAD SOM NATURLIG DAMM

PUMPHUS

ANTAGANDEHANDLING

A3 SKALA 1:4000

JANUARI 2007

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN TOMTEBO 2:1 MFL (TOMTEBO 2A)

ILLUSTRATION

EX. BEBYGGELSE



LAGAKRAFTBEVIS

2007-02-22

DNR PLA 06-4

Detaljplan för del av fastigheten **Tomtebo 2:1 m fl** (Tomtebo 2A), Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-01-24, § 6

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2007-02-21**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:
Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

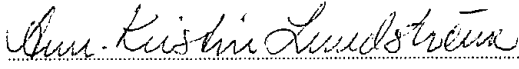
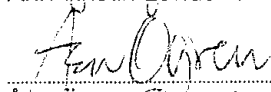
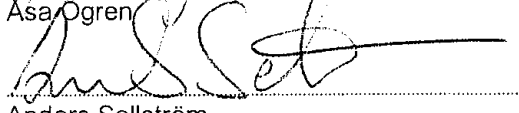
Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

070222114153503

2480K - P07/70

2007-02-22 1.20

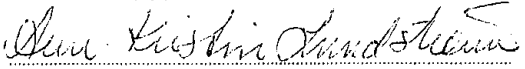
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15.00, lunch 12.10-13.15	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Stig Lundström (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Ann-Marie Andersson (s) Ulrik Berg (m) Cecilia Bergström (c) Lennart Sandström (fp) Örjan Mikaelsson (v) Maria Lindberg (mp)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Emma Nilsson (s) Alvin Wendelius (m) Lennart Persson (c) Rabih Ballout (kd) Mattias Sehlstedt (v) Jennifer Forssell (mp)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Patrik Forsberg, arkitekt Maria Hessel, arkitekt	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-01-29	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Juslerare	 Anders Sellström

Paragrafer 1-35

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2007-01-24	
Datum för anslags uppsättande	2007-01-31	Datum för anslags nedtagande 2007-02-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2007-01-24 § 6

Dnr PLA 2006-04

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheten **TOMTEBO 2:1**
Fastighetens adress: Tomtebo

Sökande: Umeå kommun
Stadsledningskontoret
Utvecklingsavdelningen

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Olle Forsgren/ Arkinova arkitekter Sign: /

Detaljplanens ändamål är att tillskapa en relativt stor resurs av planlagd mark för stadsnära egnahemsbebyggelse i kommunen. Samtidigt har i planarbetet ingått att analysera och precisera översiktsplanens konsekvenser, främst för infrastruktur och kommunikationer, för såväl planområdet som angränsande presumtiv exploateringsmark.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i januari 2007.

Samråd har ägt rum under tiden 7 november–1 december 2006.

Utställning har ägt rum under tiden 27 december 2006–17 januari 2007.

Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 20 december 2006.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande med kommentarer upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**.



Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 m.fl. (Tomtebo 2A),
Umeå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen har varit utställd under tiden 2006-12-27 till 2007-01-17.
Under utställningstiden har följande yttranden inkommit, vilka här återges med
planförfattarens (pfs) kommentar:

1. **Länsstyrelsen:** För att säkerställa att redovisat bullerskydd mot Täfteåvägen genomförs bör en planbestämmelse införas om att bullervärden motsvarande bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder ej får överskridas.

Genomförandet av planen medför ökad trafik i anslutning till befintlig och planerad ny bebyggelse i bullerutsatta lägen längs Tomtebovägen. För att säkerställa en God bebyggd miljö med acceptabla bullerförhållanden längs Tomtebovägen bör planens och angränsande områdets utbyggnad ske samordnat med de förändringar i vägnätet som anges i planbeskrivningen.

Pfs kommentar: Föreslagen planbestämmelse angående bullerriktvärden införs. Ny bebyggelse i bullerutsatta lägen inom Tomtebo 1 kommer ej att genomföras förrän Tomtebovägens profil ändrats. Planbeskrivningens övergripande trafiklösningar förs vidare till arbetet med den beslutade översynen av kommunens översiktsplan.

2. **Vägverket:** Ingen erinran.
3. **Umeå kommunföretag:** Ingen erinran.
4. **Peter Swanberg** (Blåkullevägen 35) framför önskemål om att illustrerat reservat för Carlsbergsvägen dras så långt söderut som möjligt för att skona den unika boendemiljö som dagens villaområden på Tomtebo utgör.

Pfs kommentar: Framförda synpunkter, med kartbilaga, vidarebefordras till Stadsledningskontoret för att beaktas i arbetet med översynen av kommunens översiktsplan. Detaljplaneförslaget berörs ej.

5. **Asta Forsell** (Ägare till Tomtebo Gård): Forsell anser, utifrån de rika natur- och historiska värden som finns i området intill och norr om Tomtebo Gård (bl.a Torvströmyran med kvarvarande lada), att illustrerat sportområde och busstillfart här är olämpligt. Området bör få vara orört som rekreationsområde till gagn för det tätbebyggda Tomtebo 1. Sportområdet kan placeras norr om Täfteåvägen mitt emot Sågen i Innertavle till gagn även för de där boende.

Lillberget, bergknallen söder om Tomtebo Gård, bör också lämnas i fred då här bl.a finns ett rikt djurliv.

Forsell önskar att en bullervall byggs mot Täfteåvägen, från ladan ca 300 m mot söder, då buller från tung trafik redan i dag utgör ett stort bekymmer för gården. Problemet torde öka då trafiken till planområdet och byarna Innertavle och Täfteå torde bli intensiv.

Forsell önskar besked om vad som i planbeskrivningen menas med "Angränsande presumtiv exploateringsmark".

Pfs kommentar: Med angränsande exploateringsmark avses det i gällande Översiktsplan (Öpl 98) redovisade området 3.3, Nydalaområdet, norr om Tomtebo Gård (kartutsnitt finns på sid 2 i planbeskrivningen). Någon mer detaljerad planering än så finns i dag ej för området men arbetet med en översyn av översiktsplanen påbörjas nu av kommunen. De framförda synpunkter angående naturmiljöernas värde vidarebefordras därför till Stadsledningskontoret för att beaktas i arbetet med denna översyn.

Det framförda klagomålet på trafikbuller, befintligt och förväntat, bedöms av skrivningen, vara ett redan i dag besvärande förhållande och föreslås därför utredas för åtgärd i särskild ordning visavis väghållaren, Vägverket. Någon justering av planen i detta avseende syns ej heller påkallad då endast en liten del av trafiken från Tomtebo 2A kan förväntas passera detta vägvsnitt.

Sammanfattning: De under utställningstiden framförda synpunkterna föranleder ingen annan justering av planförslaget än att planbestämmelserna, på länsstyrelsens anmodan, kompletteras med en bestämmelse om att bullervärden motsvarande riktvärden för nybyggnad av bostäder ej överskrids.

*Utlåtande om
utlåtande
till dessa
07-01-31/fg*

Kvarstående synpunkter: Peter Swanberg och Asta Forsell har båda framfört synpunkter som i huvudsak berör åtgärder utanför planområdet. Dessa har kommenterats men följaktligen inte kunnat tillgodoses inom ramen för detaljplanen. Det bedöms dock lämpligt att de delges nämndens beslut och utlåtandets kommentarer.

Umeå i januari 2007

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Detaljplanering

ARKINOVA ARKITEKTER KB



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Ragnar Bergeå
Arkitekt MSA

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **Tomtebo 2:1 mfl (Tomtebo 2A)**, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, översiktskarta, illustration, denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse. Planen handläggs med normalt planförfarande.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens ändamål är att skapa en relativt stor resurs av planlagd mark för stadsnära egnahemsbyggande i kommunen. Samtidigt har i planarbetet ingått att analysera och precisera översiktsplanens konsekvenser, främst för infrastruktur och kommunikationer, för såväl planområdet som angränsande presumtiv exploateringsmark.

PLANDATA

Tomtebo 2 utgör i sin helhet ett relativt kvadratisk område om ca en och en halv kvadratkilometer beläget mellan den planlagda delen av Tomtebo 1 och Innertavle by.

Det aktuella detaljplaneområdet omfattar drygt 50 ha söder och öster om Täfteåvägen intill Tomtebo gård.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet, Tomtebo 2A, utgör en första etapp av exploateringsområdet Tomtebo 2 öster om stadsdelen Tomtebo 1 där utbyggnaden av sista etappen nu påbörjats. Området, i kommunens översiktsplan (Öpl 98) betecknat 3.2, är där redovisat för bostadsbebyggelse, att uppföras inom planperioden fram till 2010.

Detaljplanen kommer att beröra följande tidigare antagna detaljplaner: *Tomtebo småhusområde västra delen* (laga kraft 1995-05-03), *Tomtebo småhusområde* (laga kraft 2000-11-30), och *del av fastigheten Tomtebo 2:1* (laga kraft 2006-07-17).

Det senaste decenniets konjunktur, ändrade finansieringsformer för bostäder mm har lett till vissa förändringar i efterfrågan på bostadstyper. I Umeå finns således nu en stor efterfrågan på nyproducerade egna hem.

Mot denna bakgrund och det därav uppkomna tomtmarksbehovet har kommunen bedömt att Tomtebo 2, utan större komplikationer, bör kunna

ianspråkats för stadsmässig småhusbebyggelse även om detta formellt innebär en viss avvikelse mot öpl 98. Förändringen innebär en något lägre exploatering av området.

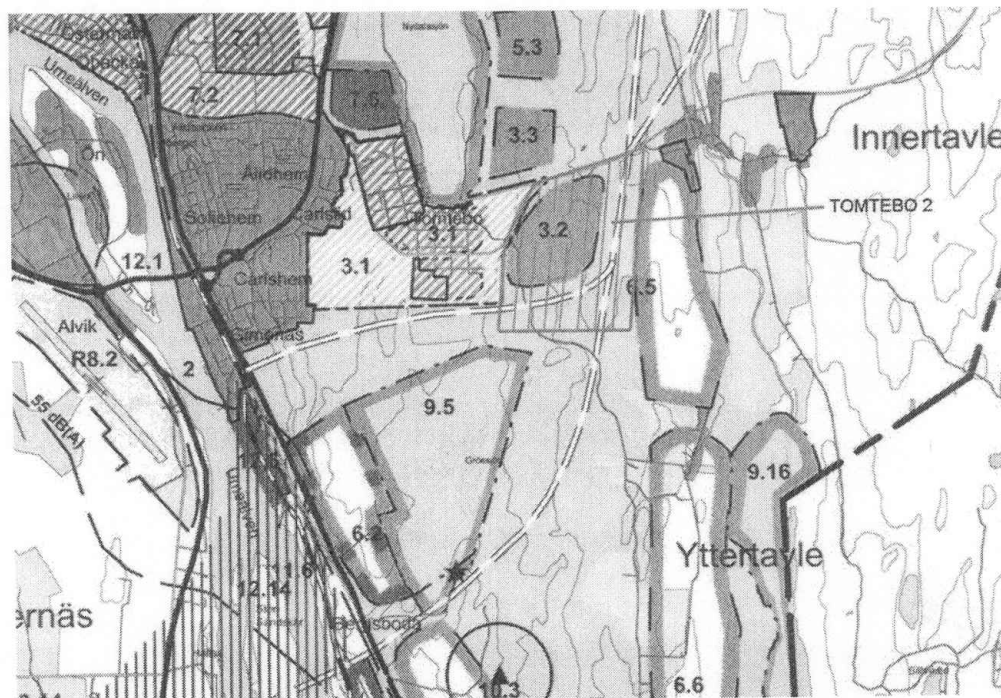


Bild 1. Utsnitt ur Öpl 98

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Topografi, hydrologi, geoteknik, vegetation och bebyggelse

Området är relativt plant med en nord-sydlig sänka i mitten och en i öster. Avrinning sker genom bäckar och myrområden mot söder i dessa lägre terrängavsnitt. Området är blandskogsbevuxet med växlande inslag av myr. Slutavverkning har, inom de senaste decennierna, skett i delar av området.

Bebyggelse saknas helt i området och några uppgifter om antikvariskt intressanta fynd finns ej heller.

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes under 1970-talet av Allmänna ingenjörbyrån. Denna ligger till grund för de överväganden som format planen men måste i ett senare skede kompletteras och preciseras då grundläggningsförutsättningarna varierar stort såväl vad gäller utbredning som markbeskaffenhet inom området.

Vägar, kommunikationer, service och teknisk försörjning

Utöver några mindre tillfarter för skogstransporter saknas i dag vägar inom planområdet. På Täfteåvägen, norr och öster om detaljplaneområdet, bedrivs busstrafik i Länstrafikens regi. Gång- och cykeltrafik mellan

Täfteå-Innertavle och centrala Umeå hänvisas i dag till landsvägen vilket ur trafiksäkerhetssynpunkt är ett påtalat, otillfredsställande förhållande.

Närmaste boendeservice i form av butiker, skola daghem etc. finns och planeras inom Tomtebo 1. Underlag för egna serviceanläggningar torde inte komma att finnas inom planområdet med undantag för daghem / barnomsorg för vilket, i bostadsbebyggelsen integrerade byggnader ska kunna tillåtas.

Det kommunala nätet för vatten och avlopp (VA) byggs nu ut inom Tomtebo 1 där hela området kan lösas med självfall vad avser avloppsvatten. Tomtebo 2 tillhör ett nytt avrinningsområde vilket förutsätter pumpning av avloppsvatten till befintligt nät.

Markägoförhållanden

Umeå kommun äger i huvudsak all mark inom detaljplaneplanområdet.

Förändringar

Öpl 98 och andra översiktliga förutsättningar

Tomtebo 2-området begränsas i översiktsplanen av Täfteåvägen i norr och nordväst samt av Yttertavlevägen i sydväst. I öster redovisar Öpl 98 ett reservat för kommunikationsled (ringled öster om staden). Ursprunglig tanke, att detta kunde vara ett östligt Europaväg 4 alternativ, har dock utgått genom senare beslut i kommunfullmäktige 2002-05-27.

Från denna led redovisar öpl 98 även ett vägreservat söder om Tomtebo 2, Carlsbergsvägen, med möjlig anslutning till Holmsundsvägen i sydväst. Reservatet innebär en gardering av möjligheten att kunna leda framtida, ökad trafik från norr och öster mot centrum utan att genomkorsa Tomtebo 1-området.

Vid fortsatt analys av trafikfrågorna har bedömningen gjorts att reservaten, utan hinder för aktuell detaljplan, kan kvarligga till eventuell omprövning i den förestående översynen av kommunens översiktsplan. Vid studiet av Tomtebo 2s kopplingar till angränsande områden har dock konstaterats att Täfteåvägen rimligen måste kvarstå som viktig kommunikationsled. Detta framför allt med hänsyn till att det framtida Nydalaområdet, öster om Nydalasjön, måste få sin trafikanslutning från denna väg. För att, som ovan nämnts, inte leda mer framtida, extern trafik över nuvarande Tomtebovägen har det därför bedömts viktigt att i detta planarbete även säkra att Täfteåvägen i framtiden kan anslutas till den ovannämnda Carlsbergsvägen söder om Tomtebo 1.

Detaljplanens föreslagna rondellösning mellan Tomtebo 1 och Tomtebo 2 skapar goda förutsättningar att hantera de ovan beskrivna, framtida trafikförutsättningarna samtidigt som den kan kanalisera kollektivtrafiken mellan de två stadsdelarna på ett klart sätt.

Det externa vägnätet styrs med dessa argument upp så att stor handlingsfrihet behålls för omgivande exploateringar i tid och rum. En

konsekvens för detaljplaneområdet blir dock att trafikbuller från Täfteåvägen redan nu bör beaktas med hänsyn till en framtida, ökad trafik och att nödvändiga korsningar med gång- och cykelvägar förbereds för planskildhet.

Stad och landsbygd

Sett ur ett stadsbyggnadsperspektiv utgör Tomtebo 2 idag, fysiskt och mentalt, ett ytterområde i Umeå stad. En uttryckt målsättning är dock att det planerade området skall präglas av stadsmässighet. Det ska och får inte upplevas som ett lösryckt småhusområde på landsbygden utan ska till sin anknytning och uppbyggnad kännas som en villastadsdel i staden.

Mot denna bakgrund har det också känts nödvändigt att klargöra stadens framtida gräns mot landsbygden. Innertavle, öster om Tomtebo 2, utgör en anrik, traditionell by. Den har visserligen kompletterats med ny bebyggelse under senare tid men har, i form av en ås, en topografisk klar avgränsning mot väster. Åsen, med hög barrskog, och den klara bebyggelsegränsen bildar en god utgångspunkt att ta fasta på och förstärka som gräns i öster mellan stad och landsbygd. Genom att förskjuta översiktsplanens trafikreservat så långt som möjligt mot denna gräns och lämna eventuell mark mellan detta och Innertavle by obebyggd kan en sådan förstärkning uppnås.

Som konsekvens bör då Tomtebo 2-området utformas samlat och stadsmässigt väster om reservatet. Sambandet med Tomtebo 1 och Umeå stad bör i kommande planering förstärkas med fortsatt bebyggelse utmed Tomtebovägen fram mot den föreslagna rondellen (se illustration).

Områdets grundkvaliteter – och avsaknad av sådana

Stadsdelen Tomtebo 2 måste som en viktig och stor resurs i Umeås kommande bostadsutbud svara mot högt ställda kvalitetskrav som medverkar till att den blir ett attraktivt och konkurrenskraftigt bostadsalternativ för staden och regionen. Lokaliseringsmässigt är den relativa närheten till flera tunga målpunkter som Umeå universitetsområde, Norrlands universitetssjukhus och planerat resecentrum, Umeå Östra, viktig, likaså närheten till Nydalasjön och dess rekreatjonsområde.

Utöver områdets läge i stort är givetvis dess egna grundkvaliteter såsom terräng, topografi, landmärken, vatten, vegetation, bebyggelse, historia mm, av stor betydelse. Härvidlag är möjligen Tomtebo 2:s utgångspunkter inte de bästa. Området saknar bebyggelse och särpräglad historia. Det innehåller några begränsade partier av intressant skog och myr (Bild 2 o 3) men merparten av naturen är relativt karaktärslös. Området skulle behöva berikas med någon/några grundkvaliteter som kunde ge det såväl förhöjda miljövärden som möjlighet till egen identitet.

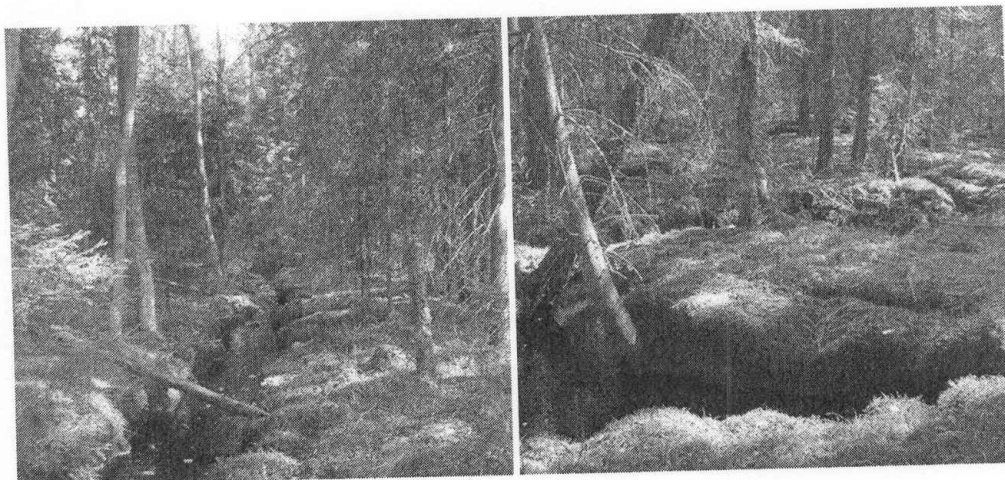


Bild 2 o 3. "Trollskog" inom Tomtebo 2

Mot denna bakgrund har studier påbörjats av möjligheten att dämna upp det centralt belägna myrområdet och omvandla det till en vacker skogstjärn (Bild 4 o 5), mindre skogssjö eller annan vattenspegel. Befinns detta ekologiskt och ekonomiskt genomförbart kommer det med stor sannolikhet att tillföra hela Tomtebo 2 området en grundkvalitet av väsentlig betydelse och avsevärt höja dess attraktionsvärde.



Bild 4 o 5. Ex: Skogstjärn vid Kont

Mål beträffande bebyggelse, verksamheter och integration

Utgångspunkten för Tomtebo 2 är i första hand att utgöra en väl tilltagen resurs för ett starkt efterfrågat egnahemsbyggande i egen regi. En renodlad planering för denna kategori vet vi av erfarenhet kan leda till svårigheter att uppfylla flera andra viktiga mål för samhällsplaneringen såsom: hållbar utveckling, jämställdhetsaspekter, barnperspektiv och integration.

För att i möjligaste mån undvika konformitetens nackdelar har planförslaget utformats med goda förutsättningar för integrering av såväl andra "småskaliga" bostadsalternativ som olika, för området lämpliga, verksamheter av icke miljöstörande art. Således tillåter planen inslag av såväl radhus, kedjehus som mindre flerfamiljshus. Där så provas lämpligt kan med fördel även särskilt boende integreras.

Förslagets illustration redovisar tre möjliga lägen för förskole-/ barnomsorgslokaler inom området. Behovet har här baserats på en färsk bedömning från kommunens För- och grundskoleförvaltning där hänsyn tagits till praktisk och rationell samverkan med bedömda behov i angränsande bostadsområden. Med hänsyn till svårigheten att över tid beräkna behov av lämpligt antal, storlek, lokalisering och tidpunkt för uppförande (och eventuell avveckling) av dessa tillåter planen viss flexibilitet att efterhand lösa och anpassa dessa behov inom angiven kvartersmark för bostäder.

Den önskade variationen av bebyggelse kan förhoppningsvis leda till olika upplåtelseformer och till att den förväntade småbarnsföräldragenerationen i området blandas med både yngre och äldre personer. Den överensstämmer också väl med behovet att eventuellt kunna göra mer samlade exploateringar där t.ex. grundläggningsförutsättningarna är alltför kostsamma för traditionellt fribyggeri.

Tomtstorlekarna inom området låses ej i planen. Detta dels för att kunna anpassa dessa efter marknadens efterfrågebehov över tid, dels för att, där så befinner lämpligt, kunna medge större tomter för att stimulera etablering av bostadsanknutna verksamheter i området. Sådana tomter kan med fördel placeras i randzonen mot omgivande vägar.

Planförslagets illustration redovisar tomtstorlekar för "normal egnahemsbebyggelse" om 800-900 kvm. Detta kan ses som ett uttryck för planens ambition vad gäller områdets genomsnittliga täthet och karaktär. Med denna utgångspunkt torde förslaget kunna inrymma minst 250 enheter.

Mål beträffande trafik och kommunikation

Svårigheten att kombinera "gles" småhusbebyggelse med välfungerande, hållbar och ekonomiskt försvarbar kollektivtrafik innebär den kanske största planeringsutmaningen såväl vad avser hållbar utveckling som olika jämställdhetsmål.

Att planera med ett ensidigt bilberoende som utgångspunkt känns oansvarigt inför en sannolikt turbulent framtid vad gäller drivmedelstillgång och energiförsörjning. En ryggrad i den översiktliga planeringen för Tomtebo 2 har därför varit att dels åstadkomma kollektivtrafiklinjer baserade på dagens

preferenser i fråga om bekvämlighet (gångavstånd o turtäthet) kontra kostnad, dels att bygga in en beredskap för en framtid där kollektivtrafikens transportandel kan förväntas öka på bilens bekostnad. Detta har i planen gärdats så att ett tätare linjenät kan nyttjas utan att trafiksäkerhet och boendemiljö ska bli lidande.

Utöver planeringen för fordonstrafik har givetvis välfungerande gång- och cykelvägar hög prioritet även ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. Detta i synnerhet som avstånden till stora arbetsplatser som universitet, sjukhuset och resecentrum Umeå östra är fördelaktiga och förbindelsen blir väl utbyggd genom Tomtebo 1. Inom Tomtebo 2 följs kvaliteten upp inte minst genom det valda trafiksystemet.

En sedan länge efterfrågad gång- och cykelväg längs Täfteåvägen har medtagits i planen. Behovet förändras inte i första hand av föreslagen nyexploatering men leden bör inordnas i planområdet. Vägen föreslås förlagd strax söder om Täfteåvägen och korsa denna planskilt i höjd med Tomtebo gård. Av belysnings- och säkerhetsskäl bör gång- och cykelvägen följa Täfteå-vägen och således ligga norr om den parallellt löpande bullervallen.

Det är av stor vikt att föreslagna gång-, cykel-, och busstråk kan byggas säkra, bekväma och välbelysta i tidigt skede så att de boende redan vid inflyttningen finner dem attraktiva och från början lär sig att använda dessa.

Planområdets struktur och bostadskvarter

Utifrån ovan redovisade, översiktliga utgångspunkter har detaljplanen utformats med ambitionen att skapa en småskalig villastad. Det för traditionell stadsbebyggelse karaktäristiska och välbeprövade rutnätsmönstret har fått bilda bas. Valet av kvartersstorlekar har dels styrts av önskemålet om korta, obrutna gatulängder (låga farter) dels av strävan att uppnå ett lämpligt antal boendeenheter för social gemenskap och för förvaltning av de enskilda kvartersens föreslagna, gemensamma ytor.



Bild 5. Illustration villakvarter

Detaljplanen vill å ena sidan uppnå en stor variation av verksamheter och bebyggelse i området, å andra sidan åstadkomma en hög grad av stadsmässighet i dess karaktär. Det förra målet är ofta inte betjänt av för stark reglering av planbestämmelser medan det andra sällan uppnås utan vissa tydliga och respekterade regler för bebyggelseutformningen.

Mot bakgrund av planens omfattning, utbyggnadstid och flexibla inriktning har bedömningen gjorts att planen inte i någon högre grad bör styra byggnadernas utformning, utöver våningstal och exploateringsgrad. Nödvändiga åtgärder för att uppnå en önskad "villastadskaraktär" bör i stället koncentreras till mötet mellan enskild tomtmark och det offentliga gaturummet.

En tydlig gräns och åtskillnad mellan vad som är *allmän* respektive *privat* mark har i alla tider utgjort det kanske viktigaste inslaget i det vi kallar *stadsmässighet*. Planen ställer därför krav på att fastighetsägaren skall hålla gränsen mot gatumark befäst med staket eller häckplantering (ej lägre än en meter) i vilken ingen enskild öppning får vara bredare än 4,5 meter. För att mötet mellan de relativt olika byggnader som kan förutses inom området inte ska bli prövande föreskriver planen vidare att avstånd från byggnad till tomtgräns aldrig ska understiga 4 meter.

Av samma skäl som ovan bör gatumarken utformas och upprätthållas med klar enhetlighet inom området. Kommunen bör därför vara huvudman för gatumarken. Rutnätsplanens idé går i princip ut på att områdets trafik, med begränsad hastighet, ska kunna "sila" igenom området i valfri riktning. Med hänsyn till trafikmängder och framkomlighet för kollektivtrafik har ändå tre olika profiler föreslagits för områdets gatunät.

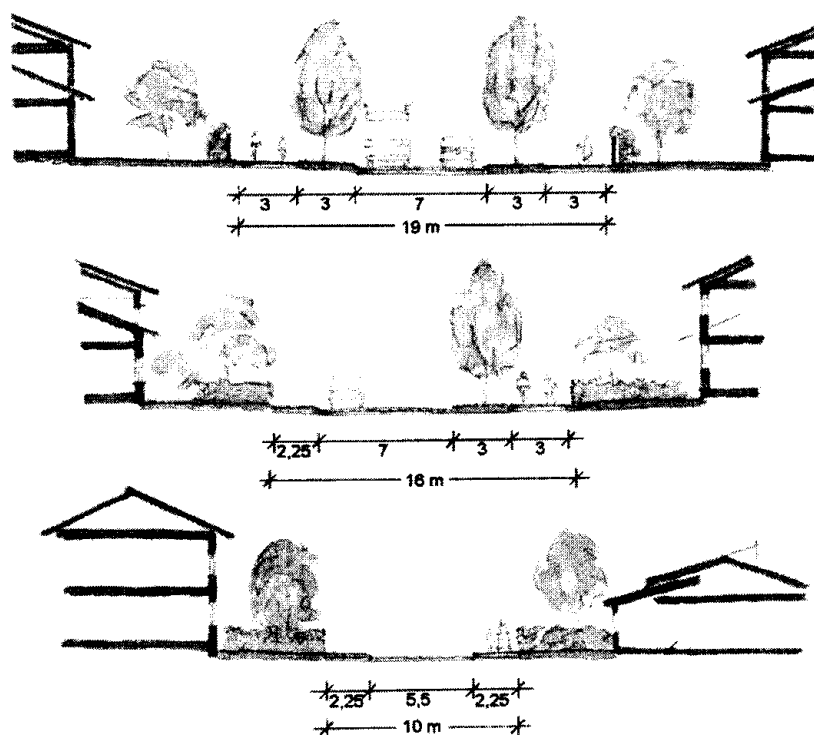


Bild 6. Gatusektioner

Underlag för de i planen redovisade trafiklösningarna (rondeller, planskilda korsningar, utrymmen och förslag till buller- vallar och skärmar mm), liksom tillgodosedda ljudnivåer, redovisas i särskild bilaga (Bilaga 1).

Teknisk försörjning och utbyggnadsetapper

Planområdet kommer att anslutas till Umeås va-nät. Detta förutsätter en ny, i planen redovisad, pumpstation för spillvatten vars läge i viss mån blir styrande för lämplig utbyggnadsordning av området. Utbyggnaden av all infrastruktur bedöms således starta med utgångspunkt från kommande anslutningspunkter inom Tomtebo 1B i väster. Härifrån byggs såväl vägnät, va, fjärrvärme, el- och telenät som *busslinje* ut mot öster.

Nät för *dagvatten* byggs ut i området men detta vatten beräknas, i likhet med vad som gäller för Tomtebo 1, kunna återföras till omgivande mark- områdets naturliga dränering. Vid full utbyggnad av hela Tomtebo 2 (eller tidigare) kan den ovan omnämnda, planerade vattenspegeln i områdets mitt också komma att tjäna som lämpligt utjämningsmagasin för dagvatten. Dessförinnan kan eventuellt, vid behov, en mindre, provisorisk buffert skapas i detta område. Den tillgängliga marken för infiltration av dagvatten söder om planområdet bedöms ha god kapacitet och kvalitet för detta. Slutlig avrinning sker mot Bottenviken i söder.

Inom Tomtebo 1B planeras en återvinningscentral som ligger väl till för att även betjäna detta planområde.

Startpunkten för utbyggnaden av planområdet blir därför naturligt kvarteren i söder varefter utbyggnaden etappvis kan ske mot norr. Utbyggnaden kan påbörjas utifrån provisoriska anslutningar till Yttertavlevägen och befintliga gång- och cykelvägar i småhusområdet söder om Tomtebovägen. Det sam- lade behovet av infrastrukturåtgärder i planområdets anslutningspunkt mot väster motiverar dock liksom ovan (sid. 7) anförda skäl för val av goda transportval att redovisad rondellösning kommer till utförande redan i initialske- det.

För planområdets kommande anslutning till Täfteåvägen i norr ger planen utrymme för en rondell. Detta med hänsyn till en framtida, möjlig anslutning av Nydalaområdet i norr. Anslutningen får givetvis utföras som en trevägs- korsning i avvaktan på beslut om Nydalaområdets utbyggnad i tid.

I detaljplanen, likaväl som på översiktskartan, redovisas en framtida, tänkt fortsatt utbyggnad av Tomtebo 2-området mot söder. Detta innebär att såväl gator som kvartersmark kan komma att byggas vidare i principiell överensstämmelse med illustrationerna.

Inför beslut om viss uppdämning av det centrala myrområdet (öster om detaljplaneområdet) kommer, som ovan nämnts, särskild utredning att genomföras. Även "Trollskogens" långsiktiga gestaltning bör bli föremål för en kvalificerad planering bl.a. med hänsyn till trädens ålder.

Åtgärder för avgränsning av trafikbuller i området redovisas i planen och tillhörande bilaga 1.

Byggteknik och tekniska lösningar

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering av det framtida Umeå, rekommenderas att bostadsbyggnader utförs av byggnadsmaterial som ger sunda bostäder. Målen kräver vidare att byggmetoder används som förhindrar att skadlig fukt tillförs under byggskedet. Material och byggmetoder ska väljas med hänsyn till framtida återanvändning eller återvinning. Avfall ska kunna tas om hand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

Energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation rekommenderas. Uppvärmningssystem ska vara vattenburna och kunna anslutas till ur miljösynpunkt godtagbar energiform. En energiförbrukning för värme och ventilation som ligger 10% lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas.

För elinstallationer rekommenderas ett femledarsystem.

MILJÖKONSEKVENSER

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför göras enligt 6 kap 11§ miljöbalken. Avser planen enbart användning av mindre områden på lokal nivå ska denna s.k. behovsprövning göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen. Dessa kriterier handlar bl.a. om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t.ex. överskridna miljökvalitetsnormer eller påverkan på kulturarvet eller skyddad natur.

Denna detaljplan omfattar inte områden för Natura 2000 eller annan skyddad natur, ej heller mark av nämnvärt intresse för friluftsliv. Planförslaget initierar en god och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen kommer inte att orsaka risker för människors hälsa eller för miljön. Utifrån givna programförutsättningar tillgodoses kollektiva resmöjligheter väl. Där bullerstörningar från extern trafik kan uppkomma utförs bullerskyddande åtgärder från början så att gällande miljökvalitetsnormer ej överskrids. Några fornlämningar är ej kända eller sannolika inom området.

I enlighet med det anförda och tidigt samråd med länsstyrelsen bedömer kommunen att miljöbalkens kriterier för särskild miljökonsekvensbeskrivning ej föreligger.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförande-
beskrivning.

Umeå i december 2006

Rev januari 2007

Samhällsbyggnadskontoret

ARKINOVA ARKITEKTER KB



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Ragnar Bergeå
Arkitekt MSA

ANTAGANDEHANDLING

Dnr PLA -06-04

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 mfl (Tomtebo 2A), UMEÅ
KOMMUN, Västerbottens län

BILAGA 1 - ÖVERSIKTLIG STUDIE TRAFIKLÖSNINGAR (7 SIDOR)

BILAGA

till

Planbeskrivning

Detaljplan för Tomtebo 2A

Trafikförutsättningar

Nuvarande biltrafik på Täfteåvägen (Tomtebovägen) vid det aktuella planområdet uppgår till ca 3000 bilar/dygn (genomsnittlig vardag). Avvikelse från medelvärdet under året kan vara relativt stora med exempelvis ca + 20% under sommarmånaderna. Den tunga trafikens andel uppgår till 5 å 10%.

Nuvarande skyltade hastigheter är 90 km/h på den östra delen vid planområdet och 70 km/h vid den västra. Efter genomförandet av planen kan antas att högsta tillåtna hastighet blir 70 km/h längs hela området.

Förändringar av trafikmängderna påverkar trafikbullernivåerna i så måtto att en fördubbling ger ett tillskott av 3 dB. Om man antar att nuvarande trafikmängd skulle öka till ca 4000 bilar/dygn ökar trafikbullernivåerna med ca 1 dB.

Överslagsmässig trafikbullerberäkning

Som underlag för behov av bullerskydd längs det aktuella planområdet har trafikbullernivåerna beräknats i sex typiska snitt längs Tomtebovägen. Vägens läge över omgivande mark varierar från samma nivå som vägen till ett par meter över vägen. Vid den östra delen av planområdet ligger vägen i skärning.

Med nuvarande trafikmängder på Tomtebovägen och högsta tillåtna hastighet 70 km/h och **utan bullerskydd** beräknas den ekvivalenta bullernivån 55 dBA (frifältsvärde) utomhus uppnås inom som mest 45-50 m från Tomtebovägens vägmitt. Vid avståndet ca 30 m uppgår bullernivåerna till 55-60 dBA utan skärm.

De föreslagna tomtgränserna ligger 30-40 m från Tomtebovägens vägmitt, vilket innebär att gällande riktvärde utomhus (55 dBA) överskrids för de flesta tomterna. Erforderlig reduktion blir då uppemot 5 dB.

Med förutsättningen att en ca **2 m hög bullerskyddsvall** utförs på avståndet 15-20 m från vägmitt kan bullernivåerna reduceras med uppemot 20 dB. Om skärmens placering (motsvarar krön på skyddsvall) ligger längre från vägen kan skärmverkan reduceras.

Slutsatsen av denna översiktliga analys av trafikbullersituationen vid planområdet är att med utförande av bullerskydd kan nivåerna på de närmast belägna tomterna reduceras till storleksordningen 45 dBA.

Skisser:

Planskiss

Profilskisser, västra delen, östra delen Tomtebovägen

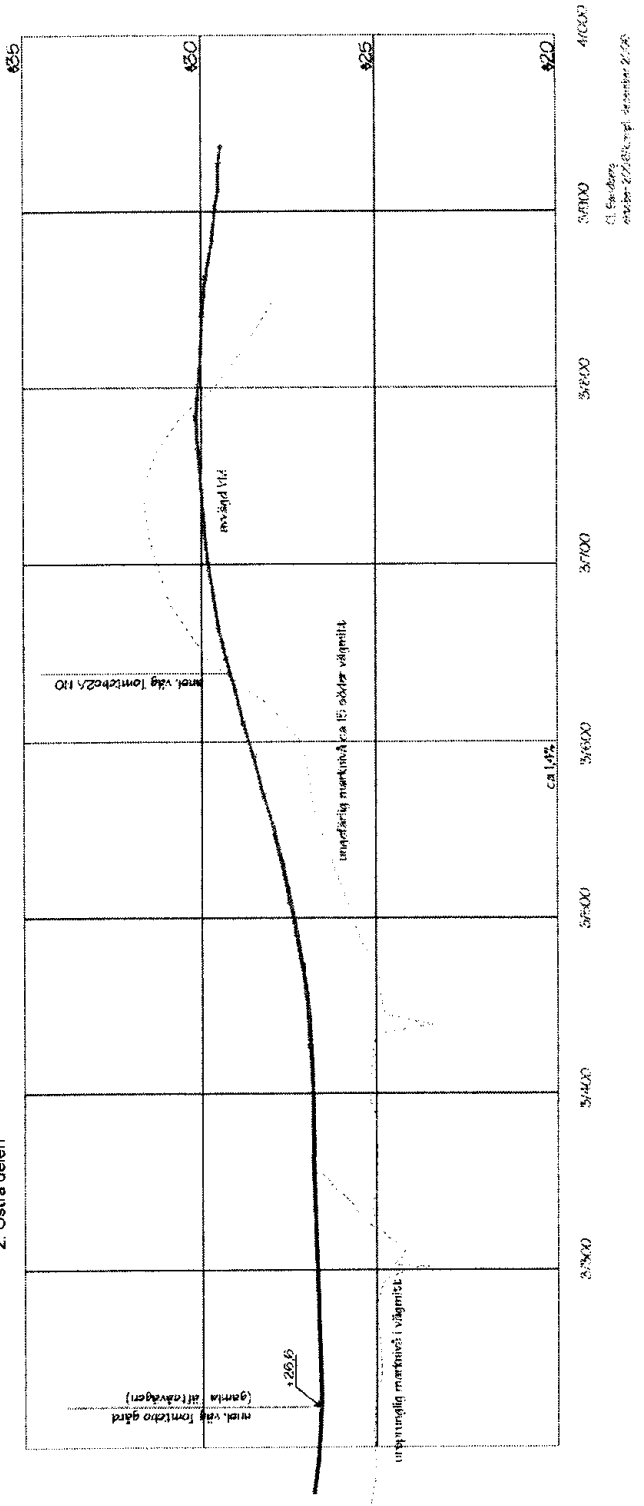
Profilskisser GC-portar

Sektioner för bullerberäkning (6 st.)

Profilskiss
Östra delen
(ej i skala)

Curt L Sandberg/06.12.22

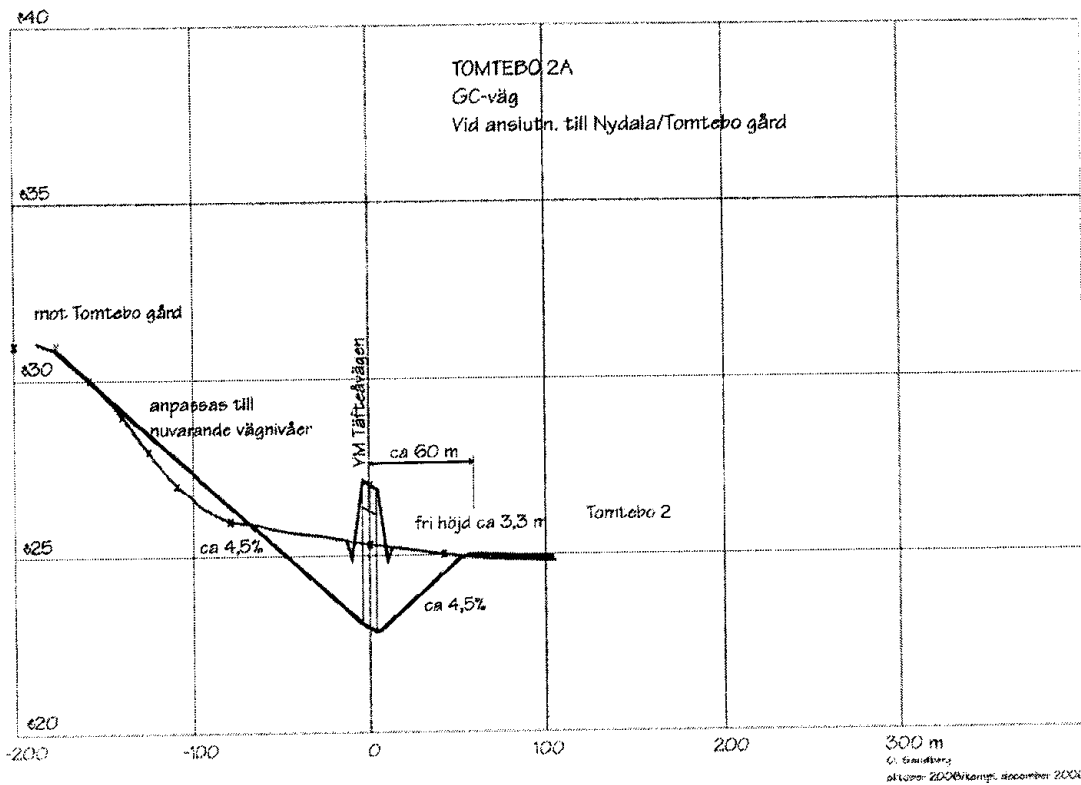
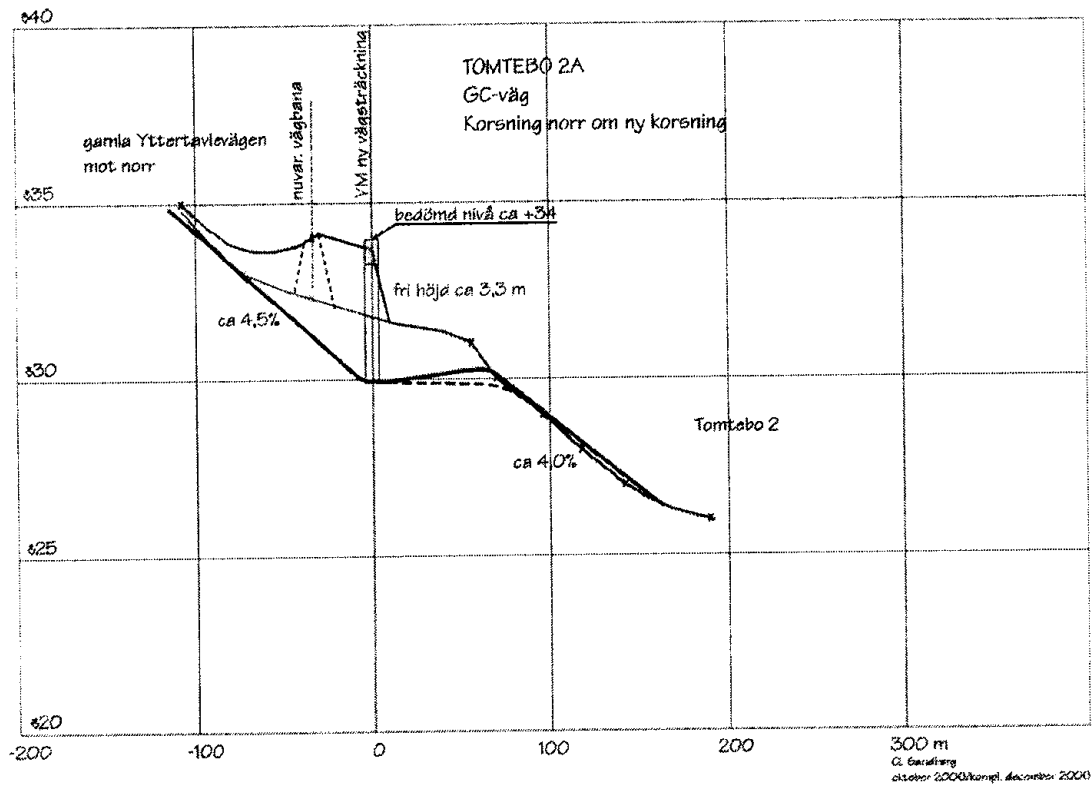
TOMTEBO 2A
Tomtebovägen
Nuvärande profil
2. Östra delen



Profilskisser

GC-vägar

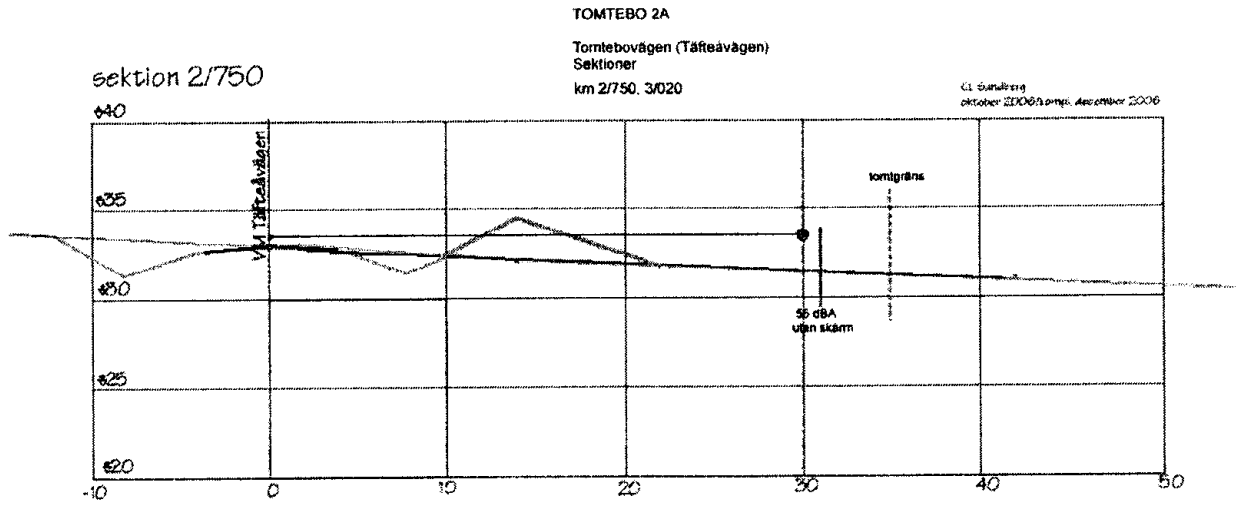
(ej i skala)



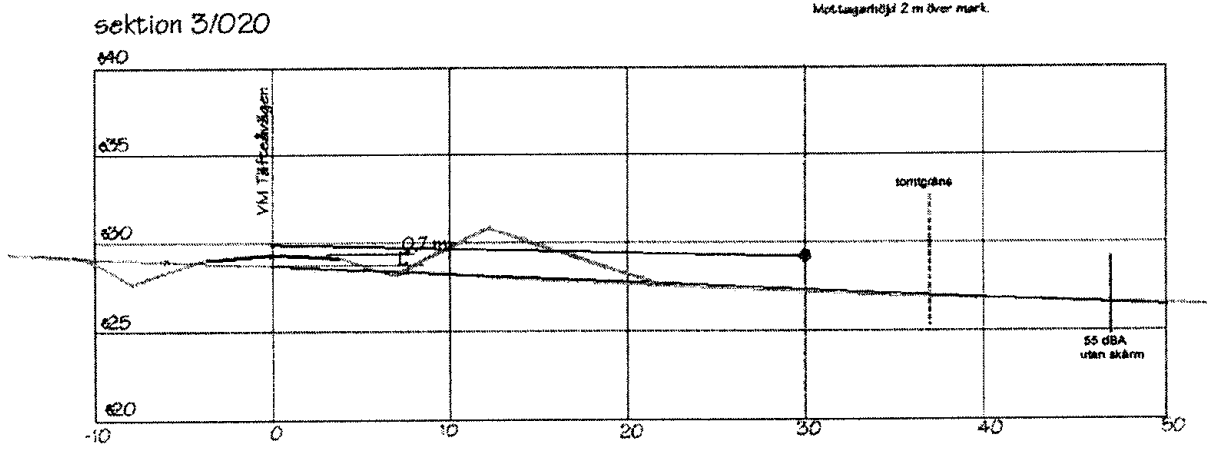
Curt L Sandberg/06.12.22

Sektioner

1/3



Beräkningsavstånd för trafikrörel: 50 m från vägmitt
(motorar antagst läge av tomtgräns)
Mottagarhöjd 2 m över mark.



sektion 3/340

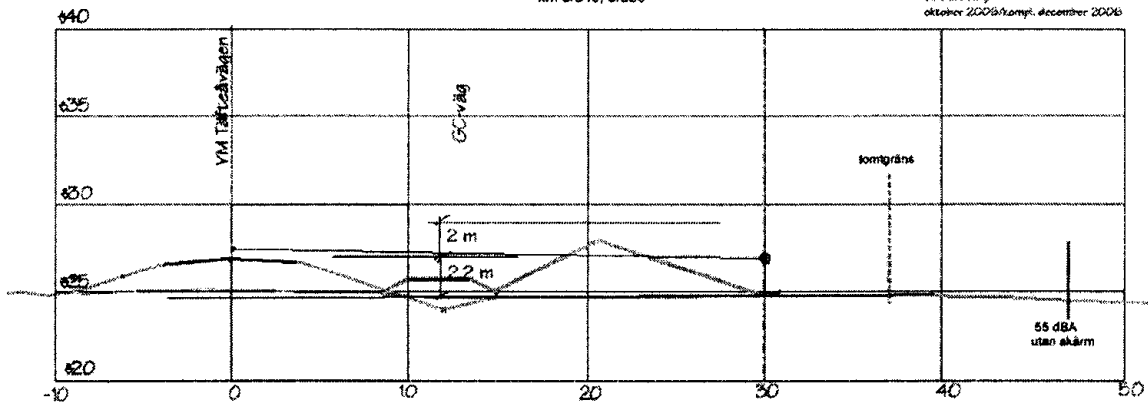
TOMTEBO 2A

Tomtebovägen (Täfteåvägen)

Sektioner

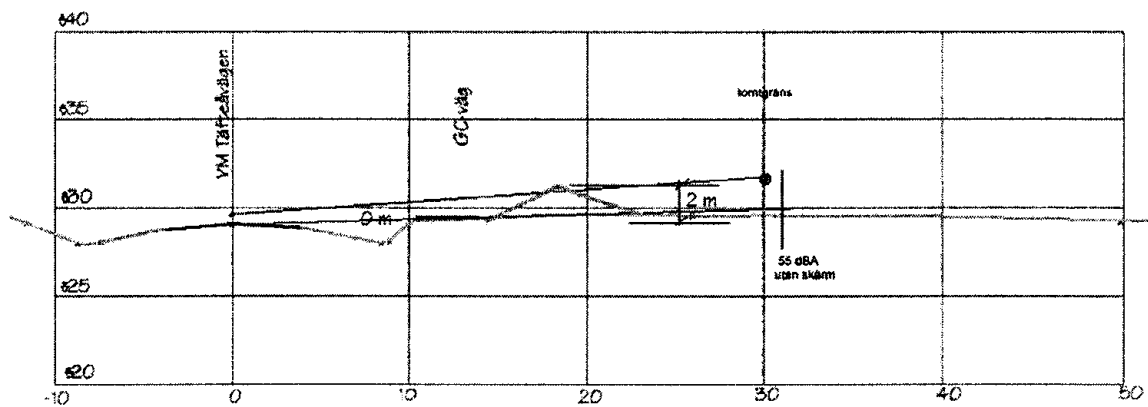
km 3/340, 3/330

G. Sandberg
oktober 2006/okt. december 2006



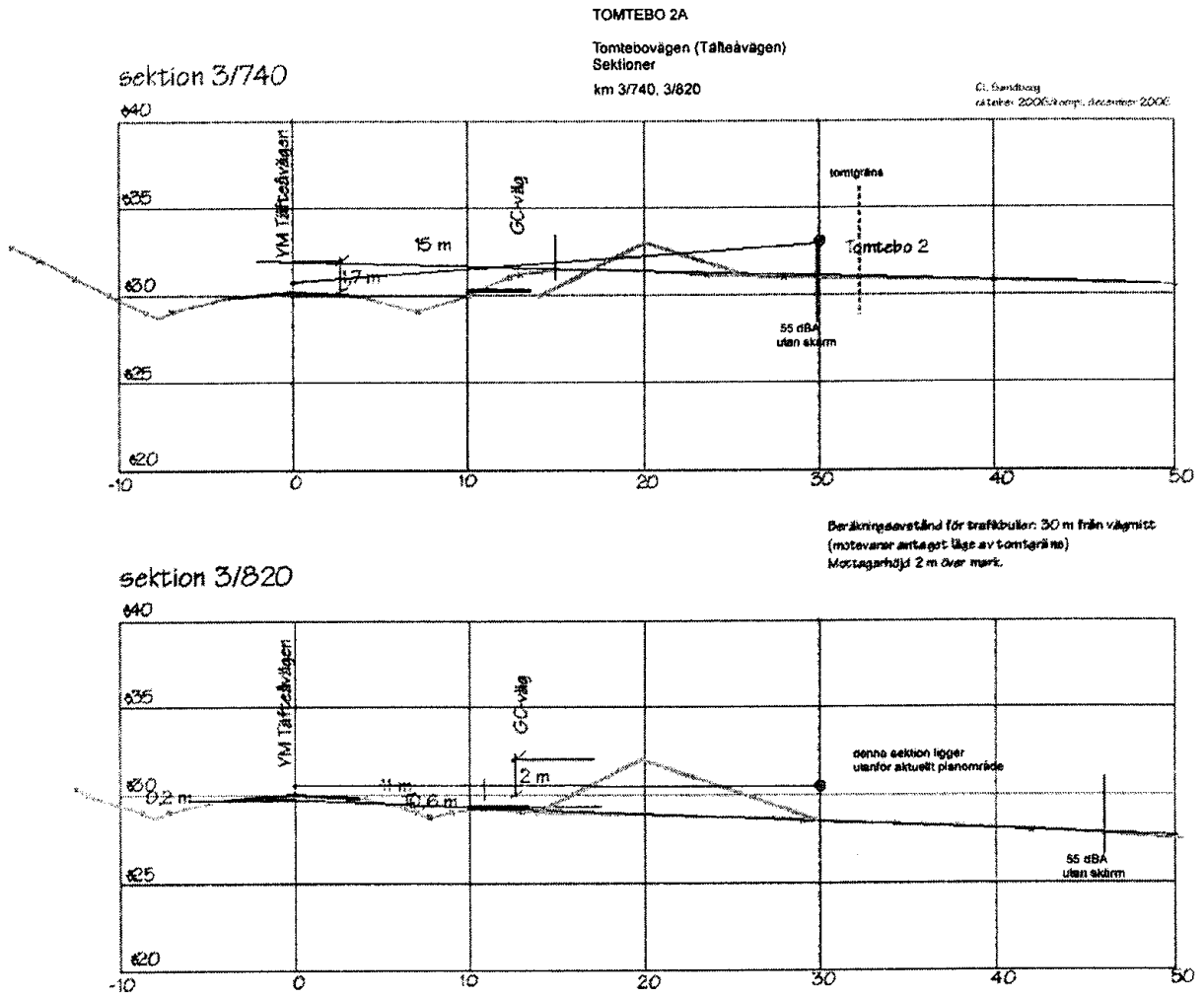
Dricksvägsavstånd för trafikbuller: 30 m från vägnitt
(motorar: antaget ligger av tomtgräns)
Motlagarhöjd 2 m över mark.

sektion 3/330



Sektioner

3/3



Detaljplan för del av fastigheten TOMTEBO 2:1 m fl (Tomtebo 2A) i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

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

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för omfattande småhusbebyggelse i en utökning av stadsdelen Tomtebo mot öster. Planområdet är i översiktsplanen kallat Tomtebo 2.

I stor utsträckning är planen även en fördjupning och analys av översiktsplanen i berörd del.

Primärt syftar planen till att skapa byggrätter för drygt tvåhundra småhustomter. I planen avsätts också ett naturmarksområde för bullervall som skall omskriva planområdet längs Täfteåvägen. En eller flera förskoletomter – ”dagstomter” – måste också tillskapas för framtida behov. Sådana fastigheter kan även tillföras mark som inte får bebyggas för att skapa förutsättningar för lek och utvistelse.

Del av det samfällda området Teg S:28 måste tillföras Tomtebo 2:1 genom fastighetsreglering. Nya fastigheter bildas därefter genom avstyckning från kommunens fastigheter Tomtebo 2:1 och Innertavle 17:3. Tomternas exakta storlek är inte låst utan kan avpassas till avsedd bebyggelse. Dock är djup och skala angiven i planen.

Gemensamma grönområden inom varje kvarter avsätts som samfällda för fastigheterna inom kvarteret. Inrättande av gemensamhetsanläggningar torde i allmänhet inte vara nödvändigt. Dock måste sådana bildas för garage parkeringsplatser, körytor och andra gemensamma ytor där radhusbebyggelse eller annan liknande grupphusbebyggelse kan komma att aktualiseras.

En särskild fastighet skall bildas för en pumpstation i den nya stadsdelens mitt.

U-områden är ej utlagda för allmänna underjordiska ledningar. I första hand förväntas gatumark tas i anspråk för sådana ledningar. Där kvartersmark måste ianspråk tas får utrymme säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt i samband med fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

En översiktlig geoteknisk undersökning finns från 70-talet. En kompletterande geoteknisk undersökning är under upphandling. Lämpligt grundläggningssätt skall klargöras i samråd med byggingen i samband med byggnadsmålan.

Trafik och parkering

Den nya stadsdelen angörs från Tomtebovägen/Täfteåvägen från en cirkulationsplats som nyanläggs. I ett första skede kommer dock en anslutning från Yttertavlevägen tjäna som tillfart till området.

Området planeras som en villastad med tydligt avgränsade gaturum. Alla gator, även den smalaste varianten med en total vägbredd om 10 meter, skall utföras med trottoar på bägge sidor. Alla tomter skall hållas avgränsade mot gatan med häck eller staket.

Infart till respektive fastighet skall ske från lokalgata. Öppningen i staket eller häck får inte göras bredare än 4,5 meter. Utfart får överhuvudtaget inte anordnas mot den för den nya stadsdelen centrala entrégatan.

Parkering anordnas inne på respektive fastighet. För gruppbyggda radhus ordnas parkering gemensamt. Parkeringsplatser skall ej anläggas i kvartershörn.

Busstrafik angör området från en lokalgata som nyanläggs från den etapp av Tomtebo söder om Nydalasjön som fått arbetsnamnet Tomtebo 1B.

Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till allmänna vatten- och avloppsledningar. Avgörande för utbyggnaden blir en centralt belägen pumpstation som byggs ut av UMEVA. Pumpstationen blir dimensionerande både för områdets utbyggnad och för utbyggnadstakten.

Utformningen av gatorna kommer att medföra behov av ett konventionellt dagvattensystem. Dagvattnet kommer att ledas till bäcken och myrområdet i områdets mitt. En konstgjord sjö kan med rätt växtmaterial tjäna som reningsanläggning för dagvattnet och som utjämningsmagasin för att minimera påverkan på bäcken nedströms.

Ny bebyggelse skall vara försedd med vattenburet uppvärmningssystem. Området förutsätts att med tiden kunna anslutas till ett utbyggt fjärrvärmenät. I ett tidigt skede kan andra lösningar vara nödvändiga.

Vegetation

Naturområdena skall hållas skogsbevuxna. Planhandlingarna anvisar möjligheten att anlägga en konstgjord sjö i områdets centrala delar (utanför den detaljplan som här avhandlas). Det centrala naturområdet kommer därför även att rymma en "bäck" som avvattnar skogsområdet norr om Täfteåvägen och öster om Nydalasjön och mitt i området när den konstgjorda sjön som rätt utförd kan få stor betydelse för rening av dagvattnet i området. Bäckens kan behöva omformas men skall i så fall ges en "naturlig" utformning som ger positiva tillskott till miljön i form av utblickar och rofyllda platser för umgänge och vila.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för planläggningskostnader och exploateringskostnader i form av successiv utbyggnad av gator och vatten- och avloppsanläggning.

Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med va-bolagets taxa.

Planavtal har tecknats med Utvecklingsavdelningen, Mark & Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2006
Detaljplanering Reviderad januari 2007



Börje Nordström
lantmätare



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten TOMTEBO 2:1 m fl (Tomtebo 2A) i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

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

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för omfattande småhusbebyggelse i en utökning av stadsdelen Tomtebo mot öster. Planområdet är i översiktsplanen kallat Tomtebo 2.

I stor utsträckning är planen även en fördjupning och analys av översiktsplanen i berörd del.

Primärt syftar planen till att skapa byggrätter för drygt tvåhundra småhustomter. I planen avsätts också ett naturmarksområde för bullervall som skall omskriva planområdet längs Täfteåvägen. En eller flera förskoletomter – ”dagistomter” – måste också tillskapas för framtida behov. Sådana fastigheter kan även tillföras mark som inte får bebyggas för att skapa förutsättningar för lek och utevistelse.

Del av det samfällda området Teg S:28 måste tillföras Tomtebo 2:1 genom fastighetsreglering. Nya fastigheter bildas därefter genom avstyckning från kommunens fastigheter Tomtebo 2:1 och Innertavle 17:3. Tomternas exakta storlek är inte låst utan kan avpassas till avsedd bebyggelse. Dock är djup och skala angiven i planen.

Gemensamma grönområden inom varje kvarter avsätts som samfällda för fastigheterna inom kvarteret. Inrättande av gemensamhetsanläggningar torde i allmänhet inte vara nödvändigt. Dock måste sådana bildas för garage parkeringsplatser, körytor och andra gemensamma ytor där radhusbebyggelse eller annan liknande grupphusbebyggelse kan komma att aktualiseras.

En särskild fastighet skall bildas för en pumpstation i den nya stadsdelens mitt.

U-områden är ej utlagda för allmänna underjordiska ledningar. I första hand förväntas gatumark tas i anspråk för sådana ledningar. Där kvartersmark måste ianspråk tas får utrymme säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt i samband med fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

En översiktlig geoteknisk undersökning finns från 70-talet. En kompletterande geoteknisk undersökning är under upphandling. Lämpligt grundläggningssätt skall klargöras i samråd med bygginspektör i samband med byggnamälan.

Trafik och parkering

Den nya stadsdelen angörs från Tomtebovägen/Täfteåvägen från en cirkulationsplats som nyanläggs. I ett första skede kommer dock en anslutning från Yttertavlevägen tjäna som tillfart till området.

Området planeras som en villastad med tydligt avgränsade gaturum. Alla gator, även den smalaste varianten med en total vägbredd om 10 meter, skall utföras med trottoar på bägge sidor. Alla tomter skall hållas avgränsade mot gatan med häck eller staket.

Infart till respektive fastighet skall ske från lokalgata. Öppningen i staket eller häck får inte göras bredare än 4,5 meter. Utfart får överhuvudtaget inte anordnas mot den för den nya stadsdelen centrala entrégatan.

Parkering anordnas inne på respektive fastighet. För gruppbyggda radhus ordnas parkering gemensamt. Parkeringsplatser skall ej anläggas i kvartershörn.

Busstrafik angör området från en lokalgata som nyanläggs från den etapp av Tomtebo söder om Nydalasjön som fått arbetsnamnet Tomtebo 1B.

Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till allmänna vatten- och avloppsledningar. Avgörande för utbyggnaden blir en centralt belägen pumpstation som byggs ut av UMEVA. Pumpstationen blir dimensionerande både för områdets utbyggnad och för utbyggnadstakten.

Utformningen av gatorna kommer att medföra behov av ett konventionellt dagvattensystem. Dagvattnet kommer att ledas till bäcken och myrområdet i områdets mitt. En konstgjord sjö kan med rätt växtmaterial tjäna som reningsanläggning för dagvattnet och som utjämningsmagasin för att minimera påverkan på bäcken nedströms.

Ny bebyggelse skall vara försedd med vattenburet uppvärmningssystem. Området förutsätts att med tiden kunna anslutas till ett utbyggt fjärrvärmenät. I ett tidigt skede kan andra lösningar vara nödvändiga.

Vegetation

Naturområdena skall hållas skogsbevuxna. Planhandlingarna anvisar möjligheten att anlägga en konstgjord sjö i områdets centrala delar (utanför den detaljplan som här avhandlas). Det centrala naturområdet kommer därför även att rymma en "bäck" som avvattnar skogsområdet norr om Täfteåvägen och öster om Nydalasjön och mitt i området når den konstgjorda sjön som rätt utförd kan få stor betydelse för rening av dagvattnet i området. Bäckens kan behöva omformas men skall i så fall ges en "naturlig" utformning som ger positiva tillskott till miljön i form av utblickar och rofyllda platser för umgänge och vila.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för planläggningskostnader och exploateringskostnader i form av successiv utbyggnad av gator och vatten- och avloppsanläggning.

Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med va-bolagets taxa.

Planavtal har tecknats med Utvecklingsavdelningen, Mark & Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2006
Detaljplanering Reviderad januari 2007



Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **Tomtebo 2:1 mfl (Tomtebo 2A)**, UMEÅ
KOMMUN, Västerbottens län

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2006-11-07 till 2006-12-01. Nedan redovisas under samrådsskedet inkomna skriftliga yttranden med planförfattarens (Pfs) kommentarer.

1. Länsstyrelsen:

- A** Redovisningen av detaljplanens konsekvenser för ÖPL är bra.
- B** Föreslagen förändring som berör statsfinansierade vägar och därtill knutna anläggningar är angelägna men ej aktualiserade i länstransportplanen. Finansieringsfrågan bör klarläggas.
- C** Länsstyrelsen delar, efter tidigt samråd, kommunens bedömning att betydande miljöpåverkan inte kan antas uppstå till följd av planens genomförande. I planbeskrivningen saknas dock ett motiverat ställningstagande på denna punkt. Ställningstagandet bör göras av det organ i kommunen som beslutat att planen ska upprättas.
- D** Planförslaget antyder en medveten strävan att uppnå en God bebyggd miljö. Planbestämmelserna ger en stor öppenhet för markutnyttjande. Det vore en fördel om planbeskrivningen tydliggjorde intentionerna kring detta med eventuell precisering av tillåtna verksamheter för olika delar som exempelvis randzonerna mot omgivande gator/vägar.
- E** Länsstyrelsen delar uppfattningen om att tillföra området kvaliteter genom anläggandet av en vattenspegel i anslutning till området.
- F** Ett tidigt genomförande av planskilda gångvägskorsningar utmed Täfteåvägen är angeläget för god sammanbindning mellan planområdet och Tomtebo 1, Nydalasjön och universitet / sjukhus. De planerade korsningarna bör ges en utformning och belysning som tillgodoser kraven på trygghet och säkerhet.
- G** Planbestämmelserna bör kompletteras med att bullerriktvärdena för nybyggnad av bostäder ej får överskridas.
- H** I det fortsatta arbetet bör ett förtydligande göras beträffande föreslagen dagvattenlösning. Genomförandebeskrivningen bör justeras på denna punkt.

- I Det vore en fördel om den kulturhistoriskt intressanta Tomtebo gårds roll i området belystes och ev. inordnades i detaljplanen.
- J Planbeskrivningen bör redaktionellt kompletteras med angivande av angränsande, berörda och gällande detaljplaner.

Pfs kommentarer:

- B. Påtalade finansieringsfrågor är viktiga men behandlas ej i detaljplanen.
 - C. Beskrivningen kompletteras på denna punkt under egen huvudrubrik.
 - D. Med hänsyn till att kommunen i initialskedet är markupplåtare och att planbestämmelserna kräver särskild lämplighetsprövning för annan markanvändning än bostäder bedöms den föreslagna regleringen ändamålsenlig och förhoppningsvis tillräckligt enkel för att stimulera till den större variation i området som planen vill uppnå.
 - F. Trygghets- och säkerhetsaspekter påpekas i beskrivningen. I övrigt hänvisas till kommentar under punkt B.
 - G. Redovisade bullerdämpningsåtgärder mot omgivande trafik uppfyller i dag gällande krav. Vid enskilt bygglov/-samråd skall för varje tidpunkt gällande bestämmelser uppfyllas varför en särskild planbestämmelse här förefaller överflödig.
 - H. Punkten utvecklas något i planbeskrivningen. Genomförandebeskrivningen korrigeras.
 - I. Tomtebo gård kommer förhoppningsvis att i framtiden få stor, positiv betydelse för Tomtebo 2-området. Dess framtida roll, användning och förvaltning utreds dock lämpligast i samband med kommande planarbete innefattande eventuellt idrotts- och frilufsområde mot Nydalasjön. God GC-förbindelse till gården säkras dock i denna detaljplan.
 - J. Påtalad redaktionell komplettering införs i beskrivningen under rubriken "Tidigare ställningstaganden".
- Övriga punkter föranleder ingen kommentar.

2 Vägverket:

- A. Ett förtydligande bör införas i beskrivningen gällande kommunens tidigare beslut angående vägreservatet (ringled öster om staden).
- B. Föreslagen cirkulationsplats vid Täfteåvägen-Gamla Holmsundsvägen konstateras ligga i vägghållargränsen mellan kommunen och Vägverket. Trafiklösningen accepteras. Den måste planeras in i den regionala planen för att erhålla medel för genomförande. Alternativt upprättas avtal angående utformningen om kommunen vill utföra ombyggnaden.
- C. För föreslagna GC-tunnlar under Täfteåvägen gäller samma genomförandevillkor som under punkt B ovan.

Pfs kommentarer:

- A. Förtydligande införs i beskrivningen.
- B. och C. utgör ej planfrågor utan behandlas i särskild ordning.

3. Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) tillstyrker förslaget.
Antagande bör kunna prövas av byggnadsnämnden enligt delegation.

4. Tekniska nämnden

- A** Nämnden framför stor oro för detaljplanens (och dess framtida eventuella vidareutbyggnaders) ekonomiska konsekvenser för kommunen med förslaget väghållaransvar och med bibehållen budget. Många exempel anförs på de negativa konsekvenser nuvarande budgetram haft för befintligt vägnät, GC-nät samt kollektivtrafik under senare år. Nämnden förordar enskilt/samfällt huvudmannaskap för gator i nya bostadsområden.
- B** Skapande av bra cykelvägnät och busskommunikationer i tidigt skede är mycket viktigt såväl för närområdets som hela stadens trafikutveckling. Snar anslutning av det nya vägnätet i två punkter mot Täfteåvägen möjliggör att länstrafikbussar och/eller lokalbussar kan betjäna området i tidigt skede.
- C** Den i planen som "bussgata" benämnda vägen bör med hänsyn till även annan användning anges som lokalgata.

Pfs kommentar:

A Finansiering och huvudmannaskap för planens gator utgör en fråga för politiskt avgörande som också behandlats av PLU. Den påverkar inte planens utformning.

B Framförda synpunkter påverkar ej planutformningen men delges kommunens exploateringsavdelning för rimligt beaktande vid utbyggnaden av området.

C Gatan avses i detta skede främst användas för busstrafik. För att möjliggöra annan framtida trafik, reglerad i tillkommande planer, ändras beteckningen till "lokalgata".

5. Tjänstemannayttrande, trafik, gata, park, natur

Skrivelsen tar upp viktiga aspekter att beakta vid den fortsatta projekteringen inom och intill planområdet under rubrikerna: "Tillgänglighet mellan Tomtebos olika delar", "Trafiksäkerhet", "Säkra skolvägar", "Trygghet och jämställdhet", "Parkering" samt "Centrala naturområdet".

Pfs kommentar: Synpunkterna föranleder ingen ändring av planen men är viktiga att beakta vid dess genomförande varför de förs vidare till kommunens exploateringsavdelning.

Framförda synpunkter gällande naturområdets utformning och karaktär motiverar att detta liksom frågan om den framtida vattenspegeln blir föremål för professionell utredning och planering av landskapsarkitekt.

6. Brandförsvaret: Ingen erinran.

7. Umeå energi redovisar fyra es-områden om 10 x10 m som kommer att behövas för områdets strömförsörjning. I övrigt ingen erinran.

Pfs kommentar: Föreslagen planbestämmelse tillåter byggande av nätstationer för el, tele och dylikt. Redovisade lägen vidarebefordras till kommunens exploateringsavdelning.

8. UMEVA önskar att planen kompletteras med ett mindre ledningsområde (u-område) i södra delen av den norra kvartersdelen.

Pfs kommentar: U-området införs på plankartan.

9. Umeå kommunföretag, kollektivtrafik framför önskemål angående vändplaner och hållplatslägen samt påtalar synpunkter framförda under punkt 4B.

Pfs kommentar: Se punkt 4B. Synpunkterna bedöms kunna tillgodoses inom det redovisade planförslaget.

10. För- och grundskoleförvaltningen redovisar en omfattande analys av bedömt, framtida lokalbehov för Ålidhem och Tomtebo skolområde. För Tomtebo 2s räkning är slutsatsen:

- o Redovisade två lägen för förskola är bra. Eventuellt ska en av dessa byggas så att den kan konverteras till skola för yngre elever.
- o Ytterligare en tomt för en förskola om sex avdelningar bör åstadkommas inom planområdet med god åtkomlighet även från Täfteå- och Yttertavlevägen.
- o Förvaltningen ser fram emot att få delta i den fortsatta planeringen.

Pfs kommentar: Önskemålet om ytterligare en förskoletomt bedöms möjligt att tillgodose med god kvalitet genom en mindre revidering av plankartan. Fortsatt planeringsdeltagande sker i kontakt med exploaterings- och samhällsbyggnadsavdelningarna.

11. Miljö- och hälsoskydd: Synpunkter liknande länsstyrelsens punkt 1C och 1H framförs. Om den illustrerade dammen har betydelse för dagvattenhanteringen i området bör övervägas att låta dammen ingå i detaljplanen. Vidare önskas en tydligare redovisning av hur bullerkraven ska uppfyllas samt en kompletterande beskrivning av naturmiljön i området.

Pfs kommentar: Kompletteringar enligt kommentar till 1C och 1H införs. Bullerkravens tillgodoseende förtydligas i samband med en översyn av bullervallarnas / bullerplankens utbredning och utformning. Den illustrerade dammen utreds separat och hinner ej medtas i denna detaljplan. Utredningen bör dock påskyndas så att riktig information lämnas inför planens genomförande.

12. Västerbottens museum redovisar Tomtebo gårds historia och framför i övrigt synpunkter i likhet med länsstyrelsen (punkt 1 I).

Pfs kommentar: Se punkt 1 I.

13. TeliaSonera önskar ett markområde om minst 25 kvm för en teknikbod i centrum av planområdet. I övrigt ingen erinran.

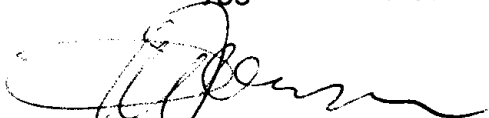
Pfs kommentar: Se kommentar under punkt 7.

SAMMANFATTNING: Under samrådsskedet framförda synpunkter bedöms, utöver vissa kompletteringar och förtydliganden i plan- och genomförandebeskrivningen enligt ovan, motivera följande översyn / revidering av plankartan, illustrationen och trafikbilagan (bilaga 1):

- o Bullervallarnas / bullerskärmarnas utsträckning och utformning ses över med tanke på skötsel frågor och bullerdämpningsförmågan redovisas.
- o Inom planområdet redovisas i illustrationen ytterligare en förskola om sex avdelningar enligt För- och grundskoleförvaltningens begäran.
- o Ett mindre kompletterande u-område inritas i den norra kvartersdelen.
- o Emedan en uppdaterad grundkarta nu föreligger för planområdet kommer vissa därav föranledda justeringar av plankartan att göras.

Umeå 2006-12-10

Samhällsbyggnadskontoret



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

ARKINOVA ARKITEKTER KB

Ragnar Bergeå
Arkitekt MSA

Handläggare:
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2007-03-15

Registrering av åtgärder:
TOMTEBO 2:1

Information:

Berörda fastigheter:
INNERTAVLE 17:3
TEG S:28
TOMTEBO 2:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-02-21	LK	Laga kraft
2007-01-24	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-03-09	PB	Inlagd i ACM