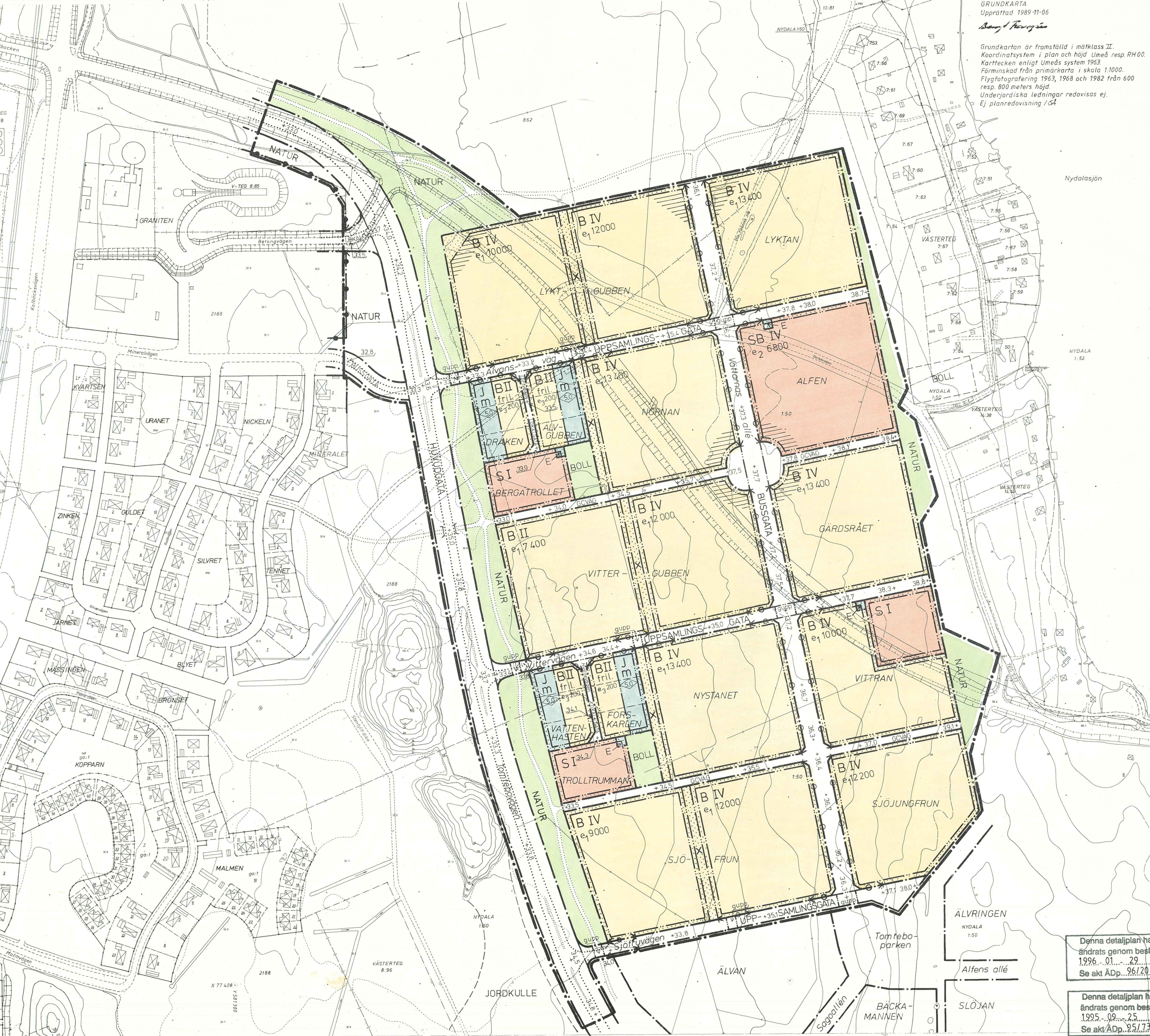




GRUNDKARTA
Upprättad 1989-11-06
Benny Sandberg

Grundkarta är framställd i mätklass II.
Koordinatsystem i plan och höjd Umeå resp. RH00.
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Förinskrift från primärkarta i skala 1:1000.
Flygfotografering 1963, 1968 och 1982 från 600
resp. 800 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisning 1/64

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedan-
stående beteckningar. Där beteckning sak-
nas gäller bestämmelsen inom hela plan-
området. Endast angiven användning och
utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detailplanegräns tre meter
utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1. MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
UPPSAMLINGS- GATA	Lokaltrafik
BUSSGATA	Buss och taxitrafik
NATUR	Naturområde
GCVÄG	Gång och cykelväg
BOLL	Anlagd bollplan

Kvartersmark

B	Bostäder
E	Transformatorstation
J	Småindustri och hantverk
S	Skola, förskola

- Inom bostadskvarter får lokaler för dag-
hem inredas där så provas lämpligt

- I byggnad vid den centrala bussgatan,
Vättarnas allé, får i bottenvåning anordnas
lokaler för kontor, handel och hantverk
samt samlingslokaler om det kan anses
vara förenligt med planens syfte. Verksam-
heten får inte vara störande för omgiv-
ningen.

2. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- 00.0 Föreskriven höjd över
nollplanet
- gupp Förhöjd gång- och cykel
väg / bussgata

3. UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Största sammanlagda vå-
ningsyta i m2 *
- e2 Största sammanlagda vå-
ningsyta i m2, bostäder *
- e3 Största sammanlagda vå-
ningsyta i m2 bostäder per
fastighet

* Därutöver får garage, skärmtak, soprum
och gemensamma lokaler för de i kvar-
teret boende uppföras
- Lägsta friytetal skall vara 0,5, se be-
skrivning

4. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- x Marken skall vara tillgäng-
lig för allmän gång- och
cykeltrafik
- Förgårdsmark mot gata och allmän gång-
och cykelväg får användas som snöuppl-
ag för kommunen
- Förgårdsmark mot gata ska där så erfor-
dras vara tillgänglig som manöveryta vid
vändplan

5. MARKENS ANORDNANDE

- Utfart för biltrafik får inte
anordnas
- Stängsel skall finnas
- Förgårdsmark skall hållas gräsbesädd
och trädplanterad

6. UTFORMNING, PLACERING

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i
meter.
- I, II, IV Högsta antal våningar
- Byggnad skall uppföras i
fyra våningar
- fril. Endast friliggande hus

Följande byggnadshöjder gäller där inte
annat anges:

- 1-våningshus får uppföras till 4,0 m
- 2-våningshus får uppföras till 6,5 m
- 3-våningshus får uppföras till 9,2 m
- 4-våningshus får uppföras till 12,0 m
- Avvikelse från föreskrivna höjder får
medges för mindre byggnadsdel med
högst 2,6 meter, om det kan anses vara
förenligt med planens syfte

- Vind får inte inredas
- Yttertak skall ges en röd färgton
- Nätstationer och andra tekniska bygga-
der skall anpassas till omgivande be-
byggelse
- Byggnad utmed kvartersgräns skall
placeras i inre förgårdslinje. Mindre
avvikelse får medges om det kan anses
vara förenligt med planens syfte
- Staket skall finnas i inre förgårds-
linje, utfart får anordnas
- Plank, 2,5 meter högt, skall finnas vid
hantverkskvarter

7. STÖRNINGSKYDD

- m Verksamheten får inte vara
störande för omgivningen

- Byggnad utmed gata ska ges en fasad-
isolering som medför att nivån från tra-
fikbuller inte överstiger 30 dBA inom-
hus.

8. ADMINISTRATIVA BESTÄMMEL- SER

- Genomförandetiden slutar 1995-12-31

- Utan fastighetsplan får fastighet för
bostadsändamål i kombination med
småindustri och hantverk inte vara
mindre än 1500 m2

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta
med bestämmelser

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Registerområdesgräns
- Kvartersgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Nivåkurvor i meter över
kommunens nollplan
- Väg
- Kraftledning
- Dike
- Slänt
- Markhöjd
- Punkt i rutnät

DETALJPLAN FÖR NORRA DELEN AV TOMTEBO - etapp 1 I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ APRIL 1990, REV. JUNI 1990
PLANAVDELNINGEN

Anders Berg
ANDERS BERG
Planarkitekt

Benny Sandberg
BENNY SANDBERG
Planingenjör

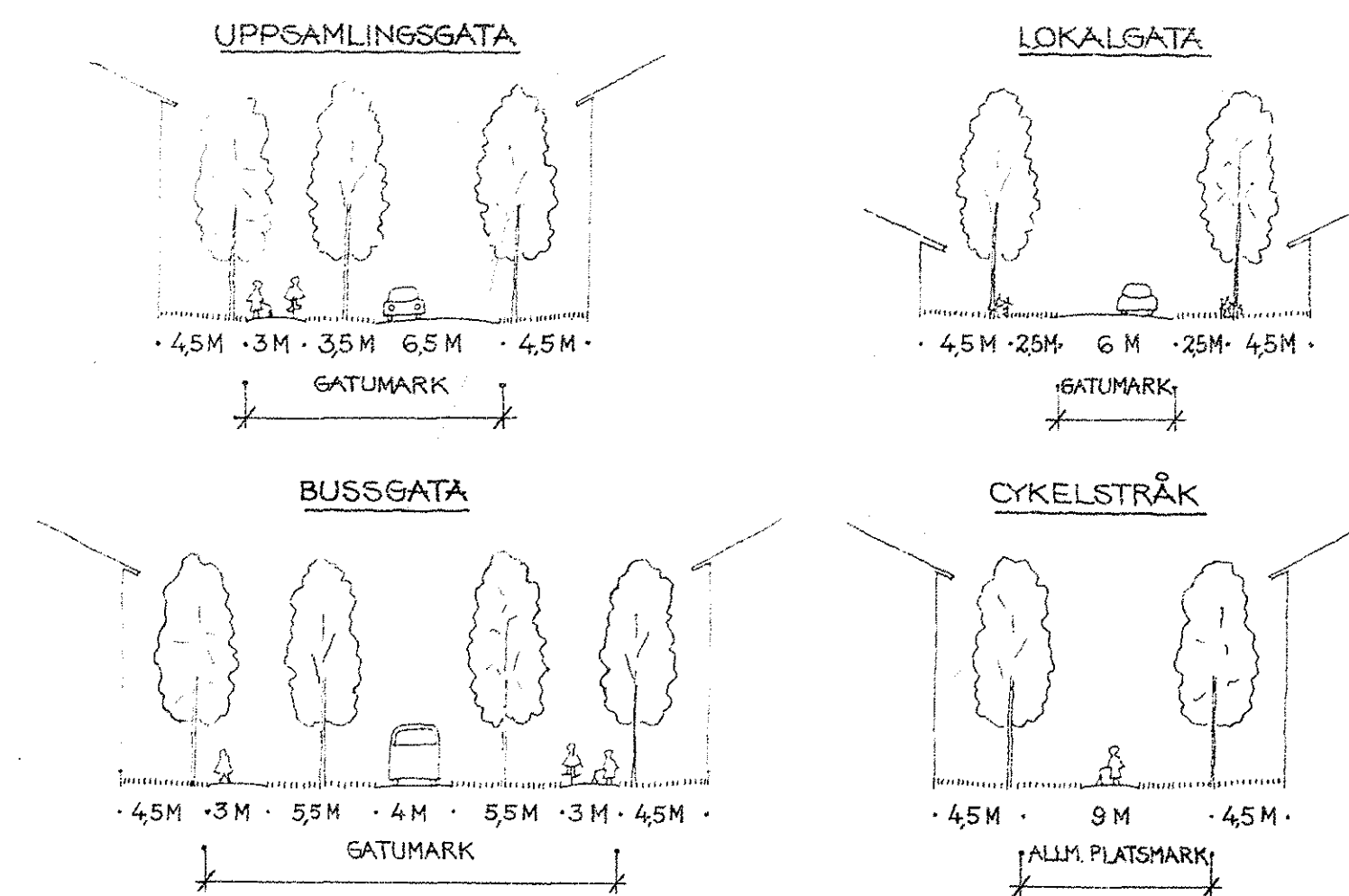
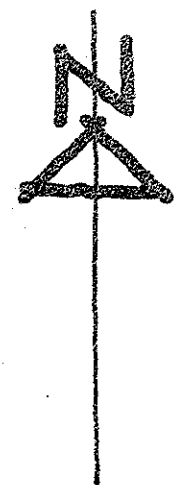
Ritad av ML

Antagen av BN 1990-06-05
Laga kraft 1990-07-03
Vidimeras *J.L.*

Denna detaljplan har
ändrats genom beslut
1995-02-27
Se akt ÄDp. 95/73

Denna detaljplan har
ändrats genom beslut
1996-01-29
Se akt ÄDp. 96/20

Denna detaljplan har
ändrats genom beslut
1995-09-25
Se akt ÄDp. 95/73



FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLANEN

- GRÄSYTA
- FÖRESLAGEN NYBYGGNAD
- FÖRESLAGEN PLANTERING AV TRÄD
- STAKET
- PLANK
- SLÄNT
- BUSSHÅLLPLATS
- LEKREDSKAP

ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR NORRA DELEN AV
TOMTEBO - etapp 1
I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ APRIL 1990, REV JUNI 1990
PLANAVDELNINGEN

ANDERS BERG
Planarkitekt

BENNY SANDBERG
Planingenjör

Ritad av ML

Skala 1:2000
20 0 100 200 M

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län

Planenheten

Byråass A-M Berglund

tel 090 - 10 73 81

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS

1990-07-10

2023-4451/90

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ

90-07-11

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 5 juni 1990 antagit förslag till detaljplan för norra delen av Tomtebo - etapp 1 i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i april 1990, reviderat i juni 1990.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 3 juli 1990.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg
tf länsarkitekt

Ann-Marie Berglund
Ann-Marie Berglund

Kopia till

FBM, Umeå tätort
LE
PE

A:nr 147/1990

Postadress
901 86 UMEÅGatuadress
Storgatan 71 BPostgiro
3 51 94 - 0Telefon
Växel 090 - 10 70 00
Direktval 090 - 10 7 ____Telefax
Adm.enheten 13 62 70
Försvarenheten 13 15 77

Detaljplan för norra delen av TOMTEBO etapp I i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustration
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen gör det möjligt att börja bygga ut stadsdelen Tomtebo. Detta sker från norr. Etappen omfattar området fram till centrum.

Planen följer intentionerna i översiktsplanen för Tomtebo etapp I. Den redovisar plats för ca 1 400 lägenheter, tolv hantverksgårdar, en tvåparallellig låg- och mellanstadieskola och fyra friliggande daghem. Därutöver medges där så prövas lämpligt att lägenhetsdaghem och verksamhetslokaler anordnas i bottenvåning, de senare i bostadshusen närmast bussgatan.

Tanken är att i ett helt naturomgivet område skapa ett samhälle som tar fasta på stadskulturella drag som omväxling till omgivningen. Den intensiva småstadens värden med en koncentrerad men inte hög bebyggelse. En bebyggelse där kvarteren omger en skyddad gård med medvetet formade friytor. Där bilarna om möjligt göms undan i små parkeringsdäck i två plan till hälften försänkta under mark. En bebyggelse som utåt formar torg och gaturum som verkligen är rum.

Gaturummen inklusive de allmänna gång- och cykelstråken planteras med träd i alléform. Stadsdelen byggs upp kring bussgatan som samtidigt utgör ströget, det livliga stråket genom hela området.

PLANDATA

Området är beläget cirka 5 km sydost om Umeå centrum och cirka 2,5 km från regionsjukhus och universitet. Det gränsar i öster mot grönområde längs Nydalasjön, i söder mot blivande Tomtebo centrum, i väster mot den omlagda länsväg 642 och i norr mot ett framtida arbetsplatsområde.

Detaljplanen omfattar cirka 45 ha. All mark ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Tomtebo har tidigt funnits upptaget i den fysiska utvecklingsplanen för Umeå centralort (FUPUC) som ett tänkbart framtida bostadsområde. Det ingår numera som en del i en tänkt bebyggelseutveckling runt Nydalasjön vilken redovisas i den fördjupade översiktsplanen för Umeå tätort, som ska antas av kommunfullmäktige i juni 1990.

Översiktsplanen för Tomtebo etapp 1 beräknas antas av kommunfullmäktige samtidigt med översiktsplanen för tätorten.

Detaljplaner

Planområdet gränsar mot områden med detaljplaner fastställda 1973-06-04, 1977-05-27, 1984-07-05 och 1987-10-29.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens bostadsförsörjningsprogram redovisar byggstart för Tomtebo 1991 med 475 lägenheter per år.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Tomtebo är beläget i natur. Den består av låga åsar och långsmala myrpartier i skogsmark. Området är relativt plant och ganska hårt åtgånget vid avverkning. Markbeskaffenheten och växtligheten är mindre bra. Grundvattenytan ligger högt, inom moränområdena 0,5-1,5 meter under markytan och inom myrområden i eller nära markytan. Myrarna har dikats ut under senare år. Geotekniska undersökningar har redovisats i utlåtande från AIB 1980-07-20 samt av Jacobson & Widmark 1989-10-06.

Bebyggelseområden

Bostäder

Antalet bostadslägenheter inom planområdet blir ca 1 400 av varierande storlekar. De upplåts med hyres- och bostadsrätt.

Bebyggelsen är tänkt i inre och yttre band från busslinjen räknat med högre exploatering i det inre bandet och lägre i det yttre.

I det inre bandet kan tillåtas omväxlande tre och fyra våningar mot bussgatan, vilken är utformad som

en bred esplanad.

I det yttre bandet är exploateringen lägre i form av gruppbyggda småhus för att uppfylla bostadsförsörjningsprogrammets mål om ca 25 % lägenheter i småhus.

Kvarteren är tänkta att utgöra en lämplig exploaterings- och förvaltningsenhet. De kan i sin tur delas upp i småkvarter med enskild förvaltning av gemensamma trafikytor medan omgivande gator och gång- och cykelstråk sköts av kommunen.

En uttalad målsättning är att Tomtebo ska erbjuda en rikt varierad och stimulerande boendemiljö. Under planarbetets gång har givande diskussioner om detta förts mellan kommunen, byggherrar och projektörer. För att nå det gemensamma målet behövs ett fortsatt nära samarbete i genomförandeskedet.

Planmässigt kan målsättningen uttryckas i termer av en omsorgsfullt studerad miljö av småstadskaraktär som i de tätare delarna påminner om t ex Öst på stan: relativt korta hus med öppningar emellan som medger inblickar på inhägnade gårdar med lummig vegetation.

Genomförandemässigt är målsättningen en bebyggelse med ljus och lätt karaktär med variation från hus till hus åtminstone vad gäller fasadutformningen. Hus som vilar på rejäla socklar och uppåt avslutas med sadeltak med tunna språng och skorstenar. Gärna putsade eller slammade fasader. Tak i en röd färgton.

Riktlinjer för dispositionen av ett storkvarter anges i illustrationen till plankartan. Friytstandarden inom bostadskvarter har reglerats med en bestämmelse om lägsta friytetal. Med friytetal avses förhållandet mellan friyta och våningsyta bostäder. Som friyta räknas det markområde inom kvarteret som inte är avsett för byggnader eller trafikaneläggningar. Av illustrationen framgår hur trafikförsörjningen och bilparkeringen är tänkt att lösas. Kvarteren är utformade med förgårdar av vilka de som vetter mot gata och allmän gång- och cykelväg inte får förses med uteplatser då de ska utgöra snöupplag. De ska utformas och trädplanteras enhetligt i överensstämmelse med planens intentioner och kommunens anvisningar.

Arbetsplatser

I det yttre bebyggelsebandet har redovisats fyra kvarter om vardera tre tomter för småindustri och hantverk eller andra liknande verksamheter som inte är störande för omgivningen. Bostäder, samhöriga med verksamheten, får också uppföras. Därutöver medger planen att arbetsplatser får anordnas i entréplanet i bostadshusen närmast bussgatan. Det kan

gälla mindre handels- och kontorsverksamhet samt hantverk.

Offentlig och kommersiell service

Ett kvarter (Alfen) har avsatts i huvudsak för skolverksamhet. Det ska inrymma en tvåparallellig låg- och mellanstadieskola samt ett daghem men även bostäder i zonen närmast bussgatan. Utrymme för ytterligare tre friliggande daghem har avsatts inom planområdet. Resterande behov täcks genom lägenhetsdaghem i bostadskvarteren.

Omedelbart söder om planområdet byggs inom några år stadsdelens centrum med såväl kommersiell som offentlig och kulturell service.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är i stort sett plan. Några problem för personer med nedsatt rörelseförmåga att röra sig inom området bedöms inte finnas.

Skyddsrum

Skyddsrum ska anläggas enligt skyddsrumsbeked.

Friytor

Planområdet gränsar mot rekreationsområden både i öster och väster. Vid Nydalasjön i öster finns promenadvägar, terrängspår, grillplatser m m. Området vid sjöns sydspets ska kompletteras med ett stadsdelsbad och en äventyrslekplats för de boende i Tomtebo.

Bollplaner har redovisats i anslutning till låg- och mellanstadieskolan och två av daghemmen. Inom varje storkvarter anläggs en kvarterslekplats.

Gång- och cykelvägar inom kvarteren ska av trafik-säkerhetsskäl utföras förhöjda vid korsning med körytor.

Gator och trafik

Bilnät

Planområdet trafikförsörjs från huvudgatan Tomtebovägen som går i nordsydlig riktning väster om området. Denna gata utgör också tills vidare länsväg mot Innertavle/Täfteå, Från den går tre uppsamlingsgator in i området. Dessa byggs inte ut längre mot öster än vad som erfordras för att kunna ansluta angränsande kvartersutfarter.

Från uppsamlingsgatorna går korta lokalgator in mellan kvarteren med hantverkstomter. Övriga kvarter trafikmatas direkt från uppsamlingsgatorna.

Gaturummen inklusive angränsande förgårdsmark har

en bredd på 22 och 15 meter.

Täftevägens omläggning genomförs etappvis. I det inledande utbyggnadsskedet av Tomtebo ansluts vägen till Tomtebovägen via Vittervägen. Detta provisorium avses fungera under tre till fyra år, varefter Täftevägen öppnas i sitt permanenta läge söder om stadsdelens centrum.

Bussnät

En viktig utgångspunkt vid planeringen av Tomtebo har varit kollektivtrafikens krav på en rationell linjesträckning och kommunens riktlinjer för gångavstånd till busshållplats. Området är därför uppbyggt längs ett centralt busstråk. Till dess arbetsplatsområdet norr om Tomtebo är utbyggt ansluts bussgatan mot Ålidhem via Mineralvägen. Hållplatser anläggs på ca var 300:e meter. Gaturummets bredd är 30 meter inom området.

Gång- cykelnät

Gång- och cykeltrafiken har ett eget vägnät med tre nordsydliga huvudstråk, varav ett på kvartersmark. Ett huvudstråk löper längs Tomtebovägens östra sida. Det knyter samman området med Carlslid, Ålidhem, universitets- och sjukhusområdet. Ett annat går längs bussgatan mot Tomtebos blivande centrum. Mellan dessa har redovisats ett stråk på kvartersmark som med planbestämmelse säkerställts som allmän gång- och cykelväg. De nordsydliga huvudstråken knyts samman med tvärgående gång- och cykelvägar utmed uppsamlingsgatorna och i de grönstråk, som är utlagda parallella med dessa.

Parkering och angöring

All parkering och angöring sker på kvartersmark. Parkeringen inom varje storkvarter delas upp i mindre enheter, gärna som små parkeringsdäck.

Störningar

Trafikbuller

Enligt beslut i kommunfullmäktige 1978-11-20 ska målsättningen för acceptabla trafikbullernivåer vara en dygnsekvivalent nivå på 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus på lek- och rekreationsytor.

Översiktliga trafikbullerberäkningar har utförts av stadsarkitektkontoret. Dessa redovisas i en särskild PM daterad 1989-09-15.

Trafikbuller från Tomtebovägen ger på 50 meters avstånd och 70 km/tim en bullernivå på cirka 61 dBA vid 10 000 fordon/dygn. Under en övergångstid kan

trafikmängden komma att gå upp mot 15 000 fordon/dygn varvid trafikbullernivån blir ca 2 dBA högre. Detta innebär att trafikbullerskydd erfordras för bebyggelse och vistelseytor som vetter mot vägen. Sådant skydd kan utföras som fasadisolering och lokal avskärmning av uteplatser och balkonger.

En kompletterande trafikbullenberäkning för uppsamlingsgatorna utvisar bullernivåer invid fasad på 52-61 dBA beroende på trafikmängd, avstånd till körbana och höjd över mark. Lämpliga åtgärder mot bullerskydd är fasadisolering och omsorgsfull planering av balkonger mot gata. Beräkningarna redovisas i en särskild PM 1990-05-09.

Bilavgaser

Enligt miljökontoret underskrids föreslagna riktvärden för koloxid och kvävedioxid vad gäller bilavgaser.

Friskluftsintag för bebyggelsen placeras mot gården.

Luftföroreningar

Ålindhemsverkets fjärrvärmeanläggning ligger cirka 500 meter väster om Tomteboområdet. Ytterligare utrustning för rökgasrening kommer att installeras före årsskiftet 1990/91. Enligt miljökontoret minskar därefter störningarna på omgivningen.

Teknisk försörjning

Grundvattennivån ligger nära markytan. Detta bör beaktas vid all underjordisk ledningsdragning.

Området ansluts till kommunens vatten- och avlopssystem och fjärrvärmenät.

Fyra nätstationer för elförsörjning erfordras inom området. Lägen för dessa har på plankartan angetts i anslutning till daghem och LM-skolan.

Tomtebos storlek och den snabba energitekniska utvecklingen motiverar en satsning på energieffektivitet i ett helhetsperspektiv. Energisystemet bör optimeras med hänsyn till både produktion/distribution och användning av energi. Umeå Energi föreslår att dessa frågor hanteras av en särskild referensgrupp. Den bör bestå av representanter från fastighetsägare, byggherrar, konsulter, entreprenörer, finansiärer, hyresgäster och energibolaget. Umeå Energi åtar sig att organisera och leda ett sådant samarbete.

Televerket har behov av en AXE-station inom området. Enligt överenskommelse med fastighetskontoret upplåts utrymme för en sådan inom kv Alfen.

Avfallshanteringen bygger på källsortering av hushållsopor. Torrt och blött avfall, glas och papper ska hanteras separat. Kök och sopbodarna utformas med hänsyn till detta. Sopbodarna ska medge container-tömning.

Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

Efter utställning har förslaget kompletterats med uppgifter om trafikbuller vid uppsamlingsgator, satsning på energieffektivitet, upphöjda cykelvägskorsningar på kvartersmark och att uppsamlingsgator avslutas i höjd med sista kvartersutfarten. Bestämelsen om bullerskydd av balkonger och om största taklutning har utgått. Förgårdslinjen i två kvartershörn har ändrats, byggnadsrätten för bostäder inom kv Alfen har utökats och läget av en transformatorstation har flyttats.

I övrigt har smärre reduktionella ändringar gjorts.

STADSBYGGNADSKONTORET april 1990
Reviderad i juni 1990
Planavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Planarkitekt

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

Detaljplan för norra delen av TOMTEBO etapp I i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare och berörda kommunala förvaltningar.

Sakägare har underrättats om planändringen genom brev. Boende inom närliggande områden har fått kännedom om planändringen dels som sakägare, dels via respektive samfällighetsförening och vägsamfällighet.

Planförslaget följer i allt väsentligt förslaget till Översiktsplan för Tomtebo etapp I som varit utställt för granskning t o m 28 februari 1990.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens yttrande 1990-03-26 i sin helhet:

"Tomtebos utbyggnad och trafikproblematiken i östra stadsdelarna har behandlats i ett översiktligt sammanhang i bl a Umeå kommuns översiktsplan, fördjupningen för Umeå, Holmsund, Obbola samt fördjupningen för KRUT-området. Angående frågor rörande anslutande trafik, genomfartslösningar etc hänvisas till tidigare yttranden i dessa översiktsplaner.

Länsstyrelsen förutsätter att detaljplanen har utformats med tanke på framtida förändringar i trafikförläggning på grund av utbyggnader av arbetsområdet norr om detaljplaneförslaget.

Den temporära ombyggnaden av väg 642 berörs i förbigående i genomförandebeskrivningen. Förhållandet bör även beröras och förtydligas i planbeskrivningen. Det provisoriska läget på huvudgatan längs Vittervägen bör begränsas till så kort tid som möjligt.

Betongvägens anslutning till väg 642 som sker i kurva på en - enligt bullerredovisningen - 70-väg har accepterats av vägförvaltningen. Siktförhållandena kan dock förbättras genom att tomtavskärningen utvidgas något.

Vidare väcks frågan om inte de inre av bostads-/hantverkartomterna längs uppsamlingsgatorna kan byta plats med förskoletomten. På så sätt skulle skärmverkan mot bullret från huvudgatan uppnås samtidigt som förskolan med parkering mot lokalgatan får ett bättre angöringsläge.

Slutligen påminns om arkeologisk utredning i enlig-

het med vad som meddelats i samband med arbetet med fördjupad översiktsplan för området. Denna genomförs under försommaren i syfte att klarlägga om exploateringsområdet kan förväntas innehålla fornlämningar."

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd inte någon erinran mot planförslaget.

SAKÄGARE OCH BOENDE

Västerbottens läns landsting 1990-03-27 har ingen erinran mot planförslaget.

Tavlesjöns vägsamfällighet 1990-03-13 hänvisar till synpunkter framförda över översiktsplanen för Tomtebo etapp 1. Dessa gällde vägstandard, skyltning och behov av vägförrättning.

Dessutom anförs följande:

I detaljplanen saknas planmässigt underlag för Olle Fiskares vägs anslutning till planområdets gatunät. Den nya anslutningsvägens område mellan Vättarnas allé och nuvarande Olle Fiskares väg bör avgränsas med användningsgräns. I genomförandebeskrivningen saknas besked om hur omläggningen av Olle Fiskares väg skall lösas för att frigöra den kvartersmark som berörs av den nuvarande vägsträckningen. Detta gäller även anslutningsvägarna Carlskroken och Täftevägen.

Vägsamfälligheten kräver att detaljplanen utformas så att problem inte uppstår för trafiken till och från bebyggelsen norr och öster om planområdet och anser det angeläget att samfälligheten vid exploateringen, får delta i frågor som rör dess intressen.

Johan Larsson boende Kemigränd 1 1990-03-27 anför:

1 Föreslagen gång- och cykeltunnel under Tomtebovägen vid norra Carlslid bör ersättas med en gång- och cykelbro p g a befarad skadegörelse, problem med vattenavrinning och snöröjning samt känsla av social otrygghet att använda tunnlar.

2 Nydalasjöns sydspets måste hållas fri från bebyggelse för att behålla karaktären som friluftssjö.

3 Täftevägens läge bör justeras vid Tomtebo Gård för att inte störa tänkta framtida verksamheter på gården.

KOMMUNAL REMISS

Kommunala förvaltningar och bolag, vägverket och

televerket har fått planförslaget på remiss tiden 28 februari - 26 mars 1990.

Brandförsvaret 1990-03-19 har ingen erinran mot planförslaget.

Fritidskontoret 1990-03-26 anser att bollplanen vid låg- och mellanstadieskolan bör ges måtten 70x40 meter. Bollplanerna inom området - vintertid isbanor - utrustas med belysning och anordningar för brukar-medverkan.

Gatukontoret 1990-03-20 vill att plankartan kompletteras med vissa gatuhöjder, utfartsförbud och hörnavskärningar. Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med att husen söder om Vittervägen inte får tas i bruk förrän Tomtebovägen är i funktion i sitt slutliga läge. Från bl a trafiksäkerhetssynpunkt är det klart olämpligt att låta trafiken till och från Täfteå gå genom ett bostadsområde på en uppsamlingsgata med korsande gång- och cykeltrafik.

Miljökontoret 1990-03-28 anför följande:

Av trafikbullerskäl måste uteplatser och balkonger mot gatusidan bullerskyddas, kanske genom inglasning. Närmare trafikbullerstudier får göras i bygglovskedet.

Friskluftsintag placeras mot gården för att minska problem med bilavgaser.

Utformning av parkeringsdäck bör närmare studeras i bygglovskedet så att biltrafiken inte stör bl a lektyrna.

Handels- och kontorsverksamhet i vissa bostadshus kan medföra störningar för de boende. Eventuella behov av ökad bullerisolering får prövas i samband med bygglov.

Det bör anges i planbeskrivningen att hushållens kök ska utformas för att medge källsortering av sopor.

Rökgasrening som installeras vid Ålidhemsverkets fjärrvärmeverk år 1990/91 ger en minskning av luftföroreningar från denna anläggning. Planbeskrivningen anger att inga störningar förväntas. Texten bör justeras.

Skolkontoret 1990-03-15 anger farhågor om skoltomtens otillräckliga areal. Det är nödvändigt att utöka skoltomten mot öster eller nyttja markytorna öster om kvarteret Alfen som skolgård. Skolans entrésida blir mot Nydalasjön.

Umeå Energi AB 1990-03-26 åberopar sitt yttrande över översiktsplan för Tomtebo etapp 1 rörande ener-

giefteffektiv bebyggelse.

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) 1990-03-22 vidhåller de synpunkter som framförts i yttrande över översiktsplan för Tomtebo etapp 1 rörande klarhet i trafikeringsförutsättningar och bussgatans bredd.

Vägverket 1990-03-21 har ingen erinran mot planförslaget.

Televerket 1990-03-23 förutsätter att kvarteret Vittran inte bebyggs förrän väg 642 byggts ut via Tomtebo centrum och gett möjlighet till ny kabelsträckning.

En fristående byggnad på ca 4x6 meter, s k koncenterator, kommer att uppföras inom kvarteret Alfen enligt överenskommelse med fastighetskontoret.

Planerade gator i områdets norra del måste byggas ut i sådan takt att permanenta telekablar kan läggas i ett tidigt skede av områdets utbyggnad.

SAMMANFATTNING OCH KOMMENTAR

Av de synpunkter som förts fram kommenteras här de som direkt berör detaljplanen. Övriga synpunkter får behandlas i senare skede i byggprocessen eller behandlas i särskild ordning.

Den fördjupade översiktsplanen för kommunen (som är under utarbetande) samt översiktsplanerna för KRUT-området och för Tomtebo etapp 1 ligger till grund för de olika lösningar för trafikförsörjning som diskuterats för de östra stadsdelarna. Detaljplanen följer i allt väsentligt dessa planer.

Detaljplanen ger möjlighet till olika alternativa vägdragningar norrut av Tomtebovägen genom eller tangerande det framtida arbetsplatsområdet.

Ett tillägg om den temporära ombyggnaden av väg 642 har gjorts i planbeskrivningen. Provisoriet avses fungera ungefär tre år. Vid Betongvägens anslutning till Tomtebovägen bedöms inte erfordras någon ytterligare hörnavskärning då tillåten hastighet på detta vägsnitt avses bli 50 km/tim.

Plankartan har kompletterats med vissa gatuhöjder, utfartsförbud och hörnavskärningar enligt önskemål från gatukontoret. Utbyggnad av Täftevägen i sitt permanenta läge bör samordnas med bebyggelseutbyggnad längs Vittervägen, så att genomfartstrafiken inte leds genom bostadsområdet längre tid än nödvändigt. Vi anser det inte erforderligt att komplettera genomförandebeskrivningen på denna punkt.

Anslutningen av Olle Fiskares väg till Tomtebo bostadsområde är av temporär karaktär. Översiktsplan Tomtebo etapp 1 redovisar denna anslutning. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift hur omläggningen av befintliga vägar ska lösas för att frigöra kvartersmark.

Kollektivtrafikens krav på klarhet i trafikeringsförutsättningarna utanför planområdet och bussgatans bredd har kommenterats i arbetet med Översiktsplan för Tomtebo etapp 1. Detaljplanen utgör inget hinder mot att bussgatan utföres sex meter bred.

Föreslagen gång- och cykeltunnel under Tomtebovägen kan av topografiska skäl inte utan vidare ersättas av en bro.

Som framgår av genomförandebeskrivningen ska området närmast öster om skolan i Kv Alfen iordningställas för att fungera som komplement till skolgården. Detaljutformningen behandlas i särskild ordning.

Beträffande markreservat för energieffektiv bebyggelse hänvisas till fastighetskontoret.

Uteplatser och balkonger ska skyddas mot trafikbuller. Detta finns angivet i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras med att friskluftsintag placeras mot gårdssidan.

Planbeskrivningen har justerats vad gäller uppgifter om luftföroreningar från Ålidhemsverket.

I planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har angetts att kök och soprum ska utformas för att medge källsortering av sopor.

Utbyggnad av gator och kabeldragningar för bl a televerket ska samordnas. Enligt överenskommelse mellan fastighetskontoret och televerket upplåts utrymme för del av en AXE-station. Planbeskrivningen har ändrats i denna del.

Efter diskussion under hand har dessutom följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

- Inom kv Alfen har största sammanlagda våningsyta bostäder ökats till 5000 m² på plankartan.
- En bestämmelse om att yttertak ska ges en röd färgton har införts.
- Nätstationer och andra tekniska byggnader skall anpassas till omgivande bebyggelse vad gäller ut-

formning och fasadmateriäl.

- Friyttestandarden ska vara minst 1 m² friyta per 2 m² våningsyta bostäder. En bestämmelse om detta har införts.

Därutöver har smärre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

STADSBYGGNADSKONTORET april 1990
Planavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Planarkitekt

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

Detaljplan för NORRA DELEN av TOMTEBO etapp 1
i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under 1990.

Utbyggnadstakt m m, se särskild tidplan. Utbyggnad av gator och VA-nät påbörjas 1990. Första husbyggstart avses ske 1991.

Skolor och daghem byggs ut parallellt med bostadsbebyggelsen i takt med behov.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts närmast minimitiden 5 år, med utgång 1995-12-31.

Kv Vittran kan inte bebyggas förrän huvudgatan (väg 642) flyttats till sitt slutliga läge, tidigast om ca 3-4 år. Eftersom kommunen både är huvudman för gatan och markägare inom kvarteret krävs dock ingen senarelagd genomförandetid för detta kvarter för att säkra denna tidsförskjutning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser och svarar för utbyggnad av gator, VA-nät m m. Kommunen är också väghållare för berörd del av allmänna vägen 642 och ombesörjer dess omläggning.

Den enskilda byggherrarna svarar för alla åtgärder inom kvartersmarken, bl a interna trafikytor inom kvarteren (eventuellt som gemensamhetsanläggningar). Byggherrarna avses också svara för anläggande av det allmänna gång- och cykelvägnätet inom kvartersmarken.

Byggherrar torde i första hand bli Stiftelsen Bostaden, Riksbyggen och HSB, vilka bygger flerbostadshus och gruppbyggda småhus med varierande upplåtelseformer; hyresrätt och/eller bostadsrätt.

Hantverkstomterna upplåts för styckebyggande med äganderätt.

Drift av det allmänna gång- och cykelvägnätet inom kvartersmarken avses komma att åvila respektive fastighetsägare inom kvarteren.

Likaså får fastighetsägarna svara för anläggande och skötsel av de i planbestämmelserna föreskrivna trädplanteringarna och grönytor på förgårdsmarken längs kvarterens ytterkanter, utanför de staket som fastighetsägarna är skyldiga att hålla i inre förgårdslinjerna. Alternativt kan avtal träffas med kommunen om skötsel av dessa ytor i samband med skötseln av gatuutrymmet i övrigt.

Iordningsställande av bollplan och grönytor m m i området öster om planområdet, mot Nydalasjön, skall ske av gaturkontorets parkavdelning. Området närmast öster om skolan i kv Alfen iordningsställs för att fungera som komplement till skolgården. Detaljutformningen behandlas i särskild ordning.

FASTIGHETSÄRTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen äger all mark i området. Kvarteren avstyckas i egna fastigheter. Varje kvarter kan delas upp i mindre enheter med olika byggherrar/förvaltare.

Om kvarteren delas upp i skilda fastigheter krävs inrättande av gemensamhetsanläggningar för samordning av interna kommunikationer, parkeringsplatser och parkeringsdäck, lek- ytor, VA-ledningar m m

Hantverkarkvarteren avses delas upp i 3 fastigheter per kvarter.

Transformatorstationerna (E-områden) bildar egna fastigheter. Utrymme för televerkets AXE-station inom kv Alfen upplåts med nyttjanderätt. Eventuellt kan egen fastighet bildas också för denna anläggning.

Rätten till allmänt nyttjande av gång- och cykelvägar (x-områden) på kvartersmark säkerställs med servitut. Eventuellt kan avtal om skötseln krävas mellan fastighetsägarna och kommunen.

Rätten att ha snöupplag på kvartersmark längs gator samt gång- och cykelvägar säkerställs också genom servitut.

På södra sidan av Älvans väg, i kv Alfen, och på södra sidan Vittervägen, i kv Vittran, behöver vändplaner i gatornas slutändar anordnas delvis på kvartersmark. Exakta läget får bestämmas med hänsyn till var tomtanslutningarna placeras. Rätten till utrymme för vändplanerna på kvartersmark säkerställs med servitut.

Fritidsfastigheterna öster om planområdet ligger redan i gällande plan inom grönområde. Återstående enskilt ägda fastigheter skall successivt lösas in av kommunen, i första hand genom frivilliga förvärv.

Kommunens lösenrätt till hörnavskärningen på Väster-teg 8:85 (betongstationen) torde genomföras som fastighetsreglering.

Vägutrymmet för Olle Fiskares väg är upplåtet enligt enskilda väglagen. I samband med fastighetsbildningen för kvarteret Lyktan måste vägsamfällighetens nuvarande rätt till vägutrymme genom kvarteret upphävas. Rätten bör i stället säkerställas i avtal mellan kommunen och vägsamfälligheten om den föreslagna nya sträckningen fram till Vättarnas allé. Eventuella förrättningsåtgärder bör avvakta en mer långsiktig utfartslösning längre norrut via framtida arbetsplatsområde. Ansvaret för utförande av den nya vägsträckningen åvilar kommunen.

Utfart från fritidshusen närmast öster om planområdet sker idag utan stöd av formell vägförrättning. Ianspråktagande av marken i nuvarande Carlskroken inom kv Alfen kan därför ske utan fastighetsrättsliga åtgärder. Till dess Tomtebovägen fått sin slutliga sträckning kan utfart ske på södra delen av Carlskroken. På sikt skall fritidsbebyggelsen avvecklas. Om fritidsbebyggelsen inte hunnit avvecklas när Tomtebovägen slutligen läggs om måste utfarten sammankopplas norrut med Olle Fiskares väg. Ansvaret för utförande av eventuella kompletterande vägdelar åvilar i så fall kommunen. Eventuella kompletteringar av vägförrättningen för Olle Fiskares väg får prövas när och om denna situation uppstår.

TEKNISKA FRÅGOR

Gaturummens utformning är av väsentlig betydelse för områdets karaktär. Detta åstadkoms bland annat genom ovan nämnda krav på trädplantering och anordnande av grönytor på kvartersmarken längs kvartersgränserna liksom skyldigheten att hålla staket i inre förgårdslinjer. Syftet är att förgårdsmarken utseendemässigt skall utgöra en del av gaturummet. Principutformning framgår av särskilda sektionsskisser. Beträffande ansvarsfördelning mellan kommun och fastighetsägare, se ovan under huvudmannaskap.

Enkla bollplaner anläggs på allmän plats öster om daghemmen i kv Bergatrollet och Trolltrumman.

Utrymmet i den cirkelformade korsningen GC-väg/bussgata ordnas som anlagd park.

E-områdena i daghemskvarteren avses nås via infarterna till daghemmen.

Området försörjs med fjärrvärme och kommunalt VA.

Allmänna vägen 642 flyttas till ny sträckning (Tomtebovägen) i två etapper, med början i norr. Etapp 1 fram till Vitterrvägen påbörjas 1990. Etapp 2 vidare enligt detaljplanen och den fördjupade översiktsplanen genomförs tidigast om 3-4 år.

Åtgärder för övergripande trafikmatning redovisas i den fördjupade översiktsplanen.

Betongstationens anslutning justeras mot ny sträckning av väg 642.

Olle Fiskares väg ansluts tills vidare till norra änden av Vättarnas allé (bussgatan). På lång sikt avses dock ny utfart från fritidbebyggelsen längs Nydalasjöns västra sida ordnas via framtida arbetsplatsområde norr om planområdet.

Bussgatan i Mineralvägens förlängning förses med fordonsstyrd bom för att hindra biltrafik.

Fasadisolering mot trafikbuller krävs mot gata enligt planbestämmelserna. För att erhålla lämpliga bullerskyddade gårdsutrymmen kan också viss placering av husen i förgårdslinjen komma att krävas vid bygglovprövningen, särskilt mot huvudgatan. I bygglovskedet bör också beaktas att kök och soprum utformas så att källsortering av sopor kan ske.

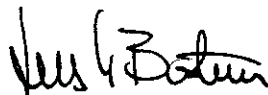
På hantverkstomterna skall fastighetsägarna hålla insynsskyddande plank längs vissa tomtgränser (jfr illustrationen).

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för planläggning och utbyggnad av infrastruktur samt utförande av allmänna platser. Kostnader för detta tas senare till viss del ut av byggherrarna i samband med förvärv av tomtmarken.

VA-kostnader tas ut enligt taxa.

STADSBYGGNADSKONTORET i april 1990, reviderad juni 1990
Lantmäteriavdelningen



Lars G Boström
lantmätare