

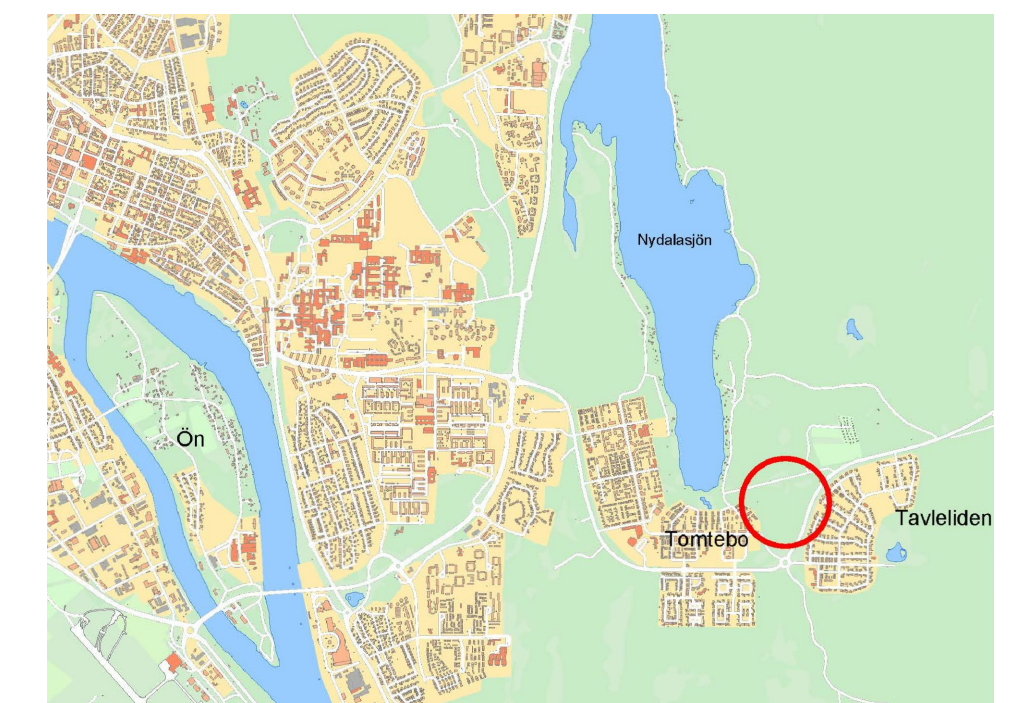
GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2015-12-02
 Reviderad 2017-09-15
 BN-2015/02255

Lantmätare: MUI/Charts
 Kartkonstruktion: AAR

Kartstandard enligt EN82
 Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 Lägeansgränshet: Objektet är skapade genom stereobesättning eller termalster kompositering (panoramafot)

Koordinatsystem i plan och höjd: Svered 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdförskjutning: Laserskannat 2013. Höjtkurvor med 0,25 meters elevationsstäm samt punktobjekt
 Ursprung: Digitala planer
 Underliggande ledningar redovisas ej på grundkarta
 Planeringar och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Karta är anpassad för skala 1:2000

UMEÅ KOMMUN
 BN-2015/01732 Plankarta är ritad av Carina Larsson



Orienteringskarta nytt planområde markerat med rött

Antagandehandling
 Till planen hör:
 - Plankarta med bestämmelser
 - Illustrationskarta
 - Planbeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande
 - Gestaltungsprogram
 - Visionsmanual

Beslut
 Antagen: KF 2019-08-26, § 197
 Laga kraft: 2019-09-26
 Vidimeras: FB

Rättelse av skrivfel enligt 36 § förvaltningslagen (2017:900).
 En beteckning i plankartan har rättats, från en dubbeltt av 17 till 16, se röd beteckning i plankartan.

2022-06-08
 Clara Ganslandt, planchef

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
 - Genomförandetiden är 10 år och börjar från den dag planen fått laga kraft. 4 kap 21 §

Villkor för lov
 a Marklov krävs för trädavfallning. 4 kap 14 § 1 st 2 p

Gemensamhetsanläggning
 g Markreservat för gemensamhetsanläggning för tillfart. 4 kap 18 § 1 st 1 p

ILLUSTRATION
 - Illustrerade anslutningsvägar

Detaljplan för fastigheten
TOMTEBO 1:1 och del av TOMTEBO 2:1
 inom Tomtebo i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, detaljplanering, juni 2019

Clara Ganslandt
 Planchef

Neill Flores Nilsson
 Planarkitekt

2480K-P2019/23

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- · - · - Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
 Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap 5 § 1 st 2 p

- TORG Torg
 - GATA Gata
 - VÄG Väg
 - GC-VÄG Gång- och cykelväg
 - NATUR Naturområde
- Kvarterstyp** 4 kap 5 § 1 st 3 p
- B Bostäder
 - B- Gruppbostad
 - C Centrum
 - E Pumpstation
 - E- Natstation
 - E- Återvinning
 - E- VA- och dagvattenanläggningar
 - P Parkering
 - P- Cykelparkering
 - R Besöksanläggningar
 - S Skola
 - T Kollektivtrafik - Laddningsstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP
 Utformning av allmän plats

- tunnel Gångtunnel. 4 kap 5 § 1 st 2 p
- bro Bro över vägområde. 4 kap 5 § 1 st 2 p

- Mark och vegetation**
- +0,0 Föreskriven gatuhöjd över angivet nollplan. 4 kap 5 § 1 st 2 p
 - träd Trädet får endast fallas om trädet utgör en säkerhetsrisk. 4 kap 5 § 1 st 2 p
 - dagvatten Område för avledning av dagvatten. 4 kap 5 § 1 st 2 p
 - våtmark Naturlig våtmark för fördrojning och rening av dagvatten. 4 kap 5 § 1 st 2 p

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
 Bebyggandets omfattning

- e- Högst 10 % av kvartersgård får tas in anspråk för komplementbyggnader. Komplementbyggnader ska uppföras samordnat för hela kvarteret. 4 kap 11 § 1 st 1 p
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1 st 1 p

- Placering**
- p- Byggnad ska placeras med fasadens längsida mot gata och torg, högst 1,0 meter från fasthetsgräns. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - p- Uthus och övrig komplementbyggnad placeras med fasad mot prickmark. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - p- Byggnadens huvudfasad placeras i fond mot gata. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - p- Byggnad ska utgöra kvartershörn mot gata och ska utformas som vinkelbyggnad. 4 kap 16 § 1 st 1 p

- Utformning**
- f- Endast radhus. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Entrevåning mot torg utformas med en rumshöjd på minst 2,7 meter. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Teknisk anläggning ska ges en omsorgsfull gestaltning. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Största hussjupp för bostadsbyggnad är 14 meter. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Fasader mot torggata ska utformningsmässigt delas upp i mindre delar som skiljer sig åt i ex färg. Fasaden ska ha en enhetlig utformning kring varje topphus. Fasaden ska ha en tydlig sockelvägning med avvikande utformning från övrig fasad. Maximal enhetlig del val gäller fasadutformning får inte bli längre än 30 meter. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Byggnadens längd får inte överstiga 65 meter. Om kvarterets längd mot gata överstiger 80 meter ska ett mellanrum mellan byggnader om minst 8 meter finnas. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Minst en tredjedel i längdmeter av bottenvåningens fasad mot torg och gata ska vara upplissad. Bostadsbyggnad ska ha genomgående entréer mot torggata. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Balkonger får inte kraga ut mer än 0,9 meter över allmän plats och inte placeras lägre än 3,5 meter ovan mark. Balkonger mot gata får inte glassas in. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Parkeringsanläggning ska ges en omsorgsfull gestaltning och ha entréer mot gata. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Minst 50 % av cykelparkering anordnas väderskyddat. Utrymme för underhåll/repair av cykel ska iordningställas vid uppförande av bostäder. Gäller ej gruppbostad. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Parkeringsgarage delas i minst två huskroppar. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Cykelparkering och utrymme för cykelreparation får endast anordnas inom egenskapsområde. 4 kap 16 § 1 st 1 p
 - f- Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot kvartersgården. Gäller ej lägenheter mindre än 35 kvadratmeter. 4 kap 16 § 1 st 1 p

- Högsta totalhöjd är 52,4 meter över nollplanet. 4 kap 16 § 1 st 1 p
- Minsta antal våningar för bostäder är tre, gäller ej gruppbostad och kvarteret Vätten. 4 kap 16 § 1 st 1 p
- ◇ Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap 16 § 1 st 1 p

- Markens anordnande och vegetation**
- n- Minst 50 % av kvartersgård ska utformas med 90 % genomsläpplighet. Högst 25 % av kvartersgård får härdgöras. 4 kap 10 §
 - n- Lekytan på minst 1 m²/gh, ska anordnas på kvartersgård. Lekytan får dock inte bli mindre än 80 m². Lekytan placeras på den del av gården som har bäst solljohällanden. Gäller ej gruppbostad. 4 kap 10 §
 - n- Sammanhängande kvartersgård ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea. 4 kap 10 §
 - Endast parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga får anordnas inom kvartersmark för bostad. Gäller inte kvarteret Vätten. 4 kap 10 § 1 st 1 p

§ 184

Diariernr: KS-2017/00923

Rättelse: Detaljplan för fastigheten Tomtebo 1:1 och del av Tomtebo 2:1 inom Tomtebo, Umeå kommun**Beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

att plankarta för detaljplan fastigheten Tomtebo 1:1 och del av Tomtebo 2:1 inom Tomtebo, Umeå kommun, rättas enligt 36 § förvaltningslagen (2017:900) där en dubblett av beteckningen f7 ändras till f6.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för fastigheten Tomtebo 1:1 och del av Tomtebo 2:1 antogs av kommunfullmäktige 26 augusti 2019, §197.

I aktuell detaljplan skrevs det felaktigt ut en dubblett av beteckning f7 i ett egenskapsområde i plankartan där den ena egentligen ska vara beteckning f6. Detta fel har tillkommit plankartans antagandehandling. I föregående förslag i granskningskedet var beteckningarna riktigt utlagda.

Eftersom oriktigheten kan upptäckas med normal iakttagelseförmåga samt är odiskutabel då det enbart handlar om ett rittekniskt fel bedöms att en rättelse av detaljplanen kan göras. Detta innebär att en ny planprocess inte behöver inledas.

I 36 § förvaltningslagen (2017:900) anges att beslut som innehåller uppenbar oriktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende, får rättas av den myndighet som har meddelat beslutet. Eftersom kommunfullmäktige fattade beslutet om antagande för denna detaljplan behöver således även beslut som verkställer rättelsen fattas av samma instans.

För övriga planhandlingar gäller det ursprungliga antagandebeslutet i sin helhet.

Beslutsunderlag

Rättelse plankarta
KF-protokoll § 197.

Beredningsansvariga

Daniel Lindström, övergripande planering

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Kommunstyrelsen bifaller planeringsutskottets förslag.

Kommunfullmäktiges beslutsordning

Följande yttrar sig: Mikael Berglund (S)

Yrkanden

Mikael Berglund (S) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning som godkänns

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Detaljplan, Umeå kommun. detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten



Illustration möjligt utförande för planområde, ej skalendig
Antagandehandling

Illustration Strategisk Arkitektur

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Tomtebo 1:1 och del av Tomtebo 2:1 inom Tomtebo i Umeå kommun, Västerbottens län, är antagen av kommunfullmäktige 2019-08-26, § 197.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2019-09-04 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d.v.s. är giltig från och med 2019-09-26.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

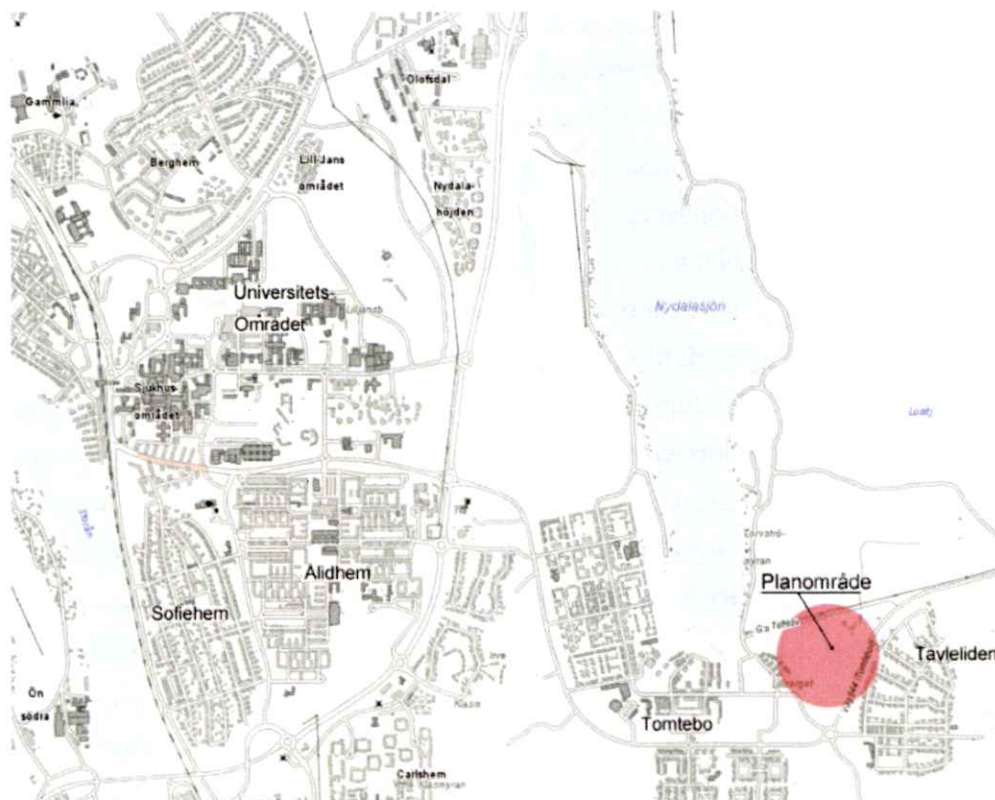
Detaljplanering, Umeå kommun

2480K-P2019/23

Lagakraft **2019-09-26**

Akt nr 2480K-P~~2019.23~~

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



Orienteringskarta: planområdet markeras med röd polygon.

Innehåll

Detaljplan för fastigheten Tomtebo 1:1 samt del av Tomtebo 2:1 inom Tomtebo i Umeå kommun, Västerbottens län	1
Handlingar	3
Planens syfte	4
Plandata.....	4
Planförfarande.....	5
Behovsbedömning	5
Översiktsplaner	6
Planer	7
Riksintresse.....	8
Strandskydd	8
Förutsättningar	9
Landskap och vegetation	9
Natur	10
Rekreation.....	14
Befintlig bebyggelse	14
Kulturmiljö	14
Service och kommunikationer	15
Geoteknik och geohydrologi.....	16
Dagvatten.....	16
Radon, skredrisk och höga vattenstånd	19
Förorenad mark.....	19
Fornlämningar.....	19
Buller	19
Dialogarbetet.....	22
Barnperspektiv	23
Förändringar - planförslaget	24
Bostäder	24
Offentlig och kommersiell service.....	24
Tillgänglighet.....	24
Övergripande gestaltningsidé	25
Friytor	29
Lek och rekreation	30
Solinstrålning på stadsrummet och kvartersgårdarna	30

Dagvatten.....	32
Gator och trafik.....	35
Kollektivtrafik.....	37
Parkering.....	38
Cykelparkering	39
Buller	39
Teknisk försörjning.....	41
Vatten och avlopp.....	41
Avfall	41
El.....	42
Värme	42
Byggteknik.....	43
Konsekvenser av planens genomförande.....	43
Buller	43
Trafik	43
Vattenkvalitet.....	44
Natur och djurliv.....	44
Hälsa och säkerhet - Brandsäkerhet.....	45
Planbestämmelser	45
Användning av mark och vatten.....	45
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.....	45
Kvartersmark	45
Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap	47
Utformning av allmän plats	47
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	47
Bebyggandets omfattning	47
Utformning	48
Markens anordnande och vegetation	51
Administrativa bestämmelser	53
Genomförande tid	53
Ändrad lovplikt.....	53
Gemensamhetsanläggningar	53
Genomförandefrågor.....	53
Organisatoriska frågor	53
Genomförandetid	53
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	54
Fastighetsrättsliga frågor	54

Generellt	54
Avfall	55
Parkering.....	55
El-försörjning.....	55
Lantmäteriförrättningar.....	55
Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning.	56
Markavvattningsföretag.....	56
Planekonomiska frågor	56
Exploateringsavtal	57
Markanvisningsavtal.....	57
Parkering.....	57
Ekonomiska frågor.....	57
Mark och avtalsfrågor.....	58
Utbyggnad av gator och parker.....	58
Fastighetsbildning.....	58
Bygglov och anmälan	58
Medverkande	59

HANDLINGAR

- Granskningsutlåtande
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningsprogram
- Visionsmanual

PLANENS SYFTE

Planens huvudsakliga syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av flerfamiljshus och radhus disponerad i semisluten kvarterstruktur. Planen ska också möjliggöra för offentlig service samt verksamheter och funktioner som krävs för att tillgodose behovet som genereras av ca 1200 nya bostäder. Planen möjliggör skola, mötesplatser, tekniska anläggningar, parkeringsanläggningar, väg och parkstruktur.

Planen ska även säkerställa bevarande av grönt stråket mellan Lillberget och Nydalasjön samt del av Nydalas rekreativområde. Planområdets gröna struktur föreslås användas för ekosystemtjänster och åtgärder som minimerar risker vid extrema skyfall.

Utformningen av planen syftar till att:

- Skapa förutsättningar för att utveckla en attraktiv kvartersstad med halvslutna kvarter genom att reglera disponering av byggrätter inom kvartersmark
- Skapa förutsättningar för kvalitativa gemensamma gårdar med gott ljusinsläpp, plats för lek, odling och umgänge genom att reglera andel av kvartersmark som för tas i anspråk för bebyggelse samt reglera andel av kvartersgård som ska vara grönt.
- Säkra utrymme för en attraktiv och integrerande gestaltning av stadsrummet genom att i reglering av gatubredd lämna utrymme för möblering plantering och smarta integrerade dagvattenlösningar. Torget lokaliseras på ytor med stor tillgång av soltimmar.
- Möjliggöra varierad bebyggelse och gestaltning, volymer och höjder genom att kombinera bestämmelser om byggnadshöjd, totalhöjd och tillgång till friytor med kommunens parkeringsnorm. Samtliga byggnader ska kunna uppföras y fyra våningar med 0,8 meter upphöjd entrévåning.
- Möjliggöra variation av taklandskapet genom att medge radhus i trevåningar och flerfamiljshus i fyra med möjlighet till en femte våning mot stora torget och inred vind om bestämmelser som reglerar storleken på kvartersgård och kommunens parkerings norm kan tillgodoses på ett tillfärdställande sätt.
- Skapa förutsättningar för att integrera bebyggelsen i landskapet – landskaps- och terränganpassning.
- Säkra och förstärka kopplingar till omgivande natur och rekreativområden. Genom att bevara grönt stråket mellan Lillberget och Nydalasjön.
- Säkra och fastställa förutsättningar som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Genom att säkra utrymme för väderskyddat cykel-parkering i anslutning av busshållplatsen.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom stadsdelen Tomtebo ca 7 km sydost om Umeå Centrum. Planen avgränsas i norr av Nydalas rekreativområde, i

väst av kvarteret Irrblosset och Näcken, i söder av kvarteret Vätten och Tavlelidens trafikplatsområde, i öst av bostadsområdet Tavleliden och Trafikverkets väg 644 (Tomtebovägen). Planområdets area är 36 ha.

Planområdet utgörs till stor del av fastigheten Tomtebo 2:1 som ägs av Umeå kommun. Planområdet omfattar även fastigheten Tomtebo 1:1 som är i privat ägo.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med så kallat "utökat förfarande" i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §. Motivet är att planförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen i sin helhet.

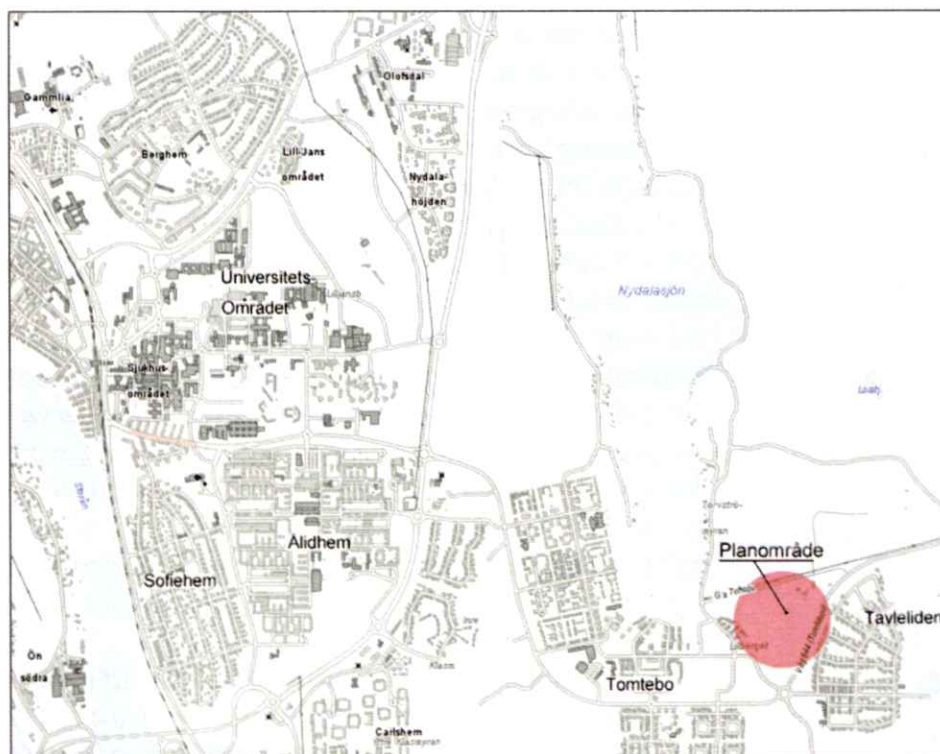


Bild 1: Orienteringskarta, bilden redovisar planområdets lokalisering i förhållande till angränsande stadsdelar och Nydalasjön.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Kommunens sammanvägda bedömning är att planen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ Miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt yttrande 2016-02-01.

Beslutet offentliggjordes på kommunens anslagstavla från och med den 5 april till och med den 26 april 2016.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Planen berörs av Fördjupad översiktsplan för Umeå (antagen av kommunfullmäktige augusti 2011). Fördjupningen anger att planering och stadsbyggnad ska grundas på Aalborgåtagandena och utgå från utvecklingsstrategier som bidrar till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Detta innebär bland annat att man vill satsa på blandad bebyggelse med god kollektivtrafikförsörjning. Funktionsblandning, kvartersstad och täthet förespråkas.

En fördjupning för Nydala upprättades 2012, planens mål är att ange riktlinjer som bidrar till en hållbar utveckling av Nydalaområdet. Allmänhetens tillgänglighet till stränderna ska öka samtidigt som områdets kulturvärden bevaras. Den fördjupade översiktsplanen beskriver Nydala som ett viktigt stadsnära rekreativområde. Området söder om Nydalasjön utpekades som lämpligt för bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter.

FÖP:s riktlinjer för planområdet	Beaktas	Kommentar
Bebyggelsen i den södra delen av Nydalasjön ska ses som en förlängning av Tomtebo södra och uppförs med kvartersstadens kvaliteter.	Ja	Befintliga stigar sparas och utvecklas. Ny visuell kontakt och fysisk sambad skapas. Flerfamiljehus och radhus i halvslutnakvarter
Bebyggelsen ges en varierad utformning med höga upplevelsevärden och god gestaltning	Ja	Gestaltningprogram tas fram. Förutsättningar säkertställs i planen. Riktlinjen behöver följas upp i genomförandet.
Bebyggelsens skala anpassas så att gator, bebyggelse och gårdar blir solbelysta	Ja	Solstudie använts som underlag till planens utformning
Bebyggelsen ges gröna gårdar för gemenskap, odling och lokal dagvattenhantering.	Ja	Generösa kvartersgårdar med gott om solinsläpp, plats för umgänge och grönt.
Lillberget sparas som bostadsnära natur och grön korridor	Ja	Lillberget sparas, dess befintliga naturvärde tillåteras. Rekreativ egenskaper utvecklas
Tomtebogård bör bevaras som kulturmiljö.	Nej	Utpekade bevarandevärd miljö med tillhörande gårdsbyggnader finns inte kvar.
Det offentliga rummet ges vackra torg och gator som görs tillgängliga och anpassas till människors behov av att vistas ute, till gående och cyklister samt till den hastighet och trafikmängd som önskas/alstras.	Ja	Tydlig kvarters- och trafikstruktur reglerar rörelsemönstret och skapar platser för spontana träff längs med torget.
Verksamheter inom kvartersstrukturen placeras i anslutning till Tomtebovägen för att minska bullret i det innanföriggande bostadsområdet.	Delvis	Ändrade förutsättningar i samband med att Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft.
För flerbostadshus kan tyst sida tillämpas	Ja	Förordning (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas.
Kvartersstrukturen anpassas till kulturmiljön Tomtebogård.	Delvis	Gårdens västra del utvecklas till torg
Barns tillgång till god ljudmiljö ska särskilt beaktas.	Ja	Tysta och trafikfria kvartersgårdar
Kompletterande geundersökningar liksom arkeologiska undersökningar utförs i detaljplaneskedet.	Ja	Upprättas som underlag till kommunens avvägning och ställningstagande.
Anvståndet mellan bebyggelse och vägområdet Tomtebovägen/Täfteåvägen bör vara minst 12 meter.	Ja	Beaktats i samråd med Trafikverket

Bild 2: översiktlig redogörelse av planförslagens relation till översiktsplanen.

Planförslaget innebär avsteg från översiktsplanens användningsavgränsning. Syftet med avsteget är att skapa förutsättningar för en lämplig struktur och bebyggelsemiljö som lever upp till översiktsplanens riktlinjer i Fördjupning för Nydala (antagen 2012). Avsteget innebär att mark som är utpekad för rekreation tas i anspråk för bebyggelse.



Bild 3: Planförslaget förhållande till FÖP Nydala. Med röd linje illustreras FÖP gränser för Nydalas Rekreatiomsområde.

Planer

Större delen av planområdet saknar gällande detaljplan. Tomtebovägen samt naturmarken mellan Tomtebo och nya Tomtebogård är de enda delarna av planområdet som idag är detaljplanelagda.

Detaljplaner som berörs eller tangerar mot planområdet redovisas i bild 4 och tabellen nedan:

Nr 2480 K	Namn	Laga kraft
P 43/1985	Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Tavel-sjön och dess stränder samt delar av byarna Nydala och Västerteg med fl.	1981-07-05
P 95/39	Detaljplan för Tomtebo småhusområde	1995-05-03
P 06/188	Detaljplan för del av Tomtebo 2:1, Tomtebo 1B	2006-07-17
P 07/70	Detaljplan för del av Tomtebo 2:1, m.fl. Tomtebo 2AP	2007-02-21
P 12/266	Detaljplan för del av Tomtebo 2:1	2012-07-11

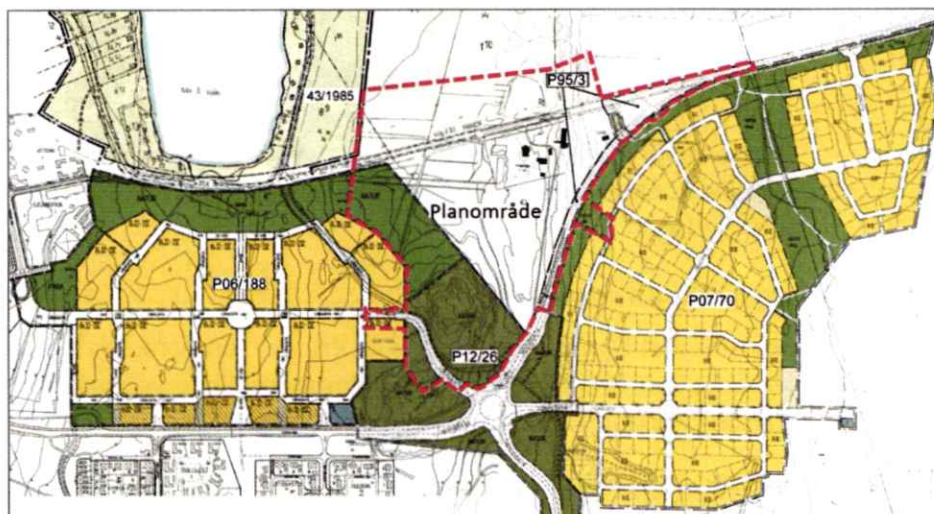


Bild 4: Planmosaik över detaljplaner som berörs av planarbetet. Planområdet redovisas med röd streckad linje.

Riksintresse

Planområdet berör inte område av riksintresse enligt 3 och 4 kap miljöbalken, MB.

Planområde ligger inom Umeå Airport influensområde – flyghinder

Strandskydd

Planområdet ligger utanför Nydalasjöns strandskyddslinje. Avståndet mellan närmaste byggnad och skyddsområdet är ca 120 meter.

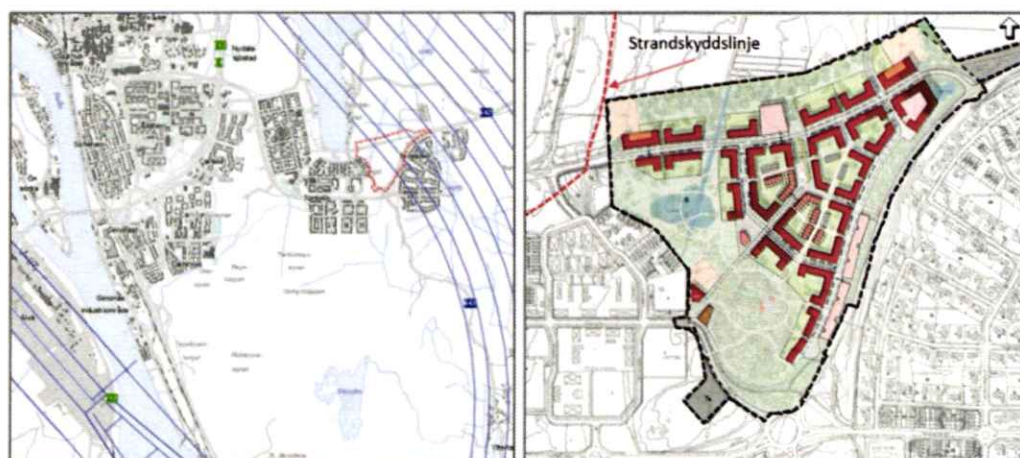


Bild 5: Till vänster redovisning av Umeå Airports influensområde. Till höger med röd streckad linje redovisas 100 meter avstånd från Nydalasjöns strandlinje.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Redogörelse av planläggningens förutsättningar.

Planområdet utgörs till största delen av våtmark och vegetation, och förslaget till ny detaljplan innebär att ca 60% av planområdet tas i anspråk för bebyggelse.

Landskap och vegetation

Planområdet ligger inom en grön "korridor" som sträcker sig från Nydalaområdet i norr ända ned till Grössjön i söder. Skogsvegetationen är av varierande karaktär. På fastigheten Tomtebo 1:1 är marken öppen.

Planområdets centrala delar utgörs främst av sankmark i form av en öppen till halvöppen tallbevuxen mosse med bärris. Längst i söder inom planområdet ligger en höjd, Lillberget, som är 43 m högt och har ett stort värde som landmärke och utflyktsmål för de närboende.

Vid planområdets lägsta punkt rinner ett dike som avleder dagvattnet från angränsande bebyggelse på kvarteren Irrblosset och Näcken samt vatten från Lillberget.

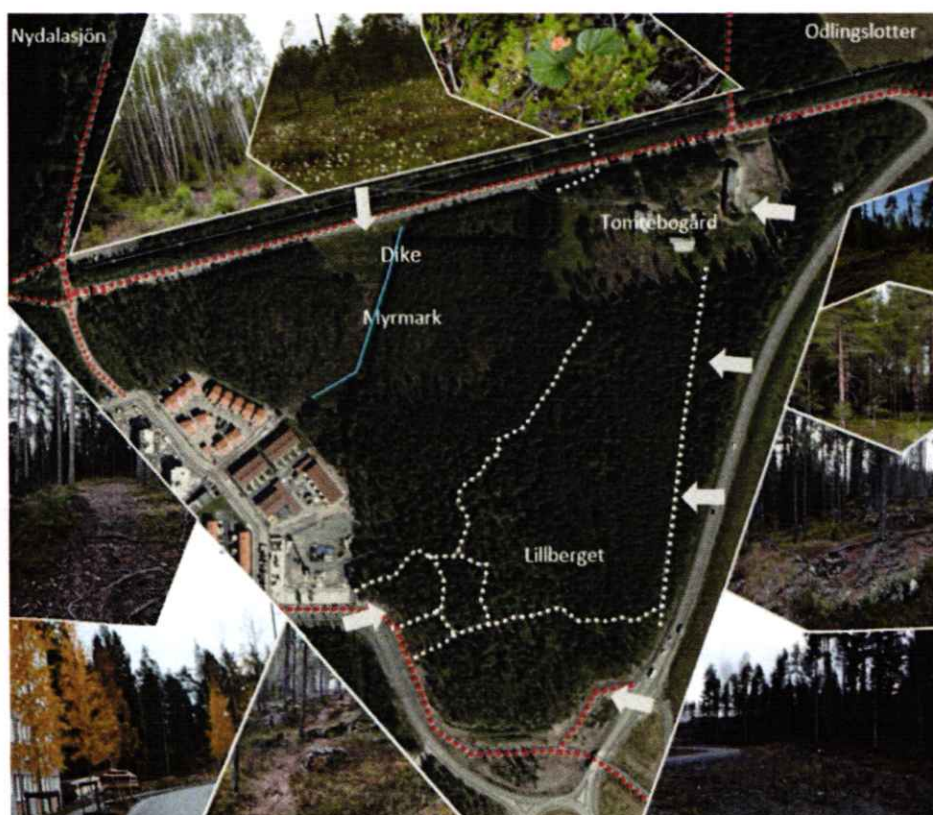


Bild 6: Redovisning av naturtyper och befintliga förbindelser skogsstigar (vita punktlinjer), övriga förbindelser (röda punktlinjer).

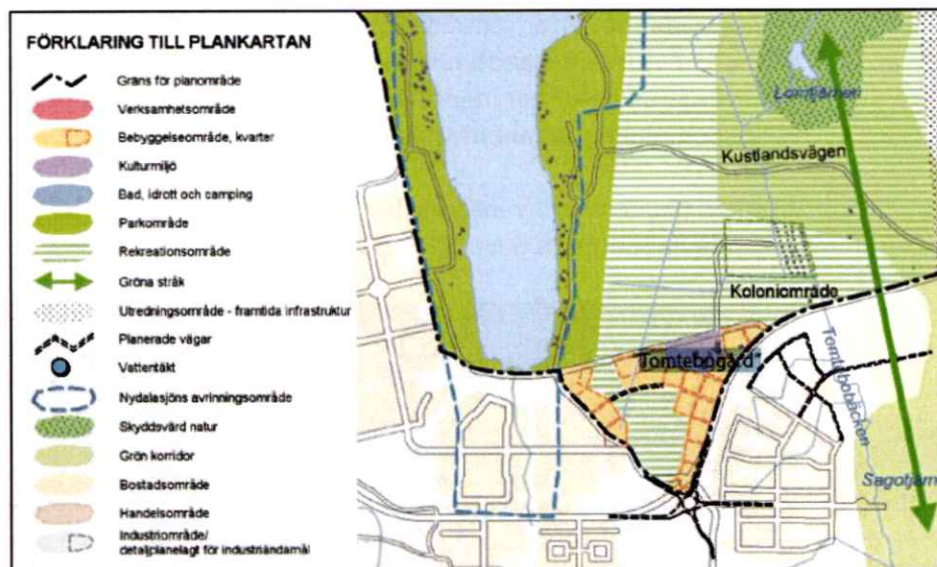


Bild 7: Utdrag av FÖP Nydala markanvändningskarta.

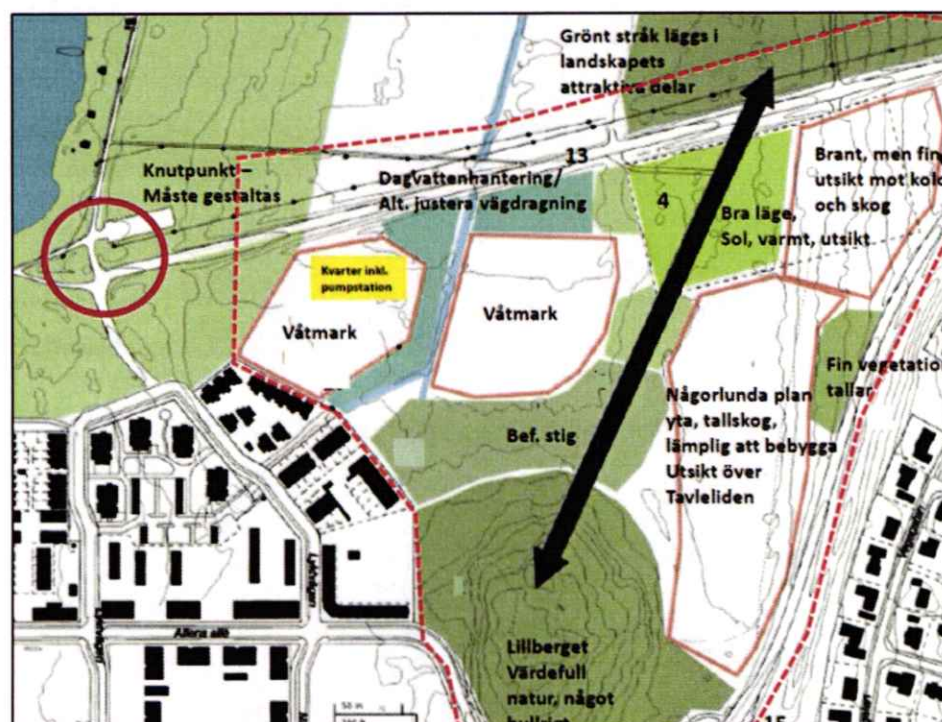


Bild 8: Översiktlig landskapsanalys av planområdet. Plangränser redovisas med röd streckad linje.

Natur

En översiktlig naturinventering har upprättats som underlag till detaljplanen. Naturinventeringen har kartlagt, på ett övergripande sätt, områdena som är viktiga för biologins mångfald och värdefulla ekosystemstjänster.

Under kartläggningsarbetet identifierades två områden med naturvärden – Skogen på Lilberget och myrmarken i de centrala delarna av planområdet.

Planområdet har efter samrådsskedet utökats norrut, se bild 9. En komplettering av naturvärdesbedömningen har gjorts och ytterligare ett område med värdefull natur har identifierats i planområdets norra del. Naturvärdesbedömningen sammanfattas i tabell 1.

Även en fladdermusinventering har utförts, och hög aktivitet av födosökande fladdermöss har uppmätts kring myrmarken.

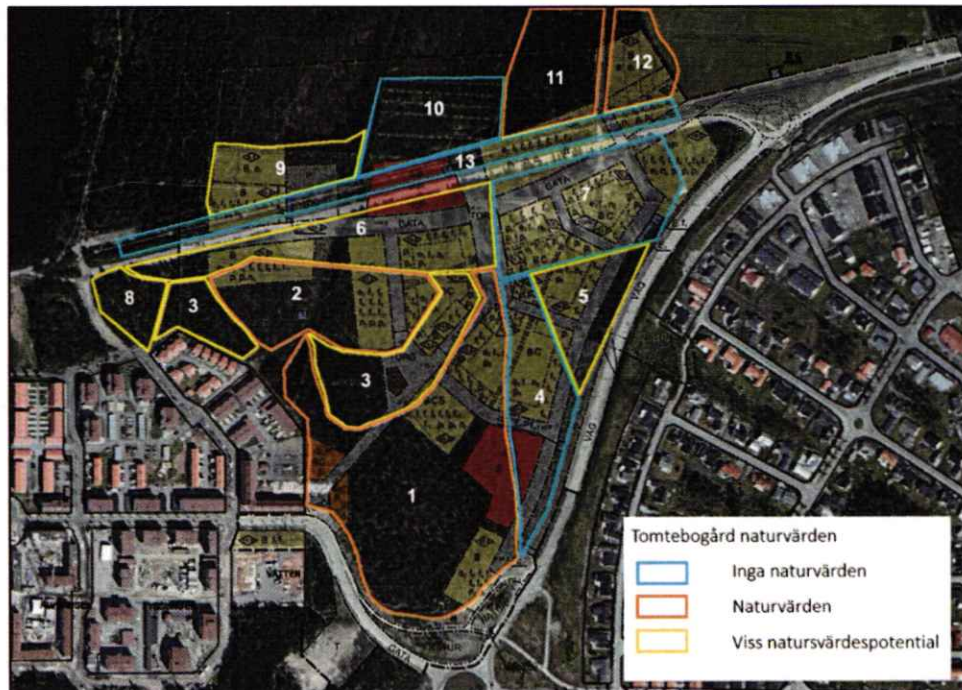


Bild 9: Områdesvisa naturvärdesbedömningar inom planområdet.

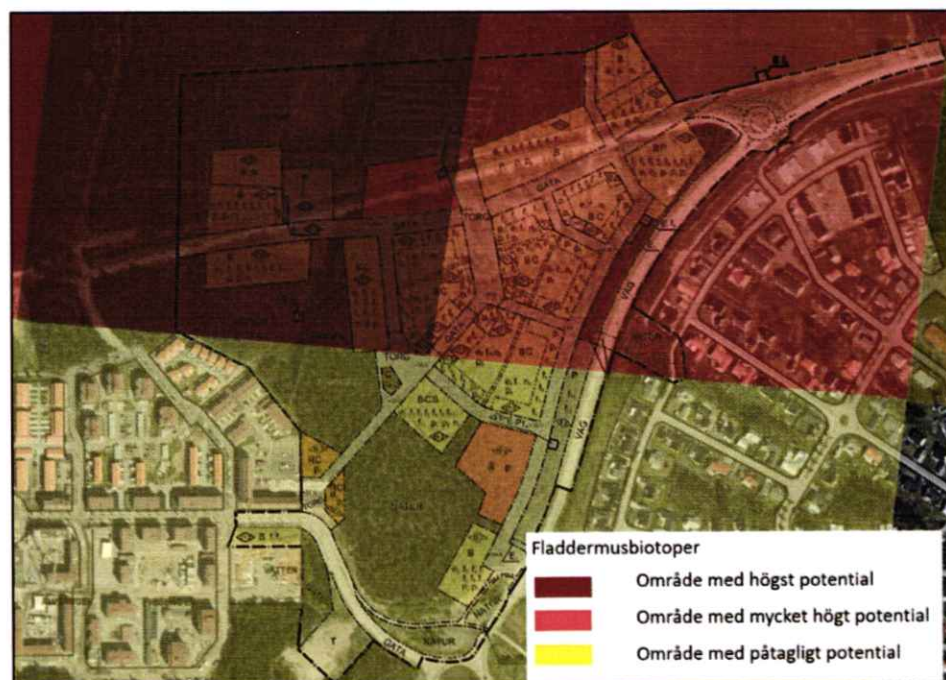


Bild 10: Utsnitt från landskapsanalysen av fladdermusbiotoper i Umeå kommun

Tabell 1: Sammanfattning av naturvärdesinventering.

Nr	Område	Beskrivning	Naturvärden	Betydelse för områdets fauna Fladdermöss
1	Lillberget	100 år gammal naturskogsliknande barrskog. Dominerad av tall. Enstaka förekomster av grövre lövträd, sälg, asp, glasbjörk och rönn. Flersiktat skog med torra partier på bergets topp och friskt/fuktigt blåbärsris på norra delar av berget	Naturvärden som på grund av sin struktur främjar biologisk mångfald. Området används som fritidsskog.	Sammanhängande grön korridor mellan Nydala och Grössjön.
2	Myrmark	karaktiseras framförallt av en öppen till halvöppen tall bevuxen mosse med risdominerad vegetation i botten.	För liten för att bilda höga naturvärden. Bidrar till artmångfalden. Här höga värden som ekosystemtjänst för vattenfördröjning, pollineringsring, lokalklimat, rekreation och biologisk mångfald.	Stort värde som födosökområde. Områdets kvalitéer bör bevaras.
3	Tallsumpskog	Tallsumpskog av fattig typ som får större inslag av blåbär i södra delen av planområdet.	Området har låg naturvärden men viss potential för biologisk mångfald.	Sammanhängande grön korridor mellan Nydala och Grössjön.
4	Tallungskog	Domineras av tall med insprängda björkar på frisk blåbärsmark. Skogen är enskiktad och uppskattningsvis 30–50 år gammal.	Inga särskilda naturvärden	Bevara delar eller säkerställa ett gatustråk mot alléträd mot Tavleliden
5	Blandskog	Flersiktat uppvuxen frisk blandskog av blåbärstyp.	Vissa värden i form av grova barr- och lövträd. Känsligt för kanteffekter. Visst bevarande av grövre träd kan bidra till landskapsbilden.	Bevara delar eller säkerställa ett gatustråk med alléträd mot Tavleliden
6	Före detta odlingsmark	Igenväxt odlingsmark i olika stadier, delvis uppväxta björkskogar där granen växer in underifrån. Delvis rent björksly. Några öppna partier väster om Tomtebogård domineras av tuvtåtel och åkerbär	Viss naturvärdespotential genom att strukturen av täta lövskogar och öppna områden gynnar artmångfalden. Inga skyddsvärda växter har hittats inom området	Begränsad - Bevara delar eller säkerställa ett gatustråk med alléträd mot kolonilottområdet.
7	Tomtebogård	Trädbeståndet inom området avverkades under	Inga större värden förutom några	Begränsad - Bevara delar

		2015. Kvar finns gamla grova aspar och sälgar.	enstaka grövre sälgar som har lämnats kvar efter avverkningen i södra delen av tomten och ett gammalt lärkträ vid infarten till gårds- huset som bör bevaras.	eller säkerställa ett gatustråk med alléträd mot kolonilottområdet.
8	Gallrad björkdunge	Fördetta odlingsmark där uppkommande granar gallrats. Inom området finns enstaka tall- och granöverståndare sälgar	Viss potential vid skötsel.	Sammanhängande grön korridor mellan Nydala och Grössjön.
9	Lövskog	Igenväxande jordbruksmark med dominerande björk med inslag av al och sälg. Lite klen död ved. Markskiktet utgörs av violer och åkerbär, liljekonvalj. En välvänd stig går igenom och en liten lekplats/koja/vindskydd finns i området.	Viss naturvärdespotential. Lövin-slaget och en viss mängd död ved. Landskapsekologiskt viktig på grund av lövdominans som är en bristvara och bidrar till variation i landskapet och den förhållandevis rika marken. Området kan med stor fördel skötas för att på sikt utveckla en skog med grov död lövved.	Sammanhängande grön korridor mellan Nydala och Grössjön.
10	Igenväxande åkermark	Äldre åkermark med genomgående kraftledningsgata.	Inga naturvärden. Kraftledningsgator kan utgöra ett naturvärde om den sköts regelbundet genom tex slåtter för ovanliga kärlväxter och insekter. Denna gata sköts inte regelbundet och domineras av hallon och rallarros.	
11	Barr naturskog	Granskog med äldre överståndare av tall. Rikligt med död ved av gran i olika nedbrytningsfaser och grovlekar. Klibbticka är förrötare vilket i ett senare skede skulle innebära att andra mer krävande vedsvampar etablerar sig. Ligger i anslutning till en mindre skogsbilväg.	Död ved är en bristvara i landskapet det som utmärker området specifikt är olika grovlekar på veden samt olika nedbrytningsstadier. Tall överståndare förekommer spritt inom området. Granarna är grova och maxålder ungefär 150 år.	
12	Barr naturskog	Grannaturskog med grova träd och rikligt med död ved ligger på	Naturvärdesträd av gran förekommer rikligt.	

		andra sidan vägen grän-sar till åkermark. Marken är betydligt rikare med betydligt mer död ved av gran, asp och sälg i olika nedbrytningsstadier och grovlekar än område 11	Inom området förekommer väldigt grova granar av stor betydelse för biologisk mångfald. Även asp och sälg förekommer i avgränsade delar. Kranshakmossa och harsyra dominerar markskiktet vilket tyder på rikare inslag.	
13	Vägdiskant	Lövrikt av sälg och björk	Brist på löv i landskapet annars inget naturvärde.	

Rekreation

Planområdets tillgång till offentliga parker, aktivitetsytor, skogar, badplatser, upplevelseplatser m.m. är goda. Planområdet angränsar mot Nydala rekreativområde. En äventyrspark för barn ligger ca 600 meter från planområdets mittpunkt.

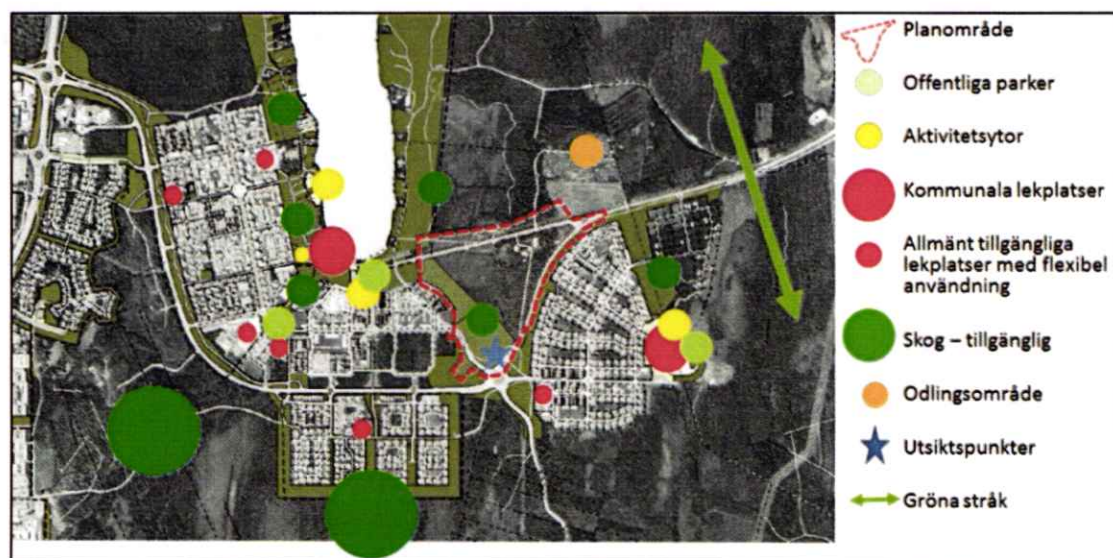


Bild 11: Karta över målpunkter för rekreation.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag helt obebyggt. Närliggande bebyggelse på Tavleliden utgörs av fristående villor och radhus i en till två våningar med varierande färgsättning och storlekar. Bebyggelsen på Tomtebo, väster om planområdet, utgörs av en blandning mellan radhus och flerfamiljehus i upp till fyra våningar.

Kulturmiljö

Fördjupning för Nydala anger i sina riktlinjer att gården på fastigheten Tomtebo 1:1 bör bevaras som kulturmiljö. En beskrivning av kulturmiljövårderna som ska beaktas saknas.

Gården uppfördes under 1860 – och 1870 talen av officer A F O Cederberg och gav upphov till stadsdelens namn. Gårdsbyggnaden med tillhörande komplementbyggnad revs 2016 med hänvisning till byggnadernas dåliga skick.

Vid arkeologisk undersökning upprättat under 2018 påträffades del av boningshusets grund. Husgrunden klassades som en övrigt kulturhistorisk lämning och därmed har inte samma lagskydd som en fornlämning. Inget tillstånd krävs (2 kap 6 § Kulturmiljölagen) för att bygga eller ändra i en övrigt kulturhistorisk lämning men ska visas hänsyn och aktsamhet.



Bild 13: Spår av Tomtebo gårds rektangulära gårdplan, trädgård, placering av boningshus och stigar. Urklipp från Västerbottens museums yttrande.

Service och kommunikationer

Planområdet ansluts med bil via gamla Täfteåvägen som ansluter Tomtebovägen via en trevägskorsning nordost om planområdet. Gamla Täfteåvägen är en rekommenderad gång- och cykelförbindelse i blandtrafik.

Kommersiell service så som restaurang och kiosk samt offentlig service bestående av skola, förskola, kommunala lekplatser m.m. finns inom ca 1 km radie från planområdets mittpunkt.

Tillgång till livsmedelsbutik finns ca 2,5 km väster om planområdet. Apotek, bankomat, postombud, m.m. finns på Ålidhemscentrum ca 3 km väster om planområdet.

Närmaste busshållplats ligger ca 330 meter från planområdets sydvästra gräns. Området trafikeras med 10 minuters täthet av kollektivtrafikens stomlinje 8. Tomtebovägen trafikeras under rusningstid av länsbuss 75.

Planering av en förlängning av stomlinjenät 8 och en ny busshållplats i planområdet pågår, se bild 14.



Bild 12: Bilder med redovisning av närservice i närheten av planområdet.



Bild 14: Till vänster redovisning av kollektivtrafikens utbud i närområdet. Till höger befintliga gång- och cykelförbindelser.

Geoteknik och geohydrologi

En större geoteknisk undersökning gjordes 1979–1980 där bland annat planområdet ingick. Största delen av planområdet utgörs av morän som övergår i sankmark i planområdets centrala del. Södra delen av planområdet utgörs av berg / stenblock. Norra delen av planområdet är postglacial sand med ett tunt torvlager.

Dagvatten

Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering gäller och används som underlag vid beslut kring planområdets utformning och förslag till åtgärder.

Enligt länsstyrelsens skyfallskarta från 2017 ligger norra delen av planområdet inom område med stora vattensamlingar och vattendjup vid 100-årsregn >0,5 meter. Område med översvämningsrisk vid extrema skyfall omfattar befintligt dikesystem och utgörs av planområdets lägsta punkter

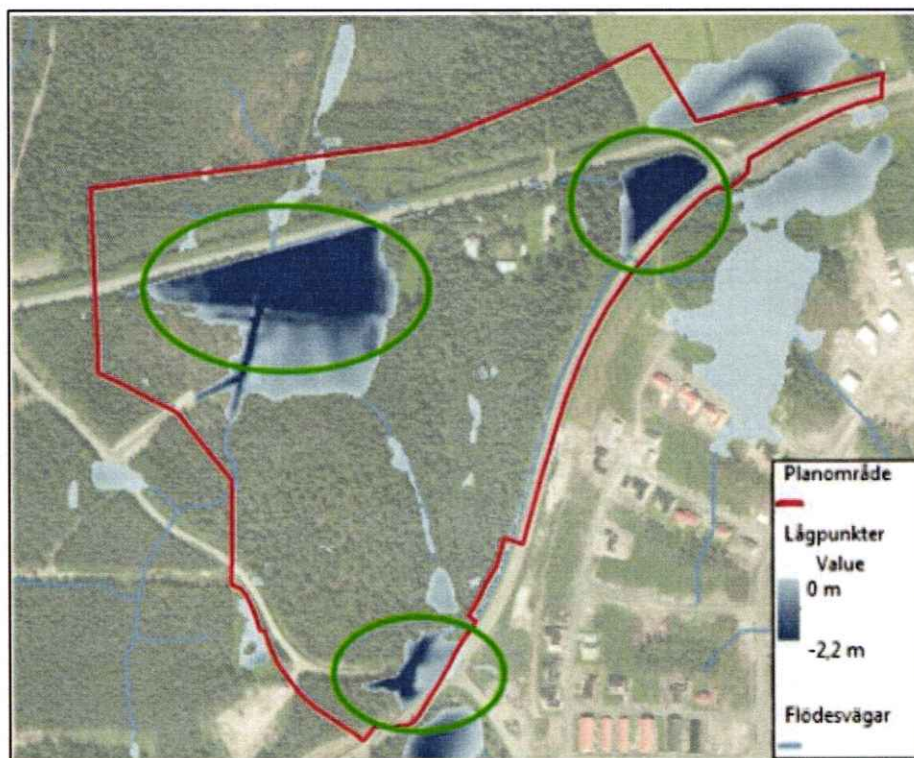


Bild 15: Flödesvägar med tillrinning på över 2 hektar och lokalt instängda områden. Lågpunktskartering kan vara en indikation på var översvämningsrisk finns vid extremt skyfall. Referens från dagvattenutredning upprättad av WSP - bakgrundskarta från Esri.

Planområdet tillhör Tomtebobäckens (Holmsjöbäckens) tillrinningsområde. Enligt upprättad dagvattenutredning sker troligen ingen tillrinning från planområdet till Nydalasjön.

"Tomtebobäcken har fastställd måttlig ekologisk status, den uppnår inte en god ekologisk status på grund av dess morfologiska förändringar, flödesregleringar och konnektivitet. Enligt VISS (2017) är MKN för Tomtebobäcken att uppnå god ekologisk status år 2027. De förbättringsåtgärder som tagits fram är bland annat att etablera ekologiskt funktionella kantzoner samt skapa fria vandringsvägar för fisk och andra organismer.

Tomtebobäckens kemiska ytvattenstatus bedöms som ej god om kvicksilver och bromerade difenyleter inkluderas i bedömningen. Att ta i beaktning är att halterna av kvicksilver och bromerade difenyleter bedöms vara tekniskt omöjliga att sänka till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus i vattendrag i stora delar av Sverige. De nuvarande halterna får dock inte öka."

- utdrag av dagvattenutredning upprättad av WSP i oktober 2017.

Grundvattennivå i dagen förekommer periodvis i vissa delar av planområdet. Det finns en höjdrygg som går i nord-sydlig riktning genom planområdet och agerar vattendelare. Detta innebär att majoriteten av regnet som faller på planområdet antingen leds till ett av de diken som avvattnas mot norr alternativt leds österut via trumman i planområdets nordöstra del.

Resterande delar leds söderut mot Lyktvägen, eller mot gång- och cykelbanan som förbinder Lyktvägen med Tomtebovägen/Täfteåvägen. Se bild 12 och 13.

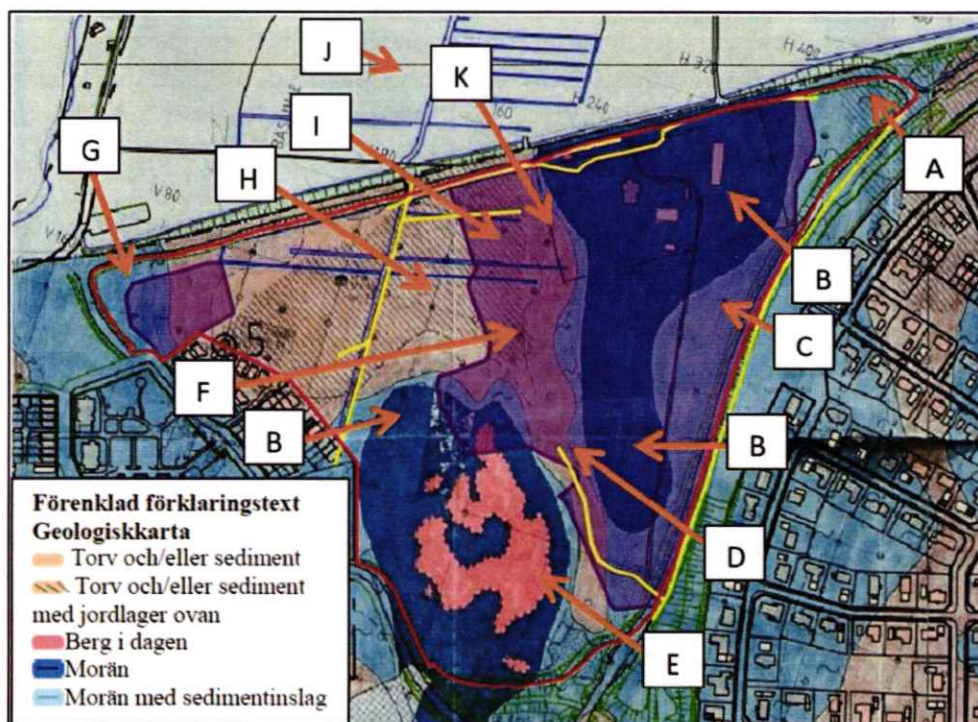


Bild 16: Översiktlig redovisning av planområdets geoteknik. För mer detaljerad förklaring bilagan geoteknik och dagvatten.

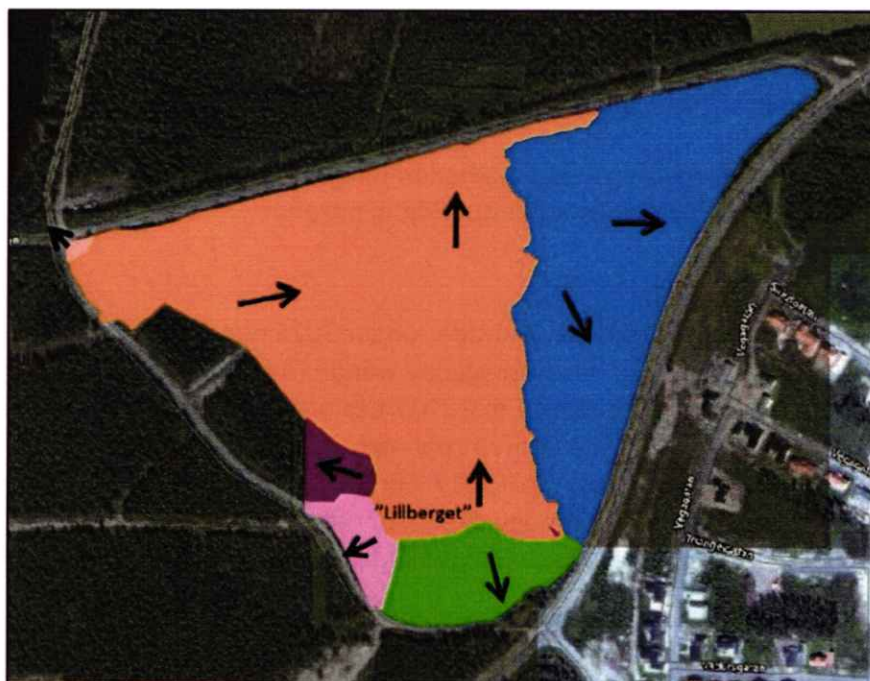


Bild 17: Översiktligt redovisning av vattendelarna och avrinningsområden inom planområdet.

Radon, skredrisk och höga vattenstånd

Planområdet ligger i en zon med låg risk för radon enligt Umeå kommuns radonkarta.

Planområdet ligger utanför översvämningsdrabbade områden vid 100 årsflöde samt översvämningsdrabbade områden vid ett dimensionerat flöde i Umeå tätort (Länsstyrelsen Västerbotten – Rapport "Ett förändrat klimat - mer vatten och större risker").

SGU:s kartläggning av områden med risk för erosion, skred eller ras visar att planområdet ligger utanför riskzonen.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga registrerade förorenade markområden.

Fornlämningar

På Lillberget, några meter från utsiktsplatsen i sydvästlig riktning fanns 2015 en registrerad naturbildning med fornlämningsliknande utseende (stensättningsliknande bildning). En tidigare antikvarisk bedömning av platsen hade kategoriserat den under beteckning "Övrigt kulturhistorisk lämning" enligt Riksantikvarieämbetets *Fornsök*.

En grundligare arkeologisk undersökning genomfördes av Västerbottens museum under våren 2018 på uppdrag av Länsstyrelsen. Rapporten anger "inga fornlämningar registrerades i samband med utredningen och den fornlämningsliknande bildning (Umeå stad 335:1) som finns inom området är slutligen avförd som fornlämning. Det medför att inga hinder ur kulturmiljösynpunkt finns för detaljplanens genomförande."

Länsstyrelsen gör samma bedömning som museet att inga ytterligare åtgärder är nödvändiga ur kulturmiljöhanseende.

Buller

Plan- och bygglagen ändrades under 2015 och Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad trädde i kraft. Förordningen har reviderats sedan dess och den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller från spår- och vägtrafik vid bostadsfasad. Förändringarna trädde i kraft 1 juli 2017. Förordningen med nya riktvärden ska tillämpas för alla planärenden som påbörjats efter den 2 januari 2015. Planområdet är utsatt för trafikbuller från Tomtebovägen (Innertavlevägen).

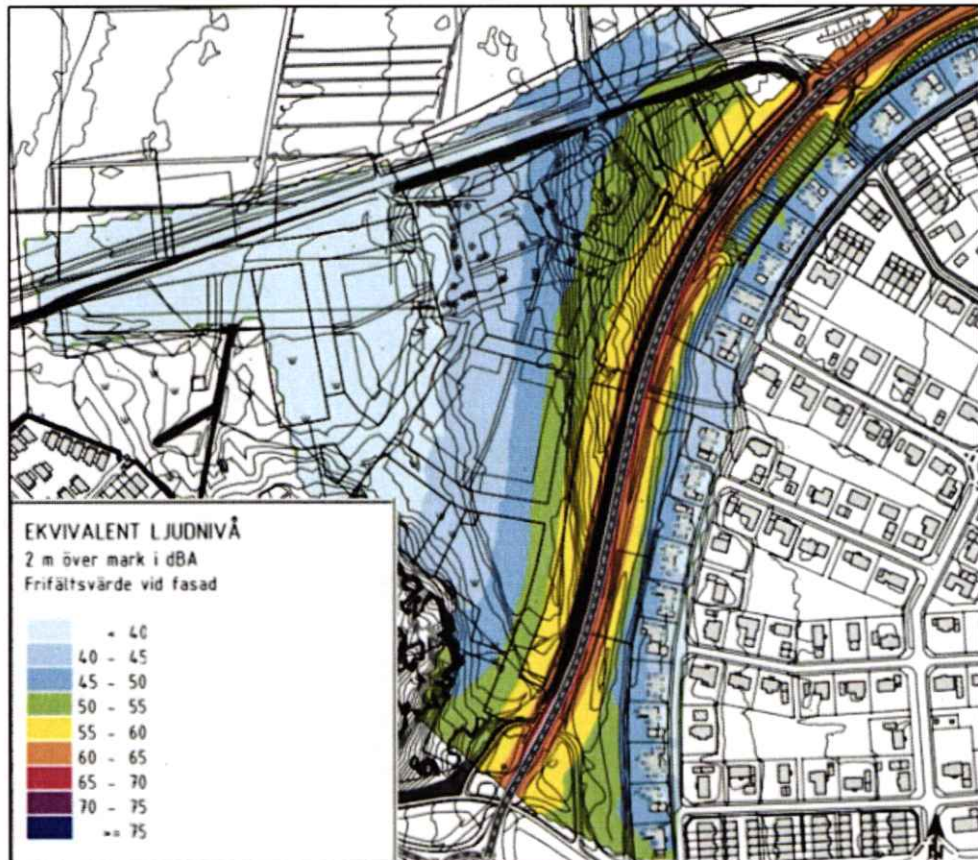


Bild 18: Redovisning av ekvivalent ljudnivå, nulägesförutsättningar bullerförutsättningar - Utdrag av Tyréns bullerutredning, Tyréns maj 2019.

Beräkningar av planområdets befintliga förhållanden visar att gränsen för 60 dBA ligger ca 20 meter in på planområdet från vägen. Samtliga fastigheter söder om Tomtebovägen erhåller bullervärdena mellan 45 dBA till 50 dBA ekvivalentljudnivå och 60 dBA till 70 dBA maximalljudnivå.

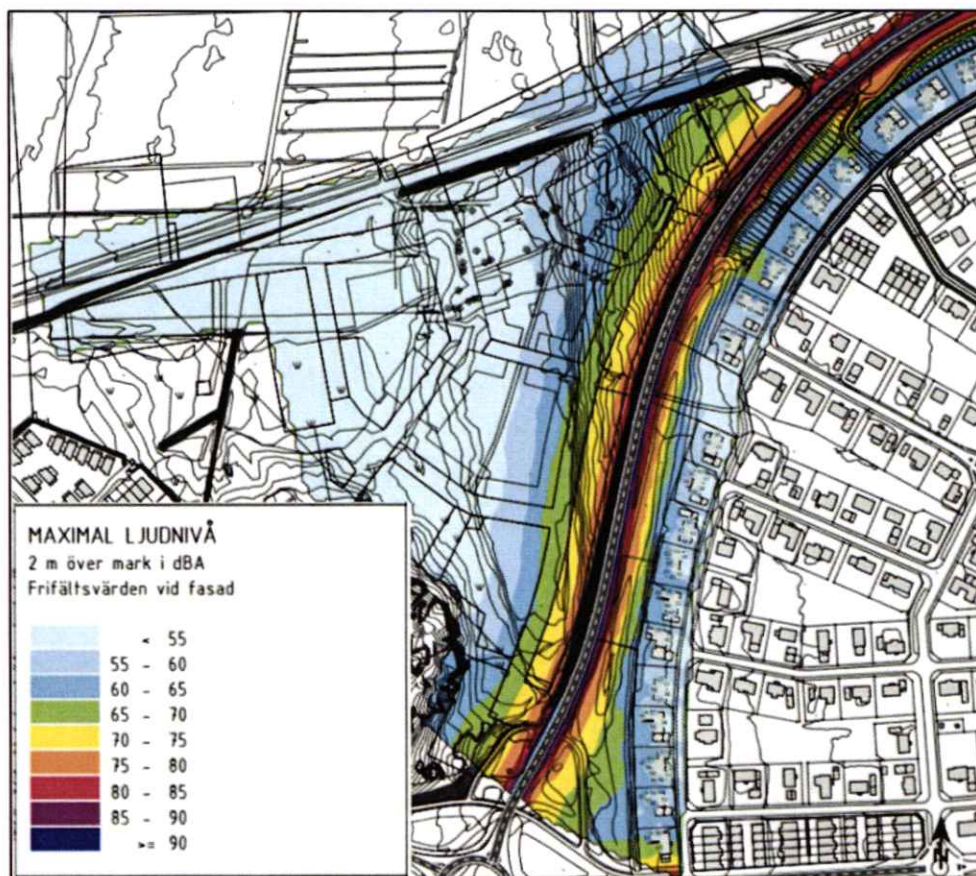


Bild 19: Redovisning av maximal ljudnivå, nulägesförutsättningar - Utdrag bullerutredning Tyréns maj 2019.

Förordning (2015:216) - Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om angivna ljudnivåerna ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

DIALOGARBETET

Under 2017 genomfördes ett omfattande medborgardialogarbete på Tomtebo. Arbetet planerades och drevs som ett samarbete mellan Umeå kommun och Bonava, i rollen som potentiell exploatör för delar av området. Tre workshops, s.k. "idéforum", organiserades på Tomtebo och varje träff hade mellan 50 och 60 besökare. Intrycket var att engagemanget och intresset var stort hos de boende.



Bild 20: Medborgarinflytande

Utöver medborgarträffarna ordnades även tre interna workshops för kommunala tjänstemän inom olika expertområden.

Syftet med alla dessa workshops var att ge en samlad bild av de behov och önskemål som fanns inför planarbetet, för att utifrån detta kunna skapa ett visionsdokument som skulle kunna fungera vägledande genom hela planprocessen.

Under träffarna diskuterades synen på området idag, befintliga kvaliteter och värden samt behov och brister som skulle kunna åtgärdas inom ramen för den nya planen.

Tomtebo beskrevs i stort som ett lugnt och trevligt område med många barn och unga. Närheten till naturen lyftes särskilt fram som en utmärkande kvalitet. Även närheten till andra viktiga målpunkter inom Umeå togs upp som en kvalitet, men där framkom också att det idag finns brister i infrastruktur och trafiklösningar som resulterar i exempelvis långa pendlingsköer. Även bristen på förskoleplatser togs upp som en brist på området. Att cykel- och kollektivtrafik bör prioriteras framkom också, framför allt med tanke på den stora andelen ungdomar inom området men också som en strategi för att minska bilanvändandet i stort.

Övriga önskemål handlade om nya mötesplatser, odlingsmöjligheter, motionsanläggningar och vikten av att skapa ett inkluderande område som kan fungera för många olika målgrupper. Just blandningen och mötet mellan natur och stad upplevs kunna bli ett starkt identitetsskapande element för den planerade område.

Kommunens interna träffar resulterade också i ett antal nyckelfrågor som ansågs relevanta som grund till planarbetet. Bland annat handlade det om att ta tillvara den unika naturmiljön, att skapa blandad kvarterstad, att skapa förutsättningar för småskalig handel, service och kultur samt att planera på ett sätt som gör kollektivtrafik och cykel det självklara valet i vardagen.

Gemenskap och integration är begrepp som framkommit i samtliga forum, som uttryck för en önskan att integrera den planerade område i den befintliga miljön, men också skapa samhörighet mellan människor. Det finns en stark önskan att behandla planområde som en mer urban stadsdel än andra delar på motsvarande avstånd från centrum. Det möjliggör för innovativa lösningar som inte alltid förutsätter bilen och hemmet som naturliga mittpunkter, utan istället fokuserar på levande och trygga gaturum och en känsla av tillhörighet och omsorg för hela området.

Barnperspektiv

För att säkerställa att barnens perspektiv beaktas i planarbetet, har Umeå kommun även genomfört så kallade skolträffar. Skolelever från Sjöfruskolan på Tomtebo har varit referensgrupp och har arbetat med att kartlägga värden som ur deras perspektiv är viktiga att beakta vid planläggning. Under övningarna framkom att eleverna ansåg att det var viktigt att följande kvaliteter fanns på kvartersgårdarna:

- Lekmiljöer som är anpassade för alla åldrar
- Platser i solen, ljusa innergårdar med möjlighet för odling
- Varierande färgsättning och bebyggelsevolym

I den existerande närmiljön uppskattades mest:

- Närheten till rekreativmöjligheter vid Nydalsjön
- Tillgång till naturen och platser för spontana möten som passar alla

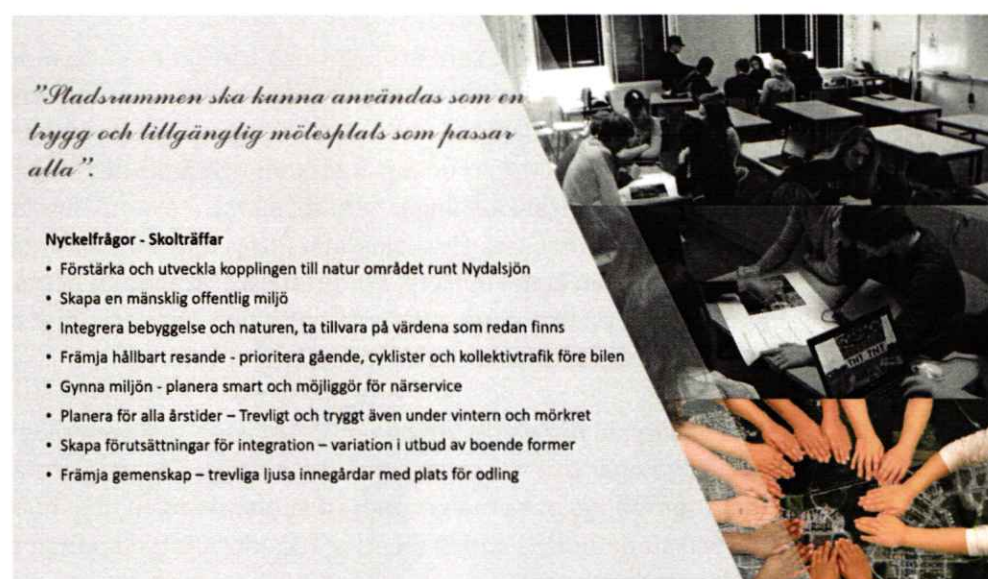


Bild 21: Sammanfattning av skolträffar

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAGET

En sammantagen bedömning av områdets förutsättningar har legat till grund för planens huvudstruktur.

Grundprincipen bygger på att tillkommande bebyggelse ska ha hög täthet och anpassas till områdets förutsättningar samtidigt som kopplingar till omgivningen, såväl naturområden som omgivande bebyggelse, förstärks och tydliggörs. Parkering anordnas samordnat i parkeringshus i områdets utkanter, och biltrafiken inom och igenom området minimeras.

Funktioner och verksamheter ska blandas och integreras i boendemiljöerna, och en levande gatumiljö ska främjas och uppmuntras i planen.

Bostäder

Planen medger ca 1 200 bostäder i form stadsradhus och flerfamiljshus. Planen medger i huvudsak flerfamiljshus fyra våningar och radhus i 3 våningar. Byggnader disponeras i halvslutna kvarter med öppningar för utblickar och kopplingar mellan kvartersgården och allmän plats. Fem våningsbyggnader möjliggörs mot stora torget och vid nordöstra infart till planområdet.

Planen medger olika kategorier av bostäder – även bostad som innefattar viss omsorg - och typer av byggnationer, exempelvis flerbostadshus och radhus i varierande upplåtelseformer. Komplementbyggnader får uppföras i form av mindre uthus (tvättstuga, gästlägenhet, samlingslokaler m.m.), växthus, återvinningslokal eller cykelgarage.

Bostäder ska kunna kombineras med centrumverksamheter i entréplan. Gäller för byggnader som gränsar mot stora torget.

Offentlig och kommersiell service

Etableringen av ca 1200 nya bostäder i området ökar belastningen på befintligt utbud av offentlig service på Tomtebo som idag är redan överbelastad. För att tillgodose bostädernas behov av service planläggs det för tre förskolor samt centrumverksamheter som koncentreras kring stora torget. En förskola öppnar upp för integrerade lösningar.

Tillskott av människor skapar underlag för etablering av kommersiell service inom området, vilket är efterfrågat av boende på Tomtebo. Inom planområdet ska det vara möjligt att etablera verksamheter som t.ex. handel, service, allmänna samlingslokaler, restaurang, bibliotek, föreningslokaler, kontor, vuxenutbildning, besöksanläggningar, etc.

Tillgänglighet

Planen skapar förutsättningar för att färdas till och från området till fots och på cykel. Förslaget huvudstråk för gång och cykeltrafik ansluter till Alfens Allé i väst. Längs gamla Täfteåvägen i planområdets norra del, samt i

den gata som går parallellt med Tomtebovägen, kommer ett väl tilltaget gång- och cykelstråk att anläggas.

Enligt lagen ska nya byggnader, fastigheter och offentliga platser utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Ett bredare utbud av mötesplatser och platser för diverse fritidsaktiviteter efterfrågades generellt. Skolträffarna sammanfattades i ett antal nyckelfrågor som har funnits med som underlag i planarbetet.

Övergripande gestaltningsidé

Planens övergripande gestaltningsidé är att skapa ramarna för en attraktiv boendemiljö som erbjuder urbana stadskvalitéer och samtidigt anpassas efter och drar nytta av sitt naturnära läge. Planförslaget länkar ihop två befintliga bebyggelsemiljöer och ger området en mer enhetlig känsla och en stärkt identitet.

Tomtebogårds struktur och avtryck i landskapet tolkas i dem stora kvartersgårdar med genomgående stigar som binder ihop alla bostadskvarter. Östra torget lokaliseras där gården trädgård legat och har bra förutsättningar för att omvandlas till en attraktiv mötesplats.

Det offentliga rummet gestaltas med variation och orienterbarhet. Aktiva bottenvåningar och god belysning skapar trygghet. Det ska finnas gott om platser för utomhusaktiviteter och goda förutsättningar för olika grupper av människor att mötas och interagera förutsättningslöst. Genom en variation i fastighetsstorlekar och bostadstyper ska det finnas möjlighet att bo kvar i området genom livets alla faser.

Planen testar hittills oprövade idéer kring "stad i natur" med sin urbana karaktär och sitt naturnära läge, och det relativt stora avståndet till Umeå centrum.

Planen vill förstärka kopplingar mellan ny och befintlig bebyggelse, ta in naturen i stadsmiljön och integrera viktiga landskapselement i planstrukturen. Gatustrukturen anpassas efter topografin och får mjuka svängar som skapar upplevelser och motverkar vindtunneffekt. Gatustrukturens koncept bygger på att prioritera gående följt av cyklister och kollektivtrafik. För att minimera biltrafik inom planområdet placeras all boendeparkering i områdets utkanter.

Natur: Lillberget och myrmarken är de tydligaste landskapselementen inom planområdet och bevaras som en förlängning av Nydalas rekreationsområde in i den nyplanerade kvartersstaden.

I de lägen där kvartersgårdar möter naturmark ska gräns markeras med allmän stig, lågt staket eller plantering. Skötsel av naturmark regleras i en skötselplan.



Bild 22: planillustration, så här kan planområde komma se ut



Bild 23: Illustrationer redovisar fysiska och visuella kopplingar som säkerställs i planen. Se gestaltungsprogram för en mer detaljerad redovisning av gestaltungsprinciper.

Natur i staden: Grönstråken genom planområdet riktar sig mot Nydalasjön och skogen i norr via myrmarken och Lillberget samt mot odlingslotterna / koloniträdgårdarna via Tomtebostråket och torget. Längs dessa stråk finns möjlighet att skapa ett antal olika mötesplatser av olika karaktär och skala.

Trädplanteringar längs gator blir viktiga passager för bl.a. fladdermöss som ska kunna förflytta sig mellan de större grönområdena.

Bebyggelse

Levande bottenvåningar: Bottenvåningen är den del av en byggnad som ger störst påverkan på det upplevda gaturummet. Inom Tomtebogård ska bostadshusens bottenvåningar ge stadsdelen karaktär och variation och bidra till en trygg och social aktiv stadsdel.

Fasadindelning: För att skapa variation regleras fasadindelningen horisontellt och vertikalt, den vertikala fasadindelningen med avvikande gestaltning av sockelvåning. Horisontellt ska byggnadens fasad mot gata/torg delas upp utformningsmässigt i flera huskroppar. Varje huskropp får ha en enhetlig fasad om högst 30 meter. Syftet är att säkerställa att varje fasad får ett eget uttryck och gestaltning jämfört med intilliggande byggnadsvolym. Variationen kan åstadkommas genom materialval, fönstersättning, kulör, våningsantal, balkongsättning eller takavslut.

Byggnadshöjder: För att säkerställa solinstrålning på gårdar och reglera bebyggelseskala för attraktiva och tilltalande samt behagliga gaturum regleras byggnadernas höjder. Stadsradhus byggs i trevåningar och flerfamiljshus i fyra med möjlighet till en femte våning mot stora torget och inred vind om krav på friyta och parkeringsnorm kan uppfyllas.

Placering: För att skapa ett tydligt gaturum regleras placering av bostadsbyggnader på kvartersmark. Byggnader placeras i fastighetsgräns mot allmän platsmark.

Entréer: ska anordnas mot gata och bidra till att skapa ett levande och tryggt gaturum. Samtliga entréer till flerbostadshus ska vara genomgående.

Balkonger: Balkonger kan förekomma i alla väderstreck, även på fasader mot gata där bullerförhållanden tillåter detta. Balkonger mot gata eller torg får dock inte glasas in och bör ha räcken med lätt konstruktion eller ljusgenomsläppligt material så att ljusflödet inte begränsas mer än nödvändigt och ett smäckert intryck skapas.

Mötesplatser, offentliga rum och levande stadsmiljöer

Gatan är ett viktigt socialt rum, som självklart ska ha människan i fokus och skapa trygghet. Gatan är också en plats där olika trafikslag måste samexistera för att stadens logistik ska fungera. För att skapa en attraktiv stadsdel för de boende har gångtrafikanterna högsta prioritet och därefter i fallande skala cykel, kollektivtrafik, varutransporter och privat biltrafik. Detta innebär inte att bilen förbjuds, bara att den får en mindre central plats och att den framförs på de gåendes villkor inom stadsdelen.

Placering av allmänna samlingsplatser med bra solinstrålning och bra mikroklimat skapar trivsel. Tomtebostråket är ett sammanhängande stråk

som kopplar ihop Tomtebo, planområdet och Nydalaskogen. Tomtebostråket består av ett parkstråk som leder igenom stadsdelens centrala delar till det torg som ansluter planområdet mot naturområdet i norr.

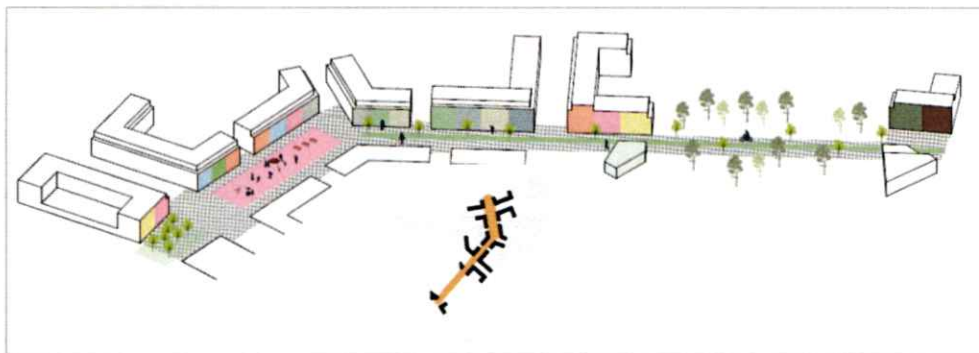


Bild 24: Illustration redovisar torgstråk mellan torget vid Alfens Allé och norra torget. Mer om gestaltningsprinciper återfinns i gestaltningsprogram sida 48 – 49.

Torg: parkpromenaden som tar avstamp i Tomtebo och leder direkt till det centrala torget. Stråket går mellan Lillberget på ena sidan och myrmarken på den andra. Parkpromenaden blir det naturliga stråket för boende som cyklar eller går till busshållplatsen eller som ska vidare in mot Umeås centrala delar via Tomtebo.

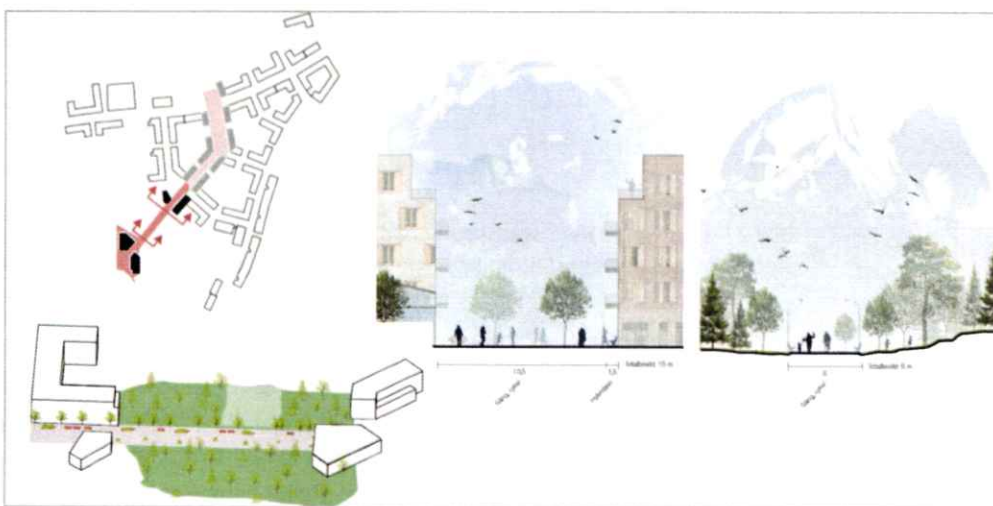


Bild 25: Illustration över hur torgstråket/parkpromenad kan komma att se ut. Illustrationer inhämtade från gestaltningsprogram. Mer om skogspromenadens gestaltningsprinciper återfinns på gestaltningsprogram sida 50 – 51.



Bild 26: Illustrationen över hur stora torget kan komma se ut. Mer om torget i gestaltungsprogram sida 56 – 59.



Bild 27: Illustration över stadspromenaden mellan stora torget och norra torget. Mer om stadspromenadens gestaltungsprinciper återfinns i gestaltungsprogram sida 52 - 53.

Friytor

Kommunen har ansvar att vid planläggning enligt plan -och bygglagen (2010:900), PBL bestämma vad som är tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse. PBL anger ramarna på hur kommunen får agera vid planläggning och bebyggande. Barnperspektivet beaktas särskilt.

Enligt 8 kap 9 § PBL (2010:900) plan- och bygglagen om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta.

Behov av friytor har utretts särskilt under planarbetet i syfte att hitta balansen mellan täthet och behov av utevistelsemiljöer. Kommunens riktlinjer för friytor samt Boverkets rekommendationer för utformning av utemiljöer har använts som underlag för avvägning av friytans storlek. Kommunens

ställningstagande efter avvägningen mellan tillåten bebyggelsetäthet och behov av lämpliga ytor för utevistelse och lek är att det krävs en friyta på minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea för att skapa kvalitativa sammanhängande kvartersgårdar med bra ljusinsläpp och plats för lek och umgänge. Kvartersgården ska även kunna erbjuda möjlighet till odling.

För att säkra tillgång till lämpliga ytor för utevistelse och grönt regleras att kvartersgårdar inte ska tas i anspråk för komplementbyggnad mer än upp till 10 % av sin yta. Parkering ska inte konkurrera med friytor därför med undantag för p-platser för personer med nedsatt rörelseförmåga, fårparkeering inte anordnas inom kvartersmark.

Lek och rekreation

För att tillgodose behov av lekplatser för barn upp till 6 år ställs krav på iordningställande av lekyta på kvartersgård. Utförda utredningar visar att minsta storlek på lekplatsen ska motsvara $1 \text{ m}^2/1 \text{ lgh}$. För att säkerställa att lekplatserna som iordningställs håller en god kvalitet och är funktionella får lekplatserna inte bli mindre än 80 m^2 . Lekplatsen kombineras övriga gröna ytor inom kvarteret för att främja spontan rörelse.

Det ska vara möjligt att iordningställa lekplats på mark som planlagts som TORG. Norra torget lokaliseras på gamla Tomtebogårds trädgård, områdets bakgrund beaktas vid gestaltning av torget.

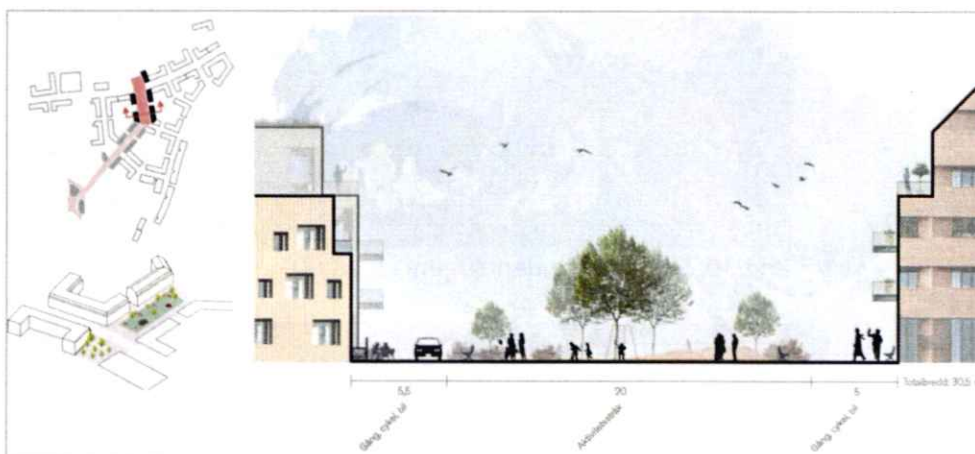


Bild 28: Illustration över aktivitetspromenaden. Mer om stadspromenadens gestaltungsprinciper återfinns i gestaltungsprogram sida 54 - 55.

Solinstrålning på stadsrummet och kvartersgårdarna

Jämförelse mellan bebyggelse och skogens skogkontur mot Tavleliden. Nedan redovisas planförslagets största påverkan på Tavleliden beträffande skuggbildning. Djupare redovisning enligt bilaga Solstudie och planens 3D modell.



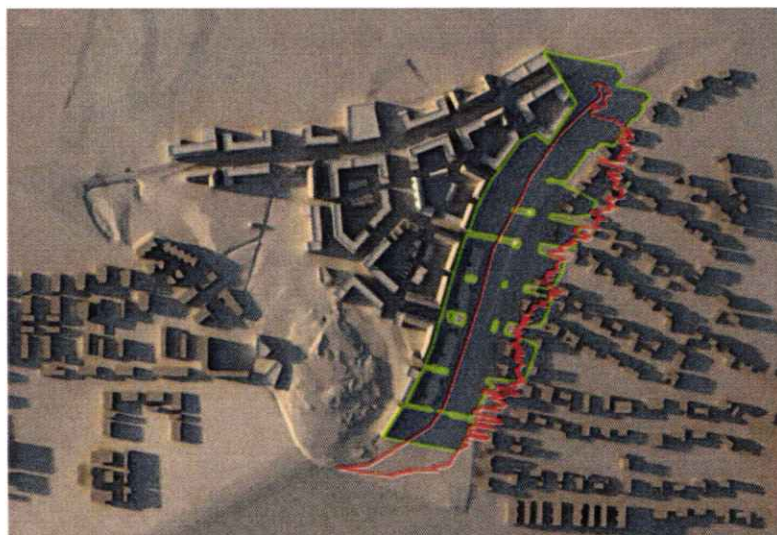
- Skog
- Tillkommande bebyggelse

Bild 29: Solförhållanden 15:e april kl. 18:00



- Skog
- Tillkommande bebyggelse

Bild 30: Solförhållanden 30 juni kl. 18:00



- Skog
- Tillkommande bebyggelse

Bild 31: Solförhållanden 15:e augusti kl. 18:00.



Bild 32: Solförhållanden 15:e september kl. 18:00.

Dagvatten

En översiktlig dagvattenutredning upprättades i planarbetets inledande fas med syfte att kartlägga planområdets dagvattenförutsättningar och planförslagets påverkan på Nydalasjön. En komplettering av utredningen har gjorts med syftet att justera flödes- och magasinsberäkningar efter mer detaljerad utformning av planområdet samt utreda flödesvägar och översvämningsrisker och föreslå åtgärder. Nedan återges utredningen i korthet.

”Exploateringen av planområdet medför ett ökat dagvattenflöde i och med att ytor hårdgörs och infiltrationen minskar. Utifrån flödesberäkningarna blir fördröjningsbehovet ca 1 400 m³ för ett 20-årsregn. Föroreningsberäkningarna efter exploatering visar på stora ökningar i belastningen av föroreningar. Om inga fördröjnings- och reningsåtgärder vidtas kommer exploateringen innebära en ökad belastning på befintligt dagvattennät och en föroreningsrisk i recipienten. Dagvattenhantering och rening kommer därmed att vara ett kritiskt moment i planprocessen.

För att få till den fördröjning av dagvatten som en exploatering av området kräver, bör dagvattenhanteringen inom planområdet bestå av gröna tak, vattentrappa och torrdamm. Genom att fördröja dagvattenflödena kommer partikelbundna föroreningar att fastläggas och genom att integrera gröna ytor och växtlighet kan näringsämnen fångas upp. Om fördröjningsanläggningar anläggs som torra anläggningar blir funktionen till största del en fördröjning vid kraftiga regn. För att få till rening i en sådan systemlösning leds dagvattnet via exempelvis genomsläppliga ytor och regnbäddar till svackdiken och vidare till den torra anläggningen.

För recipienten till planområdet, Tomtebobäcken, är den måttliga ekologiska statusen inte direkt länkad till förhöjda halter av föroreningar eller övergödning. Dock får halterna inte bli högre på grund av tillförsel från dagvatten. Genom att anlägga svack- och infiltrationsdiken samt växt- och

regnbäddar där vatten fördröjs och renas kan halterna av tungmetaller, kväve och fosfor reduceras. Genom att inkorporera genomsläppliga ytor, skelettjordar, stenkistor och nedsänkta stråk i närheten av hårdgjorda ytor minskar dagvattenflödet till viss del samt olja och tungmetaller tas om hand nära källan.

Sagotjärnen är dimensionerad utifrån att 110 ha exploateras nedanför Täfteåvägen och att ytterligare ett utjämningsmagasin Sagotjärnen 2 anläggs nedströms. Även om inte detaljplansområdet i denna utredning är en del av de 110 ha av exploatering Sagotjärnen är dimensionerad för borde tjärnen dock ha kapacitet att ta emot dagvatten eftersom alla områden i Tavleliden (3.2 enligt ÖPL 98) inte har exploaterats än. Det kräver dock att vid fortsatt exploatering av Tavleliden kan dimensioneringen av Sagotjärnen 2 behövas kompletteras då de två utjämningsmagasinen kommer att behöva ta hand om dagvattenflöden från ett större exploaterat område än vad de initialt var dimensionerade för.

En bedömning av kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver och bromerad difenyleter har inte gjorts för vattendraget. Att ta i beaktning är att halterna av kvicksilver och bromerade dietyleter bedöms vara tekniskt omöjliga att sänka till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus i vattendrag i stora delar av Sverige. De nuvarande halterna får dock inte öka.”

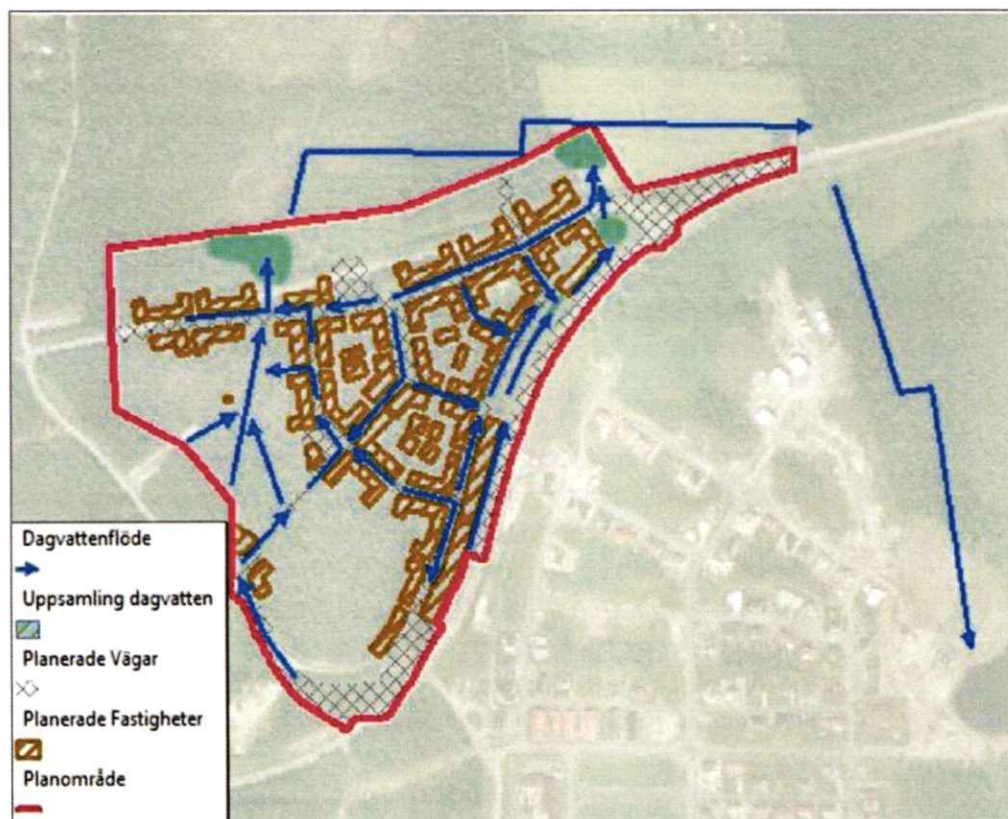


Bild 33: Schematisk dagvattenhantering för planområdet. Dagvatten markerade med blå pilar och prioriterade områden för fördröjning av dagvatten markeras med grön. Bild från dagvattenutredning.

Efter granskningen har ytterligare en komplettering av dagvattenutredning upprättats för att undersöka värsta scenario där inga av tidigare föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten i kvartersmark vidtas. Utredningen visar att flöden ökar för 20-års regn efter exploatering från etapp 1, 2 respektive 3 med cirka 200%, 500% respektive 450%. Flöden från hela planområdet ökar från 1 508 l/s till 5 954 l/s för ett 20-års regn, dvs. en ökning med cirka 300%.

Ny kunskap från dagvattenutredning använts för att:

- Utöka planområdet i norr för att avsätta ytor för skyfalls- och dagvattenhantering på naturmark samt säkerställa att ytorna inte bebyggs i framtiden.
- Avsätta mark för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdets nordöstra sida.
- Föreslå att befintligt dike nordost om Lillberget flyttas från planerad kvartersmark till naturområde.
- Föreslå att trumman under Tomtebovägen proppas och dagvatten leds istället norr om planområdet
- Reglera genomsläppligheten av kvartersytor
- 50% av gårdsytan på kvartersmark är grön och 90% genomsläppligt
- 25% av gårdsytan på kvartersmark är grus eller liknande och 60% genomsläppligt
- 15% av gårdsytan på kvartersmark är asfalt eller stensatt och 20% genomsläppligt
- 10% av gårdsytan på kvartersmark är komplementbyggnader.



Bild 34: Rekommenderade rinnvägar som behöver säkerställas. Siffrorna anger planens utbyggnadsetapper. Gröna pilar illustrerar befintliga diken och blåa pilar illustrerar nya rinnvägar. Urklipp från WSP dagvattenutredning maj 2019.

Gator och trafik

En trafikutredning har upprättats för att studera trafikallsträngen som planerade området genererar samt konsekvenser på Tomtebovägen. Utredningen visar att det planerade området beräknas ge ett tillskott på 2 900 bilar/vardagsdygn.

Nedan återges rekommendationer från trafikutredningen, som är upprättad av Tyréns. Utredningen har uppdaterats sommaren 2018:

”För att kunna nå kommunens mål om att andelen resor med gång, cykel och buss ska stå för 65 % av alla resor år 2022 behöver man skapa förutsättningar för att restiden med dessa färdmedel till olika målpunkter i första hand till arbetsplatser kan konkurrera med bilen. Viktigt med att utveckla cykelvägnetets infrastruktur och gestaltning för att cyklister ska få samma förutsättningar som arbetspendlande bilister har. Oavsett om man går, cyklar, åker buss eller tar bilen handlar det om att resan ska vara snabb, smidig och säker”



Bild 35: Redovisning av planområdets övergripande trafikstruktur. Bild från Strategisk Arkitektur - Gestaltningsprogram

Gatuhierarkier

Stadsdelen ska ges en tydlig gatuhierarki som skapar en variation och god orienterbarhet inom stadsdelen. Huvudstrukturen omfattar huvudgator, lokalgator och lugnare gator anpassat efter gående. En central genomfartsled i planen är Tomtebostråket, som leder från entrén vid busstorget (vid Alfens allé), genom parken, förbi torget för att slutligen landa i

Nydalaskogen. Här har gångtrafikanterna högsta prioritet även om cykel, varutransporter och bil på visa sträckor tillåts.

Stigar tar vid där gator slutar för att skapa ett nätverk av kopplingar och en variation av sätt att ta sig genom stadsdelen. Planen möjliggör en ny gc-koppling i öster, mellan Tavleliden och planområdet för att binda ihop områdena bättre och leda trafik in på Tomtebostråket och torget.

Förslag till gestaltning av gator:

Stadsgatan är 20 meter bred och har tydlig funktionsindelning för de olika trafikslagen med gång, cykel respektive bil. Den har ett större flöde av trafik från de som ska besöka Nydalasjön samt är huvudcykelstråket när man vill ta sig snabbt från Tavleliden och Tomtebogård till centrala Umeå. Gatan har två trädnader och ramas in av bebyggelse i 4 till 5 våningar. Parkering i gata möjliggörs längs ena sidan.

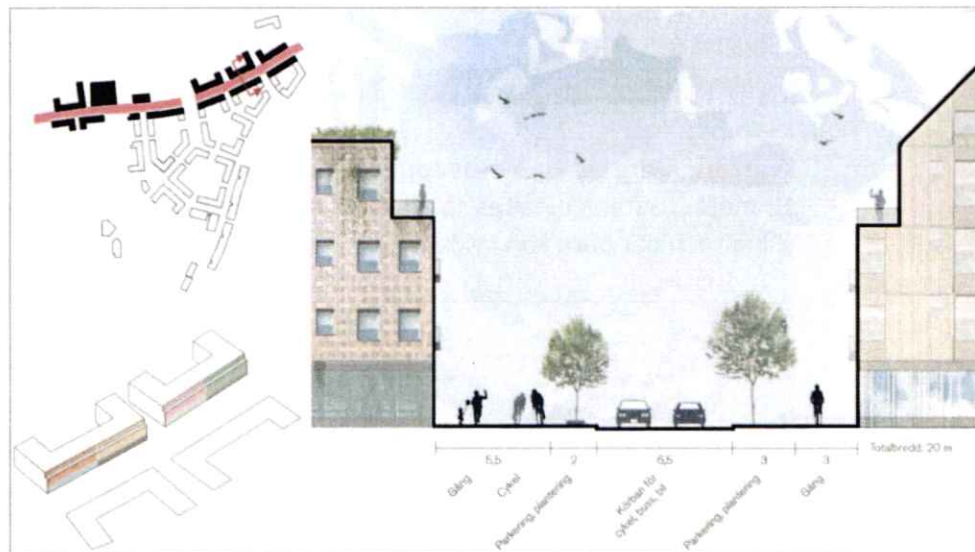


Bild 36: Illustration över stadsgatan. Mer om stadspromenadens gestaltungsprinciper återfinns i gestaltungsprogram sida 64 - 65.

Trädgatan är 15 meter bred och kantas av bostäder i 3 och 4 våningar. Körbanan kantas av träd. Det ska vara möjligt att iordningställa parkering längs ena sidan av gatan.

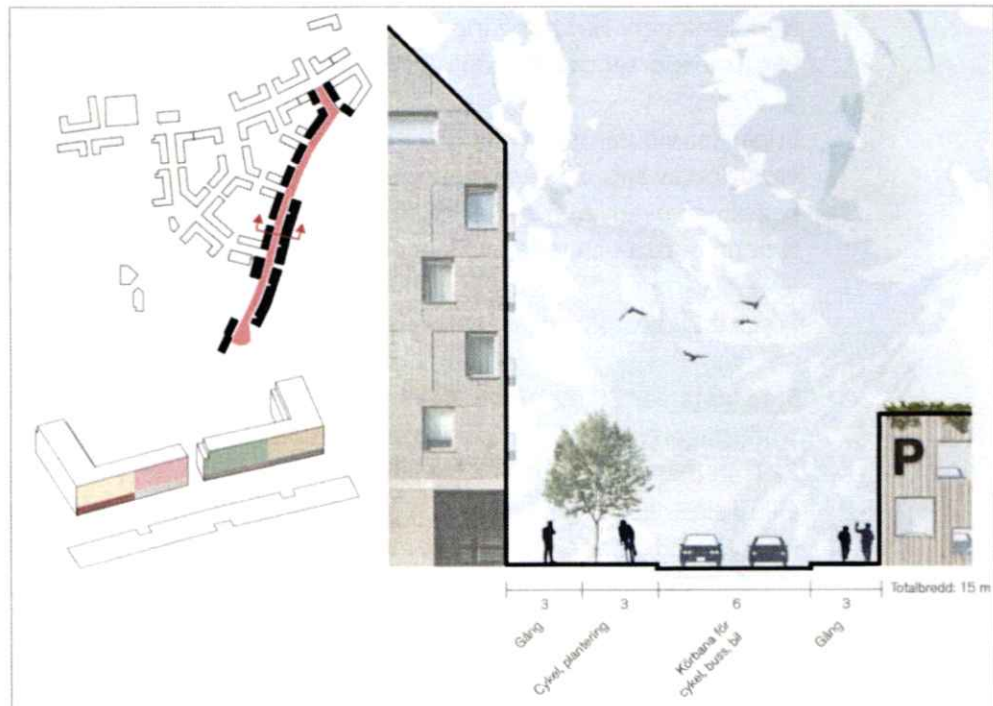


Bild 37: till vänster redovisas trädgatan. Till höger redovisas stadsgatan

Kvartersgatan: ska upplevas som ett mer intimt gaturum med sin bredd på 12 meter. Gatan gestaltas så att det kan användas av alla trafikslag på lika villkor och där barn kan cykla fritt.

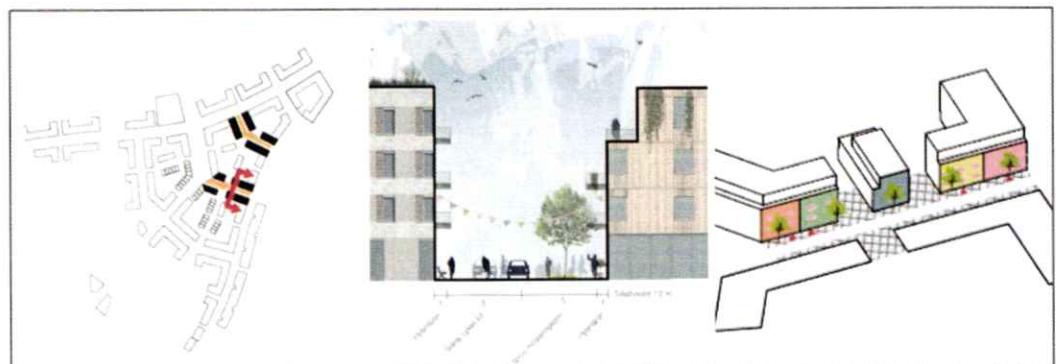


Bild 38: Kvartersgata

Kollektivtrafik

Stomliljenät förlängs. Nya hållplatser för kollektivtrafik uppförs vid Alfens allé, sydväst om planområdet. Förslaget innebär att längsta avstånd mellan bostäder och busshållplats blir ca 500 meter vilket motsvarar 5 min promenad och 2 min med cykel.

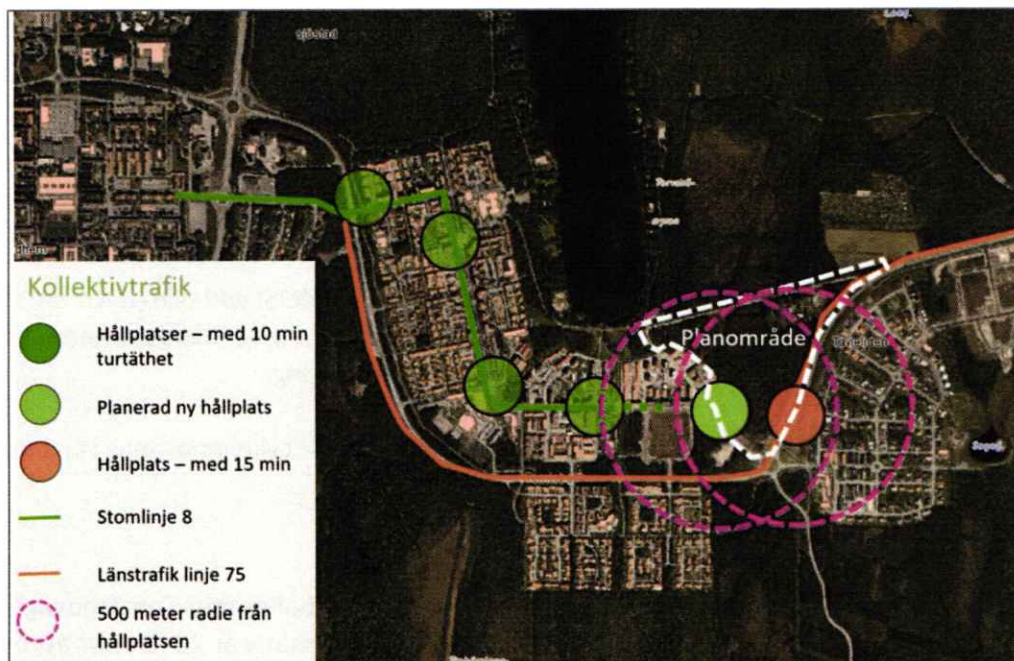


Bild 39: avstånd till närmaste busshållplats.

Parkering

Planen har för avsikt att minimera biltrafiken genom området, därför föreslås att parkering för samtliga bostadsfastigheter samordnas i parkeringsanläggningar som placeras vid områdets utkanter. Endast platser för personer med funktionsnedsättning medges på kvartersmark. Begränsad kantstensparkering ges plats i planen. Dessa parkeringar får inte räknas in i behov av parkeringar som tillskrivs fastigheterna enligt parkerings norm.

Byggrätt för parkeringsgarage finns på tre platser inom planområdet. Parkeringsgarage ska utformas så att även deras bottenvåningar känns levande med hjälp av upplysta entréer där exempelvis cykelrum kan placeras.

Det finns olika sätt att lösa genomförandet av parkeringsfrågan. Garagen kan inrättas som gemensamhetsanläggningar för flera exploatörer gemensamt, de kan säljas till ett parkeringsbolag som förvaltar och hyr ut dem till de boende eller så kan byggrätt för parkeringsgarage helt eller delvis anvisas till en byggaktör för att den ska kunna lösa sitt parkeringsbehov.

Parkeringsbehovet har beräknats med kommunens gällande parkeringsnorm som underlag. Planområdet ligger inom zon B och bedöms uppfylla grundläggande förutsättningar för 10% reduktion från gällande p-norm.

Karv på iordningställande av väderskyddat cykelparkering och utrymme för cykelreparation införs.

Cykelparkering

Enligt 8 kap 9 § fjärde punkten, PBL, ska parkering för fordon anordnas. Enligt Trafiklagstiftningen är cykeln ett fordon, därför kan det ställas krav på att anordna cykeluppställningsplatser på tomt i samband med nybyggnad och i viss utsträckning i samband med ändring av en byggnad enligt 8 kap 9 och 10 §§ PBL. Umeå kommuns parkeringsnorm tillämpas.

Anordning av cykelfaciliteter så som väderskydd och utrymme för underhåll/reparation av cykel är en förutsättning för att det inom området ska kunna tillämpas 10% parkeringsreducering.

Möjlighet till väderskyddat parkering för cykel anordnas i anslutning till busshållplatsen.

Buller

Bostadshusen kommer att utsättas för buller från Tomtebovägen, uppräntade bullerberäkningar för prognosalternativ år 2040 visar att bullervärdena som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad erhålls för samtliga bostäder med undantag för byggnaden som ligger närmast rondellen i planområdets nordöstra del. Där beräknas ekvivalenta ljudnivåer på 62 dBA vid hela fasaden. Den maximala trafikbullernivån beräknas till 75 dBA.

Enligt trafikutredningen daterad 2018-07-06 blir trafiken på norra huvudgatan 900 fordon/vardagsdygn. Kommunen har för avsikt att reglera hastigheten vid norra huvudgatan så det anpassas efter en kvartersstadsmiljö.

Trafikbuller på inom planområdet har beräknats med hjälp av Boverkets och Sveriges kommuner och Landstingens hjälpverktyg "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Beräkningen visar att bullervärdena vid fasad 10 meter från vägmitt ligger mellan 50 och 55 dBA. Värdena som använts för beräkning har inhämtats från trafikutredningen (900 till 1 220 fordon/dygn och en hastighet på 40 km/h).



Bild 40: Ljutförhållande vid för byggnader som gränsar mot Tomtebovägen.

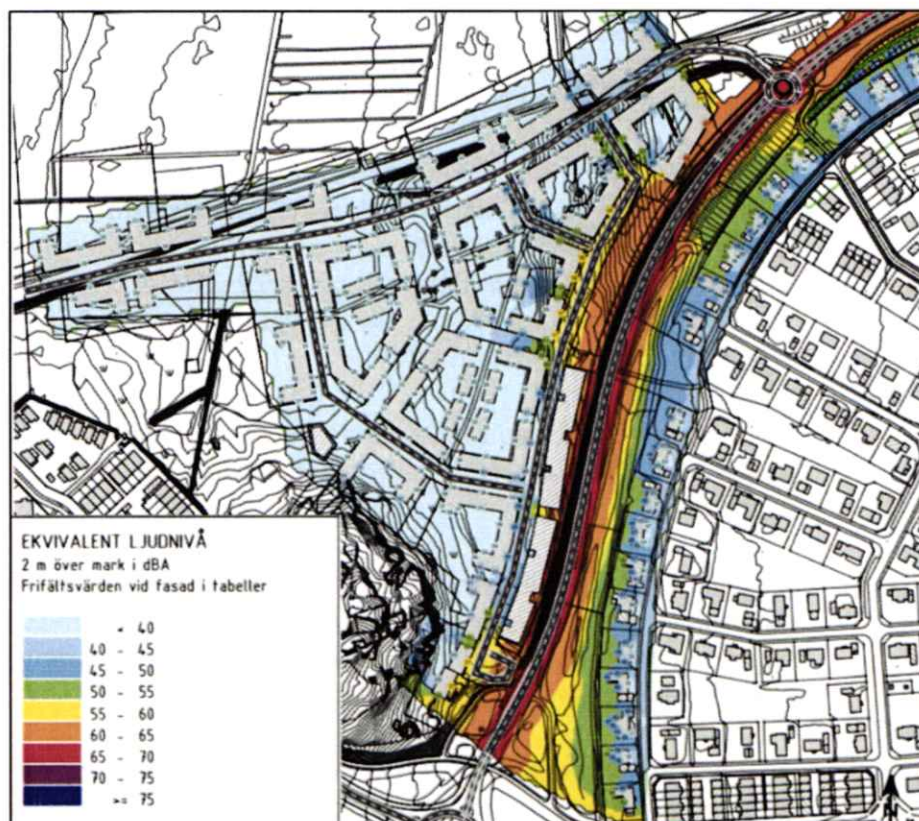


Bild 41: Beräknade ekvivalent ljudnivå från vägtrafik. Trafik enligt prognos 2040. Urklipp från buttertredningen - Tyréns 2019

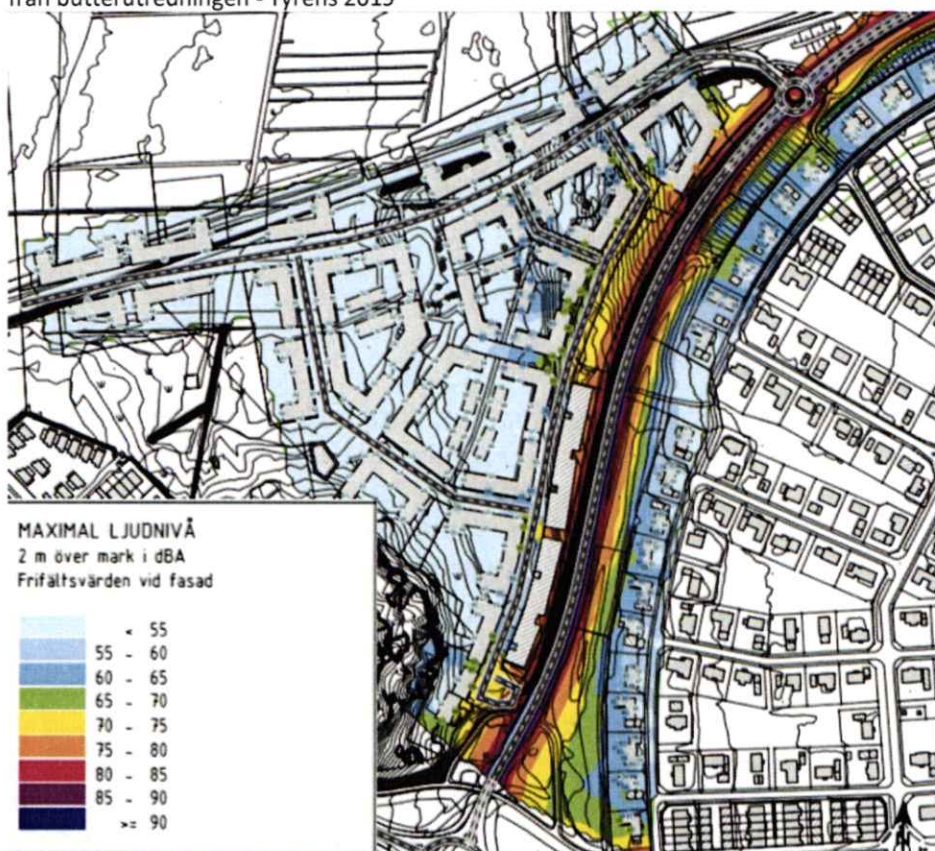


Bild 42: Beräknade maximal ljudnivå från vägtrafik. Trafik enligt prognos 2040. Urklipp från buttertredningen - Tyréns 2019

Buller utanför planområdet.

En komplettering av trafikbullerutredningen har upprättats efter granskningen. Del av utredningen som berör buller vid Tavleliden återges nedan:

Trafikbullernivån i Tavleliden kommer att öka med 2–3 dB från nuläge fram till 2040. Högsta ekvivalenta nivå blir 54 dBA och högsta maximala nivå blir 66 dBA. Dessa nivåer är lägre än de riktvärden som anges i Trafikbullerförordningen. Huvuddelen av ökningen av trafikbuller beror på ökad trafikmängd. Reflektioner från planerade byggnader påverkar trafikbullernivån vid befintliga bostäder med 0–1 dB.

Ingen hänsyn har få tagits till att andelen elbilar sannolikt är hög, > 50%, år 2040. Med ett sådant scenario kommer trafikbullernivåerna att ha minskat år 2040.

För beräkning av buller från rondell finns ingen standardiserad modell. Den vedertagna uppfattningen är att rondeller inte påverkar den totala bullersituationen, det blir lägre buller vid inbromsning/rullande fordon in mot rondell och högre buller vid acceleration efter rondell.

Simuleringen utförts genom att anta en hastighet på fordon till 30 km/h 30 m innan rondell och genom rondell och att sedan öka hastigheten till 90 km/h från 0 – 30 m efter rondell. Beräkningar visar att den maximala nivån kan öka upp till 5 dB och den ekvivalenta nivån ca 1 dB med detta synsätt.

Beräkningen har tagit hänsyn till reflektioner från planerade byggnader, ökat buller från rondell samt vallar och skärmar.

Kommunen bedömer med stöd av presenterade uppgifter att inga åtgärder behöver vidtas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär att befintliga ledningar på södra sidan av gamla Tefteåvägen flyttas och grävs ner under den nya väg som sammanbinder Tomtebovägen och Nydalasjön.

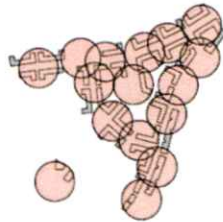
Verksamhetsområde för vatten- och avlopp behöver utökas för att det nya bebyggelseområdet ska kunna anslutas till kommunens VA system.

Avfall

För att stödja en hållbar livsstil är det viktigt att uppmuntra och underlätta för återvinning. Därför ska det erbjudas möjlighet att källsortera nära bostaden i så många fraktioner som möjligt. Målet är också att minimera antalet tunga transporter in i området genom samordning och lokalisering av avfallsanläggningar i form av underjordsbehållare för sopor i direkt anslutning till gata.

En översiktlig studie för var avfall och återvinningsbehållare ska placeras har tagits fram. Exakta placeringar behöver studeras vidare för att säkerställa att riktlinjerna om tillgång till 2 fraktioner inom 50 meter från bostadsentrén, 4 fraktioner inom 100 meter och 8 fraktioner inom ett rimligt och bekvämt promenadavstånd (preliminärt anges 150 meter), kan uppfyllas.

50 METER

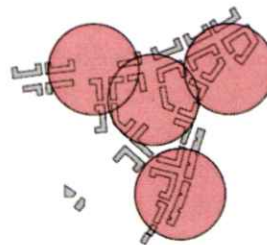


Radie 50m
 Antal underjordsbehållare 16
 Antal fraktioner 2
 Hushållsavfall, matavfall

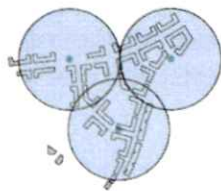
100 METER

Radie 100m
 Antal underjordsbehållare 3
 Antal fraktioner 4

Hushållsavfall, matavfall, plast, papper



150 METER



Radie 150m
 Antal underjordsbehållare 3
 Antal fraktioner 8
 Hushållsavfall, matavfall, plast, glas, papper, kartong, metall, tidningar



Bild 43: redovisning av radier på 50 meter, 100 meter respektive 150 meter för att översiktligt se hur många anläggningar som behövs och deras upptagningsområde.

EI

Planen innebär att de befintliga luftledningarna som finns norr om gamla Täfteåvägen flyttas. Ledningar föreslås placeras under gatumark. Inga särskilda bestämmelser införs för syftet.

Anslutningen av tillkommande bebyggelse till det kommunala elnätet kräver att tre transformatorstationer anläggs. Planen säkerställer utrymme för uppförande av transformatorer i samtliga tre etapper.

Värme

En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas. Planområdet har goda förutsättningar för att anslutas till fjärrvärme.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Buller

Riktvärdet för bedömning om bullerskyddad sida, ekvivalent buller högst 60 dBA, överskrids för bostadsbyggnad närmast planerade rondell. För bostäder gäller att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot bullerskyddad sida. Gäller inte bostäder som är 35 m² eller mindre. För övriga byggnader är planlösning fri med hänsyn till trafikbuller.

Riktvärden för trafikbuller på uteplats, ekvivalent buller 50 dBA och maximalt buller 70 dBA, överskrids för byggnadskroppar närmast Tomtebovägen. Om balkonger ska placeras på dessa sidor fordras att aktuella lägenheter får tillgång till en bullerdämpad uteplats, enskild eller gemensam.

Påverkan utanför planområdet

Kommunens sammanvägda bedömning är att planens genomförande inte medför risker för att bullernivåerna för bostäder blir högre än riktvärdena som anges i förordning (2015:216) för trafikbuller vid bostadsbyggnader. Följande förutsättningar beaktats i kommunens bedömning:

- För befintliga bostäder i Tavleliden kommer trafikbullernivån beräkningsmässigt att öka 2 - 3 dB beroende på ökad trafik.
- Högsta ekvivalenta nivå blir 54 dBA och högsta maximala nivå blir 66 dBA. Dessa nivåer är lägre än de riktvärden som anges i Trafikbullerförordningen.
- Försämringar av bullernivåer för befintliga bostäder är inte sådana att uppgraderingen av befintliga bulleråtgärder kan motiveras.

Trafik

Planområdet beräknas ge ett tillskott på 2 900 bilar/årsvardagsdygn. Tillskott av biltrafik till Tomtebovägen innebär inte några framkomlighetsproblem. Belastningsgraden ligger långt under de nivåer som innebär att det kan uppstå problem i korsningen mellan Tomtebovägen och planområdets nya stadsgata.

Genom att korsningen kommer att få större trafikströmmar som ska svänga vänster in på området eller höger ut på Tomtebovägen kan detta vid vissa

tillfällen orsaka korta köer av bilar som ska köra ut på Tomtebovägen. Korsningen bör utformas som en cirkulationsplats.

Om korsningen inte byggs om till en cirkulationsplats bör den utformas med refuger där vänstersvägande trafik från Tomtebovägen har ett eget körfält.

Planen säkerställer utrymme för en cirkulationsplats i korsningen Tomtebovägen och Tomtebos nya stadsgata.

Påverkan utanför planområdet

I närtid planförslaget innebär en ökad trafik på Tomtebovägen med upp mot 2500 fordon. Det skulle innebära en trafikökning med ca 16% vid cirkulationsplatsen på E4.

Då cirkulationsplatsen vid E4 redan idag har två körfält från Tomtebovägen kan inte flera körfält ge en ökad kapacitet.

I fördjupningen för Umeå utpekas framtida bostadsområden kring Tomtebo, det framgår också ett vägreservat som skulle koppla Tomtebo med E4 via Malmvägen, Mineralvägen och Gösta Skogslunds väg.

Kommunen har påbörjat arbetet med att planlägga vägförbindelse mellan Tomtebo och Malmvägen.

Vattenkvalitet

Detaljplaneförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

VA huvudman ansvarar för att vatten som leds från dagvattenanläggningar till Tomtebobäcken inte försämrar vattenkvaliteten. Kommunens miljö- och hälsoskydd har tillsyn över verksamheten.

Kommunens Miljö- och hälsoskydd följer den ekologiska statusen hos 23 sjöar, vattenkvalitet i bäckar följs inte. Behov av att implementera uppföljning av vattenkvalitet i bäckar som underlag till översiktsplanering, detaljplanering, bygglovsgivning och tillsyn finns.

Natur och djurliv

För att minimera planens påverkan på natur och djurliv bevaras områden som innehåller höga naturvärden och är viktiga för ekologisk mångfald. Gröna stråk genom bebyggelseområdet skapas genom att inkludera trädplantering i stadsmiljön. Detta ska kompensera och trygga passager för fladdermöss vid förflyttning i samband med födosökande.

Den sammanvägda bedömningen är att planens påverkan på Natur och djurliv är måttlig.

Hälsa och säkerhet - Brandsäkerhet

Planområdet ligger utanför det område som brandförsvaret bedömer sig klara på 10 minuters utryckningstid. Tillkommande byggnader ska därför utformas för att klara utrymning utan räddningstjänstens hjälp.

Brandsäkerhetsfrågor har beaktats i planens utformning. Planen har tagit höjd för åtgärder som syftar på att tillgodose brandsäkerhetskrav, BBR samt övriga gällande lagar och föreskrifter.

Torg förbindelsen mellan planerade bostadsområde och Alfens Allén utgör en utrycknings väg för räddningstjänsten.

PLANBESTÄMMELSER

Kommunens avvägning och ställningstagande gentemot allmänna och enskilda intressen har gjorts med stöd av 2 kap (2010:900) PBL. Nedan en vägledning som syftar på att underlätta tolkningen av planbestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- | | |
|---------|--|
| TORG | Olika typer av torg med tillhörande verksamheter. Inom området ska torghandel, kiosker och serveringar, kollektivtrafik med hållplatsskydd, cykeltrafik samt funktioner med koppling till användning torget finnas. Parkering och biltrafik kan medges i begränsad utsträckning. |
| GATA | Lokalnät. Medger lokalgata, bussgata, gågata och gångfartsområden, cykelvägar samt funktioner med koppling till användning gata. |
| VÄG | Trafik till och från tätorten, förbindelse mellan olika områden inom tätort |
| GC- VÄG | Inom området ska gång- och cykeltrafik finnas. |
| NATUR | Friväxande natur. Användningen medger mindre park- och vattenanläggningar, gångstigar, motionslingor, gång och cykelvägar eller utrymme för omhändertagande av dagvatten. |
| +0,0 | Föreskriven gatuhöjd över angivet nollplan

Regleras med hänsyn till terränganpassning, tillgänglighet, klimatanpassning och dagvattenhantering. |

Kvartersmark

- | | |
|---|---|
| B | Bostäder. Inom området prioriteras flerbostadshus. Användningen medger vanliga bostäder, olika typ av kategoribostäder och även boenden som innefattar viss omsorg. |
|---|---|

- B₁ Gruppbostad. Användningen begränsas till kategoriösa som innefattar viss omsorg.
Motiv: Användningen preciseras på grund av platsens förutsättningar
- C Centrum. Användningen medger handel, restaurang, kontor, gym och annan service samt allmänna samlingslokaler.
- E Pumpstation. Område avsedd för VA anläggningar.
- E₁ Nätstation. Inom område tillåts uppförande av teknik för energidistribution.
- E₂ Återvinning. Område avsedd för anläggningar som underlättar avfallssortering
- E₃ VA – dagvattenanläggningar. Säkrar förutsättningar för uppförande av en pumpstation och en uppgraderad dike för fördröjning och rening av dagvatten.
- P Parkering. Parkeringsanläggning ska i huvudsak tillgodose behov av bostadsparkering. Användningen medger markparkering, garage, källargarage, cykelparkering och övriga mobilitetsfaciliteter eller en kombination av olika parkeringsformer.
- P₁ Cykelparkering. Allmänt väderskyddat cykelparkering med utrymme för underhåll/reparation av cykel och plats för cykellåda och cykelkärror.
- R Besöksanläggningar. Användningen medger kultur, utställnings – och samlingslokaler, ungdomsgård, samt mindre butiker, restaurang, servicehus och lekplats som komplement till besöksanläggning. Verksamheter med begränsad/lite biltrafik och behov av parkering.
- S Skola. Användningen medger förskola, fritidshem och andra skolverksamheter som bedöms lämpliga med hänsyn till kvarters storlek och platsens förutsättningar.
- T Kollektivtrafik – Användningen medger laddningsstation, anläggningar och byggnader som kan behövas för drift av kollektivtrafik och service till resenärer.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

tunnel	Gångtunnel. Förbindelse mellan bostadsområden.
bro	Bro över vägområde. Förbindelse mellan bostadsområde.
våtmark	Naturområde som får användas för fördröjning och rening av dagvatten.
Träd	Trädet får endast fällas om trädet utgör en säkerhetsrisk
dagvatten	naturområde avsedd för avledning av dagvatten
+0,0	Föreskriven gatuhöjd över angivet nollplan. Motiv: Säkra förutsättningar för, klimatanpassning, dagvattenhantering och tillgänglighet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Högst 10 % av kvartersgård får tas i anspråk för komplementbyggnader. komplementbyggnader ska uppföras samordnat för hela kvarteret.

Kvartersgård utgörs av sammanhängande obebyggd yta som blir kvar efter att samtliga huvudbyggnader har byggts i kvarteret. Sammanhängande obebyggt område ska motsvara minst en tredjedel av byggnadens bruttoarea, prickat mark inräknad.

Motiv: Säkra förutsättningar för luftiga, sammanhängande och trivsamma kvartersgårdar som inte delas av staket, komplementbyggnader, cykelparkering eller dylikt.

Placering

- p₁ Byggnad ska placeras med fasadens långsida mot gata och torg, med högst 1,0 meter från fastighetsgräns. Gäller ej parkeringshus på kvarteret BP.

Motiv: säkra att tillkommande bebyggelse uppförs så att en definierad halvsluten kvartersbebyggelse och gaturum bildas. 4 kap 16 §
- p₂ Uthus och övrig komplementbyggnad placeras med fasad mot prickmark.

Motiv: placering av komplementbyggnaden ska bidra till att bilda definierade gränd på kvartersgård, samt att säkra sammanhängande gårdar. 4 kap 16 § 1

- p₃ Byggnad huvudfasad placeras i fond mot gata 4 kap 16 §
- p₄ Byggnad ska utgöra kvartershörn mot gata och ska utföras som vinkelbyggnad. Gäller ej parkeringshus på kvarteret BP
Motiv: Säkra att tillkommande bebyggelse uppförs så att en definierad halvsluten kvartersbebyggelse och gaturum bildas. 4 kap 16 §

Utformning

- f₁ Endast radhus.
Viktigt för bebyggelsevariation.
Radhus får uppföras i upp till tre våningar
- f₂ Entrévåning mot torg utformas med en rumshöjd på minst 2,7 meter. 4 kap 16 § 1.
Rumshöjd räknas från golvet till undersidan av ovanliggande bjälklag. Nedstickande bjälkar och installationer medräknas inte.
Motiv: Möjliggöra en flexibel användning av entrévåningar. Entrévåningen får användas för bostadsändamål men utformas för att även kunna användas för publika lokaler och arbetsplatser.
Avvägning om reglering av minsta rumshöjd gjorts med stöd av Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd avsnitt 3:3113 om Arbetslokaler och arbetsmiljöverkets AFS (2009:2) föreskrifter
- f₃ Teknisk anläggning ska ges en omsorgsfull gestaltning.
Med omsorgsfull gestaltning menas att anläggningen ska ges en estetiskt tilltalande utformning på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till en god helhetsverkan i stadsmiljön och planens mål om en väl gestaltad, trygg och säker bebyggelsemiljö.

Avvägning och ställningstagande i enlighet med 2 kap 3 och 6 §§ PBL (2010:900) Bestämmelsen utformas med stöd i 4 kap 1§ PBL (2010:900)

- f₄ Största husdjup för bostäder är 14 meter 4 kap 16§ punkt 1.
Motiv: Begränsa ianspråktagande av kvartersmark för bebyggelse 4 kap 16§ punkt 1.
- f₅ Fasader mot torg/gata ska utformningsmässigt delas upp i mindre delar som skiljer sig åt i t ex färg. Fasaden ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasaden ska ha en tydlig sockelvåning med avvikande utformning från övrigt fasad. Maximal enhetlig del vad gäller fasadutformning får inte bli längre än 30 meter. 4 kap 16 §
Syftet är att säkerställa att varje fasad får ett eget uttryck och gestaltning jämfört med intilliggande byggnadsvolym. Variationen kan åstadkommas genom materialval, fönstersättning, kulör, våningsantal, balkongsättning eller takavslut.
- f₆ Byggnadens längd får inte överstiga 65 meter. Om kvarters längd mot gata överstiger 80 meter ska ett mellanrum mellan byggnader om minst 8 meter finnas. 4 kap 16 § punkt
- f₇ Minst en tredjedel i längdmeter av bottenvåningens fasad mot torg och gata ska vara uppglasad. Bostadsbyggnad ska ha genomgående entréer mot torg /gata.
Motiv: Bottenvåningar ska ge stadsdelen karaktär och variation samt bidra till en trygg och socialt aktiv stadsdel.
- f₈ Balkonger får inte kraga ut mer än 0,9 meter över allmänplats och inte placeras lägre än 3,5 meter ovan mark. Balkonger mot gata får inte glasas in.
Allmänplats omfattar gator, torg, park och natur som kommunen är huvudman för. Gäller ej för balkonger mot Tomtebovägen.
Motiv: Säkra att stadsrummets gestaltungsprinciper och helhetsgrepp får en kontinuitet vid planes genomförande eller senare prövningar. Säkra utrymme för drift och underhåll av allmänna platser.

- f₉ Parkering ska ges en omsorgsfull gestaltning och ha upp-
lysta entréer mot gata.

Med omsorgsfull gestaltning menas att bygganden ska
ges en estetiskt tilltalande utformning på ett sätt som är
lämpligt med hänsyn till en god helhetsverkan i stadsmil-
jön och planens mål om en väl gestaltad, trygg och säker
bebyggelsemiljö.

Avvägning och ställningstagande i enlighet med 2 kap 3
och 6 §§ PBL (2010:900) Bestämmelsen utformas med
stöd i 4 kap 1§ PBL (2010:900)
- f₁₀ Minst 50 % av cykelparkering anordnas väderskyddat. Ut-
rymme för underhåll/repairation av cykel ska iordnings-
ställas vid uppförande av bostäder. Gäller ej gruppbo-
stad.
- f₁₁ Parkeringsgarage delas i minst två huskroppar
- f₁₂ Cykelparkering och utrymme för cykelreparation får end-
ast anordnas inom egenskapsområde.

Bestämmelsen syftar på att hindra att kvartergården tas
i anspråk för cykelparkering. Gäller för kvarter med be-
gränsad tillgång till friyta där gårdsarean ligger under en
tredjedel av bostädernas bruttoarea.
- f₁₃ Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot kvar-
tergården. Gäller ej lägenheter mindre än 35 kvadrat-
mete². 4 kap 16 § punkt 1 PBL (5010:900).

Motiv: Säkra en god ljudmiljö för samtliga bostäder. Rikt-
värdena för buller vid uteplats 50 dBA ekvivalent ljudnivå
samt 70 dBA maximal ljudnivå erhålls vid utförande av
slutet kvarter.

Prövats i enlighet med Förordning (2015:2016) om trafik-
buller vid bostadsbyggnader.
- Antal vå- Minsta antal våningar för bostadsbyggnad är tre.
ningar Motiv: Reglera bebyggelseskala för attraktiva, tilltalande
och behagliga gaturum
- Totalhöjd Högsta totalhöjd är 52,4 meter över nollplan.

Totalhöjd omfattar uppstickande delar ovan nock. Skor-
stenar, antenner, hisschakt, ventilationsanordningar och
liknande ska inrymmas inom byggnadsvolymen. Placering

av tekniska anläggningar ovanpå tak ska gestaltas som en del av takladskapet.

Motiv: Säkerställa att tillkommande bebyggelse inte överträder flygplatsens flyghindergräns.



Högsta byggnadshöjd anges i meter.

Planen reglerar placering av byggnad närmare än 6 meter från allmän gata. Byggnadshöjden ska därför beräknas utifrån gatans medelmarknivå enligt 9 § plan och byggförordning.

Byggnadshöjden möjliggör flerfamiljsbostäder i fyra våningar med 0,8 upphöjd entrévåning. Fem våningar möjliggörs mot stora torget, vinden får inredas om bestämmelsen om friytor och parkering kan tillgodoses på en tillfredställande sätt.

Motiv: säkerställa solinstrålning på gårdar och reglera bebyggelseskala för attraktiva, tilltalande och behagliga gatuum. Stadsradhus och flerfamiljsbostäder uppförs i tre respektive fyra våningar. Högre hus medges i planområdets ytterkanter för att markera torget och entrén till planområdet där risk för att överträda flygplatsens flyghinders gräns inte riskeras.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Träd får endast fällas för ianspråktagande av tillåten utnyttjandegrad eller om trädet är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk
- Bestämmelsen ska skydda befintlig vegetation från okontrollerad avverkning. Tillämpas i kombination med bestämmelsen a₁.
- Motiv: Området erhåller naturvärde med betydelse för biologisk mångfald. Bestämmelsen är en förutsättning för att markens ska kunna tas i anspråk för bebyggelse. Bestämmelsen införs med stöd i 4 kap. 10 § PBL (200:900)
- n₂ Lekyta på minst 1 m²/ lgh. ska anordnas på kvartersgård. Lekytan får dock inte bli mindre än 80 m². Lekyta placeras på den del av gården som har bäst solförhållanden. Gäller ej kategoriboende.
- Bestämmelsen syftar främst på att säkerställa tillgång till funktionella stimulerande ljusa och trygga lekmiljöer för barn under 6 år. Bedömning av lekplatsens gestaltning görs i samråd med sakkunnig kompetens.

Motiv: Barnens begränsade möjlighet att röra sig fritt samt föräldrarnas möjlighet till uppsikt. Bestämmelsen säkrar förutsättningar för att krav enligt 8 kap 9 § punkt 5 och 6, samt 10–12 §§ och 15–16 §§ PBL (2009:900) och barnperspektivet uppfylls och följs i samband med planens genomförande.

Bestämmelsen införs med stöd i 4 kap. 10 § PBL (2010:900)

n₃

Sammanhängande kvartersgård ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea.

Uthus, komplementbyggnad och dylik ska inte tas med vid beräkning av bostädernas bruttoarea.

Motiv. Begränsa ianspråktagande av yta på mark. Inom kvartersmark ska det finnas utrymme för iordningställande av kvalitativa och tillgängliga sammanhängande kvartersgårdar som är klimatsmarta, har bra ljusinsläpp och erbjuder plats för lek och umgänge. Möjlighet till odling ska finnas.

Med klimatsmart menas framförallt åtgärder som möjliggör ett naturligt omhändertagande av dagvatten

Med hänsyn till slitage som friytorna utsätts för vid hårdanvändning säkerställs friytornas storlek ökar med bostädernas bruttoarea.

HKP parkering

Endast parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga för anordnas inom kvartersmark för bostäder. Gäller inte kvarteret Vätten.

Kvartersgård ska inte kunna tas i anspråk för bilparkering mer än det som krävs för att uppfylla tillgänglighetskrav enligt BBR 3:122

Motiv: säkerställa förutsättningar för trygga, funktionella, barnvänliga och bilfria kvartersgårdar, styra biltrafikflöde till parkeringsgarage och främja alternativt hållbart resande.

Kommunens övervägande och ställningstagande gjorts med stöd i 2 kap. 7 § och 8 kap. 9 § PBL samt barnperspektiv. Bestämmelsens utformats med stöd i 4 kap 13 PBL (2010:900) PBL.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförande tid

Planens genomförande tid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Bestämmelsen ska säkerställa förutsättningar för planens genomförande i etapper. 4 kap 15 § punkt 3

Ändrad lovplikt

- a Marklov krävs för trädfällning.

Skydda befintlig vegetation genom att hindra okontrollerad avverkning av äldre träd. Marklov för trädfällning inom området får beviljas för att ta bort träd som utgör säkerhetsrisk.

Motiv: Området innehåller natur med bevarande värde av betydelse för biologisk mångfald. 2 kap 1 - 3 §§ PBL beaktats i avvägning av olika intressen.

Gemensamhetsanläggningar

- g Mark reservat för infart till gruppbostad och angöring till återvinningsstation.

Motiv: Säkerställa planens genomförande.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Över delar av området finns ett antal detaljplaner som i dagsläget reglerar markens användande. I de flesta fall sker förändringen i form av att vissa delar av mark som tidigare reserverats för naturmark nu reserveras för kvartersmark. I detaljplan 2480K-P07/70 har en tunnel under vägen mellan Umeå och Innertavle planerats mellan fastigheten Tomtebo 1:1 och vägkorsningen belägen ca 250 m öster om Tomtebo 1:1.

I och med denna detaljplan ändras läget på tunneln till att istället vara belägen i höjd med grönområdet mellan kvarteren Vega och Castor på Tavleli-

den.

Genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har gått ut.

Genomförandetid

För att skydda de fastighetsägare som berörs av en befintlig plan har möjligheterna till ändring i planen under löpande genomförandetid begränsats i lagstiftningen.

Genomförandetiden för de nya planbestämmelserna ska utgå vid årsskiftet närmast efter att tio år passerat från det att de vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För detaljplanen gäller delat huvudmannaskap. Detta innebär att viss del av allmän plats förvaltas av kommunen (kommunalt huvudmannaskap) och viss del har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av berörda fastighetsägare, företrädesvis genom att områdena inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen.

Hur den allmänna platsen är uppdelad framgår av plankartan.

För det område som är markerat med VÅG har staten vägrätt och är därför väghållare och huvudman.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Generellt

Planområdet omfattas av två fastigheter, Tomtebo 1:1 (Tomtebogård) och del av Tomtebo 2:1. Tomtebo 1:1 är belägen i planområdets östra del och är i privat ägo, medan resterande delen av planområdet utgörs av del av Tomtebo 2:1 som ägs av Umeå kommun.

Gatunätet i området regleras som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Majoriteten av gatumarken ligger inom fastigheten Tomtebo 2:1 som redan är i kommunal ägo. Dock finns det även allmän platsmark inom det som i dagsläget ligger inom Tomtebo 1:1. De områdena har kommunen ovillkorlig skyldighet och rättighet att lösa in. Detta bör företrädesvis göras genom fastighetsreglering som ansöks om hos Lantmäterimyndigheten. Kommer kommunen inte överens med berörda fastighetsägare om vilken ersättning som skall utgå för marken gör lantmäterimyndigheten en officiell värdering av ersättningen inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Plankartan redovisar gränserna för byggrätterna inom de kvarter som har mest utpräglad kvartersstadskaraktär. Målsättningen är att gränserna på bostadsfastigheterna i möjligaste mån skall sammanfalla med gränserna för byggrätterna inom dessa kvarter. Innergårdarna, vilket även inkluderar de områden som utgörs av gångvägar, skall sedan vara gemensamma för bostadsfastigheterna inom respektive bostadskvarter.

Detaljplanen begränsar inte ytterligare uppdelning av bostadsfastigheter, vilket innebär att det, utifrån de villkor som finns i fastighetsbildningslagen, kan finnas möjlighet till 3-dimensionell fastighetsbildning. I samband med detta kan ytterligare anläggningar behöva inrättas som gemensamhetsanläggningar om behov finns.

Avfall

Sophantering avses hanteras gemensamt på ett antal platser inom området. Soplanläggningar som avser hushållsavfall och kompostering skall vara gemensamma för omkringliggande bostadsfastigheter. Soplanläggningar bör inrättas som gemensamhetsanläggningar, detta är möjligt trots att området är utlagt som allmän plats, då de flesta anläggningar ligger under jord. Infrastruktur för avfallshantering bekostas av exploitören.

Parkering

Tre områden reserveras för parkeringsanläggning. Avsikten är att dessa områden ska försörja planområdets parkeringsbehov och att det inte ska finnas någon boendeparkering inne på kvartersmark. Undantag görs för parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga. På skolans mark får besöksparkering anordnas.

En gemensamhetsanläggning kan bildas för att reglera rättigheter, utförande och drift av parkeringsområdena och de tänkta parkeringsgaragen. Gemensamhetsanläggningar inrättas enligt Anläggningslagen av Lantmäterimyndigheten. I anläggningsförrättningen får samtliga fastigheter som ska lösa sitt parkeringsbehov inom parkeringsytan del i gemensamhetsanläggningen, det vill säga rätt att använda anläggningen samt ett andelstal för utförande och drift. Andelstalet styr både hur kostnader skall fördelas och hur garaget ska nyttjas.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av ägare till någon av de fastigheter som ska lösa sitt parkeringsbehov inom parkeringsfastigheten. I samband med bildande av en gemensamhetsanläggning upplåts parkeringsområdet till gemensamhetsanläggningen med ett utrymmes-servitut. Den underliggande marken kan antingen bilda en egen fastighet eller utgöras av en marksamfällighet som ägs gemensamt av de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen. En eventuell gemensamhetsanläggning kan förvaltas genom föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

El-försörjning

Mark för uppförande av transformatorstationer säkerställs i plankartan. Transformatorstationerna kan med fördel tryggas med ledningsrätt efter en ansökan och påföljande prövning hos Lantmäterimyndigheten.

Lantmäteriförrättningar

För all fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter etc. gäller att ansökan om dessa åtgärder görs skriftligen till lantmäterimyndigheten Umeå kommun av respektive exploitör eller fastighetsägare. Prövning av ansökan görs i varje enskilt fall enligt respektive speciallagstiftning.

Kostnaden för lantmäteriförrättningar betalas av sökande eller fördelas mellan berörda fastighetsägare.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning.

Fastighet	Konsekvenser
Tomtebo 1:1	<p>De områden som är utlagda som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap har kommunen ovillkorlig rättighet och skyldighet att lösa in – företrädesvis genom fastighetsreglering med Tomtebo 2:1.</p> <p>De områden som är utlagda som kvartersmark kan bilda nya fastigheter för respektive ändamål. I de fall kvartersmarken belastar både Tomtebo 1:1 och 2:1 kan det bli nödvändigt med fastighetsreglering mellan styckningslotten och den andra fastigheten för att få till en lämplig fastighetsindelning.</p>
Tomtebo 2:1	<p>För anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar komma att inrättas i enlighet med reglerna i anläggningslagen.</p> <p>De områden som är utlagda som kvartersmark kan bilda nya fastigheter för respektive ändamål. I de fall kvartersmarken belastar både Tomtebo 2:1 och 1:1 kan det bli nödvändigt med fastighetsreglering mellan styckningslotten och den andra fastigheten för att få till en lämplig fastighetsindelning.</p> <p>För anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar komma att inrättas i enlighet med reglerna i anläggningslagen.</p>

Markavvattningsföretag

Det finns ett markavvattningsföretag från början av 1900-talet som gäller för ett dike som delvis ligger inom planområdet, länsstyrelsens diarienummer AC964. Diket ska finnas kvar för att avvattna del av planområdet, men markavvattningsföretaget bör upphävas i och med att området ingår i VAKINs verksamhetsområde för dagvatten. Ansökan om upphävande görs till Mark- och miljödomstolen.

Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med Umeå kommun, Mark och exploatering, samt med Bonava Sverige AB som genom fullmakt företräder Tomtebo 1:1 fastighetsägare under hela detaljplanprocessen.

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Bonava Sverige AB och Umeå kommun innan detaljplanen får antas. Exploateringsavtalet syftar främst till att reglera ansvar, kostnader och säkerhet för utbyggnad av allmänna anläggningar kopplade till detaljplanens genomförande. Avtalet kan även omfatta t.ex. markregleringar mellan parterna (inlösen av allmän platsmark, försäljning av kvartersmark). Umeå kommun har tagit fram Riktlinjer för exploateringsavtal som reglerar vad exploateringsavtalen ska styra.

Umeå kommun och Bonava Sverige AB är överens om att både byggrätt för bostäder och exploateringskostnader för bl.a. utbyggnad av allmän plats ska fördelas enligt en princip där Umeå kommun får ca 2/3 och Bonava Sverige AB ca 1/3. Vid markfördelningen ska parterna bortse från dagens fastighetsindelning och istället fördela marken enligt denna princip.

Markanvisningsavtal

Umeå kommun bygger inte bostäder själv (förutom gruppboenden) utan anvisar kommunägd mark till byggaktörer genom så kallade markanvisningsavtal. Ett markanvisningsavtal ger en aktör rätten att under vissa bestämda förutsättningar söka bygglov på kommunal mark och efter erhållet bygglov erbjuda om att förvärva marken. Umeå kommun har tagit fram en Policy för markanvisning som ska styra hur markanvisningsprocessen ska gå till.

Parkering

Det finns flera sätt att lösa parkeringsfrågan på. Antingen kan en gemensamhetsanläggning inrättas för parkeringsgarage enligt Anläggningslagen (mer om det under fastighetsrättsliga frågor, parkering, ovan), en byggaktör kan anvisas en del av en parkeringsyta för att bygga ett eget parkeringsgarage för sitt projekt eller så kan parkeringsområde säljas till en extern aktör som bygger och förvaltar parkeringsgarage. I den sistnämnda varianten kan en affärsmodell användas där bostadsbyggarna köper en rätt till parkering hos den externa aktören.

Ekonomiska frågor

För att bebygga området i enlighet med detaljplanen behöver

- nya gator och grönområden anläggas,
- en cirkulationsplats byggas vid områdets entré,
- en högspänningsledning norr om befintlig gata grävas ner,
- underjordiska ledningar längs befintlig gata flyttas till nytt läge,
- investeringar görs i de lokala ledningsnäten för t.ex. vatten, avlopp, dagvatten, elnät, fjärrvärme, opto. Det behövs även nya tillhörande teknikbodar som transformatorstationer och pumphus.

Kostnaderna för anläggande av ny cirkulationsplats, nya gator och parkering inom området samt de ledningsflyttar och nedgrävning av

högspänningsledning som föranleds av exploateringen ska bekostas av exploateringsprojektet. Exploateringsprojektets kostnader ska fördelas med 2/3 på Umeå kommun och 1/3 på Bonava Sverige AB enligt exploateringsavtalet med densamma.

Respektive ledningsbolag kommer att behöva investera för att bygga ut deras ledningsnät. De får sedan intäkter genom anslutningsavgifter när fastigheter ansluter till deras nät i vissa fall samt löpande intäkter från årliga driftsavgifter och/eller försäljning av energi eller tjänster.

För kommunen innebär nya allmänna anläggningarna med kommunalt huvudmannaskap ökade driftskostnader, t.ex. för snöröjning och parkskötsel. Fler boende i området innebär ett högre tryck på kommunal service som skolor och äldreomsorg, även det är en kostnad för kommunen.

Kommunen ska sälja byggrätter för bostäder vilket innebär en intäkt, och fler bostäder ger möjlighet till en ökning av antalet kommuninvånare och med det ett större skattekollektiv.

Exploateringsprojektet bedöms ge ett positivt resultat för Umeå kommun.

Mark och avtalsfrågor

Avtalsfrågor handläggs av Mark och exploatering, Umeå kommun.

Utbyggnad av gator och parker

Gator och parker, Umeå kommun, ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet.

Cirkulationsplatsen ska efter anläggande och slutbesiktning överlåtas till Trafikverket eftersom de äger och ansvarar för Tomtebovägen (väg 642). Överlåtelse av cirkulationsplatsen ska ske genom ett avtal mellan Umeå kommun och Trafikverket. Trafikverket ska i sin roll som framtida ägare av cirkulationsplatsen ha rätt att påverka dess utformning och standard. Samråd ska därför ske mellan Umeå kommun, Gator och parker och Trafikverket inför anläggande av cirkulationsplatsen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor, anläggningsförrättningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygg-, rivnings- och marklov lämnas till Bygglov, Umeå kommun. Nybyggnadskarta beställs hos Lantmäteri, Umeå kommun.

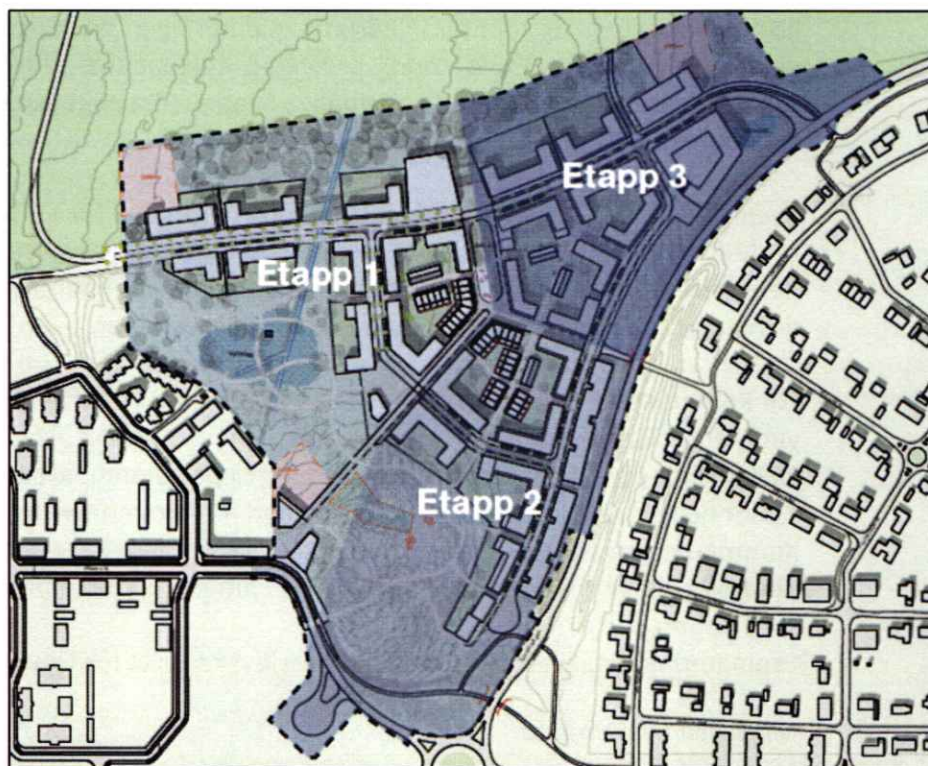


Bild 44: förslag till etappindelning

MEDVERKANDE

Följande tjänstemän har medverkat och bidragit med sin kunskap i framtagandet av detaljplanen:

Nelli Flores Nilsson - Detaljplanering
 Karin Berggren – Detaljplanering
 Magdalena Blomquist – Detaljplanering
 Carina Larsson - Detaljplanering
 Tomas Strömberg - Stadsarkitekt
 Anna Flatholm – Gator och Parker
 Lisa Persson - Trafik
 Mattias Berggrund – Lantmäteri
 Maria Wetterlöv - Kommunikation
 Michael Lindgren - Skola
 Sarah Lundgren - Mark och exploatering
 Carl Rasmunds – Mark och exploatering
 Kajsa Dahlberg – Mark och exploatering
 Anna Löfqvist – Mark och exploatering
 Åsa Jernbom - Vård och omsorg
 Jörgen Långström - Kollektivtrafik
 Doris Grällman - Miljö och hälsa
 Per Hänström - Miljö och hälsa
 Christer Björkman - Brandsäkerhet
 Magnus Johansson - Umeå Energi
 Ove Jonasson - Vakin VA

Petter Wallan – Vakin VA
Christina Östin - Vakin avfall
Klara Gustafsson – Vakin avfall
Curt Jönsson - UPAB
Andreas Kranz, Johan Jonasson, Marcus Edmark Lindh - Lantmäteri

Följande externa aktörer har varit inblandade i framtagandet av utredningar och underlagsmaterial:

Jessica Agoes och Jan Ytterbom - Strategisk Arkitektur
Sarah Lundgren, Elin Wärjas och Caroline Persson - WSP
Melker Johansson, Rune Karlberg och Tomas Widerstedt – Tyréns Skogsdata-labbet, SLU.

Medborgare som särskilt engagerad sig och bidragit med sin kunskap under planarbetet

Detaljplan, Umeå kommun, juni 2019



Nelli Flores Nilsson
Planarkitekt



Clara Ganslandt
Planchef

Detta Gestaltungsprogram för Tomtebogård är framtaget parallellt med detaljplanearbetet.

I föreläggningen är resultatet av en lång visionsstyrd process där medborgare, markägare och kommun har formulerat en gemensam bild av vad Tomtebogård ska bli.

Detta gestaltungsprogram ska, tillsammans med Visionsmanualen för Tomtebogård vara vägledande och användas som stöd vid tolkningen av detaljplanen. De arkitekter och byggherrar som nu knyts till projektet har fått förvalta detta förtroende och att fortsätta utveckla de unika kvaliteter och möjligheter som Tomtebogård besitter.

Samtliga namn som förekommer i detta dokument på gator, torg och parker inom stadsdelen är arbetsnamn. En särskild namnberedning kommer att utse de slutgiltiga namnen.

Metoden för visionsarbetet och visionsprocessen är framarbetad och ledd av Strategisk Arkitektur på uppdrag av Umeå kommun och Bonava. Övriga aktörer som varit delaktiga i visionsarbetet är invånare och intressenter inom Umeå kommun.

Strategisk Arkitektur tar inte upphovsrättsligt ansvar för foton och bilder i det fall de används i kommersiellt syfte.

Torvatrö

myran



Tavleliden

Källplatsen

Alfens allé

Tomtebovägen

Sjumilavägen

Pysslings

Sånene

Muldråsa

Folksegarns väg

Fabriksväg

Skogerråvägen

Lyktvägen

Lyktvägen

Lyktvägen

Näckens väg

Vegegatan

Vegegatan

Kompassgatan

Oriongatan

Astronomgatan

Sintusgatan

Melborggatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

Sintusgatan

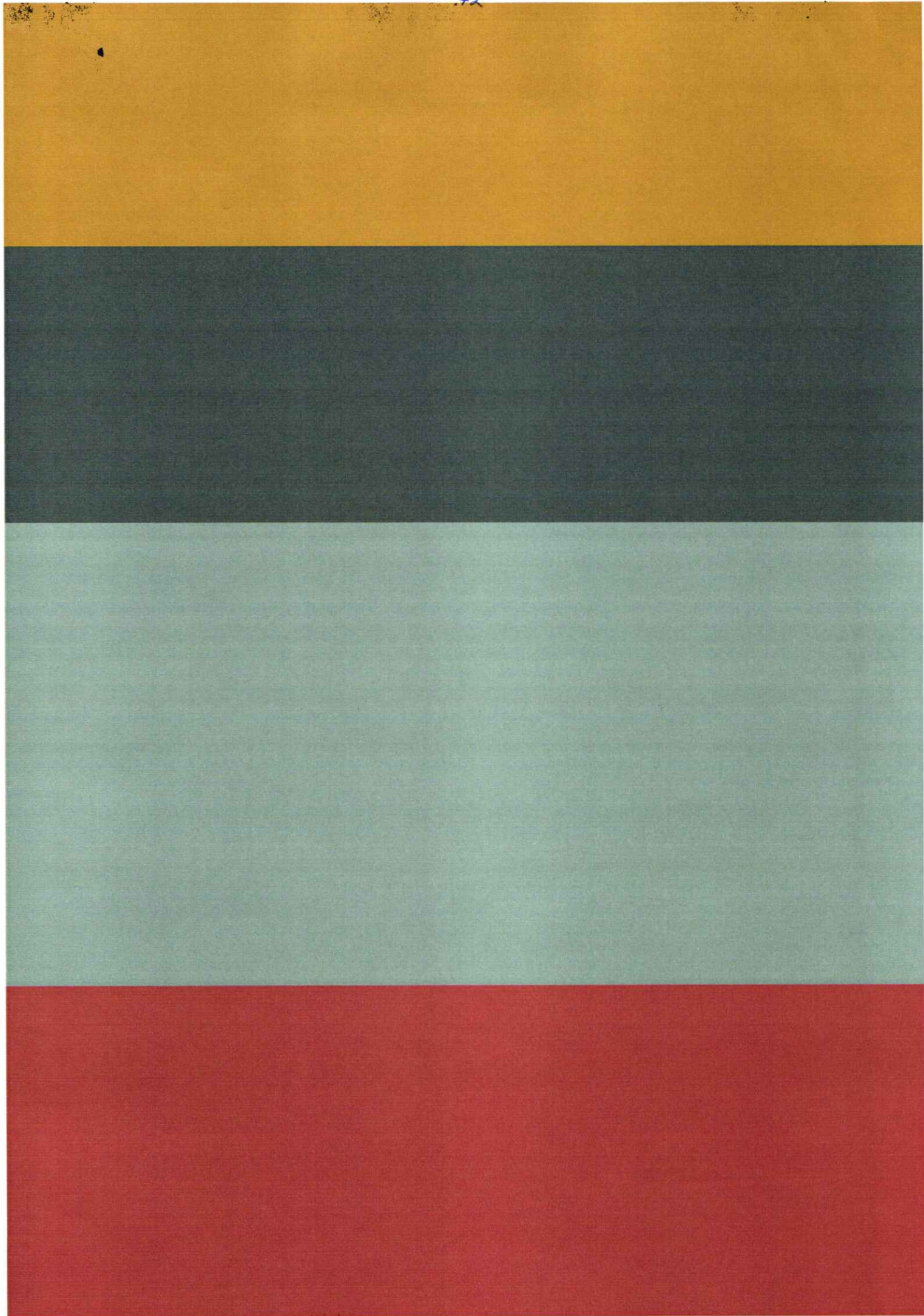
Sintusgatan



Ny vision för Tomtebogård:

TOMTEBOGÅRD **den naturliga** **kvartersstaden**

Tomtebogård är platsen där staden möter naturen och samverkar. Här bjuds ett både socialt och fysiskt aktivt liv året runt. Men närheten till naturen ger också utrymme för lugn och återhämtning. Utvecklingen av Tomtebogård har drivits genom visionsstyrd stadsutveckling och inkluderat och engagerat många människor. Det har inneburit en hög lokal delaktighet och förankring då planeringen stegvis växt fram: service, handel och kultur ska drivas i en mänsklig skala. Stadens täta struktur ger korta resvägar och trygga gatumiljöer där cykeln är ett självklart och hållbart alternativ. Tomtebogård är det naturliga valet för den som vill leva i både stad och natur.



1 INTRODUKTION:

SAMMANFATTNING	10
Förutsättningar, Vision, Övergripande gestaltningsidé, Delområden	12
GESTALTNINGSPROGRAMMETS SYFTE	16
Syfte, Målgrupp, Status, Innehåll, Tillämpning	17

2 ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ:

PLANSTRUKTUR	20
Koncept, Anpassning till landskapet, Naturen i staden, Gatuhierarkier Levande bottenvåningar, Illustrationsplan	21
STADSSTRUKTUR	28
Stadsrum & funktioner, Bebyggelse, Offentliga rum och levande stadsmiljöer, Gatutyper	30

3 GESTALTNING AV DELOMRÅDENA:

DELOMRÅDEN	46
Orienteringskarta	47
Tomtebostråket	48
Torget	56
Stadsgatan	60
Lilla stadsgatan	64
Kvartersgatan	66
Trädgatan	70
Tomteboskogen	74
Nydalaskogen	80
Möte Tomtebovägen	82
AVFALL OCH ÅTERVINNING	84

4 GENOMFÖRANDE OCH UPPFÖLJNING:

GENOMFÖRANDE	86
UPPFÖLJNING	88
UTBYGGNADSETAPPER	89

1

INTRO

PRODUKTION:

SAMMANFATTNING

Tomtebogård är ett nytt stadsdelsområde i Tomtebo, en östra entré för Umeå där man möts av en kvartersstad i samklang med naturen. Tätheten är relativt hög, med en dominerande skala på fyra våningar och halvslutna kvarter. Inslag av stadsradhus ger variation och en intimare känsla. Nydalas rekreationsområde får fortsätta in i stadsdelsområdet och naturmarken tillgängliggörs med stigar, spänger och mindre platsbildningar. Lillberget, som är ett viktigt skogsparti med berg i dagen, lämnas i princip intakt och myrmarken utvecklas till en naturlig dagvattenuppsamling för området. Flera publika platser med varierande storlek tar tillvara på soliga platser och bra lägen i Tomtebogård. Viljan att skapa bra förutsättningar för fotgängaren och cyklisten har resulterat i att många av gatorna är gång- och cykelvänliga gator. Med sammanhängande kvarter och väl definierade gaturum och platser som ger utblickar över naturen är Tomtebogård ett nytt spännande inslag i Tomtebos urbana mosaik.



Illustrationsplan

Tomtebogård i siffror

Planområdet omfattar ca 27 ha

Bruttoarea

Flerbostadshus	ca 103 000	kvm
Förskolor	ca 3800	kvm
Vårdboende	ca 3200	kvm
Parkering	ca 27 500	kvm

Beteckning:

■ 4 vån	 Befintliga hus
■ Förskola	 Stadsradhus
■ Förskolegård	 Parkeringshus
■ Dagvatten	 Paviljong
■ Pumpstation	 Pulkabacke
	 Nätstation
	 Cykelparkering
	 Plangräns

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tomtebogård

Stadsdelen Tomtebo har fått sitt namn av Tomtebogård, en gård som anlades i slutet av 1800-talet. Tomtebo ligger mellan Ålidhem och byn Innertavle, vid Nydalasjöns södra och sydvästra strand. Ett stadsdelsområde med kvartersstruktur började växa fram under 1990-talet och har fortsatt att utvecklas sen dess. I närområdet finns storslagen natur med vidsträckta strövområden där det rörliga friluftslivet runt sjön är omfattande såväl sommar som vinter. En av de sista delarna som ska bebyggas i Tomtebo är just det område som själva gården Tomtebogård legat på. Området ligger i kontakt med Nydalasjön och skogen mellan Tomtebo och Tavleliden. En ny busshållplats kommer etableras i anslutning till området som en del av utvecklingen av Tomtebogård och det kommer bli stombusslinje 8:as ändhållplats.

FÖP Nydala - Tomtebogård utpekad

I den fördjupade översiktsplanen för Nydala (2012) är Tomtebogård utpekad för ny bebyggelse i kvartersstruktur med bostäder, förskoleplatser. Området ska ansluta med sitt grönområde, där

Lillberget ingår, i ett nordsydligt grönt stråk som leder vidare ut i rekreationsområdet.

Umeå ÖP - kommunens övergripande mål

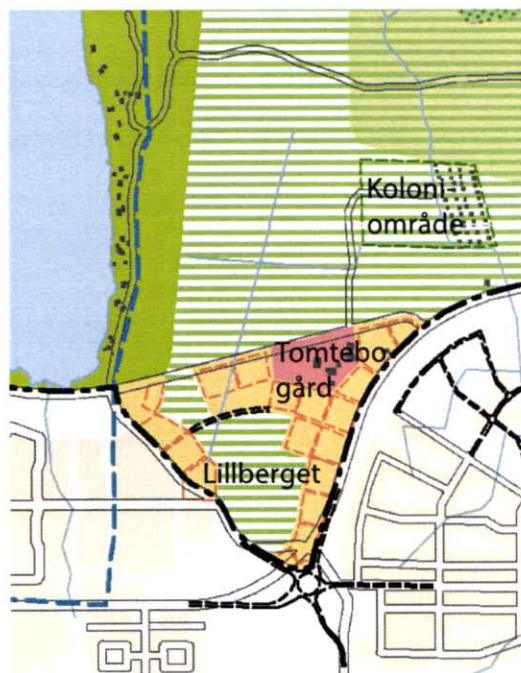
I Umeås översiktplan (2017) finns ett starkt fokus kring att bygga stad och förtäta där tidigare bebyggelse finns. Dokumentet har sex tydliga utvecklingsstrategier:

Fem kilometersstaden, den täta staden! / Mer stad! Komplettering som vitaliserande kraft / Skapa hög täthet i nya stadsdelar / Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder / Satsa på offentliga rum och parker! / Alla ska vara med!

Utvecklingsstrategierna har varit en central del i arbetet med att utveckla Tomtebogård.

Visionsstyrd process

I samband med arbetet med detaljplan för Tomtebo 2:1 m.fl. Tomtebogård, har Umeå kommun utökat planprocessen med en utökad delaktighetprocess genom en metod för *Visionsstyrd stadsutveckling*.



Utsnitt ur plankarta för bebyggelse i Tomtebogård från Fördjupad översiktsplan för Nydala



Den visionstyrda stadsutvecklingens roll är att leda, styra och utforma processen och stadsbyggnadsidén som ska bidra till att Umeå kommun, markägare, invånare och intressenter får en gemensam bild av hur stadsdelen ska planeras och formas.

Resultatet av processen blir en beskrivning av hur platsen ska utvecklas till en attraktiv, hållbar och värdeskapande stadsdel i Umeå. Detta görs initialt genom att forma en vision som ska styra innehåll, utbredning, form och utseende på det som ska planeras och byggas.

Strategisk Arkitekturs roll som processledare är att styra processen så att invånare, intressenter, markägare och kommun aktivt kan medverka och bidra med kunskap till att utveckla stadsdelen.

Visionen, som finns beskriven i *Visionmanualen*, har gemensamt formats av Umeå kommun och markägare med hjälp av invånare och intressenter genom visionsworkshops och idéforum. De önskemål och behov som kommit fram under processen har sammanställts och utgör utgångspunkten för visionen och på så sätt skapas ett stadsbyggnadsprojekt som är lokalt förankrat.

Hållbarhet

I augusti 2007 skrev Umeå kommun på de så kallade Aalborgåtagandena - för en hållbar stadsutveckling. De innebär att Umeå kommun åtar sig att, som ett första steg göra en genomlysning av kommunens arbete med hållbar utveckling med utgångspunkt från tio temaområden om vardera fem åtaganden som kommunen ska arbeta med.

Under den visionsstyrda processen har många viktiga hållbarhetsaspekter uppdagats. Dessa har hanterats inom ramen för stadsutvecklingsprojektet och sammanfattats i rubrikerna nedan:

1. En unik stadsdel integrerad med staden och naturen

Offentliga rum/Byggnader/ Transport och Mobilitet/ Urbana funktioner

2. En stadsdel med hög resiliens och innovationsgrad

Landskap/Ekosystem/Energil Vatten/Avfall

3. En tillgänglig och adaptiv stadsdel
Smarta lösningar/ Informations- och kommunikationsteknik/ Digitalisering



Bilder från Idéforum 2 på Sjöfruskolan i Tomtebo.

VISION

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA KVARTERSSTADEN

Tomtebogård är platsen där staden möter naturen och samverkar. Här bjuds ett både socialt och fysiskt aktivt liv året runt. Men närheten till naturen ger också utrymme för lugn och återhämtning. Utvecklingen av Tomtebogård har drivits genom visionsstyrd stadsutveckling och inkluderat och engagerat många människor. Det har inneburit en hög lokal delaktighet och förankring då planeringen stegvis växt fram: service, handel och kultur ska drivas i en mänsklig skala. Stadens täta struktur ger korta resvägar och trygga gatumiljöer där cykeln är ett självklart och hållbart alternativ. Tomtebogård är det naturliga valet för den som vill leva i både stad och natur.

Styrande begrepp

De kärnvärden som formulerats för Tomtebogård sammanfattar och utgör summan från visionsprocessens olika delar; idéforum, skolträffar, arbetsworkshops och andra delutredningar. Målsättningen med visionen är att ange riktningen för stadsdelen, beskriva det unika samt ge en bild av vad området ska vara. Därför är visionen:

"Tomtebogård - den naturliga kvartersstaden" i sin tur nedbruten i kärnvärdena "Nytänkande", "Stad i natur" och "Gemenskap". Dessa värden är i sin tur nedbrutna i underbegrepp och deras roll är att vara styrande begrepp för gestaltningen av stadsdelen – från detalj till helhet. Detta bildar en röd tråd från visionen till utvecklad stadsdel.

NYTÄNKANDE

Tomtebogård vill på ett nytänkande sätt utforma områdets struktur för att stimulera till innovation.

Det ska vara enkelt för både de som bor och besöker Tomtebogård att medverka till en hållbar utveckling. Nya former av lösningar tillämpas för att möta framtidens utmaningar och skapa hållbara alternativ. En rad smarta val i vardagen präglar både själva bostaden och området i stort, där resurseffektiva transportmedel prioriteras. Digitala plattformar används för att möjliggöra kontinuerlig dialog och information för ökat inflytande och deltagande i Tomtebogård. Gatan, mötesplatserna och bostadsgårdarna är utformade för att främja ekosystemtjänster och skapa ett effektivt markanvändande med mångfunktionella lösningar.

STAD I NATUR

Tomtebogård bygger sin identitet kring det byggda i förhållande till sin omgivning.

Fokus på det sociala mötet präglar Tomtebogård under alla årstider: livet på gatan, i parken, på torget eller bostadsgården. Stadsdelens täthet möjliggör ett utökat utbud av handel och service som berikar hela Tomtebo vilket ger möjlighet till nya upplevelser och en ökad stolthet. Områdets omgivning, med Nydalasjön och den vackra naturmiljön vävs in i stadsstrukturen och goda kopplingar skapas för att möjliggöra det aktiva livet direkt utanför hemmet. Tomtebogård präglas av en hög mobilitet där cykel och kollektivtrafik är de självklara valen.

GEMENSKAP

Tomtebogård vill vara öppet för alla, en del av hela staden och världen utanför.

Till Tomtebogård är det lätt att komma. Stadsdelens utformning sammanbinder omkringliggande bebyggelse och natur. Här skapas funktioner och miljöer som får människor att blandas och mötas, både på gatan och i sin boendemiljö. Tomtebogård interagerar med hela staden genom att vara en inkluderande plats, ett samlande nav för hela Tomtebo och för besökare. Alla ges plats och i stadsdelen finns boendemöjligheter för hela livet med alla dess skeden och constellationer. En stadsstruktur växer fram som främjar integration och sociala möten, samtidigt som platser för rekreation och avskildhet finns tillgänglig för alla.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ

Tomtebogård är en av de sista delarna att utvecklas i Tomtebo och har med sitt unika läge nära Nydalasjön och skogen goda förutsättningar att skapa ett intressant möte mellan stad och natur. Detta befintliga värde tillvaratas och förstärks i den nya planen. Tillkommande bebyggelse anpassas efter områdets förutsättningar och viktiga kopplingar mot omkringliggande stadsdelområden är tydliga. Flöden av människor samlas via det centrala torget i Tomtebogård för att skapa en möjlig mötesplats för hela Tomtebo. Gatumiljöer ska främst vara utformade utifrån den gående människans förutsättningar.

Det offentliga rummet skapas med gator och landskapsrum med hög orientbarhet och tillgänglighet. Aktiva bottenvåningar och bra belysning som kombinerar offentlig med kvartersbelysning skapar trygghet. Det ska finnas plats för alla, plats att mötas, plats där människor kan interagera med varandra förutsättningslöst, oavsett bakgrund, kön eller religion. Genom en variation i fastighetsstorlekar och därmed byggaktörer som vill utveckla olika typer av boenden ska finnas möjlighet att bo kvar genom livets all faser. Kvartersbebyggelse är utformad med en variation av flerfamiljshus i olika våningshöjd där fasaden ska ges omsorg och detaljering. Det ska finnas rekreativa platser för aktivitet och möten, vila, lugn och ro samt lek. Denna variation av gröna rum gör en vandring genom Tomtebogård intressant och givande.

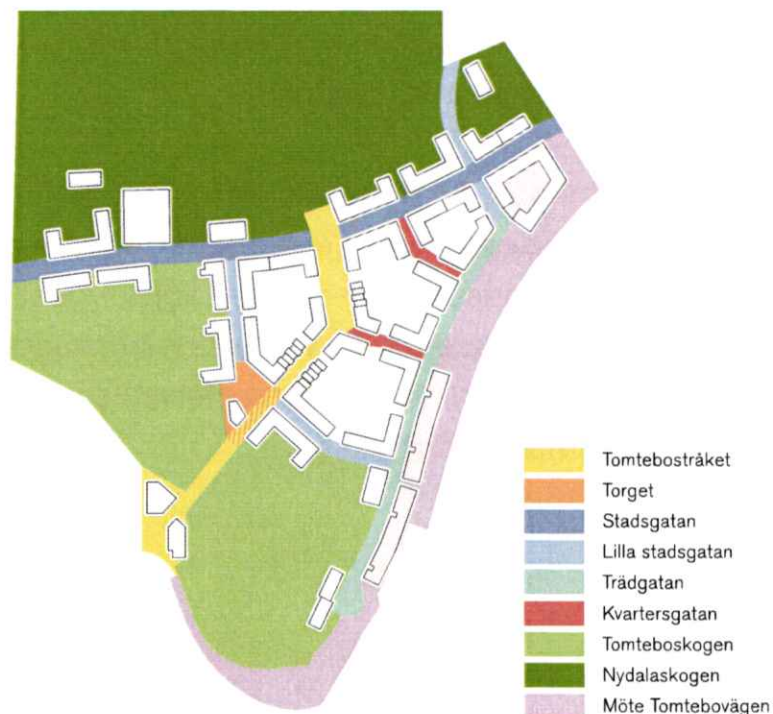
DELOMRÅDEN

Tomtebogård har en rad spännande stadsrum att uppleva när man rör sig genom området. Från den täta tallskogen med blåbärsris på Lillberget till Stadsgatan med trädrader och cykelstråk.

Delområdena Tomtebostråket, det viktiga huvudstråket, och Torget ger plats för att många sociala möten med plats för lek och umgänge. Tomteboskogen för in naturen i området och ger varierade gröna upplevelser med sin låga myrmark och Lillbergets höjd. De många gatutyperna erbjuder varierade rumsliga upplevelser som den intima gång- och cykelgatan Kvartersgatan till den bredare Stadsgatan med separat cykelbana.

I kapitlet Gestaltning av delområdena ligger fokus på att beskriva rumsliga upplevelser av ett sammanhängande stadsrum. Det ligger alltså inte på kvartersnivå, och frångår därmed fokus på byggnaden, utan har istället upplevelsen av att röra sig igenom staden, gatan och de offentliga rummen, i centrum.

På varje delområde beskrivs först innehåll och funktion samt stadsrum och typologi, sedan följer mer konkreta riktlinjer för bebyggelse och landskap. Tomtebogård innehåller nio typer av stadsrum, alla med olika utformning och upplevelse.



GESTALTNINGS- PROGRAMMETS SYFTE

Programmet innehåller dels en beskrivning av den övergripande gestaltningsidén samt en mer detaljerad beskrivning av Tomtebogårds stadsrum indelat i nio delområden. Programmet beskriver delområdenas syfte och funktioner samt ger vägledning för hur de ska gestaltas. Syftet är att fungera som vägledning och stöd vid tolkning av detaljplanens intentioner i frågor som berör det estetiska utformningen av den byggda och icke byggda miljön samt dess innehåll och funktioner.

Dokumentet är tänkt att tjäna som handbok för kommunen, samt de byggaktörer och arkitekter som ska verka i området. De ställningstaganden som tagits i gestaltningsfrågorna är resultatet av en lång visionsstyrd process där medborgare, markägare och kommun har formulerat en gemensam bild av vad Tomtebogård ska bli.

Syfte

Gestaltningssystemet syftar till att säkerställa och konkretisera grundläggande gestaltungsfrågor i planområdet Tomtebogård.

Gestaltungsprogrammet ska:

- Preciserer en fysisk form som reflekterar visionen för Tomtebogård och som förvaltar det förtroende som getts av invånarna i Umeå genom delaktighetsprocessen.
- Bidra till den demokratiska processen genom att göra stadens och markägares intentioner med området tydliga för grannar, blivande boende och övrig allmänhet.
- Möjliggöra att alla berörda parter får en gemensam bild av de gestaltungsmissiga intentioner som arbetats fram under detaljplaneprocessen.
- Definiera och tydliggöra kvalitéer samt nivån som eftersträvas vid planens genomförande.
- Visualisera med stöd av illustrationer och exempel hur dessa kvalitéer uppnås.
- Fungera som stöd och vägledning vid bedömning av gestaltungsfrågor under bygglovsprövning.
- Användas som vägledning för byggande och underhåll av offentliga platser

Målgrupp

Målgruppen för gestaltungsprogrammet är bred. Det riktar sig till intresserade invånare i Umeå, tjänstemän och politiker på kommunen, byggaktörer och aktörer som vill etablera sig eller verka inom Tomtebogård.

Status

Gestaltungsprogram är en planhandling som saknar juridisk verkan. Gestaltungsprogrammet ska användas tillsammans med övriga planhandlingar under planens genomförande och senare prövningar.

Innehåll

Programmet innehåller en beskrivning av den övergripande gestaltungsiden samt mer detaljerad gestaltung av stadens stadsrum. Planstrukturens koncept och strategier utgör den övergripande gestaltungsiden. Därefter är planen uppdelad i nio delområden och konkreta riktlinjer till gestaltungs av stadsrummen när det gäller bebyggelse och landskap ges. Det viktiga är att delområdenas syfte och funktioner beskrivs samt vad de ska innehålla och hur det ska gestaltas.

Process

Planarbetet har föregåtts av ett visionsarbete tillsammans med kommunens invånare, tjänstemän, markägare och skolelever, kallad Visionsstyrd stadsutveckling, en metod framarbetad av Strategisk Arkitektur. Det dokument som sammanfattar processen heter Visionsmanual och dess slutsatser har inkorporerats i innehåll och program och gett form åt gestaltungsprogrammet.



2

ÖVER
GESTA

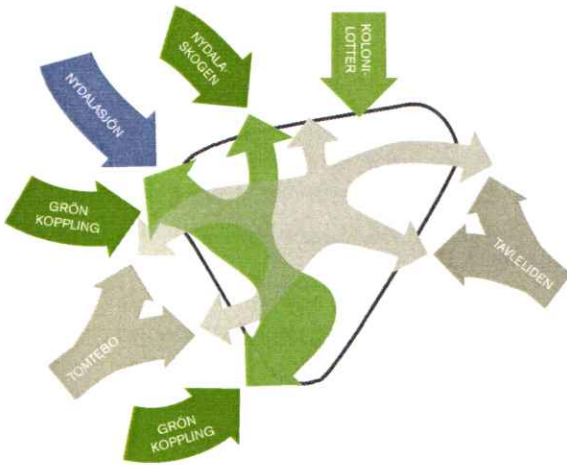
GRIPANDE ALTERNINGS- IDÉ:

PLANSTRUKTUR

Tomtebogård är en av de sista delarna att utvecklas i Tomtebo och har med sitt unika läge nära Nydalasjön och skogen goda förutsättningar att skapa ett intressant möte mellan stad och natur. Detta befintliga värde tillvaratas och förstärks i den nya planen. Tillkommande bebyggelse anpassas efter områdets förutsättningar och viktiga kopplingar mot omkringliggande stadsdelsområden är tydliga. Det största flödet av människor koncentreras i Tomtebostråket som går via det centrala torget i Tomtebogård. Torget ligger i korsningspunkten för flera stråk och nära busshållplatsen, det skapar förutsättningar för att bli en mötesplats för hela Tomtebo. Gatumiljöer ska främst vara utformade utifrån den gående människans förutsättningar.

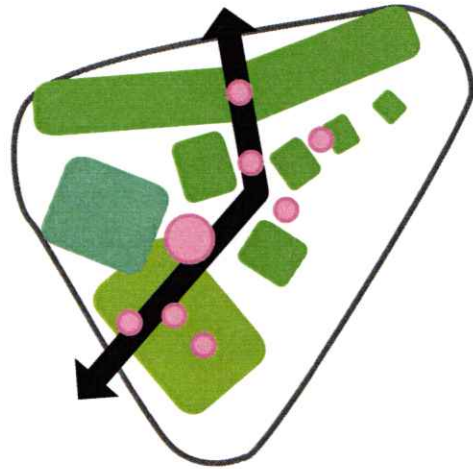
KONCEPT

Kopplingar



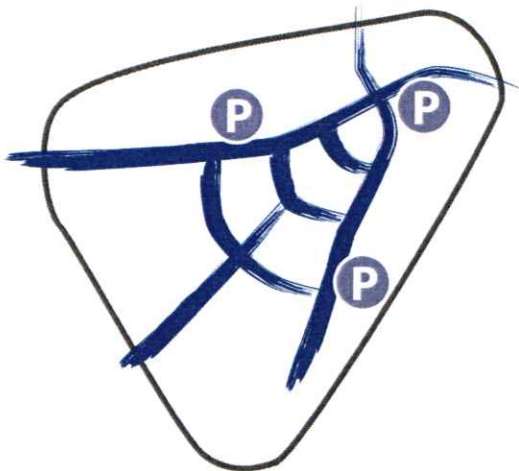
- Ta in naturen i Tomtebogård och integrera viktiga landskapselement
- Möt det byggda Tomtebo och Tavleliden och skapa starka kopplingar mellan dem

Stråk och mötesplatser



- Ge Tomtebogård ett centralt beläget torg och ett stråk, Tomtebostråket, som leder hen från Tomtebo/bushållplatsen, passerar torget och lekplatsen och landar i skogen
- Skapa platsbildningar med variation i storlek och programmering samt kopplar till Tomtebostråket
- Skapa gröna rum med variation i storlek och typ av biotop

Gatustruktur



- Använd inte det klassiska rätvinkliga rutnätet utan följ topografin och ge gatorna svängar som skapar intressanta upplevelser samt motverkar vindtunneleffekt
- Lägg parkering i perifera lägen för att skapa gång- och cykelvänliga gator i de centrala delarna

Bebyggelsestruktur



- Skapa sammanhållna kvarter mot gata som tydligt definierar gaturum och låter kvarter öppna upp sig mot naturen

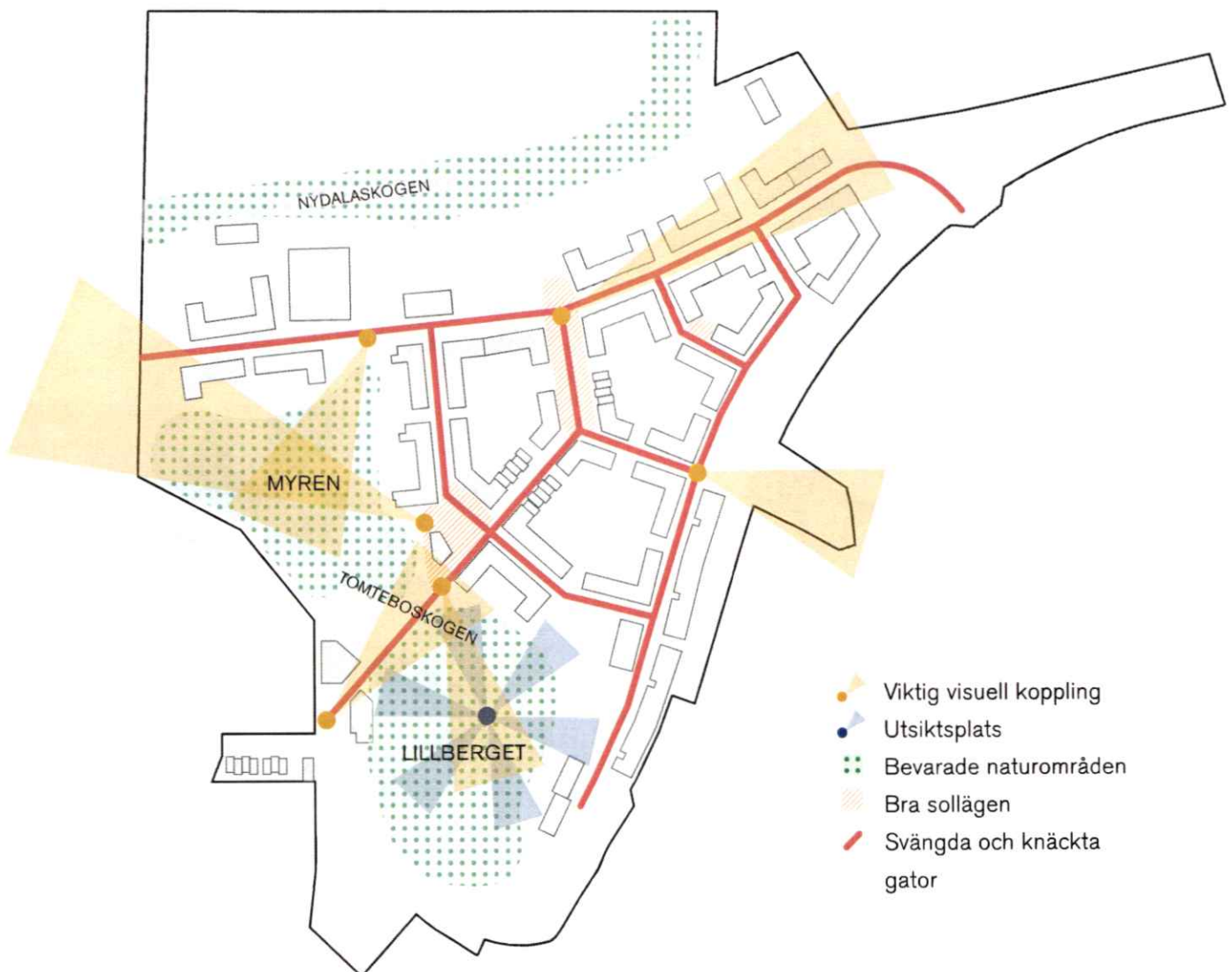
ANPASSNING TILL LANDSKAPET

Lillberget är det tydligaste landskapselementet i stadsdelen tillsammans med Myren. De ligger i södra respektive norra delen av den bevarade grönkilen. Den bevarade grönkilen får namnet Tomteboskogen. Bebyggelse formas runt Tomteboskogen och fina utblickar ges från Lillberget i alla riktningar och från torget över myrmarken mot Nydalasjön.

I norr har den tidigare "flygplansrakan" ersatts av en svängd gatusträckning som ger ett gaturum

som bättre kopplar ihop skog och stadsdel, och ger sänkta hastigheter i området. Även de andra gatorna får svängar för att följa terrängen, ge intressanta upplevelser i gatan och för att förhindra vindtunneeffekt.

Bra lägen utnyttjas tex. genom att placera ett brett aktivitetsstråk med lekpark på en höjdrygg med bra solinstrålning. Torget har ett soligt läge som ger goda förutsättningar för soliga lägen för tex. uteserveringar och bänkar.



NATUREN I STADEN

Tomtebogård utvecklar både starka gröna kopplingar till sin omgivning liksom en välutvecklad struktur inom stadsdelen. Grönstråken som kopplar mot omgivningen riktar sig mot Nydalasjön och skogen i norr via Myren och Lillberget samt mot odlingslotterna/koloniträdgårdarna genom gröna gator och torg. Dessa grönstråk ger möjlighet till ett antal olika mötesplatser av olika karaktär och skala. Utöver dessa grönstråk etableras mötesplatser i anslutning till andra viktiga knutpunkter ut mot intilliggande stadsdelar och i den mindre skalan genom fickparken och soltrappan.

Vintertid finns pulkabacken på Lillberget. Snöupplag finns på alla stickgator mot park/natur och där kan spontana pulkabackar bildas. Sommartid blir dessa små platsbildningar som kan få individuella konstnärliga utsmyckningar. Motionsspåren kring Nydalasjön kopplas in i området och är snöröjda vintertid för att man enkelt ska kunna ta sig till isen på sjön. Skidspår kan också dras upp i Tomteboskogen och utmed stadens huvudstråk, Tomtebostråket. Skidspåren kan sedan kopplas till de två elljusspår som ligger i anknäytande områden.



GATUHIERARKIER

Stadsdelen ska ges en tydlig gatuhierarki som skapar variation och god orienterbarhet inom stadsdelen. En struktur av huvudgator, lokalgator och lugnare gång- och cykelvänliga gator ansluter till torget och parkerna inom stadsdelen. Ett centralt grepp i planen är Tomtebostråket, som leder oss från entrén vid busshållplatsen (Alfens allé), genom Tomteboskogen, förbi torget och vidare genom stadsdelen, förbi aktivitetsparken för att slutligen landa i Nydalaskogen. I detta stråk kan många sociala möten ske och plats för lek och umgänge ges.

För att skapa en attraktiv stadsdel, som lockar till möten har gångtrafikanterna högsta prioritet

och därefter i fallande skala cykel, kollektivtrafik, varutransporter och privat biltrafik. Detta innebär inte att bilen förbjuds, bara att den får en mindre framskjuten plats och att den framförs på de gåendes villkor inom stadsdelen. Därför har parkering placerats i tre perifer lägen. Kantstensparkering ges begränsad plats i planen.

Stigar tar vid där gator slutar för att skapa ett nätverk av kopplingar och en variation av sätt att ta sig genom stadsdelen. En ny gång- och cykelkoppling från Tavleliden skapas för att koppla ihop områdena bättre och leda gång- och cykeltrafik därifrån in på Tomtebostråket och förbi torget.



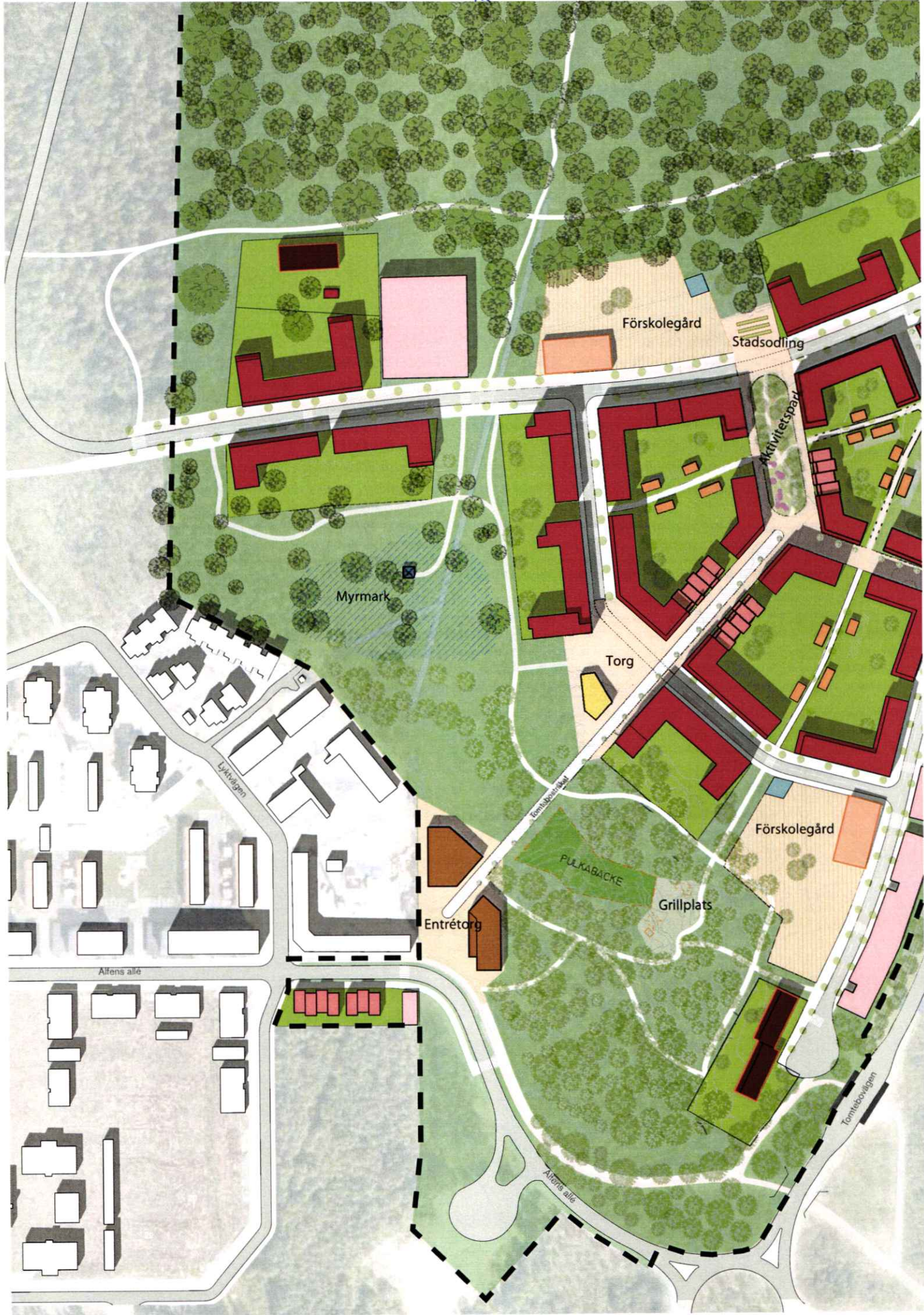
LEVANDE BOTTENVÅNINGAR

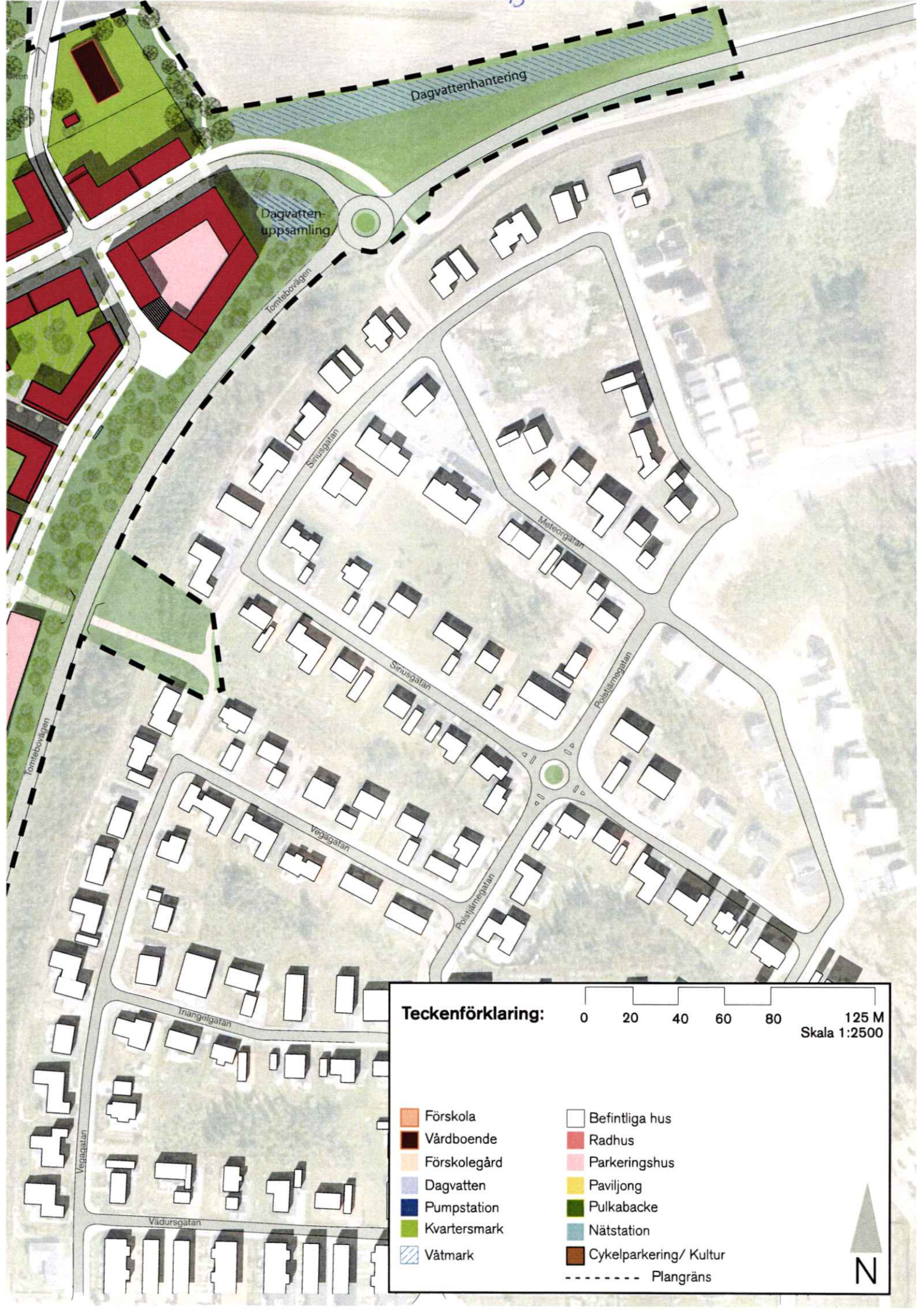
Bottenvåningen är den del av byggnaden som ger störst påverkan på det upplevda gaturummet. I Tomtebogård ska bottenvåningen ge stadsdelen karaktär och variation och bidra till en socialt aktiv stadsdel där mötet mellan människor står i fokus. Här ges bottenvåningen en flexibel användning som kan skifta över tid och ha tillräcklig takhöjd för att möjliggöra olika verksamheter.

Alla huvudentréer placeras mot gata för att ge liv och rörelse. Bottenvåningens gestaltning ska skilja sig från övriga byggnaden och ge en varierad upplevelse.

Verksamheter lokaliseras kring torget och Tomtebostråket för att skapa en koncentration/klustring där verksamheter kan dra fördel av varandras kundgrupper/besökare och få fler spontanbesök. Garagen ska utformas så att även bottenvåningar känns aktiva. Detta sker i form av upplysta entréer, cykelrum och eventuell annan verksamhet.























Teckenförklaring:

0 20 40 60 80 125 M
Skala 1:2500

 Förskola	 Befintliga hus
 Vårdboende	 Radhus
 Förskolegård	 Parkeringshus
 Dagvatten	 Paviljong
 Pumpstation	 Pulkabacke
 Kvartermark	 Nätstation
 Vätmark	 Cykelparkering/ Kultur
	 Plangräns


N

STADSSTRUKTUR

Det offentliga rummet skapas av gator och landskapsrum med hög orientbarhet och tillgänglighet. Aktiva bottenvåningar och bra belysning skapar trygghet. Det ska finnas plats för alla, plats att mötas, plats där människor kan interagera med varandra förutsättningslöst. Genom en variation i fastighetsstorlekar och därmed byggaktörer som vill utveckla olika typer av boenden ska det finnas möjlighet att bo kvar genom livets alla faser. Kvartersbebyggelse är utformad med en variation av flerfamiljshus och stadsradhus där fasaden ska ges omsorg och detaljering. Det ska finnas rekreativa platser för aktivitet och möten, vila, lugn och ro samt lek. Denna variation av gröna rum gör en vandring genom Tomtebogård intressant och givande.



STADSRUM & FUNKTIONER

Mötet mellan stad och natur

Idag utgör Gamla Tefteåvägen en tydlig gräns mellan det som ska bebyggas i söder och naturen i norr. Vägen är både bred och rak vilket lockar till högre hastigheter och skapar otrygghet. För att bryta detta ersätts vägen av en svängd stadsgata, där hus står på båda sidor, vilket ger lägre hastigheter och mer stadskarakter. Gångvägar och cykelvägar vävs in i naturen och husens gårdar öppnar upp mot landskapet. Även mot Tomteboskogen är kvarteren halvslutna och öppnar upp och bjuder in landskapet. Bebyggelsen kan med fördel terrasseras ned mot naturen.

För att ytterligare stärka områdets gröna identitet tas stor hänsyn till befintliga rekreations- och naturvärden och integrationen av dessa i den nya strukturen. Bebyggelse planeras med hänsyn till vad det finns vacker skog och naturmark, särskilt värdefulla träd identifieras och sparas på gårdar. Det ger en dimension av omsorg och historia i en helt nybyggd stadsdel.

Kulturmiljö

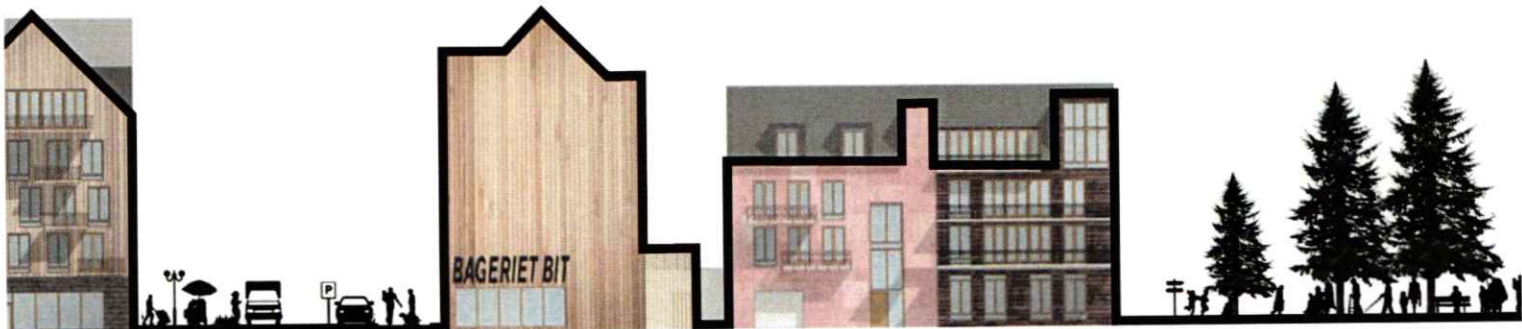
Tomtebogård som tidigare låg på området och som gett stadsdelens område dess namn kan få utgöra inspiration för aktivitetsparkens utformning och eventuellt namnsättning av gator och platser. På så sätt skapas en länk till platsens historia och spår bevaras.

Skala och kvartersstruktur

Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nydala beskrivs Tomtebogård som en stadsdel som uppförs med kvartersstadens kvaliteter. Det innebär att stadsdelens område ska utformas med tydligt formulerade kvarter. Fem kvarter är slutna och skapar ett inre gårdsrum. De kvarter som möter naturen öppnas upp och blir halvslutna kvarter.

Variation av volymer i strukturen skapar spänning och dynamik. Generellt byggs kvarteren i 4 våningar. Detta ger goda möjligheter att skapa en varierad stadsdel med hänsyn tagen till solinstrålning på gårdar.

Vertikaliteten inom kvarteret är viktig för att bryta ner skalan. Därför ska varje trapphusvolym (volymen utgörs av ett trapphus och de lägenheter som utgår från det) ha en variation i sitt uttryck jämfört med intilliggande. En horisontell indelning med en tydlig och aktiv bottenvåning bidrar till en trivsamt och mänsklig skala. Enstaka hus kan vara högre för att markera en entré eller annan plats. Gårdarna planeras för att vara gröna och högkvalitativa och programmeras med gemenskap, odling och lokal dagvattenhantering i fokus.



Bebyggelsetypologier

För att skapa en välintegrerad stadsdel föreslås en blandning av olika upplåtelseformer mellan/inom de olika kvarteren så att variation uppstår. Hyresrätter blandas med bostadsrätter och tar plats i samma kvarter som studentboende och äldreboende. En strävan är att även bjuda in mindre aktörer och byggemenskaper för att få en småskalighet och variation.

Bebyggelsens form tar dessa fysiska uttryck:

Flerbostadshusen blir i form av slutna och halvslutna kvarter med ett byggnadsdjup på 12-14 m. När lägenheter placeras på bottenvåningen förhöjs bottenvåningen för att minska insyn och skapa bättre boendekvaliteter. Huvudentré ligger mot gatan och en tillgänglig entré kan lösas via gården.

Vårdboenden i kombination med förskola placeras i halvslutna kvarter och ges mer generösa husdjup för att kunna inrymma nödvändiga funktioner.

Paviljongen är en mindre fristående byggnad i två våningar på torget för exempelvis kulturverksamhet eller restaurang.

Parkeringshusen är tre olika typer där ett är utformat som längor, ett som stor fristående volym och ett i botten på ett bostadshus.

Landskapstypologier

Variationsbegreppet gäller både bebyggelse och offentligt rum. Det ska finnas rekreativa platser för aktivitet och möten, vila, lugn och ro samt lek. Det ska vara spännande att röra sig genom olika biotoper, omväxlande topografi och med en variation av utblickar.

Handel och service

Tomtebogård siktar på att bli en tät och levande stadsdel där handel och service erbjuds till hela Tomtebo med omnejd. Denna täthet av boende och besökare till området ger underlaget för att urbana verksamheter så som handel, kultur, restauranger och caféer kan etableras.

Vissa delar, så som handel, caféer, äldreboenden, kan lättare utvecklas om de placeras i kluster, nära varandra medan annan service som förskolor, LSS-boenden lämpligen placeras integrerat och gärna närmare rekreationsytorna. Projektet arbetar aktivt med att hitta fler verksamheter som kan utvecklas i kommunal och privat regi. För att lyckas med denna struktur arbetas en strategi fram för bebyggelsens innehåll som kan ge möjlighet till en mer levande stadsdel.

LEVANDE STADSMILJÖER

Möten

Tomtebogård är till för alla och att få till möten människor emellan är centralt. Här samlas människor i alla åldrar och det finns olika boendeformer för olika skeden i livet och familjekonstellationer. Till exempel finns det bostadsrätter, hyresrätter, flerbostadshus, förskolor och äldreboende i samma område. Förskolan kombineras med ett äldreboende. Parkeringen kan samnyttjas med förrådsuthyrning. Aktivitetsparken är till både för barnfamiljer, äldre och funktionsvarierade personer. För ungdomar finns grillplatsen på Lillberget och torget med café och utemöblering för häng. Mötesplatser året runt för grannar och vänner.

Mötesplatser ska finnas i mindre skala för ett par personer bara, som ett stilla samtal på en bänk längs Tomtebostråket, men även för större folksamlingar som torget där man kan ha marknad eller konsert. Människor ska spontant kunna möta varandra i gatan som i aktivitetsparken men även planerat som i gemensamhetslokaler för att fira födelsedagar. Många olika funktioner bredvid varandra ger möjligheter till att olika typer och tankar ges plats och man kan få se och ta del av andras vardag. Ett normkritiskt perspektiv och att se utformningen av mötesplatser utifrån barn och särskilt flickors perspektiv är viktigt att ha med i utförandet.

Aktivt året runt

För att var levande behöver Tomtebogård aktiveras under så många timmar på dygnet som möjligt och under alla årstider. Det aktiva livet utanför hemmet möjliggörs med tydliga kopplingar till naturen och skidspåren, underlätta gena kopplingar genom genomsläppliga kvarter och att utveckla en centralt placerad aktivitetspark i Tomtebogård. På vintern blir Tomtebogård aktiverat av pulkabacken, cafét på torget och kopplingarna till elljusspåret i närområdet. Det finns möjlighet att göra något av snödeponiplatserna som ligger i stickgatorna ut mot naturmark. De kan arrangeras så man kan bygga snögrottor och ordna spontana pulkabackar. När snön smält bort och värmen börjar komma kan odlingen i aktivitetsparken och på gårdar komma igång. Uteplatser börjar aktiveras och grannar möts. Torget får mer liv och barn kan leka i vattenleken. På hösten

kan man mötas och grilla på Lillberget och promenera genom Tomteboskogen. Det kan hållas skördefest vid odlingslådorna i aktivitetsparken.

Odling

Odling har under dialogarbetet kommit fram som en efterfrågad aktivitet och ett bra sätt att möta grannar och besökare. Ett stort kolonilottsområde finns redan 10 minuters gång från Tomtegård, och en annan typ av gemensam odling finns det en möjlighet och plats för i Tomtebogård. Därför planeras att möjliggöra för odlingslådor i aktivitetsparken, förslagsvis vid norra delen i anslutning till Nydalaskogen. Tillgång till vattenpump för bevattning och avfallskärl för trädgårdsavfall behöver säkerställas. Odlingslådor kan vara av mer temporär karaktär. I gårdarna kan gemensam odling ske i odlingslådor på gården.

Konst & kultur

Konstnärlig utsmyckning bör ske där flest människor rör sig, dvs längs Tomtebostråket och på torget. Gärna som en del i att göra Tomtebostråket sammanhängande, ge det en röd tråd. Även snödeponiplatserna kan bli konstnärligt utsmyckade i sin beläggning så de kan bli små platsbildningar när snön smält bort. Möte genom kultur kan vara ett bra sätt att få olika människor med olika bakgrund och förutsättningar att mötas. Kulturella aktiviteter kan vara t.ex. utställningar i paviljongen eller en utomhuskonsert på torget.

Ett samlande nav

I stadsdelen Tomtebo finns en brist på en samlande plats för hela stadsdelen. Tomtebogård läggs som en saknad pusselbit i Tomtebos utbyggnad, mellan det gamla Tomtebo och Tavleliden. Genom att nya cykelpendlingsstråk och gena gångvägar till bussen leds genom Tomtebogård och korsar det centralt belägna torget skapas en naturlig mötesplats, en plats man passerar och kan stanna upp vid. På torget kommer kommersiell service kunna etablera sig och en paviljong med café och kulturell verksamhet ligga.

Gatan

Gatan är en stadsdels viktigaste sociala rum, en plats där vardag och fest möts, där grannar samtalar och där relationer påbörjas. Dessa rum ska självklart ha människan i fokus och skapa trygghet. Gatan är också rummet där olika trafikslag samexisterar för att staden ska fungera med sina olika behov av transporter.



LANDSKAP

Gator

Alla nya gator ska innehålla någon form av vegetation främst i form av trädplanteringar. Större träd ska i största möjliga mån sparas och bevaras. Smarta och värdeskapande dagvattenlösningar ska eftersträvas vid utformning av gator. Som en referens till det historiska Umeå kan träd placeras i de släpp som skapas mellan husen i kvarteren.

De gator som inte har en blandad funktion ska ha breda trottoarer för att ge plats till t.ex. cykelparkering och bänkar. Detta ger ett generöst utrymme att skapa ett liv på gatan. Parkering för cyklar ska finnas på flertalet ställen och placeras gärna i den möblerbara zonen på gång- och cykelgator. Cykelparkering ska finnas nära entréer och ge plats för både cykel, cykelkärror och lådcykel.

Markmaterial

Valet av markbeläggningen görs på sådant sätt att den markbeläggning som har den högsta kvaliteten läggs där människor går och vistas. Stadsdelens golv får därför mer bearbetade material på gångbanor, gång- och cykelvänliga gator och torg som t.ex. kan plattsättas medan körbanor asfalteras. Syftet med variation i markbeläggning är att markera och definiera prioriteringar och funktioner i stadsrummet.



Vegetation och möblering

Rätt vegetation och omsorgsfullt placerad möblering är viktig för att göra en plats funktionell och trivsamt, och bidrar till att fler nyttjar den. Sittplatser ska finnas i bra sollägen. Vegetationen kan vara orienterande och rumsbildande. Träd, buskar och perenner ska väljas med omsorg för att göra gestaltningen enhetligt.

Vistelsezoner

Vistelsezoner ska erbjudas både i form av små och stora rum. De kan vara dynamiska, spontana, temporära (Torget & aktivitetsparken) och aktiveras på olika sätt.

Redan befintliga vistelsevärden kan förstärkas till exempel genom att underhålla stigar genom skogen, med spänger över sankade områden. Målpunkter kan skapas genom att placera sittmöjligheter vid särskilt natursköna platser. Utsiktspunkter kan tas tillvara genom att på dessa platser glesa ut skogen och därmed också släppa ner solljus och öppna upp siktlinjer.

Mikroklimat

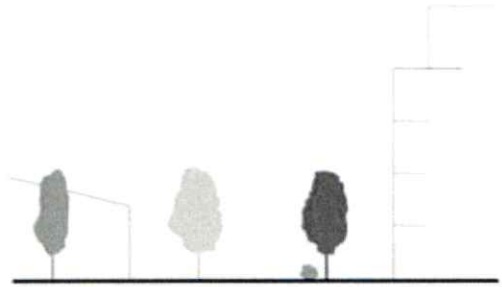
Att skapa bra mikroklimat är viktigt för trivselt på en plats. Flera solstudier har gjorts för att begränsa skuggning på gårdar och allmänna platser så långt det går. Soliga lägen har lokaliserats och vindtunneffekt förebyggts genom strukturens svängda gaturum. Vidare är det viktigt att varje byggaktörer tar hänsyn till dessa faktorer på kvartersmark.



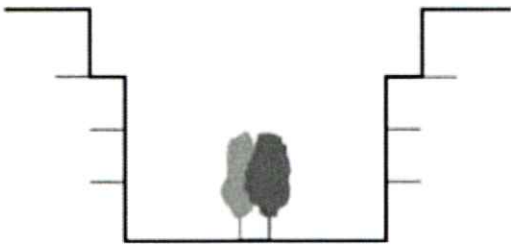
GATUTYPER



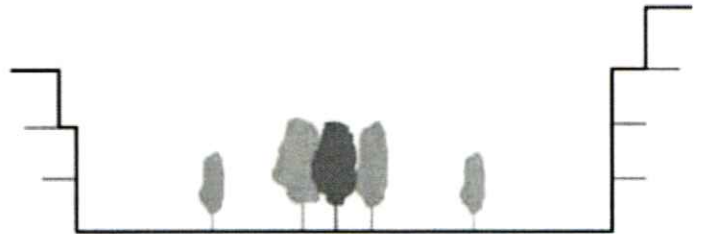
Tomtebostråket - Parkpromenaden, 6 m



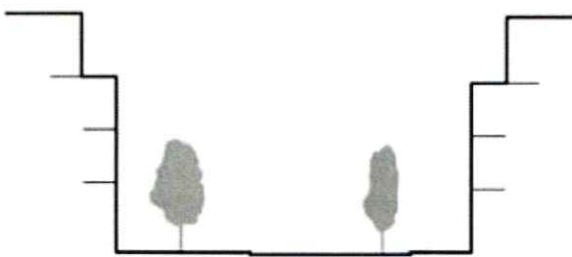
Tomtebostråket - Stadspromenaden/Torget, 15 m



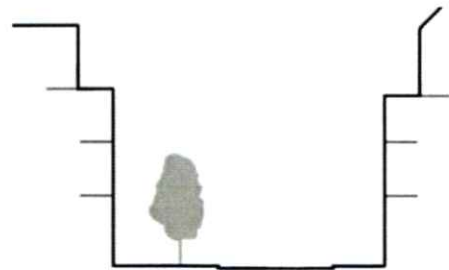
Tomtebostråket - Stadspromenaden, 15 m



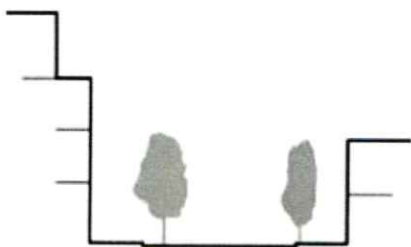
Tomtebostråket - Aktivitetspromenaden, 30 m



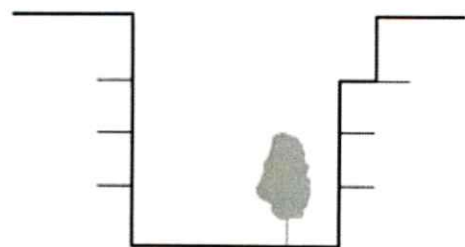
Stadsgatan, 20 m



Lilla stadsgatan, 15 m



Trädgatan, 15 m



Kvartersgatan, 12 m

BEBYGGELSE

Fasadindelning

Varje fasad får jämförande med intilliggande trapphusvolym ett unikt uttryck avseende två eller flera av dessa; materialval, fönstersättning, kulör, våningsantal, balkongsättning, takavslut eller fasadförskjutning. Det skapar variation och upplevelsen av en mindre fastighetsindelning. Exempelvis kan ett vertikalt motiv på ena halvan kombineras med ett mer horisontellt uttryck på den andra. Vid loftgångshus är det viktigt att arbeta med vertikalitet i fasaden tex genom avskärmningar mellan lägenheter genom skärmväggar eller förråd. Fasadindelningen mot gatan sker horisontellt enligt följande anvisningar:

3. TAKLANDSKAP – har möjlighet att mer fritt från fasadernas rytm ge annorlunda och spännande variation med bostäder och takterrasser.

2. BOSTADFASAD – den rationella fasaden som ger goda lägenhetslösningar samtidigt som varje trapphusvolym särskiljer sig.

1. BOTTENVÅNING – den publika delen som tillför gatan liv och variation i en tät rytm ur gatuperspektiv (även kallad sockelvåning). Botten-/sockelvåningen ska ha en våningshöjd på minst 4 m för att ge goda förutsättningar till verksamheter alternativt för att kunna göra en upphöjd bostadsvåning. Målbilden är att bostadsvåningar på bottenvåningar ska vara upphöjda 0,8 meter från gata för att ge den boende får en högre grad av privathet. Bottenvåningarna

särskiljer sig från övrig fasad även genom att vara mer uppglasade. 30 % av sockelvåningens längd ska utgöras av glaspartier, fönster och uppglasade entréer. I verksamheter kan större samlade fönsterpartier vara bra för att ge en stor exponering och kontakt med gata. För bostäder i bottenvåning handlar det om en variation i fönstersättning med större fönster och balkongdörrar/entrédörrar.

Entréer och balkonger

Entréer till bostadshusen placeras i gatunivå och alltid mot gatan. Gårdar nås från trapphusen via genomgående trapphus. Särskild omsorg ska ges åt entréernas utformning för att skapa en trygg angöring till bostäderna. Detta kan göras med ett glasparti som erbjuder genomsikt mot gården samt med en god utomhusbelysning. Om inte entrén utformas som en nisch så är skärmtak att rekommendera för väderskydd. Mot kvartersgator och Tomtebostråket ger stadsradhus en hög entrétäthet men även övrig bebyggelse uppmuntras att ha privata entréer från gata.

Balkonger kan förekomma i alla väderstreck, även på fasader mot gata där förhållanden tillåter detta. Mot det blivande Tomtebostråket, torget samt kvartersgatorna medges att balkonger får kraga ut max 0,9 m. Dessa gator kommer ha mer aktivitet i gatan som kan samspela med det liv större balkonger skapar. Mot stadsgatan och trädgatan hålls balkongens mått till att kraga ut max 1 m. Balkonger ska vara en del av byggnadens



- 3 ■ TAKLANDSKAP - fritt från fasadernas rytm
- 2 ■ BOSTADFASAD - den rationella fasaden
- 1 ■ BOTTENVÅNING - den publika delen

utformning och bidra till det goda arkitektoniska uttrycket. Mot gata är inglasade balkonger inte tillåtna då balkongerna är menade att interagera med omgivningen. Skärmtak ovan balkonger ska inte uppföras för att minimera att balkongen blir en stor volym. Burspråk kan med fördel byggas i kombination med balkonger och får max kraga ut 1 m från fasad. Både burspråk och balkonger måste placeras minst 3,5 m ovan mark över allmän platsmark för att tillåta plats för snöröjningsfordon.

Höjder och takavslut

Bebyggelsen i Tomtebogård får höjder som i huvudsak varierar mellan 3–4 våningar mot de yttre gatorna där bebyggelsen ska ge stadga åt det bredare gaturummet. Mot kvartersgatorna dras bebyggelsen ner till en lägre, mer intim skala på 3 våningar.

Varierade byggnadshöjder inom en trapphusenhet ger goda möjligheter till soliga uteplatser på taken. Terrasser utformas antingen för enskilda lägenheter eller som grangemensamma ytor som nås via trapphusen. Låglutande tak gör också att goda ljusförhållanden behålls i lägenheter och på innergårdar i en annars tät bebyggelsestruktur. Taklandskapet ska med fördel varieras med både sadeltak, låglutande, platta samt andra takutformningar, gärna inom samma kvarter. Vind tillåts att inredas i de flesta fall vilket bidrar till taklandskapets liv. Taken bör på ett flertal ställen

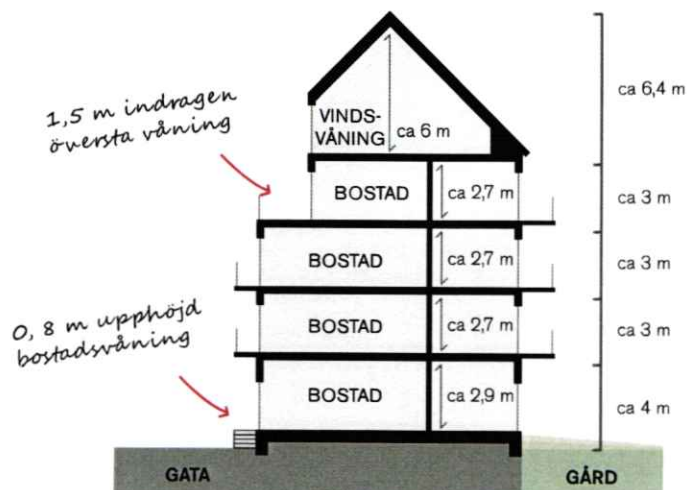
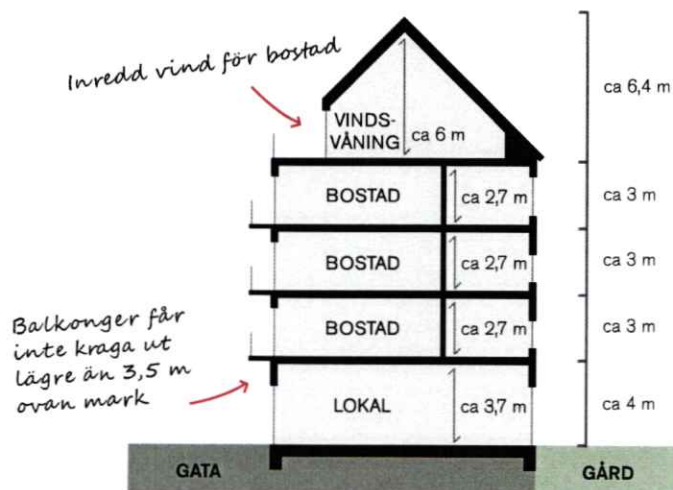
utformas så att de möjliggör beklädnad med vegetation för infiltration av dagvatten.

Omsorg och detaljering

Beständiga material som presterar bra ur ett hållbarhetsperspektiv ska användas. Att visa omsorg för detaljer och materialval är avgörande för hög trivsel i gatunivå. Ett helhetsgrepp ska tas avseende val av dörrar, dörrhandtag, fönster och balkongernas utförande. Även val av markbeläggning är viktigt att lägga omsorg vid för att bidra till en rumsskapande effekt. Hybridzonens beläggning ska hålla hög nivå i gestaltning och skilja sig från gata/torg för att tydligt markera vart kvartersmark börjar.

Tekniska anläggningar

Tekniska anläggningar ska inrymmas inom byggnadsvolymen. De kan t.ex. placeras i källare eller innanför takprofil. Om de placeras ovanpå tak ska de gestaltas som en del av taklandskapet. Transformatorstationer ska integreras i parkeringshus alternativt i landskapet på sådant sett att de inte är direkt synliga. Pumphuset i myren kan ha en gestaltning som samspelar med omgivande natur.

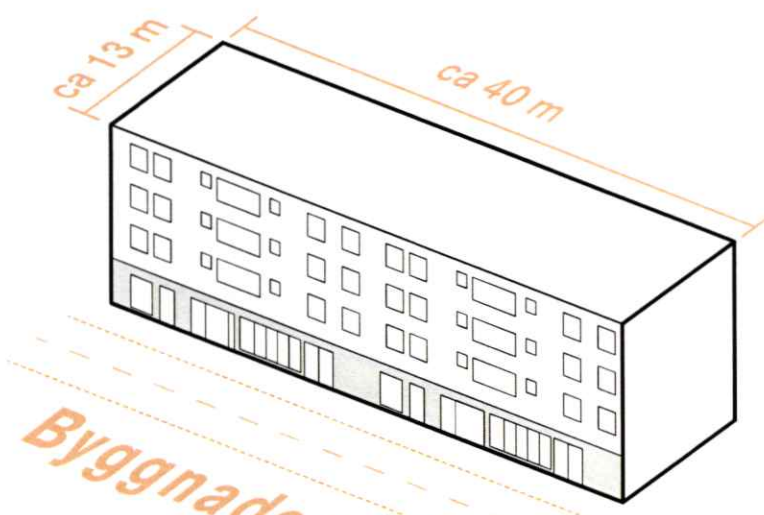


VARIATIONSEXEMPEL

Sockelvåning med avvikande utformning och fönster: bostadsfasaden. Våningshöjd > x m. 30 % av sockelglaspartier, fönster och uppglasade entréer. Entré till

Byggnadsverk placeras i huvudsak 1 m fr: mot gata kallas hybridzon och har i syfte a

Per trapphus måste två av följande Material, kulör, våningshöjd eller -a balkonger, takavslut eller indrag.



Byggnadsvolym



Generella bestämmelser

ing jämfört med
ens längd ska utgöras av
trapphus ska finnas från gatan.

tighetsgräns. Kvartersmark
ragera med gatan.

rier skiljas:
önstersättning,

Balkonger får inte kraga ut mer än 0,9 m (Torg,
Tomtebostråket, Kvartersgata) alternativt 1 m
(Stadsgatan, Gränd) och ej lägre än 3,5 m ovan mark.

Burspråk får inte kraga ut mer än 1 m och
ej lägre än 3,5 m ovan mark.

Takkupor och frontespistillåts i
max 50 % av fasadlängd.

Utöver högsta angivna våningsantal får vindsvåning
anordnas och inredas för bostadsändamål (gäller ej
Kvartersgata).

Största taklutning om 45 % gäller
för byggnadsverk.

Möjlighet till förskjutningar på
max 0,5 m i fasadliv på halva
gatufasaden.

Olika antal våningar
inom samma
trapphusenhet ger
möjlighet för terrasser.



GÅRDAR

Kvartersgemensam gård

Gården är bostadshusets stora gemensamma trädgård. Den ska uppfattas privat och inbjudande där plats för möten, lek och avkoppling ges. Det är begränsat hur mycket av gården som får användas till hårdgjorda ytor för transport och uteplats. Gården ska uppfattas grön och kunna hantera dagvatten och ekosystemtjänster. Odling ska ges prioriterad plats i utformningen och varje gård måste ha en lekylta om minimum 80 kvm. Gården ska utformas gemensamt för kvarteret och funktioner ska delas i största mån. Privata uteplatser för lägenheter i bottenvåning välkomnas men bör ta en begränsad del av gårdens yta. En nog stor friyta (gemensam kvalitativ utemiljö på kvartersmark) måste fortfarande uppnås.

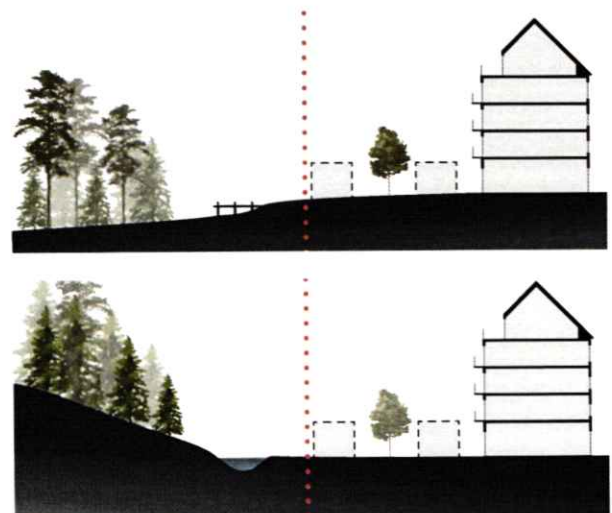
Mötet med natur

Tomten ska ha en tydlig avgränsning mot naturmark. Den ska vara tydlig men samtidigt respektera naturen och fungera i samspel med den. Buskar och planteringar är bra sätt att markera tomtgräns. Där topografiska förutsättningar finns kan komplementbyggnader med fördel användas som en tydlig naturlig gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark.

På en del platser är det så stora höjdskillnader att man måste skapa en slänt mellan kvartersmark och natur. I slänten kan transportstigar placeras i en terrassering eller i form av en brygga. I fallet där tomten möter Lillberget kan avgränsningen utgöras av ett dike för dagvattenuppsamling i kombination med stig.



Exempel 1



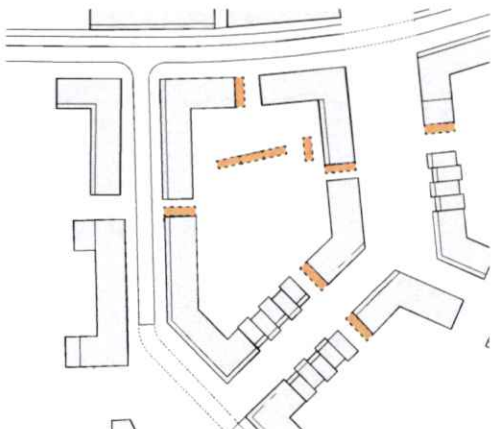
Kvartersmarks möte med naturmark

Cykelparkering

Varje lägenhet i Tomtebogård ska ha tillgång till i genomsnitt 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet. En del av denna cykelparkering kan med fördel placeras i Fellehusen och på kortsidorna av fasaderna. För att skapa attraktiva bostadsgårdar där sammanhängande gårdsrum bevaras och inte bryts upp av komplementbyggnader för cykelparkering behöver yteffektiva lösningar skapas.

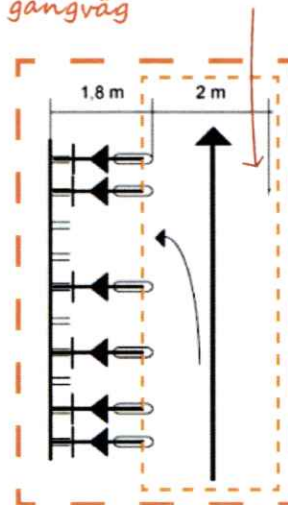
Exemplet till höger visar hur stor yta cykelparkeringen tar baserat på Boverkets rekommendationer på bra cykelparkering. I exemplet räknas ytan som behövs för att ta ut cykeln även med och då blir måttet 2,25 kvm/cykel. Om man samordnar denna yta med gångvägar effektiviserar man måttet, och Umeå kommuns nya cykelparkeringsnorm på 1 kvm/cykelparkeringsplats går att uppnå. Cykelparkeringen i två våningar är i princip nödvändigt på gårdar för att bevara friyta om man inte väljer att förlägga en stor del av platserna i bostadshusets bottenvåning. 50% av parkeringsplatserna ska vara väderskyddade.

För att skapa en attraktiv miljö för cykeltransport kan det med fördel anordnas plats för lådcyklar och cykelkärror, som kan lasta mycket och göra dagliga transporter till förskola, affär etc. lättare. En rekommendation är minst 2 lådcykelparkeringsplatser/1000 kvm BTA. Även laddstationer till elcyklar och uppvärmda parkeringsytor med hög säkerhet främjar cyklande.

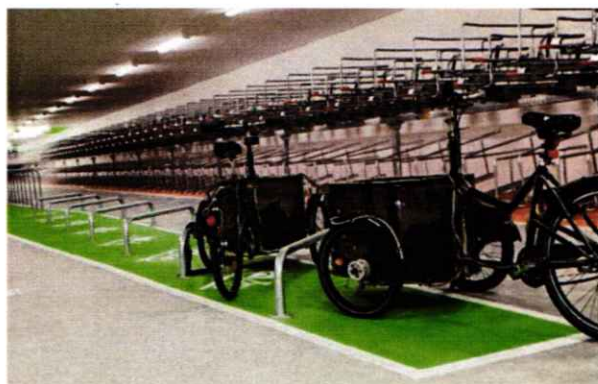


Cykelparkering i 2 våningar på gård och i Fellehusen

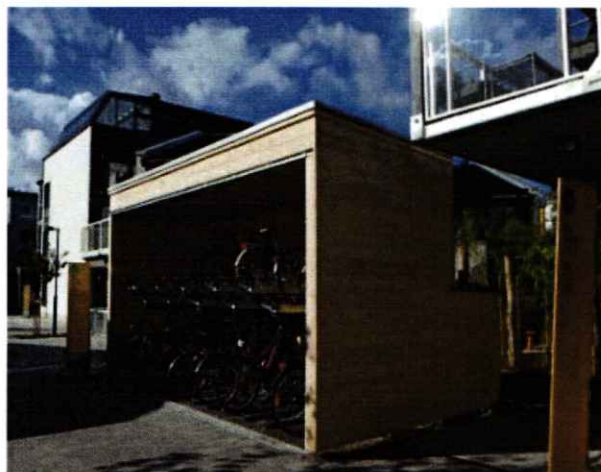
Yta som kan samnyttjas som gångväg



Exempel 2, Boverket rekommendation



Cykelparkering med plats för lådcyklar/cykelkärror

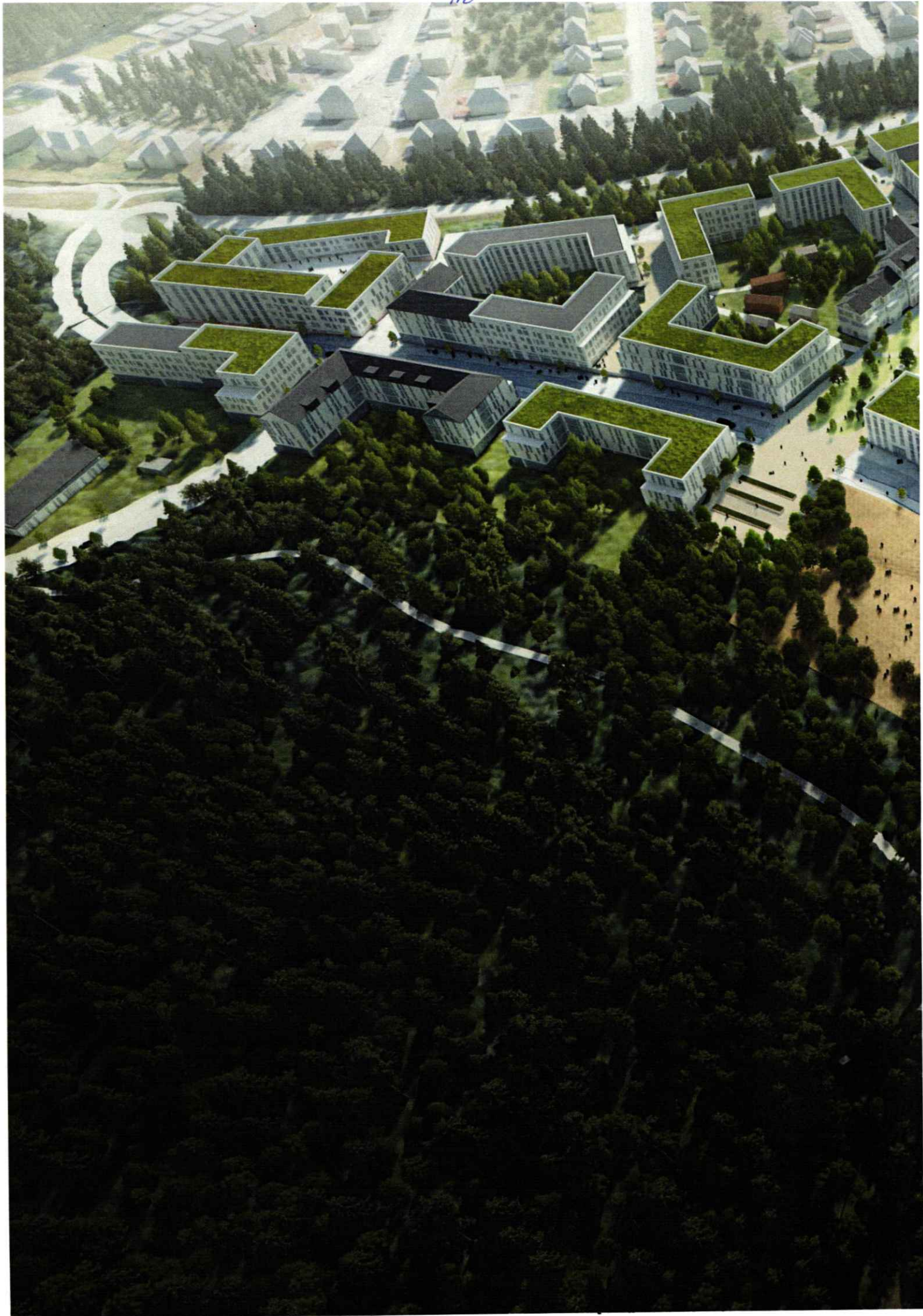


Enkelsidig cykelparkering i två våningar

3

ON

AV DEL- MRÅDENA:



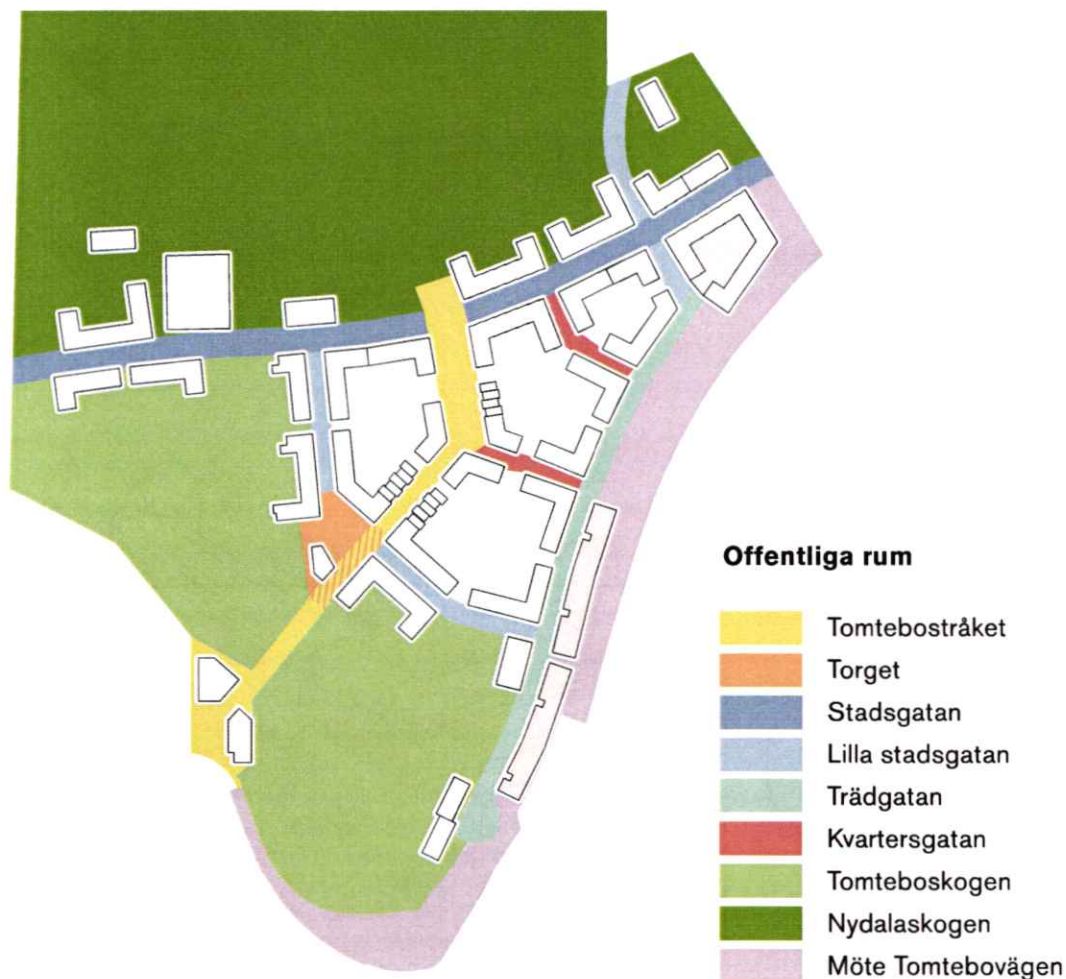


DELOMRÅDES- GESTALTNING

Tomtebogård har en rad spännande stadsrum att uppleva när man rör sig genom området. Från den täta tallskogen med blåbärsris på Lillberget till stadsgatan med trädrader och cykelstråk samt till den lilla gränden med radhus och fruktträd.

Tomtebostråket som leder oss från entrén vid busstorget (Alfens allé), genom parken, förbi torget och vidare genom stadsdelen och avslutas i en aktivitetspark för att slutligen landa i Nydalaskogen, är det viktiga huvudstråket där många sociala möten kan ske och plats för lek och umgänge ges.

ORIENTERINGSKARTA



Läsanvisning

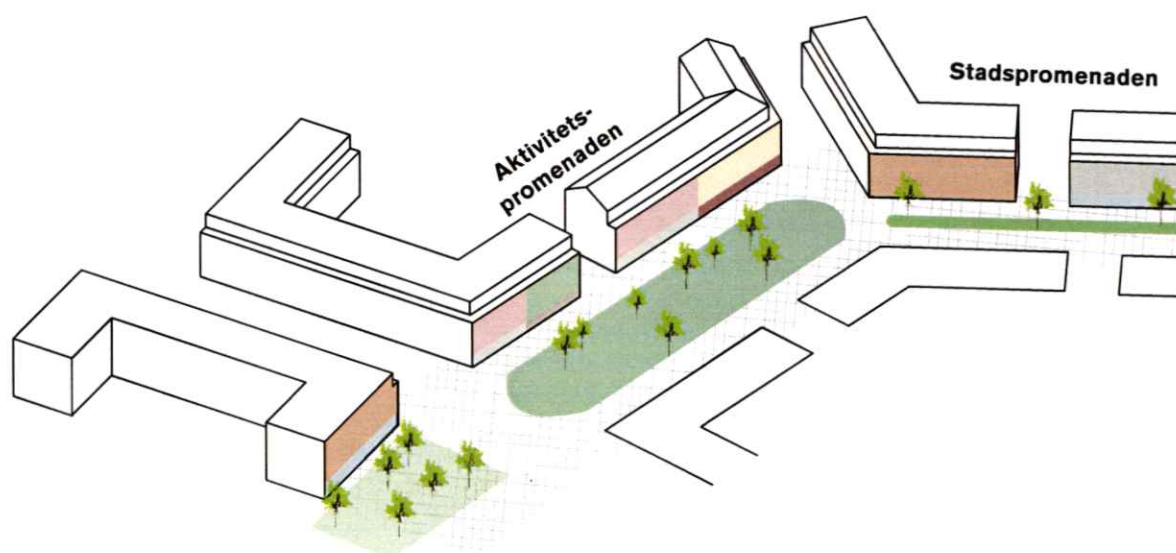
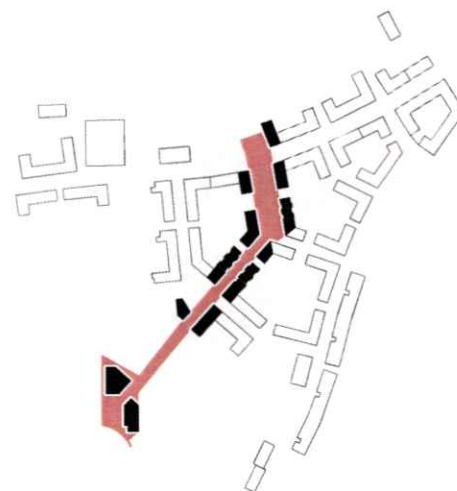
I kapitlet Gestaltning av delområdena ligger fokus på att beskriva rumsliga upplevelser av ett sammanhängande stadsrum. Det ligger alltså inte på kvartersnivå, och frångår därmed fokus på byggnaden, utan har istället upplevelsen av att röra sig igenom staden, gatan och de offentliga rummen, som fokus.

På varje delområde beskrivs först innehåll och funktion samt stadsrum och typologi, sedan följer mer konkreta riktlinjer för bebyggelse och landskap.

Tomtebogård innehåller nio typer av stadsrum, alla med olika utformning och upplevelse:

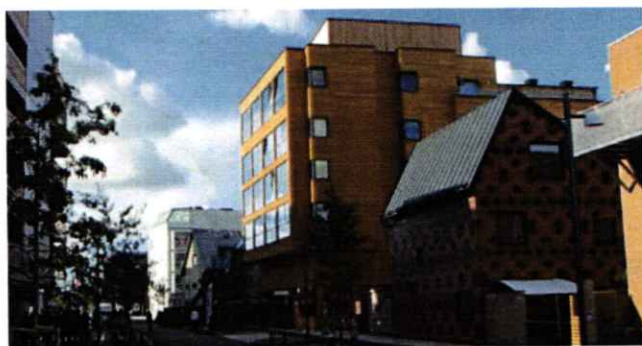
1. Tomtebostråket
2. Torget
3. Stadsgatan
4. Lilla stadsgatan
5. Trädgatan
6. Kvartersgatan
7. Tomteboskogen
8. Nydalaskogen
9. Möte Tomtebovägen

TOMTEBOSTRÅKET



HÖJDER OCH TAKAVSLUT

- Bottenvåningen ska ha en lägsta våningshöjd på 4m.
- En variation av taktypologier
- Frontespiser och takkupor medges till halva trapphusets längd.
- Tekniska lösningar ska inrymmas inom byggnadsvolymen och gestaltas som en del av taklandskapet.



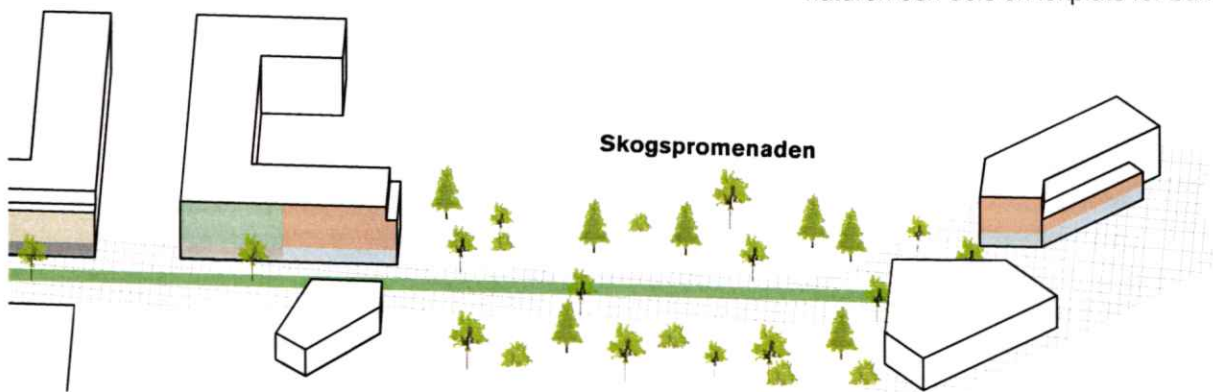
ENTRÉER OCH BALKONGER

- Huvudentréer ska placeras mot gatan.
- Entréer för stadsradhus ska placeras i gatunivå eller med egen trappa mot gatan.
- Särskild omsorg ska ges åt entréernas utformning för att skapa en kvalitativ och trygg angöring till bostäderna
- Utskjutande balkonger, loggior och franska balkonger medges från 3,5 m och får sticka ut max 0,9 meter mot allmän plats.



INNEHÅLL OCH FUNKTION

Tomtebostråket är ett sammanhängande stråk som kopplar ihop Tomtebo, Tomtebogård och Nydalaskogen. Det är där mötet mellan staden och naturen är som tydligast, den består av tre områden som har gemensamma inslag av grönska och hårdgjorda ytor med unika funktioner och rekreativa värden. God belysning är viktig för trygghet och ökat användande av stråket. Belysningsarmatur kan tillsammans med konstnärlig utsmyckning bilda en röd tråd från början till slut. Tomtebostråket består av tre delområden: Skogs-, Stads- och Aktivitetspromenaden



STADSRUM OCH TYPOLOGI

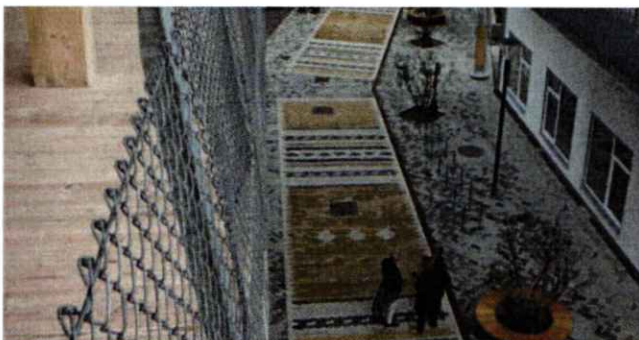
Skogspromenaden tar avstamp i Tomtebo och leder direkt till det centrala torget genom skogen. Stråket karaktäriseras av Lillberget på ena sidan och Myren på andra.

Stadspromenaden är den mest centrala delen av Tomtebostråket och ramar in av bebyggelse på flera sidor med en hög entrétäthet och stadsliv. Här finns en variation av typologier och upplåtelseformer.

Aktivitetspromenaden består dels av kopplingen till naturen och dels en lekplats för barn och ungdomar. Här

MARKMATERIAL

Ett enhetligt golv som är genomgående för hela stråket och som sträcker sig ända till där kvartersmark börjar i gatan. Golvet ska gärna plattsättas och få olika toner och nyanser i plattorna för att skapa ett livfullt mönster. Genomsläppliga material på delar av gatan är att föredra för en effektiv dränering.



FASADINDELNING

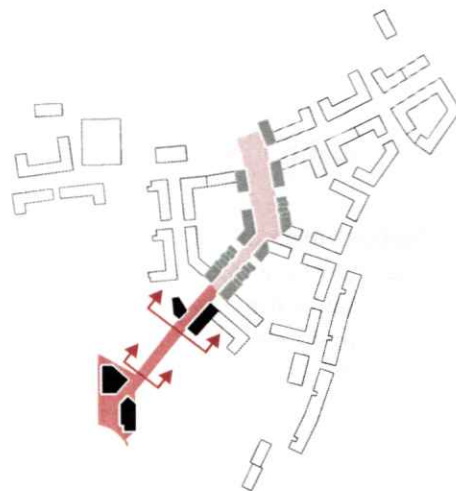
Jämfört med intilliggande trapphus måste två av följande kriterier skiljas:

materialval	fönstersättning	kulör
våningsantal	balkongsättning	takavslut
våningshöjd	fasadförskjutning	

Vid loftgångshus är det viktigt att arbeta med vertikalitet i fasaden tex genom avskärmningar mellan lägenheter genom skärmväggar eller förråd.



SKOGSPROMENADEN



INNEHÅLL OCH FUNKTION

Här möts de som går till bussen, cyklar till stan, ska ta sig vidare till Nydalasjön och naturen. I stråket finns anlagd natur vid sidan av i största möjliga mån bevarad befintlig natur. Promenaden ramas in av naturliga träd längs med Lillberget och utblickar mot Myren i norr.

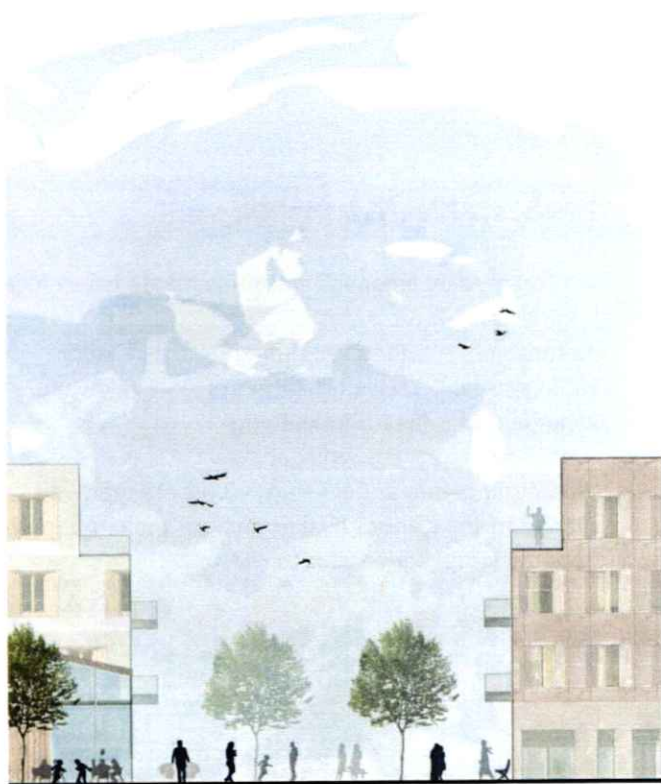
Här finns förskola, bostäder, café och en paviljong som aktiverar stråket. Skogspromenaden är den genaste kopplingen mellan Tomtebo och Tomtebogård där gång- och cykeltrafikanter prioriteras.

STADSRUM OCH TYPOLOGI

Skogspromenaden tar avstamp i Tomtebo och leder direkt till det centrala torget. Stråket karaktäriseras av Lillberget på ena sidan och Myren på andra.

Skogspromenaden fungerar som en highway för gående och cyklister, vilka samsas på samma yta. Skogspromenaden utformas utifrån den gående människans villkor.

En sekvens av planteringar i olika nivåer, mindre växter och högre träd, skapar en upplevelserik och tydlig koppling mellan Tomtebo och Tomtebogård.



15 Totalbredd: 15 m

Gång, Cykel

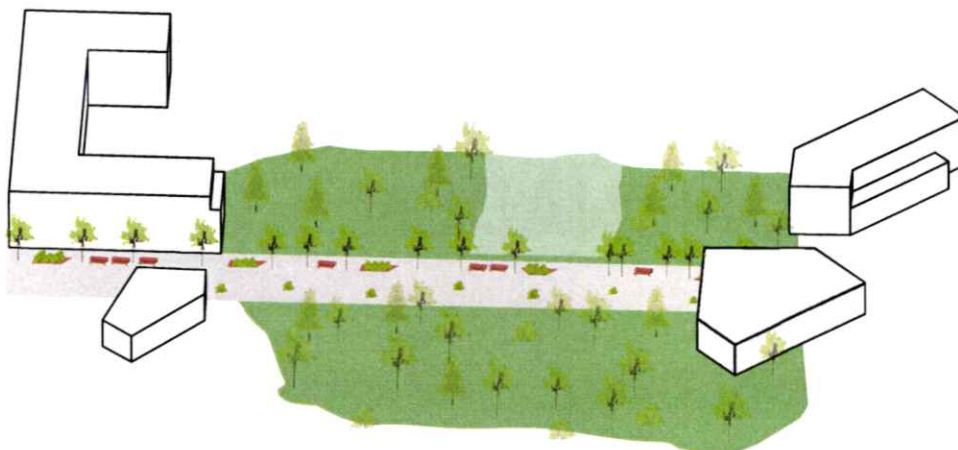


6 Totalbredd: 6 m

Gång, Cykel

FÖRSLAG TILL GESTALTNING OCH UTFORMNING

VEGETATION OCH MÖBLERING VISTELSEYTOR



- Sittmöjligheter ska finnas inom var 50e meter.
- Befintlig vegetation ska integreras i gestaltningen av stråket.
- Vegetation, sittplatser och belysning ska rama in stråket och vara rumsbildande samt bidra till en dynamisk och upplevelserik rörelse.

Skogspromenaden är en plats för rörelse och ska erbjuda sittplatser och utblickar som bjuder in Lillberget och Myren.



OMSORG OCH DETALJERING

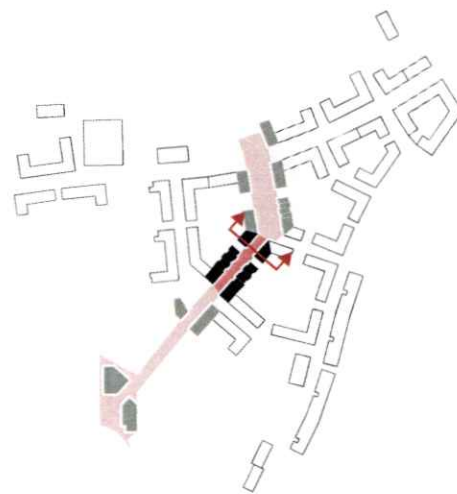
- Markbeläggnigen ska vara bekväm att cykla och gå på.
- Inga djupa skarvar för en bekväm cykling och effektiv snöröjning.
- Gärna konstnärlig utsmyckning och hög kvalitet på belysningsarmaturers gestaltning i stråket.

VINTERTID

På sidan av Skogspromenaden ska det, vintertid, vara möjligt att anlägga ett längdskidsspår som kopplar samman Tomtebo med Tomtebogård och Lillberget med Nydalsjön.



STADSPROMENADEN



INNEHÅLL OCH FUNKTION

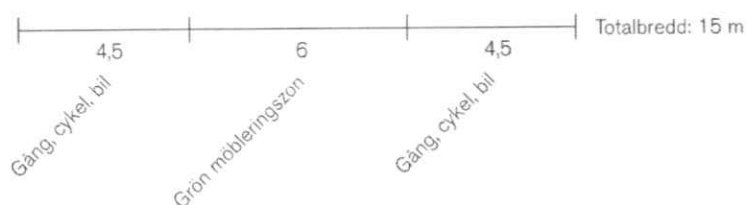
Här finns bostäder som vänder sig ut mot gatan med balkonger och terrasser. Entréväningen är upphöjd vilket möjliggör boende på första våningen utan direkt insyn och att lokaler som kräver en högre takhöjd kan etableras.

Stadspromenaden är en gång- och cykelvänlig gata vilket innebär att ingen trafik får färdas fortare än vad en människa kan gå. I mitten av gatan finns en grön möbleringszon som är en förlängning av Parkpromenaden med lägre buskar och trädplantering samt sittplatser.

STADSRUM OCH TYPOLOGI

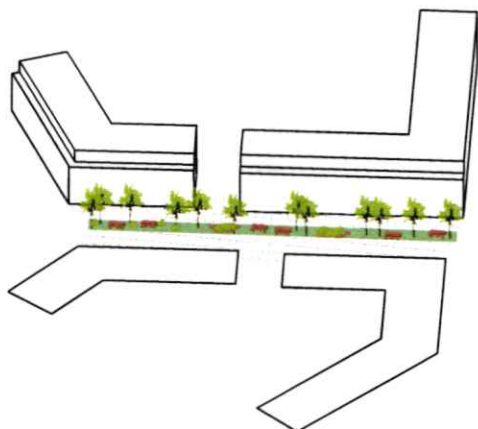
Stadspromenaden har höga urbana kvalitéer med ett intimt gaturum med bebyggelse som ramar in gatan. Här finns flerbostadshus med varierade upplåtelseformer.

Variationen av boende- och upplåtelseformer skapar förutsättningar för att olika socioekonomiska grupper ska kunna bo på samma gata.

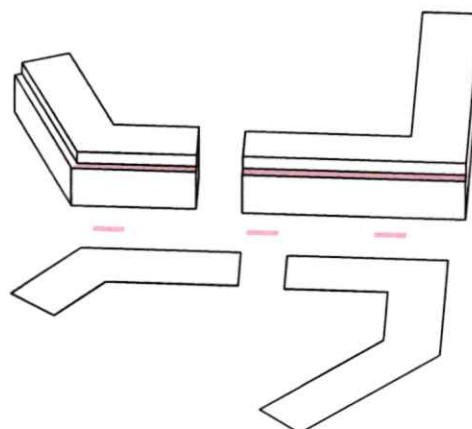


FÖRSLAG TILL GESTALTNING OCH UTFORMNING

VEGETATION OCH MÖBLERING VISTELSEYTOR



- Gatan ska innehålla en möblerbar zon med grönska.
- Grönska ska kombineras med andra funktioner och ha plats för bänkar och cykelparkering.



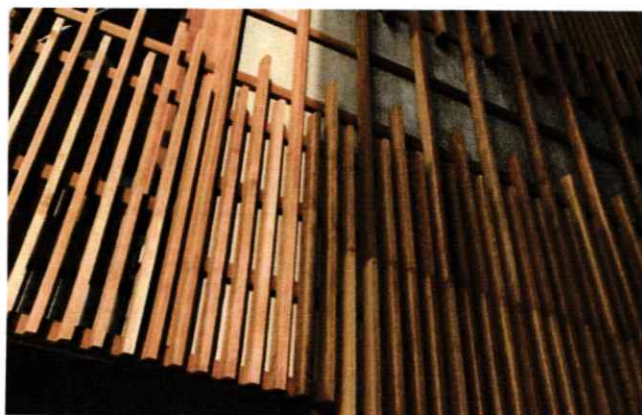
- Offentliga sittplatser ska finnas längs med Tomtebostråket.
- Privata vistelseytor på terrasserna där bra sollägen finns bidrar till en mer attraktiv offentlig miljö.



OMSORG OCH DETALJERING

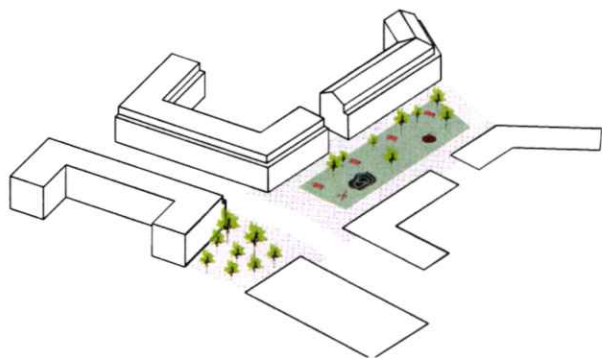
- Val av material ska ske med hög grad av omsorg för att leva upp till sin funktion och ska mervärde.
- Takfötter, balkonräcke, stuprör och andra byggnadsdelar ska vara genomtänkta och gestaltas med omsorg som en del av fasaden.
- Gärna konstnärlig utsmyckning och hög kvalitet på

- belysningsarmaturers gestaltning i stråket.
- Gatumiljön pryds med konstnärlig utsmyckning, belysningsarmaturer ska ges en särskild roll i gestaltning av stråket.



FÖRSLAG TILL GESTALTNING OCH UTFORMNING

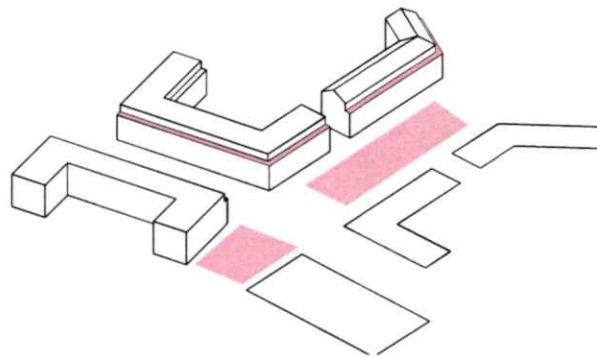
VEGETATION OCH MÖBLERING



- Här finns ekosystemtjänster pedagogiskt integrerat i gestaltningen.
- Både fasta och flyttbara sittmöjligheter är placerade i stadsrummets mitt.
- Större odlingslådor ska ges plats, samt vattenpump och avfallskärl för trädgårdsavfall



VISTELSEYTOR



- Privata vistelseytor på terrasserna där bra sollägen finns.
- Aktivitetsparken, dvs. allting förutom den körbara delen närmast fasaderna ska vara anpassade för stadigvarande vistelse.



OMSORG OCH DETALJERING

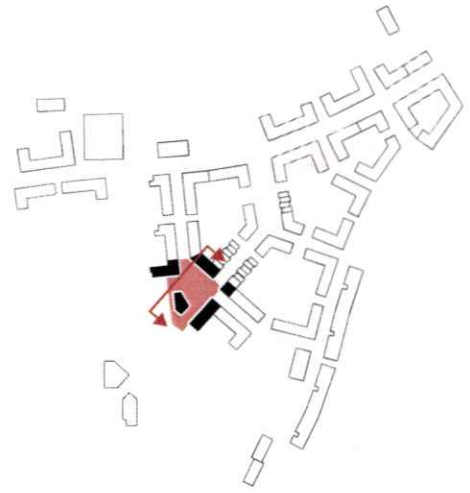
- Beständiga material med hög grad av omsorg.
- Gärna konstnärlig utsmyckning och hög kvalitet på belysningsarmaturers gestaltning i stråket.
- Genomsläppliga material som bark måste balanseras i användning mot täta material som gummiastfalt.



AKTIVITETSYTA

- Aktiviteter för alla åldrar. Tillgänglighetsanpassade aktiviteter.
- Lek, odling, utegym och boulebana är exempel.
- Delar av aktivitetssytan ska kunna anpassas utifrån brukarnas behov och vara föränderligt över tid.





TORGET

INNEHÅLL OCH FUNKTION

Här möts staden och naturen. Ett intimt torg med utblickar över Myren och Lillberget. Torget är hårdgjort och utfört i genomgående beständiga material. Planteringar i form av träd ska rama in torget och vara rumsskapande. Tomtebostråkets gröna gestaltning ska fortsätta från Parkpromenaden, över torget, och vidare mot Aktivitetspromenaden. Här finns caféer, restauranger, lokaler, paviljongen och bostäder – en blandstad. Element av lek för barn ska finnas på torget, gärna något som involverar vatten och rörelse.

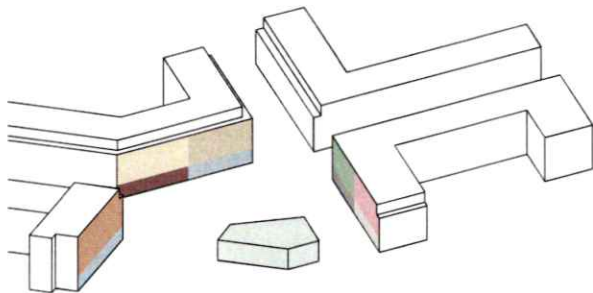
STADSRUM OCH TYPOLOGI

Torget är inramat av bebyggelse och fullvuxna träd. Torget och Tomtebostråket är gestaltade att överordna sig den körbara delen för angöring. I mötet med parken tas höjdskillnaden upp av en bred sittbar trappa.



FÖRSLAG TILL GESTALTNING OCH UTFORMNING

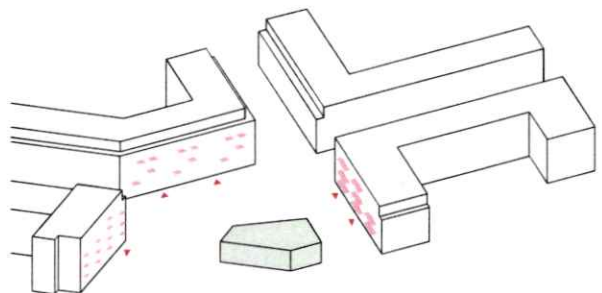
FASADINDELNING



- Bottenvåningen ska ha en lägsta våningshöjd på 4m.
- Varje fasad får jämförande med intilliggande trapphus ett unikt uttryck avseende två eller flera av dessa; materialval, fönstersättning, kulör, våningsantal, balkongsättning eller takavslut.



ENTRÉER OCH BALKONGER



- Balkonger får sticka ut max 0,9 meter mot torget och minst 3,5 m ovan mark.
- Entréer för lokaler ska finnas nära hörnen.
- Huvudentréer ska placeras mot torget.



HÖJDER OCH TAKAVSLUT

- Taklandskapet ska varieras med olika taktypologier
- Taken ska på ett flertal ställen utformas så att de möjliggör beklädnad med vegetation för infiltration av dagvatten.
- Varierade byggnadshöjder inom en trapphusenhet ger goda möjligheter till soliga vindskyddade uteplatser på taken.



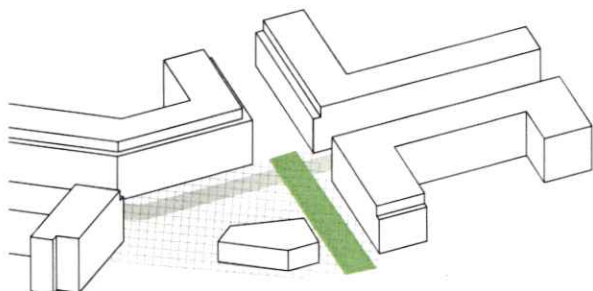
OMSORG OCH DETALJERING

- Ett helhetsgrepp avseende val av markbeläggning så att det blir rumsskapande.
- Huvudentréers material, indrag och karaktär ska varieras jämförande med intilliggande byggnadsvolym.



FÖRSLAG TILL GESTALTNING OCH UTFORMNING

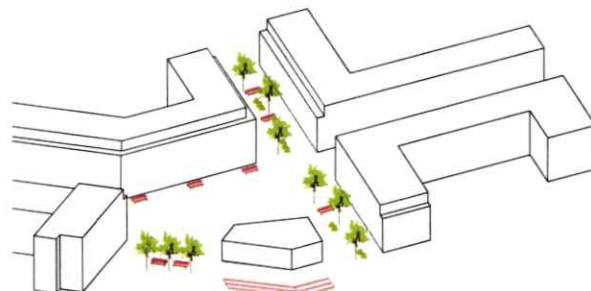
MARKMATERIAL



- Torget sammanflätar Tomtebostråket och Stadsgatan där torgets och stråkets beläggning är överordnat.
- Stadsgatans förlängning är körbar och består av natur- eller betongsten.
- En del av torget ska ha beläggning eller plantering som kan hantera dagvatten



VEGETATION OCH MÖBLERING



- Sittplatser i bra sollägen.
- Vegetationen är orienterande och rumsbildande. Träden ramar in torget mot parken och stråkets gestaltningen.
- En trappa ska hantera nivåskillnaden mellan Torget och naturen



VISTELSEYTOR

- Hela torget ska behandlas som en vistelseyta utformat utifrån en gående människans premisser.
- Uteplatser vid paviljongen och nära fasadernas liv mot torget.
- Hybridzon på 2m norr om Tomtebostråket.
- Vattenlek och någon aktivitet ska ges plats

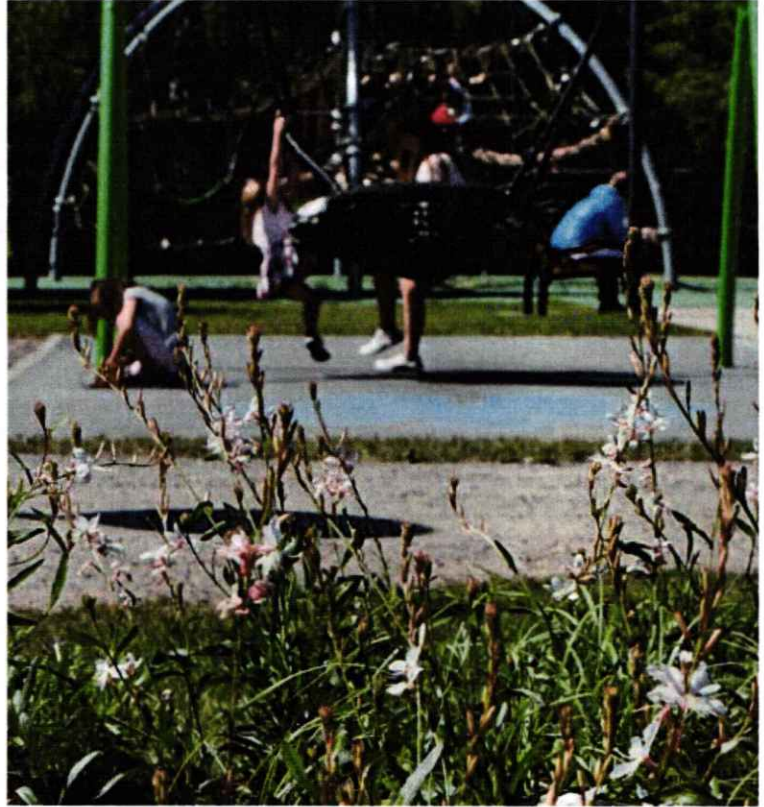
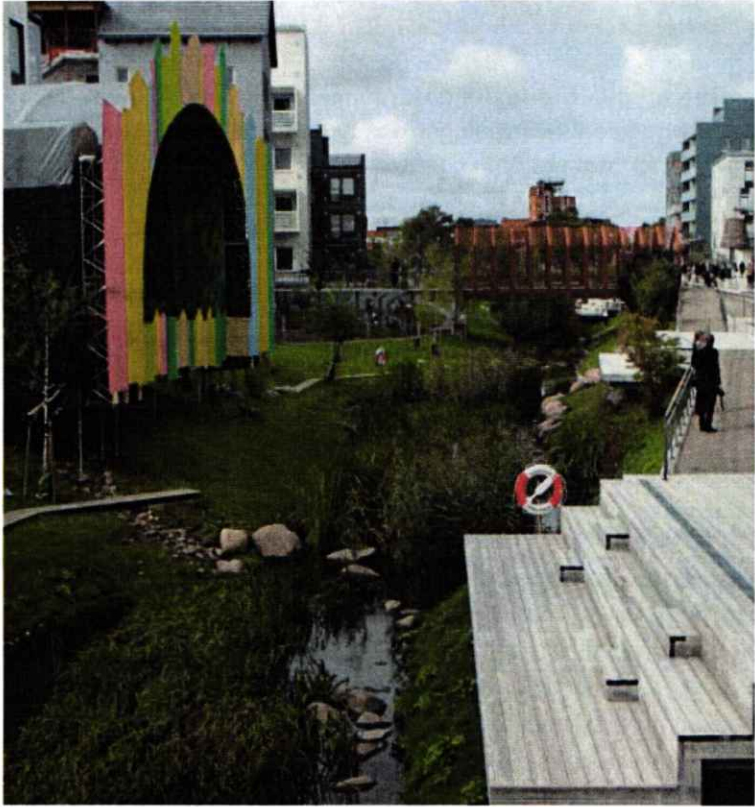
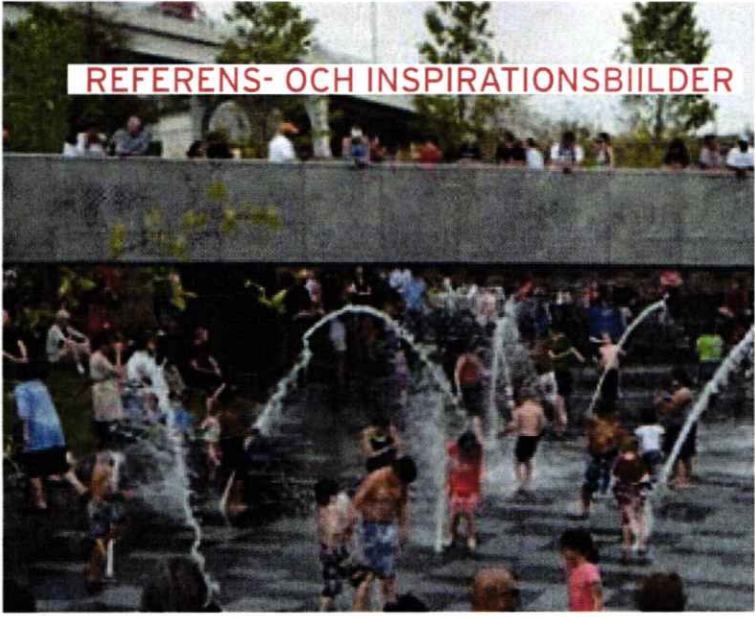


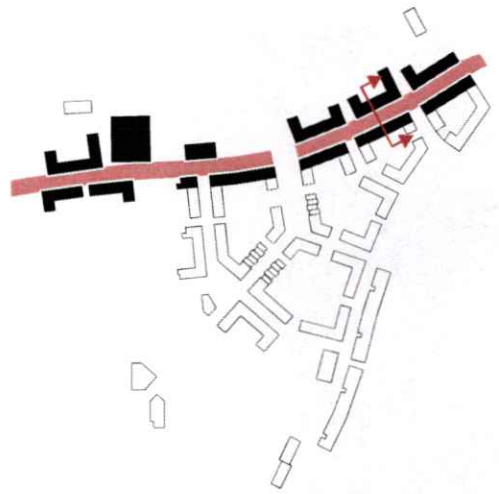
PAVILJONG

- Ska byggas tidigt i etapp 1.
- Ska ge ett transparent och lätt intryck samt vända sig mot både torg och park
- Kunna vara mötesplats under etableringen av Tomtebogård och efter färdigställandet vara en självklar träffpunkt för besökande och boende.



REFERENS- OCH INSPIRATIONSBJLDER





STADSGATAN

INNEHÅLL OCH FUNKTION

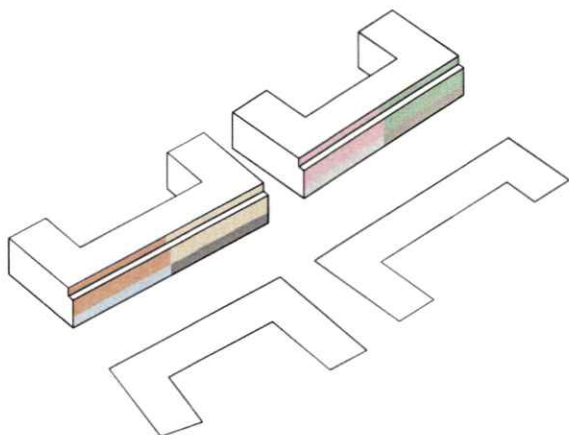
Stadsgatan är den bredaste gatan och har tydlig funktionsindelning för de olika trafikslagen med gång, cykel respektive bil (och ev. buss). Den har ett större flöde av trafik från de som ska besöka Nydalasjön samt är huvudcykelstråket när man vill ta sig snabbt från Tavleliden och Tomtebogård till centrala Umeå. Gatan har två trädader.

STADSRUM OCH TYPOLOGI

Det är det bredaste gaturummet och ramas in av bebyggelse i 4–5 våningar och ända upp till 6 våningar vid nordöstra entrén.



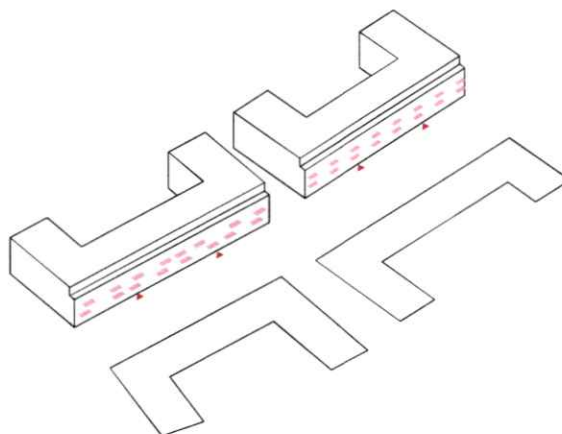
FASADINDELNING



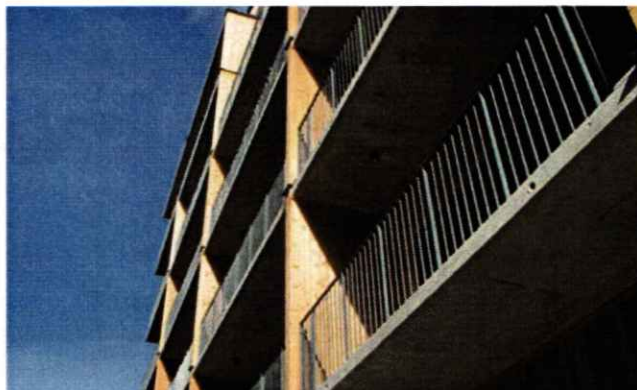
- Bottenvåningen ska ha en lägsta våningshöjd på 4m.
- Varje fasad får jämförande med intilliggande byggnadsvolym ett unikt uttryck avseende två eller flera av dessa; materialval, fönstersättning, kulör, våningsantal, balkongsättning eller takavslut.



ENTRÉER OCH BALKONGER

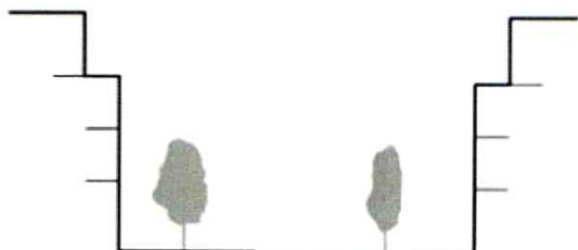


- Balkonger får sticka ut max 0,9 meter mot gata och minst 3,5m ovan mark.
- Entréer till lokaler ska finnas nära hörnen
- Huvudentréer ska placeras gatan med genomgående trapphus.



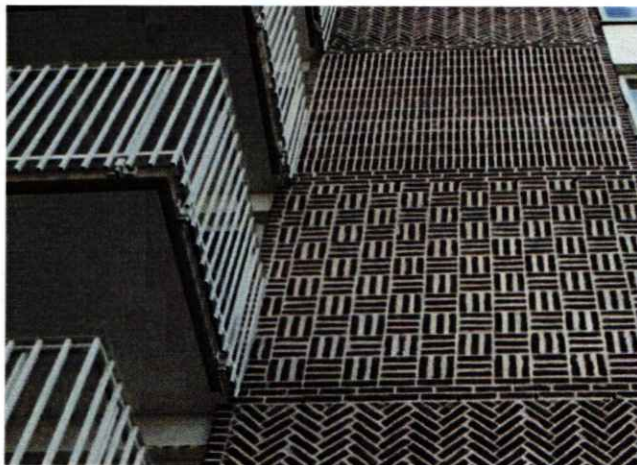
HÖJDER OCH TAKAVSLUT

- Taklandskapet ska varieras med både sadel-, låglutande- och platta tak samt andra takutformningar, gärna inom samma kvarter.
- Taken ska på ett flertal ställen utformas så att de möjliggör beklädnad med vegetation för infiltration av dagvatten.
- Varierade byggnadshöjder inom en trapphusenhet ger goda möjligheter till soliga vindskyddade uteplatser på taken.



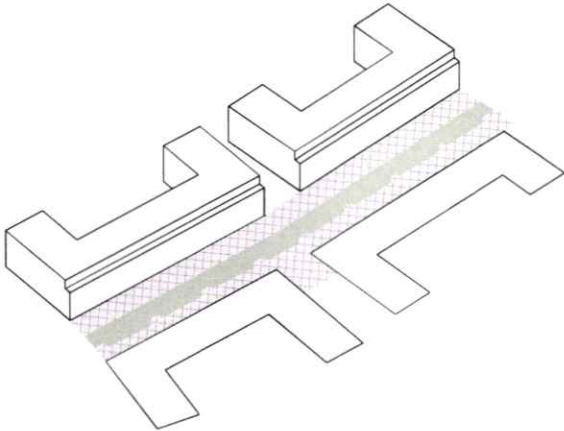
OMSORG OCH DETALJERING

- Ett helhetsgrepp avseende val av dörrar, dörrhandtag, fönster, och främst balkongernas utförande.
- Huvudentréers material, indrag och karaktär ska varieras jämförande med intilliggande byggnadsvolym



FÖRSLAG TILL GESTALTNING OCH UTFORMNING

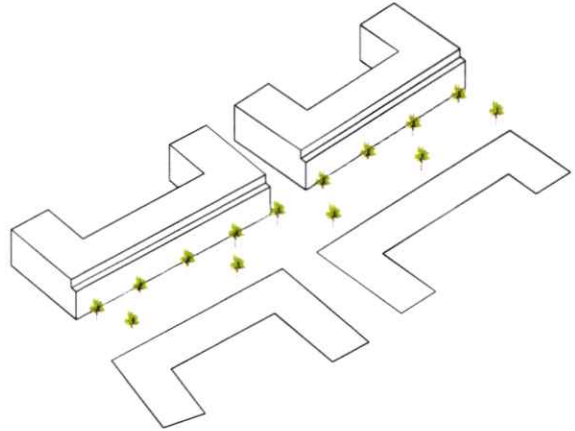
MARKMATERIAL



- Gatan består av olika materialhantering för gång, cykel, planteringszon och körbar yta.
- Trottoaren och cykelbanan består av natur- eller betongsten.



VEGETATION OCH MÖBLERING

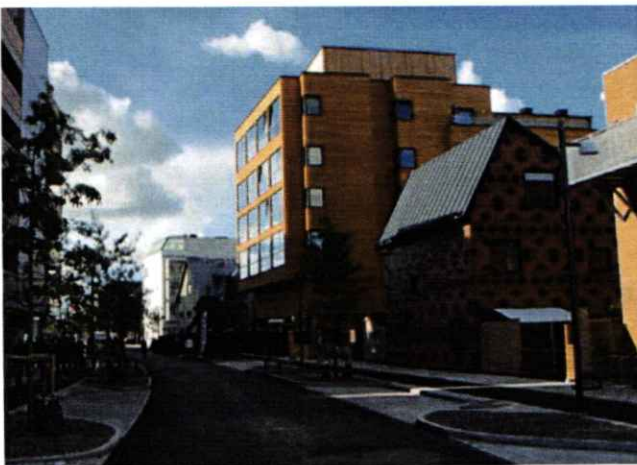


- Trädplantering på båda sidor av körbanan. Den ena uppblandat med parkering för cyklar och bilar.
- Offentliga vistelsezoner ska vara väl belysta.
- Hög grad av fasadgrönka

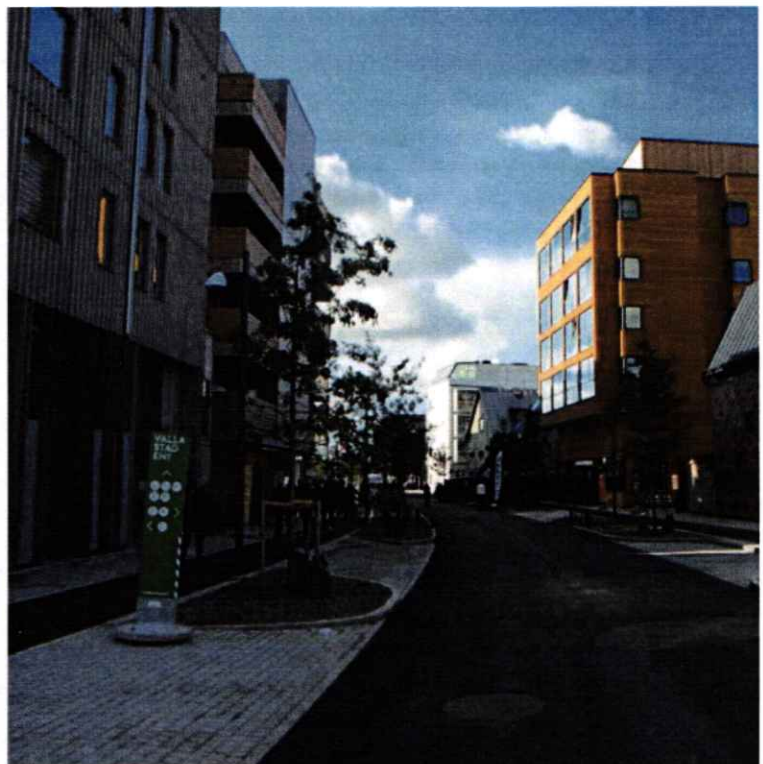
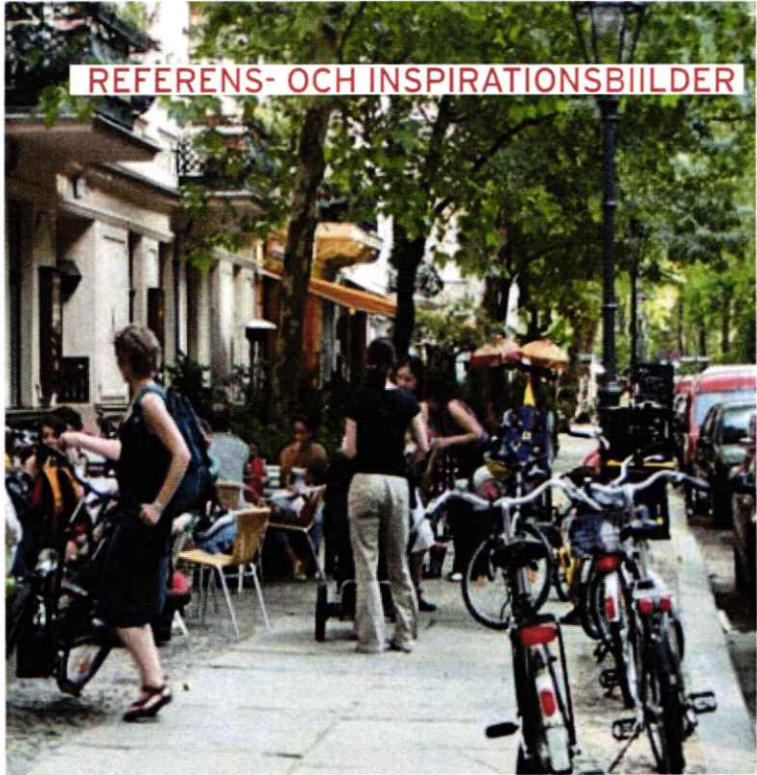


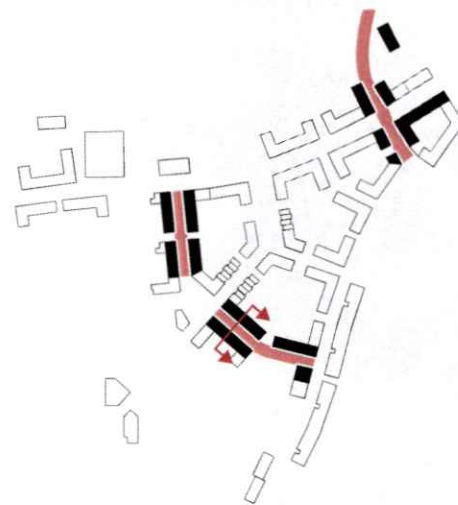
VARIATION

- En variation av kulörer eftersträvas.
- Materialbehandling eller kulör skiftar mellan två intilliggande trapphus.



REFERENS- OCH INSPIRATIONSBLIDER

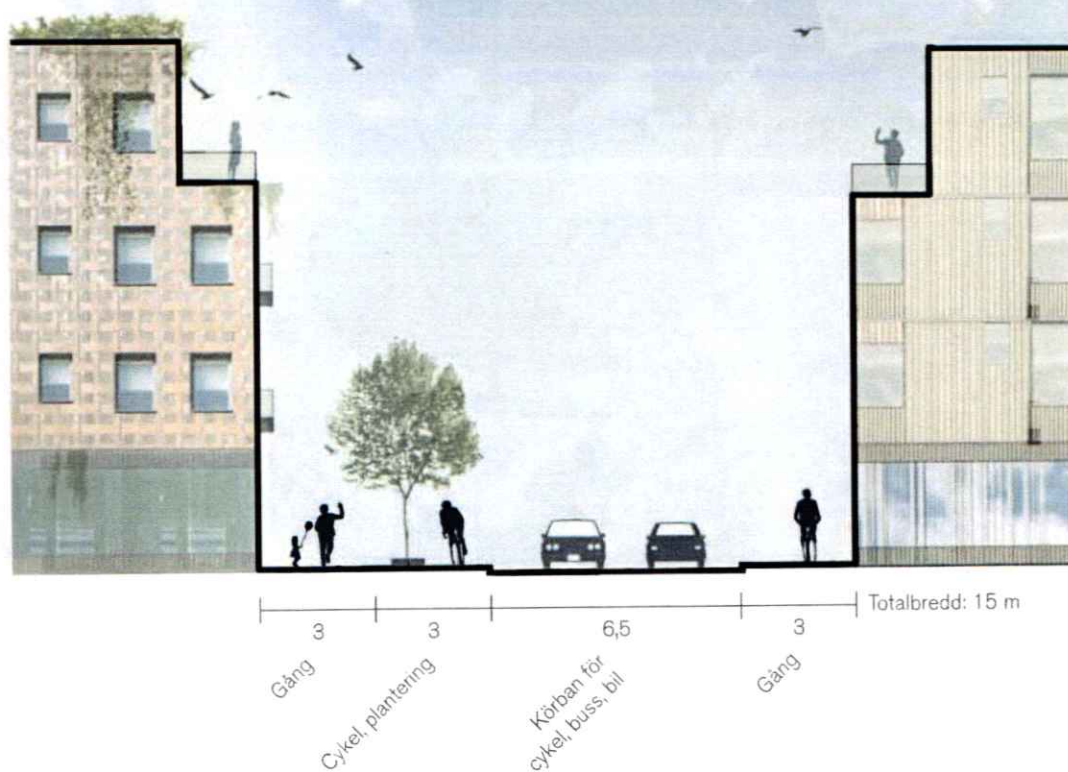




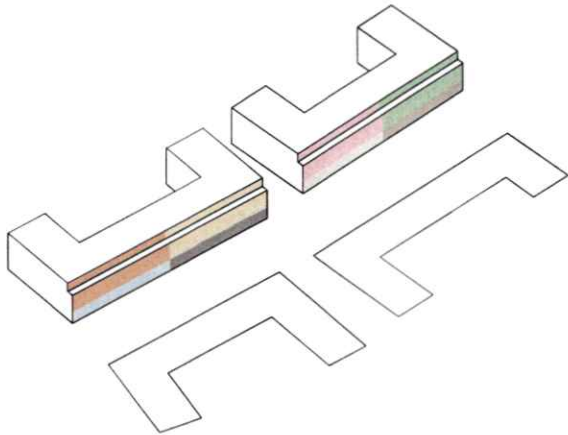
LILLA STADSGATAN

INNEHÅLL OCH FUNKTION

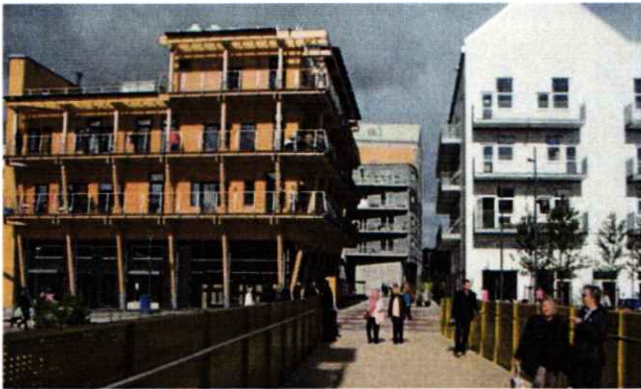
Lilla stadsgatan är något smalare än Stadsgatan och har tydlig funktionsindelning för de olika trafikslagen med gång, cykel och bil. Den förbinder Stadsgatan med torget och är en tvärgående länk mellan östra och västra Tomtebogård och söderut mot entrétorget. Gatan har en trädrad. Parkering i gata finns möjlighet för längs ena sidan.



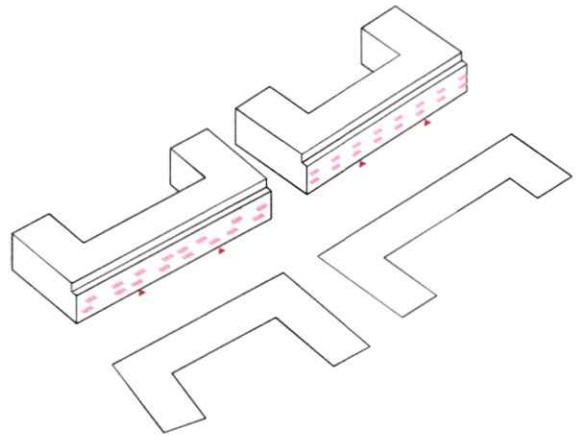
FASADINDELNING



- Bottenvåningen ska ha en lägsta våningshöjd på 4m.
- Varje fasad får jämförande med intilliggande byggnadsvolym ett unikt uttryck avseende två eller flera av dessa; materialval, fönstersättning, kulör, våningsantal, balkongsättning eller takavslut.



ENTRÉER OCH BALKONGER

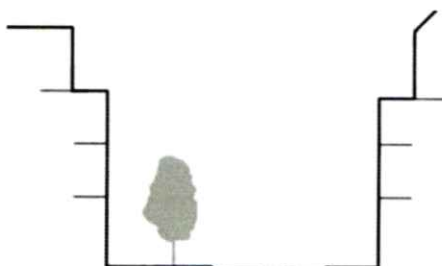


- Balkonger får sticka ut max 0,9 meter mot gata och minst 3,5m ovan mark.
- Entréer till lokaler ska finnas nära hörnen
- Huvudentréer ska placeras gatan med genomgående trapphus.



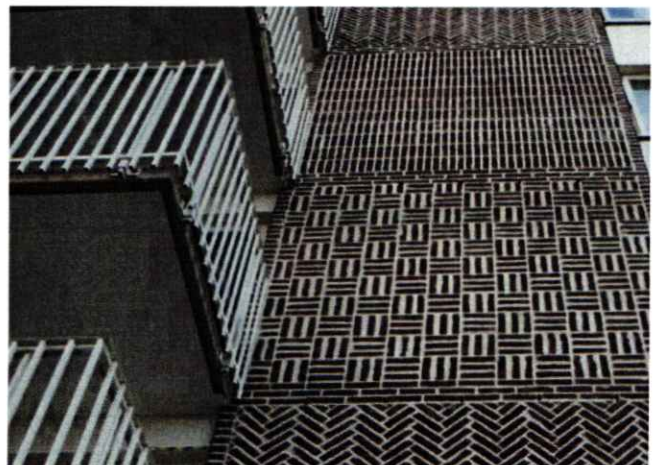
HÖJDER OCH TAKAVSLUT

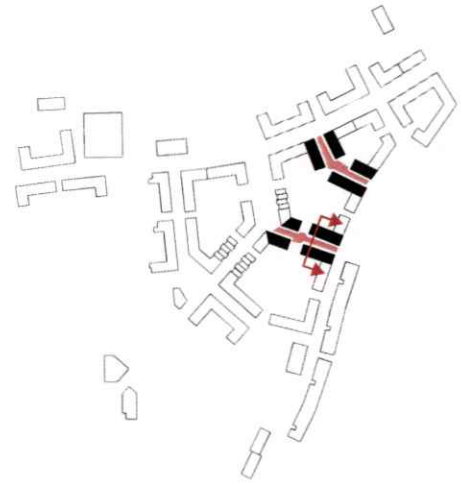
- Taklandskapet ska varieras med både sadel-, låglutande- och platta tak samt andra takutformningar, gärna inom samma kvarter.
- Taken ska på ett flertal ställen utformas så att de möjliggör beklädnad med vegetation för infiltration av dagvatten.
- Varierade byggnadshöjder inom en trapphusenhet ger goda möjligheter till soliga vindskyddade uteplatser på taken.



OMSORG OCH DETALJERING

- Ett helhetsgrepp avseende val av dörrar, dörrhandtag, fönster, och främst balkongernas utförande.
- Huvudentréers material, indrag och karaktär ska varieras jämförande med intilliggande byggnadsvolym





KVARTERSGATAN

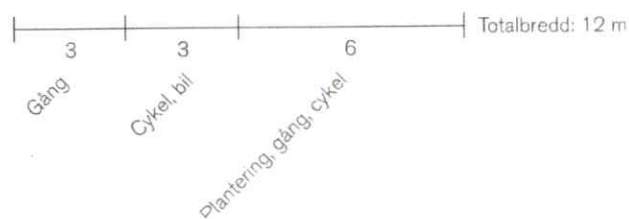
INNEHÅLL OCH FUNKTION

Kvartersegatan ska upplevas intim med sina 12 m och avsaknad av nedsänkt körbana. Gatan ska ha ett gemensamt golv som alla trafikslag delar på lika villkor, där barn kan cykla fritt. Endast handikapparkering tillåts och avlastning/hämtning medges. I möbleringszonen på 6 m placeras cykelparkering, träd, buskar, bänkar och ev. aktiviteter som pingisbord.

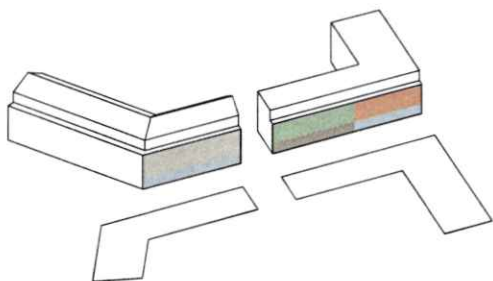
Här håller bilarna låg hastighet i endast en riktning. Därför begränsas körbanan till 3 meter.

STADSRUM OCH TYPOLOGI

Gatans golv ska ha en högre gestaltningsnivå än bara asfalt. Bebyggelsen varierar mellan 3–4 våningar. En variation i fasaduttryck och en hög entrétäthet uppmuntras.



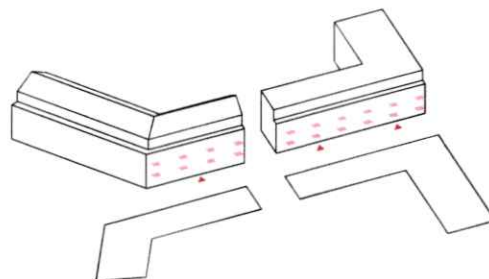
FASADINDELNING



- Bottenvåningen ska ha en lägsta våningshöjd på 4m.
- Varje fasad får jämförande med intelligande byggnadsvolym ett unikt uttryck avseende två eller flera av dessa; materialval, fönstersättning, kulör, våningsantal, balkongsättning eller takavslut.



ENTRÉER OCH BALKONGER

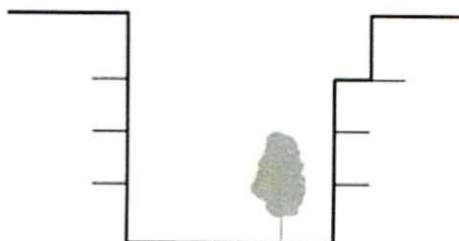


- Grunda eller franska balkonger medges.
- Balkonger får sticka ut max 0,9 meter mot gata och minst 3,5 m ovan mark.
- Huvudentréer ska placeras gatan med genomgående trapphus.



HÖJDER OCH TAKAVSLUT

- Taklandskapet ska bestå av olika taktypologier
- Taken ska på ett flertal ställen utformas så att de möjliggör beklädnad med vegetation för infiltration av dagvatten.



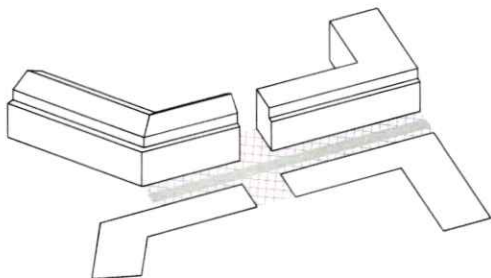
OMSORG OCH DETALJERING

- Ett helhetsgrepp avseende val av dörrar, dörrhandtag, fönster och främst balkongernas utförande.
- Takfötter, balkongräcken, stuprör och andra fasaddetaljer ska gestaltas med omsorg.

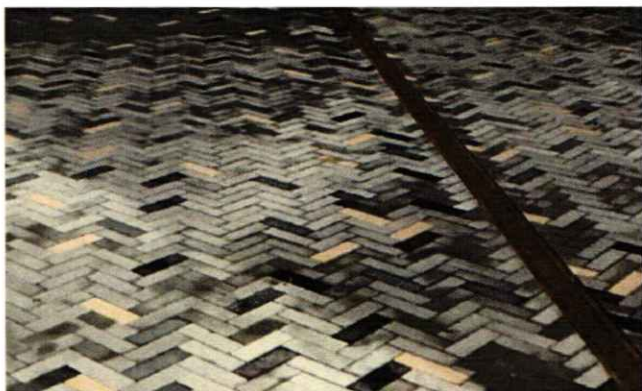


FÖRSLAG TILL GESTALTNING OCH UTFORMNING

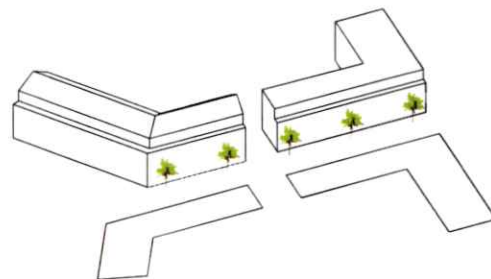
MARKMATERIAL



- Gatan består av betong eller natursten mellan fasaderna men skiljer sig åt i plattsättning och/eller kulör



VEGETATION OCH MÖBLERING



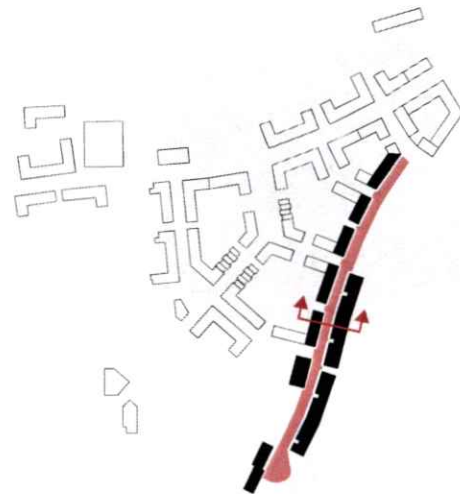
- Trädplantering på ena sidan av gatan.
- Mindre planteringar eftersträvas mellan träden.
- Offentliga vistelsezoner ska vara väl belysta.



REFERENS- OCH INSPIRATIONSBJLDER



TRÄDGATAN



INNEHÅLL OCH FUNKTION

Trädgatan är 15 m bred och kantas av bostäder i 3+1 till 4 våningar på ena sidan och andra har långsmala parkeringsgarage i två våningar.

Körbanan är nedsänkt och kantas av en trädrad som ger liv åt gatan. Parkering i gata finns möjlighet för längs ena sidan. Cykelparkering ska främst ske i bottenvåning på bostadshus men ska även ges gott om plats i parkeringshuset. Eventuell reparationsverkstad eller andra funktioner som kan kombineras med garage välkomnas.

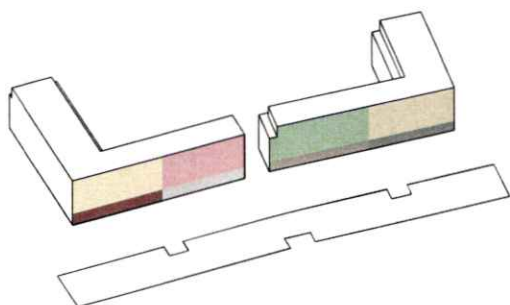
STADSRUM OCH TYPOLOGI

För att gatan ska upplevas mer varierad är det viktigt att parkeringsgaraget gestaltas bra. Träfasad går bra ihop med omgivande träd och genomsiktighet ska finnas i byggnaden med exempelvis öppningar. Även fint om volymen ibland kan få indrag ibland där en liten entréplats till garaget med grönska kan bildas.

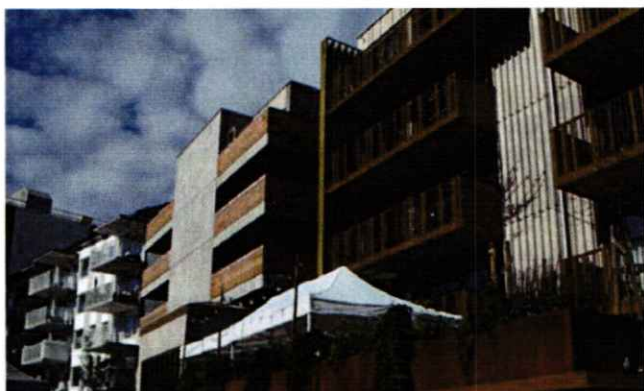
Bostadshusen ska ha en hög omsorg och detaljering där exempelvis stuprör ska integreras i fasaden och inga synliga modulscharvar om det inte är ett tydligt gestaltningsgrepp.



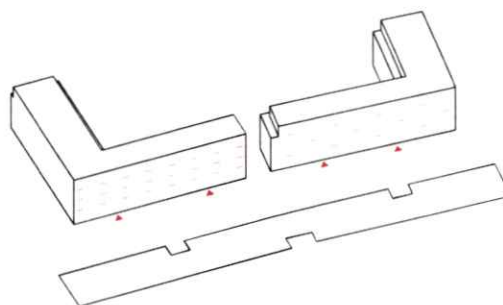
FASADINDELNING



- Varje fasad får en jämförande med intilliggande byggnadsvolym ett unikt uttryck avseende: materialval, fönster- och/eller balkongsättning, kulör eller våningsantal.
- Bottenvåningen ska ha en lägsta våningshöjd på 4m.



ENTRÉER OCH BALKONGER

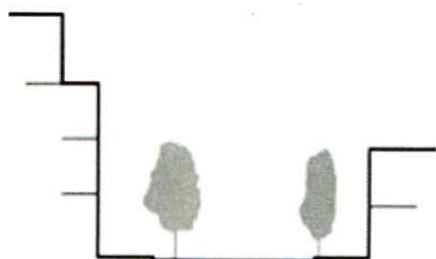


- Huvudentréer ska placeras mot gatan med genomgående trapphus till gården.
- Balkonger får sticka ut max 0,9 meter över gata och placeras som lägst 3,5 m ovan mark.



HÖJDER OCH TAKAVSLUT

- Solfångare och gröna tak på parkeringshusens tak.
- Variera mellan 3–4 våningar med ett indrag eller fond som möter gatan.
- Taklandskapet ska varieras med både sadel-, låglutande- och platta tak samt andra takutformningar, gärna inom samma kvarter.



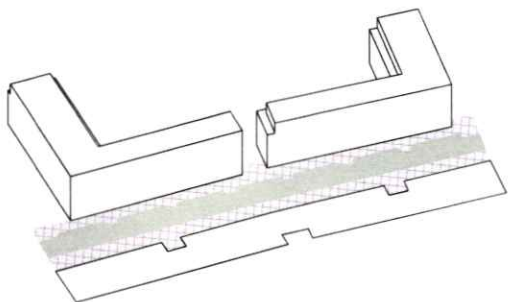
OMSORG OCH DETALJERING

- Ett helhetsgrepp avseende val av dörrar och fönster.
- Stuprör ska integreras i fasaden.
- Inga synliga modulskarvar om det inte är ett gestaltungsgrepp.



FÖRSLAG TILL GESTALTNING OCH UTFORMNING

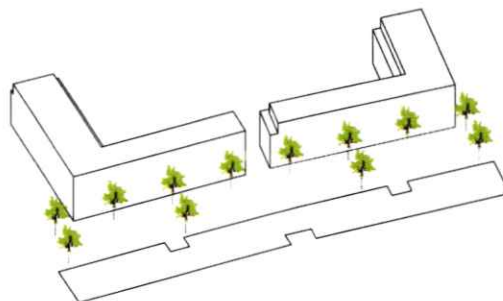
MARKMATERIAL



- Gatan består av asfalt, betong eller natursten mellan fasaderna. Trottoaren och vägbanan skiljer sig åt i plattsättning och/eller kulör.



VEGETATION OCH MÖBLERING



- Kan med fördel innehålla inslag av fasadgrönska.
- Trädplantering på båda sidor av gatan.
- Offentliga vistelsezoner ska vara väl belysta.

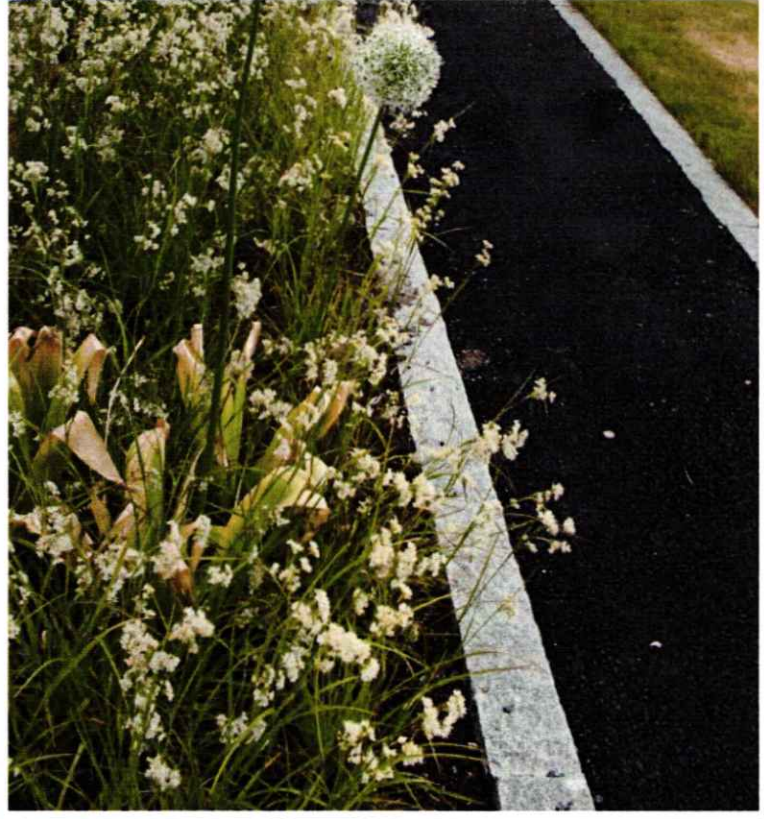


KLIMATSMART PARKERING

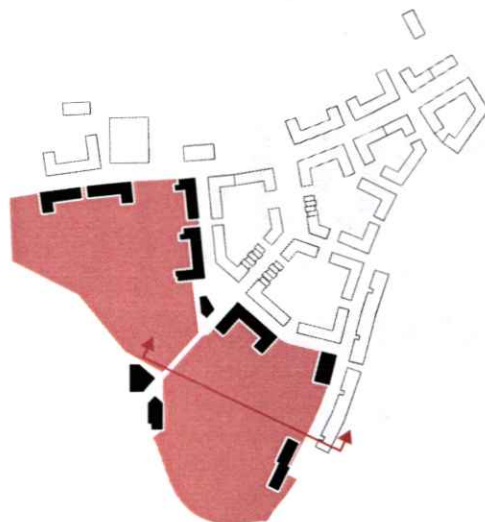
- Vertikal grönska på parkeringshusens fasader.
- Solfångare på taket och laddningsstationer för elbilar.
- Gröna tak som renar dagvatten.



REFERENS- OCH INSPIRATIONSBJLDER



TOMTEBOSKOGEN



INNEHÅLL OCH FUNKTION

Tomteboskogen är en fortsättning på naturen vid Nydalasjön som fortsätter in i området och består av två områden som delas av Tomtebostråket.

Lillberget görs till en mer tillgänglig plats med bebyggelse som skyddar från trafikbuller. På Lillberget finns exempelvis en grillplats och pulkabacke. Tall- och granskogen med blåbärsris bibehålls med viss gallring.

Myren som är området på norra sidan av Tomtebostråket behåller sin myrmark för en naturlig hantering av områdets dagvatten. Myren har färre träd och lägre växtlighet och en visuell koppling från det centrala torget mot Nydalasjön ska möjliggöras.

PARKRUM OCH TYPOLOGI

Bebyggelsen kring parken öppnar upp sig med sina gårdar utåt. Det ska vara en naturlig övergång mellan bostadsgårdarna och naturområdet med minimala nivåskillnader.

Stora balkonger och altaner placeras förslagsvis mot Tomteboskogen och gärna uteplatser från lägenheterna i bottenvåning. Bebyggelsen varierar mellan 4–5 våningar kring Lillberget och 3+1 till 5 våningar runt Myren.

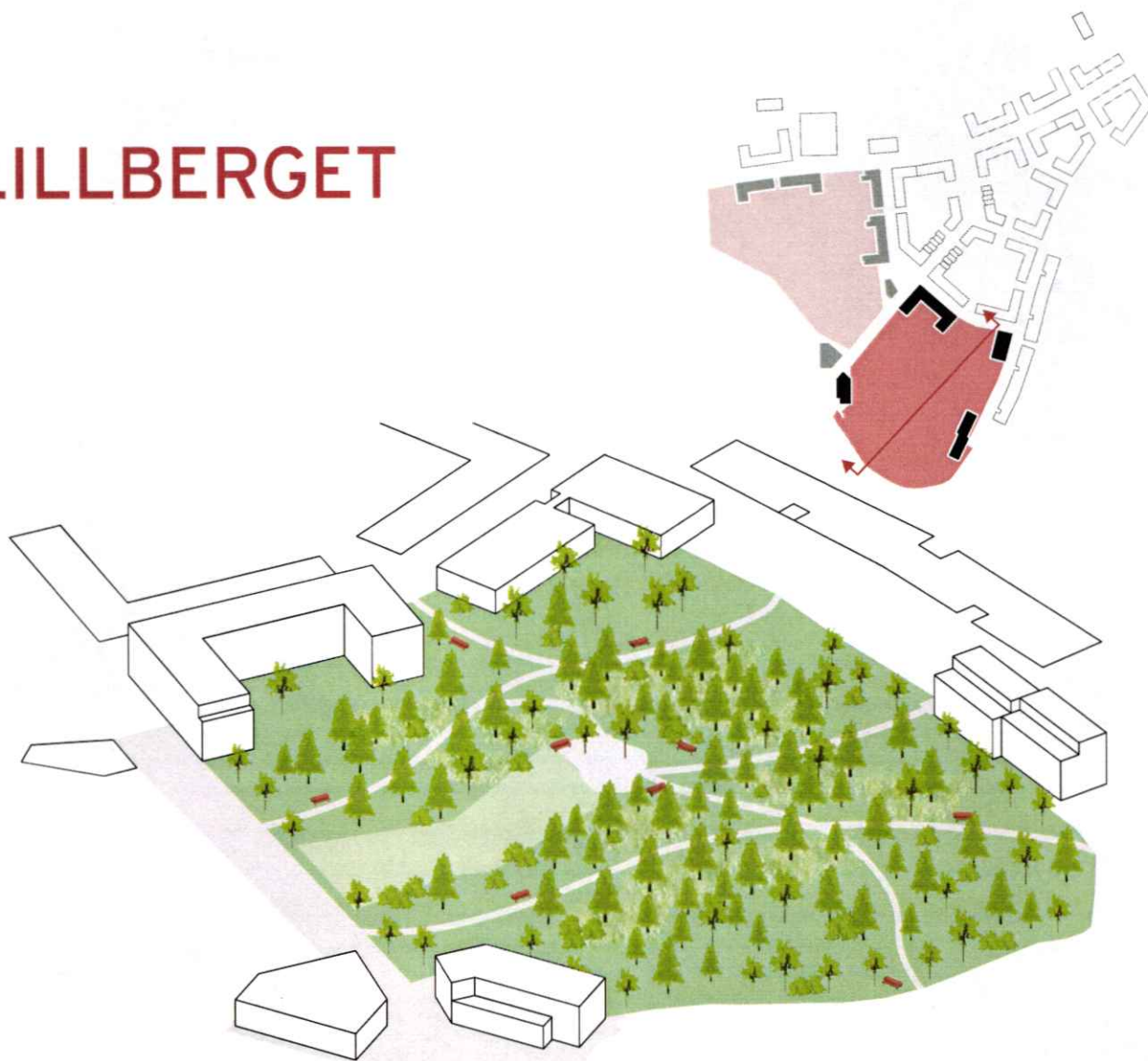
En skötselplan för skogen ska tas fram.



REFERENS- OCH



LILLBERGET



INNEHÅLL OCH FUNKTION

Höga rekreativa värden. Flera stigar som kopplar samman bebyggelsen, Lillbergets topp, Tomtebostråket och den regionala busshållplatsen ska finnas och längs med dessa ska mindre platsbildningar och sittplatser anordnas. Lillbergets spännande natur tillgängliggörs med hjälp av stigar, spänger och strategiskt utplacerade sittplatser både för vila och möjligheten att njuta av utblickar.

Vintertid finns en pulkabacke som är synlig från Tomtebostråket och det centrala torget.

PARKRUM OCH TYPOLOGI

Lillberget blir delvis inramat av bebyggelse, vilket skapar en bättre ljudmiljö och ger högre rekreativa värden. En tydlig koppling mellan Lillbergets topp och Tomtebostråket skapar trygga mötesplatser på Lillberget kvällstid.

På Lillbergets topp finns en tydlig platsbildning, en öppen mötesplats där det exempelvis går att grilla eller bara sitta och beskåda årstidernas skådespel över Tomtebostråket och Myren.



REFERENS- OCH INSPIRATIONSBJLDER

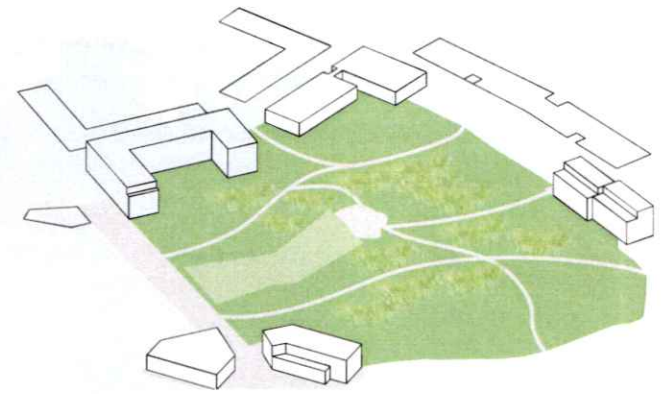
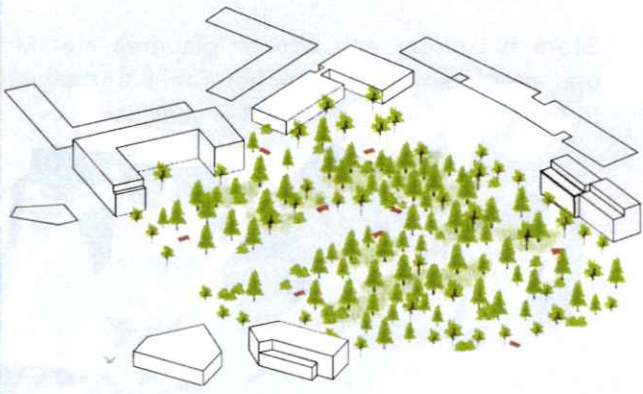


VEGETATION OCH MÖBLERING

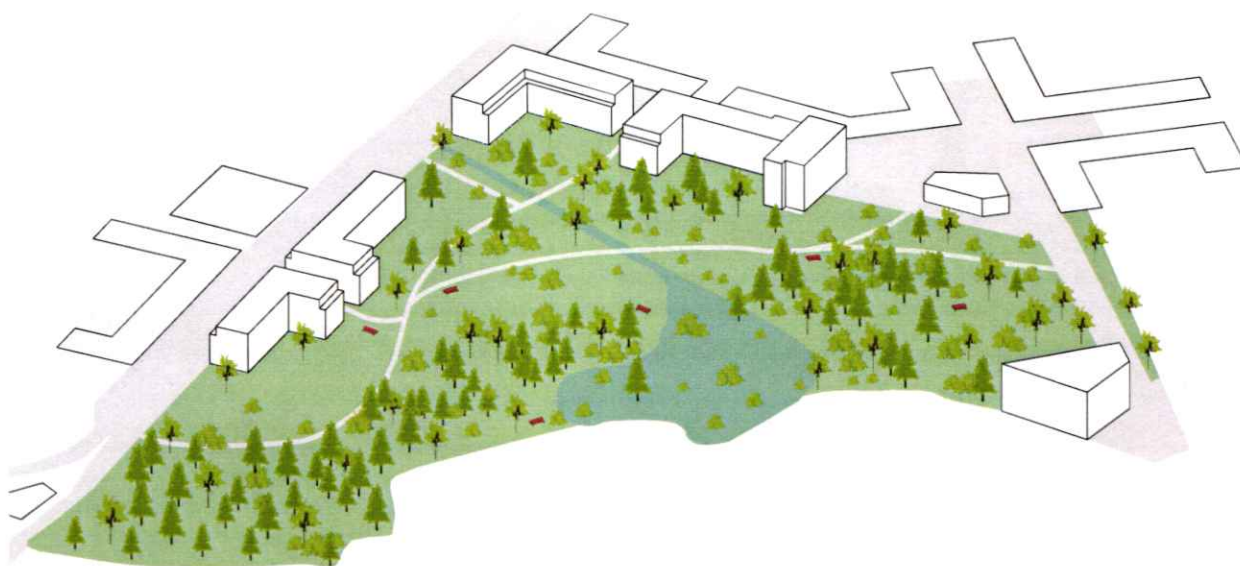
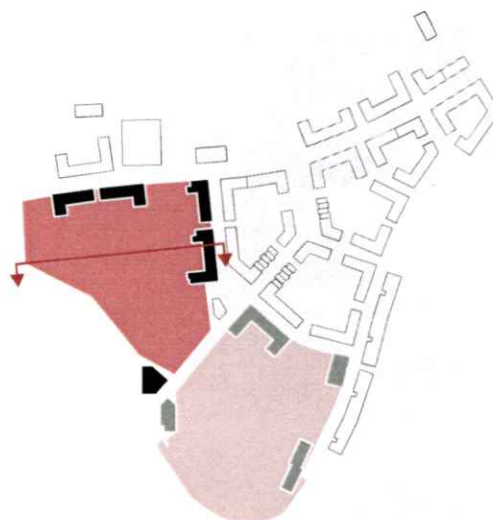
- Befintliga träd och grönska ska bevaras.
- Sittplatser ska finnas på många olika ställen och tillgänglighets anpassas.

MARKMATERIAL

- Tillgänglighetsanpassade, barkade eller grusade stigar alternativt spänger anläggs så att Lillberget kan nyttjas av alla.
- Lillbergets naturliga karaktär ska bibehållas.



MYREN



INNEHÅLL OCH FUNKTION

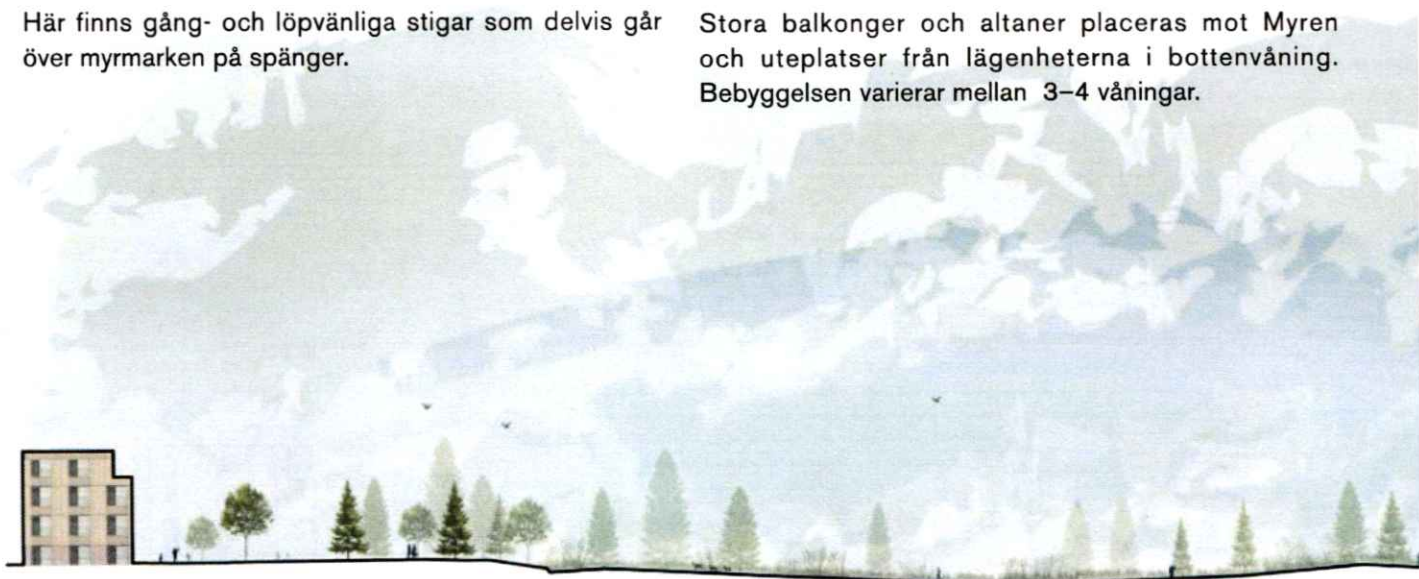
Myrens våtmark och dagvattenrenande funktion är både viktigt för en resilient stadsdel och har höga rekreativa värden. En tydlig visuell koppling finns från det centrala Torget, över våtmarken och vidare mot Nydalasjön.

Här finns gång- och löpvänliga stigar som delvis går över myrmarken på spänger.

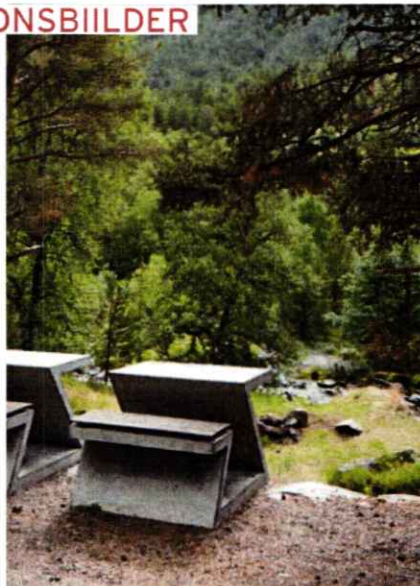
PARKRUM OCH TYPOLOGI

Bebyggelsen kring parken öppnar upp sig med sina gårdar mot utåt. Det ska vara en naturlig övergång mellan bostadsgårdarna och parken med minimala nivåskillnader.

Stora balkonger och altaner placeras mot Myren och uteplatser från lägenheterna i bottenvåning. Bebyggelsen varierar mellan 3-4 våningar.



REFERENS- OCH INSPIRATIONSBIlder

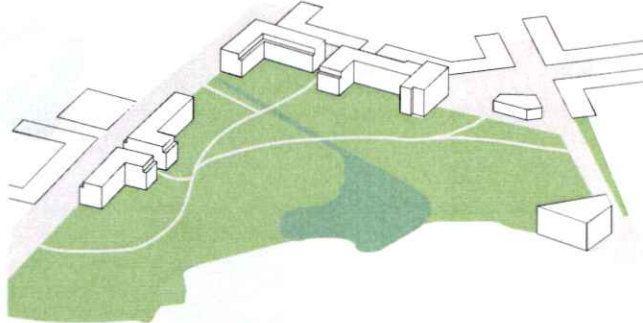
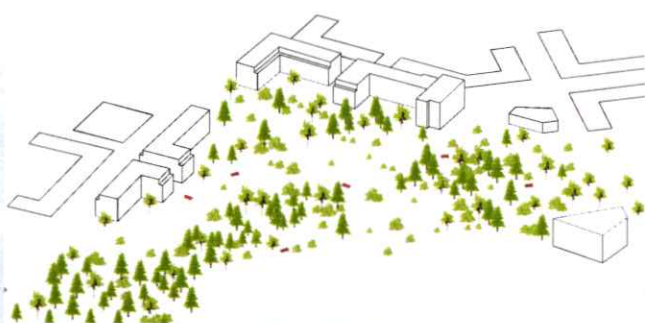


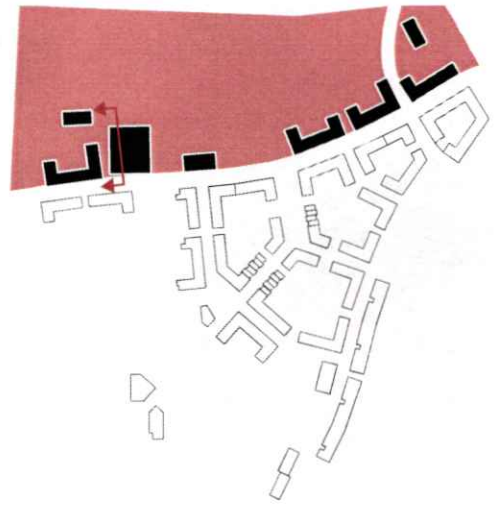
VEGETATION OCH MÖBLERING

- Befintliga träd och högt gräs ska i möjligaste mån bevaras.
- Sittplatser ska finnas på många olika ställen
- Tillgänglighetsanpassat.

MARKMATERIAL

- Tillgänglighetsanpassade, barkade eller grusade stigar anläggs så Myren kan nyttjas av alla.
- Spänger som gör så liten påverkan på våtmarken som möjligt medges.





NYDALASKOGEN

INNEHÅLL OCH FUNKTION

Den norra delen av Tomtebogård består av den befintliga naturen som till stor del utgörs av Nydalaskogen och "Flygplansrakan", som nu är uppbruten för att skapa ett mer dynamiskt och upplevelserikt område.

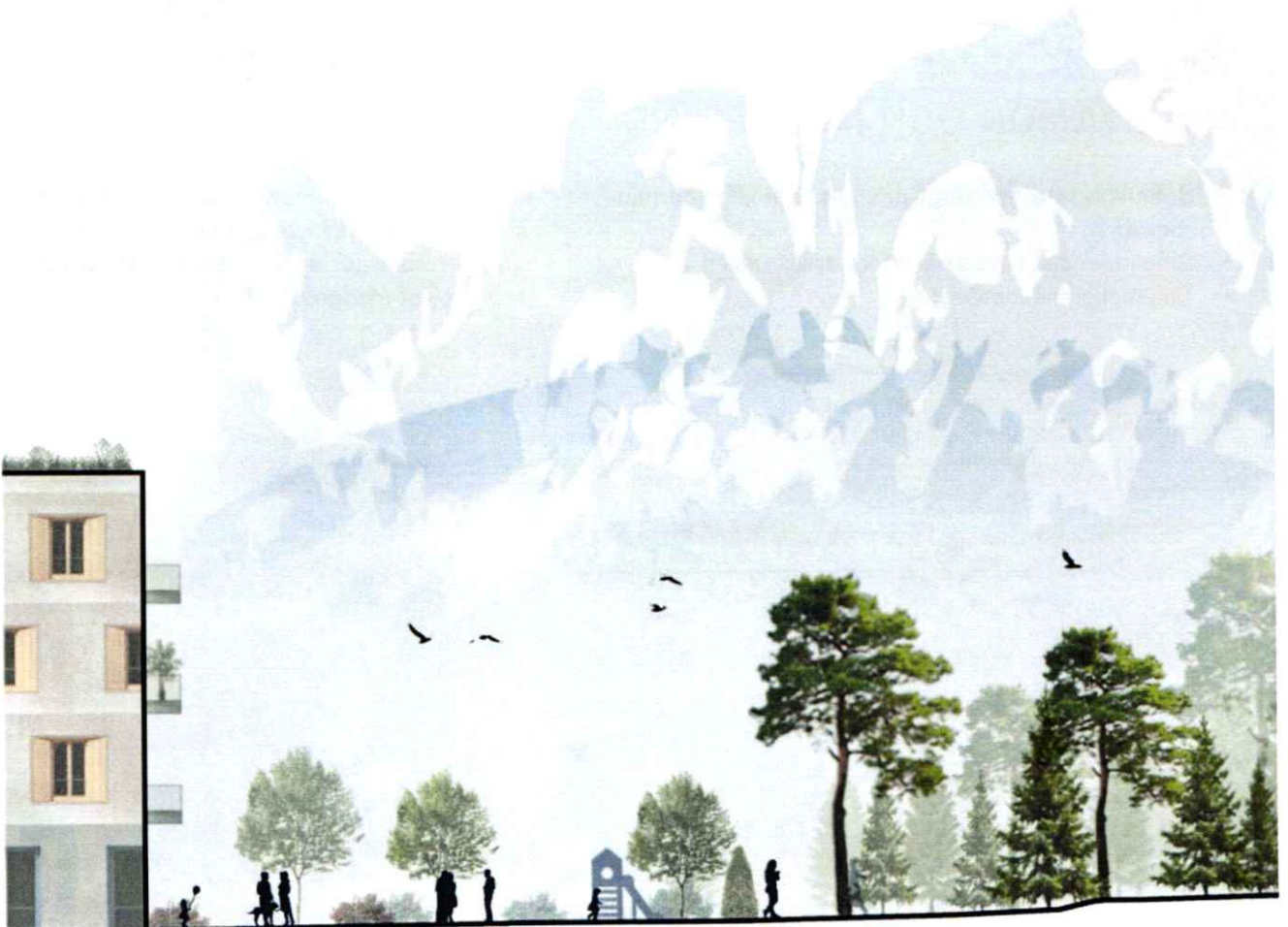
På den befintliga vägen blir det istället både bostäder, parkering och bostadsgårdar som med sina uteplatser skapar en mjuk övergång till naturen och en bättre ljudmiljö i skogspromenaden.

PARKRUM OCH TYPOLOGI

Bebyggelsen kring skogen öppnar upp sig med sina gårdar. Det ska vara en naturlig övergång mellan bostadsgårdarna och parken med minimala nivåskillnader. Bostadsgårdarna ska avgränsas med grönska, exempelvis buskage.

Stora balkonger och altaner placeras förslagsvis mot Skogspromenaden.

Bebyggelsen är i 4 våningar och stänger ute trafikbullret vilket höjer det rekreativa värdet på skogspromenaden.

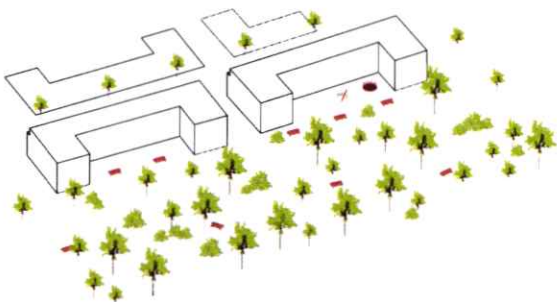


REFERENS- OCH INSPIRATIONSBJLDER



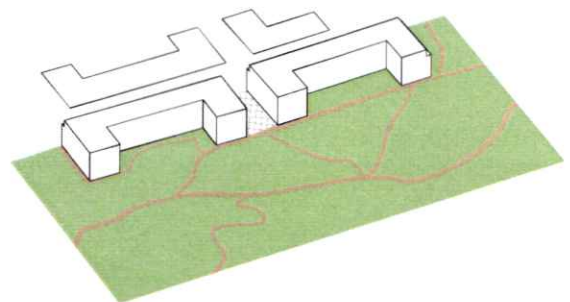
VEGETATION OCH MÖBLERING

- Befintliga träd och grönska ska bevaras.
- Sittplatser ska finnas på många olika ställen och tillgänglighets anpassas



MARKMATERIAL

- Tillgänglighetsanpassade, barkade eller grusade stigar anläggs så Skogspromenaden kan nyttjas av alla.



MÖTE TOMTEBOVÄGEN



INNEHÅLL OCH FUNKTION

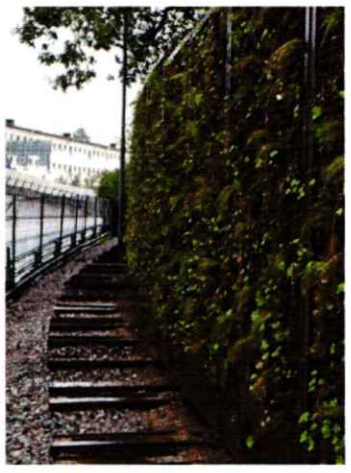
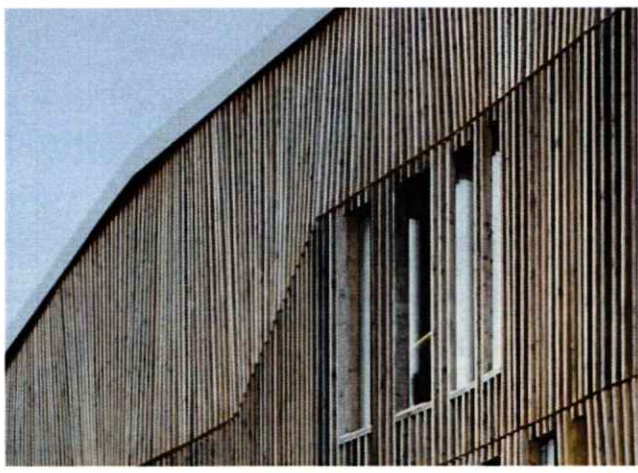
Den gröna zonen mellan Tomtebovägen och Tomtebogård fungerar både som en grön fasad till Tomtebogård. Här finns dagvattenhantering och bilparkering samtidigt som entrén till kvartersstaden Tomtebogård markeras med det högsta huset i området. Den perifert placerade bilparkeringen fungerar som en bullervall och skapar en bättre ljudmiljö inom Tomtebogård och ger högre boendekvaliteter.

PARKRUM OCH TYPOLOGI

Området karaktäriseras av Tomtebovägen, höga träd och lägre parkeringshus blandat med inblickar mot den tätare bostadsbebyggelsen inom Tomtebogård. Längst i norr ligger ett högre hus som är 6 våningar i nordost och trappar ner till 4 våningar i nordväst och skapar en tydlig entré till området och tar samtidigt ner volymen till en mer mänsklig skala.



REFERENS- OCH INSPIRATIONSBIlder

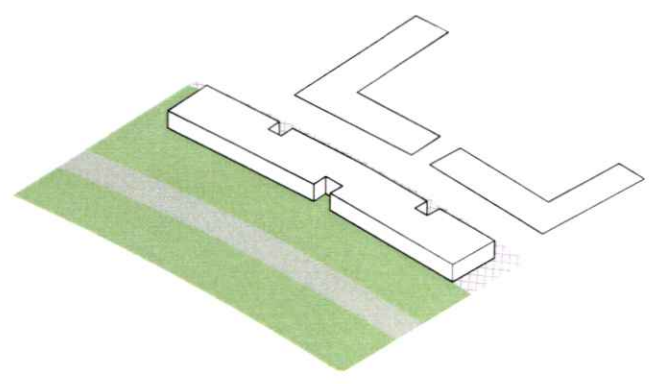
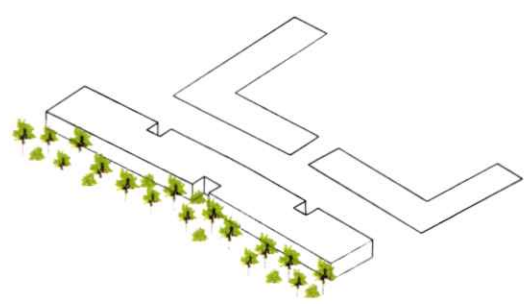


VEGETATION OCH MÖBLERING

- En tät grönska i flera olika nivåer mellan Tomtebovägen och Trädgatan vars huvudfunktion är att den visuella upplevelsen för boende på Tavleliden.

MARKMATERIAL

- Höga genomsläppliga värden för en effektiv dagvattenhantering.



AVFALL OCH ÅTERVINNING

För att stödja en hållbar livsstil är det viktigt att underlätta avlämning av material som kan återvinnas, därför ska det finnas tillgång till att källsortera i så många fraktioner som möjligt.

En översiktlig studie för vart avfall och återvinningsbehållare ska placeras har tagits fram. Exakta placeringar behöver studeras vidare i nästa skede för att säkerställa uppfyllandet av riktlinjerna om tillgång till 2 fraktioner inom 50 m, 4 fraktioner inom 100 m och 8 fraktioner inom 150m från bostadsentrén.

Etableringsstudien visar radier på 50 m, 100 m respektive 150 m för att översiktligt se hur många ställen respektive fraktioner som behövs samt deras generella upptagningsområde.

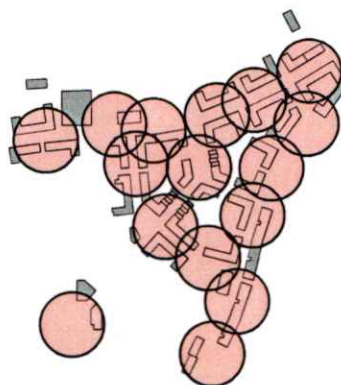
PLACERING & UTFORMNING

Avfallsbehållarna placeras på kvartersmark. Deras placering eftersträvar att minimera trafik till gårdarna samt ta hänsyn till oskyddade trafikanter vid placering och utformning. Behållarna som väljs ska vara avskalade och enkla, gärna den fyrkantiga varianten istället för de stora skrymmande kuporna. De ska inte ta för mycket plats i gaturummet eller ha avskärmande staket runt. De ska ingå i stadsbilden precis som vanliga papperskorgar. Markbeläggning runt avfallsbehållare ska ligga i nivå med övrig trottoar/ gata samt gärna ha samma uttryck och kvalitet.

Behållare kan med fördel användas för gatukonst där boende kan vara delaktiga i hur de vill att de ska utsmyckas. Det ökar en lokal förankring av området och kan gynna en platsbildning och vara identitetsskapande.

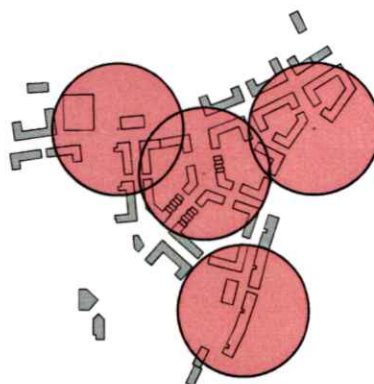


REKOMMENDATIONER -



50 METER

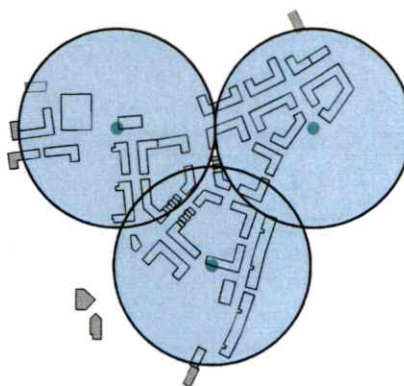
Radie	50 m
Antal underjordsbehållare	16
Antal fraktioner	2
<i>Hushållsavfall, matavfall</i>	



100 METER

Radie	100 m
Antal underjordsbehållare	3
Antal fraktioner	4

Hushållsavfall, matavfall, plast, papper



150 METER

Radie	150 m
Antal underjordsbehållare	3
Antal fraktioner	8
<i>Hushållsavfall, matavfall, plast, glas, papper, kartong, metall, tidningar</i>	

152

4 GENOM

UPP

FÖRÄNDE OCH FÖLJNING:

GENOMFÖRANDE UPPFÖLJNING

Vad som får regleras i en detaljplan är begränsat. För att säkerställa att gestaltungs målen uppfylls utöver vad som kan garanteras genom detaljplan måste gestaltungs målen vara väl förankrade hos alla berörda aktörer.

För att säkerställa att gestaltungsfrågorna tillämpas på ett juridiskt hållbart sätt ska mål och riktlinjer översättas till planbestämmelser i den omfattning som bedöms lämplig och nödvändig. Om kravet på tydlighet uppfylls vid hänvisningar till planbeskrivningen ger det goda chanser att gestaltungsidéerna kan uppfyllas.

Ju mer förankrat gestaltungsprogrammet är hos staden och byggherrar desto större är chansen att det tillämpas i sin helhet och inte bara det som är möjligt att styra i detaljplan. Gestaltungsprogrammet ska därför utgöra stöd vid projektering och bygglovsprövning. Det är viktigt att hela tiden förhålla sig till den gestaltade helheten i området och projekt som pågår parallellt ska helst bedömas gemensamt.

Visionen leder genomförandet

En tydlig vision har formulerats för Tomtebogård. För att förverkliga de stadsbyggnads- och gestaltungsidéer som sattes upp i början av projektet krävs vilja och engagemang hos alla aktörer att låta visionen vara vägledande genom hela projektet – från vision till färdig byggnad. För detta krävs en kontinuerlig förankring av visionen och gestaltungsidéerna hos alla aktörer. Ansvaret för att förankra och upprätthålla visionen och gestaltungsidéerna ska ligga på både staden och byggaktörer men där staden är ytterst ansvarig för att bevaka detta.

Uppföljning och utvärdering ska ske kontinuerligt under processen, under projektering och byggtid, för att ta tillvara erfarenheter och kunskap som kan tillämpas i därefter kommande projekt. Uppföljningen bör ske i samarbete mellan kommunen, byggherrar och eventuellt även boende.

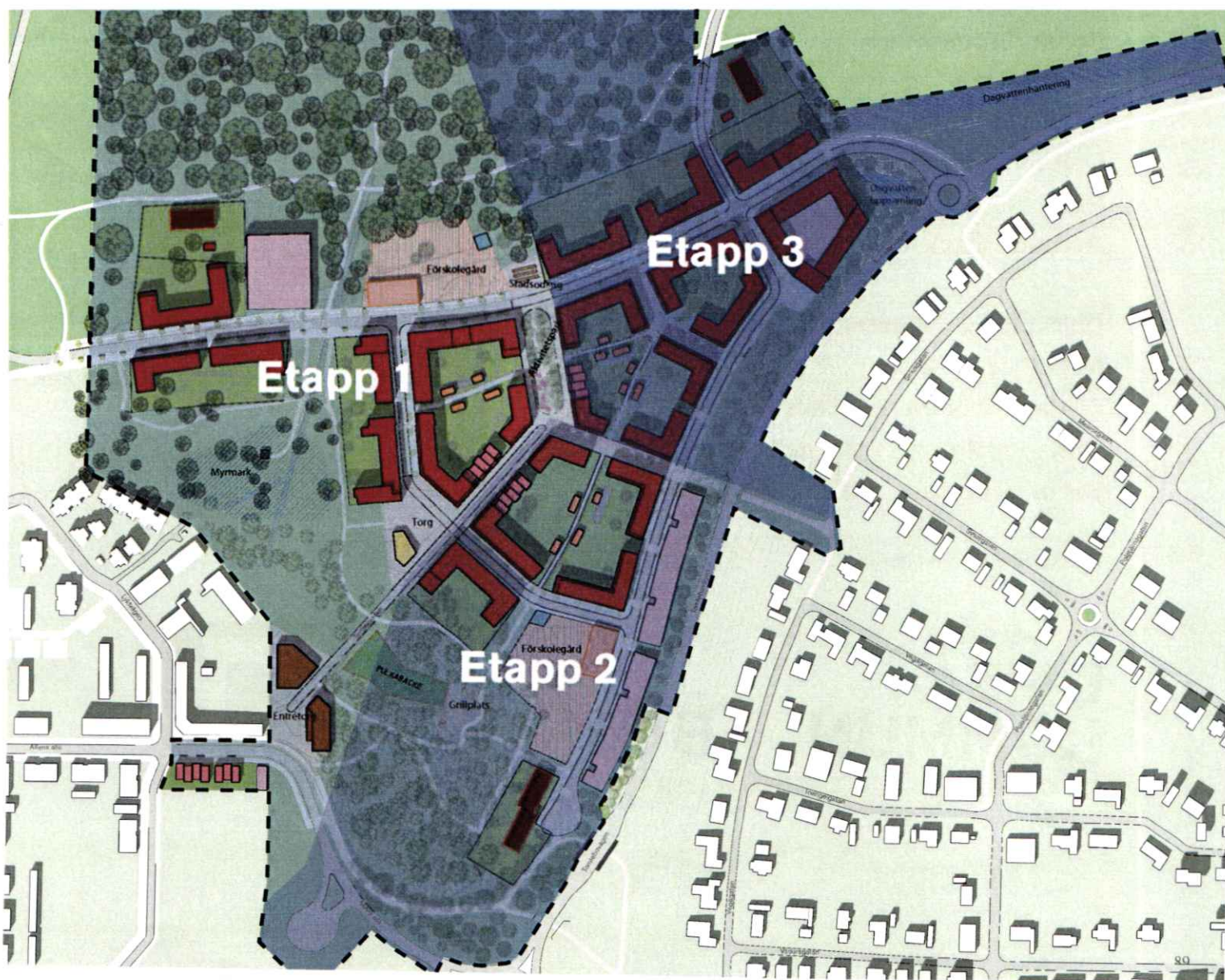
UTBYGGNADSETAPPER

Etablering av viktiga stadsrum

Tomtebogård färdigställs i tre utbyggnadsetapper. I den första etappen färdigställs Tomtebostråket som utgör en tydlig koppling till Tomtebo och entrén till området med busshållplats. Även Torget etableras och fungerar som en viktig mötesplats i området. Myren tillgängliggörs och stigar kopplar området mot Nydalasjön. I etapp 2 etableras bebyggelse kring Lillberget, som tillgängliggörs och pulkabacken iordningställs. I etapp 3 kommer den sista bebyggelsen i nordöstra delen på plats och nordöstra entrén blir tydlig.

Tillfälliga platser och byggnader

Under uppbyggandet av Tomtebogård kan paviljongen på Torget fungera som ett informationscentrum och showroom alternativt arbetsplats för byggprojektledningen.



Detta Gestaltungsprogram för Tomtebogård är framtaget i samband med detaljplanearbetet och utgör underlag för detaljplan.

Programmet är författat av Strategisk arkitektur:

Jessica Agoes

Jan Ytterborn

Aday Demeriel

Joakim Bergqvist

Niklas Åkerberg

Johan Stockselius

Axel Kelpé

Deltagit från Bonava har:

Pär Öberg

Andreas Back

Deltagit från kommunen har:

Nelli Flores Nilsson, Planhandläggare

Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

Anna Flatholm - Park och natur

Karin Berggren - Planhandläggare

Ett samarbetsprojekt mellan:

**UMEÅ
KOMMUN**

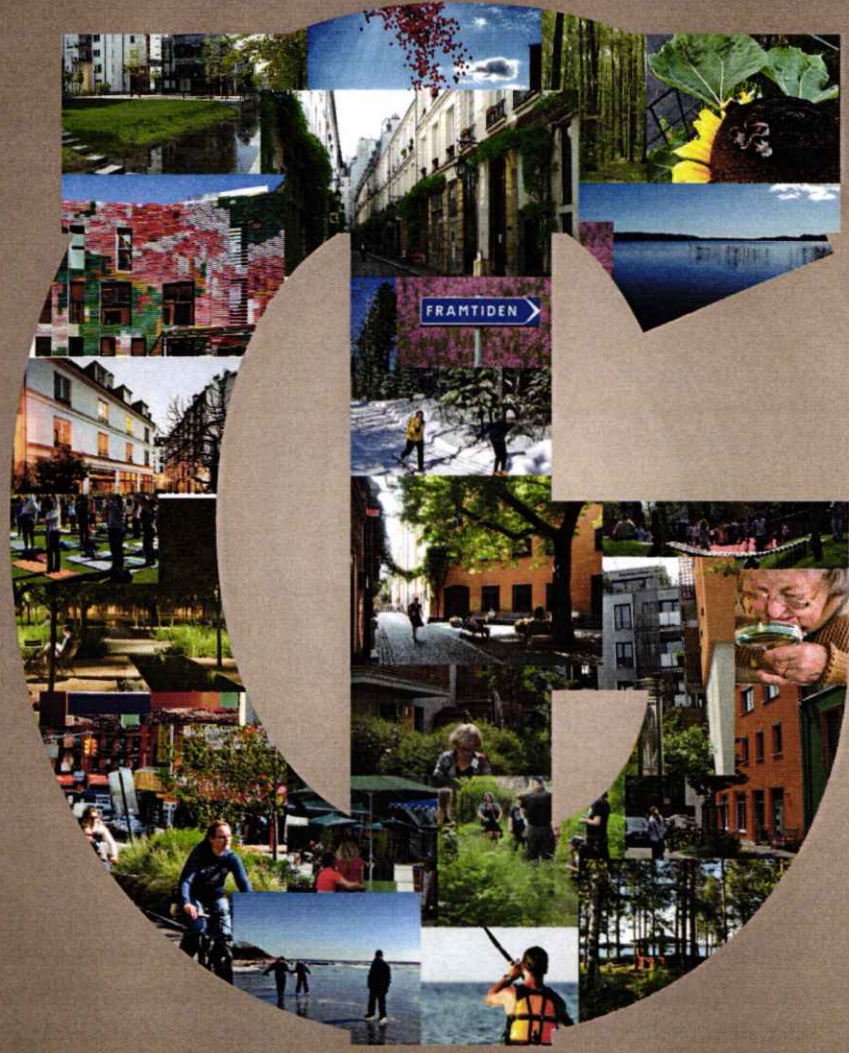

BONAVA



Strategisk Arkitektur

Lagakraft 2019 -09- 26

Akt nr 2480K-P/2019/273



UTVECKLING AV

TOMTEBOGÅRD:

UMEÅ

VISIONSMANUAL 2017



Stadsutvecklingsarbete bedrivs ofta över lång tid där vissa steg spelar en avgörande roll i utvecklingsarbetet. Visionen av en stadsutveckling är ett sådant viktigt steg som förflyttar ett ofta svårgripbart projekt till något konkret som inspirerar och samlar kraft. Den visar "vad och hur Tomtebogård ska bli". En viktig del som visionen byggs av är de unika faktorer som utmärker och särskiljer Tomtebogårdsområdet; det vi kallar för stadsdelens kärnvärden. Kärnvärdena är de samlande begrepp som bildar utgångspunkt och är summan av platsens erbjudande i form av vision, gestaltning och program.

Visionen har gemensamt formats av Umeå kommun och Bonava, med hjälp av Umeås invånare och intressenter genom visionsworkshops och idéforum. Resultatet av visionsarbetet sammanfattas i den här manualen och utgör underlag till detaljplan för Tomtebo 2:1 m.fl. Tomtebogård.

Metoden för visionsarbetet och visionsprocessen är framarbetad och ledd av Strategisk Arkitektur på uppdrag av Bonava. Övriga aktörer som varit delaktiga i visionsarbetet är Umeå kommun och Tomtebogårdens invånare och intressenter.

Strategisk Arkitektur tar inte upphovsrättsligt ansvar för foton och bilder i det fall de används i kommersiellt syfte.

Stockholm 171011

VisionManual för År 2011-2012

Ny vision för
Tomtebogård:

TOMTEBOGÅRD den naturliga kvarters staden

Tomtebogård är platsen där staden möter naturen och samverkar. Här bjuds ett både socialt och fysiskt aktivt liv året runt. Men närheten till naturen ger också utrymme för lugn och återhämtning. Utvecklingen av Tomtebogård har drivits genom visionsstyrd stadsutveckling och inkluderat och engagerat många människor. Det har inneburit en hög lokal delaktighet och förankring då planeringen stegvis växt fram: service, handel och kultur ska drivas i en mänsklig skala. Stadens täta struktur ger korta resvägar och trygga gatumiljöer där cykeln är ett självklart och hållbart alternativ. Tomtebogård är det naturliga valet för den som vill leva i både stad och natur.

1 SAMMANFATTNING:

2 PROCESS:

VISIONSSTYRT ARBETE	14
Syfte & mål	15
Metod	15
Arbetet i steg	16
NULÄGET	18
Förutsättningar	19
Strategiska riktlinjer	20
Stadsanalys	21
IDÉFORUM	22
Idéforum 1	23
Idéforum 2	24
Skuldfattor	26
VISIONSWORKSHOPS	28
Arbetsworkshop 1	29
Arbetsworkshop 2	30
Arbetsworkshop 3	32

3 DET NYA TOMTEBOGÅRD:

VISIONEN	37
Visionsformulering	37
STYRANDE BEGREPP	38
Kärnvärdesbeskrivning	38
Kärnvärdesbild	39
Visuella exempel	40

4 NÄSTA STEG:

1 SAMMAN FATTNING:

Sammanfattning

I samband med arbetet med detaljplan för del av fastigheten 2:1, Tomtebogård, har Umeå kommun utökat planprocessen med en delaktighetsprocess.

Syftet med delaktighetsprocessen är att i ett tidigt skede fånga kunskap och erfarenheter från boende, verksamma, besökare och de som kan tänka sig att bo eller etablera sig i området. Resultaten från delaktighetsprocessen kommer att användas som underlag för planläggning av Tomtebogårdsområdet.

Processen genomfördes i samarbete mellan Umeå kommun och Bonava i egenskap av markägare och drevs av Strategisk Arkitektur. Planprocessen drivs av Umeå kommun.

Delaktighetsprocessen i området delades in i två delprocesser. Den ena i form av öppna workshops kallade Idéforum, den andra i form av träffar med elever på Sjöfruskolan.

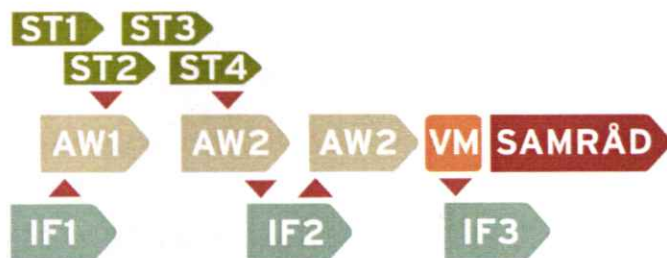
Visionsstyrt arbete

Visionen är ett resultat från samarbetet och har gemensamt formats av Umeå kommun, Bonava och Strategisk Arkitektur, med hjälp av invånare och intressenter som deltagit i stora workshops. I början av processen identifierades behov, möjligheter och utmaningar. Denna kunskap implementerades i nästa steg och utgjorde grunden till att forma kärnvärden och strategier. Utifrån dessa utvecklades en vision. Denna vision skapar ett stadsbyggnadsprojekt som är förankrat hos berörda parter inklusive politiken.

Ny vision för Tomtebogård:

TOMTEBOGÅRD - den naturliga kvartersstaden

Tomtebogård är platsen där staden möter naturen och samverkar. Här bjuds ett både socialt och fysiskt aktivt liv året runt. Men närheten till naturen ger också utrymme för lugn och återhämtning. Utvecklingen av Tomtebogård har drivits genom visionsstyrd stadsutveckling och inkluderat och engagerat många människor. Det har inneburit en hög lokal delaktighet och förankring då planeringen stegvis växt fram: service, handel och kultur ska drivas i en mänsklig skala. Stadens täta struktur ger korta resvägar och trygga gatumiljöer där cykeln är ett självklart och hållbart alternativ. Tomtebogård är det naturliga valet för den som vill leva i både stad och natur.



Idéforum (IF)

Medborgarperspektivet är alltid betydelsefullt inom stadsutveckling och för att fånga upp detta samt skapa engagemang för utvecklingen av Tomtebogård har två Idéforum genomförts. Ett tredje kommer genomföras som ett utökat samrådsmöte under hösten 2017.

Skolträffar (ST)

För att säkerställa barnperspektivet har kommunen genomfört fyra träffar med niondeklassare från Sjöfruskolan i Tomtebo.

Arbetsworkshops (AW)

Visionsarbetet drevs i ett livt med markägarna Umeå kommun och Bonava tillsammans med tjänstemän från kommunen genom arbetsworkshops parallellt med Idéforum och Skolträffar. Referensgruppen bestod av representanter från Umeå kommun, Bonava och Strategisk Arkitektur.

Nyckelfrågor

Som en förtydligande sammanfattning av de behov och möjligheter som framkom under processen för Tomtebogård skapades åtta nyckelfrågor:

1. Tillgängliggör Nydalasjöns unika naturmiljöer och få in naturen i kvartersstaden.
2. Skapa bebyggelse som bidrar till gemenskap och integration.
3. Skapa en urban stadsstruktur med en tydlig identitet som förhåller sig till omkringliggande områden.
4. Låt kollektivtrafik och cykel vara det självklara valet.
5. Skapa trygga, säkra och lustfyllda gatumiljöer.
6. Skapa en kvartersstad som möjliggör service, handel och kultur i liten skala.
7. Skapa en kvartersstad som är levande året runt.
8. Skapa en innovativ och framtidssäkrad kvartersstad.

Styrande begrepp

De kärnvärden som formulerats för Tomtebogård sammanfattar och utgör summan från visionsprocessens olika delar; nulägesanalys, Idéforum och Arbetsworkshops. Målsättningen med visionen är att ange riktningen för Tomtebogård, beskriva det unika samt ge en bild av vad området ska bli.

Visionen är uppbyggd av huvudbegreppet:

DEN NATURLIGA KVARTERSSTADEN

Som i sin tur är nedbrutet i kärnvärdena:

NYTÄNKANDE STAD I NATUR GEMENSKAP

Dessa värden är i sin tur nedbrutna i underbegrepp och deras roll är att vara styrande begrepp för planeringen och gestaltningen av Tomtebogård - från detalj till helhet. Detta bildar en röd tråd från vision till utvecklad stadsdel. De visuella exempel som visas ska inte tolkas som slutliga lösningar, utan ge en riktning och inspiration för det kommande utvecklingsarbetet.

Processen framöver

Nästa steg i projektet handlar om att låta visionen styra det fortsatta arbetet med utformningen av stadsdelen. Visionsmanualens slutsatser kommer att inkorporeras i innehåll och program och ge form åt stadsdelens framtida utveckling.

Det här dokumentet blir därmed en viktig del i arbetet med detaljplaneförslaget och tillhörande gestaltungsprogram som beräknas gå på samråd hösten 2017.

2 PROCESS:

VISIONSSTYRT ARBETE

Den visionstyrda stadsutvecklingens roll är att leda, styra och utforma processen och stadsbyggnadsidéer som ska bidra till att Umeå kommun, markägare, invånare och intressenter får en gemensam bild av hur stadsdelen ska planeras och formas.

Resultatet av processen blir en beskrivning av hur platsen ska utvecklas till en attraktiv, hållbar och värdeskapande stadsdel i Umeå. Detta görs initialt genom att forma en vision som ska styra innehåll, utbredning, form och utseende på det som ska planeras och byggas.

Strategisk Arkitekturs roll som processledare är att styra processen så att invånare, intressenter, markägare och kommun aktivt kan medverka och bidra med kunskap till att utveckla stadsdelen.

Visionen har gemensamt formats av Umeå kommun, markägare med hjälp av invånare och intressenter genom visionsworkshops och idéforum. De önskemål och behov som kommit fram under processen har sammanställts och utgör utgångspunkten för visionen och på så sätt skapas ett stadsbyggnadsprojekt som är lokalt förankrat.

Syfte, mål & metod

Syfte

Med syfte menas visionsarbetets intentioner och dess åtgärder. Syftet är att genom ett metodiskt arbete skapa en vision och stark samsyn bland alla parter kring visionen och de kärnvärden som arbetas fram för områdets framtida utveckling och därmed ge ett stadsbyggnadsprojekt som är lokalt förankrat.

Mål

Med mål menas slutresultatet i visionsprocessen. Visionsarbetets mål är att forma en vision för framtida Tomtebogård som ska se till att stadsdelen blir mer attraktiv, bättre integrerad och ett område med hög innovationsgrad med en egen tydlig identitet.

Med visionsmanualen som bas utvecklas området därefter inom ramen för den kommunala planprocessen som styr Tomtebogårds framtida fysiska utformning.

Det genomförda arbetet och visionsmanualen utgör grunden och underlaget till utformning av detaljplan och gestaltungsprogram.

Metod

Med en metod avser vi en sammanhållen helhet av åtgärder och arbetsätt som löser ett problem och leder processen fram till ett resultat. Metodens delar:

Nulägesbeskrivning & analys

Förutsättningarna och problemformuleringen definierar vad som är relevant att undersöka och hur. Det ger en bild av projektet och dess grundförutsättningar, konflikter och synergier som behöver lyftas och att vidare belysas i senare skeden.

Workshop

I olika former av workshops inhämtas och bearbetas information och idéer. De kan ha varierande storlek och typer och antal av deltagare.

Koncept och strategi

Ett koncept beskriver i breda penseldrag innehållet i planen, huvuddragen. I strategier blir man lite mer konkret och detaljerad.

Vision

En vision är något man vill uppnå och ett framtida tillstånd som efterlevs i alla delar av projektet.



Hur vi tar oss dit

En visionsstyrd process innefattar kunskapsinhämtning, bearbetning och samsyn genom workshops, analyser och utredningar som sedan förankras hos alla parter.

Förutsättningar

Visionsarbetet landar i den här visionsmanualen där dialoger, analyser och resultatet från visionsarbetet presenteras. Resultatet innefattar både det arbete som genomförts med områdets markägare och Umeås invånare och intressenter.

Arbetet i steg

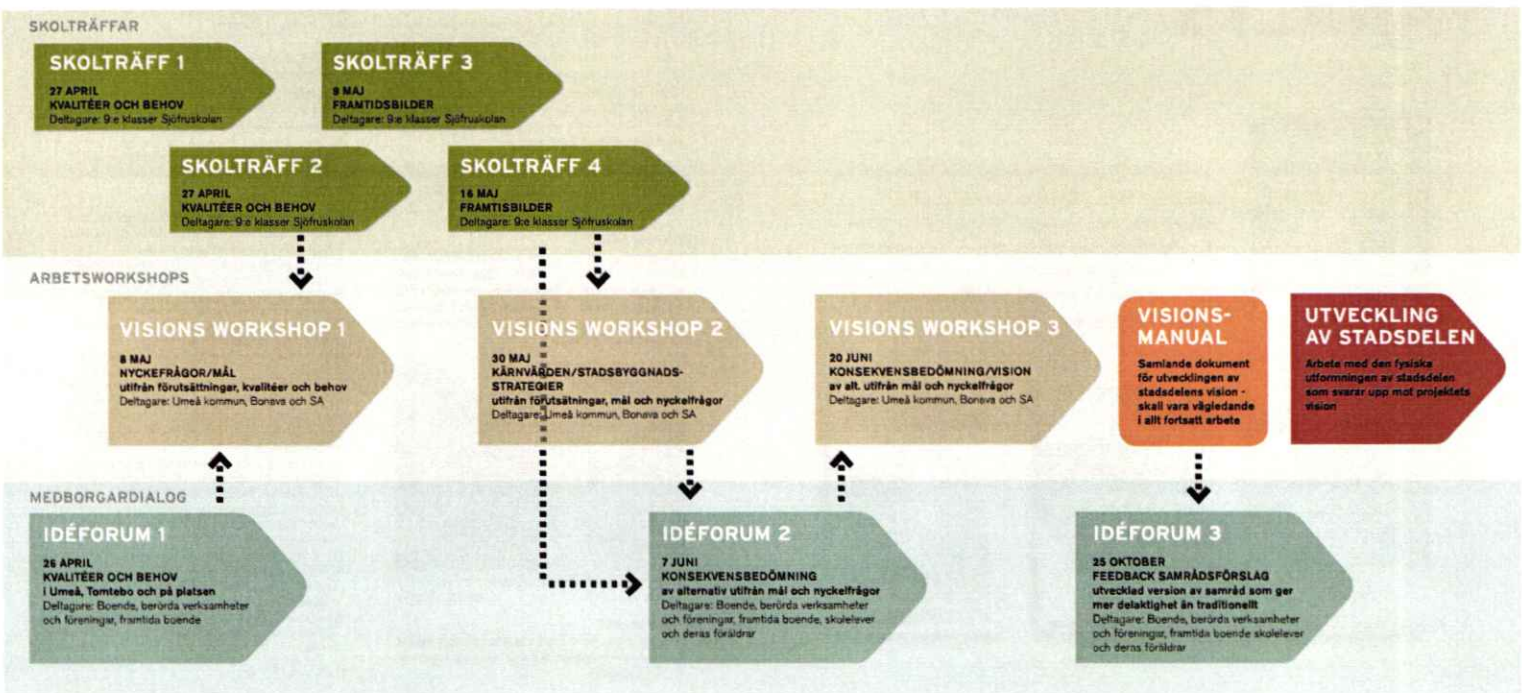
Format

I delaktighetsarbetet med Tomteborgård hölls ett antal workshops med medborgare, kommun och markägare. Som ytterligare input i denna process hade kommunen fyra träffar med elever i Sjöfruskolan. De tre tillfällen med workshops som hölls tillsammans med medborgare kallas Idéforum (IF) och hade mellan 50 och 60 deltagare.

De tre tillfällen som hölls med kommunen och markägarna kallas Arbetsworkshops (AW) och hade ca 10 deltagare vid varje tillfälle. De olika mötesformaten samt deltagarnas olika kunskapsområden har givit en bra bredd för ett underlag till arbetet med att utveckla planen för Tomteborgård.

Iterativt arbete

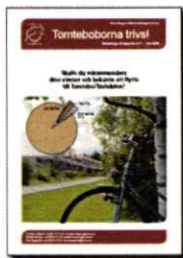
Samspelet mellan de olika workshopformaten Idéforum, Visionsworkshops samt Skolträffar är viktigt. Arbetet drivs framåt gemensamt i en slags stafettpinneövning. Grundarbetet görs och modereras av en mindre arbetsgrupp men i workshoppen ges tillfälle att insamla information, förankra, få input och skapa.



NULÄGES ANALYS



Analysen av nuläget ger oss en tydlig bild av områdets förutsättningar. Det gäller både planeringsförutsättningar, förutsättningar i den fysiska strukturen och hur människor upplever området idag. Det innefattar hur människor som bor eller verkar i området ser på området idag och en utveckling framöver.



Förutsättningar

Del av en större utveckling

Umeå har under många år haft rollen som tillväxtmotor i norra Sverige med en stadigt ökande befolkning på omkring 1 000 tillkommande personer varje år. Med mål att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050.

I översiktsplanen för Umeås utveckling beskrivs vikten av att näringslivet utvecklas och att fler vill arbeta, studera och bo i Umeå. Inriktningen är därför att bygga en tät, attraktiv blandstad där stad och land går hand i hand. Nydalaområdet har tack vare sitt tätortsnära läge och möjligheter till ett varierat utbud av kulturmiljö och friluftaktiviteter en betydande roll för Umeås attraktivitet som stad och livsmiljö.

Hitt lockas många besökare för bad, fiske, promenader, skidåkning, bärplockning, äventyrslek, avkoppling och naturupplevelser.

Tomtebos historia

Tomtebo har fått sitt namn av Tomtebogård, som anlades i slutet av 1800-talet och är en stadsdel som ligger mellan Äldhem och byn Innertavle, vid Nydalsjöns södra och sydvästra strand. Tomtebo började växa fram under 1990-talet och har fortsatt att utvecklas sen dess.



Tomtebogård, numera rivet innan projektet och visionsarbetet startade
foto: Per Landfors

Tomtebogård

Förlängningen på Tomtebo södra, området mellan Tomtebo och Tavleiden, kallat Tomtebogård planeras för ny bebyggelse.

Här finns storslagen natur med vidsträckt strövsområdet där det rörliga friluftslivet runt sjön är omfattande både sommar som vinter. Det är ett populärt rekreations- och naturområde och nyttjas mycket flitigt för promenader, skidtur, skridskoåkning, fiske, bad med mera. Inom strandområdet på västra sidan av sjön finns en äventyrslekplats.

I den fördjupade översiktsplanen för Nydala är Tomtebogård utpekad för ny bebyggelse med bostäder, förskoleplatser nära anslutning till grönområden och där Lillberget ingår i ett nordsydligt grönt stråk som leder vidare ut i rekreationsområdet.

Den bärande/gällande utvecklingsidéerna enligt den fördjupade översiktsplanen för Tomtebogård har följande riktlinjer:

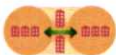
- Bebyggelsen i den södra delen av Nydalsjön ska ses som en förlängning av Tomtebo södra och uppförs med kvartersstadens kvaliteter.
- Bebyggelsen ges en varierad utformning med höga upplevelsevärden och god gestaltning.
- Bebyggelsens skala anpassas så att gator, bebyggelse och gårdar blir solbelysta.
- Bebyggelsen ges gröna gårdar för gemenskap, odling och lokal dagvattenhantering.
- Lillberget sparas som bostadsnära natur och grön korridor.
- Det offentliga rummet ges vackra torg och gator som görs tillgängliga och anpassas till människors behov av att vistas ute, till gående och cyklister samt till den hastighet och trafikmängd som önskas/älstras.
- Verksamheter inom kvartersstrukturen placeras i anslutning till Tomtebovägen för att minska bullret i det inre tilliggande bostadsområdet.
- För flerbostadshus kan tyst sida tillämpas.
- Kvartersstrukturen anpassas till kulturmiljön Tomtebogård.
- Barns tillgång till god ljudmiljö ska särskilt beaktas.
- Kompletterande geundersökningar liksom arkeologiska undersökningar utförs i detaljplaneskedet.
- Användandet mellan bebyggelse och vägområdet Tomtebovägen/Täftevägen bör vara minst 12 meter.

Umeå kommuns utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Centralt för Tomtebodgårds utveckling blir de utvecklingsstrategier som tagits fram av kommunen. Dessa strategier omfattar följande 6 inriktningar:



Fem-kilometersstaden - den täta staden!
Umeå tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skull vara transportintensiv. Den täta staden gynnar barn och ungdomar samt, framförallt, kvinnors rörlighet i staden...



Mer stad! - Komplettering som vitaliserande kraft
Kommunen ska planera för att komplettera staden genom att anlägga nya stadskvarter in till de gamla och därigenom skapa en större investeringsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet, framförallt i centrum! "Mer stad" uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstadskvarter in till gamla...



Skapa hög täthet i nya stadsdelar
En exploatering med tät blandstadsbebyggelse liknande Öns föreslagna bebyggelse skulle inledningsvis, innan en hel stadsdel är utbyggd, kunna ta stöd av, men samtidigt stödja, de närliggande "glänsa" stadsdelarnas utbud av service och andra nyttigheter och på längre sikt generera ett eget utbud av sådant som förknippas med ett mer utvecklat stadsliv.



Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder
En grundbult för att uppnå den förtätning som följer av tillväxtmålet är att ny tät kvarterbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. Med en sådan strategi kan vi erbjuda stora grupper boende och yrkesverksamma en kollektivtrafik med hög turtäthet, ett måste för att kollektivtrafiken ska passa in som färdmedel i människors komplexa vardag...



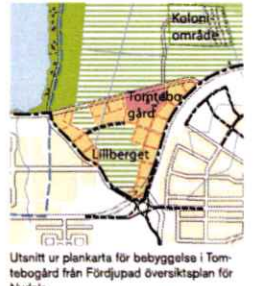
Satsa på offentliga rum och parker!
I den täta staden blir de offentliga rummen allt viktigare. De offentliga rummen ska generellt utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och attråk med plats för rekreation och grönska. Där finns liv och rörelse dagar och kvällar, under alla årstider. Ett levande offentligt rum ger många positiva effekter för en stad, såsom hög grad av urbanitet, ökad trygghetskänsla för medborgaren, välkomnande känsla för besökaren och ett ökat mervärde för stadens attraktionskraft vilket gynnar handel och service.



Alla ska vara med!
En hållbar stad kan bara byggas tillsammans med dem som ska leva i staden. All planering ska genomföras av öppenhet, demokrati och jämställdhet. Vi ska utveckla det offentliga rummet så att alla, flickor och pojkar, kvinnor och män kan vistas där på lika villkor. Utgå ifrån barn, ungdomar och personer med funktionshinder vid byggandet av staden - det leder till en stad för alla!



Illustrationer över kommunens tankar kring struktur i Tomtebodgård



Utanitt ur plankarta för bebyggelse i Tomtebodgård från Fördjupad översiktsplan för Nydala



Illustrationen visar begränsningar för hushöjder pga flyghinder



Geoteknisk karta över närområdet



Illustrationer visar gång och cykelstråk i nuläget



Karta som visar på hur vattnet i området rör sig från höjdpunkter mot lågpunkter i området

IDÉFORUM



Som en viktig del i den Visionsstyrda stadsutvecklingen av Tomtebogård har medborgarna engagerats i så kallade Idéforum. Vid två tillfällen har deltagarna genom samtal, föreläsningar och workshops fördjupat och delat med sig av sina kunskaper samt bidragit med idéer på hur den fortsatta utvecklingen kan ske. Ett tredje Idéforum kommer att hållas i samband med att samrådshandlingarna presenteras.



Sammanfattning idéforum 1

Idéforum 1 ägde rum i Sjöfruskolan den 26 april, 2017 och totalt så var vi ca 50 st deltagare. Dessa bestod främst av invånare inom närområdet, men även andra intressenter, tjänstepersoner, politiker, byggaktören samt processledare.

I det första idéforumet som anordnades arbetade vi i workshopen med att reflektera och diskutera kring vad som är utmärkande för Umeå och Tomtebo. Vilka unikheter och särdrag som utmärker sig för platserna. Vi gick sedan vidare med att identifiera och kartlägga kvalitéer, behov, utmaningar och behov för Tomtebogård. Avslutningsvis under kvällen genomfördes ett öppet samtal kring lämnat vad vi ser och önskar för utveckling inom området, samt vilka risker och prövningar som kan ses.

Vad är Umeå för dig?

Vid övningen där vi diskuterade och identifierade vad som är signifikant för just Umeå, samt vad dess största kvalitéer finns, så uppkom bland annat att det är en stad med härliga visioner och småstadskänsla. Man framhävde även att det är ett tillåtande och öppet klimat där det finns en gemenskap för alla. Kommunens framåtanda och vilja att utvecklas lyftes också fram som en utmärkande egenskap.

"En lugn stad med spännande framtid och härliga visioner."

I samtalet uppkom även att närheten till både naturen och staden uppskattades, samt att områdena kring Nydalasjön och strandpromenaden inne i staden används mycket av alla åldrar. Generellt uppfattas Umeå som en trygg och tillgänglig plats, där man ges utrymme att få vara sig själv samt att det är lätt att ta sig runt med cykel.

Vad är Tomtebo för dig?

När vi sedan gick vidare och zoomade in till området Tomtebo, så utgick vi från vilka egenskaper som gör sig slående inom området. Detta gjordes utifrån olika teman för att kunna täcka in både kvalitéer och behov. Generellt kunde vi se att utmärkande kvalitéer är närheten till naturen och att det är ett område med

många unga och barn. Även att området i stort känns tryggt och trevligt med en närhet till många andra viktiga målpunkter inom staden. Dock framkom det att man saknar förskolor, mötesplatser, service, kultur och en aktivitet över hela dygnet inom Tomtebo.

"En attraktiv men lite enahanda stadsdel som saknar äldre och verksamheter."

Framtiden

Baserat på tidigare övningar och diskussioner reflekterade vi även över vad Tomtebogård kan komma bli i framtiden. Detta gjordes med ett fokus på områdets möjligheter och utmaningar. I samtalet framkom att den framtida utvecklingen behöver skapa aktivitet för alla åldrar, även unga och äldre. Man ser även en stor vikt i att låta Lillberget vara av naturlig karaktär, och att skapa mötesplatser både i naturen men framförallt i stadsstrukturen. Den tillkommande bebyggelsen behöver planeras för framtida behov och gärna med klimatsmarta och flexibla lösningar.

Som utmaningar identifierades att biltrafiken inte får skapa osäkra passager eller ohanterliga flöden, då det redan idag upplevs kapacitetsproblem i Tomtebo. Att planera för förskolor och en aktivitet över hela dygnet med både aktiviteter längs stråk av både urban och naturlig miljö sågs också som en utmaning.

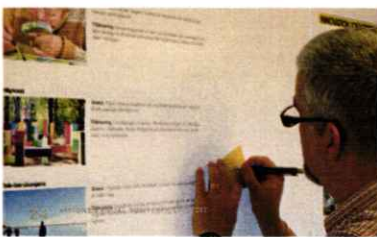
Sammanfattningsvis

Under det första idéforumets samtal och övningar framkom det bland annat att i Tomtebo i stort finns en brist på förskolor. Detta medför att det är svårt att garanteras en förskoleplats inom gång- och cykelavstånd.

Planläggningen och dess tillkommande bebyggelse behöver skapa variation både i uttryck och storlek, samt gärna med innovativa lösningar. Strukturplanen borde också ta stor hänsyn till omgivande naturmiljö, topografi och skapa en bra balans mellan grönska och bostäder. Naturliga samlingsplatser för hela Tomtebo, och ett ökat utbud av service och kultur önskas även.



"Målet med Idéforum 2 är att bekräfta uppfattningen av nyckelfrågor och eftersträvade kvalitéer som bygger på resultatet av IF1, AW1 och AW2. Genom att beskriva den tänka stadsdelen i referensbilder och text får invånarna inblick i hur vi tänk och hur det relaterar till kvalitéer de efterfrågat"



Sammanfattning Idéforum 2

Även Idéforum 2 ägde rum i Sjöfruskolan och denna gång deltog ungefär 40 deltagare, vilka främst var invånare inom närområdet. Med på Idéforumet var också andra intressenter, tjänstepersoner, politiker, byggaktörer och processledare.

Under detta Idéforum arbetade vi med att säkerställa och bekräfta tidigare eftersträvade kvalitéer samt att presentera ett antal utvecklingsstrategier baserade på dessa kvalitéer. De kärnvärden, kvalitéer och strategier som presenterades baserades på resultatet från tidigare steg inom visionsprocessen. Idéforumet var uppbyggt som ett vernissage där kärnvärden och kvalitéer beskrevs både med en text som angav analys och tillämpning parallellt med en tillhörande bild. Detta för att pedagogiskt resonera kring vad som efterfrågas och bör tillämpas i visionen för Tomtebodgård. Utöver detta fördes även öppna diskussioner kring de presenterade stadsbyggnadsstrategierna för Tomtebodgård.

" Kollektivtrafik är a och o, vi unga måste kunna ta oss till området. "

Processen
Idéforum och arbetsworkshops har inom processen skett parallellt. Där vi först utgått från uppkomna identifierade behov och kvalitéer, för att sedan utforma nyckelfrågor för områdets utveckling. Dessa har sedan varit grunden till formandet av de presenterade kärnvärdena, kvalitéerna och strategierna kring Tomtebodgårds vision och struktur.

De bedömningar och reflektioner som uppkommit under Idéforum 2 har sedan legat till grund för en vidarearbetning av strukturen och färdigställande av den visionen som presenteras under Idéforum 3, i samband med att planen går ut på samråd.

Kärnvärden, kvalitéer och strategier
Under den del av Idéforum 2 som var format som ett vernissage fick deltagarna ta del av en beskrivning utav de tre kärnvärdena som formats för Tomtebodgårds utveckling: Innovation, Identitet och Integration. Vad som menas med dessa i avseendet Tomtebodgård

och hur de används för att forma visionen och strukturplanen för området. Kopplat till dessa fanns även ca 60st underrubriker, så kallade kvalitéer, som beskrev de tre övergripande kärnvärdena samt hur de ska tillämpas i strukturen och utvecklingen av Tomtebodgård.

"Gärna takterrasser för allmänheten, inte bara dyra penthouses. "

Deltagarna fick mingla enskilt och studera materialet, samt lämna kommentarer eller önskade justeringar på post-its. Detta format gav också upphov till ett stort antal mindre gruppdiskussioner kring kärnvärdenas omfattning och innehåll. Många bra synpunkter och reflektioner uppkom och framförallt lyftes en oron kring den tillkommande trafiken samt framkomligheten inom Tomtebodgård. En slutsats av är att man bör ta stor hänsyn till detta i planeringen av Tomtebodgård och att cykel och kollektivtrafik prioriteras. Förskolor och dess nödvändighet belystes återigen i detta forum. Planeringen måste dimensionera för förskolebehovet av tillkommande bebyggelse, men får gärna ha större kapacitet än så, detta för att bemöta den rådande bristen på förskoleplatser som finns idag. Andra kommentarer som uppkom, relaterade till olika kvalitéer, så som att de gröna och blåa värdena behöver och ska få ta plats i strukturen. Att kunna skapa nya aktiviteter som väver samman natur och stad väckte också intresse. Dessa kan bland annat handla om nya skid- och motionsspårsanslutningar, odlingsmöjligheter eller nya mötesplatser.

Sammanfattningsvis
Under kvällen uppkom många värdefulla kommentarer och reflektioner som har värderats och inarbetats i det fortsatta arbetet.

Idéforum 3
Kommer att hållas i samband med att samrådsförslaget ställs ut. Då kommer visionsmanual liksom strukturplan att presenteras.

ARBETS WORKSHOPS

Stommen i visionsstyrd stadsutveckling är delaktighetsprocessen och dess iterativa arbete med att kontinuerligt utvärdera och inarbeta resultat från Idéforum och Arbetsworkshops. Under de tre genomförda Arbetsworkshoparna har vi getts möjligheten att få en ökad samsyn kring vilka uppgifter och utmaningar som vi står inför. Samtidigt har vi här kontinuerligt kunnat vidareutveckla och verifiera arbetet med visionen och strukturplanen, både internt i projektgruppen, men också gentemot det som uppkommit från genomförda Idéforum.

Sammanfattning av Arbetsworkshop 1

Totalt har tre Arbetsworkshops genomförts, deltagarna i dessa har varit projektgruppen samt inbjudna tjänstepersoner från kommunen, som representerar olika förvaltningar och teknikområden.

Samtalen och övningarna som utförs har handlat om att utveckla och komma överens om vision, nyckelfrågor samt struktur tillsammans. Material från Idéforum samt utfört analys- och utredningsarbete har varit värdefull input och utgjort utgångspunkt för arbetet.

Arbetsworkshop 1

I den första Arbetsworkshopen deltog 14 personer och i temabaserade grupper arbetades det med att ta fram övergripande mål, att identifiera nyckelfrågor för projektet. Arbetade fokuserade också på resonemang kring Tomtebodårds framtida utseende.

Målet med den första workshopen var att skapa en enighet för att vi tillsammans utvecklar planen för Tomtebodård.

Resultatet från arbetsworkshopen landade i följande åtta nyckelfrågor för utvecklingen av Tomtebodård:

1. Tillgängliggör Nydalasjöns unika naturmiljöer och få in naturen i kvartersstaden.
2. Skapa bebyggelse som bidrar till gemenskap och integration.
3. Skapa en urban stadsstruktur med en tydlig identitet som förhåller sig till omkringliggande områden.
4. Låt kollektivtrafik och cykel vara det självklara valet.
5. Skapa trygga, säkra och lustfyllda gatumiljöer.
6. Skapa en kvartersstad som möjliggör service, handel och kultur i liten skala.
7. Skapa en kvartersstad som är levande året runt.
8. Skapa en innovativ och framtids-säkrad kvartersstad.





Sammanfattning av Arbetsworkshop 3

Arbetsworkshop 3

Målet med Arbetsworkshop 3 var att diskutera ett första utkast på strukturplan och systematiskt gå igenom den utifrån fyra teman. Det var viktigt att känna att nyckelfrågor och kärnvärden hängde ihop med strategier och strukturplan. Strukturplanen var utarbetad från de stadsbyggnadsprinciper som arbetats fram i föregående arbetsworkshop. Arbetet gjordes i gruppform, och resultatet togs sedan vidare för analys och som underlag för vidarearbete av strukturplanen och detaljplanearbetet för Tomtebodgård.

Grön-, blå- och vitstruktur

Det första temat hanterade grön-, blå- och vitstrukturen. I diskussionerna framkom de föreslagna skidspåren skulle kunna bli skridskobana på vintern. Det är viktigt att hålla grönkilen ner mot Lillberget som park och bilfri, att dra bussen genom parken ansågs försämrings kvaliteten i området. Odling har nämnts många gånger under delaktighetsprocessen och viktigt att få med i planen, kanske ännu mer än det som visades i skisserna. Snödeponier som används kreativt, tex som pulkabacke för barn, sågs som ett intressant inslag med kommentaren att man måste säkerställa säkerheten.

Flöden och rörelser

Ett viktigt resultat av workshopen var att torget fick byta placering. Tanken var att bussen skulle komma in i stadsdelen och därmed kunna passera ett centralt beläget torg men det ansågs inte som en möjlig hypotes. Bussen går på Alfens allé och kommer ha sin framtida hjälplats i sydvästra hörnet av planområdet. Med anledning av detta omlokaliseras torget så att det placerades närmare den befintliga strukturen och de planerade hjälplatserna, allt för att öka närheten, skapa tydliga kopplingar och öka användningen av torget. Den nya placeringen kopplade via ett gång och cykelstråk de nya och de gamla delarna genom

en park. Bra gc-vägar var viktigt för området, både gena och upplevelseniska. Den nya gc-kopplingen över Tomtebodvägen från Tavelliden kommer att bli viktig för att knyta samman områdena. Gång- och löpspår från parken och stadsdelen upp till sjön och skogen utvecklas och det ska vara möjligt att röra sig i en slinga i närområdet.

Bebyggelse

Som stadsstrukturen är uppbyggd så ligger parkering i perifera lägen för att skapa trevliga, lugna, gator, som domineras av människor istället för bilar. En lång diskussion handlade om möjligheten att minska bilägandet och hur detta kan uppnås. Friköp av parkering och att göra parkeringshus multifunktionella var intressant idéer som uppkom. För att få en större variation i bebyggelsen, föreslogs en blandning av kvartersstrukturer med flerfamiljshus med stadsradhus insprängt i strukturen. Större gårdar/kvarter framkom också som något önskvärt.

Verksamheter och mötesplatser

Bäst förutsättning för att skapa bra lägen för verksamheter är kring torget och längs de stråk som är mest trafikerade av cykel, bil och gång. Torget får bli den största och mest aktiva mötesplatsen men också större lekplatser kommer bli aktiva. Mindre och lugna mötesplatser behövs i form av en pocket park och platsbildningar i den stora parken (grönkilen). Flera förskolor kommer behövas och de ska placeras i bottenvåningen av flerfamiljshus och med direkt access ut till skog/park. Förskolorna behöver ligga utmed stråk/påväg till jobbet och staden. Det planeras trygghetsboende i 100 lägenheter och de ska vara integrerade i stadsstrukturen och inte fristående.

3

DET NYA TOMTEBO GÅRD:

Ny vision för Tomtebogård:

TOMTEBOGÅRD den naturliga kvarters staden

Tomtebogård är platsen där staden möter naturen och samverkar. Här bjuds ett både socialt och fysiskt aktivt liv året runt. Men närheten till naturen ger också utrymme för lugn och återhämtning. Utvecklingen av Tomtebogård har drivits genom visionsstyrd stadsutveckling och inkluderat och engagerat många människor. Det har inneburit en hög lokal delaktighet och förankring då planeringen stegvis växt fram: service, handel och kultur ska drivas i en mänsklig skala. Stadens täta struktur ger korta resvägar och trygga gatumiljöer där cykeln är ett självklart och hållbart alternativ. Tomtebogård är det naturliga valet för den som vill leva i både stad och natur.

STYRANDE BEGREPP

De kärnvärden som formulerats för tomtebogård sammanfattar och utgör summan från visionsprocessens olika delar; idéforum, skolträffar, arbetsworkshopar och andra delutredningar. Målsättningen med visionen är att ange riktningen för stadsdelen, beskriva det unika samt ge en bild av vad området ska vara. Därför är visionen "TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA KVARTERSSTADEN" i sin tur nedbruten i kärnvärdena "NYTÄNKANDE", "STAD I NATUR" och "GEMENSKAP". Dessa värden är i sin tur nedbrutna i underbegrepp och deras roll är att vara styrande begrepp för gestaltningen av stadsdelen - från detalj till helhet. Detta bildar en röd tråd från visionen till utvecklad stadsdel.

NYTÄNKANDE

Tomtebogård vill på ett nylänkande sätt utforma områdets struktur för att stimulera till innovation.

Det ska vara enkelt för både de som bor och besöker Tomtebogård att medverka till en hållbar utveckling. Nya former av lösningar tillämpas för att möta framtidens utmaningar och skapa hållbara alternativ. En rad smarta val i vardagen präglar både själva bostaden och området i stort, där resurseffektiva transportmedel prioriteras. Digitala plattformar används för att möjliggöra kontinuerlig dialog och information för låga inflysnade och deltagande i Tomtebogård. Gator, mötesplatserna och bostadsgränderna är utformade för att främja ekosystemtjänster och skapa ett effektivt markanvändande med mångfunktionella lösningar.

STAD I NATUR

Tomtebogård bygger sin identitet kring det byggda i förhållande till sin omgivning.

Fokus på det sociala mötet präglar Tomtebogård under alla årstider. Livet på gatan, i parken, på torget eller bostadsgränden. Stadsdelens täthet möjliggör ett utökat utbud av handel och service som berikar hela Tomtebo viken ger möjlighet till nya upplevelser och en ökad stoltthet. Områdets omgivning, med Nydalsslåjan och den vackra naturmiljön vävs in i stadsstrukturen och goda kopplingar skapas för att möjliggöra det aktiva livet direkt utanför lägenhet. Tomtebogård präglas av en hög mobilitet där cykel och kollektivtrafik är de självklara valen.

GEMENSKAP

Tomtebogård vill vara öppet för alla, en del av hela staden och världen utanför.

Till Tomtebogård är det lätt att komma. Stadsdelens utformning sammanbinder omkänniggående bebyggelse och natur. Här skapas funktioner och miljöer som får människor att blandas och mötas, både på gatan och i sin boendemiljö. Tomtebogård interagerar med hela staden genom att visa en inkluderande plats, ett samlande nav för hela Tomtebo och för besökare. Alla ges plats och i stadsdelen finns boendemöjligheter för hela livet med alla dess skeden och konstellationer. En stadsstruktur väver fram som främjar integration och sociala möten samtidigt som platser för rekreation och avskildhet finns tillgängliga för alla.

De särdrag som är viktiga för riktningen och utvecklingen av stadsdelen är självklart det vi ska fokusera på och utveckla för att den ska bli en attraktiv och väl fungerande stadsdel. Kärnvärdena är styrande och deras respektive nedbrytningar pekar direkt och konkret in i programmets åtgärder.

TOMTEBOGÅRD

den naturliga kvarterstaden

NYTÄNKANDE

- Belysning
- Kul att resa inom och till
- Trafik
- Samlande parkering
- Cykelparkering
- Nya färdstätt
- Mobilitet
- Föregångare
- Hållbarhet
- Multifunktionella lösningar
- Mångfunktionell markanvändning
- Ekosystemtjänster
- Digitala lösningar
- Säsongssäkert
- Boendepåverkan
- Dagvattenlösningar
- Odlingsmöjligheter
- Kultur

STAD I NATUR

- Vardagenära
- Gröna värden
- Blå värden
- Kulturbärare
- Offentlig konst
- Fritidsfält över åtsonger
- Variation i skala och uttryck
- Variation av boende
- Aktiva bolltävlingar
- Stad
- Urbant
- Täthet
- Tillgänglighet
- Tryggt
- Gändes villkor
- Tydlig struktur
- Begriplig skala
- Torg och Parker
- Rekreation
- Aktiv
- Mötesplatser
- Handel och Service
- Smågator
- Förskola
- Utbildning
- Plats för lek
- Socialt & Sociala livet
- Eldsjäl och Stoltthet
- Namnsättning

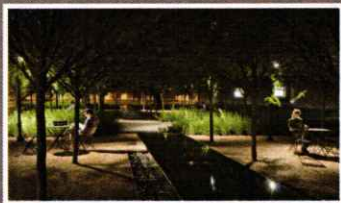
GEMENSKAP

- Stad och natur
- Nya kvarter möter befintliga kvarter
- Kopplingar till övriga staden
- Boendeformer
- För hela livet
- Funktioner
- Kopplingar till naturen
- Aktiviteter
- Upplevelser
- Mångfald/ kunna inkludera alla
- Spontana möten
- Planerade möten
- Privata mindre möten
- Möten i större grupp
- Gemensam odling
- Kultur
- Trafikslag

De visuella exempel som visas ska inte tolkas som slutliga lösningar, utan som just exempel, riktning och inspiration för det kommande utvecklingsarbetet.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Belysning



Analys: Kopplingar till och från samt inom rekreation och grönområden har till viss del undermålig belysning.

Tillämpning: För att säkerställa en trygg miljö även efter dagljus behöver vi arbeta aktivt med belysning som ett attraktivitets- och trygghetsskapande verktyg.

Kul att resa inom och till



Analys: Färdvägarna som sammanbinder närliggande områden och kopplar Tomtebo till övriga Umeå är i dagsläget inte så gena och tenderar att upplevas monotona och oinspirerande.

Tillämpning: Tillskapa genomtänkta och trygga färdvägar för samtliga transportslag. Som även är välutformade med intressanta inslag länga med, detta skapar en inoprerande och intressant miljö att färdas i. Vilket också ökar möjligheten att fler väljer mer klimatsmarta transporter.

Trafik



Analys: Tomtebo upplevs idag som relativt hårt trafikerat under rusningsströmmar, och onödiga trafikflöden uppkommer på grund av en bristande strategi kring mötpunkter såsom skolverksamheter och arbetat. Idag är entréerna till området otydliga och få för samtliga trafikslag.

Tillämpning: En strategi för trafikorientering och hur den ska föras behöver utvecklas för att skapa en ökad trygghet och god orienterbarhet. Tydliga entréer och gator ska karaktäriseras av hög säkerhet och få de gåendes villkor.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Samlande bilparkering



Analys: Enskilda markparkeringsplatser för bil är väldigt yttillvända och att ha den direkt intill en bostad le över ofta uppoffringar kring andra utörens kvaliteter som eftertrövas.

Tillämpning: Markanvändningen inom området behöver vara effektiv och bidra till en sammanhållen kvartersstruktur. Genom samlande parkeringslösningar i strategiska, perifera, lägen skapas en hög effektivitet samtidigt som stadsdelen blir lugnare och tryggare för besökande och boende. Parkering kan t.ex. skapa bullerskydd, användbara terrasser och samlingsplatser.

Cykelparkering



Analys: Service, handel, mötesplatser eller andra mötpunkter tenderar ofta att utformas primärt för att nås med bil, där parkeringsutrymmet främst ges åt besökare med bil.

Tillämpning: Smarta och alternativa parkeringslösningar bör prioritera gång- och cykeltrafikanter. Bra parkeringslösningar som upplevas säkra och lättillgängliga, både i anslutning till hemmet och den offentliga miljö.

Nya färdssätt



Analys: Omkringliggande områden är till stor del utformade för privatbilen.

Tillämpning: Den tillkommande strukturen ska vara utformad med säkra och generösa cykelbanor. Samt kunna möta olika färdssätt och vara adaptiv för kommande alternativa färdssätt.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Mobilitet



Analys: Tomtebogård har stor möjlighet att sammanlänka omkringliggande områden öster och väster om planområdet. Mobiliteten till lokala målpunkter och staden i övrigt tenderar att vara bristande och inte för alla trafikslag i dagsläget.

Tillämpning: En struktur som möjliggör för god mobilitet och där de prioriterade trafikslagens framkomlighet och bekvämlighet kommer medföra att kopplingen till och från hela Umeå förbättras.

Föregångare



Analys: Tomtebogård är en viktig del i den omfattande utveckling som sker i området och i Umeå kommunutveckling.

Tillämpning: Med avseende på hållbarhet utvecklas Tomtebogård för att vara en föregångare inte bara för området utan för hela kommunen.

Hållbarhet



Analys: Tomtebo har i dagsläget ingen uttömd hållbarhetsprofil.

Tillämpning: Inom Tomtebogård arbetar vi aktivt med hållbara lösningar och synliggör resurshantering för att tillsammans med boende låta Tomtebo bli en hållbar stadsdel.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Multifunktionella lösningar



Fotograf: Ina Torg, Marjolein © Bank, Pöhl och ÖRTBYD group

Analys: I dagsläget är den byggda miljön i omkringliggande områden monofunktionell och upplevs som ett bostadsområde.

Tillämpning: Offentliga platser och gatumiljöer ska utformas för att möjliggöra flera funktioner och användningar. Detta kan handla om temporära torg, säsonganpassade friluftskvartaler och nya mötesplatser.

Mångfunktionell markanvändning



Analys: För att effektivisera markanvändning kan närområdet såväl som planområdet utvecklas.

Tillämpning: Strukturen och den kommande utvecklingen bör strategiskt planeras för att integrera mångfunktionell ytor inom bebyggelsen som verkar bra för att skapa sociala mötesplatser och förbättra luft-, ljud- och ljusvillkor.

Ekosystemtjänster



Analys: I omkringliggande naturmiljöer ges stora förutsättningar för att inkludera ekosystemtjänster i planeringen.

Tillämpning: Ekosystemtjänster är de tjänster som naturen bidrar med för att stärka vårt välbefinnande. En strategi för hur urbana ekosystemtjänster kan inkluderas i strukturen behöver utformas, bl.a. genom mångfunktionella grönytor, odlingsmöjligheter och gröna tak.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Digitala lösningar



Analys: Den digitala tekniken används inom stadsutveckling allt mer, och även i planeringen av Tomtebo. Inom området kan den tekniska infrastrukturen stärkas och möjliggöra för ett mer effektivt och hållbart resurshållande.

Tillämpning: Genom digitala plattformar och applikationer kan en kontinuerlig information och dialog med boende och övriga aktörer fröras. Wiket bidrar till medborgarinflytande och kan stärka tillhörigheten till området. Tekniken kan också främja bättre utnyttjande av energi, förbrukning, resurshållning, samutnyttjande etc.

Säsongssäkrat



Analys: De stora variationerna av Umeås säsonger behöver tas om hand och utnyttjas i planering av stadsdelen.

Tillämpning: Hur kan vi dra nytta av de olika säsongerna och hur kan dessa vara en resurs för oss? Dessa frågor behöver tas med och användas på ett kreativt och innovativt sätt i strukturen, bland annat genom att möjliggöra sammankopplande aktiviteter eller skapa vinteraktiviteter på publika samlingsplatser.

Boendepåverkan



Analys: Ett större inflytande för områdets boende att påverka service och utformning har framkommit från intervjuerna.

Tillämpning: Genom att under byggfasen arbeta med tillfälliga lösningar samt låta boende få möjlighet att påverka utformning och innehåll i vissa delar av den offentliga miljön, skapas en starkare tillhörighetskänsla.

Dagvattenlösningar



Analys: Med nyblivande hårdgjorda ytor kommer behovet ett omhändertagande av dagvatten ökas.

Tillämpning: En plan för hur dagvattenhantering kan lösas lokalt tas fram. I planen tar vi även med hur detta kan utformas för att skaffa intressanta, pedagogiska och tillgängliga miljöer som berikar den byggda miljön.

Odlingsmöjligheter



Analys: Inom närområdet finns koloniområdet med dessa odlingsmöjligheter, dock har en önskan om ett större och mer diversifierat behov framkommit.

Tillämpning: Området utformas för att skapa odling på gårdar, tak, i gatunära etc. vika alla per upphov till recreation, interaktion och ett socialt liv.

Kultur



Analys: Inom Tomtebo idag efterfrågas ett större utbud av kulturella aktiviteter och ett rikare kulturliv.

Tillämpning: Utvecklingen sker för att stärka det kulturella livet möjligheter. Strukturen bör tillåta mötesplatser och ett erbjudande av offentlig service, som hänsyn till kulturlivet.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Vardagsnära



Analys: Att ha nära till det vardagliga så som matköp, förskola, mötesplatser och fritidsliv förenklar livet.

Tillämpning: Genom en täthet i den nya stadsdelen skapas befolkningsunderlag som skapar underlag för en god vardagsnära service.

Gröna värden



Analys: Tomtebogård ligger med direkt anslutning till skogen, odlingslotter och strandnära natur.

Tillämpning: Skapa kopplingar ut mot den närliggande grönskan samtidigt som högkvalitativa gröna miljöer skapas rne i den nya stadsdelen.

Blå värden



Analys: Näheten till Nydalasjön är en viktigt grundsten i byggandet av stadsdelens egna identitet.

Tillämpning: Utveckla kontakten med Nydalasjön och fokusera på mötesplatser i anslutning till stadsdelens möte med Nydalasjön. Addera nya blå värden mot stadsdelen genom att arbeta med vatten speglar och synlig dagvattenhantering.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Variation i skala och uttryck



Analys: Variation i skala och uttryck är centralt för att skapa en variationsrik och attraktiv stadsdel.

Tillämpning: Genom att skapa ett väl-förankrat gestaltningsprogram som ställer krav på variation, skala och uttryck ges stymedlen att realisera en attraktiv stadsdel.

Kulturbärare



Analys: Kulturbudet i dagens Tomtebo är begränsat och saknar en gemensam samlingspunkt.

Tillämpning: Genom byggandet av den nya stadsdelen ges underlag för en aktiv strategi för ett utökat kulturbudet då medborgarna träffas och utbyter idéer i vardagen.

Offentlig konst



Analys: Konst i form av skulpturer och amygdale inbudsplatser ger möjlighet till ett utvecklat offentligt rum.

Tillämpning: I Tomtebogård utvecklas offentlig konst både i de offentliga platserna i stadsdelen liksom möjligheten att utveckla konsten som ett stråk kring Nydalasjön.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Friluftsliv över säsongerna



Analys: Tillgången till ett aktivt friluftsliv i området har goda förutsättningar redan idag.

Tillämpning: Fortsätt att utveckla det aktiva friluftslivet genom att koppla ihop det med den nya stadsdelen och utveckla nya aktiviteter och spännligheter.

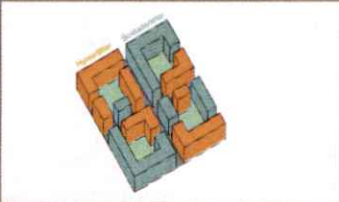
Namnsättning



Analys: Inom området finns kulturhistoriska och karaktäristiska värden som kan tas tillvara och användas vid namnsättning.

Tillämpning: Låt namngivning av stadsdelens gator och torg hämta inspiration från Tomtebogård och dess omgivning. Detta stärker identiteten och bygger vidare på omgivningens karaktär och historia.

Variation i boende



Analys: Att blanda upplåtelseformer inom stadsdelen ger möjlighet för att olika grupper och åldrar möts på deras gata och gård.

Tillämpning: Genom att utveckla en strategi för hur de olika upplåtelseformerna placeras inom stadsdelen ges möjlighet att skapa en intressant blandning som ger en variation inom stadsdelen.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Aktiva bottenvåningar



Analys: För att skapa ett aktivt socialt gaturum där folk bättras är utformning av bottenvåningen central.

Tillämpning: En bottenvåningsstrategi utvecklas i samband med gestaltungsprogrammet som anger hur bottenvåningar gestaltas för att möta gatan på ett sätt som stärker det sociala livet på gatan. Detta gäller för bostäder, service, handel och andra verksamheter.

Stad



Analys: Skapa möjlighet till att fler människor möts och att fler urbana verksamheter som handel, service, kultur och caféer och restauranger etableras.

Tillämpning: Genom att utveckla en struktur av socialt aktiva gator och platser med en tät och varierad i den byggda miljön ges möjlighet till en aktiv stadskänsla.

Urbant



Analys: Urbanitet handlar om att skapa fysiska stadsmiljöer som upplevs levande och attraktiva. Att bygga en urban stadsdel ger fler möjligheter till handel, service och kultur.

Tillämpning: Genom att bygga med tåthet och ett varierat gatunät, anpassat för sammantagna trafiklag ges möjligheter till ökat urbant utbud. Där skapas mötesplatser och ett offentligt liv som ger utrymme till möten och interaktion.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

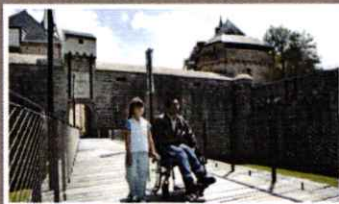
Täthet



Analys: Under arbetet med Idéforumen framkom att det i Tomtebo säkrades ett utbud av service och handel. Forskning visar att ett 90 procentligt samband finns mellan täthet och tillgång till handel, service och kultur.

Tillämpning: Genom att bygga en stadsdel med statiska aktörer och till detta addera de omkringliggande områdena skapas en täthet som ger större möjligheter till urbana verksamheter.

Tillgänglighet



Analys: Det mål- och attraktionspunkter som finns i omkringliggande miljöer behöver säkerställa en god tillgänglighet.

Tillämpning: Samtliga mötesplatser, offentliga och kommersiella byggnader såväl som gator och boendemiljöer ska utformas för att kunna erbjuda en fullgod tillgänglighet och att det upplevs skapa närhet för samtliga invånare.

Tryggt



Analys: Att skapa en stadsdel som upplevs som tryggt är viktigt för att invånare och besökare ska vilja använda den under alla dygnets timmar.

Tillämpning: Att aktivt arbeta med en god belysning och med en trafikstruktur som ger prioritet för gångtrafikanter borgar för en trygg stadsdel.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Gäendes villkor



Analys: Ofta i svenska städer får gångtrafikanterna underordna sig en storskalig trafikapparat.

Tillämpning: I Tomtebogård ska gångtrafikanterna vara prioriterade, ett val som borgar för en socialt aktiv stadsdel och gatustruktur.

Tydlig struktur



Analys: En tydlig struktur med olika gatu-hierarkier ger orienterbarhet och en mer upplevbar stadsdel.

Tillämpning: Arbeta in en tydlig hierarkisk gatustruktur där gatan är stadsdelens viktigaste sociala rum och där alla entréer vänds mot gatan för att få en mer livfull stadsdel.

Begränsad skala



Analys: Skalan på gaturbredder och hus-höjder bestämmer vilken typ av statiska aktör som skapas.

Tillämpning: Tomtebogård byggs med en kvartersstruktur med utgångspunkt i det inre gatunätet och med hänsyn till Umeås arkitektur där bottenplanerna är aktiva och ger en begränsad skala.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Torg och parker



Analys: Torg och parker är viktiga sociala mötesplatser som stärker identiteten av en stadsdel.

Tillämpning: Fokusera på att göra goda, högkvalitativa, mötesplatser i varierande skalar som ger stadsdelen en tydlig identitet.

Rekreation



Analys: I närområdet och kring Tomtebogård finns goda möjligheter till rekreationella möjigheter.

Tillämpning: Öka möjligheten till rekreation genom att koppla stråk, stigår och spår in i stadsdelen så att rekreation och stadsdel vävs ihop.

Aktiv



Analys: Idag erbjuder området runt Tomtebogård möjligheter till en aktiv livsstil.

Tillämpning: Utveckla de befintliga aktiviteterna inom området, knyt dem samman och komplettera med nya aktiviteter så att en ännu bredare målgrupp nås.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Mötesplatser



Analys: Ett antal olika typer av mötesplatser är viktiga för att skapa en levande stadsdel.

Tillämpning: Utveckla mötesplatser som har olika grader av offentligt och privat och som ger möjlighet till olika aktiviteter och möten för olika åldrar och årstider.

Mötas på gatan



Analys: Gatan är det mest centrala sociala rummet för att bygga en trygg stadsdel.

Tillämpning: Utveckla gator med låga hastigheter, anträs ut mot gata som främjar de gländes upplevelse av en trygg och socialt aktiv plats.

Handel och service



Analys: Under de lådaner som bedrivits har utbudet av handel och service inom Tomtebo beskrivits som lågt och ett större mer varierat utbud efterfrågas.

Tillämpning: Den nya stadsdelen möjliggör ett utökat underlag för handel och service genom sin täthet och dessa verksamheter planeras in i den nya stadsdelen.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Smågator



Analys: Mindre gator i en mänsklig skala ökar trycket och sänker trafikshaltigheten.

Tillämpning: Bygg ett nät av olika gatutyper och bredder, alla med mått som gör att fasaderna på gatans båda sidor kan interagera och tillföra stadsdelen trycket och trygghet.

Förskola



Analys: Den nya stadsstrukturen med dess struktur ställer krav på nya förskolor.

Tillämpning: Integrera förskolorna i bottenvåningarna av bostadshusen för att på ett integrerat sätt sammanväva olika funktioner. Det handlar också om att placera förskolorna i kollektivtrafiknära lägen, samt i anslutning till park och natur för att ge barnen goda lek möjligheter.

Utbildning



Analys: Kan utbildning bli livslångt lärande, kan sammankomster och gemenskap utveckla kunskaper som växer med tiden?

Tillämpning: Genom att skapa offentliga mötesplatser och lokaler där olika föreningar och klubbar kan träffas ges möjlighet till ett kontinuerligt lärande.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Plats för lek



Analys: Att ge möjlighet till lek för alla åldrar ger god livskvalitet och öpnar glädje till fler. Det öknar även mötesplatser och integration mellan både invånare och besökare.

Tillämpning: Finn platser och utveckla möjligheter till lek för alla åldrar och för alla åldrar.

Socialt & Sociala livet



Analys: För en stadsdel som upplevs som attraktiv står det sociala livet alltid i centrum, oavsett om det är på gatan, på gården eller på torget.

Tillämpning: Arbeta aktivt med att skapa strukturer och platser som ger möjlighet till många sociala kontakter.

Eldsjal och stoltthet



Analys: Det krävs initiativ och engagemang för att en stadsdel ska leva "på riktigt". Genom tydlig identitet och goda välförhållanden kan stoltthet byggas.

Tillämpning: Hitta olika typer av eldsjalar som kan vara dragare för stadsdelens utveckling på kort och lång sikt. Tomtebogård ska bli en stadsdel som utstrålar stoltthet och som ger de boende och besökarna en attraktiv upplevelse, som förs vidare till flera. En struktur för att underlätta detta bör tas fram i samband med att stadsdelen utvecklas.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Tillgänglighet



Analys: Det målplatser och attraktiva platser som finns i och i anslutning till Tomtebo behöver säkerställa en god tillgänglighet.

Tillämpning: Samtliga mötesplatser, offentliga och kommersiella byggnader såväl som gator och boendeförhållanden ska utformas för att kunna erbjuda en god tillgänglighet som skapar närhet för samtliga invånare.

Stad och natur



Analys: Naturen är dominerande kring Nydala och har ett stort värde för alla som bor i dess närhet men även som turistmål.

Tillämpning: Sammanlänka stad och natur på så sätt att naturen blir en naturlig del av stadsdelen och kan skapa möjligheter för gröna möten, både mindre privata och i större grupper.

Nya kvarter möter befintliga kvarter



Analys: Tomtebogård är en saknad länk mellan Tavleiden och västra Tomtebo och det är viktigt att stadsdelen förhåller sig till bägge sidor.

Tillämpning: Sammanlänka det nya Tomtebogård med den redan existerande byggnationen som finns i Tomtebo och Tavleiden. Det kan göras både genom skapning av bebyggelse, mötesplatser, grönska, kopplingar och trafiköring.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Kopplingar till övriga staden



Analys: Många säger att Tomtebo känns relativt nära men att kopplingarna till omgivningarna och de centrala delarna måste utvecklas.

Tillämpning: Sammanlänka det nya Tomtebogård med Umeå centrum och andra stadsdelar. Utveckla kopplingarna så att det blir lätt att ta sig med cykel och kollektivtrafik till och från Tomtebogård.

Boendeformer



Analys: Inom Tomtebo saknas det idag ett brett utbud av olika boendeformer som skulle kunna öka mångfald inom området.

Tillämpning: Blanda boendeformer som LSS-boende i bottenvåningen av ett flerfamiljshus, kompisboende och boende för olika familjekonstellationer i samma byggnader/kvarter.

För hela livet



Analys: I genomförda idéforum har det uppkommit ett stort behov av ökade boendeförhållanden för alla åldrar.

Tillämpning: Blanda åldrar i boendet som t.ex. förskola och äldreboende, studentbostäder och flerfamiljshus.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Funktioner



Analys: Generellt karaktärisera omkringliggande bebyggelse som gles runt Tomtebogård med nästan uteslutande bostäder.

Tillämpning: Blanda funktioner i samma byggnad och långa en gata för att skapa levande bottenvåningar och öka möjligheterna för möten. Tex. kan det vara handel, verksamhets- föreningslokaler i botten av bostadshus eller en sporthall ovanpå ett kontorshus.

Kopplingar till naturen



Analys: En stor kvalitet för området är närheten till naturen och den fina promenadstråken, vilka kan sammankopplas och utnyttjas mer.

Tillämpning: Ge förutsättningar för att många kopplingar kan skapas fysiskt. Tex. skidspår i stadsdelen för enkelt och snabbt kunna komma ut i naturen direkt från huskuben samt gena cykelvägar och bra promenadstråk.

Aktiviteter

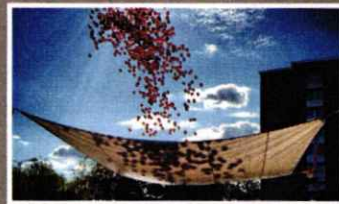


Analys: I omkringliggande områden finns stora rekreativa och naturvärden för friluftsliv och sport, men i den urbana miljön kan fler mångfunktionella ytor tillåtas för att skapa möten.

Tillämpning: Blanda aktiviteter så det blir naturligt att man ser varandra och möjlighet för spontana möten uppstår. Tex. en boulevard bredvid en skatepark, en lekpark bredvid en naturstig etc.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Upplevelser



Analys: I närområdet finns intressanta naturmiljöer, goda rekreationvärden med kulturhistoriska platser att besöka samtidigt som det saknas mer urbana upplevelser.

Tillämpning: Utveckla både urbana och naturrelaterade upplevelser genom att tillgängliggöra dem genom medvetna strategier, events, skyltning och lokala initiativ, det kan röra sig om marknader, konst, tävlingar mm.

Mångfald / kunna inkludera alla



Analys: Resultatet från workshopen visar att planeringen kan vara bättre på att inkludera alla målgrupper.

Tillämpning: Ge förutsättningar för en mångfald av personer av olika bakgrund och förutsättningar ska kunna bli och vistas i Tomtebogård. Det är viktigt att tänka på alla i planeringen för att skapa god tillgänglighet på platser och i boenden.

Spontana möten



Analys: Genom att sammankoppla de målpunkter som finns och skapande av nya flerfunktionella platser kommer spontana möten lättare uppstå.

Tillämpning: Ge förutsättningar för spontana möten på gatan och på allmänna platser. Platser kan vara mer programmerade och bara innehålla ett par möjliggörande element för att låta spontana möten uppstå. Ge botten golvt om plats för att gående och rullstolburnna ska kunna stanna upp och mötas.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Planerade möten



Analys: Den offentliga servicen och publika möteslokaler är påvägsdåglag inom hela Tomtebo och kan utökas och förstärkas.

Tillämpning: Ge förutsättningar för planerade möten som sker i t.ex. lokaler för föreningsverksamhet, i parkourparken eller läsrörelsen på biblioteket. Titta på ökat samfunnyttjande av både kommunala och privata lokaler.

Privata mindre möten



Analys: De samlingsplatser som finns och används mest inom Tomtebo är lika mycket för hela Umeå, främst kring Nydalavägen.

Tillämpning: Ge förutsättningar för lugna platser för mer privata och mindre möten. T.ex. sittplatser/liggplatser i det gröna i en oasörd miljö.

Möten i större grupp



Analys: Det saknas en naturlig större samlingsplats för Tomtebo, och det tenderar därför att bli uppdelat på de som finns inom kvartersområdena.

Tillämpning: Ge förutsättningar för många människor att mötas och se varandra. Skapa förgäbles och stora öppna ytor som ger förutsättningar för sociala möten och som skapar en känsla av gemenskap och delaktighet.

TOMTEBOGÅRD - DEN NATURLIGA STADSDELEN

Gemensamma odlingar



Analys: Odlingen är en önskad kvalitet som kan utvecklas och bli mer varierad inom Tomtebo. Kolonistotterna är populära med lite isolerade.

Tillämpning: Möte genom odling kan ske på gården i gemensam gårdsodling, i parken i offentliga parkgragar eller på det lokala växthus/kafé på en odlingskurs.

Kultur



Analys: Under ideform har det framkommit att det kulturella utbudet inom området kan förstärkas, även om staden i stort är rik på kultur.

Tillämpning: Möte genom kultur kan vara ett bra sätt att få olika människor med olika bakgrund och förutsättningar att mötas. Kulturella aktiviteter kan vara t.ex. matfestival, utställningar på gatan eller utomhuskonserter.

Trafikslag



Analys: Den befintliga gatustrukturen i omkringliggande områden kring Tomtebogård präglas av trafikseparerade leder, där bilen är högt prioriterad.

Tillämpning: Blandade trafikslag kan vara bra för att skapa aktiva gator samtidigt som bilen inte får dominera, utan att gång- och cykeltrafikanter upplever trygghet och rätt till gatorummet.

4

NÄSTA STEG:

PROCESSEN FRAMÖVER:

Nästa steg i projektet handlar om att låta visionen styra det fortsatta arbetet med utvecklingen av stadsdelen. Visionsmanualens alla slutsatser ska inkorporeras i innehåll och program och ge form åt stadsdelens framtida utveckling.

I samband med framtagandet av visionsmanualen har kunskapen som kommit fram arbetats in i det detaljplaneförslag som presenteras i ett samråd under oktober 2017. I samband med samrådet sker idéforum 3, ett forum som presenterar hur visionen förhåller sig till samrådsförslagets strukturplan.

En förutsättning för ett lyckat projekt är att ansvaret för utvecklingen av området är delad. För att leva visionen krävs mod av alla aktörer.



Ett samarbetsprojekt mellan:

