

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

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

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

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

Kommunen äger marken inom planområdet.

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

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

Friliggande nätstationer bör avstyckas som särskilda fastigheter.

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

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 00-09

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundläggning*

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

Behovet av kompletterande grundundersökning får klarläggas i samband med bygganmälan.

#### *Bebyggelse*

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

#### *Trafik*

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

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

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

#### *Parkering*

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

#### *VA och avfall*

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

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

#### *Vegetation och natur*

Den bärande idén är att stadsdelen skall utgöra en trädgårdsstad med stort inslag av grönska och parkområden. Den centrala gatan, Alfens allé, skall trädplanteras i

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 00-09

alléformation. Strandområdet skall långsiktigt vara en allmänt tillgänglig strandpark som på ett naturligt sätt utgör en del av den välutnyttjade strandzon som omger hela sjön.

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

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

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

### *Avfallshantering och Energiförsörjning*

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

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

### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Byggherrarna svarar för alla exploateringskostnader inom respektive kvarter.

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

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2006

Detaljplanering

rev april 2006

Börje Nordström  
lantmätare