

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 00-09

Detaljplan för del av fastigheten Tomtebo 2:1 **TOMTEBO 1B** i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, detaljplaneprogram och miljökonsekvensbeskrivning inklusive va- och höjdtredning.

PLANENS SYFTE

Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för fortsatt utbyggnad av stadsdelen Tomtebo. Området är tänkt att inrymma 800–1000 lägenheter av varierande storlek, huvudsakligen i flerbostadshus i två till fyra våningar. Det högre antalet lägenheter motsvarar en exploateringsgrad kring $e=0,7$.

Kvarterstrukturen har valts så att en utbyggnad av området i mindre etapper om cirka 30 lägenheter med skilda byggherrar blir möjlig. Olika upplåtelseformer ska eftersträvas.

Utöver erforderliga förskolelokaler ska etablering av annan social, kulturell och kommersiell service och arbetsplatser främjas inom området.

Ett stort mått av stadsmässighet ska eftersträvas med medvetet skapade gårds- och gaturum och med överallt klart angiven och motiverad markbehandling utan impediment.

Området mellan bebyggelsen och sjön utformas som naturpark med utrymme för det rekreativstråk, vilket omger sjön. Bebyggelsen avslutas med en stadsmässig front mot sjön. En tät stadsmässig bebyggelse eftersträvas även mot huvudstråk i området och mot källplatsen.

Bussens linjesträckning förlängs centralt genom området. Trafiknätet byggs upp med lågfartsgator.

Detaljplanen grundas på ett planprogram, Tomtebo Umeå, upprättat i november 2005.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 6 km sydost om Umeå centrum och ca 3,5 km från universitets- och sjukhusområdet. Planområdets areal är ca 30 ha. All mark ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Stadsdelen Tomtebo omfattas av översiktsplanen för Umeå kommun, ÖPL 98. För området gäller en fördjupning av översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 1990. Det har med hänsyn till tidsutdräkten ansetts nödvändigt att göra en översyn av fördjupningen inför den nu aktuella utbyggnadsetappen. Översynen har gjorts i form av

ett detaljplaneprogram, som avses att behandlas av byggnadsnämnden parallellt med detaljplanen.

I rapporten "Långsiktig strategi för den framtida bostadsförsörjningen", kommunfullmäktige 2000, är planetappen aktuell för utbyggnad under åren fram till 2010.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

ALLMÄNT

Stadsdelen Tomtebo ligger i anslutning till Nydalasjön. Området kring sjön är ett välfrekventerat rekreationsområde. Stadsdelen har idag cirka 3000 invånare. Med den nu aktuella etappen fullföljs utbyggnaden av Tomtebo etapp 1, som pågått sedan början av 1990-talet. Målet är att Tomtebo ska utvecklas till en långsiktig hållbar stadsdel. För detta krävs, förutom en god bostadsmiljö, en väl utbyggd social, kulturell och kommersiell service samt arbetsplatser. Även andra offentliga rum av hög kvalitet för spontana möten och rekreation tillhör attributen för att göra stadsdelen trivsamt och funktionellt att bo, arbeta och vistas i. I detaljplaneprogrammet har utrymme redovisats för ett framtida stadsdelscentrum öster om den nyuppförda Sjöfruskolan. Markområdet kan bli aktuellt att planlägga i takt med den fortsatta bostadsutbyggnaden.

DEN AKTUELLA UTBYGGNADSETAPPEN

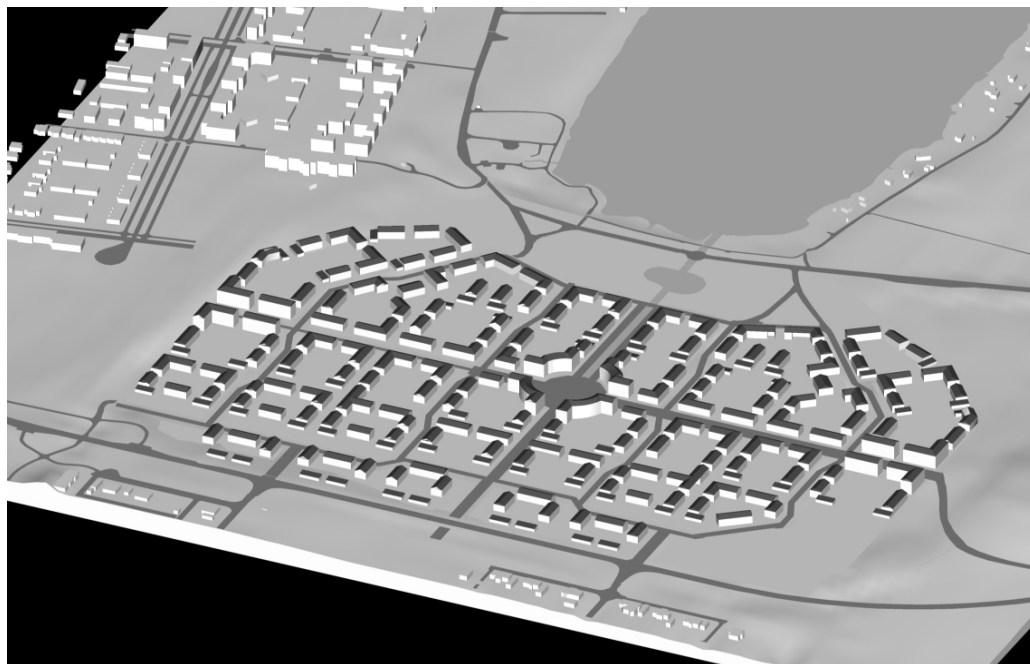


Bild: Tobilas Vikström, SHBK.

Den bärande stadsplaneidén för Tomtebo fullföljs i den nu aktuella utbyggnadsetappen: en trädgårdsstad uppbyggd kring en strikt axel i form av en grönskande allé, där bussen har sin linjesträckning. Den norrifrån kommande allén böjer av österut vid stadsdelens centrumområde, som inrymmer en stadsdelspark, Tomteboparken. Denna, liksom den tidigare anlagda Nornaplatsen och den nu planerade Källplatsen utgör betydelsefulla offentliga rum, mötesplatser längs allén.

Området mellan bebyggelsen och sjön utformas som naturpark med utrymme för det rekreativstråk, vilket omger sjön. Bebyggelsen avslutas med en stadsmässig front mot sjön.

Den visuella kontakten med Nydalasjön från stadsdelen värderas högt. Gatu- och bebyggelsemönstret har utformats för att skänka bästa möjliga siktstråk mot sjön och samtidigt ge skydd mot de förhärskande nord-sydliga vindarna.

Planområdet nås med biltrafik från huvudgatan Tomtebovägen. Gatunätet och kvartersstrukturen har valts så att en utbyggnad av området i mindre etapper om cirka 30 lägenheter med skilda byggherrar och upplåtelseformer är möjlig, vilket är ett önskemål från byggherresidan. Detta innebär ett tätare gatunät än i den redan utbyggda delen av Tomtebo. Det lokala gatunätet medger interna förflyttningar med bil inom hela området utan att man först måste köra ut på huvudgatan Tomtebovägen.

NATUR OCH KLIMAT

Planområdet består av skogs- och myrmark i anslutning till Nydalasjön. Det karaktäriseras av en svagt kuperad höjtplåtå med flera ryggar i nord-sydlig riktning. Området domineras av fast torvtäckt moränmark, som är genombruten av två större myrmarkspartier. I myrpartierna förekommer det relativt tunna och lösa sedimentavlagringar. Moränen är mycket finkornig, vilket gör den flytbenägen och tjälfarlig. I den fasta jorden kan körtlar av silt finnas inlagrade. Inom området bedöms bergytan ligga djupare än tre meter.

Grundvattenytan ligger högt. Sjöns vattenbalans är beroende av avrinningen från området. Sjön är föroreningskänslig och dessutom ekologiskt känslig. Ytterligare näringstillskott skulle drastiskt förändra dess ekosystem med risk för bl a algbloomning. En översiktlig geoteknisk undersökning är gjord av J&W 2001-02-06 och en geohydrologisk undersökning av J&W 1991-08-30, kompletterad 2001-10-19. Ytterligare grundundersökningar kan komma krävas i samband med bygganmälan. Området ligger på en höjtplåtå och är därför generellt blåsigt. Förhärskande vindriktningar sammanfaller med sjöns längdriktning. Bebyggelseområdet ligger vid sjöns sydände och kommer alltså att starkt påverkas av vinterns nordliga vindar, som får bra fart över isen.

FORNLÄMNINGAR

På kullen öster om den gamla Yttertavlevägen, utanför det tänkta bebyggelseområdet, finns en stensättningsliknande bildning med nummer 335 i riksantikvarieämbetets fornlämningsregister för Umeå socken. Enligt länsstyrelsens kulturmiljöenhet har en inventering visat att denna bildning inte utgör någon lagskyddad fornlämningsmen bör ändå bevaras. Den berörs inte av planerad bebyggelse. Planbeteckningen Natur kommer att gälla för området.

AVSLUTAD TIPP

Det tidigare tippområdet i anslutning till gamla Yttertavlevägen återställs.

REKREATION

Stadsdelen är omgiven av en storslagen natur med vidsträckta strövområden. Planområdet gränsar till rekreationsområdet kring Nydalasjön, som är fastlagt i detaljplan från 1980. Det rörliga friluftslivet runt sjön är omfattande både sommar och vinter. En utförligare beskrivning av rekreationsområdet finns i detaljplaneprogrammet. Strax öster om planområdet ligger Tomtebo Gård. Den har ett kulturvärde, vilket framgår av Översiktsplan för Tomtebo etapp 1 antagen år 1990. Detta behandlas inte i denna detaljplan.

ALLMÄN PLATS

Park-, torg- och gaturum ska gestaltas med stor omsorg vad gäller markbehandling, planteringar, möblering och belysning. Fotgängares och cyklisters behov av att kunna röra sig säkert kvälls- och nattetid ska uppmärksammas.

Tomteboparken

Den planerade stadsdelsparken är belägen i stadsdelens centrumområde, som förutom den nybyggda Sjöfruskolan ska inrymma framtida social, kulturell och kommersiell service för stadsdelen. Parken är tänkt att utgöra en sammanbindande länk mellan centrumbebyggelsen och aktivitetsområdet vid Nydalasjöns strand.

Området vid stranden

Inom strandområdet vid sjön finns en nyligen öppnad äventyrslekplats. Här finns även avsatt ett område för stadsdelsevenemang, t ex vid valborgs- och midsommarfirande. I övrigt utgör området närmast sjön naturpark med utrymme för det rekreationsstråk, som omger sjön.

Strandpromenaden

Inom norra delen av planområdet, längs Nydalasjöns södra strand, anläggs en trädplanterad gång- och cykelpromenad. Denna förbinder den gamla Täftevägen i öster med gång- och cykelvägen på Nydalasjöns västra sida. Promenaden vidgas till en mindre platsbildning vid passagen av den bäck, som leder ut det renade dagvattnet i Nydalasjön.

Naturparken söder om strandpromenaden

Här finns utrymme för lite mer ytkrävande friluftaktiviteter för såväl de boende inom Tomtebo som umeborna i allmänhet. Parklandskapet ska vara öppet och genomsiktligt från de två gatuslingor och kvartersbebyggelsen, som är tänkta att bilda en böjd, distinkt front mot parken och Nydalasjön. Dagvattenbäcken, som rinner genom naturparken, föreslås vidgas till en damm med växtlighet, som renar vattnet innan det leds vidare, ut i Nydalasjön. Naturrummet accentueras genom en svag skålning mot dammen i områdets lågpunkt.

Källplatsen

Detta torg är placerat vid Alfens allé i skärningspunkten med det centrala gång- och cykelstråk, som förbinder området kring Nydalasjön med naturområdena söder om Tomtebo småhusområde. Torget kommer att korsas av såväl buss- som biltrafik längs Alfens allé. För att stimulera etablering av handel och andra verksamheter vid torget

kommer även möjlighet till angöring av bilar att medges, dock på de gåendes, cyklandes och bussens villkor. Torgytan ska även inrymma en busshållplats.

Alfens allé

Grönska i form av alléer har stor betydelse som stomme i det offentliga rummet. Alfens allé, med sina trädrader, utgör den strikta axeln, som skär vinkelrätt genom det lokala gatunätet.

Längs en kortare del av Alfens allé, i höjd med Källplatsen och kvarteret närmast väster om, respektive öster om platsen, anpassas körbanans bredd för att medge intern biltrafik mellan den västra och östra delen av planområdet.

Till skillnad från den tidigare utbyggda Vättarnas allé, förses gatan med cykelbana enbart på den ena sidan. Planeringszonerna på ömse sidor av gatan görs något smalare än längs Vättarnas allé.

Alfens allé avslutas i öster med en vändplan för bussen med av- och påstigningshållplatser. Bussens linjesträckning är tänkt att förlängas österut efter gamla Yttertavlevägen i takt med Tomtebos fortsatta utbyggnad.

Lokalgatorna

Husfasaderna på ömse sidor av gatan, med sina planterade förgårdar och entréer, bildar väggarna i gaturummet. Trädraden förstärker intimiteten och rumsligheten och bildar krontak över den föreslagna besöksparkeringen längs gatan.

Gatans trånga sektion och förskjutningar i sidled har valts utifrån lågfartsgatans perspektiv. Sidoförskjutningar är även gynnsamma med hänsyn till de förhärskande nord-sydliga vindarna och bidrar till skiftande rumsliga upplevelser vid förflyttningen längs gatan med små platsbildningar (pocket parks) och fondbyggnader i rörelsens riktning.

Gång- och cykelvägar

Separata gång- och cykelvägar anknyter till kommunens gång- och cykelvägnät längs Tomtebovägen och mot Carlshöjdskolan. En gång- och cykeltunnel avses byggas under Tomtebovägen i förlängningen av planområdets centrala grönstråk. Tunnelläget är fastlagt i detaljplanen för Tomtebovägen.

Den gamla Yttertavlevägen iordningsställs som gång- och cykelväg mellan Alfens allé och Tomtebovägen.

KVARTERET

Parkeringsgränden

Gränden ligger på kvartersmark och utgör tillfart till bilparkeringarna längs denna. Den utgör i förekommande fall gräns mellan fastigheter med olika ägare inom kvarteret. Utformningen ska ske med stor omsorg såväl trafiktekniskt som med avseende på markbehandling, planteringar och belysning.

Bebyggelsen och gården

Kvarteren är tänkta att bebyggas på traditionellt sätt liknande Öst på stan och Väst på stan, dvs med fristående byggnader, som placeras längs den inre förgårdslinjen mot gata och på respektavstånd från angränsande tomt inne i kvarteret. Härigenom bildas

såväl gemensamma, skyddade trädgårdsrum med lek- och vistelseytor som väldefinierade gaturum med inblickar mot gårdarna.

Lägsta friytetal för bostäder skall vara 0,5, dvs lek- och vistelseytor ska vara minst hälften så stora som bruttoarean bostäder per fastighet.

De boendes visuella kontakt med sjön ska så långt möjligt tillvaratas i bebyggelse- och gårdsplaneringen.

Avsteg från huvudregeln, vad gäller byggnaders placering, kan medges om det gestaltungs-mässiga syftet ovan uppnås.

Förgårdsmarken ska vara tydligt avgränsad mot gatuområdet och hållas planterad.

Mindre byggnadsdelar, som burspråk och vindfång, får medges liksom medvetet utformade uteplatser. I de fall husentréer vetter mot gatan, ska plats för cykeluppställning m m. anordnas inom förgården.

Byggnaden

Målsättningen är att kvarteren bebyggs med enkla, slanka huskroppar, huvudsakligen i två till fyra våningar med genomgående lägenheter och fönsterförsedda runt om, gärna med genomgående entréer i gatuhuset. Även radhus- och kedjehuslägenheter kan komma ifråga.

Planbestämmelserna anger ett lägsta exploateringstal för att garantera en tät, stadsmässig bebyggelse i bostadskvarteren.

Byggnaderna förses med synliga, röda tak, som sammanhållande drag för kvarteret och stadsdelen.

DEN INTEGRERADE STADEN

Genom att införa en generell planbestämmelse om att bebyggelsen, utöver bostäder med olika upplåtelseformer, får innehålla skollokaler, lokaler för mindre kontor, butiker, småindustri osv, ges förutsättningar för den blandning av boende och verksamheter, som kännetecknar den integrerade staden, basen för en långsiktigt hållbar stadsdel.

Inte minst möjligheten till lämplig placering av förskolor över tiden underlättas.

TILLGÄNGLIGHET

Såväl utemiljöer som byggnader och lokaler ska utformas så att de blir tillgängliga för alla medborgare, dvs även för personer med olika typer av funktionsnedsättningar.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Efter en översiktlig genomgång av de svenska miljömålen och kommunens checklista över miljöaspekter samt befintliga geotekniska och geohydrologiska utredningar bedömer Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering, följande miljöaspekter vara relevanta.

Ekologisk känslighet. Sjön är föroreningskänslig och dessutom ekologiskt känslig eftersom ytterligare näringstillskott drastiskt skulle förändra dess ekosystem med risk för bl a algbloomning.

Friluftsliv/rekreation. Nydalaområdet är ett av Umeås viktigaste natur- och rekreationsområden. Vägen runt sjön och sjön nyttjas mycket flitigt för promenader, skidturer, skridskoåkning, fiske, bad m m.

Grönstruktur/naturområden. Strandzonen runt sjön har höga upplevelsevärden med stor variation mellan öppet/slutet samt mellan natur- och kulturpräglad. Fina, inbjudande "rumsbildningar" i naturen, gläntor. Naturvärden och lokalklimat.

Hälsa och säkerhet. Denna miljöaspekt rör främst exploateringsområdet Tomtebo 1 B och möjligheterna att där minimera transporter, gynna gång- och cykeltrafik, förorda ekologiskt byggnadsmaterial m m.

Landskapsbild. Denna aspekt rör att ta tillvara upplevelsemässiga kvalitéer, siktstråk, landmärke, silhuettverkan, utformning av strandzonen m m.

Mark (geohydrologi, skog). Grundvattenytan ligger högt. Sjöns vattenbalans är beroende av avrinningen från området. Se J & W:s geohydrologiska utredning.

Vatten, se Ekologisk känslighet och Geohydrologi.

Ett nollalternativ som innebär att ingenting byggs eller anläggs inom området är inte meningsfullt att jämföra med. Programområdet ligger fast i kommunens översiktsplan alltsedan 1990. Att inte fortsätta bygga ut den redan påbörjade och delvis inflyttade stadsdelen skulle ge allvarliga sociala konsekvenser i form av undermålig service för de boende (butik, busstrafik, närhet till skola etc).

En miljökonsekvensbeskrivning för planområdet har gjorts av WSP Samhällsbyggnad 2004-10-29 kompletterad 2006-02-06. Följande miljöaspekter har behandlats: Mark- och grundförhållanden, naturmiljö, stads- och landskapsbild, kulturmiljö, rekreation och friluftsliv, säkerhet och hälsa, trafikbuller och luftföroreningar. Av dessa är mark- och grundförhållanden och naturmiljö mycket viktiga aspekter. Nedan behandlas naturmiljö och trafikbuller, vad gäller övriga aspekter hänvisas till miljökonsekvensbeskrivningen.

Naturmiljö

Nydalasjön är känslig för påverkan av föroreningar och näringsämnen, främst fosfor. Vidare är vattenbalansen i sjön känslig för påverkan. Detta ställer bland annat stora krav på utformningen av planområdets dagvattenhantering. Dagvattnet från planområdet ska avledas till Nydalasjön. På grund av sjöns känslighet mot föroreningar måste dagvattnet renas innan det når sjön. Detta kan genom ekologisk dagvattenrening ingå som en aktiv del av utformningen av området med en öppen kanal, för att ge det en ekologisk profil. Hur omhändertagandet av dagvattnet ska gå till finns utvecklat i miljökonsekvensbeskrivningen och dess va- och höjduredning samt i detaljplanprogrammet Tomtebo Umeå oktober 2005.

En planbestämmelse har införts angående kanal och damm för dagvattnet.

Trafikbuller

Det nya området alstrar en ökad trafik längs Tomtebovägen förbi den redan utbyggda delen av Tomtebo. Trafikbullernivån där ökar något. Ny bostadsbebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att dygnsekvivalent trafikbullernivå inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte

överstiga 55 dBA: Maximal trafikbullernivå bör inomhus inte överstiga 45 dBA och utomhus på lek- och rekreationsytor 70 dBA.

BARNKONSEKVENSER

Detaljplanens strukturella uppbyggnad med tänkta bebyggelsegrupper på cirka 30 lägenheter, bilfria innergårdar och lågfartsgator har gjorts främst ur ett barn- och trafiksäkerhetsperspektiv. Den måttliga bebyggelseskalan, i huvudsak två-våningsbebyggelse, ger god plats för trygga närlekplatser. En 0-6 skola med idrottsplats och framtida idrottshall finns på bekvämt avstånd och nås på separata gång- och cykelvägar. De närliggande naturområdena nås också på separata gång- och cykelvägar, söderut planskilt med Tomtebovägen.

BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall tas om hand via källsortering. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall sker lämpligen genom kompostering inom området.

Det rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät och till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

För elförsörjningen inom planområdet fordras några nätstationer och för vattenhanteringen några pumpstationer. Permanenta lägen för dessa kan i detta skede inte anges i detaljplanen. Planbestämmelserna medger sådana tekniska anläggningar. Dessa ska vara väl anpassade till sin omgivning.

En återvinningsstation ska ges utrymme på kvartersmark vid ena utfarten mot Tomtebovägen. Med hänsyn till det exponerade läget förutsätts att stationen inhägnas och utformas med stor omsorg.

Dagvattenhanteringen för planområdet har behandlats ovan under avsnittet miljökonsekvenser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Anders Berg, bitr stadsarkitekt och Carl Arnö, parkchef

REVIDERING

Efter utställningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med miljöbedömning som grund för MKB och text om bullerhänsyn längs Tomtebovägen har utgått. Planbestämmelserna har utvecklats angående gruppbostad och friytetal samt har bostadskvarter närmast Tomtebovägen undandtagits från godkännande/ antagande av detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2006
Detaljplanering Rev april 2006

Olle Forsgren

Benny Sandberg

Antagandehandling
PLANBESKRIVNING

10 (10)
Dnr PLA 00-09

Stadsarkitekt

Planingenjör