



ARBETSDOKUMENT

Kvalitetsprogram Tomtebo strand

Detaljplan för Tomtebo strand

dnr BN 2016/01939 tillhörande **antagandehandling**

Innehållsförteckning

Inledning	4
Kvalitetsprogram för Tomtebo strand.....	4
Översiktsplan	5
Detaljplan.....	5
Vision för Tomtebo strand.....	7
Hållbarhetsprogram.....	7
Övergripande gestaltning	10
Planstruktur	10
Bebyggelse.....	12
Mötet mellan offentligt och privat	16
Gator, torg och parker	17
Stadsrum	22
Gator och stråk	22
Grönstruktur	25
1 Stadsdelsparken - Sjöparken	26
2 Stadsdelstorget Sjötorget	27
3 Vättarnas allé – det centrala stråket	27
4 Cykelstråk – entréer.....	28
5 Mötet med Tomtebo	29
6 Mötet med skogen.....	31
7 Mötet med Kolbäcksvägen	33
8 Skol- och förskolegårdar	35
9 Mötet med stranden	35
10 Bebyggelsen i Nordöst.....	36
11 Broar	36
Lösningar som minskar rese- och transportbehovet/ Program för hållbara resor och transporter	37
Lösningar för en hållbar livsstil	42
Avfallshantering.....	42
Hållbar konsumtion: Delning och återbruk	42
Lösningar för att underlätta social hållbarhet.....	42
Hållbara Energilösningar	43
Ettapp 1	44
1. Sjöparken och dess omgivande bebyggelse	45
2. Sjötorget och omgivande kvarter	47
3. Vättarnas allé - centrala stråket	48
4. Cykelstråket – huvudcykelstråket Tillbakavägen.....	51

5. Mötet med Tomtebo.....	54
6. Mötet med skogen	59
7. Mötet med Kolbäcksvägen - verksamhetskvarteren	63
8. Skolor och förskolor	64
9. Villervallaparken - närområdespark.....	67
Avfall och återbruk.....	69
Etapp 1 Hållbara resor och transporter /Lösningar för hållbar mobilitet	69
Mobilitetspaket för bostäder	70
Mobilitetspaket för verksamhetslokaler, kommersiella fastigheter.....	73
Mobilitetspaket för kommunala verksamheter	74
Hållbara Energi lösningar – Etapp 1	74
Genomförande	76
Från markanvisning till genomförande	76
Hållbarhetsrådets funktion	76
Etappindelning	76
Generella riktlinjer för hela etapp 1.....	77
Beskrivning av kvarteren, etapp 1.....	79
Genomförande för mobilitetslösningar och samlade parkeringsanläggningar	114
Bilagor	116
Bilaga: Utformning av cykelparkeringar.....	116



Illustrerad flygbild över Tomtebo strand, illustration White

Inledning

Kvalitetsprogram för Tomtebo strand

Kvalitetsprogrammet är ett dokument som upprättas för samordning av den yttre miljöns utformning och utgör ett komplement till detaljplanen. Kvalitetsprogrammet innehåller också de krav som kommer gälla i de markanvisningsavtal som kommer att tecknas mellan Umeå kommun och respektive byggaktör. Avtalet ska säkerställa att alla som bygger inom Tomtebo strand förbinder sig att följa hållbarhetsprogrammet och kvalitetsprogrammets intentioner.

Syftet är att lägga fast en kvalitetsnivå som kommunen och byggaktörerna gemensamt enats om, både för de enskilda byggnadsprojekten och för kommunens egna anläggningar och projekt. Inom ramarna för denna kvalitetsnivå kan sedan mindre förändringar göras, om de kan ske med bibehållen eller högre kvalitet. Genom att tidigt klargöra byggaktörernas och kommunens ambitioner för detaljutförandet ökar möjligheten att säkerställa kvaliteten vid genomförandet.

Kvalitetsprogrammet biläggs detaljplanen när byggnadsnämnden antar detaljplanen, men godkänns formellt av kommunstyrelsens planeringsutskott (KS-PLU).

Ett nytt kvalitetsprogram avses upprättas inför varje etapp av Tomtebo strand. Se mer under avsnittet om genomförandet, samt i hållbarhetsprogrammet.

Programmets tre huvudsakliga syften

1. Konkretisering av hållbarhetsprogrammet för respektive etapp med beskrivning av åtgärder.
2. Gestaltungs och utformningskvaliteter för allmän plats och kvartermark.
3. Beskrivning av krav och riktlinjer för markanvisning och genomförandet.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för området är fördjupningen för Universitetsstaden, antagen år 2013. Utifrån tillväxtmålet om 200 000 invånare planeras ett ökat invånarantal med 15 000 personer i Umeås centrala stadsdelar, vilket också inkluderar planområdet för Umeå universitetsstad.

Fördjupningen förespråkar en stark utveckling av sjukhus- och universitetsområdet med inriktning att skapa en tydlig stadsstruktur med blandat innehåll. Umeå universitet ska bli en attraktiv del av staden som lever dygnet runt med en blandning av verksamheter, bostäder, service och handel med miljöer som inbjuder till rörelse i vardagslivet och som kan bidra till bättre hälsa.

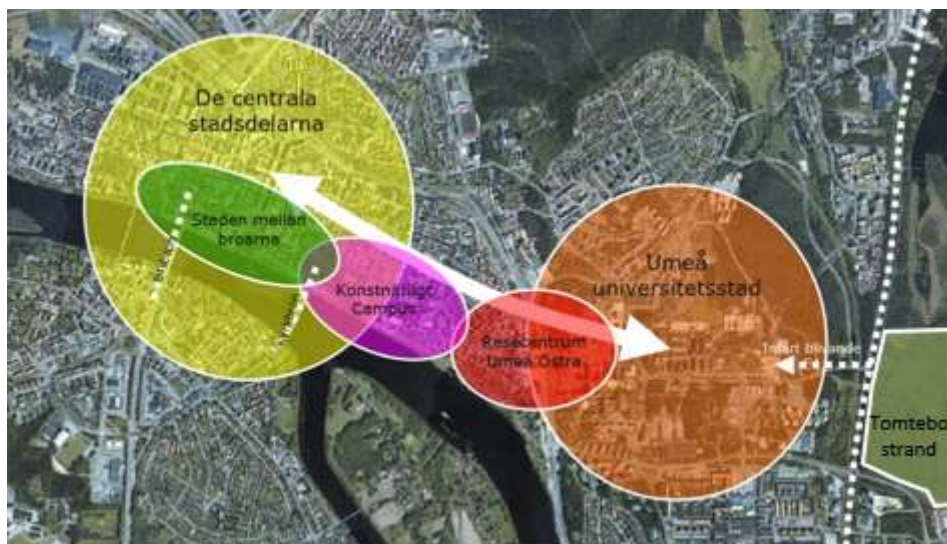


Illustration som visar kopplingen mellan de centrala stadsdelarna, Umeå universitetsstad och Tomtebo strand.

Detaljplanen avser skapa planmässiga förutsättningar för byggandet av ny stadsdel inom Umeå tätort. Planen bedöms följa huvuddragen i översiktsplanen, då planområdet enligt denna ska omvandlas till en blandad kvarterstad med högre täthet där även Kolbäcken ska värnas i sin naturliga sträckning.

Detaljplan

Syfte

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla en ny stadsdel med tät kvartersstad. Det innebär att möjliggöra för stadsbebyggelse i blandstad omfattande bostäder, kontor, offentliga och privata verksamheter samt servicefunktioner. Detaljplanen möjliggör för cirka 3000 bostäder och 70 000 kvm verksamhetsmark i form av kommersiell service, kontor och verksamheter av olika slag. Därutöver skapas även förutsättningar för kommunal service genom etablering av en ny skola (F-6) samt ett antal förskolor och ett äldreboende.

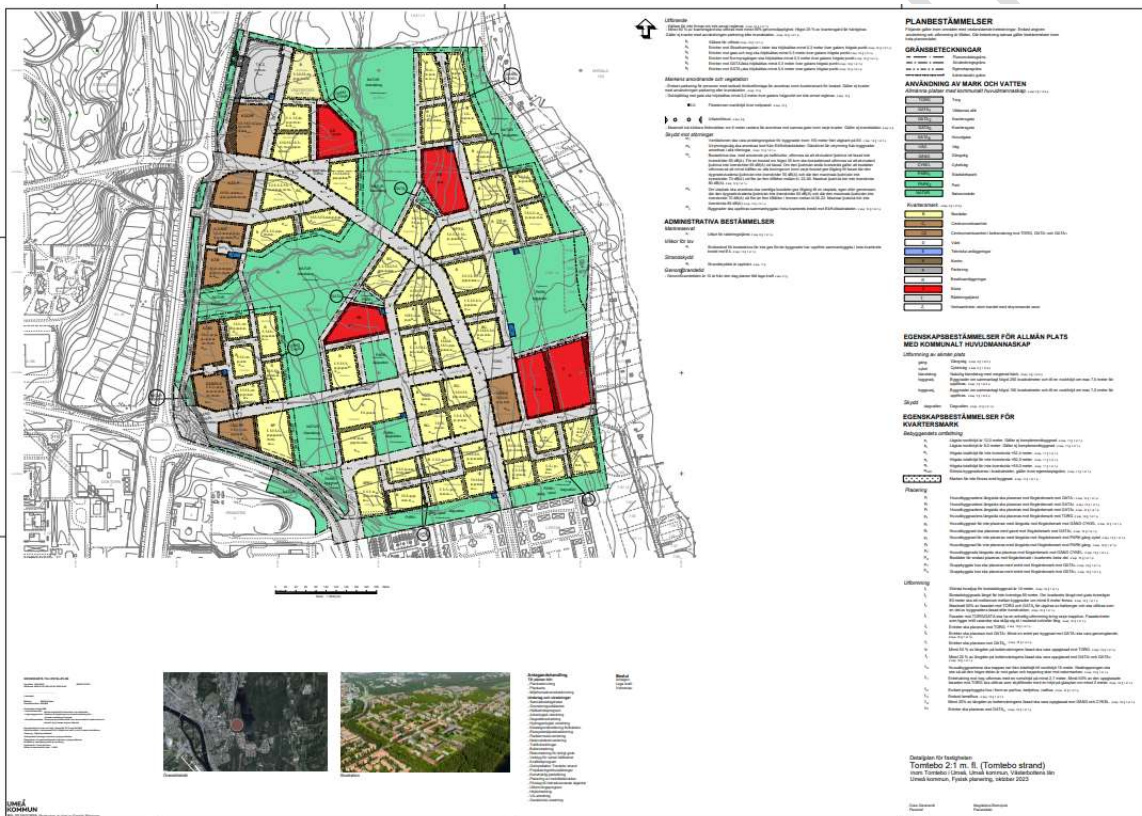
Planen syftar även till att säkerställa en lämplig kvartersstruktur, exploateringsgrad och gestaltning samt ändamålsenliga offentliga rum och parker för området.

Detaljplanen ska utöver detta även skapa goda förutsättningar för människor att leva och resa hållbart. Således ska goda kollektivtrafikförbindelser samt ett gatunät som främjar fotgängare och cyklister tillskapas inom planområdet.

Vidare syftar detaljplanen till att bevara och säkerställa delar av den gröna korridoren som länkar samman Stadsliden och Nydala området samt säkerställa allmänhetens tillgänglighet till stranden. Inom korridoren ska Kolbäcken bevaras i sitt nuvarande läge. Den gröna korridoren syftar till att ge goda livsvillkor för djur, ge möjlighet för rekreation och främja ekosystemtjänster. Planen avser även att skapa en godtagbar dagvattenhantering inom planområdet.

Antagandeskedet

Planförslaget har varit föremål för samråd och granskning är nu i skedet att gå till antagande. Synpunkter från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda har arbetats in i det slutliga planförslaget. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstitid och granskning har sammanställts och kommenterats i en sammanfattande redogörelse.



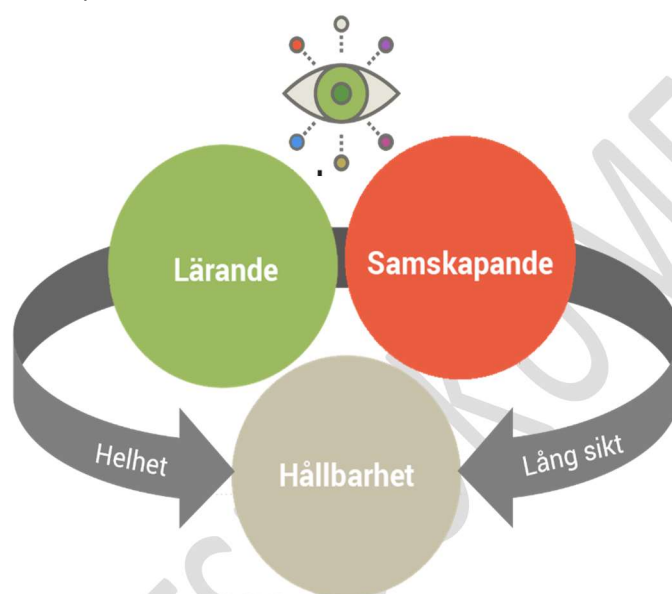
Detaljplan för Tomtebo strand

Vision för Tomtebo strand

En vision för vad vi tillsammans vill uppnå på Tomtebo strand har tagits fram av kommunen, de kommunala bolagen och byggaktörerna. Visionen lyder:

"Tomtebo strand ska vara ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt föredöme där de boende känner delaktighet, stolthet och vill stanna livet ut. Stadsdelen ska växa fram i unikt samskapande och bli en internationell förebild för hållbar stadsutveckling och medveten livsstil."

För att lyckas nå de högt satta hållbarhetsmålen och därigenom uppfylla visionen för Tomtebo strand krävs det ett gott samarbete mellan de inblandade aktörerna. Arbetssättet där byggaktörer och kommunala bolag tillsammans med kommunen planerar ett område innebär att nya arbetsprocesser måste tas fram och kunna förändras under resans gång, det vill säga att ett agilt arbetssätt tillämpas.



Hållbarhetsprogram

Umeå kommun har tillsammans med sju bygherrar och tre kommunala bolag gemensamt arbetat fram ett hållbarhetsprogram för Tomtebo strand. Hållbarhetsprogrammet har tagits fram enligt Citylabs modell och påbörjades under våren 2017. Citylab är ett forum för hållbart stadsbyggande och drivs av Sweden Green Building Council.

Syftet med hållbarhetsprogrammet är att fördjupa och förklara visionen och ambitionen för Tomtebo strand, fungera som ett sammanhållande program för alla kommande etapper (och därmed respektive kvalitetsprogram).

I arbetet med Citylab har fem fokusområden definierats för Tomtebo strand som tillsammans täcker Citylab-modellens ekonomiska, ekologiska och sociala mål för att uppnå ett hållbart stadsbyggande. Fokusområdena har sedan brutits ned i mål med underliggande strategier.

- Känner du din granne?
- Vilken mötesplats gillar du?
- Hur reser du i vardagen?
- Hur använder du smarta lösningar?
- Hur påverkar du?

Fokusområde	Mål	Hur	Länshänvisning
Fokusområde 1 - Känner du din granne? <i>En inkluderande stadsdel med vardagslivet i fokus</i>	1.2 Tomtebo strand erbjuder trygga, jämställda, varierande miljöer och inbjuder till möten och besök för alla.	På Tomtebo strand kommer det att finnas tre torg, en stadsdelspark, två närparker samt två pocketparker och flera stråk som alla utformas utifrån målet. Bostadskvarteren utformas till att både berika de intilliggande offentliga miljöerna och samtidigt erbjuda en trygghet och mer privat bostadsgård.	
	1.3. Inom Tomtebo strand finns ett stort socialt engagemang och gemenskap.	Både under områdets utbyggnad och fortsatt när området färdigställs kommer det att ordnas aktiviteter, forum och finnas lokaler som bidrar till ett stort socialt engagemang och gemenskap i området för både boende, föreningar och besökare.	
Fokusområde 2 - Vilken mötesplats gillar du? <i>Hållbara, trivsamma grön- och vattenområden</i>	2.1. Nydalaområdet ska utvecklas för bostadsnära rekreation och som besöksmål.		
	2.2. Kolbäcksområdet och naturmiljöerna är utgångspunkt för utformningen av Tomtebo strand.		
	2.3. Tomtebo strand är en levande och trygg stadsdel där boende, besökare och verksamheter kan hitta sin favoritplats.		
Fokusområde 3 – Hur reser du i vardagen? <i>Hållbar mobilitet med människan i centrum</i>	3.1. På Tomtebo strand är det enklast att använda de hållbara färdsmittorna.	Detta gör vi genom att planera gatastråk för gång-, cykel- och kollektivtrafik, erbjuda mobilitetstjänster samt parkering i samlade anläggningar.	
	3.2. Tomtebo strand har samlade och hållbara transporter för avfall och varuleveranser		
	3.3. På Tomtebo strand finns användarvänliga lösningar för delning av mobilitetstjänster.	Detta gör vi genom att erbjuda alternativ till egen bil, såsom cykel- och bilpooler vid mobilitetshubbar utspridda i stadsdelen.	
Fokusområde 4 - Hur använder du smarta lösningar? <i>Hållbara och smarta lösningar</i>	4.1. Teknisk infrastruktur samordnas i flexibla lösningar.		
	4.2. Användarvänliga lösningar och innovationer ska underlätta för boende på Tomtebo strand att leva hållbart.		
	4.3. Tomtebo strand ska vara klimatneutralt ur ett livscykelperspektiv.		
	4.4. Nya metoder för lärande och kontinuerlig innovation ska prövas		
	4.5. Tomtebo strand är en resurssnål och delande stadsdel		
Fokusområde 5 – Hur påverkar du? <i>Engagemang och delaktighet för hållbarhet och framgång</i>	5.1. Skapa delaktighet och engagemang i utvecklingen av Tomtebo strand för en hållbar stadsdel och hållbara lösningar över tid.		
	5.2. Verksamheter bidrar till Tomtebo strands vision och hållbarhetsmål.		
	5.3. Öka efterfrågan och beredskap för hållbar livsstil.		

Hållbarhetsmål för Tomtebo strand (ur Hållbarhetsprogram)

Orienteringskarta?



Orienteringskarta med:

- Namnsättning
- Höjdkurvor
- Angränsande stadsdelar + gatunamn
- Väderstreck

Övergripande gestaltning

Planstruktur

Tomtebo strand utgör en länk och binder samman den befintliga bebyggelsen på Tomtebo och universitetsområdet samtidigt som området blir en ny entré till Nydalaområdet. Strukturen bygger på platsens kvaliteter och förutsättningar med utgångspunkt i karaktärerna skogen, staden och stranden. Planförslaget bygger på stadsmässighet, generösa publika platser och stråk. Förutsättningar för service och sociala funktioner har placerats strategisk för att stärka området kunna komplettera intilliggande stadsdelar. Kombinationen av dessa faktorer ger området dess sammanhang och identitet.







Kolbäcken i dess naturliga sträckning utgör ryggraden för utformningen av området och är en given förutsättning. Kring Kolbäcken och i ett stråk i nordsydlig riktning sparas skogen med bibehållna kvaliteter i form av upplevelser och rumslighet men också i form av spridningskorridorer och ekosystemtjänster.

Strukturen möjliggör goda kopplingar till Nydalasjön och tar hänsyn till allmänhetens tillgång till promenadstråket och de gröna miljöerna närmast sjön. Från delar av den centrala Sjöparken kommer det att finnas utsikt över sjön.

Genom det centrala stråket, Vättarnas allé, kopplas staden samman med ett gent kollektivtrafikstråk, som ett led i utvecklingen av Umeå som en hållbar stad.

Principen för hela stadsdelen är att gående och cyklister har första prioritet i alla gaturum i gena och tydliga stråk och att det inte finns någon genomgående biltrafik. Stråken är också utformade för att förstärka mötet med omgivande stads- och naturlandskap med finmaskighet och underlätta valet av de hållbara färdssätten.

-  Stomlinje kollektivtrafik
-  Huvudnät gång och cykel
-  Övriga gång- och cykelvägar
-  Huvudsakliga stråk för bilar



Bebyggelsen föreslås vara tät och bilda sammanhållna och halvöppna kvarter. Bebyggelsen bildar ram kring och samspelar med karaktärsfulla stadsrum och mötesplatser i området. Kvarteren är uppbyggda kring en struktur som stärker genhet och genomsiktlighet i området.





Skogsområdena längs Kolbäcken och i strandzonen utgör stommen i den gröna infrastrukturen. Stadsdelsparken är samlingsplatsen för Tomtebo strand och omgivande stadsdelar. Cykelstråket, stadsdelstorget och parken bildar tillsammans ett grönt stråk och en ny entré till Nydalasjön. Mindre kvartersparker är lokala samlingsplatser liksom torg och parktorg. Skol- och förskolegårdar kompletterar utbudet av samlingsplatser.

Bebyggelsens karaktär och skala styrs både av det stadsrum som husen omger och det omgivande landskapet. I höjd anpassas bebyggelsen till flyghöjden och kvarterens storlek och placering. Tomtebo strands läge i staden, i skogsmiljö och nära Nydalasjön utgör viktiga förutsättningar.

Bebyggelse

Variation

Tomtebo strand kommer att ha en ganska homogen skala vad gäller bebyggelsens höjd, fyra till fem våningar, med anledning av flyghinderhöjden. För att skapa en variation i bebyggelsen föreslås inslag av småskalig bebyggelse i områdets sydöstra del i anslutning till skolan i form av stadsradhus. Variation av bebyggelsen skapas även genom att hänsyn tas till befintliga landskapet och terrängen. I anslutning till de stora ladskapsrummen mot vattnet och där flyghöjden tillåter, i områdets nordöstra del, möjliggörs något högre bebyggelse.

En hög grad av variation i storlek på bebyggelseenheter ska eftersträvas för att ytterligare stärka delområdenas karaktär samt samverka med och stärka de stråk som bebyggelsen ligger vid. Entréer ska i huvudsak vara förlagda mot allmän plats, gata. Bostäder i bottenvåningar mot gata ska utföras med förhöjd sockel för att minimera insyn. Fasader ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus för att skapa variation och motverka långa monotona fasader. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg. Många lokaler, entréer, trapphus och portar bidrar till öppna och levande bottenvåningar och berikar gatumiljöerna.

Inom området och mellan kvarter föreslås även variation vad gäller färg och materialval. Generellt eftersträvas gedigna, naturbaserade och hållbara material ur ett livscykelperspektiv.

Lägenhetsutformning

Lägenheters planlösningar bör ge goda rumssamband och rumsformer, ge flera möbleringsalternativ, flexibilitet i användningen och god tillgänglighet för funktionshindrade. Genomgående lägenheter med ljus från flera väderstreck eftersträvas. Det är positivt om projekten innehåller en mångfald av lägenhetsstorlekar och bostadstyper så att en bred grupp kan efterfråga bostäder i stadsdelen.

Balkonger och terrasser

Alla bostäder bör ha en balkong, terrass eller fransk balkong. Balkonger mot gata bör ges en stadsmässig karaktär och utföras väl integrerade i byggnadens arkitektoniska formspråk. Det är särskilt viktigt vid torgen och mot det centrala stråket och i detaljplanen regleras hur stor andel av fasaden som får utgöras av balkonger och att de ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion.

Förgårdsmark

Gränsen mellan privat och offentligt ska vara tydligt avläsbar men kan innehålla zoner med olika grad av offentlighet, där till exempel halvprivata zoner och förgårdsmark kan bidra till att befolka och variera och berika gatumiljön. Mellan byggnader och gång- och cykelvägar och gatumark ska det finnas förgårdsmark. Förgårdsmarkens funktion kan vara att ge plats vid entréer, utjämna höjdskillnader, innehålla cykelparkering, planteringar och sittplatser.

Längs centrala stråket och övriga huvudgator i området är förgårdsmarken två meter. Här ska förgårdsmarken till största delen vara hårdgjord och upplevs därmed som en del av gaturummet. Ytan bör i typ av beläggning och nivåmässigt ansluta till gatumarken.



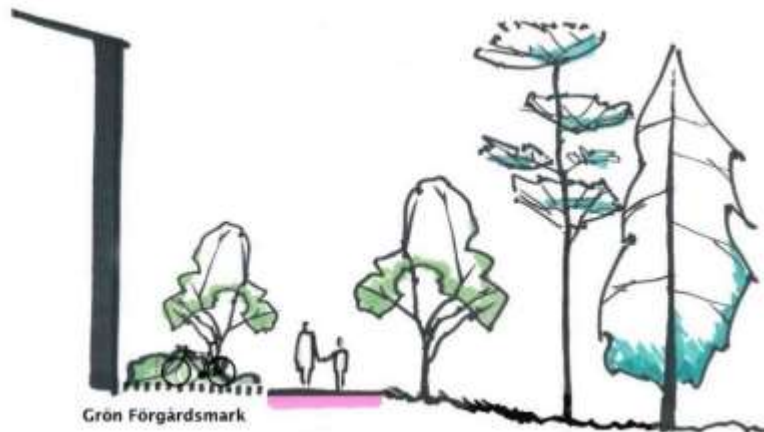
Exempel på förgårdsmark, Rosendal Uppsala

Längs kvartersgator och mot gång- och cykelstråk längs natur och parkområden är förgårdsmarken fyra meter. Längs kvartersgator kan ytan rymma t.ex. sittplatser och cykelparkering men också en större andel plantering som bidrar till inramningen av den mer intima kvartersgatan.



Exempel på förgårdsmark, Rosendal Uppsala

Längs gång- och cykelstråk utmed park eller naturområden utgörs förgårdsmarken till största delen av planteringar som binder ihop övergången från bebyggda områden och det gröna och kan bidra med ekosystemtjänster.



Axels illustrerade sektion?

Bostadskomplement

Det är en god bostadskvalité att ha ett förråd eller liknande i eller i direkt anslutning till bostaden. Förråd, komplementbyggnader och mobilitetslösningar som placeras på gården ska ha en till miljön anpassad skala, vara rumsbildande och ha god tillgänglighet. De ska utformas som en del av gårdsmiljön med en medveten placering som minimerar intrång på de gröna gårdarna och med fördel utförs med någon typ av växtbaserat tak.



Illustration White

Övergripande kvaliteter i bebyggelsen

Kvarterets förhållande till gatan (egentligen = åtgärder för ett levande gaturum)

- många aktiva entréer mot gatan
- många livgivande lokaler mot gatan
- genomsiktighet i fasad i bottenvåningen
- flera olika sittplatser i/eller i anslutning till fasad
- flera olika byggnadskroppar inom varje kvarter

Typologier och höjder

- bearbetade fasader med hög grad av detaljering
- 4-5 våningar i genomsnitt
- byggnader utförs med variation i fasaduttryck

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv och fasaderna utformas i ett material
- variation i färgton och/eller material mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- bottenvåningar tydliggörs i färg och material och har en detaljerad bearbetning

Tak

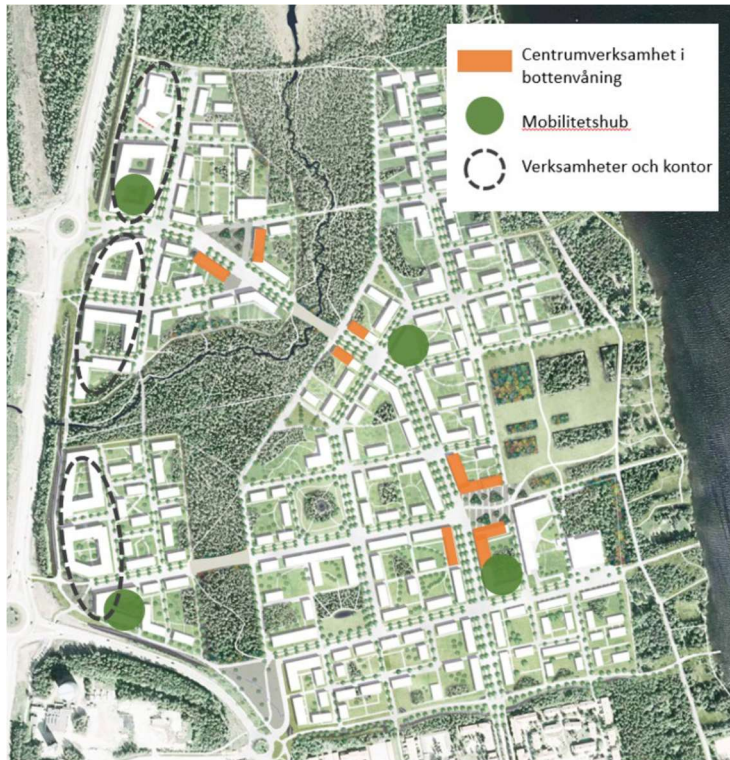
- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- takens lutning ska vara anpassad till helheten

Entréer och balkonger

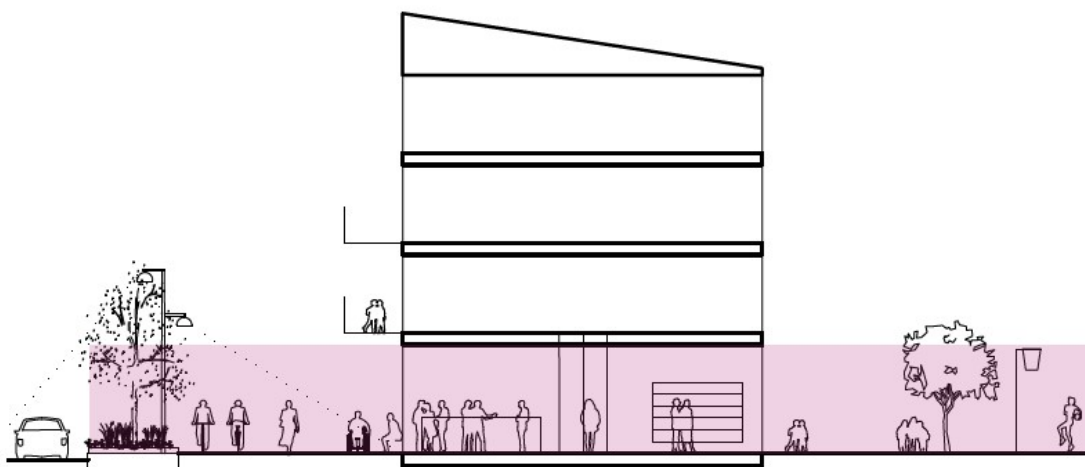
- entréer mot gata ska ha en tydlig utformning och innehålla glaspartier
- utskjutande balkonger ska utformas som del av fasad eller byggnadens konstruktion, särskilt om de utformas inglasade

Mötet mellan offentligt och privat

Bebyggelsen organiseras enligt principen offentlig gatusida och privat gårdssida. Dessa olika sidor skapar på olika sätt förutsättningar för rekreation, lek och vardagliga möten. Gränsen mellan privat och offentligt ska vara avläsbar men kan innehålla zoner med olika grad av offentlighet. Halvprivata zoner och förgårdsmark kan bidra till att befolka och variera gatumiljön i delar där lokaler för olika verksamheter saknas.



Förutsättningar för verksamheter i bottenvåningar ska vara möjligt i strategiska lägen t ex längs huvudgator och större offentliga platser och punkter med stora flöden av människor. Där det inte antas lämpligt eller möjligt att åstadkomma kommersiella lokaler kan bebyggelsen istället utformas med ljusa och öppna entréer, lokaler eller gemensamhetslokaler med bostadskomplement.



Illustration, TIP (2021)

Övergripande kvaliteter i det offentliga rummet

Gator, torg och parker

Förstärkta platskvaliteter, ekosystemtjänster och grönytefaktor

Nätverket av offentliga rum utgörs av nya parker och lekparker, torg och trädplanterade gator. Den nya strukturen kopplar till de befintliga kvaliteterna som skogsmarkerna vid sjön, gång- och cykelstråket runt Nydala och cykelvägar till andra stadsdelar. De nya parkerna blir en tillgång för omgivande stadsdelar då de tillför nya kvaliteter.

De offentliga rummen gestaltas med utgångspunkt i platsens kvaliteter. Parker och torg har fått strategiska lägen i planstrukturen, platser som människor kommer att passera och ha anledning att vistas på. Platser med gynnsamma lägen t ex lutningar, solförhållanden, markbeskaffenhet och möjliga utblickar har förstärkts ytterligare med bebyggelsens utformning.

De offentliga rummen ska ges en sammanhållande gestaltning, men de faktiska förutsättningarna, platskvaliteterna, spelar stor roll för den enskilda platsens utformning. Se vidare Etapp 1.

De offentliga rummen tillsammans med skol- och förskolegårdar, bostadsgårdar mm utgör den gröna strukturen på Tomtebo strand. Gårdar, skolegårdar, parker, gröna gaturum etc utformas för att skapa gröna nyttor, dvs bidra med **ekosystemtjänster**. I Tomtebo strand är de viktigaste:

- Stödjande ekosystemtjänster: biologisk mångfald
- Reglerande ekosystemtjänster: rening och fördröjning av dagvatten, lokalklimat
- Kulturella ekosystemtjänster: rekreation samt mental och fysisk hälsa, sociala interaktioner, naturpedagogik, estetik och sinnliga upplevelser

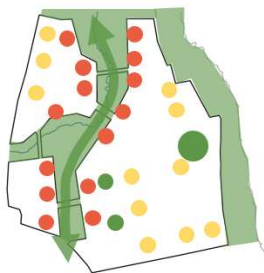
Grönytefaktorn är ett planeringsredskap som kan säkerställa att gröna kvaliteter uppnås vid byggande, dvs att den byggda miljön planeras för att leverera ekosystemtjänster. På Tomtebo strand ska beräkningen av grönytefaktorer säkerställa bl a hållbara dagvattenlösningar, att det finns tillräckligt med grönytor för de boendes rekreation och utevistelse och att det skapas goda livsbetingelser för växter och djur. För att säkerställa att områdets ekosystemtjänster tillvaratas och kompletteras på bästa sätt ställer kvalitetsprogrammet krav på vilka grönytefaktorer som ska uppnås för olika delar. Grönytefaktor ska uppnås på bostadsgårdar, i parker, på gator och torg och övriga offentliga miljöer som skol- och förskolegårdar.

Grönytefaktorn beräknas som kvoten mellan den "ekoeffektiva ytan" och hela tomtens eller fastighetens yta.

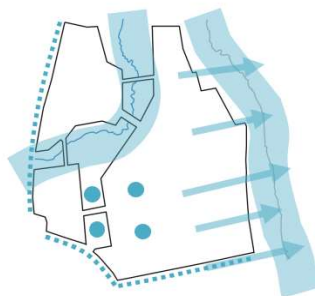
Biologisk mångfald och spridningskorridor

Kolbäcken och skogen omkring bäcken är ett nord-sydligt stråk där växter och djur kan sprida sig mellan angränsande skogar. Skogen är ofta flerskiktad och innehåller äldre och gamla träd, torrakor och hålträd och här finns ett flertal arter som är beroende av gammal skog.

Kolbäcken utgör Nydalasjöns utlopp och övergår från en lugnt flytande bäck omgiven av våtmarker i norr till en strömmande bäck i barrblandskog. Kolbäcken och dess naturmiljö har särskild betydelse för att upprätthålla den biologiska mångfalden då floran utmed och i bäcken är riklig och variationsrik och det finns många olika biotoper.



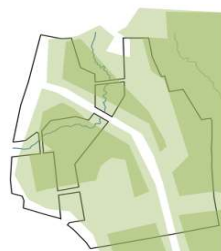
Sparade naturvärden (grönt) och tillskapade biotoper (röda skogsbiotoper, gula lundbiotoper?)



Vattenkontakt och utblickar (ljusblått) och dagvattenhantering (blått)



Årstidsvariation är viktiga i alla stadsmiljöer, men skyddade sydvända lägen på torg, i parker och naturmark är särskilt värdefulla (röda) liksom mer sammanhängande miljöer för upplevelser av snö, kvla och mörker (blått).



Föreslagen bebyggelse längs Kolbäcksvägen bidrar till bättre ljudmiljö t ex i den sparade skogen vid Kolbäcken.

Åtgärder för att stötta biologisk mångfald och spridningskorridor:

- Skogsområdet längs Kolbäcken sparas och en skötselplan tas fram för att upprätthålla eller förbättra områdets ekologiska kvalitet
- Bostadsgårdar öppnar sig mot korridoren
- De nya stads kvarteren ska innehålla olika gröna strukturer som bidrar till fortsatt biologisk mångfald
- På bostadsgårdarna bidrar gröna tak på kompletteringsbyggnader och kanske finns vattensamlingar.
- Gatuträd väljs med omsorg t ex naturligt förekommande arter eller arter som blommar eller bär frukt.
- I vissa gatumiljöer kan äng eller högräs vara ett alternativ till kortklippt gräs eller hårdgjord yta.
- I parker och på skol- och förskolegårdar kan det finnas möjlighet att spara äldre, grova träd och skapa flerskiktade planteringsytor med blommande träd och buskar för upplevelse men också för pollinatörer, fåglar etc.
- Fjärilsrabatter, holkar och komposter kan vara andra inslag som gynnar biologisk mångfald.

Dagvattenhantering och lokalklimat

Dagvattenhanteringen i området är en utmaning. Nydalasjön är ett av Umeås viktigaste områden för bostadsnära rekreation och besök. Sjöns vattenkvalitet får inte påverkas och därför får inget dagvatten ledas till Nydala.

Allt dagvatten från Tomtebo strand leds till Kolbäcken direkt via markavrinning, diken eller ledningar. Eftersom marken är tät och kapaciteten för dagvatten nedströms är begränsad måste fördröjning ordnas inom området.

Vattenkvaliteten påverkas av utbyggnaden men dammar och diken åstadkommer den rening som behövs för att klara riktvärden innan utsläpp i recipient.

Träd och annan vegetation påverkar lokalklimatet. Större parker och naturområden har lägre temperatur än omgivande stads kvarter. Vatten bidrar till att sänka temperaturen och träd ger skugga heta dagar. Omvänt kan vegetation skapa lä och därmed varmare platser.

Åtgärder för dagvattenhantering och mer gynnsamt lokalklimat:

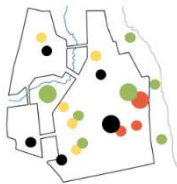
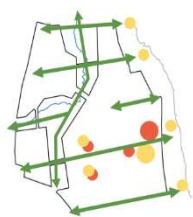
- Fördröjning och rening ordnas i första hand i ytliga anläggningar som dammar och diken
- Befintlig vegetation sparas där det är möjligt och lämpligt för att bidra till fördröjning
- I gatorna ska dagvatten tas omhand i trädplanteringarnas skelettjordar eller i regnträdgårdar.
- Fördröjning ska finnas i parker, på gator och torg, i skol- och förskolegårdar och på bostadsgårdar, alternativt används genomsläppliga material som möjliggör fördröjning under mark.
- Parker, skol- och förskolegårdar samt bostadsgårdar ska kunna fungera som översvämningssytor vid extrema regn
- För att minska risken för skador på fastigheter till följd av extrema regn ordnas ytavrinningsvägar så att regnvattnet kan söka sig till de lågt liggande naturområdena eller översvämma t ex parker, skogsområden och gator.
- Dagvattenhanteringen ska bidra med vackra och upplevelserika miljöer.
- Dammar, översvämningssytor, diken mm ska utformas för att stärka stadsdelens vattennära karaktär och komplettera upplevelsen av Nydalasjön med strandremsa och sjöutblickar, de varierade miljöerna längs Kolbäcken och närheten till Norets flacka våtmarker.
- Träd och annan vegetation används medvetet för att skapa skugga under sommaren men också skapa lä vintertid
- Vattensamlingar kan användas för att bidra till ett gott lokalklimat vid torrperioder

Sociala värden

Det offentliga rummet med park- och naturmark, gator och torg tillsammans med skol- och förskolegårdar samt bostadsgårdar erbjuder många sociala värden eller kulturella ekosystemtjänster. De ska utformas så att aktiviteter och möten sker och den sociala hållbarheten stärks. Det gäller närmiljön med de omgivande variationsrika skogarna, mångfalden kring Nydalasjön och de innehållsrika stränderna såväl som de tillkommande funktionerna; den stora stadsdelsparken, parker, fickparker, skol- och förskolegårdar, torget och de trädplanterade gatorna.

Runt Nydalasjön träffas idag umebor och besökare för att bada, fiska, promenera, åka skidor, leka, grilla och mycket, mycket mer. Promenaden runt sjön är sammanhängande, stadsnära och varierad. Grönska och natur gynnar fysisk hälsa genom aktiviteter som motion, lek och friluftsliv. Nydalas södra delar omges av park- och naturmark som är iordninggjord i stor utsträckning. Här finns lekplats, bad, beachvolley, grillplatser, park mm som erbjuder mötesplatser året om.

De skogiga stränderna är en viktig tillgång. Tillsammans med de naturmiljöer som sparas inom planområdet är de betydelsefulla för att främja hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Grönska och natur kan ge inspiration, kunskap och öka förståelse för ekosystemens samband och betydelse för människan. Förutom attraktiva miljöer bidrar grönska till den lokala identiteten och är en del av kulturarvet.



Platser för sport och fritid (gult), platser för lek och aktivitet (rött) och kopplingar till omgivande stadsdelar, naturmark, aktivitetsområden etc (grönt).

Lek för små barn (gult) finns på bostadsgårdar och förskolegårdar samt i parker. För äldre barn finns skolgårdar, stadsdelsparken och torget (rött). Skogen är en lekmiljö för alla åldrar. Mötesplatser för alla åldrar finns i parker, i skogen och på strandremsan (grönt). Torget och hubbarna är självklara mötesplatser (svart).

Tomtebo strand sett från norr i höjd med Kinabron, illustration



White

Åtgärder för att stärka sociala värden

- Utveckla mångfald av upplevelser och platser för möten runt sjön
- Gestalta med skötselplaner – utveckla olika karaktärer på skog och stränder
- Utforma med tanke på de som bor nära och besöker ofta och de som bor längre ifrån och besöker mer sällan – utveckla besöksanledningar för ett befolkat och tryggt område
- Skapa gröna kvaliteter som idag saknas i närområdet
- Engagera umebor och inflyttade t ex i konkreta samarbeten kring utformning av parker och torg, samskapande i uppbyggnaden av Sjöparken
- Utveckla torget till en mötesplats där olika verksamheter är en del av gestaltningen
- Skol- och förskolegårdar är viktiga mötesplatser i stadsdelen, se till att de får goda kopplingar till hållbara färdssätt och till skogen, stranden
- Planera för ett offentligt rum som kan förändras över tid -möta upp de nyinflyttade och om många år utmana till fortsatt samverkan

- Skapa tydliga stråk och entrér till de gröna miljöerna, lättorienterade och inbjudande

-

Hållbart byggande och hållbarhet över tid

Kort avsnitt om hållbart byggande av offentlig plats, Gop?

Åtgärder för hållbart byggande och klimatanpassning

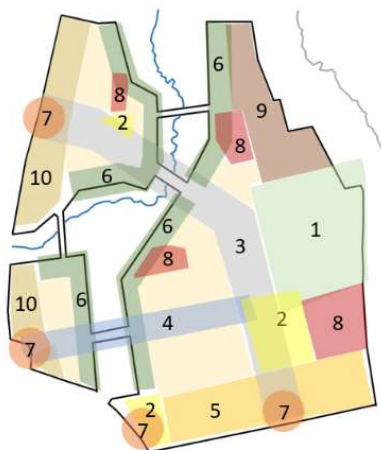
- Sparad vegetation ger parkkvaliteter från start, driftsnålt och robust
- Mångfunktionella ytor ska eftersträvas
- Det ska finnas plats för snö vintertid, det tillför kvaliteter och minskar onödiga transporter
- Utformningen möjliggör fördröjning av dagvatten och minskar risken för skador pga extrema regn
- Genomtänkt enhetligt materialval
- Möjliggöra rationell drift med få undantag för vissa platser

ARBETS
DOKUMENT

Stadsrum

I avsnittet Stadsrum beskrivs de kvaliteter som gäller för hela utbyggnaden av Tomtebo strand. De gator, torg och parker som ingår i första etappen beskrivs i ett eget avsnitt. Inför etapp 2 kompletteras Stadsrum med kvalitetskrav på de delar som ska genomföras då.

Inom planområdet finns flera delområden med egna karaktärer:



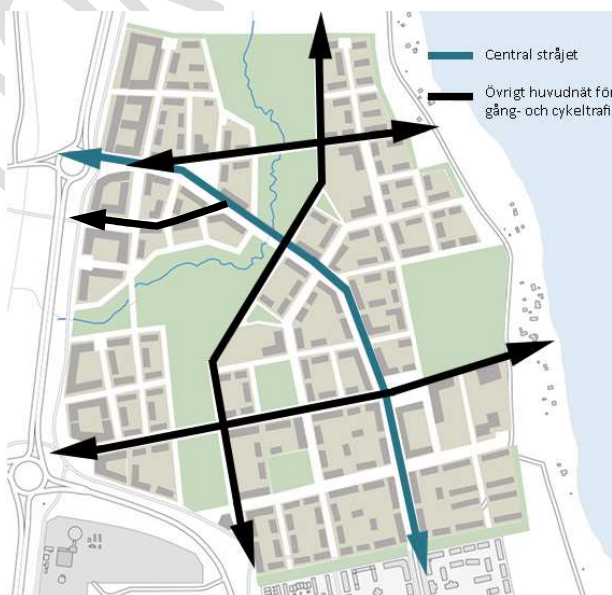
1. Stadsdelsparken
2. Stadsdelstorget
3. Centrala stråket
4. Tillbakavägen (cykelstråk) inklusive entréplats samt Tuvullstråket
5. Mötet med Tomtebo (inklusive Vättarnas park och cykelstråk, Kolbäckstorget)
6. Mötet med skogen (inklusive skog, kantkvarter, gc och gångstråk, broarna)
7. Mötet med Kolbäcksvägen (verksamhetskvarter inklusive gc)
8. Skolområdet
9. Mötet med stranden
10. Bebyggelsen i nordöst

Gator och stråk

Strukturen i stadsdelen är utformad så att fotgängare, cyklister och kollektivtrafiken ska ha gena och funktionella stråk. De största och viktigaste stråken är därmed utformade för att ha en hög framkomlighet för de hållbara färdssätten. Därmed har framkomligheten för biltrafiken inte prioriterats i första hand.

Trafikstrukturen ger ingen genomgående biltrafik, i stadsdelen, utan biltrafiken kommer att få särskilda stråk som begränsas via fysiska åtgärder i gaturummet och/eller lokala förskrifter.

Stråken är även utformade för att förstärka mötet med omgivande stads- och naturlandskap med finmaskighet, genhet och god tillgänglighet.





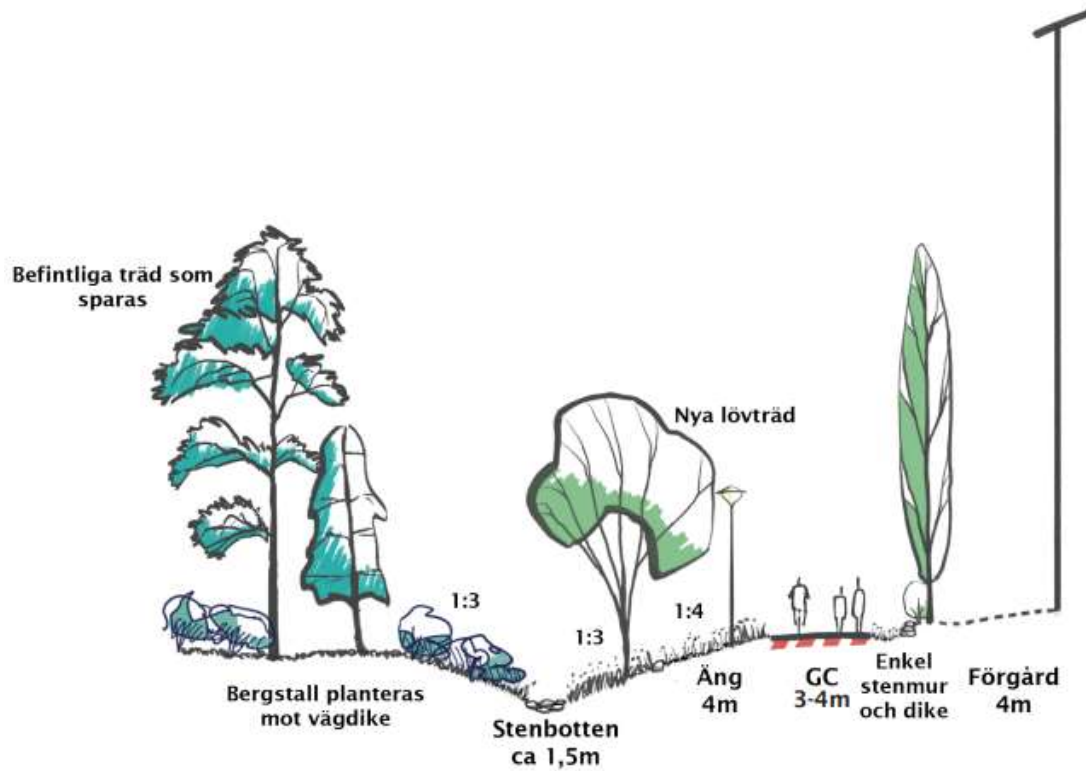
Teckenförklaring

- Heldragna linjer hänvisar till sektioner i samma färg på nästa sida.

- Streckade linjer är sektionersom utgår ifrån sektion med samma färg men är anpassade och något förändrade.

-  Ingen biltrafik, kräver skiss
-  Enkelriktad biltrafik, Kräver skiss.
-  Föreslagen sektion på sida 3 Kräver samordning med byggherre på kvartersmark.
-  GC-väg, kräver skiss
-  GC-väg 3-4m bred, asfalt Hänsyn ska tas till intilliggande natur, torg och dagvattenlösning.
-  GC-väg, anpassas till torg
-  Som gul men utan gångbana.
-  Anpassas till torg, dagvattenlösning och anslutande vägar. Ingår i torgutredning.
-  Bro, kräver utredning, se projektbeskrivning.
-  Gångbana och trädrad närmast torg anpassas till torg och busshållplats.

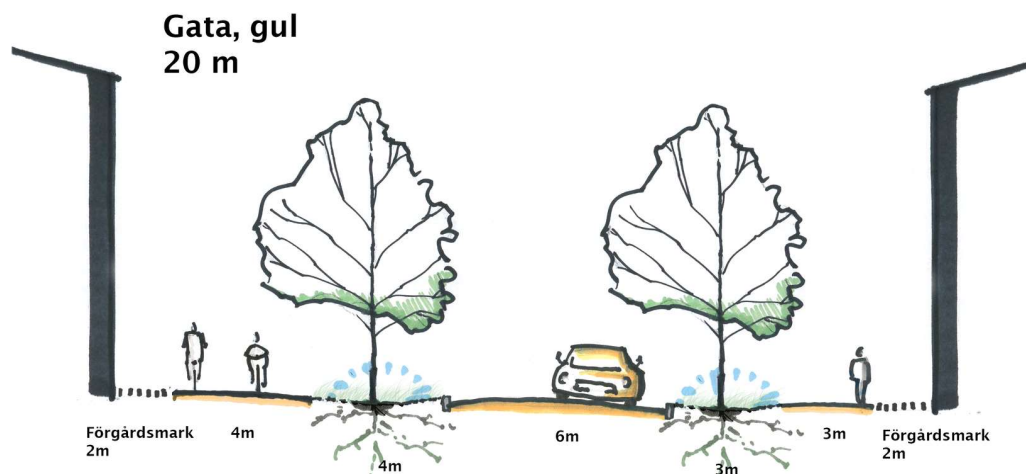
Karta sektioner gator samt gång- och cykelstråk



Sektion över gång- och cykelstråk längs Kolbäcksvägen.

Lokalgata

Lokalgatorna är en del av huvudvägnätet inom stadsdelen. De smala kvartersgatorna ansluter lokalgatorna som i sin tur kopplar till Vättarnas allé och Tomtebovägen. Sektionen anpassas till passagen över Kolbäckstorget.

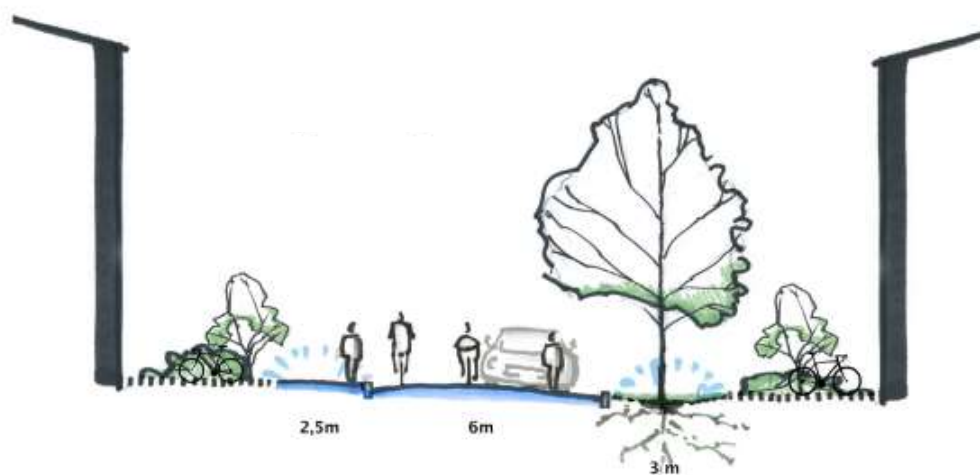


Sektion över lokalgata.

Kvartersgata

På kvartersgatan samsas trafikslagen. Här hanteras också trafik till och från kvarteren. Låga motortrafikmängder gör gatan tillgänglig för grannsämja och spel. Träden väljs omsorgsfullt för de olika gatorna beroende på hushöjd, skuggning och balkonger för att ge rätt skala, ge olika karaktär åt gatorna och tillåta tillräcklig solinstrålning.

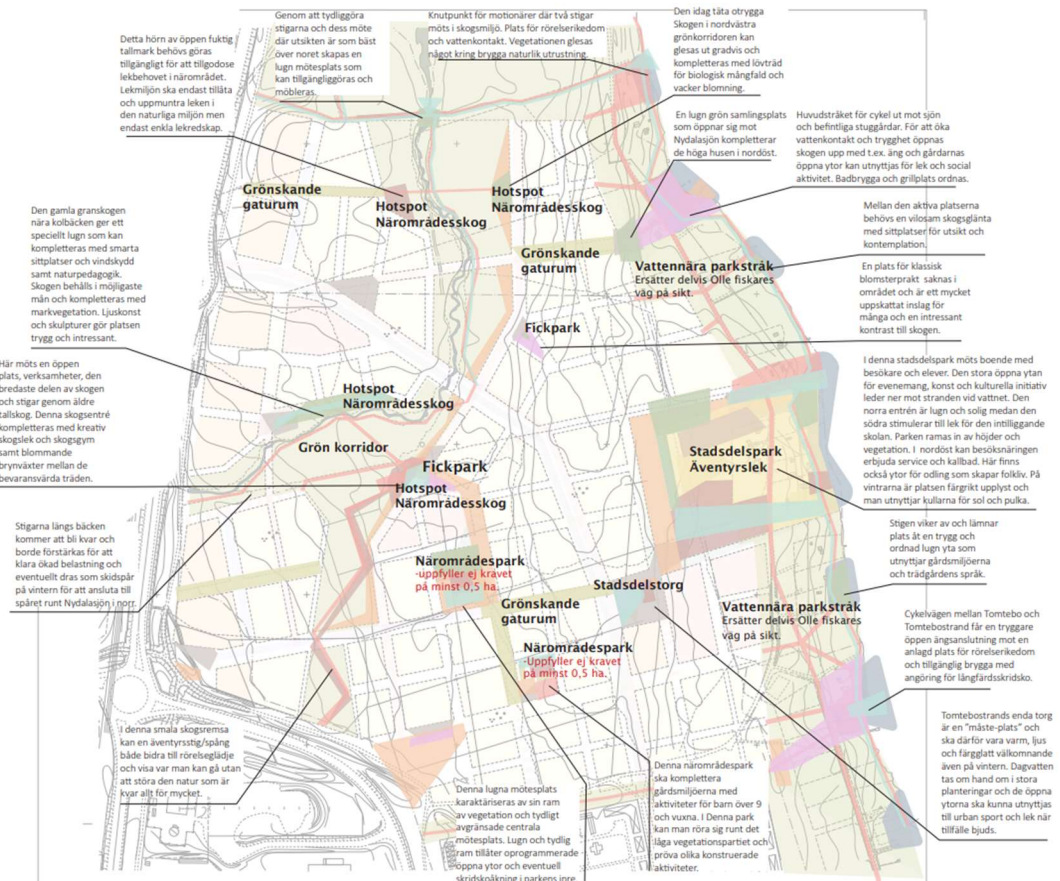
Sektionen anpassas i anslutning till de små torgen/fickparkerna Skuggplatsen och Solplatsen.



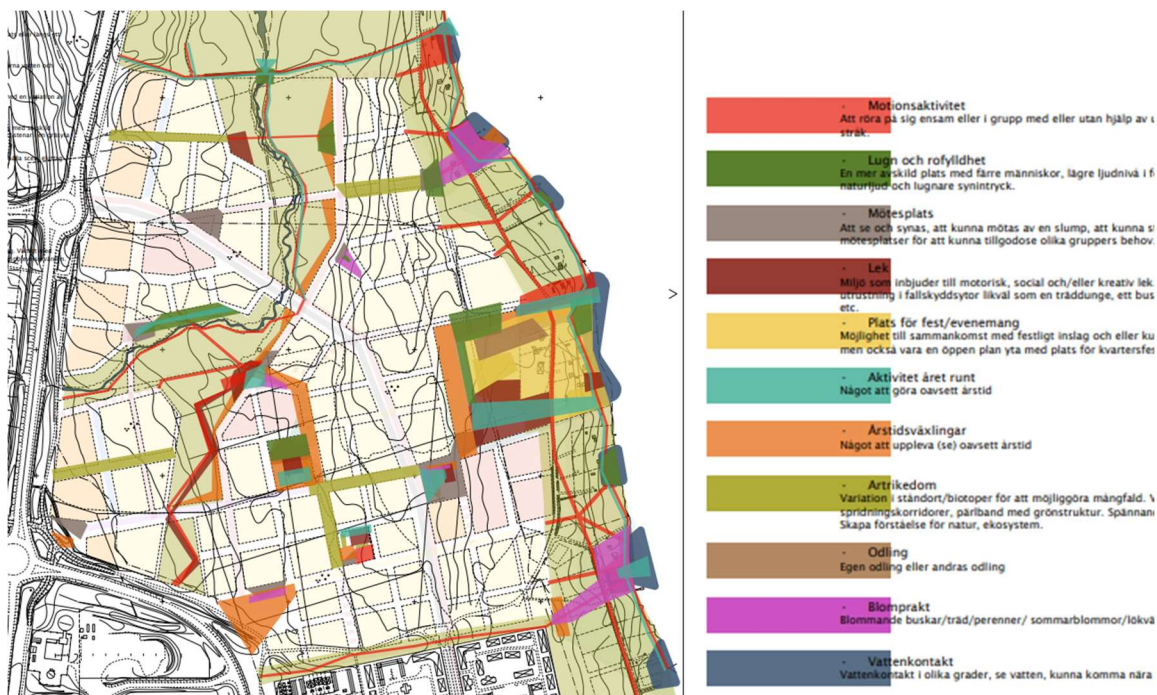
Sektion över kvartersgatan

Grönstruktur

Grönstrukturen i stadsdelen är sammanhängande och innehållsrik. Det offentliga rummet i stadsdelen byggs upp av ett nätverk av stråk och platser. Grönstrukturen erbjuder många olika funktioner och erbjuder många olika kvaliteter.



Grönstrukturens funktioner: stadsdelspark, stadsdelstorg, närområdepark mm



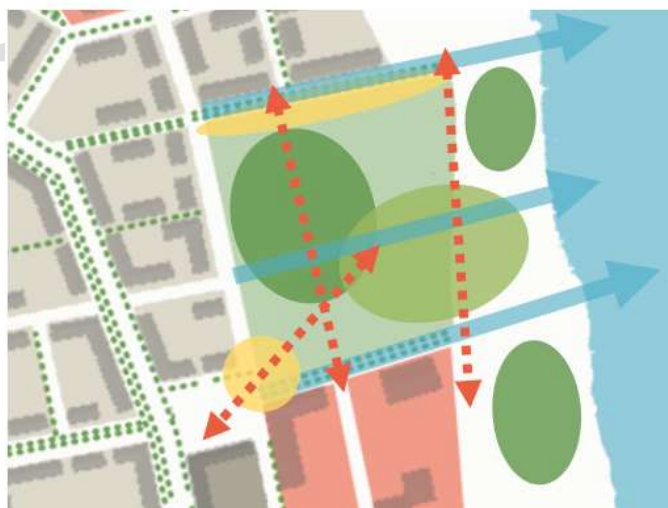
Grönstrukturens kvaliteter

1 Stadsdelsparken - Sjöparken

Stadsdelsparken är områdets centrala, publika stadsrum och ligger i anslutning till Nydalasjöns strand. Stadsdelsparken knyter samman stadsdelen Tomtebo strand med strandområdet och stråket längs Olle Fiskares väg, som kommer att passera genom parken.

Parken ska ha en tydlig offentlig prägel och vara ett tydligt stadsrum. Parkrummet omsluts av bebyggelse på tre sidor och öppnas upp mot sjön i öster. Ytan är relativt platt och sluttar mot sjön. I parken och på stranden sparas delar av befintlig skogsvegetation och kompletteras med öppna ytor för aktiviteter och evenemang. Längs gatorna som omger parken planteras gatuträd som ger en inramning och ett skyddande krontak längs fasaderna.

Bebyggelsen som ramar in parken har en höjd av 3-4 våningar söder om parken och 5-6 våningar på norra sidan. Husen har ett släktskap i material och taklandskap men de enskilda byggnadernas uttryck och karaktär får stå tillbaka för rummets kanter och samspelet med parken.



I husens bottenvåningar skapas möjlighet för service och vistelse. Parken ska vara en plats för aktiviteter och evenemang, ge plats för medborgare och ha en tydlig prägel av samskapande. Det är ett stort stadsrum som kan attrahera många besökare och boende, vilket kan innebära att stadsdelsparken får en hög grad av liv och aktiviteter. Boende och utomstående har god tillgång till parken med både cykel, buss och bil. Parken kommer att användas i stort sett alla delar av året och dygnet.

Utformningen av parken, gatorna och bebyggelsen samspelar vad gäller bearbetningsgrad och material. Stadsdelsparkens huvudentré från torget får en inbjudande och mer bearbetad utformning. Stadsrummet utformas för att kunna användas året om och en genomtänkt belysning är en viktig del av utformningen.






2 Stadsdelstorget Sjötorget

Stadsdelstorget ligger strategiskt i mötet mellan det centrala stråket och huvudcykelstråket och utgör den naturliga mötesplatsen i området. Det klassiskt fyrkantiga torget omgärdas av varierad bebyggelse och öppnas upp i nordöst och möter stadsdelsparken. Husen kring torget ligger i gatuliv och torgets släta golv bildar en inbjudande övergång till parkens gröna rum.

Torgytan sträcker sig ända fram till skolan och stadsparken i öster vilket gör att fotgängare kan röra sig fritt över ytan mellan olika målpunkter, parken och längs stråken.

Torget är omgivet av publika målpunkter. Kring torget finns utrymme för ett rikt gatuliv. I bottenvåningar i soliga lägen kring torget finns plats för service, restaurang och caféer. Söder om torget finns möjlighet till livsmedelsbutik, en bemannad servicehub och övriga publika funktioner. Busshållplatsen vid torget, skolan i öster och stadsdelsparken vid vattnet kommer att också att bidra till att torget befolkas under många tider på dygnet. Därför är det viktigt med ett välkomnande och tryggt torg. Igenom parken från öst till väst, mot Ålidhem, går ett huvudstråk för cykel liksom längs det centrala stråket i nordsydlig riktning. Det är alltså en plats som många kommer att vistas på och trivas med god tillgänglighet för alla.



-  Sparad vegetation
-  Öppna ytor
-  Entré/viktig plats
-  Kopplingar till omgivning/stråk genom park
-  Utblickar

3 Vättarnas allé – det centrala stråket

Vättarnas allé är områdets huvudgata där många människor kommer att röra sig på cykel och till fots. Gatans tre trädreder signalerar gatans betydelse och ger tydlig orientering i stadsdelen. Vid torgen finns verksamheter i bottenvåningarna. Uppglasade fasader och entréer ger liv åt gatan.

Genom det centrala stråket kopplas staden samman med ett gent kollektivtrafikstråk. Det centrala stråket genom Tomtebo strand kommer omfatta gående, cyklister och kollektivtrafik. Biltrafik kommer tillåts på en kortare sträcka för att angöra området från Universitetsrondellen.

Gatan planeras därför få en hög framkomlighet för de hållbara trafikslagen, där de olika trafikslagen får helt egna körbanor skilda från varandra. Trädalléer planeras för att skapa grönska i gaturummet. Planteringsytan under träden fungerar som snöupplag vintertid. Skelettjordar ger träden goda livsvillkor och tar hand om dagvatten från gatan. Detta skapar förutsättningar för en hållbar snöhantering som behövs för att hålla gatan tillgänglig året om.

Byggs helt inom etapp 1, se vidare Centrala stråket sid X.



Sektion över det centrala stråket, Vättarnas allé.

4 Cykelstråk – entréer

Huvudstråk cykeltrafik – Tillbakavägen

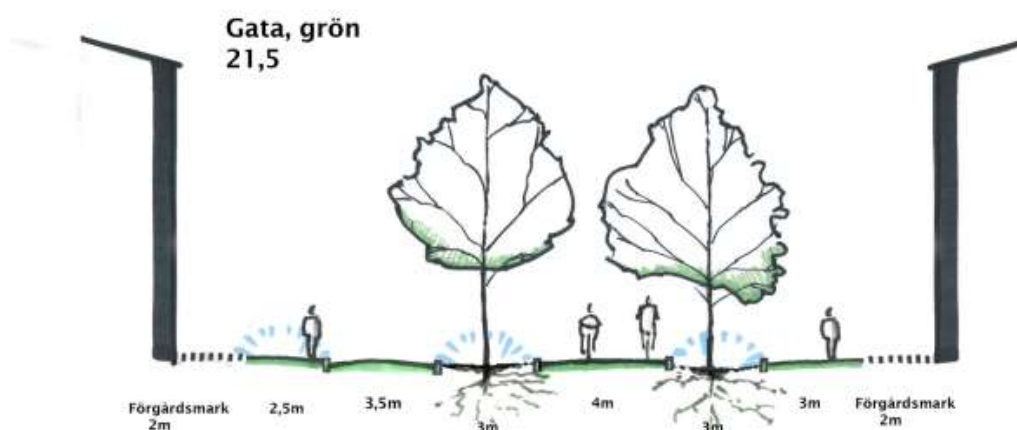
Tillbakavägen är ett av Tomtebo strands huvudstråk för cykel och utgör förbindelselänken mellan entréplatsen för cykel vid Tomteborondellen och torget. Stråket fortsätter sedan på andra sidan torget, förbi parken och vidare ner mot Olle Fiskares väg och strandområdet. Stråket passerar både bron över den gröna passagen och en park längs sträckan.

Delar av gatan kommer att vara enbart för cyklister och gående, men på vissa delar kommer det också att finnas biltrafik, men där har alla trafikslag egna banor. Med sin bredd på 21 meter finns det plats för alla trafikslag där cykeltrafiken kommer att ha prioritet centralt i gaturummet. Gatan har en tydlig grön karaktär med dubbla trädrader och planteringar i marknivån. Breda grönremсор och två trädrader ger en tydligt grön karaktär. Förgårdsmarken innehåller cykelparkeringar eller planteringar.

Karaktären längs stråket kommer att vara varierat öppet och slutet då det ömsom kantas av bebyggelse och ömsom går genom naturområde eller vid en park. Vid naturområdet korsar ett av de andra huvudstråken för cykel i stadsdelen och vid parken korsas stråket av huvudgata för biltrafik så stråket kommer att präglas av rörelse både längs stråket och i tvärgående. Så trots att det är ett rakt stråk kommer upplevelsen och tempot att variera längs sträckan.

Huvudnät för fotgängare och cyklister syftar till att skapa goda förutsättningar för att gå och cykla året om. Gatusektionen nedan ett huvudstråk för fordonstrafik med tydlig trafikseparering. Inom denna gata prioriteras gående och cyklister genom att två breda grönremсор med träd skyddar och omger den breda cykelbanan medan gångtrafikanter kan röra sig skyddat närmast fasaderna med tillgång till entréer och funktioner vid fasaderna. Tillbakavägen är entrén för gång- och cykel från Ålidhemsområdet. *Byggs helt inom etapp 1, se Ålidhemsstråket –*

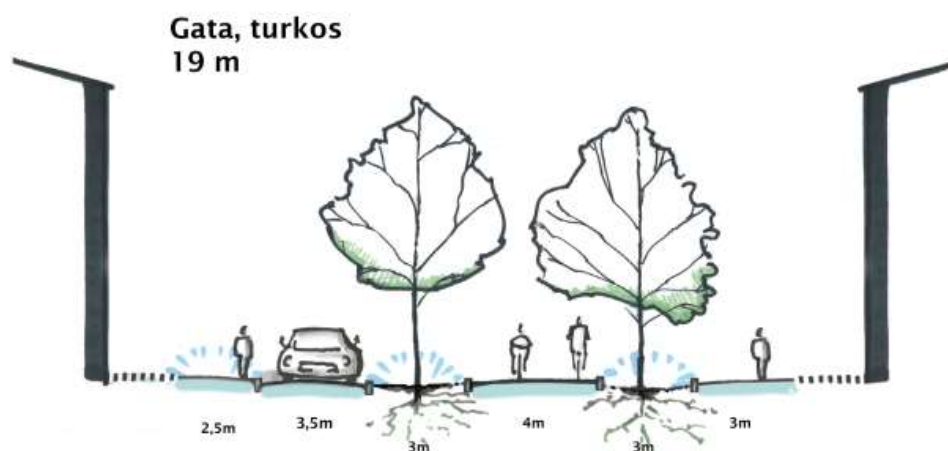
Tillbakavägen sid X.



Sektion över huvudcykelstråk, Tillbakavägen.

Huvudstråk cykeltrafik – Tuvullsgatan (turkos)

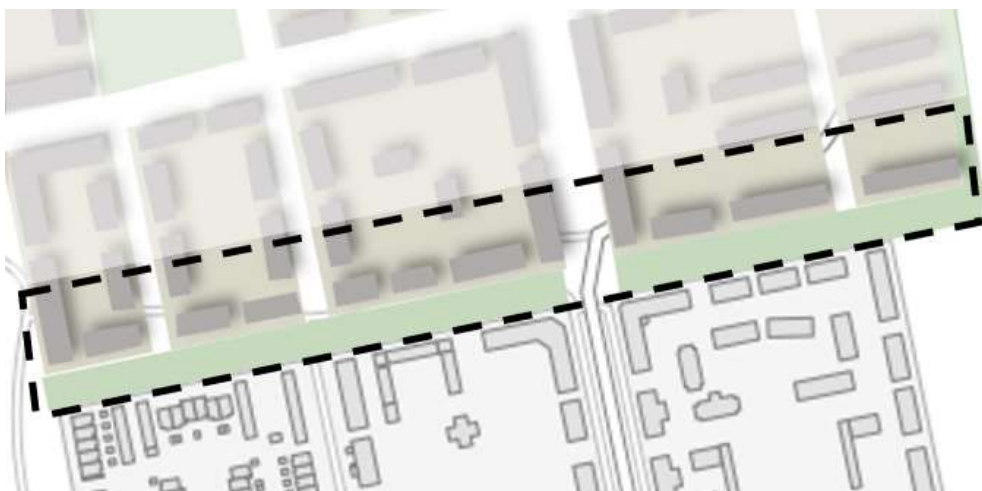
Huvudnät för fotgängare och cyklister syftar till att skapa goda förutsättningar för att gå och cykla året om. Gatusektionen nedan ett huvudstråk för fordonstrafik med tydlig trafikseparering. denna gata prioriteras gående och cyklister genom att två breda grönremsor med träd skyddar och omger den breda cykelbanan medan gångtrafikanter kan röra sig skyddat närmast fasaderna med tillgång till entréer och funktioner vid fasaderna. Tuvullsgatan är entrén från Universitetsområdet. *Byggs helt inom etapp 1, se vidare Centrala stråket – Vättarnas allé sid X.*



Sektion över huvudstråk för cykeltrafik på Tuvullsgatan (turkos)

5 Mötet med Tomtebo

Vättarnas park



Mötet med det befintliga Tomtebo präglas av det ca 40 meter breda parkstråket med sparad natur och genomgående gång- och cykelstråk. Parkstråket binder samman entrén till Tomtebo strand med strandområdet vid sjön. Den nya bebyggelsen är inordnad i stora kvarter, liknande de på Tomtebo, med förgårdsmark mot parkstråket.

Stadsrummet omges här av bostäder på ömse sidor. Bebyggelsen på Tomtebo strand varierar från gruppbyggda hus i tre våningar närmast sjön till flerbostadshus i upp till fem våningar närmast Tomtebovägen. I kvarteren finns också öppningar mot stråket som också ger genomsikt och ökade kontakter i bebyggelsen.



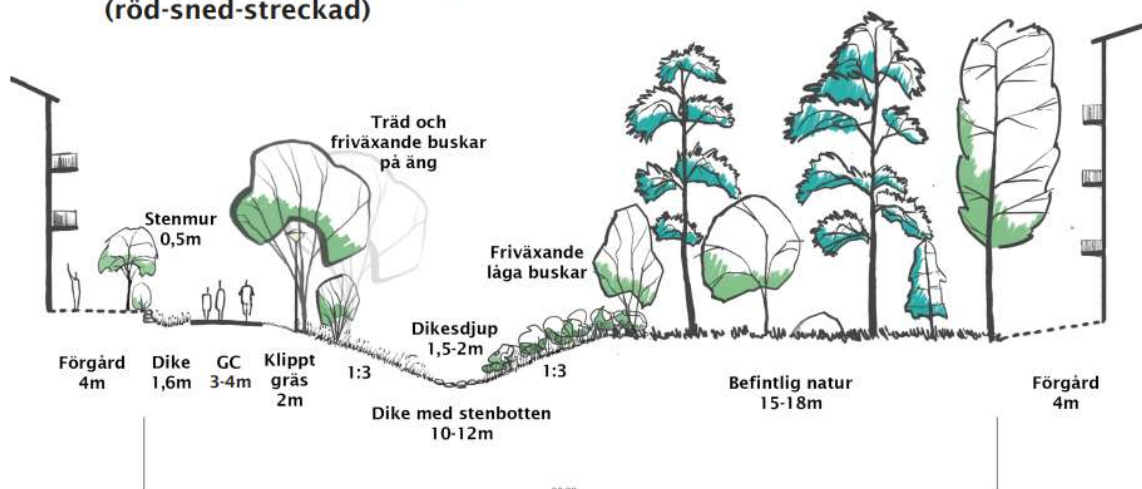
Inspirationsbilder

Variationen i hushöjden, förgårdsmarken och grönskan bidrar till att stråket får en grön karaktär. Den sparade löv- och tallskogen skapar ett spännande, variationsrikt parkrum med blommor och höstfärg där det omgrävda diket slingrar sig fram i skogskanten.

Den nya gatustrukturen på Tomtebo strand möter upp befintliga stråk på Tomtebo och binder på så sätt samman de två stadsdelarna.

Sektionen nedan visar utformning av gång- och cykelstråk genom Vättarnas park. Området ligger mellan Tomtebo och den nya bebyggelsen. Gång- och cykelvägen tydliggör gränsen mellan kvartersmark och allmän plats, dvs Vättarnas park. *Byggs helt inom etapp 1, se vidare Mötet med Tomtebo-Vättarnas park sid X.*

Skissförslag - Vättarnas park (röd-sned-streckad)



Sektion över gång- och cykelstråk genom Vättarnas park.

Kolbäckstorget

Tomtebo strand ska vara inbjudande och attraktivt att komma till även för människor som till vardags inte bor eller verkar i området. Det ställer krav på de platser som utgör entréer till området. De olika entréplatserna till området har olika förutsättningar och funktioner men oavsett det ska de alla vara tydliga och välkomnande platser.

Platserna bör vara karaktärsstarka genom att innehålla en hög täthet, ha ett särskilt innehåll eller gestaltning som stärker orienterbarheten. Det kommer att se olika ut på olika platser. Från dessa platser ska man direkt förstå hur man ska kunna ta sig dit man vill och kunna hitta det gena stråk som tar en dit.

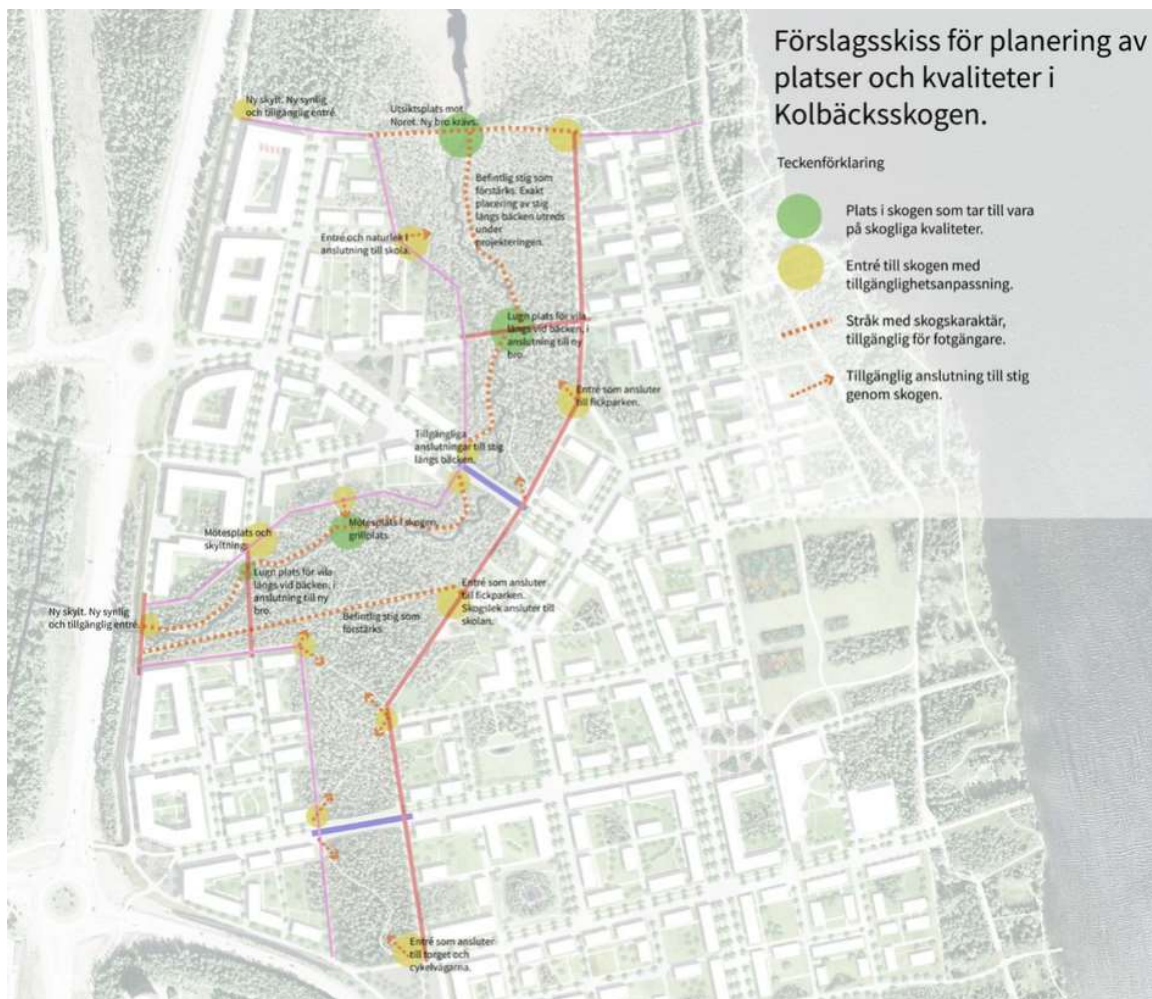
Dessa platser bör också ta vara på de flöden av människor som passerar vid dessa punkter i en levande offentlig miljö. Utformning av platser, stråk och byggnader samverkar för att skapa ett rikt och tryggt stadsliv. Platserna är också viktiga i funktionen att de stärker kopplingarna till omgivande stadsdelar, stråk och till Nydalasjön. Kolbäckstorget är ett entrétorg men även platser där cykelstråken Tillbakavägen och Tuvullsgatan ansluter Tomtebo strand är viktiga, se "Cykelstråk" (eller blev det Tuvullsgatan).

6 Mötet med skogen

Kolbäcksskogen

Kolbäcken och Kolbäcksskogen är ryggraden för utformningen av Tomtebo strand och en viktig del av områdets karaktär. Skogen och bäcken ska inspirera till utformningen.

Kolbäcksskogen är en stadsdelsskog som ska vara en plats för aktiviteter som promenader och löpning men också lek och naturpedagogik. Gång- och cykelstråk finns längs kanterna men också genom området. Funktionen ekologisk spridningskorridor och dagvattenhantering är viktig.



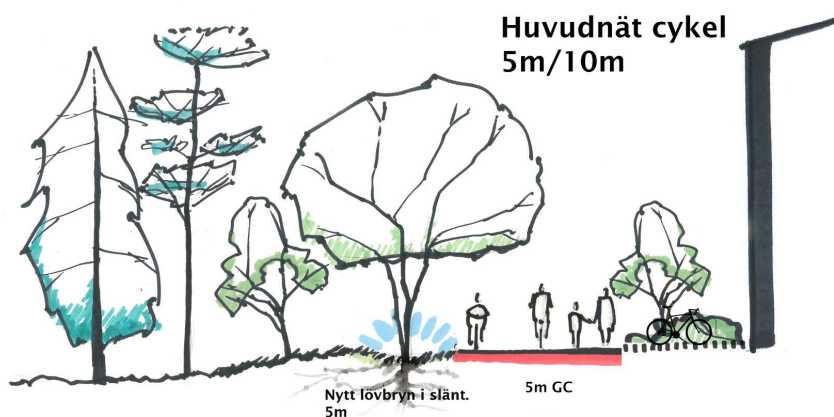
Kolbäcksskogen och dess stigar görs tillgänglig med nya entréer.

Skogsområdet består mestadels av blandskog, men äldre tallar finns också. Området är blött och kommer att hantera dagvatten och fördröja skyfall vid behov. Befintlig vegetation sparas i största möjliga utsträckning för att säkerställa den ekologiska korridorens funktion. I skogen finns redan idag stigar som erbjuder ett alternativ till gång- och cykelvägar nära bebyggelsen. Nya entréer gör skogen lättillgänglig. Vissa platser får trygghets- eller effektbelysning. Övergången mellan kvartersmark och skog eller gatemark och skog gestaltas omsorgsfullt.

Gång- och cykelstråk längs naturmark: Norrmyrastråket och Kolbäcksstråket

Huvudnät för fotgängare och cyklister syftar till att skapa goda förutsättningar för att gå och cykla året om. Sektionen nedan visar utformning av huvudstråk gång- och cykel på de sträckor det angränsar till naturmark dvs Kolbäcksstråket längs med Kolbäcksskogens östra sida och Norrmyrastråket i områdets norra del.

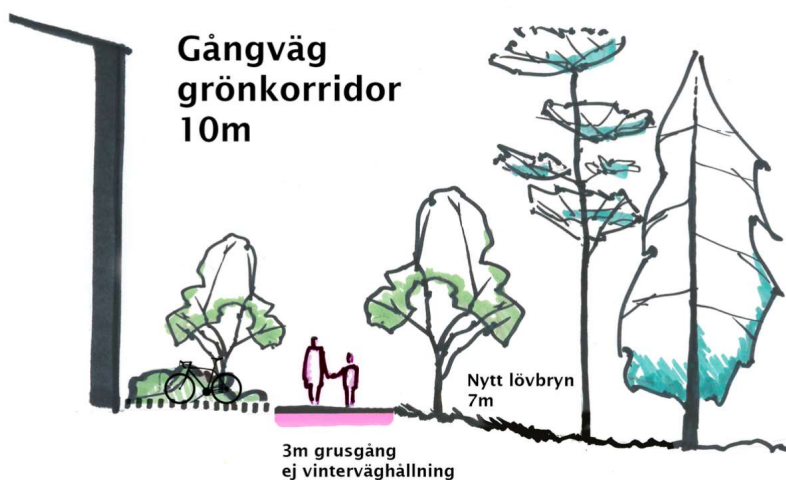
Denna sektion kommer också att finnas över Sjötorget samt längs Sjöparkens norra och södra sida. Sektionen anpassas där till torg respektive park. *Kolbäcksstråkets södra del och gång- och cykelstråk vid Sjötorget/Sjöparken byggs inom etapp 1, se vidare Sjöparken och Sjötorget sid X och X samt Kolbäcksskogen.*



Sektion över huvudstråk för cykeltrafik längs Norrmyrastråket och Kolbäcksstråket.

Gångvägar längs naturmark

Gångvägarna är tillsammans med stigarna i park och naturmark den mest finmaskiga delen i infrastrukturen. Gångväg finns läng Kolbäcksskogens västra sida samt längs Tomtebo strands norra avgränsning mot Noret.



Sektion över gångväg längs västra sidan av Kolbäcksskogen

7 Mötet med Kolbäcksvägen

Kvarter med verksamheter

Det är viktigt att de verksamheter som tillkommer inom Tomtebo strand dels samspelar med bostadsbebyggelsen och Tomtebo strands ambition som en hållbar förebild.

Verksamheter som bedöms passa in skulle kunna vara kontor, forskning, utbildning, hotell, vård, besöksanläggningar och samlingslokaler samt viss handel som inte är trafikalande.

Exempel på verksamheter som däremot **inte** anses passande inom kvarteren är trafikalande handel som kräver större parkering vid entré, drivmedelsförsäljning, lager, industri- eller

förrådsfack, industrilokaler och liknande. Kvarteren kan heller inte nyttjas för uppställning och upplag.

Inom vissa kvarter kan bostäder uppföras i kombination med verksamheter, dock maximalt 50% av kvarterets byggbara yta. Bostäder ska placeras innanför verksamheterna och måste kunna samspela med en bredd utav verksamheter i intilliggande kvarter.

I det strategiska läget mot E4/Kolbäcksvägen och Tomtebovägen lokaliseras den största andelen verksamheter. Bebyggelsen kan uppföras i fyra till fem våningar och ska uppföras sammanbyggda i hela kvarterets bredd mot E4/Kolbäcksleden för att också fungera som bullerskärm för de bostäder som ligger innanför. Utformningen och gestaltningen av bebyggelsen blir viktig då den utgör ansiktet utåt för Tomtebo strand. För att kunna åstadkomma en attraktiv blandstad tillåts också bostäder i en del av verksamhetskvarteren.

I Tomtebo strand tas dagvatten omhand genom ytlig fördröjning. Diken längs Kolbäcksvägen och Tomtebo vägen spelar en viktig roll för områdets avvattning. Längs vissa sträckor kan en smal remsa av befintlig skog sparas och gallras för genomsikt. På vissa sträckor måste diket flyttas eller breddas och befintlig vegetation måste ersättas.

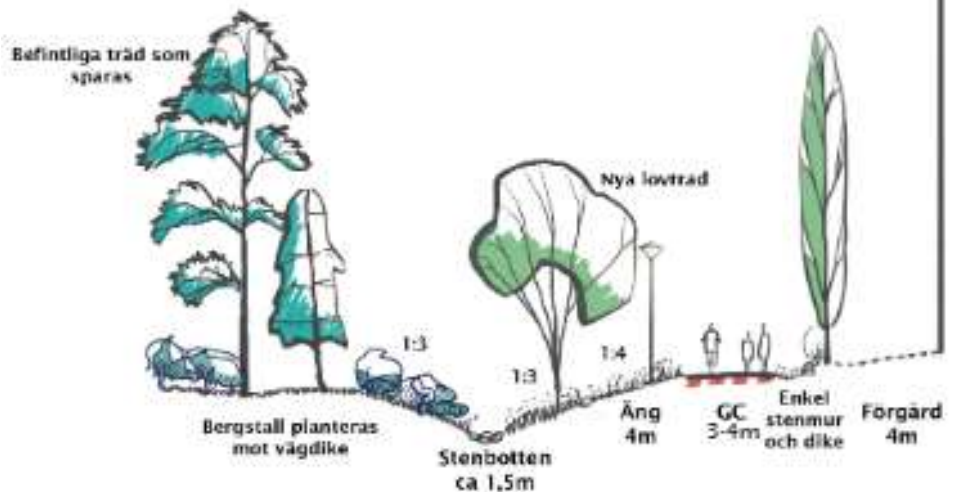


Illustration av verksamhetskvarter ut mot E4, White arkitekter

Huvudstråk cykeltrafik – längs Kolbäcksvägen (röd, snedstreckad linje)

Sektionen nedan visar utformning av huvudstråk gång- och cykel längs Kolbäcksvägen. Dike närmast Kolbäcksvägen lämnas orört och befintliga träd sparas där det är möjligt.

Skissförslag - GC längs med Kolbäcksvägen (röd-sned-streckad)



8 Skol- och förskolegårdar

Skol- och förskolegårdar är viktiga mötesplatser inom Tomtebo strand. De kompletterar parker, naturmark och gårdar med kvaliteter och upplevelser.

Skol- och förskolegårdar ska liksom parkerna bidra med ekosystemtjänster, t ex ska äldre, grova träd sparas och vid nyplantering väljs naturligt förekommande arter eller arter som blommor eller ger bär och frukt. Träd och annan vegetation används för att skapa skugga under sommaren och lä vintertid. Hållbar dagvattenhantering ska vara ett inslag i utformningen och delar av ytorna kan behöva utformas för att kunna översvämmas vid extrema regn.

Områdets karaktär med bäcken och skogen eller Nydalaområdets historia kan inspirera till utformning av gårdarna.

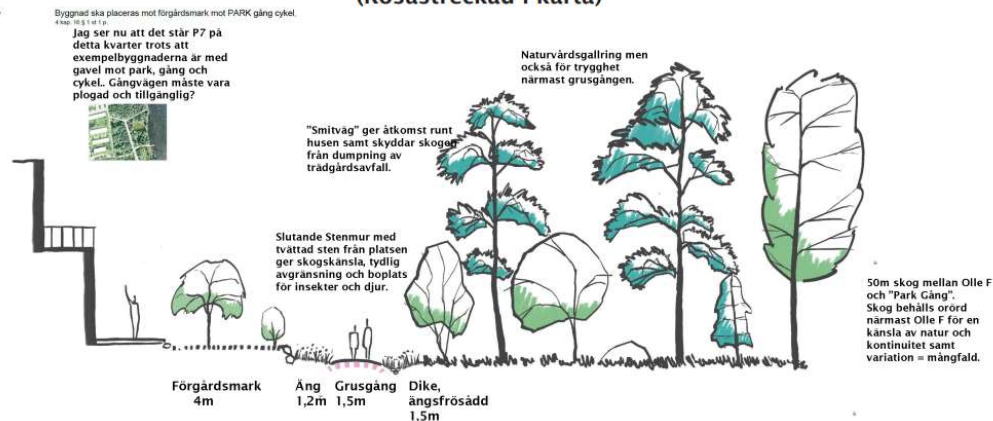
Skolområdet

Förskolegårdar

9 Mötet med stranden

Nydalasjön och dess stränder är en viktig tillgång för Tomtebo strand och hela Umeå. Tillsammans med de naturmiljöer som sparas inom planområdet är de betydelsefulla för att erbjuda plats för aktiviteter och rekreation. Den nya bebyggelsen håller sig på ett respektfullt avstånd från stranden för att inte påverka promenadstråket längs sjön och de allmänt tillgängliga stränderna. Närmast bebyggelsen läggs en smal gångstig för att markera övergången mellan offentligt och privat. Bebyggelsen kommer till viss del att vara synlig från promenadstråket och från sjön men vid Sjöparken kommer stranden att öppna sig för att skapa en tydlig kontakt mellan Tomtebo strand och Nydalasjön. En ny och välbehövlighet entré till det innehållsrika rekreationsområdet.

Skiss - Stigar utmed mellan bebyggelse och Standskogen (Rosastreckad i karta)



Sektion över gångväg öster om bebyggelsen mot skogen vid Nydalasjön.

Stranden ingår inte i planområdet med hänger nära samman utformningen av Tomtebo strand. Nydalasjöns strandzoner utvecklas kontinuerligt enligt den skötsel- och utvecklingsplan som finns. Den sammanhängande promenaden används av många umebor och i takt med att fler bostäder byggs i sjöns närhet behövs också fler ytor. Runt sjön finns en del stugor, vissa kommer att bevaras medan andra rivs och platsen utvecklas för olika aktiviteter.



Fotomontage Olle Fiskares väg.

10 Bebyggelsen i Nordöst

11 Broar

Broarnas gestaltning är blir en viktig identitetsbärande för Tomtebo strand och symbol för varsamheten mot grönkorridoren och ska därför ges en omsorgsfull gestaltning. Det ska finnas en tydlig tanke kring gestaltningen av samtliga broar, ett samlat brokoncept.

Broarna ska utformas så att de underlättar passage för mindre djur och så att de broar som passerar Kolbäcken inte blir ett vandringshinder för fisk. Botten ska efterlikna naturlig bäckbotten. Hänsyn till grönkorridoren gäller även under anläggningskedet, vilket påverkar val av bro.

Körbanan, cykelbanan och gångbanorna ska på broarna vara lika breda som på respektive gata som leder fram till broarna. Därutöver kan utrymme för till exempel snöupplag behövas.

Vättarnas bro

Vättarnas allé passerar Kolbäcken och grönkorridoren över Vättarnas bro. Detta blir den bredaste och längsta bron.

Norrmyrabron och Bäckbron

Båda är cykelbroar som korsar Kolbäcken norr och söder om Vättarnas bro.

Tillbakabron

Huvudcykelstråket Tillbakavägen korsar grönkorridoren Kolbäcksskogen över Tillbakabron. Vid bron kan dämningåtgärder för hantering av dagvatten och skyfall behövas men spridningsmöjligheterna i den gröna korridoren får inte hindras.

Lösningar som minskar rese- och transportbehovet/ Program för hållbara resor och transporter

Tomtebo strand ska utformas så att de hållbara färdmedlen gång, cykel och kollektivtrafik blir det naturliga valet för resor inom samt till och från området. Det ska vara enkelt för de boende och verksamma att med hållbara färdmedel nå sina målpunkter och utföra sina ärenden.

På Tomtebo strand ska det finnas en bredd av service- och mobilitetslösningar i mobilitetshubbar som syftar till att göra de hållbara färdmedlen attraktiva och som ersätter eller kompletterar behovet av att äga egen bil:

- Attraktiv kollektivtrafik med täta avgångar
- Attraktiv cykelparkering
- Samlad parkeringsanläggning
- Cykelpool och bilpool
- Mobilitetsrådgivning, kampanjer och information
- Utformning av gator och kvarter för att främja hållbart resande och biltrafik på de hållbara färdmedlens villkor (beskrivs under avsnitt X.x).

Mobilitetslösningar för reducerat parkeringstal

Mobilitetslösningarna utgör tillsammans förutsättningen för att tillämpa reducerat parkeringstal. Tillgången till mobilitetstjänster, samlade parkeringslösningar, hubbar och attraktiv cykelparkering är därför **krav som omfattar samtliga fastigheter på Tomtebo strand**. Hela stadsdelen har en hög ambitionsnivå för att skapa förutsättningar för de boende och verksamma att välja hållbara färdmedel. Utgångspunkten är att resandet på Tomtebo strand ska överträffa

kommunens övergripande målsättning om 65 procent hållbara resor i tätorten till 2025, med målsättning om minst 75 procent hållbara resor på Tomtebo strand¹.

För etapp 1 utvecklas paket med mobilitetsåtgärder som ligger till grund för en sänkning av parkeringstalet, i enlighet med uppdrag från Kommunstyrelsens planeringsutskott (2020-10-20) om att vissa stadsutvecklingsprojekt är piloter för att tillämpa mobilitetslösningar som grund för sänkt parkeringstal. Det pågår ett arbete inom Umeå kommun för att utveckla ordinarie arbetssätt där en mobilitetsnorm ersätter dagens parkeringsnorm. För kommande etapper på Tomtebo strand väntas en ordinarie mobilitetsnorm vara möjlig att tillämpa men det finns fortfarande goda skäl att samordna genomförandet av mobilitetslösningarna gemensamt för etappen/stadsdelen.

Attraktiv kollektivtrafik med täta avgångar

Linje 8 ska dras om så att den trafikerar det centrala stråket genom Tomtebo strand, från Tomtebo och vidare mot universitetet. Därifrån kommer linjen att fortsätta i sin nuvarande sträckning. Linjens omdragning ska ske innan de första boende flyttar in på Tomtebo strand så att möjligheten att välja bussen är goda redan från första dagen. Linje 8 är en av Umeås stomlinjer som enligt översiktsplanen ”ska utgöra en fast struktur som ger en tydlighet och långsiktighet” och enligt kollektivtrafikprogrammet ska vara ”snabb och kapacitetsstark linje med hög turtäthet”. Idag avgår linje 8 var tionde minut under högtrafik vilket innebär att det är minst den turtätheten som kommer att råda även på Tomtebo strand. Inom etapp 1 byggs en hållplats vid torget, en hållplats planeras också i etapp 4. Kommunen ansvarar för att säkerställa kollektivtrafik.

Mobilitetshubbar och parkeringshus

På några platser i stadsdelen finns gemensamma mobilitetshubbar som stödjer möjligheten att leva ett hållbart liv på Tomtebo strand och som minskar behovet av resor och transporter. Den centrala hubben bidrar till att Sjötorget är en mötesplats för hela stadsdelen men också för besökande till området. Skolan, torget och busshållplatsen är platsens hjärta, tillsammans med service och mötesplatser såsom exempelvis butik, café, restaurang, cykelservice, verkstäder eller arbetsplatser.

Mobilitetshubbarna finns spridda i stadsdelen för att skapa närhet till boende i stadsdelens olika delar. Servicen i hubbarna är oftast närmare än parkering av den privata bilen som parkeras i parkeringsanläggning vid infarten till stadsdelen. Service som finns tillgänglig i mobilitetshubbarna är:

- Parkering för poolbilar, lådcykelpool, cykelvagnar och elcyklar.
- Leveranslösning (box) för e-handel och livsmedel.
- Parkering för besökare.
- Information om hur mobilitetstjänsterna fungerar och hur de boende kan lösa sina mobilitetsbehov på ett hållbart sätt

Parkering för boende och verksammas bilar samlas i gemensamma **parkeringshus** lokaliserade till infarterna till stadsdelen. Syftet är dels att minska trafiken inne i stadsdelen och dels att främja attraktiviteten och närheten till de hållbara färdmedlen. Gemensamt för samtliga mobilitetshubbar och parkeringsanläggningar, är att de samlar poolfordon, leveransboxar och besöksparkering. Här finns även en enkel självservicestation för cyklister med enklare verktyg och luftpump.

För att stärka incitamenten för hållbart resande ska parkeringarna för privatägd bil ha en lägre relativ närhet och attraktivitet jämfört med poolbil. Parkering för privatägda bilar ska därför

¹ Enligt resvaneundersökning 2014 är den stadsdel som har högst andel hållbara resor Ålidhem/NUS-området med 75 procent.

finnas i samlade parkeringsanläggningar enligt lokaliseringar i detaljplanen. Behovet av parkering ska utvärderas vid etapputbyggnaderna för att anpassa till aktuellt parkeringsbehov i kommande etapper.



Minskat behov av inköpsresor: Leveranslösningar

För att minska behovet av inköpsresor ska det för samtliga fastigheter och kvarter finnas leveransboxar för upphämtning av varor i anslutning till hubbar. Hämtning och lämning av varor för delning och återbruk ska också möjliggöras genom dessa leveransboxar.

Cykel- och bilpool

Cykel- och bilpool ska finnas i parkeringshus och mobilitetshubbar på Tomtebo strand. Syftet är att fordonspoolerna ska vara mer lättillgängliga relativt parkering för den privata bilen. Kostnaden för medlemskap i fordonspoolerna ska ingå i bostadshyra/månadsavgift medan kostnaden för nyttjandet tillkommer användarna.

Mobilitetstjänst

Som en del i det reducerade parkeringstalet för Tomtebo strand ska byggaktörerna säkerställa ett antal mobilitetsåtgärder som kommer att vara del av den samlade mobilitetslösningen för de boende, vid sidan av möjligheten att parkera en privatägd bil.

En samlad digital mobilitetstjänst (maas) anses vara ett viktigt hjälpmedel för att tillgängliggöra en bredd av transportalternativ för att möta olika resebehov. Detta är en marknad som är under kraftig utveckling för närvarande. Samtliga boende och verksamma på Tomtebo strand ska ges tillgång till en digital tjänst som samordnar hållbart resande på Tomtebo strand för de boende inkluderat de tjänster som finns etablerade såsom kollektivtrafik, bilpool, cykelpool. Detta är en så kallad maas-tjänst (mobility as a service). Denna behöver inte vara specifik för Tomtebo strand utan kan med fördel samordnas med andra delar av staden. Kostnaden för tillgång till samordnande mobilitetstjänst ska ingå i bostadshyra/månadsavgift medan kostnaden för nyttjandet tillkommer användarna.

Mobilitetsrådgivning, kampanjer och information

För att underlätta introduktion till och öka användningen av de mobilitetslösningar som erbjuds ska det även säkerställas att samtliga som flyttar till Tomtebo strand förses med ett utbildningspaket som beskriver förutsättningarna för att leva hållbart, återbruk, mobilitet, osv.

För att säkerställa långsiktigheten av mobilitetslösningarna och säkra funktioner som syftar till att underlätta en hållbar livsstil ska BRF-styrelser och hyresgästrepresentanter ges en utbildning i syftet med hållbarhetslösningarna samt förvaltning av dessa.

Den gemensamma mobilitetsrådgivningen arrangerar årliga kampanjer/aktiviteter/prova-på till de boende under tre år från inflyttning i respektive fastighet. Som lägsta nivå bör gratis enkel cykelservice, inklusive däckbyte erbjudas vår och höst. Syftet är att uppmuntra till hållbart resande och på ett återkommande och positivt sätt hålla mobilitetsfrågan levande.

Vid sidan om ovan nämnt informationspaket vid inflyttning bör det även erbjudas bemannad mobilitetsrådgivning vid den centrala hubben som förmedlar information gällande de mobilitetstjänster som erbjuds på området. Kan samordnas med service och underhåll av poolfordon.

Samordning av gemensamma mobilitetslösningar/mobilitetsfond

För de gemensamma mobilitetslösningarna och MM-åtgärder kan det behövas en gemensam finansiering av administration och genomförande i form av en mobilitetsfond. Detta kan exempelvis möjliggöras genom en avsättning av medel initialt och/eller årligen till en ekonomisk förening eller annan gemensamhetslösning som får till ansvar att samordna och driva mobilitetslösningarna, såsom att upphandla externa leverantörer, bedriva informationssatsningar, anordna kampanjer och erbjuda mobilitetsrådgivning.

Attraktiv cykelparkering

På Tomtebo strand ska det vara enkelt att cykla. Detta möjliggör vi genom att skapa gena och trygga stråk för cykelvägar, genom tillgång till cykelpool (se avsnitt x.x.) men också genom bra parkering av cykel i anslutning till boendet. Kraven på utformning av cykelparkering beskrivs i bilaga XXX.

Parkeringstal

För hela Tomtebo strand tillämpas en mobilitetsnorm där färre parkeringsplatser för bil anläggs samtidigt som andra mobilitetslösningar erbjuds. Detta dokument beskriver motprestationerna som krävs för det sänkta parkeringstalet. För etapp 1 beskrivs dessa närmare under avsnitt XXX. Det är ett krav att byggaktörerna ansvarar för och genomför de beskrivna mobilitetslösningarna, enskilt och gemensamt. Ingen reduktion medges för besöksparkeringar och parkering för rörelsehindrade.

Parkeringsnormen ska utvärderas och revideras för varje kvalitetsprogram. Om det i denna utvärdering visar sig att det har byggts för många parkeringsplatser under etapp 1 ska byggaktörer som också är involverade i kommande etapp kunna tillgodoräkna sig platser som har byggts i föregående etapp, dvs en sänkning av normen för bilparkering.

Samlad parkeringsanläggning

Parkeringsplatserna för privatägd bil ska samlas i en samlad parkeringsanläggning. Här finns även plats för poolfordon och besöksparkering. Denna ska utformas så att:

- Flytande parkering gäller. Det innebär att man som medlem tecknar ett parkeringstillstånd och sedan har rätt att parkera på valfri p-plats i garaget.
- Kostnaden för parkering ska särredovisas, dvs. inte inkluderas i boendekostnaden. Kostnaden för att hyra parkeringsplats ska till fullo återspegla kostnaden för parkering, det vill säga parkeringsplatserna ska inte subventioneras av de som inte äger bil.
- Majoriteten av parkeringsplatserna ska förse med möjlighet att ladda elfordon. Samtliga parkeringsplatser ska förberedas med ledningsinfrastruktur för möjlighet att ladda elbil.

- Parkeringshuset ska utformas och gestaltas med en hög ambitionsnivå om trygghet och säkerhet.
- Besöksparkering ska finnas i närmaste hubb eller P-hus från respektive bostad.
- I parkeringshuset ska de mest attraktiva platserna reserveras för platser för pool-fordon. Poolfordonen ska även hållas tillgängliga för boende utanför Tomtebo strand.
- Parkeringshuset ska även möjliggöra parkering för besökande till bostadsområdet och även besökande till Nydalaområdet.
- Vid dimensionering av parkeringshusets totala antal parkeringsplatser ska möjligheter till samnyttjande mellan olika användare beaktas.



Inspirationsbild Park n' Play, JAJA Architects

Lösningar för en hållbar livsstil

Avfallshantering

För att möta målet om att det ska vara hög sorteringsgrad ska det finnas användarvänliga lösningar som främjar sortering och återbruk. Detta ska gälla för samtliga fastigheter och kvarter:

- En bostadsnära lösning för sortering av hushållsavfall och förpackningsåtervinning
- Inlämning/upphämtning av grovavfall av mindre storlek, visst miljöfarligt avfall, elektronikprylar samt möjlighet till återbruk ska finnas i anslutning till hubbar eller som transportabel lösning med insamling minst fyra gånger årligen på motsvarande platser som hubbarna.

Hållbar konsumtion: Delning och återbruk

För samtliga boende på Tomtebo strand ska det finnas möjlighet till att återbruka och laga trasiga saker och saker som man inte längre har användning för. Vid kvarter och/eller hubbar ska detta ske genom att:

- Möjlighet att lämna använda föremål till återbruk i återbruksrum eller liknande, ska finnas i anslutning till kvarter eller hubbar (återbruksrum) eller som transportabel lösning med insamling minst fyra gånger årligen på motsvarande platser. Återbruksrum ska hållas ordnat och tryggt.
- Vid hubbarna ska det finnas ett basutbud av verktyg, maskiner och utrustning som de boende på området har möjlighet att låna eller hyra. Digital boknings-, betalnings- och försäkringslösning ska finnas. Denna utrustning skall tillhandahållas antingen vid hubben eller genom leveransboxar.
- Basutrustningen av verktyg och föremål att låna/hyra, förslag på utbud: skruvdragare, slagborrmaskiner, symaskiner, cirkelsåg, sticksåg, slipmaskiner av olika typ, värmepistol, symaskin, matt- och möbeltvätt, samt manuella verktyg som hammare, såg, vattenpass, stegar, häcksax, bultsax, skruvdragare, blocknyckelsats, insexnycklar, olika tänger, häftpistol och dylikt.
- Leveransboxar bör vara möjliga att nyttja för de boende på området för att erbjuda delning och återbruk mellan de boende (Consumer-to-consumer, C2C). Digital lösning kopplas till detta.

Lösningar för att underlätta social hållbarhet

Generella principer, relatera till målet. Samordna med avsnitt om stadsrum och övergripande gestaltning

Gemensamhetslokal i plushubben för hela stadsdelen

delning av lokaler av olika slag, såsom övernattningsrum, förenings-/festlokal.

Service och utbud för att skapa en livfull stadsdel.... Vid sidan om mobilitetshubbarna som mötesplatser även torgen, Service, handel och mötesplatser i markplan, såsom ...

- *Restaurang/café*
- *Reparationsverkstad där du som boende kan laga, reparera och återbruka exempelvis kläder och textilier, mindre möbler, cyklar. Det kan också finnas tjänsteleverantörer som erbjuder dessa tjänster kommersiellt.*
- *Bibliotek?*

- Livsmedelsbutik eller kiosk
- Träningslokal eller gym

Utvecklas under efterföljande etapper eller tidigare

... Dessa är en del av de gemensamma lösningarna för Tomtebo strand för att nå målen om social hållbarhet och möjligheterna till en hållbar livsstil. Dessa platser kan med fördel vara multifunktionella och samordna många olika användargrupper och syften, exempelvis med skolan. Dessa funktioner/utrymmen inkluderar:

- Restaurang/café
- Plats för återbrukslösningar och delning
- Multifunktionella lokaler som innehåller mötesplatser och service, såsom föreningslokaler, festlokal, plats för co-working/studier, reparationsverkstad där boende kan laga, reparera och återbruka exempelvis kläder och textilier, mindre möbler, cyklar. Det kan också finnas tjänsteleverantörer som erbjuder dessa tjänster kommersiellt. Samlande plats för Nydala som besöksmål med exempelvis uthyrning av fritidsutrustning.
- Livsmedelsbutik eller kiosk
- Träningslokal eller gym

Hållbara Energilösningar

Tomtebo strand ska utformas så att det möjliggör för implementering av olika hållbara energilösningar. Detta innebär till stor del att det på området ska finnas olika typer av infrastruktur som möjliggör olika hållbara energilösningar och framtida flexibilitet. De tekniska lösningarna inom området ska möjliggöra för delning av energi, smart styrning med bland annat möjlighet att anpassa områdets effektbehov och gemensam kommunikation.

Nedan beskrivs olika övergripande krav som gäller för hela området.

Byggnaderna

Byggnaderna på området konstrueras för att uppfylla ställda krav på energiprestanda och eventuella krav på certifiering. Kraven sätts gemensamt av områdets aktörer.

Byggnadernas orientering anpassas så långt som möjligt för att maximera tillgängliga tak- och fasadytor med goda förutsättningar för bland annat solexproduktion.

Värme, ventilation och sanitet (VVS)

Byggnadernas VVS-system dimensioneras för låga framledningstemperaturer.

Ett lågtempererat distributionsnät för värme byggs i området och ansluts till fjärrvärmenätet. Avloppssystemet förbereds för central uppsamling av spillvatten för värmeåtervinning.

EI

Solceller installeras i området. Elinstallationer (kablage, växelriktare, centraler, mätare osv) anpassas för att hantera elproduktion från solceller och för att lagringsläggningar kan kopplas in samt för att delning av elektrisk energi kan ske mellan byggnaderna på området.

Kyla

[Kompletteras i en senare version.](#)

Data och kommunikation

Samtliga installationer i området ska kunna kommunicera med varandra genom ett standardiserat kommunikationsprotokoll för området. Data taggas på ett standardiserat sätt. Detta för att möjliggöra för optimal styrning av området med hänsyn till fjärrvärme-, fjärrkyla- och elsystemet samt andra system utanför området.

Etapp 1

Kapitlet redovisar en beskrivning av de gestaltade kvaliteter som eftersträvas inom varje delområde i etapp 1. För varje delområde beskrivs bebyggelse, landskapselement och offentliga platser samlat för varje delområde.

Först beskrivs stadsrummets karaktär, därefter en fördjupning kring utformning av bebyggelse och landskap. Slutligen ges riktlinjer för bebyggelsens och landskapets särdrag. Ingen detaljerad projektering har gjorts av hus och landskap varför illustrationerna är schematiska.

Preliminär avgränsning etapp 1

1. Sjöparken
2. Sjötorget
3. Vättarnas allé - centrala stråket
4. Tillbakavägen - huvudcykelstråk
5. Mötet med Tomtebo
6. Mötet med skogen
7. Mötet med Kolbäcksvägen - verksamhetskvarteren
8. Skolorområdet
9. Mötet med stranden
10. Bebyggelsen i nordöst



Gaturummen binder samman park och bebyggelse. Öppna ytor och markmodelleringar möjliggör aktiviteter året om.

1. Sjöparken och dess omgivande bebyggelse

Arkitektur och landskap

Stadsdelsparkens bebyggelse och landskap ska ha en hög arkitektonisk kvalitet, som lever upp till att vara en del av Tomtebo strands centrala plats och knutpunkt. Det storskaliga rummet ställer särskilda krav på en väl genomarbetad variation i de olika fastigheternas höjder, tak och fasaduttryck. Genomgående material är naturbaserade material som knyter an till den genomgående hållbarhetstanken. Ett spektrum av **neutrala, icke kulörta färgtoner** kan användas och fastigheter bredvid varandra ska skifta i ton. För att understryka stadsrummets sammanhållna karaktär ska utanpåliggande balkonger utformas som del av fasad i form av material eller konstruktion.

Typologier och höjder

- bearbetade fasader med hög grad av detaljering
- 3-4 våningar söder om parken, 6-7 våningar norr om
- byggnader utförs med variation i fasaduttryck kring parken

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv och **fasaderna utformas i ett material**
- träfasader i icke kulörta toner, alternativt ofärgad. Andra material ska utföras i ljusa färgtoner.
- variation i färgton mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- bottenvåningar ges högre våningshöjd och en detaljerad bearbetning
- material i parken? Hållbara med lång livslängd

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till helheten kring stadsdelsparken

Entréer och balkonger

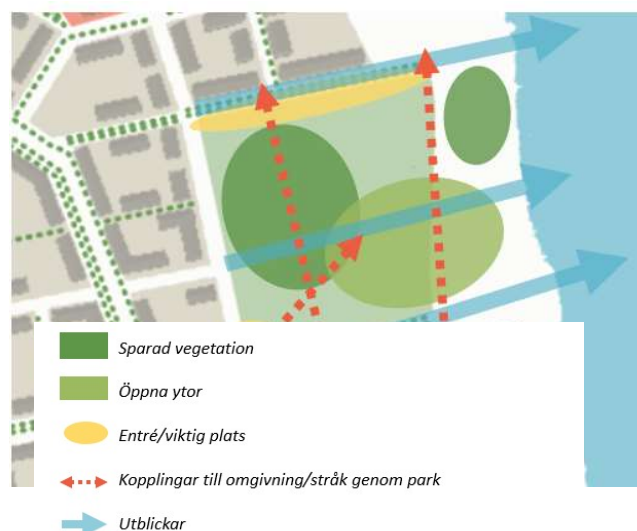
- entréer mot gata ska ha en tydlig utformning och gärna innehålla glaspartier
- **utskjutande balkonger ska** utformas som del av fasad eller byggnadens konstruktion. Särskilt om de utformas inglasade.

Belysning

- ska stärka rumsligheten (platsens väggar?) och ge karaktär, stärka årstidsväxlingar

Utgångspunkter för gestaltning av parken

- Entréplats anordnas mot torget, entréplatsen ska ha en mer bearbetad gestaltning
- Stråket söder om parken är huvudentrén till Nydala, gestaltningen tydliggör hierarkin
- Utblickar över sjön ska finnas
- Stråket norr om parken har ett gott klimatläge med högre hus i ryggen och sol i söder, ska omhändertas i gestaltning
- Nord-sydliga stråk genom parken
- Olle Fiskares väg ska ha samma funktion som idag, men tonas ned för att ge parken företräde
- Parken har en höjdrygg mitt för skolan, gestaltningen ska tydliggöra och förstärka höjdskillnader, integreras i parkens gestaltning
- Utformningen ska ge plats för medborgare och ha en prägel av samskapande



- Kolbäcken och skogen eller Nydalas historia kan vara en utgångspunkt för gestaltningskoncept

Vegetation och ekosystemtjänster

- Sparad skog i parken och på stranden kompletteras med öppna ytor för aktivitet
- Skötselplan säkerställer gestaltning och funktion hos sparad vegetation
- skog sparas i en del av parken för ekosystemtjänster och uppvuxen skog bidrar med parkkvaliteter
- nyplantering av träd kan vara naturligt förekommande arter eller träd som blommar och ger bär eller frukt
- utformningen ska verka för biologisk mångfald och hantera dagvatten,
- tillkommande dagvatten får inte påverka Nydalasjöns kvalitet

ARBETSDOKUMENT

2. Sjötorget och omgivande kvarter



Det centrala torget på Tomtebo strand, illustration White

Arkitektur och landskap

Bebyggelsen runt torget utgör stadsrummets väggar där varje hus har sitt personliga uttryck. Variationen mellan husen förstärks genom olika fasadmaterier och kulörer. Samtidigt eftersträvas en helhetsverkan genom en lugn färgpalett som ger en sammanhållen fond kring torget. Kvarteren bildar en tydlig kant och ger samtidigt utrymme för olika verksamheter och funktioner kring platsen. En blandning av bostäder och lokaler bidrar till en blandning av boende och besökare som tillsammans bygger upp stadsrummets liv.

Typologier och höjder

- byggnader i gatuliv
- bearbetade fasader med hög grad av detaljering
- bottenvåningar med verksamheter har förhöjd våningshöjd
- 3 till 5 våningar
- byggnaderna kring torget har ett varierat fasaduttryck

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv och fasaderna utformas i ett material
- träfasader i icke kulörta toner alternativt ofärgade
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- bottenvåningar ges högre våningshöjd och ett detaljerat uttryck genom fasadmaterier
- torget varmt, ljust och färglätt välkomnande året om

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- infällda eller franska balkonger mot torget, transparent utformning, särskilt om de är inglasade
- inglasade balkonger mot gård ska utföras som en del av fasadernas helhetsuttryck

Belysning

- ska stärka rumsligheten (platsens väggar?) och ge karaktär
- gator, fasader?

Torget utformning – utgångspunkter för gestaltning

- torget är en del av entréstråket mot Nydala
- torget ska samverka med stadsdelsparkens entrézon
- torget är områdets knutpunkt med det centrala stråket, busshållplats, direkt anslutning till skola, förskola och hub
- innovativ utrustning; interaktiv och med urban prägel
- Gott om sitt och hängplatser
- Särskilt viktigt med robust markmaterial med tanke på användning



■ Sparad vegetation

■ Öppna ytor

● Entré/viktig plats

◄---► Kopplingar till omgivning/stråk genom park

→ Utblickar



sitt och hängplatser och kunna hantera dagvatten.



Torget ska ha en urban känsla, ha innovativa

3. Vättarnas allé - centrala stråket

Stadsrummets karaktär

Det centrala stråket sträcker sig genom hela Tomtebo strand, som en förlängning av Vättarnas allé, från Tomtebo till universitetsrondellen. Det är ryggraden i området och med sin bredd på 26,5 meter ryms här kollektivtrafik, huvudcykelstråk och fotgängare. Via det centrala stråket når man alla delar av området. Stråket har en tydlig grön karaktär med tre rader av ståtliga gatuträd och varierad grönska i markplan.

Det centrala stråkets karaktär varierar beroende på var i området det befinner sig och vilken typ av bebyggelse och funktioner som omger det.

Vid torget t ex kommer det att finnas verksamheter och funktioner som sätter sin prägel på stråket. Här korsas också det centrala stråket av ett av huvudcykelstråken i området vilket också skapar en tvärgående karaktär med ett eget uttryck som bidrar till att sakta ned rörelsen längs stråket. I anslutning till bron över Kolbäcken korsas det centrala stråket också av ett

huvudcykelstråk och här kommer också stråkets karaktär att förändras i och med att utformningen övergår i en bro.

Arkitektur och landskap

Det centrala stråket kantas alltid av bebyggelse på båda sidorna, förutom vid torgen och i passagen över naturområdet. Bebyggelsen kommer att variera mellan olika bostadsyer, verksamheter, fasadmateriell och innehållet i bottenvåningarna. Stråket går i en båge genom området vilket leder till att man alltid har bebyggelse i fonden. Det underlättar orienterbarheten och minskar intrycket av det långa stråket, man ser var man är på väg. I bottenvåningar varvas entréer till bostäder med lokaler för service, caféer och småkontor. Förgårdsmarken är hårdgjord och tillåter funktioner eller utsmyckningar tillhörande närliggande lokal. Balkonger ska utformas som en integrerad del av fasaden.

Närmast Tomtebo kommer karaktären att präglas av bostäder i flerbostadshus där det gröna knyter ihop det befintliga med den nya stadsdelen. Husen har markerade entréer mot stråket och byggnadernas fasader är varierade inom samma kvarter men med en samhörighet i färg och materialval.

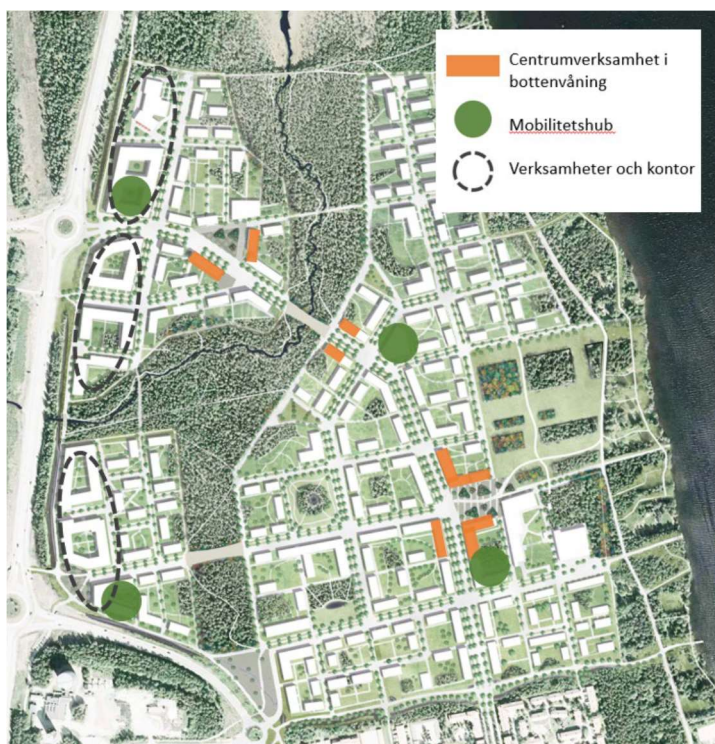
Bebyggelsen vid stråket kring torget innehåller en högre grad av verksamheter och service i bottenvåningarna på båda sidor av stråket. Entréer ska vara tydligt utformade och vara orienterade mot torget. Entréer och bottenvåningar ska utformas med hög grad av öppenhet och omsorgsfull detaljering. Kring torget finns också goda förutsättningar för flera soliga och skyddade platser.



Illustration, White

Det finns en genomgående och tydlig gestaltungsprincip längs hela gatan som återspeglas i mönster och materialval, även på förgårdsmarken. Materialen är gedigna och genomtänkta. Utrustningen längs gatan, så som möblering, stolpar, skyltar och cykelställ blir en symbol för området: Nyskapande och miljösmarta med en innovativ design. Längs de gröna stråken i gatan planteras en mycket tålig, lågväxande plantering som ger gatan ett omhändertaget och grönt uttryck. Där det finns behov av möblering eller cykelparkering beläggs de gröna stråken så att små platsbildningar skapas i gaturummet.

Längs denna huvudgata genom området för buss och cykel kommer både folklivet och fasaderna vara mer aktiva. Det ställer högre krav på gestaltningen av gaturummets material och skala.



Typologier och höjder

- livgivande fasader mot det centrala stråket (på de ställen där det regleras)
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- material, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- sockelvåning utformas med eget uttryck och material och kulör som med fördel kan varieras inom kvarteret

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

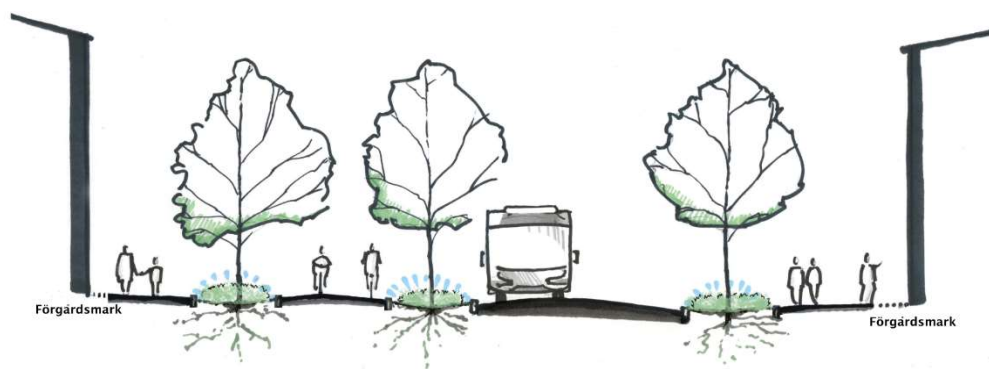
- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Gaturummets funktion och utformning

- områdets huvudgata, stråk för kollektivtrafik, gång och cykel, angöring med bil (ej genomgående)
- trygg, säker och gen gata genom stadsdelen, men också den livligaste gatan
- separerade körfält för kollektivtrafik, cykel och gång
- gatuträd i gräs- eller planteringsyta
- sitt- och hängplatser för vistelse i gaturummet
- god funktionell belysning för en trygg och säker gata, gärna innovativa inslag
- dagvattenhantering i skelettjordar eller andra planteringar
- plats för snö
- enhetliga robusta, materialval



Inspirationsbilder



Gaturummet ska vara grönt, innehålla sittplatser samt kunna hantera dagvatten och snö.

4. Cykelstråket – huvudcykelstråket Tillbakavägen



Arkitektur och landskap

Vid entréplatsen omges stråket av verksamheter och servicefunktioner för både de boende och verksamma i området som förbipasserande. Ömse sidor om det bevarade naturområdet flankeras av flerbostadshus som vänder sig med sina långsidor och entréer mot stråket vilket bidrar med liv och trygghet till gatan. Entréplatsen behöver gestaltas med omsorg. Det finns stora utmaningar på platsen t ex lutning ned mot gc-porten samt behovet av att dagvatten ska ledas norrut förbi torget, om möjligt i öppen lösning.

Hushöjderna längs stråket är mellan fyra och fem våningar i en homogen skala kring stråket. Därför är det viktigt att de olika karaktärerna längs stråket understryks av bebyggelsens uttryck på ömse sidor av gatan. Byggnaderna relaterar till gatans utformning och innehåll. Det ska också finnas en variation i fasaderna på byggnader inom samma kvarter så att två intilliggande byggnader inte har liknande fasadutformning.

Bottenvåningarna utformas med öppenhet och kvarterets gemensamma funktioner och lokaler placeras mot stråket som ytterligare livgivare. Entréer ska vara tydliga och ha en omsorgsfull detaljering. Flera olika sittplatser ska finnas vid eller i fasad särskilt på fasader i sol och lä.



Illustration, White

Innehållet och utformningen kommer också att variera längs stråket i olika sekvenser, t ex finns inga gatuträd där gatan passerar naturområdet. På de delar av sträckan som bara trafikeras av cyklister och gående ges större utrymme för det gröna och kan även innehålla platser att stanna till på särskilt på den norra soliga sidan.

Gångtrafikanterna rör sig skyddat närmast fasaderna med tillgång till entréer och funktioner vid fasaderna. Förgårdsmark ger också utrymme för viss möblering, för cyklar och bidrar med grönska till gaturummet. Väl tilltagna ytor för grönska och de dubbla trädraderna skapar goda förutsättningar för fördröjning dagvatten från både gatan och från fastigheterna vid kraftigare regn.



Typologier och höjder

- fasader utförs med en hög grad av detaljering
- bottenvåningar utformas med öppenhet och funktioner
- 4 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- träfasader i icke kulörta toner
- materialbehandling eller färgton skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till helheten i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot stråket och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot stråket, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck

Gaturummets funktion och utformning

- huvudentré för gång och cykel till området (del av gatan i blandtrafik)
- lummig gata med grön känsla, dubbla trädrader gärna av olika art och storlek, äng under träden
- god funktionsbelysning säkerställer tryggt och säkert stråk året om
- enhetliga och robusta materialval
- dagvattenhantering, avrinningsväg för skyfall
- plats för snö



Gaturummet ska ge ett lummigt intryck och kunna hantera dagvatten och snö.

Entréplatsens funktion och utformning

- huvudentré för gång och cykel till området
- välkomnande entréplats som visar områdets karaktär
- god funktionsbelysning säkerställer tryggt och säkert stråk året om
- enhetliga och robusta materialval
- dagvattenhantering, dagvatten måste ledas förbi torget norrut
- plats för snö
- bottenvåningar har någon typ av publikt innehåll eller lokaler som bidrar till hög grad av öppenhet så att platsen känns välkomnande.
- Vid dessa platser finns funktioner och verksamheter i rätt lägen som stärker stadslivet och skänker trygghet till stråken



Entré vid cykeltunnel från väster och Ålidhem, illustration White

5. Mötet med Tomtebo



- Sparad vegetation
- Öppna ytor
- Entré/viktig plats
- Kopplingar till omgivning/stråk genom park
- Utblickar

Arkitektur och landskap

De stora kvarteren är uppdelade i fyra kvadranter som avdelas i mitten av kvarteret av bebyggelsefria genomgående stråk. **(Vi har ändrat strukture sedan samrådet)** De genomgående stråken bidrar med genomsikt genom de stora kvarteren när man rör sig längs omkringliggande gator och stråk och bidrar till ökad orienterbarhet och trygghet. Stråken underlättar också logistiken i kvarteret genom att man här kan hantera angöring, transporter, avfallshantering och

snöröjning. Stråken är också tillräckligt breda för att man här kan anordna parkeringsplatser för personer med rörelsehinder och därmed frigörs en större del av gårdarna till gröna värden.

Bebyggelsen i ett storkvarter kan variera både i uttryck och skala beroende på var det ligger i området. Husen placeras i kvarterets ytterkanter med orientering mot gatan vilket bidrar till att gårdarna får en skyddad och tydligt privat karaktär. Det finns också möjlighet att inne i storkvarteren komplettera med ett mindre gårdshus antingen i form av bostäder eller gemensamma lokaler. Flera byggaktörer kan samverka i ett storkvarter och på så sätt lösa behov och funktioner gemensamt.

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

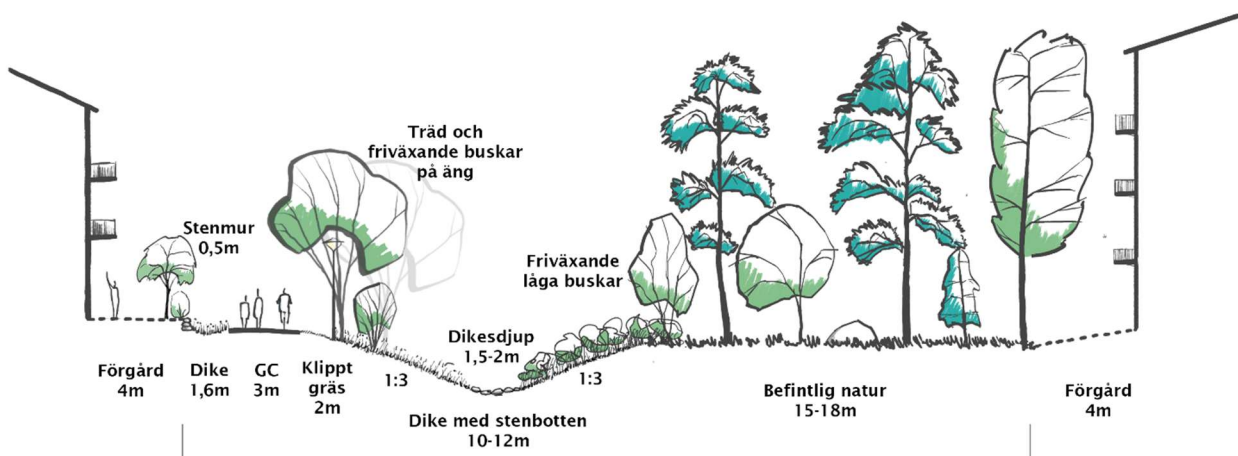
- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

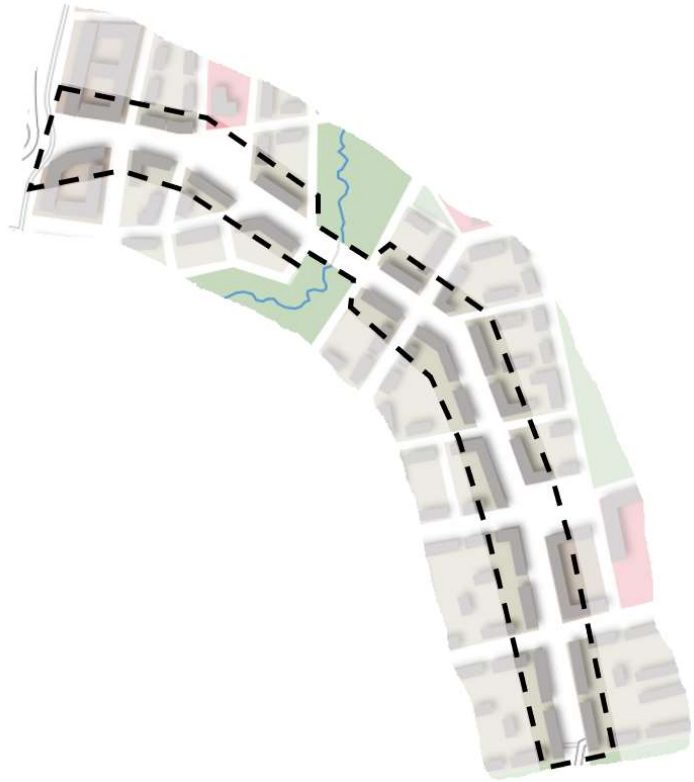
- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn



Davattenparken är varierande i form och innehåll, med dagvattenhantering och spännande växter.



ARBETS



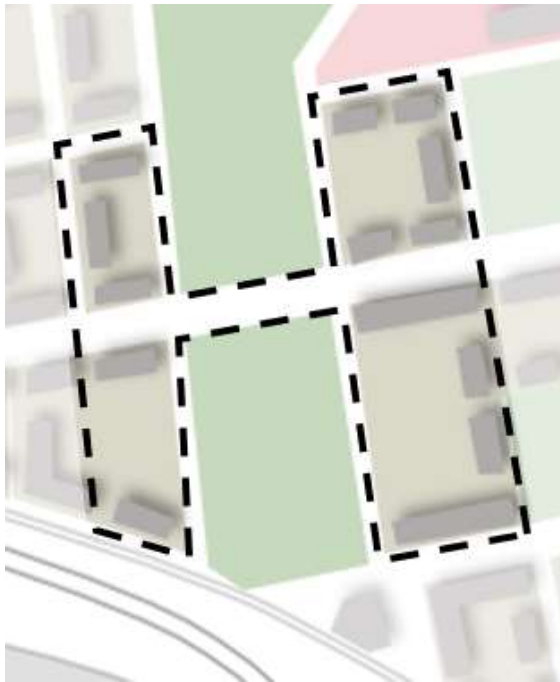
Kolbäckstorget

Kolbäckstorget utgör entrén till Tomtebo strand från Tomtebovägen i söder. Platsen kommer att behöva hantera många olika flöden. Omvägen hanterar trafik in till området, längs Tomtebovägen samt rakt norrut (Kolbäcksstråket) finns gång- och cykelstråk. Dagvatten från de sydöstra delarna av Tomtebo strand måste ledas längs Tomtebovägen förbi torg och Omvägen. Det finns också stora behov av att fördröja dagvatten i området. Dagvattenhanteringen bidrar platsens utformning, gärna med öppna lösningar och om möjligt tillvaratagen vegetation. Kolbäckstorget ligger i det gröna stråket som sträcker sig från Grössjöområdet söder om Tomtebo, längs Tomtebovägen, genom Tomtebo strand till Stadsliden. Torget behöver få en god och välkomnande helhetsgestaltning som samtidigt möjliggör viktiga flöden.



Arkitektur och landskap

- entré för gång och cykel till området, en av två huvudentréer för övrig trafik
- välkomnande entréplats som visar områdets karaktär
- god funktionsbelysning säkerställer tryggt och säkert stråk året om
- enhetliga och robusta materialval
- dagvattenhantering, dagvatten måste ledas förbi torget norrut
- plats för snö



6. Mötet med skogen

Stadsrummets karaktär

I de kvarter som gränsar mot naturstråket som sträcker sig genom stadsdelen är byggnaderna placerade med långsida och entréer orienterade mot och samspelar med omgivande gator. Gårdarna öppnar upp sig mot skogen och den sparade naturmarken. Gårdarna är lummiga och gröna och kan därmed samspela och utgöra ett komplement till det gröna stråket. Så många befintliga träd som möjligt skall också sparas på dessa gårdar.

På den östra sidan av naturområdet går ett område som utgör huvudstråk för cykeltrafik i gränsen mellan bebyggelsen och skogen. Cykelstråket befolkas av kanten mot skogen och gårdarna och bostadsbebyggelsen ger liv och trygghet till cykelstråket. Stråket blir en spännande miljö som inbjuder till rörelse och spontana möten i en tillgänglig men också lugnare omgivning än vid gatorna.



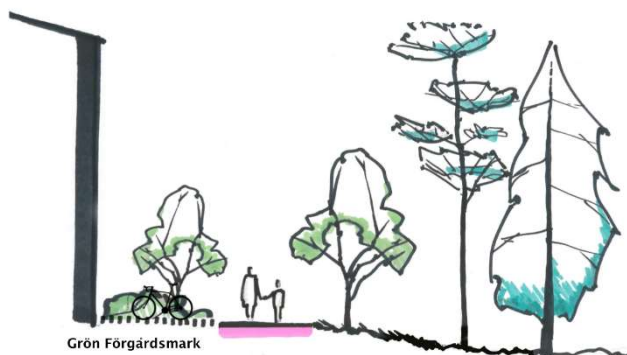
Illustration av cykelstråk vid naturområdet, White



Sektion på den östra sidan av naturområdet med cykelstråk.



På den västra sidan utgörs gränsen mellan bostadskvarteren och naturområdet av ett parkstråk med en grusad gångväg som en naturlig övergång mellan det bebyggda och det naturliga.



Sektion på den västra sidan av naturområdet med gångstråk. Inspirationsbild slänt mot natur.

Arkitektur och landskap

Upplevelsen av bebyggelsen utmed stråken mot naturmarken varierar mellan de partier där bebyggelsen kommer nära och de öppna gröna gårdarna. I de här kvarteren är det uteslutande bostäder vilket bidrar med en mer intim känsla både i bebyggelsens och i gårdarnas utformning. Byggnaderna står inte med långsida mot naturmarken utan möter stråket med gavelmotiv.

Mot gårdarna och naturstråket kommer entréer, balkonger samt gårdarnas möblering att bidra till att ytterligare ge liv åt stråken utmed kvarteren. Byggnadsdelar och fasader med goda förutsättningar kan innehålla gröna arkitektoniska lösningar. Det stärker ytterligare det gröna landskapets närvaro.

Typologier och höjder

- höjd mot naturstråket 4-5 våningar

- gavelställda hus mot det gröna
- variation i byggnadsvolymernas yttryck mot gården

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelerspektiv
- utförande ska skilja sig i nyanser mellan två intilliggande byggnader
- genomgående tema mot naturstråket är trä som fasadmateriäl
- eventuella andra material ska utföras i ljusa färgtoner
- ~~mot gatan en mer sammanhållen färgskala alternativt ofärgad~~
- *gårdssidan kan ha en friare material- och färgtolkning inom ramen för en sammanhållen helhet inom kvarteret*

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- terrasser kan med fördel utföras på gavlar mot det gröna

Entréer och balkonger

- ~~genomgående entréer~~
- balkong mot gata, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck och får ej kraga ut utanför förgårdsmark
- mot gården är utformning av balkonger friare mot gården utformas väggar och balkonger med inslag av grönska






Skogsområdet består mestadels av blandskog, men äldre tallar finns också. Området är blött och kommer att hantera dagvatten och fördröja skyfall vid behov. Befintlig vegetation sparas i största möjliga utsträckning för att säkerställa den ekologiska korridorens funktion. I skogen finns redan idag stigar som erbjuder ett alternativ till gång- och cykelvägar nära bebyggelsen.



Skogsområdets funktion och utformning

- Stadsdelsskog med möjlighet till lek, rörelse, promenader, naturupplevelser och naturpedagogik

- ekologisk spridningskorridor
- Dagvattenhantering
- Kärna av bevarad barrblandskog, mossig terräng som omger Kolbäcken, tydlig skogskänsla
- I kanterna mot bebyggelsen gallras/etableras ljusa, luckra brynzoner
- Stigar i stenmjöl eller annat genomsläppligt material
- Utrustning ges en enhetlig, robust utformning
- Skyltning hänvisar till stigar och slingor, men också saker att upptäcka
- Tillrättalagda entréer lockar till skogsvistelse, kan vara enstaka utrustning för lek eller sitt- och häng

-  Sparad vegetation
-  Öppna ytor
-  Entré/viktig plats
-  Kopplingar till omgivning/stråk genom park
-  Utblickar

Ev byt till bild som finns tidigare i dok?



Inspirationsbilder

7. Mötet med Kolbäcksvägen - verksamhetskvarteren

Arkitektur och landskap

Kvarteren ska utformas med hög täthet och med krav på höga arkitektoniska kvaliteter. De byggnader som placeras ut mot E4–Kolbäcksvägen har ett minimikrav på höjd med anledning att dessa byggnader ska agera bullerskydd till de bakomliggande bostadskvarteren. Parkering ska lösas genom friköp inom de mobilitetshubbar som finns inom Tomtebo strand.

Typologier och höjder

- bearbetade fasader med hög grad av detaljering
- 3 till 6 våningar (??)
- byggnader utförs med variation i fasaduttryck kring parken

Material och färger

- Fasad exponerad mot Kolbäcksleden ska utföras i obrännbart material
- Byggnader ska uppföras sammanbyggda i hela kvarterets bredd mot E4/Kolbäcksleden
- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv och fasaderna utformas i ett material
- träfasader i icke kulörta toner, alternativt ofärgad. Andra material ska utföras i ljusa färgtoner.
- variation i färgton mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- bottenvåningar ges högre våningshöjd och en detaljerad bearbetning

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till helheten kring stadsdelsparken

Entréer och balkonger

- Utrymningsväg ska anordnas bort från E4/Kolbäcksleden
- entréer mot gata ska ha en tydlig utformning och gärna innehålla glaspazier
- utskjutande balkonger ska utformas som del av fasad eller byggnadens konstruktion. Särskilt om de utformas inglasade.

Belysning

- ska stärka rumsligheten (platsens väggar?) och ge karaktär
- gator, fasader?

Vegetation

- skog sparas i en del av parken för ekosystemtjänster och uppvuxen skog bidrar med parkkvaliteter
- andra riktlinjer för vegetation just här?

Dagvatten

- tillkommande dagvatten får inte påverka Nydalasjöns kvalitet

8. Skolor och förskolor

Skolan

BILDUTSNITT FRÅN KARTAPLAN FÖR ATT VISA PLACERING I OMRÅDET?

Stadsrummets karaktär

På Tomtebo strand ligger skolan strategiskt placerad vid torget och med stadsdelsparken i norr. Skolbyggnaden utgör en del av torgets väggar och ligger i fonden när man kommer till torget längs Tillbakavägen. Byggnadens utformning blir väldigt viktig för Tomtebo strands identitet.

Skolan är en viktig målpunkt både för boende i området och från andra delar i närområdet. Skolan och de verksamheter som bedrivs på skolområdet bidrar med liv och rörelse i och kring torget och stadsdelsparken. Närheten till strandområdet och aktiviteter kring sjön är en unik tillgång.

Omfattning och funktioner på det som Umeå kommun bygger för den kommunala utbildningsverksamheten utgår dels från det behov som verksamheten anger och från de aktuella lokalfunktionsprogram som finns antagna.



Skolan vid torget, illustration White

Arkitektur och landskap

På Tomtebo strand planeras för en kommunal skola med undervisning från förskoleklass till årskurs sex.

Inom skolområdet planeras också matsal med tillhörande kök samt idrottshall.

Skolbyggnadens placering vid torget och vid entrén till stadsdelsparken gör att utformningen av skolbyggnaden får stor betydelse inte bara för platsen och torget utan också för stadsdelens identitet och berättelsen om Tomtebo strand.

Byggnadernas gestaltning skall tydligt återge den verksamhet som finns i byggnaden.

Skolbyggnaderna och skolområdet utformas för att vara tillgänglighet, inkluderande, tryggt och säkert.

Skolområdet skall öppet och inbjudande även tider då inte den huvudsakliga verksamheten pågår, utan även kvällar och helger.



Vissa rum, såsom matsal, vissa klass och grupprum, i skolbyggnadens kan utformas för att kunna nyttjas av t.ex. föreningslivet.

Byggnadernas klimatpåverkan skall följa politiskt uppsatta mål samt att dess miljöpåverkan ska hållas så lågt som möjligt enl. de förutsättningar som finns.

Typologier och höjder

- höjd på skolbyggnader 2-3 våningar
- skolbyggnaden placeras i gatuliv med långsida mot torget (bestämmelse)
- byggnadsvolymer har olika uttryck mot skolgården – behöver/vill vi ha denna?
- bearbetade fasader med hög grad av detaljering mot torg och gata behöver/vill vi ha denna?
- bottenvåning med verksamheter har förhöjd våningshöjd? behöver/vill vi ha denna?

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv och fasaderna utformas i ett material
- träfasader i icke kulörta toner alternativt ofärgade behöver/vill vi ha denna?
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer behöver/vill vi ha denna?
- bottenvåningar ges högre våningshöjd och ett detaljerat uttryck genom fasadmaterial behöver/vill vi ha denna?

Tak

- taklutningar ska vara anpassad till helheten kring torget, utvändigt takavvattning

Entréer

- Tydlig huvudentré mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet

Utgångspunkter för utformning av skolgården

- Skolgården ska ha en gestaltning och utformning som på ett medvetet sätt möter Sjöparken och Sjötorget
- Skolgården ska ha ett innehåll och en utformning som lockar till besök utanför skoltid – behöver vi mjuka upp formulering? t.ex att det är lekmiljön?
- God funktionell belysning som stärker upplevelse av årstider
- Enhetliga och robusta materialval, anpassade till funktion i stadsdel
- Stråket norr om skolan är huvudentré till Nydala, skolgårdens möte med stråket är viktigt och ska stötta parkens gestaltning och stråkets funktion
- Skolgården utformas så att det finns en anslutning till nord-sydligt stråk genom Sjöparken
- Utformningen ska ge möjlighet till flexibilitet och samskapande behöver/vill vi ha denna?
- Uppvuxen skog och gamla träd sparas i så stor utsträckning som möjligt, bl.a. för biologisk mångfald och skugga
- Skötselplan säkerställer gestaltning och funktion hos sparad vegetation – finns t.ex upphandlingsunderlag vid entreprenadupphandling
- Vid nyplantering väljs inhemska arter eller arter som blommar eller ger bär och frukt
- Träd och annan vegetation ska bidra till ett gott lokalklimat, skugga på sommaren och lä vintertid
- Hållbar dagvattenhantering ska vara ett inslag i utformningen
- Trafik och rörelser av personer separeras så långt det går gentemot angöring och logistik av varutransporter/fordon
- Ytor som kan översvämmas vid extrema regn ska finnas – kan ej tillgodoses! Snackat med Charlotte
- Plats för snö

Förskolor

På Tomtebo strand finns tre tomter planlagda för att möjliga förskolor.

Tomterna ligger i anslutning till parkområden och koppling ut mot dessa ska tillvaratas i utformningen av förskolegårdarna och dess byggnader.

Byggnadernas gestaltning skall tydligt återge den verksamhet som finns i byggnaden.

Förskolebyggnaderna och -gårdarna utformas för att vara tillgänglighet, inkluderande, tryggt och säkert.

Förskolegården skall vara öppet och inbjudande även tider då inte den huvudsakliga verksamheten pågår, utan även kvällar och helger.

Typologier och höjder

- höjd på skolbyggnader 2 våningar
- byggnaden placeras i gatuliv med långsida mot torget (jmf. bestämmelse?)

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- träfasader i icke kulörta toner alternativt ofärgade behöver/vill vi ha denna?
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer behöver/vill vi ha denna?
- bottenvåningar ges högre våningshöjd och ett detaljerat uttryck genom fasadmateriäl behöver/vill vi ha denna?

Tak

- taklutningar ska vara anpassad till helheten kring torget, utvändigt takavvattning

Utgångspunkter för förskolegården

- Förskolegården ska ha en gestaltning och utformning möter de angränsande grönyrtorna
- Gården ska ha ett innehåll och en utformning som lockar till besök utanför skoltid – behöver vi mjuka upp formulering? t.ex att det är lekmiljön?
- God funktionell belysning som stärker upplevelse av årstider
- Enhetliga och robusta materialval, anpassade till funktion i stadsdel
- Utformningen ska ge möjlighet till flexibilitet och samskapande
- Uppvuxen skog och gamla träd sparas i så stor utsträckning som möjligt, bl.a. för biologisk mångfald och skugga
- Skötselplan säkerställer gestaltning och funktion hos sparad vegetation – finns t.ex upphandlingsunderlag vid entreprenadupphandling
- Vid nyplantering väljs inhemska arter eller arter som blommar eller ger bär och frukt
- Träd och annan vegetation ska bidra till ett gott lokalklimat, skugga på sommaren och lä vintertid
- Hållbar dagvattenhantering ska vara ett inslag i utformningen
- Trafik och rörelser av personer separeras så långt det går gentemot angöring och logistik av varutransporter/fordon
- Ytor som kan översvämmas vid extrema regn ska finnas – kan ej tillgodoses! Snackat med Charlotte
- Plats för snö



9. Villervallaparken - närområdespark

Stadsrummets karaktär

Villervallaparkens viktigaste funktion är att skapa en lugn och tydligt gestaltad plats som kompletterar skogen och omgivningarna. Parken kommer att ligga intill ett seniorboende och ska kunna nyttjas av de boende där. Behovet att fördröja dagvatten i parken vid stora och extrema regn är stort vilket leder till att den största delen av parken måste vara nedsänkt.

Dagvattenlösningarna ska vara en del av gestaltningen och skapa mervärden i parken. Sparad skog hanterar dagvatten och bidrar med rumslighet.

Parkens funktion

- Närområdespark, serverar framförallt omkringliggande kvarter
- Erbjuder lugn och ro, men också öppen yta för spontana aktiviteter
- Goda möjligheter till att sitta och att promenera
- Sparad natur utvecklas mot fler upplevelser och mångfald, kompletteras med blommande buskar etc för årstidsvariation och blomprakt
- Dagvattenhantering, nedsänkt yta
- Årstidsväxlingar
- Plats för snö
- Utrustning med tydlig karaktär
- Enhetliga och robusta materialval
- God funktionsbelysning och effektbelysning skapar en trygg och attraktiv mötesplats året om



Illustrationsplan som visar parkens plats i sammanhanget. Gestaltningen är ett skissförslag på fördelningen och placering av grönytor.



Inspirationsbilder till närområdesparken – rörelseparken. Rörelseparken uppmuntrar till fysisk aktivitet och utmaningar av olika slag. Parken är grön och kuperad för att kunna hantera dagvatten och skyfall.

Avfall och återbruk

Djvtirutirub ie rwryu

Etapp 1 Hållbara resor och transporter /Lösningar för hållbar mobilitet

Tomtebo strands första etapp är en av Umeå kommuns piloter i att använda sig av en mobilitetsnorm som ersättning för gällande parkeringsnorm. Detta kvalitetsprogram ligger till grund för att beskriva vilka mobilitetsåtgärder som krävs för att tillämpa ett sänkt parkeringstal. Byggnadsnämnden kommer att fatta ett särskilt beslut om avsteg från gällande parkeringsnorm och vilka förutsättningar som gäller istället.

Detta innebär att färre parkeringsplatser för bil anläggs samtidigt som andra mobilitetslösningar erbjuds. Detta dokument beskriver motprestationerna som krävs för det sänkta parkeringstalet. Tre olika mobilitetspaket har formulerats, ett för bostäder, ett för kommersiella verksamhetslokaler, och ett för kommunala verksamheter.

Baserat på beskrivna mobilitetsåtgärder ska antalet bilparkeringsplatser för boende och verksamma på Tomtebo strand i etapp 1 lägre än vad gällande parkeringsnorm för Umeå kommun. Detta parkeringstal anger inte traditionell miniminivå för varje fastighet utan anger en fast nivå för hela stadsdelen sammantaget. Det är ett krav att byggaktörerna ansvarar för och genomför de beskrivna mobilitetslösningarna. Ingen reduktion medges för besöksparkeringar och parkering för rörelsehindrade.

Verksamhet	Grundparkeringstal	Reducerat parkeringstal	Reduktionsnivå
Bostäder	Boende: 5,5 per 1 000 m ² BTA Besökare: 1 per 1 000 m ² BTA	Boende: 3,3 per 1 000 m ² BTA Besökare: 0,9 per 1 000 m ² BTA	40 % 10 %
Kontor	Anställda: 9 per 1 000 m ² BTA Besökare: 1 per 1 000 m ² BTA	Anställda: 6,3 per 1 000 m ² BTA Besökare: 0,9 per 1 000 m ² BTA	30 % 10 %
Äldreboende	Anställda: 2 per 1 000 m ² BTA Besökare: 1 per 1 000 m ² BTA	Anställda: 1,7 per 1 000 m ² BTA Besökare: 0,9 per 1 000 m ² BTA	15 % 10 %
Förskola	0,055 per barn 0,3 per anställd 1 plats för drift	0,05 per barn 0,25 per anställd 1 plats för drift	10% 15 %
Skola	0,033 per barn 0,3 per anställd 2 platser för drift	0,03 per barn 0,25 per anställd 2 platser för drift	10 % 15 %
Rekreation	0,2 per besökare	0,18 per besökare	10 %
Idrottshall (padel)	0,5 per besökare 0,4 per anställd	0,45 per besökare 0,35 per anställd	10 % 15 %

Parkeringsnormen ska utvärderas och revideras för varje etapp och respektive kvalitetsprogram. Om det i denna utvärdering visar sig att det har byggts för många parkeringsplatser under etapp

1 ska byggaktörer som också är involverade i kommande etapp kunna tillgodoräkna sig platser som har byggts i föregående etapp, dvs en sänkning av normen för bilparkering.

Samordnat genomförande av gemensamma mobilitetslösningar och parkeringshus

Genomförandet av de gemensamma mobilitetslösningarna och mobilitetshubb sker genom bildandet av en ekonomisk förening. I denna förening finns det möjlighet att fondera medel för att över tid genomföra och utveckla mobilitetslösningarna. Den ekonomiska föreningen är hyresgäst för hubblokalen, den ansvar även för att samordna och driva mobilitetslösningarna, såsom att upphandla externa leverantörer, bedriva informationsåtgärder, anordna kampanjer och erbjuda mobilitetsrådgivning och cykelservice.

Det gemensamma parkeringshuset kommer att ägas av en gemensamhetsanläggning där samtliga fastighetsägare på Tomtebo strands första etapp är delägare. Detta beskrivs närmare under avsnittet "Genomförande".

Mobilitetspaket för bostäder

Samtliga byggherrar ska genomföra detta paket av mobilitetslösningar dels i respektive fastighet, dels i ett samordnat genomförande:

- Mobilitetshubb
- Bilparkering i samlad anläggning
- Leveransboxar
- Cykel- och bilpool
- Digital mobilitetstjänst
- Mobilitetsrådgivning, utbildningspaket, kampanjer och information
- Attraktiv cykelparkering
- Samlad anläggning för bilparkering

Mobilitetshubb

En mobilitetshubb för första ska finnas i anslutning till Sjötorget och vid det gemensamma parkeringshuset. Här finns leveransboxar, cykel- och bilpool och besöksparkering. Här finns även annan service än mobilitetslösningar.

Leveranslösningar

För att minska behovet av inköpsresor ska det för samtliga fastigheter och kvarter finnas leveransboxar för upphämtning av varor i anslutning till mobilitetshubbar. Hämtning och lämning av varor för delning och återbruk bör också möjliggöras genom dessa leveransboxar. Antal boxar bestäms i samråd med leverantör och baserat på förväntad leveransvolym och nyttjande för delning och återbruk.

Cykel- och bilpool

Cykel- och bilpool ska finnas i parkeringshus och mobilitetshubbar på Tomtebo strand. Syftet är att fordonspoolerna ska vara mer lättillgängliga relativt parkering för den privata bilen. Kostnaden för medlemskap i fordonspoolerna ska ingå i boendekostnaden medan kostnaden för nyttjandet tillkommer användarna.

- **Medlemskap** i bilpool och lådcykelpool ska vara inkluderat i bostadshyra/månadsavgift under 10 år från första inflyttning i respektive fastighet, samt
- **Bilpool:** Dimensionering av bilpool anpassas i samråd med leverantör, dock minst 1 fordon per 70 lägenheter. Utrymme ska reserveras för minst 1 fordon per 50 lägenheter. Bilarna ska vara eldrivna eller drivna på annat förnyelsebart drivmedel. Bilpool ska finnas tillgänglig i närmaste hubb eller P-hus från respektive bostad. I etapp 1 innebär det att

poolbilar finns i både hubben vid torget och i parkeringshuset vid infarten till Tomtebo strand.

- **Ellådcykelpool:** Dimensionering av ellådcykelpool anpassas i samråd med leverantör, dock minst 1 fordon per 70 lägenheter. Utrymme ska reserveras för minst 1 fordon per 50 lägenheter. Cykelpool ska finnas tillgänglig i närmaste hubb eller P-hus från respektive bostad. I etapp 1 innebär det att poolcyklar finns i både hubben vid torget och i parkeringshus. Cykelpoolen kan även innefatta andra typer av cyklar och cykelkärror.

Mobilitetstjänst

Samtliga boende och verksamma på Tomtebo strand ska ges tillgång till en digital tjänst som samordnar hållbart resande på Tomtebo strand för de boende, så kallad maas-tjänst (mobility as a service). Kostnaden för tillgång till samordnande mobilitetstjänst ska ingå i bostadshyra/månadsavgift medan kostnaden för nyttjandet tillkommer användarna. Följande ska ingå i mobilitetstjänsten för Tomtebo strand, etapp 1:

- Integrerat reseplanerare, bokningssystem, biljettsystem och betalningslösning (för såväl regelbunden som sällananvändning) som inkluderar färdmedel såsom bil, cykel, gång, kollektivtrafik.
- Medlemskap i mobilitetstjänst som inkluderar minst bilpool, lådcykelpool och kollektivtrafik ska vara inkluderat i bostadshyra/månadsavgift under 10 år från första inflyttning i respektive fastighet. Medlemskapet omfattar samtliga boende och yrkesverksamma på Tomtebo strand. Kostnad för nyttjandet tillkommer för användarna
- Den digitala tjänsten kan även samordna samåkningsmöjligheter
- Möjlighet att öppna upp för ytterligare mobilitetsleverantörer att ansluta till samordnande digital tjänst/plattform och förberedd för att ansluta andra färdmedel, såsom taxi, hyrbil, mikromobilitet, elsparkcyklar, pod-taxi, efterfrågestyrd minibuss, m.m.
- Möjlighet att koppla ihop med mobilitetstjänster för andra stadsdelar eller potentiella kunder, såsom företag och deras anställda.
- Digital mobilitetstjänst och fordonspooler ska handlas upp gemensamt för alla fastigheter på Tomtebo strand.

En samlad digital mobilitetstjänst (maas) anses vara ett viktigt hjälpmedel för att tillgängliggöra en bredd av transportalternativ för att möta olika resebehov. Detta är en marknad som är under kraftig utveckling för närvarande. De boende och verksamma på Tomtebo strand ska som en del av de samlade mobilitetslösningarna erbjudas tillgång till en samlande digital mobilitetsplattform. Skulle det inte vara alls möjligt att genomföra för etapp 1 ska de boende och verksamma istället pengar avsättas motsvarande en summa av **XXXX kronor** per yyy årligen som ska avsättas för ytterligare mobilitetslösningar, så som beteendepåverkande kampanjer (mobility management), bemannad mobilitetsrådgivning, eller introduktionsbiljetter till kollektivtrafiken.

Mobilitetsrådgivning, utbildningspaket, kampanjer och information

För att underlätta nyttjande av de mobilitetslösningar som finns tillgängliga och också sporra till val av hållbara färdmedel ska ett antal informationsåtgärder genomföras. Dessa kan med fördel utföras gemensamt genom den ekonomiska förening som samordnar mobilitetslösningarna:

- **Utbildningspaket:** För att underlätta introduktion till och öka användningen av de mobilitetslösningar som erbjuds ska det även säkerställas att samtliga boende på Tomtebo strand förses med ett utbildningspaket till samtliga som flyttar till Tomtebo

strand som beskriver kollektivtrafikutbud, cykelvägnät, information om de mobilitetsåtgärder som erbjuds samt övriga lösningar för att leva hållbart såsom avfallshantering, energilösningar, delning och återbruk, osv.

- **Utbildning för BRF-styrelse och hyresgästrepresentanter:** För att säkerställa långsiktigheten av mobilitetslösningarna och säkra funktioner som syftar till att underlätta en hållbar livsstil ska BRF-styrelser och hyresgästrepresentanter ges en utbildning i syftet med hållbarhetslösningarna samt förvaltning av dessa.
- **Kampanjer/aktiviteter/prova-på** ska erbjudas årligen till de boende under tre år från inflyttning i respektive fastighet. I samband med inflyttning kan de handla om event för att pröva på de tjänster som finns. Syftet är att uppmuntra till hållbart resande och på ett återkommande och positivt sätt hålla mobilitetsfrågan levande.
- **Enklare cykelservice**, inklusive däckbyte, två gånger per år ska erbjudas boende och verksamma på Tomtebo strand
- Genomföra **resvaneundersökning** med boende och anställda i stadsdelen för att följa upp resvanor, nyttjande av mobilitetstjänster och bilägande. Resvaneundersökningen ska genomföras minst vart fjärde år.

Attraktiv cykelparkering

På Tomtebo strand ska det vara enkelt att cykla. Detta möjliggör vi genom att skapa gena och trygga stråk för cykelvägar, genom tillgång till cykelpool (se avsnitt x.x.) men också genom bra parkering av cykel i anslutning till boendet. Kraven på utformning av cykelparkering beskrivs i bilaga XXX.

Bilparkering

För att stärka incitamenten för hållbart resande ska parkeringarna för privatägd bil ha en lägre relativ närhet och attraktivitet jämfört med bil. Parkering för privatägda bilar ska därför finnas i samlade parkeringsanläggningar enligt lokaliseringar i detaljplanen. Behovet av parkering ska utvärderas genom etapputbyggnaderna för att anpassa till aktuellt parkeringsbehov i kommande etapper.

I den samlade parkeringsanläggningen ska det även finnas plats för poolfordon och besöksparkering för de boende som har närmare hit än till annan hubb, dessa fördelas mellan parkeringsanläggningen och mobilitetshubben baserat på närhet för de boende och verksamma.

Parkeringsanläggningen ska utformas så att:

- Flytande parkering gäller. Det innebär att man som medlem tecknar ett parkeringstillstånd och sedan har rätt att parkera på valfri p-plats i garaget.
- Kostnaden för parkering ska särredovisas, dvs. inte inkluderas i bondekostnaden. Kostnaden för att hyra parkeringsplats ska till fullo återspegla kostnaden för parkering, det vill säga parkeringsplatserna ska inte subventioneras av de som inte äger bil.
- Majoriteten av parkeringsplatserna ska förses med möjlighet att ladda elfordon. Samtliga parkeringsplatser ska förberedas med ledningsinfrastruktur för möjlighet att ladda elbil.
- Parkeringshuset ska utformas och gestaltas med en hög ambitionsnivå om trygghet och säkerhet.
- Besöksparkering ska finnas i närmaste hubb eller P-hus från respektive bostad. I etapp 1 innebär det att dessa finns i både i hubben vid torget och i parkeringshus.
- I parkeringshuset ska de mest attraktiva platserna reserveras för platser för pool-fordon. Poolfordonen ska även hållas tillgängliga för boende utanför Tomtebo strand.
- Parkeringshuset ska även möjliggöra parkering för besökande till bostadsområdet och även besökande till Nydalaområdet.

- Beräkningen av antal parkeringsplatser ska ta hänsyn till möjligheten till samordning av parkeringsbehov över tid, så att det kan finnas möjlighet att anlägga färre platser om behovet uppstår vid olika tidpunkter på dygnet och veckan.
- Vid dimensionering av parkeringshusets totala antal parkeringsplatser ska möjligheter till samnyttjande mellan olika användare beaktas.

Mobilitetspaket för verksamhetslokaler, kommersiella fastigheter

Vissa mobilitetslösningar som beskrivits ovan för bostäder omfattar även kommersiella byggnader för verksamhetslokaler på Tomtebo strand. Detta innebär att anställda som är verksamma på Tomtebo strand ger tillgång till merparten av stadsdelens fordonspooler, samlade parkeringsanläggningar och mobilitetslösningar. Fastigheter med kommersiella lokaler ska också vara medlemmar i den ekonomiska föreningen som genomför de gemensamma lösningarna, däremot anpassas de ekonomiska bidraget till föreningen till användandet av de lösningar som föreningen samordnar. De mobilitetslösningar som fastighetsägare för verksamhetslokaler ska säkerställa är:

- Bllparkering i samlad parkeringsanläggning, (antal platser beroende av typ av verksamhet, enligt föreslagen reduktion av p-tal)
- Erbjuda **cykelfaciliteter**
 - Fastigheten ska ha lättillgängliga omklädningsrum som är låsbara och innehar duschmöjligheter i direkt anslutning till fastigheten.
 - Cykelparkering enligt beskrivning för bostäder
 - I anslutning till cykelparkeringsytorna ska en varmbonad yta för enklare cykelservice finnas tillgänglig och innehålla tvätt- och avtorkningsmöjligheter samt pumpstation för cykel.
 - Cykelfaciliteterna bör som minimum ha enklare verktyg samt förvaringsskåp för exempelvis hjälm inklusive eluttag för laddning av batteri till elcykel.
- **Cykelpool** – deltagande i pool i hubb, **KVANTIFIERA** andel per anställd
- **Bilpool** – deltagande i pool i hubb, **KVANTIFIERA** andel per anställd
- Säkerställa att företag som har sin verksamhet i lokalerna har en **grön resplan, mötes- och resepolicy** eller motsvarande, som beskriver policy för anställdas tjänsteresor och resor till och från arbetet. Planen bör även innehålla uppföljningsbara mål för detta.
- Deltagande i **resvaneundersökning** med anställda i byggnaderna som en uppföljning av anställdas resor till och från arbetet. Resvaneundersökningen ska genomföras minst vart fjärde år och samordnas med andra fastigheter på Tomtebo strand.
- Del i co-workingutrymmen i hubb, möteslokaler, gemensam boknings-site.
- Satsningar för att underlätta och **sporra till hållbart resande**, s.k. mobility management: Fastighetsägare ska årligen samordna aktiviteter riktade mot hyresgäster och deras anställda. Dessa kan med fördel samordnas med övriga fastighetsägare på Tomtebo strand. Åtgärder inom mobility management kan exempelvis innefatta erbjudanden som:
 - 'Testresenär på buss'.
 - Cykelreparation vid fastigheten.
 - Anordna event, tävlingar mm för att uppmuntra hållbart resande.

- Enklare cykelservice två gånger per år ska erbjudas boende och verksamma på Tomtebo strand, så som däckbyte.

Mobilitetspaket för kommunala verksamheter

Vissa mobilitetslösningar som beskrivits ovan för bostäder ska också omfatta lokaler för kommunala verksamheter på Tomtebo strand, såsom skola, förskola, äldreboende, brandstation, osv. Detta innebär att anställda i kommunala verksamheter på Tomtebo strand ges tillgång till:

- Parkering i **samlad parkeringsanläggning**, (antal platser beroende av typ av verksamhet, enligt föreslagen reduktion av p-tal)
- **Cykelfaciliteter**
 - Fastigheten ska ha lättillgängliga omklädningsrum som är låsbara och innehar duschmöjligheter i direkt anslutning till fastigheten, samt förvaringsskåp för exempelvis hjälm inklusive eluttag för laddning av batteri till elcykel.
 - Cykelparkering enligt beskrivning för bostäder
- Besöksparkering i hubb
- **Tjänstecykelpool**, del i pool som finns i hubb – **KVANTIFIERA** andel per anställd
- **Grön resplan, mötes- och resepolicy** eller motsvarande
- Deltagande i **resvaneundersökning** med anställda i byggnaderna som en uppföljning av anställdas resor till och från arbetet. Resvaneundersökningen ska genomföras minst vart fjärde år och samordnas med andra fastigheter på Tomtebo strand.
- Satsningar för att underlätta och **sporra till hållbart resande**, s.k. mobility management. Dessa samordnas med övriga fastighetsägare på Tomtebo strand, såsom testresenär, erbjuda enklare cykelreparation, inkl däckbyte, vår och höst, utbildningspaket och delta i event, tävlingar mm för att uppmuntra hållbart resande.
- Hämtning och lämning av barn till förskola och skola ska ske med parkering i hubb.

Hållbara Energilösningar – Etapp 1

I den första etappen av Tomtebo strand är fokus på att anlägga nödvändig infrastruktur som kan byggas ut i kommande etapper och som möjliggör tillämpning och senare anpassning av olika hållbara energilösningar. De tekniska lösningarna inom området ska möjliggöra för delning av energi, smart styrning med bland annat möjlighet att anpassa områdets effektbehov och gemensam kommunikation. Nedan beskrivs specifika krav som gäller för etapp 1.

Byggnaderna

Bostadsbyggnaderna konstrueras för att uppnå motsvarande 80% (eller bättre) av Boverkets gällande krav på energiprestanda (BBR29, 2022).

Lokalbyggnaderna som är tänkta att certifieras konstrueras för att uppfylla krav motsvarande Miljöbyggnad Silver (version 3.2, 2022) för nya byggnader. Övriga lokalbyggnader konstrueras för att uppnå motsvarande 70% (eller bättre) av Boverkets gällande krav på energiprestanda (BBR29, 2022).

Byggnaderna orienteras (i den mån det är möjligt) för att maximera tillgänglig tak- och fasadyta mot söder, öst och väst. Takkonstruktionen anpassas för att samla/minimera mängden genomföringar (luftningsrör, fläktar, takfönster osv) för att få stora takytor som kan nyttjas för installation av solceller.

Värme, ventilation och sanitet (VVS)

Byggnadernas VVS-system dimensioneras för maximal framledningstemperatur 55°C.

Ett lågtempererat distributionsnät för värme byggs och ansluts till fjärrvärmenätet. Det lågtempererade nätet dimensioneras för lägst 55°C och högst 65°C framledningstemperatur med motsvarande returtemperatur på ca 35°C. Anslutning till fjärrvärme görs centralt via en shuntgrupp eller värmeväxlare som dimensioneras för anslutning av övriga etapper.

Detta stycke uppdateras efter arbetet med förslaget för gemensamt värme-/kylanät är klart.

Avloppssystemet förbereds för uppsamling av spillvatten för värmeåtervinning. Spillvatten från byggnaderna samlas centralt för att möjliggöra för återvinning av värme.

Detta stycke uppdateras efter arbetet med förslaget för gemensamt värme-/kylanät är klart.

EI

Solceller installeras på byggnader med en minimumeffekt totalt för etapp 1 på 1700 kW_p (baserat på att det finns en tillgänglig yta för 8000 m² solceller med 380 W_p solcellstyp). Byggnaderna kopplas ihop genom ett lågspänningsnät.

Elinstallationer (kablage, växelriktare, elcentraler, elmätare osv) förbereds centralt för att en lagringsanläggning ska kunna kopplas in och anslutas till lågspänningsnätet.

Kyla

Kompletteras i en senare version.

Data och kommunikation

Samtliga installationer i etapp 1 ska kunna kommunicera genom öppna/gemensamma protokoll, exempelvis ModBus. Data taggas enligt Tomtebo strands styrstandard. Styrning och reglering ska fokusera på att skapa nytta genom att optimera det gemensamma energisystemet genom energidelning, effektoptimering, efterfrågeflexibilitet/lastbalansering osv.

Genomförande

Från markanvisning till genomförande



Hållbarhetsrådets funktion

För att ge stöd och säkerställa att den ambition som uttrycks för Tomtebo strand i Hållbarhetsprogrammet fullföljs vid genomförandet kommer ett Hållbarhetsråd att införas för etappen 1. Hållbarhetsrådet kommer att ha en granskande och rådgivande roll i processen fram mot byggande och genomförande.

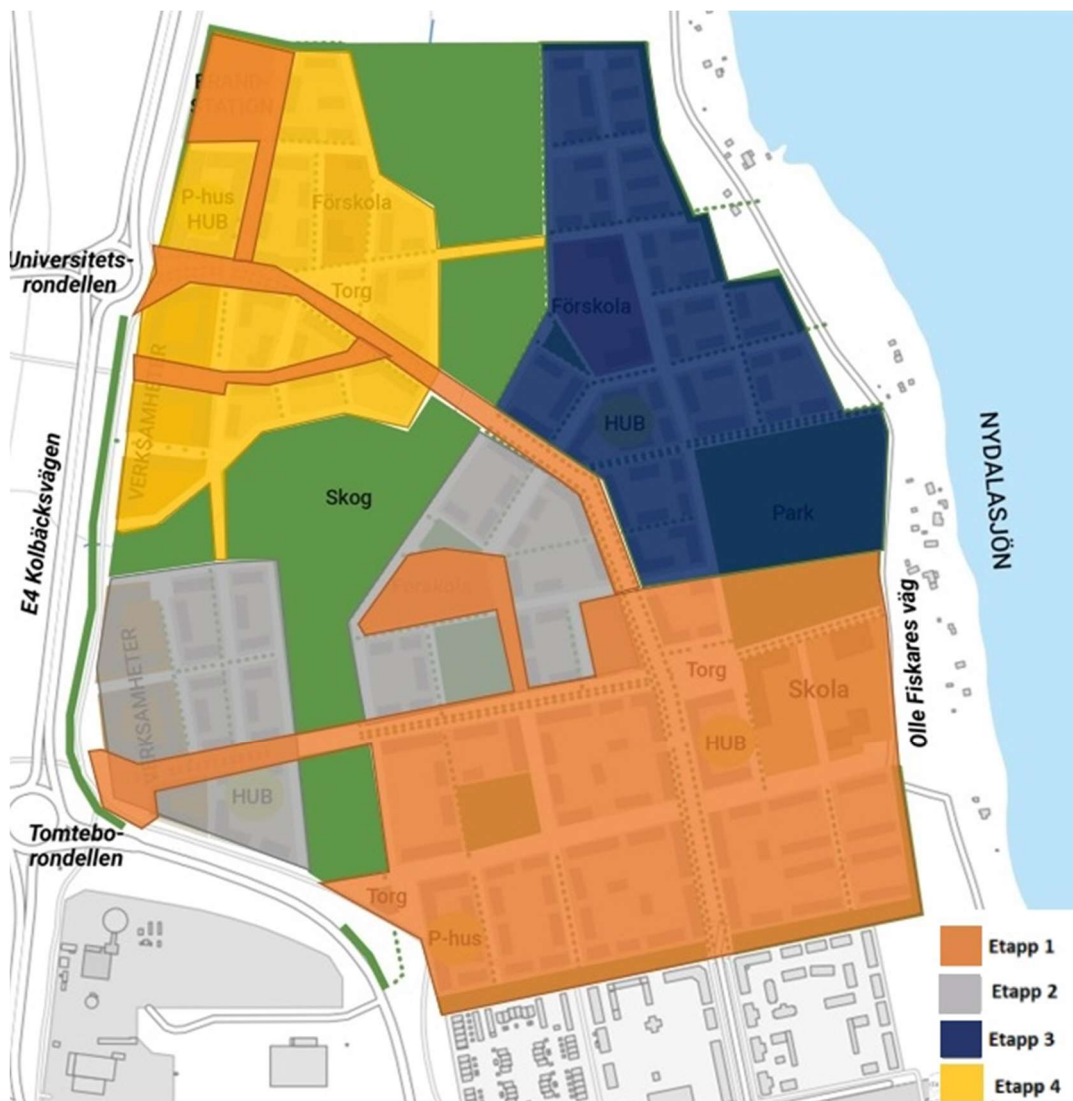
Varje byggaktör träffar Hållbarhetsrådet vid två tillfällen. Första gången innan markanvisning ges. Enkla skisser och beskrivningar som förklarar ambitionsnivå som byggaktören åtar sig. Andra gången innan bygglov får lämnas in. Där färdiga projekteringshandlingar presenteras. Hållbarhetsrådet granskar projektet och lämnar ett utlåtande om hur väl det följer hållbarhets- och kvalitetsprogrammet.

Etappindelning

Tomtebo strand är ett helt nytt stadsdelsområde och omfattar ca 3 000 lägenheter och 60 000–70 000 bta verksamhetsareal. Hela området har delats upp i fyra större etapper som uppskattningsvis kommer ta runt 3-5 år per etapp att bygga ut. Den första etappen omfattar cirka 900 lägenheter samt förskola, skola, torg, park samt huvudtrafikstråket och anslutning till Tomtebovägen samt ca 3 000–5 000 bta verksamhetsmark, här kommer också brandstationen att ingå med anslutning ut mot universitetsrondellen. Under andra etappen utökas andelen bostäder med cirka 600 enheter samt verksamheter mot E4:an här ingår också ca 15 000 bta verksamhetsmark. Tredje etappen etablerar ytterligare cirka 1000 lägenheter, för att i den avslutande etappen komplettera med ca 400 lägenheter, sista etappen innehåller också den största delen verksamhetsmark, ca 30 000–40 000 bta.

Utöver de nämnda kommunala verksamheterna kommer det i etapperna också ingå flera kommunala förskolor, ett eller flera särskilda boenden samt ett äldreboende.

Utbyggnaden av verksamhetsmarken kan komma att byggas ut något annorlunda än vad bilden visar. Där bland annat brandstationen (som ligger inom området för etapp 4) kommer byggas redan i etapp 1. Ytterligare verksamheter kan komma att tillkomma i dess närhet innan bostadsbebyggelsen tillkommer i etapp 4.



Generella riktlinjer för hela etapp 1

Etablering och logistik

Det kommer att ta många år att genomföra de nu planerade detaljplanerna, det kommer att vara en byggarbetsplats många år. Det är viktigt att tänka klokt kring genomförandetiden så att t ex lek miljöer och grönstruktur finns på plats när inflyttning sker.

Det är viktigt att ha ett fokus på barnens utemiljö så att lek, skog, goda och trygga stråk, bra skolor- och förskole gårdar mm finns tillgängliga över tid.

För att minska byggskedets störning och miljöpåverkan är det viktigt att alla aktörer som bygger etapp 1 (både kommunen och byggaktörer samordnar etablering och logistiken inne i området).

För alla aktörer som bygger Tomtebo strand, etapp 1 gäller xxx

Upplåtelseform, lägenhetsstorlekar samt prisnivå

När alla bostäder är färdigbyggda ska det finnas en jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter. Mål för detta kommer att säkerställas inför varje etapp. Detta innebär ändå att fördelningen kan variera mellan etapperna men att slutresultatet ska nå en jämn fördelning. Till detta kan andra boendeformer så som äganderätt och boende i kollektiv tillkomma.

Samma ambition om variation gäller blandningen av lägenhetsstorlek och olika prisnivåer för bostadsrätter och hyresrätter. Variationen av lägenheter ska skapa ett utbud för en så bred grupp av människor som möjligt.

Energisystem

För Tomtebo strand kommer ett fjärrvärmesystem byggas ut. Alla aktörer ansluts. Egna val som är möjliga är xxx

Trähus byggande

En träbyggnadsstrategi är under framtagande. Färdiga detaljer presenteras under granskningsskedet.

Grönytefaktor (GYF) kvarter och allmän plats

Under avsnittet för kvartersspecifika krav och riktlinjer beskrivs närmare vilken grönytefaktor (GYF) som ska uppnås. Till kvalitetsprogrammet finns också en bilaga för hur GYF beräknas.

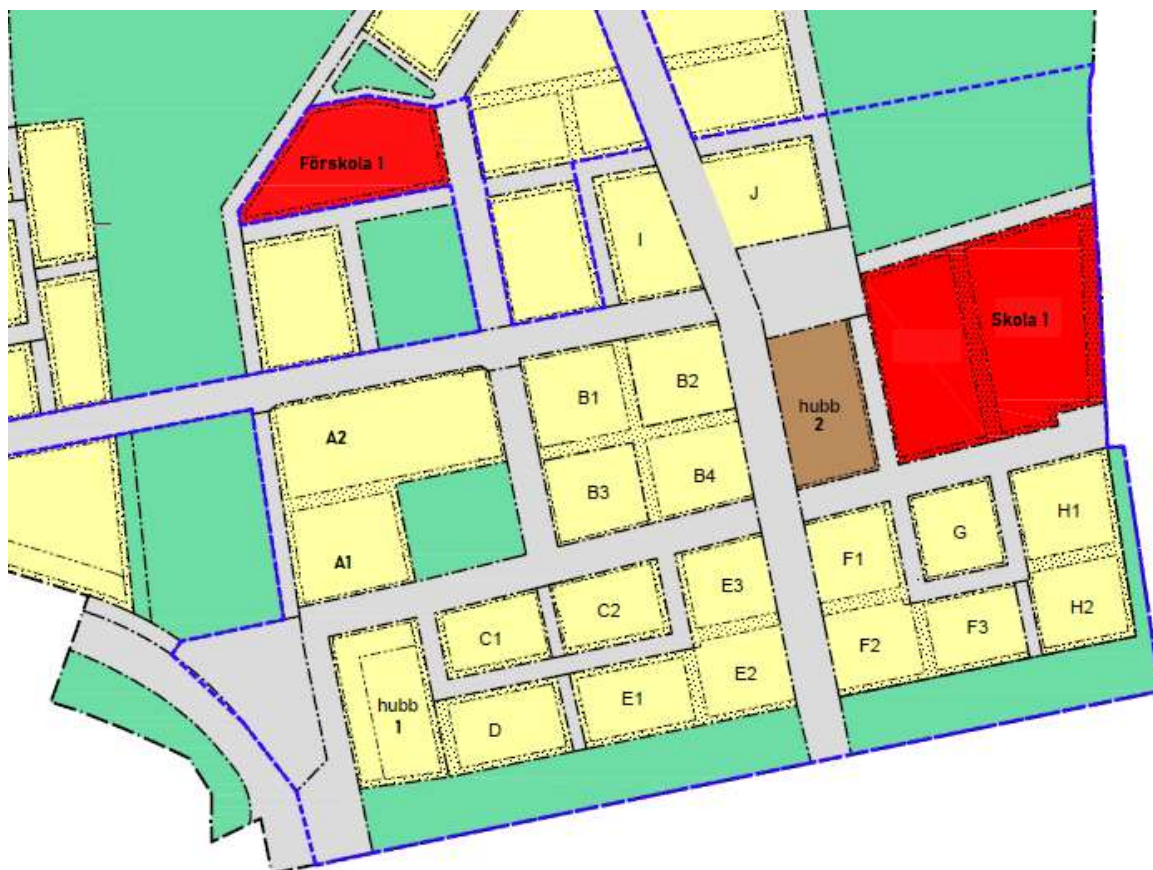
Minskat byggavfall och hållbara byggnader

Samtliga byggaktörer använder miljöbedömningssystem som exempelvis BASTA, byggvarubedömningen eller SundaHus och dokumenterar byggmaterial i digital loggbok. Byggaktörerna undviker halogenerade material och hormonstörande ämnen.

Grönytefaktor (GYF) kvarter och allmän plats

Under avsnittet för kvartersspecifika krav och riktlinjer beskrivs närmare vilken grönytefaktor (GYF) som ska uppnås. Till kvalitetsprogrammet finns också en bilaga för hur GYF beräknas.

Beskrivning av kvarteren, etapp 1



Gällande för samtliga kvarter:

Utförande

- Källare får inte finnas om inte annat regleras.
- Minst 60 % av kvartersgård ska utföras med 90% genomsläpplighet. Högst 25 % av kvartersgård får hårdgöras. Gäller ej kvarter med användningen parkering eller brandstation.

Markens anordnande och vegetation

- Endast parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga får anordnas inom kvartersmark för bostad. Gäller ej kvarter med användningen parkering eller brandstation.
- Maximalt två körbara förbindelser om 6 meter vardera får anordnas mot samma gata inom varje kvarter. Gäller ej brandstation.

(A1) - Kv. Luftslottet 2 - ca 3634 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1520 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Fasader mot Torg/Gata ska ha enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skiljas åt i material och/eller färg.
- Entréer ska placeras mot Gata 2.
- Huvudbyggnads långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 2. Ej mot gång- och cykelväg.
- Lägsta nockhöjd 12 meter (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.
- Bullerbestämmelser, skydd mot störningar. M3 och M4. Se detaljer i planen.
- Entréer mot Gata 2 ska höjdsättas minst 0,3 meter över gatans högpunkt.
- **Förgårdsmark 2 och 4 m...**
- Delvis utfartsförbud i söder mot Omvägen.

Gestaltningsskrav (kvarter vid naturstråket):

Typologier och höjder

- höjd mot naturstråket 4–5 våningar
- gavelställda hus mot det gröna
- variation i byggnadsvolymnernas uttryck mot gården

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- utförande ska skilja sig i nyanser mellan två intilliggande byggnader
- genomgående tema mot naturstråket är trä som fasadmateriäl
- eventuella andra material ska utföras i ljusa färgtoner
- *gårdssidan kan ha en friare material- och färgtolkning inom ramen för en sammanhållen helhet inom kvarteret*

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- terrasser kan med fördel utföras på gavlar mot det gröna

Entréer och balkonger

- mot gården är utformning av balkonger friare mot gården utformas väggar och balkonger med inslag av grönska

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,7.

Kvarterets läge: Placerat mellan två gröna ytor med Omvägen i söder, cykel och gång på Kolbäcksstråket i väster mot blandskog. Park med dagvattenhantering i öster och kvartersmark norrut.

(A2) - Kv. Luftslottet 1 - ca 7160 kvm

Markanvändning: Bostäder (Vård och omsorgsboende, kommunal regi), BYA 3120 kvm.

Planbestämmelser:

- Huvudbyggnad får inte placeras med långsida mot förgårdsmark mot gång- och cykelväg
- Entréer ska placeras mot Gata.
- Minst 25% av längden av bottenvåningens fasad mot Gata 1 och Gata 2 ska vara uppglasad.
- Lägsta nockhöjd är 12 meter (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.

Gestaltningsskrav (kvarter vid naturstråket):

Typologier och höjder

- höjd mot naturstråket 4–5 våningar
- gavelställda hus mot det gröna
- variation i byggnadsvolymernas yttryck mot gården

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- utförande ska skilja sig i nyanser mellan två intilliggande byggnader
- genomgående tema mot naturstråket är trä som fasadmaterial
- eventuella andra material ska utföras i ljusa färgtoner
- *gårdssidan kan ha en friare material- och färgtolkning inom ramen för en sammanhållen helhet inom kvarteret*

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- terrasser kan med fördel utföras på gavlar mot det gröna

Entréer och balkonger

- mot gården är utformning av balkonger friare mot gården utformas väggar och balkonger med inslag av grönska

Gestaltningsskrav (mötet med huvudcykelstråket Tillbakavägen):

Typologier och höjder

- fasader utförs med en hög grad av detaljering
- bottenvåningar utformas med öppenhet och funktioner
- 4 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- träfasader i icke kulörta toner
- materialbehandling eller färgton skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till helheten i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot stråket och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot stråket, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck

Gaturummets funktion och utformning

- huvudentré för gång och cykel till området (del av gatan i blandtrafik)
- lummig gata med grön känsla, dubbla trädrader gärna av olika art och storlek, äng under träden
- god funktionsbelysning säkerställer tryggt och säkert stråk året om
- enhetliga och robusta materialval
- dagvattenhantering, avrinningsväg för skyfall
- plats för snö

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,7.

Kvarterets läge: Placerat med Tillbakavägen längs norra fastighetsgräns och med Villovägen i öster. Halva fastigheten gränsar mot parkmark med dagvattenhantering i söder och den andra halvan mot kvartersmark för bostäder. I väster går Kolbäcksstråket med gång och cykel strax bredvid blandskogen.

(Förskola 1) - Kv. Skuggan - ca 5248 kvm

Markanvändning: Förskola (kommunal regi), alternativt bostäder

Planbestämmelser:

- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.

Gestaltningsskrav (kvarter vid naturstråket):

Typologier och höjder

- höjd mot naturstråket 4–5 våningar
- gavelställda hus mot det gröna
- variation i byggnadsvolymnernas yttryck mot gården

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- utförande ska skilja sig i nyanser mellan två intilliggande byggnader
- genomgående tema mot naturstråket är trä som fasadmateriäl
- eventuella andra material ska utföras i ljusa färgtoner
- *gårdssidan kan ha en friare material- och färgtolkning inom ramen för en sammanhållen helhet inom kvarteret*

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- terrasser kan med fördel utföras på gavlar mot det gröna

Entréer och balkonger

- mot gården är utformning av balkonger friare mot gården utformas väggar och balkonger med inslag av grönska

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Kvarteret omgärdas av Kolbäcksstråket med gång och cykel i väster, parkmark i norr. Villovägen i öster och Irrvägen i söder.

(B1) - Kv. Hägringen 1 – ca 2952 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1500 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Fasader mot torg/gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Entréer ska placeras mot Gata 2.
- Minst 25% av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot Gata 1 och Gata 2.
- Lägsta nockhöjd är 12 meter (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.

Gestaltningkrav (mötet med huvudcykelstråket Tillbakavägen):

Typologier och höjder

- fasader utförs med en hög grad av detaljering
- bottenvåningar utformas med öppenhet och funktioner
- 4 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- träfasader i icke kulörta toner
- materialbehandling eller färgton skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till helheten i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot stråket och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot stråket, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck

Gaturummets funktion och utformning

- huvudentré för gång och cykel till området (del av gatan i blandtrafik)
- lummig gata med grön känsla, dubbla trädtrader gärna av olika art och storlek, äng under träden
- god funktionsbelysning säkerställer tryggt och säkert stråk året om
- enhetliga och robusta materialval
- dagvattenhantering, avrinningsväg för skyfall
- plats för snö

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Med Tillbakavägen i norr, Villövägen i väster och bostadskvarter i söder samt öster.

(B2) - Kv. Hägringen 2 – ca 2934 kvm

Markanvändning: Bostäder med centrumverksamhet i bottenvåning mot torg, gata 1 och gata 2, BYA 1500 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Maximalt 50% av fasaden mot torg och gata 1 får utgöras av balkonger och ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion.
- Fasader mot torg/gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Entréer ska placeras mot gata 1. Minst en entré per byggnad mot gata 1 ska vara genomgående.
- Entréer ska placeras mot gata 2.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 1.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Minst 25% av längden av bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot Gata 1 och Gata 2.
- Lägsta nockhöjd 12 meter (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +55 meter.
- Utfartsförbud mot Omvägen och Vättarnas allé.

Gestaltningkrav (mötet med huvudcykelstråket Tillbakavägen):

Typologier och höjder

- fasader utförs med en hög grad av detaljering
- bottenvåningar utformas med öppenhet och funktioner
- 4 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- träfasader i icke kulörta toner
- materialbehandling eller färgton skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till helheten i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot stråket och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot stråket, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck

Gaturummets funktion och utformning

- huvudentré för gång och cykel till området (del av gatan i blandtrafik)
- lummig gata med grön känsla, dubbla trädrader gärna av olika art och storlek, äng under träden
- god funktionsbelysning säkerställer tryggt och säkert stråk året om
- enhetliga och robusta materialval
- dagvattenhantering, avrinningsväg för skyfall
- plats för snö

Gestaltningsskrav (kvarter vid centrala stråket Vättarnas allé):

Typologier och höjder

- livgivande fasader mot det centrala stråket (på de ställen där det regleras)
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- material, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- sockelvåning utformas med eget uttryck och material och kulör som med fördel kan varieras inom kvarteret

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Gaturummets funktion och utformning

- områdets huvudgata, stråk för kollektivtrafik, gång och cykel, angöring med bil (ej genomgående)
- trygg, säker och gen gata genom stadsdelen, men också den livligaste gatan
- separerade körfält för kollektivtrafik, cykel och gång
- gatuträd i gräs- eller planteringsyta
- sitt- och hängplatser för vistelse i gaturummet
- god funktionell belysning för en trygg och säker gata, gärna innovativa inslag
- dagvattenhantering i skelettjordar eller andra planteringar
- plats för snö
- enhetliga robusta, materialval

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Huvudstråket Vättarnas allé i direkt anslutning i öster, Tillbakavägen i norr och i övrigt omgärdad av kvartersmark.

(B3) - Kv. Hägringen 3 – ca 2862 kvm

Markanvändning: Bostäder med centrumverksamhet i bottenvåning mot torg, gata 1 och gata

2, BYA 1800 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Fasader mot torg/gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Entréer ska placeras mot Gata 2.
- Minst 25% av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot Gata 1 och Gata 2.
- Lägsta nockhöjd är 12 meter (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.
- Utfartsförbud i söder mot Omvägen.

Gestaltningsskrav: Vilket gäller här?

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Placerat mellan Omvägen i söder och Villovägen i väster, i övrigt omgärdat av kvartersmark.

(B4) - Kv. Hägringen 4 – ca 2727 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1350 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Maximalt 50% av fasaden mot torg och gata 1 får utgöras av balkonger och ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion.
- Fasader mot torg/gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Entréer ska placeras mot gata 1. Minst en entré per byggnad mot gata 1 ska vara genomgående.
- Entréer ska placeras mot gata 2.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 1.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Minst 25% av längden av bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot Gata 1 och Gata 2.
- Lägsta nockhöjd 12 meter (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.
- Utfartsförbud i söder mot Omvägen och i öster mot Vättarnas allé.

Gestaltningsskrav (kvarter vid centrala stråket Vättarnas allé):

Typologier och höjder

- livgivande fasader mot det centrala stråket (på de ställen där det regleras)
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- material, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- sockelvåning utformas med eget uttryck och material och kulör som med fördel kan varieras inom kvarteret

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Gaturummets funktion och utformning

- områdets huvudgata, stråk för kollektivtrafik, gång och cykel, angöring med bil (ej genomgående)
- trygg, säker och gen gata genom stadsdelen, men också den livligaste gatan
- separerade körfält för kollektivtrafik, cykel och gång
- gatuträd i gräs- eller planteringsyta
- sitt- och hängplatser för vistelse i gaturummet
- god funktionell belysning för en trygg och säker gata, gärna innovativa inslag
- dagvattenhantering i skelettjordar eller andra planteringar
- plats för snö
- enhetliga robusta, materialval

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: I direkt anslutning till huvudstråket Vättarnas allé, med Omvägen i söder och i övrigt omgärdat av kvartersmark.

(Hubb 1) - Kv. Förtröllningen 1 - ca 4387kvm

Markanvändning: Bostäder, parkering, tekniska anläggningar, centrumverksamhet. BYA 3500kvm

Planbestämmelser:

-Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.

- Fasader mot torg/gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Entréer ska placeras mot Gata 2.
- Lägsta nockhöjd 12 m (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 m.
- Entréer mot Gata 2 ska höjdsättas minst 0.3 meter över gatans högpunkt.
- Bulleråtgärder, se planbestämmelser.

Gestaltningsskrav: Kolbäckstorget? Vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park?

Mötet med Kolbäckstorget:

Arkitektur och landskap

- entré för gång och cykel till området, en av två huvudentréer för övrig trafik
- välkomnande entréplats som visar områdets karaktär
- god funktionsbelysning säkerställer tryggt och säkert stråk året om
- enhetliga och robusta materialval
- dagvattenhantering, dagvatten måste ledas förbi torget norrut
- plats för snö

Mötet med Tomtebo och Vättarnas park:

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomträs och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande

- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Intill Kolbäckstorget i väster och med Omvägen i norr, kvartersmark i öster och Vättarnas park i söder.

(C1) - Kv. Synvillan – ca 2057 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 900 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Fasader mot torg/gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Entréer ska placeras mot Gata 2.
- Lägsta nockhöjd 12 m (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 m.
- Bulleråtgärder, se planbestämmelser.

Gestaltningsskrav (mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Med Omvägen i norr, gång och cykelstråk i öster och Avvägen omkring övriga delar.

(C2) - Kv. Illusionen – ca 2324 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1000 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Fasader mot torg/gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Entréer ska placeras mot Gata 2.
- Lägsta nockhöjd 12 m (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 m.

Gestaltningsskrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge:

(D) - Kv. Förtrollningen 2 - ca 2574 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1100 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Fasader mot torg/gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Entréer ska placeras mot Gata 3.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 3.
- Huvudbyggnaden får inte placeras med långsida mot förgårdsmark mot park, gång, cykel.
- Lägsta nockhöjd 12 m (ej komplementbyggnader).

- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.

Gestaltningsskrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,7

Kvarterets läge: Med Vättarnas park direkt i söder, gång och cykelstråk i öster, kvartersmark i väster samt Avvägen i norr.

(E1) - Kv. Föreställningen 1 - ca 2577 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1110 kvm.

Planbestämmelser:

-Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.

- Fasader mot torg/gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Entréer ska placeras mot Gata 3.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 3.
- Huvudbyggnaden får inte placeras med långsida mot förgårdsmark mot park, gång, cykel.
- Lägsta nockhöjd 12 m (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.

Gestaltningsskrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,7

Kvarterets läge: Med Vättarnas park direkt i söder, gång och cykelstråk i väster, kvartersmark i öster samt Avvägen i norr.

(E2) - Kv. Föreställningen 2 – ca 2427 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1050 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Maximalt 50% av fasaden mot torg och Gata 1 får utgöras av balkonger och ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion.
- Fasader mot torg/Gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Minst 25% av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot Gata 1 och Gata 2.
- Entréer mot gata ska höjdsättas minst 0,5 meter över gatans högpunkt.
- Lägsta nockhöjd 12 meter (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 1.
- Huvudbyggnad får inte placeras med långsida mot förgårdsmark mot park, gång och cykel.
- Utfartsförbud i öster mot Vättarnas allé.

Gestaltningsskrav (kvarter vid centrala stråket Vättarnas allé):

Typologier och höjder

- livgivande fasader mot det centrala stråket (på de ställen där det regleras)
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- material, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- sockelvåning utformas med eget uttryck och material och kulör som med fördel kan varieras inom kvarteret

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Gaturummets funktion och utformning

- områdets huvudgata, stråk för kollektivtrafik, gång och cykel, angöring med bil (ej genomgående)

- trygg, säker och gen gata genom stadsdelen, men också den livligaste gatan
- separerade körfält för kollektivtrafik, cykel och gång
- gatuträd i gräs- eller planteringsyta
- sitt- och hängplatser för vistelse i gaturummet
- god funktionell belysning för en trygg och säker gata, gärna innovativa inslag
- dagvattenhantering i skelettjordar eller andra planteringar
- plats för snö
- enhetliga robusta, materialval

Gestaltningsskrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,7

Kvarterets läge: Med Vättarnas park direkt i söder, huvudstråket Vättarnas allé i öster och kvartersmark som omgärdar i övrigt.

(E3) - Kv. Föreställningen 3 - ca 2252 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 970 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Maximalt 50% av fasaden mot torg och Gata 1 får utgöras av balkonger och ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion.
- Fasader mot torg/Gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Entréer ska placeras mot Gata 2.
- Minst 25% av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot Gata 1 och Gata 2.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 1.
- Lägsta nockhöjd 12 meter (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.
- Entréer mot gata ska höjdsättas minst 0,5 meter över gatans högpunkt.
- Utfartsförbud i öster mot Vättarnas allé.

Gestaltningsskrav (kvarter vid centrala stråket):

Typologier och höjder

- livgivande fasader mot det centrala stråket (på de ställen där det regleras)
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- material, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- sockelvåning utformas med eget uttryck och material och kulör som med fördel kan varieras inom kvarteret

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Gaturummets funktion och utformning

- områdets huvudgata, stråk för kollektivtrafik, gång och cykel, angöring med bil (ej genomgående)
- trygg, säker och gen gata genom stadsdelen, men också den livligaste gatan
- separerade körfält för kollektivtrafik, cykel och gång
- gatuträd i gräs- eller planteringsyta
- sitt- och hängplatser för vistelse i gaturummet
- god funktionell belysning för en trygg och säker gata, gärna innovativa inslag

- dagvattenhantering i skelettjordar eller andra planteringar
- plats för snö
- enhetliga robusta, materialval

Gestaltningsskrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Längs med huvudstråket Vättarnas allé, med Omvägen i norr, Avvägen i väster och kvartersmark i söder.

(F1) - Kv. Trådtåget 1 - ca 2349 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1020 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Fasader mot torg/Gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Entréer ska placeras mot Gata 2.
- Minst 25% av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot Gata 1 och Gata 2.
- Entréer mot gata ska höjsättas minst 0,5 meter över gatans högpunkt.
- Lägsta nockhöjd 12 meter (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 1.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Utfartsförbud i väster mot Vättarnas allé.

Gestaltningsskrav (kvarter vid centrala stråket Vättarnas allé):

Typologier och höjder

- livgivande fasader mot det centrala stråket (på de ställen där det regleras)
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- material, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- sockelvåning utformas med eget uttryck och material och kulör som med fördel kan varieras inom kvarteret

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Gaturummets funktion och utformning

- områdets huvudgata, stråk för kollektivtrafik, gång och cykel, angöring med bil (ej genomgående)
- trygg, säker och gen gata genom stadsdelen, men också den livligaste gatan
- separerade körfält för kollektivtrafik, cykel och gång
- gatutråd i gräs- eller planteringsyta
- sitt- och hängplatser för vistelse i gaturummet
- god funktionell belysning för en trygg och säker gata, gärna innovativa inslag
- dagvattenhantering i skelettjordar eller andra planteringar
- plats för snö
- enhetliga robusta, materialval

Gestaltningsskrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Med Olles Fiskares väg i norr, huvudstråket Vättarnas allé i väster, Vassgatan i öster och kvartersmark i söder.

(F2) - Kv. Trådtåget 2 - ca 2404 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1050 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Maximalt 50% av fasaden mot torg och Gata 1 får utgöras av balkonger och ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion.
- Fasader mot torg/Gata ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Minst 25% av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot Gata 1 och Gata 2.
- Entréer mot gata ska höjdsättas minst 0,5 meter över gatans högpunkt.
- Lägsta nockhöjd 12 meter (ej komplementbyggnader).
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot Gata 1.
- Huvudbyggnad får inte placeras med långsida mot förgårdsmark mot park, gång och cykel.
- Utfartsförbud i väster mot Vättarnas allé.

Gestaltningsskrav (kvarter vid centrala stråket Vättarnas allé):

Typologier och höjder

- livgivande fasader mot det centrala stråket (på de ställen där det regleras)
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- material, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- sockelvåning utformas med eget uttryck och material och kulör som med fördel kan varieras inom kvarteret

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Gaturummets funktion och utformning

- områdets huvudgata, stråk för kollektivtrafik, gång och cykel, angöring med bil (ej genomgående)
- trygg, säker och gen gata genom stadsdelen, men också den livligaste gatan
- separerade körfält för kollektivtrafik, cykel och gång
- gatuträd i gräs- eller planteringsyta
- sitt- och hängplatser för vistelse i gaturummet
- god funktionell belysning för en trygg och säker gata, gärna innovativa inslag
- dagvattenhantering i skelettjordar eller andra planteringar
- plats för snö

- enhetliga robusta, materialval

Gestaltningsskrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,7

Kvarterets läge: Intill huvudstråket Vättarnas allé med Vättarnas park i söder och i övrigt omgiven av kvartersmark.

(F3) - Kv. Trådtåget 3 - ca 2045 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1000 kvm.

Planbestämmelser:

- Endast gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus, radhus.
- Entréer ska placeras mot Gata 3.

- Gruppbyggda hus ska placeras med entré mot förgårdsmark mot Gata 3.
- Lägsta nockhöjd är 9,0 meter. Gäller ej komplementbyggnad.
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.

Gestaltningsskrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,7

Kvarterets läge: Med Vättarnas park i söder, Vassgatan i norr, gång och cykelstråk i öster samt kvartersmark i väster.

(G) - Kv. Bladvassen - ca 1911 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1000 kvm.

Planbestämmelser:

- Endast gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus, radhus.
- Gruppbyggda hus ska placeras med entré mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Lägsta nockhöjd är 9,0 meter. Gäller ej komplementbyggnad.
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.

Gestaltningkrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Olle Fiskares gata ligger norr om kvarteret och Vassgatan omgärdar i övrigt.

(H1) - Kv. Sjöfräknen 1 - ca 2564 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1250 kvm.

Planbestämmelser:

- Endast gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus, radhus.
- Gruppbyggda hus ska placeras med entré mot förgårdsmark mot Gata 2.
- Lägsta nockhöjd är 9,0 meter. Gäller ej komplementbyggnad.
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.

Gestaltningsskrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Nydalasjöns strandkant i öster och med Olle Fiskares gata i norr, Vassgatan i väster samt kvartersmark i söder.

(H2) - Kv. Sjöfräknen 2 - ca 2400 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1200 kvm.

Planbestämmelser:

- Endast gruppbyggda hus i form av parhus, kedjehus, radhus.
- Lägsta nockhöjd är 9,0 meter. Gäller ej komplementbyggnad.
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter.

Gestaltningkrav (kvarter vid mötet med Tomtebo och Vättarnas park):

Typologier och höjder

- livgivande fasader med öppenhet mot gator och parkstråk med hög grad av detaljering
- 3 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger, särskilt om de är inglasade, mot offentliga rum ska utformas som en del av fasaden och bidra till ett helhetsintryck
- mot gårdsmiljöer mer fri utformning
- cykelvägen ligger i tomtgräns och utgör en naturlig avgränsning

Dagvattenparkens utformning

- stråk från torget vid Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- ska binda samman gamla och nya Tomtebo, samtidigt bidra med respektavstånd befintlig bebyggelse
- naturlig utformning, ev meandrande
- naturlig blomprakt och årstidsvariation
- utblick mot sjön
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om

Dagvattenparkens funktion

- Viktig dagvattenfunktion, samlar upp dagvatten från södra delen av Tomtebo strand och leder vatten mot Kolbäcken
- Dagvattenhantering men måste också ge plats för extrema regn

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,7

Kvarterets läge: Med Vättarnas park i söder, Nydalasjöns strandkant i öster, gång och cykelstråk i väster samt kvartersmark i norr.

(Hubb 2) - Kv. Vattenklövern - ca 4404 kvm

Markanvändning: Centrumverksamhet i bottenvåning mot torg, Gata 1 och Gata 2. Parkering.

Tekniska anläggningar. Bostäder. BYA 4300 kvm.

Planbestämmelser:

- Maximalt 50% av fasaden mot torg och gata får utgöras av balkonger och ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion.
- Entréer ska placeras mot Gata 1. Minst en entré per byggnad mot Gata 1 ska vara genomgående.
- Minst 50% av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot torg.
- Minst 25% av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot Gata 1 och Gata 2.
- Entrévåning mot torg utformas med en rumshöjd på minst 2,7 meter. Minst 50% av den uppglasade fasaden mot TORG ska utföras som skyltfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA 1.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot TORG.
- Lägsta nockhöjd är 12,0 meter. Gäller ej komplementbyggnad.
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +55,0 meter.
- Utfartsförbud i väster mot Vättarnas allé.

Gestaltningsskrav (kvarter vid centrala stråket):

Typologier och höjder

- livgivande fasader mot det centrala stråket (på de ställen där det regleras)
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- material, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- sockelvåning utformas med eget uttryck och material och kulör som med fördel kan varieras inom kvarteret

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet

- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Gaturummets funktion och utformning

- områdets huvudgata, stråk för kollektivtrafik, gång och cykel, angöring med bil (ej genomgående)
- trygg, säker och gen gata genom stadsdelen, men också den livligaste gatan
- separerade körfält för kollektivtrafik, cykel och gång
- gatuträd i gräs- eller planteringsyta
- sitt- och hängplatser för vistelse i gaturummet
- god funktionell belysning för en trygg och säker gata, gärna innovativa inslag
- dagvattenhantering i skelettjordar eller andra planteringar
- plats för snö
- enhetliga robusta, materialval

Gestaltningsskrav (mot Sjötorget):

Typologier och höjder

- byggnader i gatuliv
- bearbetade fasader med hög grad av detaljering
- bottenvåningar med verksamheter har förhöjd våningshöjd
- 3 till 5 våningar
- byggnaderna kring torget har ett varierat fasaduttryck

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv och fasaderna utformas i ett material
- träfasader i icke kulörta toner alternativt ofärgade
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- bottenvåningar ges högre våningshöjd och ett detaljerat uttryck genom fasadmaterial
- torget varmt, ljust och färglätt välkomnande året om

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- infällda eller franska balkonger mot torget, transparent utformning, särskilt om de är inglasade
- inglasade balkonger mot gård ska utföras som en del av fasadernas helhetsuttryck

Belysning

- ska stärka rumsligheten (platsens väggar?) och ge karaktär
- gator, fasader?


Torget utformning – utgångspunkter för gestaltning

- torget är en del av entréstråket mot Nydala
- torget ska samverka med stadsdelsparkens entrézon
- torget är områdets knutpunkt med det centrala stråket, busshållplats, direkt anslutning till skola, förskola och hub




- innovativ utrustning; interaktiv och med urban prägel
- Gott om sitt och hängplatser
- Särskilt viktigt med robust markmaterial med tanke på användning

 Sparad vegetation

 Öppna ytor

 Entré/viktig plats

 Kopplingar till omgivning/stråk genom park

 Utblickar

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Intill huvudstråket Vättarnas allé, med Sjötorget i norr, Vassgatan i öster och Olle Fiskares väg i söder.

(I) - Kv. Dunklet - ca 2958 kvm

Markanvändning: Bostäder, BYA 1500 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Bostadsbyggnads längd får inte överstiga 65 meter. Om kvarterets längd mot gata överstiger 80 meter ska ett mellanrum mellan byggnader om minst 8 meter finnas.
- Maximalt 50% av fasaden mot TORG och GATA1 får utgöras av balkonger och ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion.
- Fasader mot TORG/GATA ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Entréer ska placeras mot GATA₁. Minst en entré per byggnad mot GATA₁ ska vara genomgående.
- Entréer ska placeras mot GATA₂.
- Minst 25 % av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot GATA₁ och GATA₂.
- Entréer ska placeras mot GATA₃.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA₁.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA₂.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA₃.
- Lägsta nockhöjd är 12,0 meter. Gäller ej komplementbyggnad.
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +55,0 meter.
- Utfartsförbud i öster mot Vättarnas allé samt i söder mot Tillbakavägen.

Gestaltningsskrav (kvarter vid centrala stråket):

Typologier och höjder

- livgivande fasader mot det centrala stråket (på de ställen där det regleras)
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- material, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- sockelvåning utformas med eget uttryck och material och kulör som med fördel kan varieras inom kvarteret

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Gaturummets funktion och utformning

- områdets huvudgata, stråk för kollektivtrafik, gång och cykel, angöring med bil (ej genomgående)
- trygg, säker och gen gata genom stadsdelen, men också den livligaste gatan
- separerade körfält för kollektivtrafik, cykel och gång
- gatuträd i gräs- eller planteringsyta
- sitt- och hängplatser för vistelse i gaturummet
- god funktionell belysning för en trygg och säker gata, gärna innovativa inslag
- dagvattenhantering i skelettjordar eller andra planteringar
- plats för snö
- enhetliga robusta, materialval

Gestaltningsskrav (huvudcykelstråket Tillbakavägen):

Typologier och höjder

- fasader utförs med en hög grad av detaljering
- bottenvåningar utformas med öppenhet och funktioner
- 4 till 5 våningar
- variation inom kvarteret

Material och färger

- träfasader i icke kulörta toner
- materialbehandling eller färgton skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutningen ska vara anpassad till helheten i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot stråket och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot stråket, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck

Gaturummets funktion och utformning

- huvudentré för gång och cykel till området (del av gatan i blandtrafik)
- lummig gata med grön känsla, dubbla trädtrader gärna av olika art och storlek, äng under träden
- god funktionsbelysning säkerställer tryggt och säkert stråk året om
- enhetliga och robusta materialval
- dagvattenhantering, avrinningsväg för skyfall
- plats för snö

GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Med huvudstråket Vättarnas allé i öster, Tillbakavägen i söder, Uppstigen i väster samt Irrvägen i norr.

(J) - Kv. Missnen - ca 2800 kvm

Markanvändning: Centrumverksamhet i bottenvåning mot torg, Gata 1 och Gata 2. Bostäder. BYA 1400 kvm.

Planbestämmelser:

- Största husdjup för bostadsbyggnad är 14 meter.
- Maximalt 50% av fasaden mot TORG och GATA1 får utgöras av balkonger och ska utföras som en del av byggnadens fasad eller konstruktion.
- Fasader mot TORG/GATA ska ha en enhetlig utformning kring varje trapphus. Fasadenheter som ligger intill varandra ska skilja sig åt i material och/eller färg.
- Entréer ska placeras mot TORG.
- Entréer ska placeras mot GATA1. Minst en entré per byggnad mot GATA1 ska vara genomgående.
- Minst 50 % av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot TORG.
- Minst 25 % av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot GATA1 och GATA2.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot GATA 1.
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot TORG.
- Lägsta nockhöjd är 12,0 meter. Gäller ej komplementbyggnad.
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +55,0 meter.
- Utfartsförbud i väster mot Vättarnas allé.

Gestaltningsskrav (kvarter vid centrala stråket):

Typologier och höjder

- livgivande fasader mot det centrala stråket (på de ställen där det regleras)
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- material, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- sockelvåning utformas med eget uttryck och material och kulör som med fördel kan varieras inom kvarteret

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till karaktären i kvarteret

Entréer och balkonger

- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

Gaturummets funktion och utformning

- områdets huvudgata, stråk för kollektivtrafik, gång och cykel, angöring med bil (ej genomgående)
- trygg, säker och gen gata genom stadsdelen, men också den livligaste gatan
- separerade körfält för kollektivtrafik, cykel och gång
- gatuträd i gräs- eller planteringsyta
- sitt- och hängplatser för vistelse i gaturummet
- god funktionell belysning för en trygg och säker gata, gärna innovativa inslag
- dagvattenhantering i skelettjordar eller andra planteringar
- plats för snö
- enhetliga robusta, materialval

Gestaltningkrav (Sjöparken):

Typologier och höjder

- bearbetade fasader med hög grad av detaljering
- 3-4 våningar söder om parken, 6-7 våningar norr om
- byggnader utförs med variation i fasaduttryck kring parken

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelerspektiv och **fasaderna utformas i ett material**
- träfasader i icke kulörta toner, alternativt ofärgad. Andra material ska utföras i ljusa färgtoner.
- variation i färgton mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- bottenvåningar ges högre våningshöjd och en detaljerad bearbetning
- material i parken? Hållbara med lång livslängd

Tak

- sadeltak eller låglutande sedumtak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till helheten kring stadsdelsparken

Entréer och balkonger

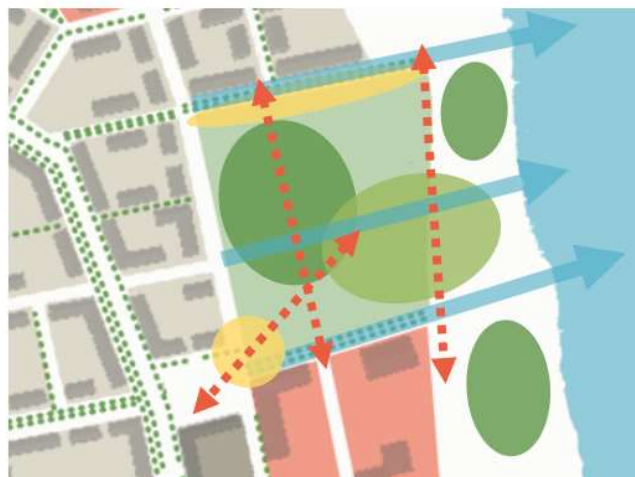
- entréer mot gata ska ha en tydlig utformning och gärna innehålla glaspartier
- **utskjutande balkonger ska** utformas som del av fasad eller byggnadens konstruktion. Särskilt om de utformas inglasade.

Belysning






- ska stärka rumsligheten (platsens väggar?) och ge karaktär, stärka årstidsväxlingar

Utgångspunkter för gestaltning av parken

- Entréplats anordnas mot torget, entréplatsen ska ha en mer bearbetad gestaltning
- Stråket söder om parken är huvudentrén till Nydala, gestaltningen tydliggör hierarkin
- Utblickar över sjön ska finnas
- Stråket norr om parken har ett gott klimatläge med högre hus i ryggen och sol i söder, ska omhändertas i gestaltning
- Nord-sydliga stråk genom parken



- Olle Fiskares väg ska ha samma funktion som idag, men tonas ned för att ge parken företräde
- Parken har en höjdrygg mitt för skolan, gestaltningen ska tydliggöra och förstärka höjdskillnader, integreras i parkens gestaltning
- Utformningen ska ge plats för medborgare och ha en prägel av samskapande
- Kolbäcken och skogen eller Nydalas historia kan vara en utgångspunkt för gestaltningskoncept

-  Sparad vegetation
-  Öppna ytor
-  Entré/viktig plats
-  Kopplingar till omgivning/stråk genom park
-  Utblickar

Vegetation och ekosystemtjänster

- Sparad skog i parken och på stranden kompletteras med öppna ytor för aktivitet
- Skötselplan säkerställer gestaltning och funktion hos sparad vegetation
- skog sparas i en del av parken för ekosystemtjänster och uppvuxen skog bidrar med parkkvaliteter
- nyplantering av träd kan vara naturligt förekommande arter eller träd som blommor och ger bär eller frukt
- utformningen ska verka för biologisk mångfald och hantera dagvatten,
- tillkommande dagvatten får inte påverka Nydalasjöns kvalitet

Gestaltningsskrav (mot Sjötorget):

Typologier och höjder

- byggnader i gatuliv
- bearbetade fasader med hög grad av detaljering
- bottenvåningar med verksamheter har förhöjd våningshöjd
- 3 till 5 våningar
- byggnaderna kring torget har ett varierat fasaduttryck

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv och fasaderna utformas i ett material
- träfasader i icke kulörta toner alternativt ofärgade
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer
- bottenvåningar ges högre våningshöjd och ett detaljerat uttryck genom fasadmaterial
- torget varmt, ljust och färglätt välkomnande året om

Entréer och balkonger

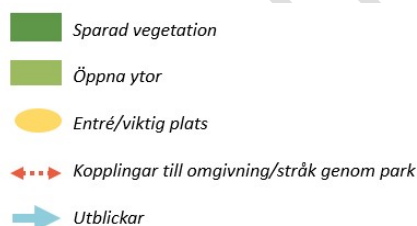
- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- infällda eller franska balkonger mot torget, transparent utformning, särskilt om de är inglasade
- inglasade balkonger mot gård ska utföras som en del av fasadernas helhetsuttryck

Belysning

- ska stärka rumsligheten (platsens väggar?) och ge karaktär
- gator, fasader?

Torget utformning – utgångspunkter för gestaltning

- torget är en del av entréstråket mot Nydala
- torget ska samverka med stadsdelsparkens entrézon
- torget är områdets knutpunkt med det centrala stråket, busshållplats, direkt anslutning till skola, förskola och hub
- innovativ utrustning; interaktiv och med urban prägel
- Gott om sitt och hängplatser
- Särskilt viktigt med robust markmaterial med tanke på användning



GYF: Krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Med Sjötorget i söder, huvudstråket Vättarnas allé i väster, Missnegatan i norr och Normyragatan mot Sjöparken i öster.

(skola) - Kv. Kråklövern - ca 8342 kvm + 63939 kvm?

Markanvändning: Skola BYA xx?

Planbestämmelser:

- Minst 50 % av längden på bottenvåningens fasad ska vara uppglasad mot TORG,
- Huvudbyggnadens långsida ska placeras mot förgårdsmark mot TORG,
- Högsta totalhöjd får inte överskrida +52,4 meter,

Gestaltningsskrav (skolan):

Typologier och höjder

- höjd på skolbyggnader 2-3 våningar
- skolbyggnaden placeras i gatuliv med långsida mot torget (**bestämmelse**)
- byggnadsvolymer har olika yttryck mot skolgården – **behöver/vill vi ha denna?**
- bearbetade fasader med hög grad av detaljering **mot torg och gata** **behöver/vill vi ha denna?**

- *bottenvåning med verksamheter har förhöjd våningshöjd?* behöver/vill vi ha denna?

Material och färger

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv och fasaderna utformas i ett material
- träfasader i icke kulörta toner alternativt ofärgade behöver/vill vi ha denna?
- materialbehandling, färg eller kulör skiftar mellan två intilliggande byggnadsvolymer behöver/vill vi ha denna?
- bottenvåningar ges högre våningshöjd och ett detaljerat uttryck genom fasadmaterial behöver/vill vi ha denna?

Tak

- taklutningar ska vara anpassad till helheten kring torget, utvändigt takavvattning

Entréer

- Tydlig huvudentré mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet

Utgångspunkter för utformning av skolgården

- Skolgården ska ha en gestaltning och utformning som på ett medvetet sätt möter Sjöparken och Sjötorget
- Skolgården ska ha ett innehåll och en utformning som lockar till besök utanför skoltid – behöver vi mjuka upp formulering? t.ex att det är lekmiljön?
- God funktionell belysning som stärker upplevelse av årstider
- Enhetliga och robusta materialval, anpassade till funktion i stadsdel
- Stråket norr om skolan är huvudentré till Nydala, skolgårdens möte med stråket är viktigt och ska stötta parkens gestaltning och stråkets funktion
- Skolgården utformas så att det finns en anslutning till nord-sydligt stråk genom Sjöparken
- Utformningen ska ge möjlighet till flexibilitet och samskapande behöver/vill vi ha denna?
- Uppvuxen skog och gamla träd sparas i så stor utsträckning som möjligt, bl.a. för biologisk mångfald och skugga
- Skötselplan säkerställer gestaltning och funktion hos sparad vegetation – finns t.ex upphandlingsunderlag vid entreprenadupphandling
- Vid nyplantering väljs inhemska arter eller arter som blommar eller ger bär och frukt
- Träd och annan vegetation ska bidra till ett gott lokalklimat, skugga på sommaren och lä vintertid
- Hållbar dagvattenhantering ska vara ett inslag i utformningen
- Trafik och rörelser av personer separeras så långt det går gentemot angöring och logistik av varutransporter/fordon
- Ytor som kan översvämmas vid extrema regn ska finnas – kan ej tillgodoses! Snackat med Charlotte
- Plats för snö

GYF: krav för grönytefaktor minst 0,6

Kvarterets läge: Med Sjöparken i norr, Nydalasjöns strand i öster, Olle Fiskares gata i söder samt Vassgatan i väster mot Sjötorget.

Genomförande för mobilitetslösningar och samlade parkeringsanläggningar

Ekonomisk förening för samordnat genomförande av gemensamma mobilitetslösningar

Genomförandet av de gemensamma mobilitetslösningarna och mobilitetshubb sker genom bildandet av en ekonomisk förening. I denna förening finns det möjlighet att fondera medel för att över tid genomföra och utveckla mobilitetslösningarna. En grund fond avsätts initialt i

samband med **markköp (?)** samt en årligen avsättning för drift och genomförande. Den ekonomiska föreningen är hyresgäst för hubblokalen, den ansvar även för att samordna och driva mobilitetslösningarna, såsom att upphandla externa leverantörer, bedriva informationssatsningar, anordna kampanjer och erbjuda mobilitetsrådgivning och cykelservice. Avtal upprättas för detta, vilket även ligger till grund för prövningen av det sänkta parkeringstalet i samband med bygglovprövning. Andelstalet i finansieringen till denna mobilitetsfond bör baseras på parkeringstalet. Denna ekonomiska förening ska samordnas med den gemensamhetsanläggning som bildas för ägande och drift av det gemensamma parkeringshuset då medlemmarna i de båda är de samma.

Gemensamhetsanläggning för parkeringshus

En gemensamhetsanläggning bildas för ägande, drift och underhåll av ett gemensamt parkeringshus. Umeå kommun bildar gemensamhetsanläggningen och överlämnar andelar i denna i samband med markköp. Samtliga parkeringar förutom besöksparkering och parkering för rörelsehindrade samlas i denna anläggning. Kommunen kommer att ansvara för att uppföra byggnaden vilken sedan överlämnas/säljs till gemensamhetsanläggningen.

ARBETS
DOKUMENT

Bilagor

Bilaga: Utformning av cykelparkeringar

På Tomtebo strand ska det vara enkelt att cykla. Detta möjliggör vi genom att skapa gena och trygga stråk för cykelvägar, genom tillgång till cykelpool (se avsnitt x.x.) men också genom bra parkering av cykel i anslutning till boendet.

För samtlig bebyggelse på Tomtebo strand ska cykelparkeringen utformas enligt nedan:

Antal cykelparkeringar	<ul style="list-style-type: none">- Lägenheter, större än 75 m²: minst 3,5 cpl/lgh- lägenheter 55-75 m²: minst 3 cpl/lgh- Lägenheter 35-55 m²: minst 2,5 cpl/lgh- lägenhet upp till 35 m²: minst 1,5 cpl/lgh- kontor: minst 20 cpl/1000 BTA- Förskola: 0,3 cpl/elev + 0,1 platser/elev för att lämna cykelvagnar- för övriga typer av verksamheter tillämpas gällande parkeringsnorm
Storlek	<p>Vanliga cyklar och elcyklar c/c 900 mm (ramlåsställ) djup 2000 mm</p> <p>Lådcyklar c/c 1200 mm djup 2500 mm</p> <p>Tvåvåningsställ är möjligt men kan kräva extra hög takhöjd. Tvåvåningsställ och hängande ställ fungerar ej för lådcyklar. God standard</p>
Placering	Minst 25 procent av samtliga cykelparkeringar ska placeras nära entréer, inom 25 m från entré, dessa platser kan vara såväl väderskyddade som utomhus.
Väderskydd	Minst 75 procent av samtliga cykelparkeringar ska vara väderskyddade. Kravet på väderskydd har två nivåer: <ul style="list-style-type: none">• Minst 25 procent av samtliga cykelparkeringar enligt norm ska vara i uppvärmt utrymme, i markplan eller i anslutning till lägenhet, då god tillgänglighet till entré säkerställs• Resterande väderskyddade parkeringar ska som minst ha täckande väggar på tre sidor samt tak.
Parkering för elcyklar, lådcyklar eller andra cykelfordon	Minst 5 procent av cykelparkeringarna på respektive plats ska utformas för lådcyklar, cykelvagnar eller andra cykelfordon. Det ska finnas möjlighet att ladda elcykel eller batteri vid 10 procent av platserna i cykelrum. Åtgärder för att minska stöldrisk krävs.
Säkerhet	Alla cykelplatser ska ge möjlighet att låsa fast ramen.

Kringutrustning	<p>Tillgång till enklare reparationsställ med verktyg och luftpump i fastigheten.</p> <p>Tvättmöjlighet inomhus i fastigheten.</p> <p>Verksamhetslokaler ska även ha omklädningsrum med dusch i fastigheten.</p>
Tillgänglighet	<p>Ramper/skenor lutning max 1:XX</p> <p>Observera att lådcyklar ofta har tre hjul, dvs skenor/smala ramper fungerar ej för dem.</p> <p>Skenor minst 6 cm breda</p> <p>Eventuella trösklar ska vara lätta att rulla över.</p> <p>Möjlighet att ställa upp dörrar (om dörröppnare saknas).</p> <p>Dörrar ska vara tillräckligt breda för att passera med lådcykel (90 cm?)</p>

ARBETSDOKUMENT