



*Samrådsversion - arbetsdokument*

## Kvalitetsprogram Tomtebo strand

Detaljplan för Tomtebo strand

dnr BN 2016/01939 tillhörande samrådshandling juni 2020



## Innehållsförteckning

[Innehållsförteckningen görs automatiskt av Word om rubrikerna i rapporten är formaterade som rubriker. Uppdatera befintlig innehållsförteckning genom att trycka [F9] då markören är placerad i förteckningen.]

<b>Innehållsförteckning .....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Kvalitetsprogram för Tomtebo strand .....	5
Syfte .....	5
Status .....	5
Översiktsplan .....	6
Detaljplan .....	6
Vision för Tomtebo strand .....	8
Hållbarhetsprogram .....	8
<b>Ekosystemtjänster och grönytefaktor .....</b>	<b>10</b>
Biologisk mångfald och spridningskorridor .....	12
Dagvattenhantering .....	13
Lokalklimat .....	14
Sociala värden .....	15
Servicelösningar för en hållbar livsstil och minskat behov av resor .....	17
<b>Övergripande gestaltning.....</b>	<b>19</b>
Planstruktur .....	19
Bebyggelseområden - karaktärer .....	20
Mötet mellan offentligt och privat .....	23
Gator och stråk .....	24
<b>Ettapp 1 .....</b>	<b>26</b>
1. Stadsdelsparken med omgivande bebyggelse.....	27
2. ....	29
3. Mötet med Tomtebo .....	31
4. Centrala stråket.....	34
5. Cykelstråket – Ålidhemsstråket .....	37

6. Entrépunkter .....	40
7. Kvarter vid naturstråket .....	42
8. Skolområdet .....	45
Närområdespark - rörelseparken .....	46
<b>Genomförande .....</b>	<b>48</b>
Från markanvisning till genomförande .....	48
Hållbarhetsrådets funktion .....	48
Etappindelning .....	48
Byggskedet - generellt och etapp 1 .....	50



*Illustrerad flygbild över Tomtebo strand, illustration White*

# Inledning

## Kvalitetsprogram för Tomtebo strand

### Syfte

Kvalitetsprogrammet är ett dokument som upprättas för samordning av den yttre miljöns utformning. Kvalitetsprogrammet utgör ett komplement till detaljplanen. Kvalitetsprogrammet innehåller också de krav som kommer gälla i de exploateringsavtal som kommer att tecknas mellan Umeå kommun och respektive byggaktör och är ett avtal där alla som bygger inom Tomtebo strand förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet.

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

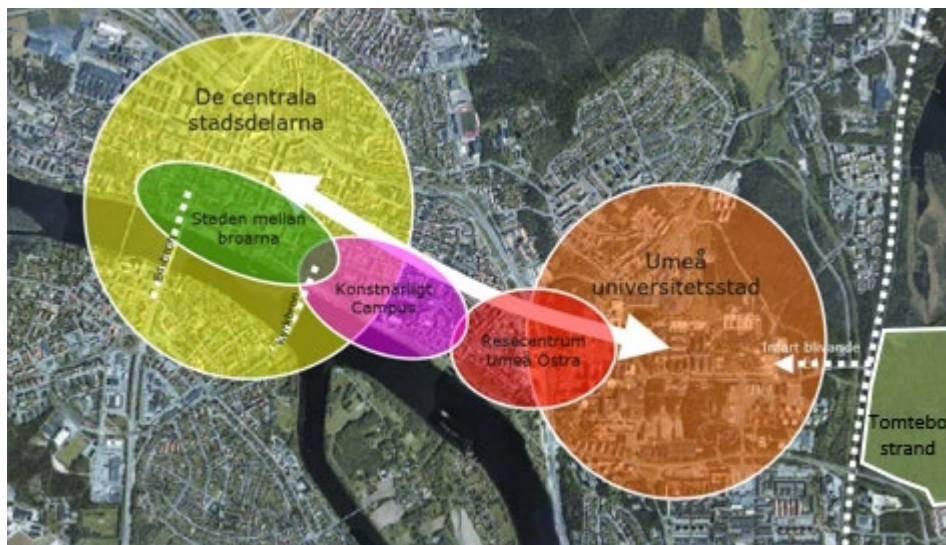
1. Konkretisering av hållbarhetsprogrammet för respektive etapp med beskrivning av åtgärder.
2. Gestaltungs och utformningskvaliteter för allmän plats och kvartersmark.
3. Beskrivning av krav och riktlinjer för markanvisning och genomförandet.

*Den här samrådsversionen av kvalitetsprogrammet är ett arbetsdokument och kommer att kompletteras, revideras och utvecklas till detaljplanens granskningskede.*

## 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 kommunal service genom etablering av en ny skola (F-6) samt ett antal förskolor och ett äldreboende.

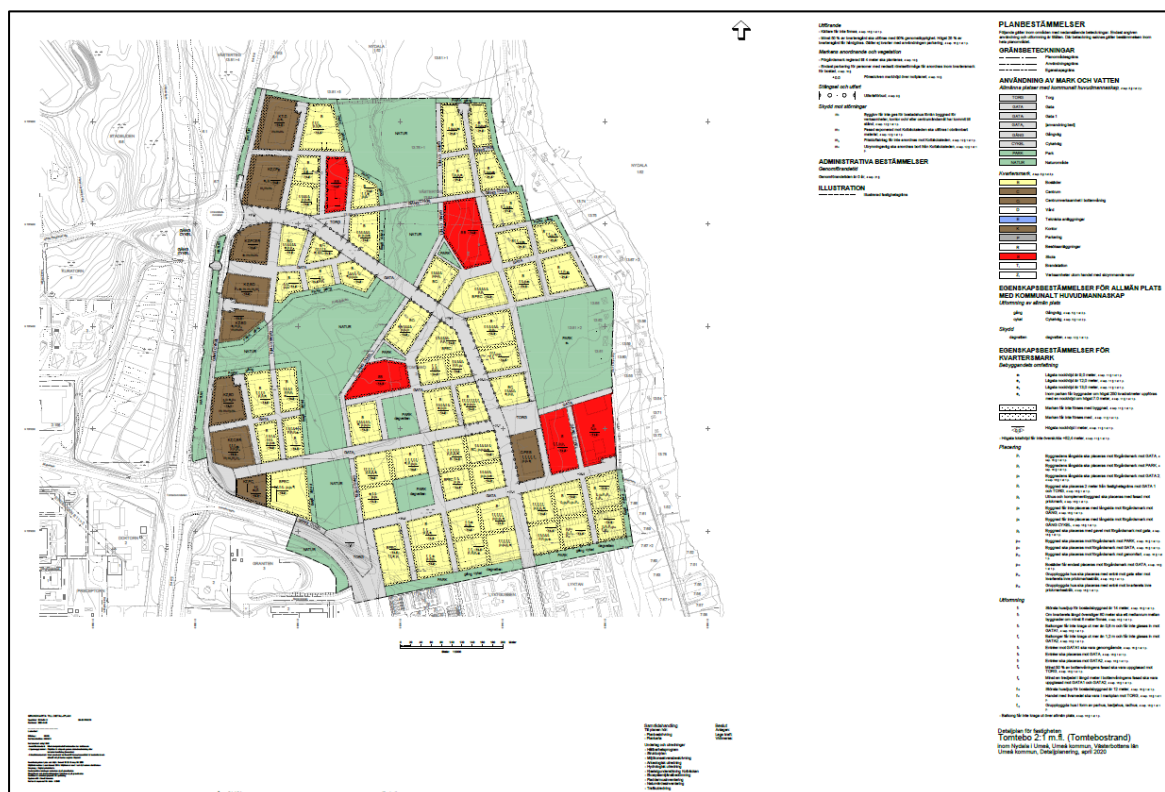
Planen syftar även till är säkerställa en lämplig kvarterstruktur, exploateringsgrad och gestaltning samt ändamålsenliga offentliga rum och parker för området.

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.

### Samrådsskedet

Planförslaget är nu i det skede när samråd kring förslaget hålls med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden kommer sedan att sammanställas och kommenteras i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.



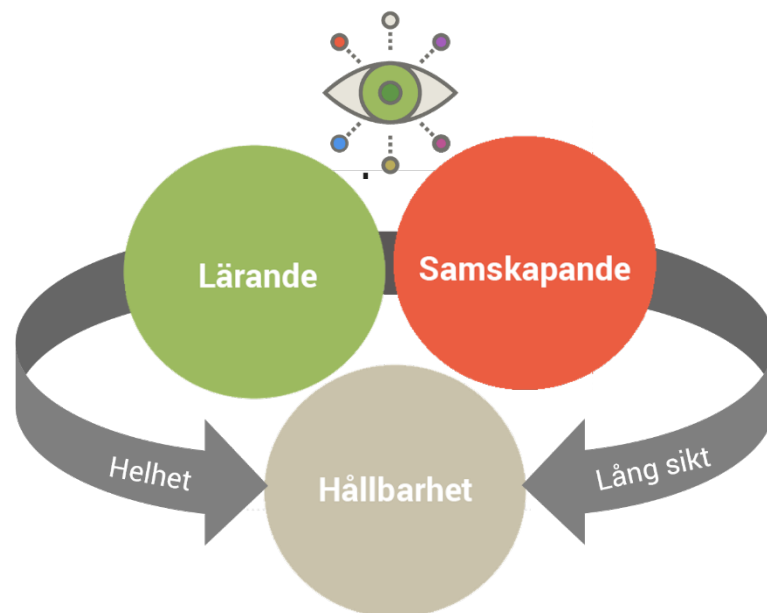
Detaljplan för Tomtebo strand

## 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 byggherrar och tre kommunala bolag har 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 fungera som ett stöd både under genomförandet av Tomtebo strands utbyggnad och senare under områdets förvaltning. När detaljplanen för området är färdig kommer hållbarhetsprogrammet ligga till grund för kommande markanvisningar.



I arbetet med Citylab har fyra fokusområden definierats för Tomtebo strand som tillsammans täcker Citylab-modellens ekonomiska, ekologiska och sociala mål för att uppnå ett hållbart stadsbyggande. De fem fokusområdena för hållbarhetsprogrammet är:

1. En inkluderande stadsdel med vardagslivet i fokus
2. Attraktiva och hållbara grön- och vattenområden
3. Hållbar mobilitet med människan i centrum
4. Hållbara och smarta miljölösningar
5. Engagemang och delaktighet för hållbarhet och framgång

Dessa fokusområden har sedan brutits ned i mål med underliggande strategier och exempel på åtgärder. Åtgärderna ska leda till att strategier och mål uppfylls och strategierna har mätbara indikatorer för att möjliggöra att de kan följas upp och utvärderas.

Fokusområde	Mål
<p><b>Fokusområde 1 – känner du din granne?</b></p> <p><i>En inkluderande stadsdel med vardagslivet i fokus</i></p>	<p>1. På Tomtebo strand är det möjligt att bosätta sig oavsett ekonomisk eller social situation.</p> <p>2. Tomtebo strand erbjuder trygga, jämställda, varierande miljöer och inbjuder till möten och besök för alla.</p> <p>3. Inom Tomtebo strand finns ett stort socialt engagemang och gemenskap.</p>
<p><b>Fokusområde 2 - Vilken mötesplats gillar du?</b></p> <p><i>Hållbara, trivsamma grön- och vattenområden</i></p>	<p>1. Nydalaområdet ska utvecklas för bostadsnära rekreation och som besöksmål.</p> <p>2. Kolbäcksområdet och naturmiljöerna är utgångspunkt för utformningen av Tomtebo strand.</p> <p>3. Tomtebo strand är en levande och trygg stadsdel där boende, besökare och verksamma kan hitta sin favoritplats.</p>
<p><b>Fokusområde 3 – Hur reser du i vardagen?</b></p> <p><i>Hållbar mobilitet med människan i centrum</i></p>	<p>1. På Tomtebo strand är det enklast att använda de hållbara färdsmittorna.</p> <p>2. Tomtebo strand har samlade och hållbara transporter för avfall och varuleveranser</p> <p>3. På Tomtebo strand finns användarvänliga lösningar för delning av mobilitetstjänster.</p>
<p><b>Fokusområde 4 - Hur använder du smarta lösningar?</b></p> <p><i>Hållbara och smarta lösningar</i></p>	<p>1. Teknisk infrastruktur samordnas i flexibla lösningar.</p> <p>2. Användarvänliga lösningar och innovationer ska underlätta för boende på Tomtebo strand att leva hållbart.</p> <p>3. Tomtebo strand ska vara klimatneutralt ur ett livscykelperspektiv.</p> <p>4. Nya metoder för lärande och kontinuerlig innovation ska prövas</p> <p>5. Tomtebo strand är en resurssnål och delande stadsdel</p>
<p><b>Fokusområde 5 – Hur påverkar du?</b></p>	<p>1. Skapa delaktighet och engagemang i utvecklingen av Tomtebo strand för en hållbar stadsdel och hållbara lösningar över tid.</p>

Engagemang och delaktighet för hållbarhet och framgång

2. Verksamheter bidrar till Tomtebo strands vision och hållbarhetsmål.
3. Öka efterfrågan och beredskap för hållbar livsstil.

Hållbarhetsmål för Tomtebo strand (ur Hållbarhetsprogram)

## Ekosystemtjänster och grönytefaktor

Ekosystemtjänster är de funktioner som ekosystemen levererar och som gynnar oss människor genom att öka vårt välmående och förbättra våra livsvillkor. Man brukar dela in ekosystemtjänsterna i stödjande, reglerande, kulturella och försörjande tjänster. Stadens utemiljöer kan leverera många ekosystemtjänster genom att t ex bidra med biologisk mångfald, verka skadeförebyggande genom att hantera stora flöden, utjämna temperatur men också stärka människors hälsa och välbefinnande genom att bidra med trivsamma, hälsosamma och attraktiva miljöer.

Hållbarhetsprogrammet för Tomtebo strand redovisar mål för områdets utveckling. Kvalitetsprogrammet konkretiserar hållbarhetsprogrammets mål och strategier i krav på gestaltning och andra kvaliteter som inte kan regleras i detaljplanen. Planen redovisar markanvändning och därmed vilka ytor som avsätts för park respektive natur men reglerar inte detaljer i utformningen. Kvalitetsprogrammet beskriver hur hållbarhetsmålen kan omsättas i ekosystemtjänster och grönytefaktorer.



Befintliga ekosystemtjänster

Många av de ekosystemtjänster som området bidrar med idag försvinner när området bebyggs. Naturmiljöer som bidrar med stor nytta tillvaratas. På Tomtebo strand är de viktigaste ekosystemtjänsterna rening och fördröjning av dagvatten, klimatanpassning, biologisk mångfald, funktion hos den ekologiska korridoren samt rekreation och folkhälsa. Gårdar, skolgårdar, parker, gröna gaturum etc utformas för att skapa gröna nyttor, dvs bidra med ekosystemtjänster i Tomtebo strand. Målet är att utveckla de befintliga ekosystemtjänster som är viktiga för området eller staden som helhet och tillskapa ekosystemtjänster i den nya stadsdelen.

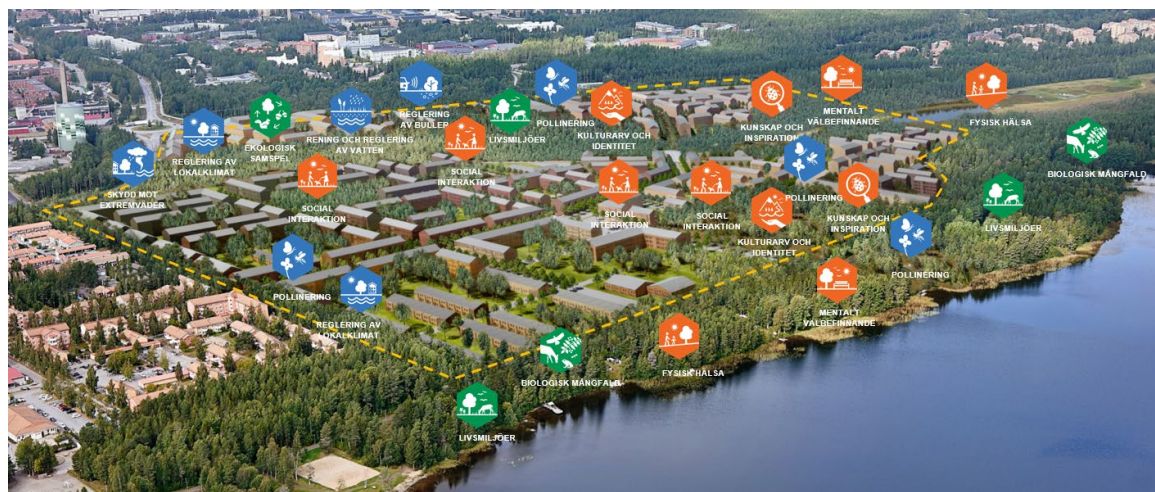
*De viktigaste ekosystemtjänsterna i Tomtebo strand:*

- *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*

Grönytefaktor 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.

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

*Tabell som redovisar beräkningsmodellen för grönytefaktor finns som bilaga.*



*Den ekologiska korridoren bidrar med ekosystemtjänsterna rening och fördröjning av dagvatten, klimatanpassning, biologisk mångfald samt rekreation och folkhälsa. Gårdar, skolgårdar, parker, gröna gaturum etc utformas för att skapa gröna nyttor. Framförallt tillkommer kulturella ekosystemtjänster.*

## 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. Stråkets ekologiska funktion kommer att minska då skogen till stor del ersätts av nya bostadskvarter. För de biologiska mångfalden är det viktigt att upprätthålla eller förbättra området ekologiska kvalitet som en förutsättning för t ex bostadsnära naturupplevelser som kungsfågel och andra arter. Stadsdelens övriga gröna miljöer stöttar funktionen t ex genom att bostadsgårdar öppnar sig mot korridoren. Äldre träd ska sparas i största möjliga utsträckning.

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 florans utbredning och i bäcken är riklig och variationsrik och det finns många olika biotoper.

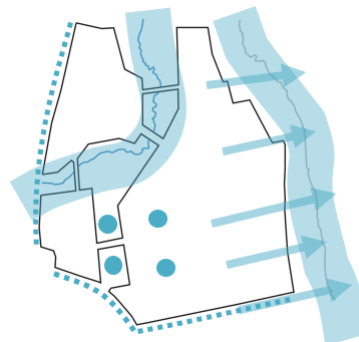
För att säkerställa ekosystemtjänster i den sparade skogen längs Kolbäcken och i den nord-sydliga spridningskorridoren planläggs dessa som Natur. I förvaltningsskedet kommer skötsel- och utvecklingsplaner för naturområden att beskriva i detalj hur funktioner och kvaliteter ska upprätthållas, anpassas och förbättras.

Strandzonen är sedan tidigare planlagd som Park eller plantering (1981). "Skötsel- och utvecklingsplan för Nydala" hanterar sjön och dess stränder som en helhet. Utveckling av stranden vid Tomtebo inarbetas i den planen och därmed säkras utvecklingen för både Tomtebo strand och Nydalaområdet som helhet.

De nya stadskvarteren kommer att innehålla olika gröna strukturer som bidrar till fortsatt biologisk mångfald. Olika strukturer och inslag ger olika mycket poäng i beräkningen av grönytefaktor och därmed styrs val av åtgärder mot en hållbar helhet. Gatuträd väljs med omsorg t ex kan det vara naturligt förekommande arter eller arter som blommar eller bär frukt. I vissa gatumiljöer kan äng eller höggräs 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. På bostadsgårdarna bidrar gröna tak på kompletteringsbyggnader och kanske kan det finnas vattensamlingar.



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



*Vattenkontakt och utblickar (ljusblått) och dagvattenhantering (blått)*

## Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen i området är en utmaning. Planområdet ligger så när som på en liten yta i nordväst inom Kolbäckens avrinningsområde. 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. Nedströms Tomtebo strand är bäcken kulverterad och allt vatten hamnar slutligen i det kommunala ledningssystemet med utlopp i Umeälven. Ledningarna har en begränsad kapacitet och dagvatten måste därför fördröjas innan det kan släppas på ledningsnätet. Grundvattennivån är hög och mycket täta jordar gör att infiltrationen i marken är obetydlig därför måste all fördröjning ordnas i ytliga anläggningar såsom dammar och diken. Sparad skog kommer att bidra till fördröjning men ekosystemtjänsten dagvattenhantering måste också tillskapas i parker, på gator och torg, i skol- och förskolegårdar och på bostadsgårdar. För att minska risken för att skyfall orsakar skador på fastigheter ordnas ytavrinningsvägar så att regnvattnet kan söka sig till de lågt liggande naturområdena eller översvämma parker och vissa gator.

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

Dagvattenhanteringen ska också bidra med vackra och upplevelserika miljöer. På Tomtebo strand kommer de olika dagvattenlösningarna som dammar, översvämningsytor, diken mm att stärka stadsdelens vattennära karaktär då den kompletterar upplevelsen av Nydalasjön med strandremsa och sjöutblickar, de varierade miljöerna längs Kolbäcken och närheten till Norets flacka våtmarker.

I gatorna kan dagvatten tas omhand i trädplanteringarnas skelettjordar eller i regnträdgårdar. I delar av området kan översvämningsbara ytor eller vegetationsklädda diken ha samma funktion. I parker, skol- och förskolegårdar och på bostadsgårdar på handlar det om att anlägga

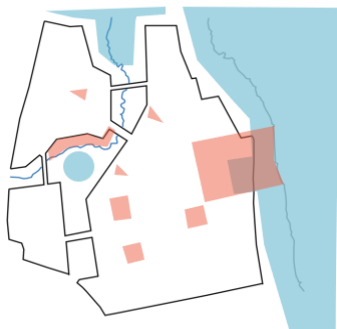
fördröjningsdammar och översvämningsytor, använda genomsläppliga material och möjliggöra fördröjning under mark. Olika åtgärder kan passa i olika miljöer, men beräkningen av grönytefaktorer säkerställer att ekosystemtjänsten uppnås.

## Lokalklimat

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

Buller? Icke hårdgjord mark, gärna kuperad? Komplettera ev. när bullerutredning är klar

I beräkningen av grönytefaktorer ger träd och annan vegetation på platser som bidrar med skugga vid lektya eller lä höga poäng. På bostadsgårdar kan andra åtgärder som vattensamlingar att använda vid torrperioder bidra till ett gott lokalklimat.



*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, kyla och mörker (blått).*



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



*Tomtebo strand sett från Nydalasjön, centrala parken i mitten av bilden, illustration White*

## 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 offentliga rummen 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.

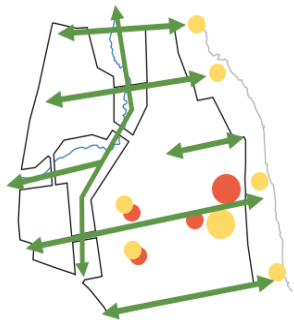
Runt Nydalasjön träffas idag umebor och besökare för att bada, fiska, promenera, åka skidor, leka, grilla och mycket, mycket mer. Promenaden runt sjön är sammanhängande, stadsnära och varierad. Grönska och natur gynnar fysisk hälsa genom aktiviteter som motion, lek och friluftsliv. Nydalas södra delar 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 gröna miljöerna i Tomtebo strand ska samspela med och komplettera omgivningarna kring Nydala. Platser för möten och aktiviteter säkras genom att grönytefaktorn ställer krav på gröna strukturer som erbjuder aktivitet t ex öppna, plana gräsytor; flerskiktad vegetation och "lekotoper" – naturmiljö som inbjuder till lek.



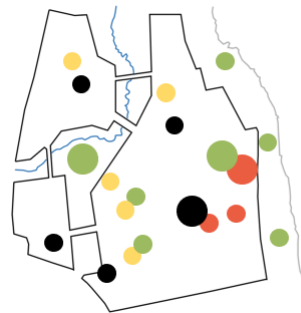
*Tomtebo strand sett från norr i höjd med Kinabron, illustration White*

De skogiga stränderna är en viktig tillgång. Tillsammans med de naturmiljöer som sparas inom planområdet är de viktiga 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. I Tomtebo strand bidrar Kolbäcken till områdets karaktär och hela Nydalaområdet med sin historia som vattentäkt, stugområde och nu välbesökt

friluftsområde är en viktig del av Umeås historia. Inom Tomtebo strand säkerställs tillgången till grönska och mötesplatser i detaljplanen med park eller natur inom räckhåll för alla boende. Att utgå från och använda sig av befintliga miljöer är god hushållning. Befintliga miljöer kan användas av de första inflyttarna och områdena kan ges olika funktion och karaktär med gestaltande skötselåtgärder. Många ska dela det offentliga rummet och därför måste alla delar ges en robust utformning som möjliggör en välfungerande och effektiv drift.



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



*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).*

En viktig kulturell ekosystemtjänst är social interaktion. Grönska och natur kan erbjuda mötesplatser för människor av olika bakgrund och åldrar. De innehållsrika stränderna och de varierade skogarna kompletteras med nya gröna rum i Tomtebo strand. Den nya stadsdelsparken blir den självklara mötesplatsen i stadsdelen medan de mindre parkerna erbjuder de funktioner som behövs till vardags som lek, vila och upplevelse av grönska. Grönskande bostadsgårdar, skol- och förskolegårdar kompletterar de offentliga parkerna. Det finns platser för att ta omhand medborgarnas framtida behov, platser som kan utvecklas i olika riktning och ges olika innehåll. Alla gator har gatuträd i en eller flera rader och tillsammans med gång- och cykelvägar, stigar av olika dignitet skapar de ett sammanhängande grönt nätverk som integrerar de nya stadskvarteren i det befintliga landskapet. I Tomtebo strand är det alltid nära till gröna miljöer.

De offentliga platserna på Tomtebo strand präglas av samskapande och delaktighet, mötesplatser av olika slag bidrar till levande stadsrum. Det finns lugna platser för återhämtning och vila likaväl som aktiva miljöer för rörelse och utmaning. Det finns något att uppleva och göra året om.



## Servicelösningar för en hållbar livsstil och minskat behov av resor

På några platser i stadsdelen finns gemensamma servicehubbar som stödjer möjligheten att leva ett hållbart liv på Tomtebo strand och som minskar behovet av resor och transporter. Dessa kompletterar de lösningar som finns nära de boende i dess hus eller kvarter, såsom attraktiv cykelparkering, avfallshantering, med mer.



Den större hubben, den så kallade "plushubben" planeras bli en mötesplats med större omfattning av service än övriga hubbar. Denna hubb placeras i ett centralt läge i angränsning till torget och längs med det centrala stråket, för att bjuda in till möten mellan människor. Den större hubben tilltänks även kunna ha en samordnande funktion för övriga mobilitets-hubbar. Här planeras det för bemannad och kommersiell service såsom t.ex café, mötesplatser, träningslokaler, bibliotek, laddning för elfordon och uthyrning.

För lösningar och lokaler som är lämpade för det, bör offentliga lokaler samnyttjas även för andra funktioner. Det kan röra sig om att skolans lokaler möjliggör för föreningsverksamhet, aulan är en scen för annan verksamhet, reparationscaféer i slöjdsalar, matlag i hemkunskapsal eller mötesplatser på andra sätt. Detta ger förutsättning för ett bättre resursutnyttjande genom delade funktioner, ansvarstagande och social hållbarhet. Det underlättar för gemenskap och en livfull stadsdel.

För att det ska vara möjligt att leva ett hållbart liv redan från första dagen du flyttar till Tomtebo strand bör vissa funktioner i plushubben finnas på plats redan från start, såsom leveranslösningar, delningsfunktioner, bilpool och mobilitetsrådgivning. Andra lösningar möjliggörs i etapp 1 men etableras först när stadsdelen byggs ut vidare och större kundunderlag för kommersiell service finns, exempelvis café, gym, närlivs.

De mindre servicehubbarna tilltänks också ha funktion av mötesplats och service i en mindre skala. Med de lokalnära funktionerna menas till exempel utlämningsboxar för matvaruleveranser eller postorder, återvinning av sällan avfall, cykelreparation, samt möjlighet till att låna poolbil eller lådcykel. Det ska även finnas möjlighet att dela saker såsom fritidsartiklar, mindre maskiner eller verktyg. Vid servicehubbarna finns även parkering för besökande.

Boende- och verksamhetsparkeringen kommer att samlas i gemensamma anläggningar. Här ska fullkostnadsprincip gälla, det vill säga att kostnaden för byggande av parkering inte ska inkluderas i boendekostnaden. De som väljer att hyra en parkeringsplats kommer att betala hela denna kostnad istället för att den till del läggs på hyra/avgift för lägenhet.

Byggande av parkeringsanläggning, vissa mobilitetslösningar i hus/kvarter samt de gemensamma service- och mobilitetslösningarna, såsom hubbar etableras genom det gröna parkeringsköpet. För genomförande av grönt parkeringsköp behöver det ytterligare specificeras vilka åtgärder som krävs för att anpassa parkeringstalet.

För att säkra investering, byggande, drift samt upphandling av tjänster krävs separata överenskommelser och avtal. Hur detta ska organiseras och formaliseras är under utredning.



Inspirationsbild Park n' Play, JAJA Architects

## 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 och generösa publika platser. 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 skogsnaturen med bibehållna kvaliteter i form av upplevelser och rumslighet med också i form av spridningskorridorer och ekosystemtjänster.





Den stora parken vid Nydalasjön och den centrala platsen med anslutande stråk förstärker ytterligare kontakten med stranden och sjön och blir en kvalitet för hela Umeå.

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

-  Stråk ut mot Olle Fiskares väg och stranden
-  Förbindelser med omkringliggande stadsdelar
-  Naturstråk genom området

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 färdsattn.

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



Bebyggelsen föreslås vara tät och bilda sammanhållna och halvöppna kvarter.

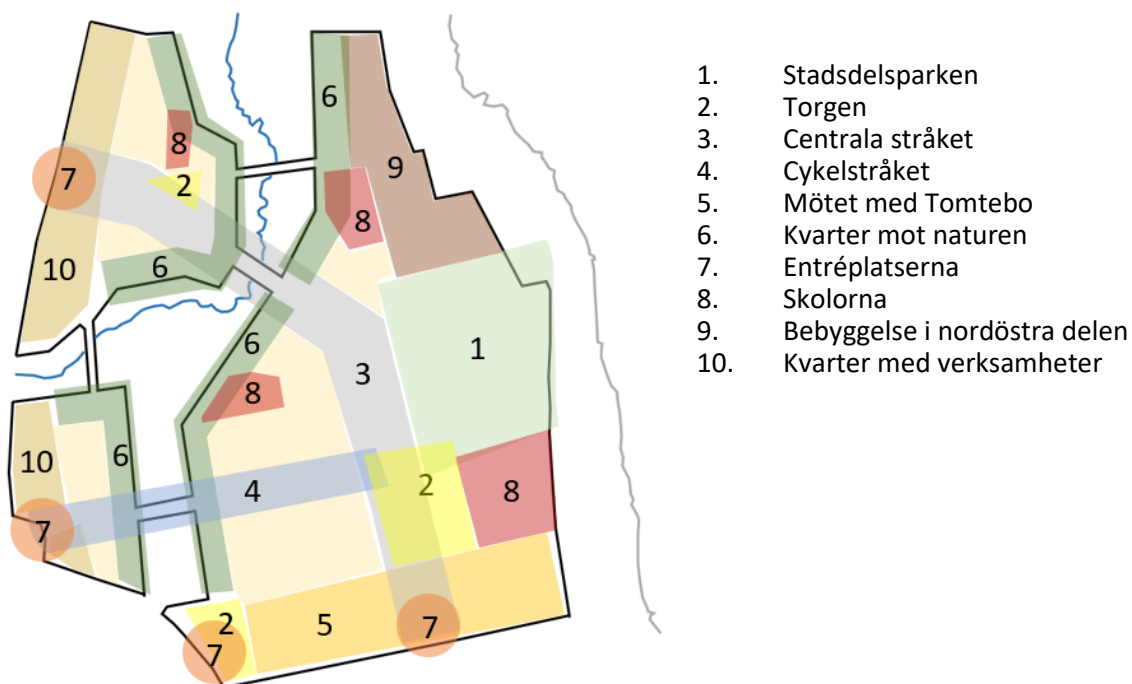
Bebyggelsen bildar ram kring och samspelar med karaktärsfulla stadsrum och mötesplatser i området. Kvarteren är uppbyggda kring en finmaskighet som stärker genhet och genomsiktighet i strukturen.

## Bebyggelseområden - karaktärer

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.

För att skapa en variation i bebyggelsen föreslås inslag av småskalig bebyggelse i områdets sydöstra del i anslutning till skolan i form av stadsradhus. I anslutning till de stora ladskapsrummen mot vattnet och där flyghöjden tillåter, i områdets nordöstra del, kan en högre bebyggelse vara möjlig.

**Inom planområdet finns flera delområden med egna karaktärer:**



En hög grad av variation i storlek på bebyggelseenheter ska eftersträvas för att ytterligare stärka delområdenas karaktär samt samverka med och stärka de stråk 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. Många lokaler, entréer, trapphus och portar bidrar till öppna och levande bottenvåningar.

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

### Grönytefaktor

Inom området tillämpas grönytefaktor. Grönytefaktorerna påverkar och berikar arkitekturen och upplevelsen av stadsrummet. Den säkerställer att andelen grönyta blir tillräckligt stor och av tillräckligt hög kvalitet.

### 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.

### Bostadskomplement

Det är en god bostadskvalité att ha ett förråd eller liknande i eller i direkt anslutning till bostaden. Förråd och komplementbyggnader på gården ska ha en till miljön anpassad skala, vara rumsbildande och utföras med mosstak, grästak eller annat grönt tak.



*Illustration White*

## 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.

### Övergripande kvaliteter:

- Många aktiva entréer mot gatan
- Många offentliga lokaler
- Genomsiktighet i fasad i bottenvåningen
- Flera olika sittplatser i fasad
- Flera olika byggnadskroppar i varje kvarter
- Gröna kvarter (Grönytefaktor)

För samtliga delområden gäller de ovan beskrivna övergripande principerna. I kapitlet om delområden behandlas de gestaltungsprinciper som är unika för respektive stadsrum i den första etappen.



## 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 färdställen. 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.

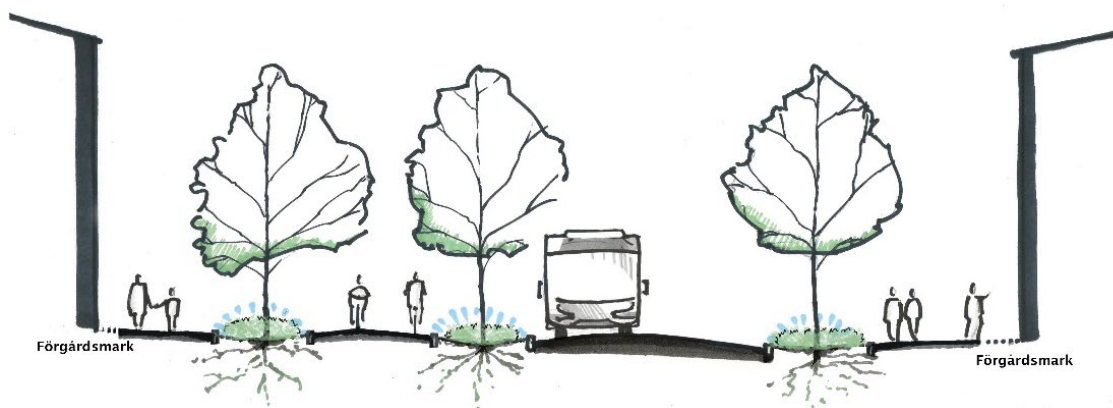


Stråken är även utformade för att förstärka mötet med omgivande stads- och naturlandskap med finmaskighet, genhet och god tillgänglighet.

### Centrala stråket

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. Gräs- och/eller planteringsytor under träden fungerar som snöupplag vintertid. Detta skapar förutsättningar för en hållbar snöhantering som behövs för att hålla gatan tillgänglig året om.



Sektion över det centrala stråket.



### Huvudstråk cykeltrafik

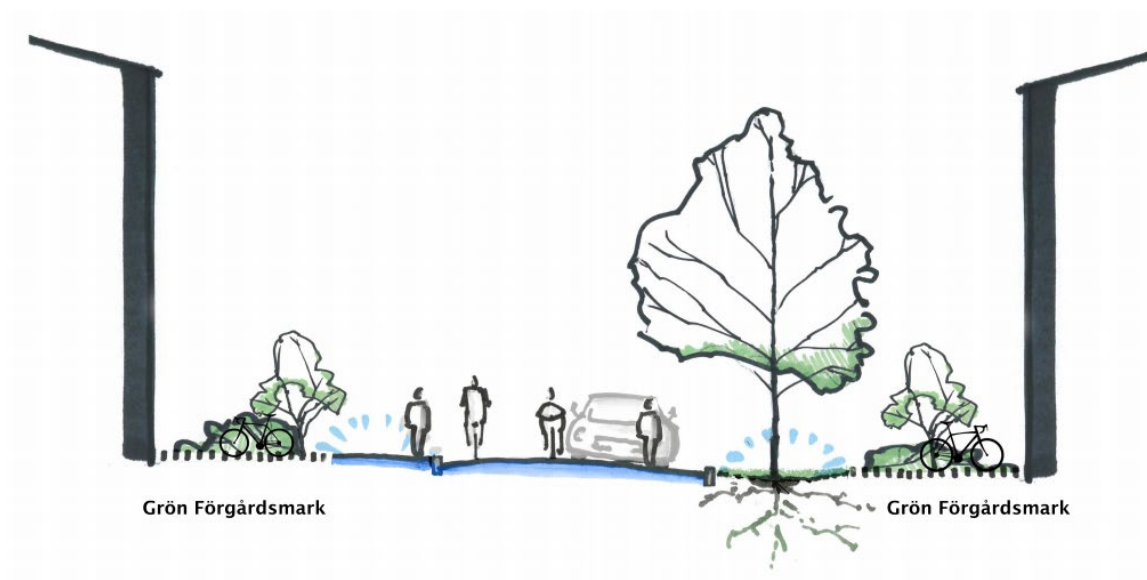
Huvudnät för fotgängare och cyklister syftar till att skapa goda förutsättningar för att gå och cykla året om. Gatusektionen nedan ett huvudstråk för fordonstrafik med tydlig trafikseparering. Inom denna gata prioriteras gående och cyklister genom att två breda grönremсор med träd skyddar och omger den breda cykelbanan medan gångtrafikanter kan röra sig skyddat närmast fasaderna med tillgång till entréer och funktioner vid fasaderna.



Sektion över huvudstråk för cykeltrafik

### 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.



Sektion över kvartersgatan

## 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 av etapp 1*

Den första etappen av Tomtebo strand innehåller åtta olika typer av stadsrum med unika karaktärer och varierande innehåll:

1. Stadsdelsparken med omgivande bebyggelse
2. Torget och omgivande kvarter
3. Mötet med Tomtebo (storkvarter och parkstråk)
4. Centrala stråket
5. Cykelstråket
6. Entrépunkter
7. Kvarter vid naturstråket
8. Skolområdet

## 1. Stadsdelsparken med omgivande bebyggelse



### Stadsrummets karaktär

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.

Parkrummet omsluts av bebyggelse på tre sidor och öppnas upp mot sjön i öster. Ytan är relativt platt och sluttar svagt åt öster.

Grupper av träd sparas i parkens centrala delar och på stranden, öppna gräsytor finns för aktiviteter och möten.

Stadsdelsparken omges huvudsakligen av bostäder. Bebyggelsen utmed parken är tydligt definierad och ramar in parkrummet. Höjden på husen kring parken varierar från tre till fyra våningar söder om parken till upp till fem till sex våningar norr om parken. Husen står i rak linje och genom ett släktskap i material och taklandskap omgärdar byggnaderna det publika parkrummet. Husens enskilda uttryck och karaktär får stå tillbaka för rummets kanter och samspelet med parken. I husens bottenvåningar skapas möjlighet för service och vistelse. Bottenvåningarnas fasader bör ges särskild omsorg och bearbetningsgrad. Gatornas utformning samspelar med omgivande bebyggelse vad gäller bearbetningsgrad och material. Gatuträd bidrar med rumslighet och karaktär och ger en inramning åt parken och skyddande krontak längs med fasaderna. Stadsdelsparkens huvudentré från torgen får en inbjudande och mer bearbetad utformning.

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.



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

## 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 till 6 våningar
- 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

### 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.

### Stadsdelsparkens funktioner

- mötesplats för stadsdelen och angränsande stadsdelar, entré till Nydalaområdet
- parkkvalitet med sparad uppvuxen skog
- entréplats mot torget
- öppna ytor för aktiviteter, evenemang
- utsikt mot Nydalasjön i vissa stråk
- stranden innehåller aktiviteter och sparad vegetation
- erbjuder aktiviteter och upplevelser året om

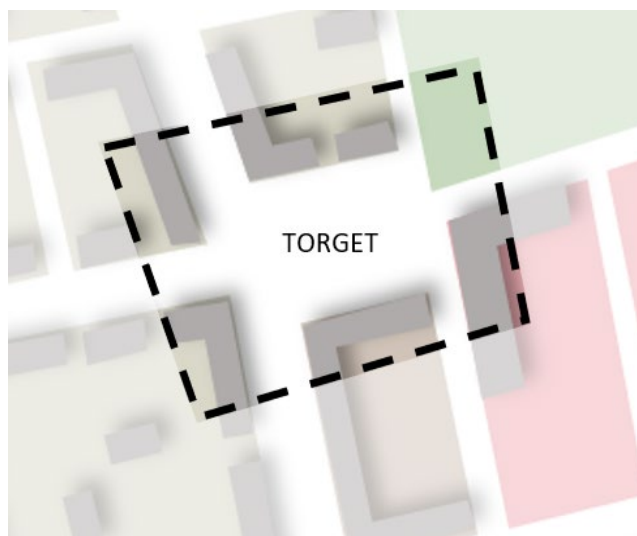
### Parkens utformning

- sparad vegetation kompletterad med ny vegetation, variation året om
- mångfunktionella ytor
- genomtänkt, enhetligt materialval, gärna lokal anknytning
- funktionsbelysning och effektbelysning säkrar attraktiv och trygg park året om
- plats för snö möjliggör kvaliteter vintertid



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

## 2. Torget och omgivande kvarter



### Stadsrummets karaktär

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.



*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 fasadmaterial 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 fasadmaterial

### Tak

- sadeltak eller låglutande mosstak, grästak eller annat grönt tak som utgångspunkt
- lutning ska vara anpassad till helheten kring torget

### 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

### Torget funktioner

- mötesplats med gott om sitt- och hängplatser
- plats för urban sport och lek
- multifunktionella ytor för dagvattenhantering, snöupplag
- bra mikroklimat, varma och vindskyddade lägen om våren, svala lägen om sommaren

### Torget utformning

- varmt, ljust och färglätt välkomnande året om
- grönska i form av träd och planteringar
- växtmaterial med tydliga årstidsväxlingar
- innovativ utrustning; interaktiv och med urban prägel
- funktionsbelysning och effektbelysning säkrar attraktivt och tryggt torg året om
- genomtänkt, enhetligt materialval, gärna lokal anknytning
- robusta markmaterial



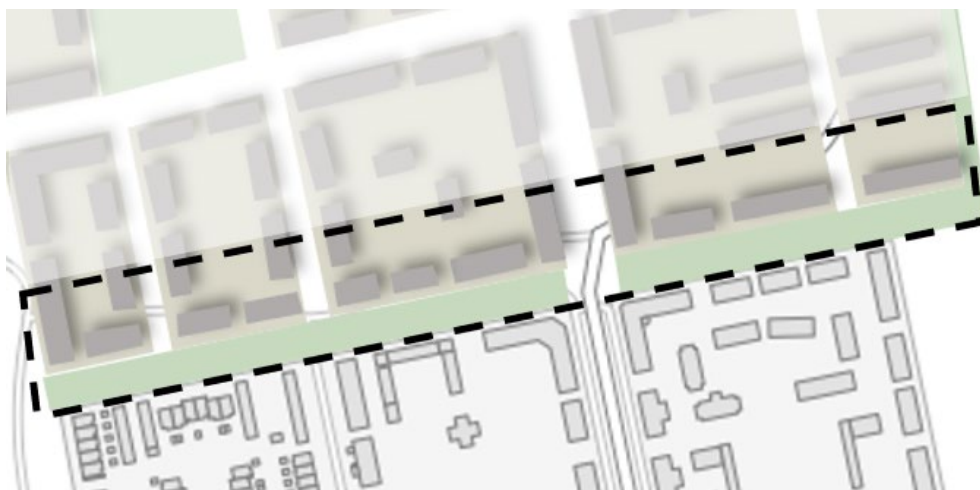
- Sparad vegetation
- Öppna ytor
- Entré/viktig plats
- ◄---► Kopplingar till omgivning/stråk genom park
- ➡ Utblickar



*sitt och hängplatser och kunna hantera dagvatten.*

*Torget ska ha en urban känsla, ha innovativa*

### 3. Mötet med Tomtebo



#### Stadsrummets karaktär

Mötet med det befintliga Tomtebo präglas av det 20 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. Tomtebos bebyggelse varierar längs sträckan. Här finns både baksidor på stora garage samt balkongen mot norr, men inga entréer, förutom balkongdörrar till små uteplatser på tomtmark. 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. Ett bevuxet dagvattendike tillsammans med den befintliga löv- och tallskogen som delvis kan sparas skapar ett spännande, variationsrikt parkrum med blommor och höstfärg.

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



-  *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. 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

### Dagvattenparkens funktion

- promenadstråk från Tomtebovägen till sjön och befintlig brygga
- dagvattenhantering i dike med välgenomtänkt utformning anpassad till platsen
- erbjuder blomprakt och årstidsvariation

### Dagvattenparkens utformning

- variation i form och innehåll, inbjudande året om
- dagvattenhantering, hantering av skyfall
- spännande växtmaterial
- god funktionsbelysning säkrar attraktivt och tryggt stråk året om
- Naturlig utformning, ev meandrande

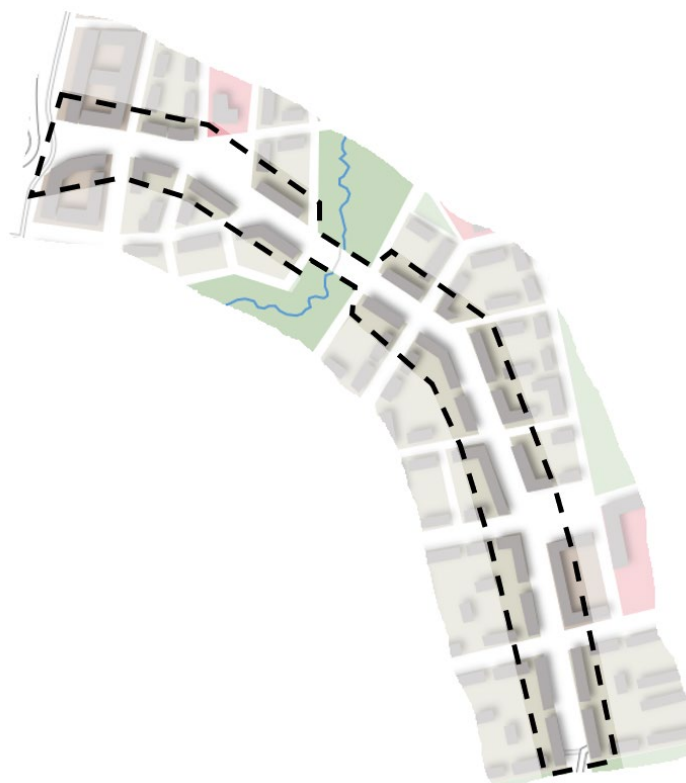


*Dagvattenparken är varierande i form och innehåll, med dagvattenhantering och spännande växter.*

## 4. 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 rymmer 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. Kvarter som ligger mitt emot varandra längs stråket har ett tydligt släktskap i materialval, färger eller uttryck men skiljer sig från nästa kvarter i gatans längdriktning.

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 bostadsyper, verksamheter, fasadmaterial 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
- 4 till 5 våningar
- bottenvåningar med hög grad av öppenhet

#### **Material och färger**

- hållbara materialval ur ett livscykelperspektiv
- fasadfärger i icke kulörta toner sammanhållna kvartersvis
- 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

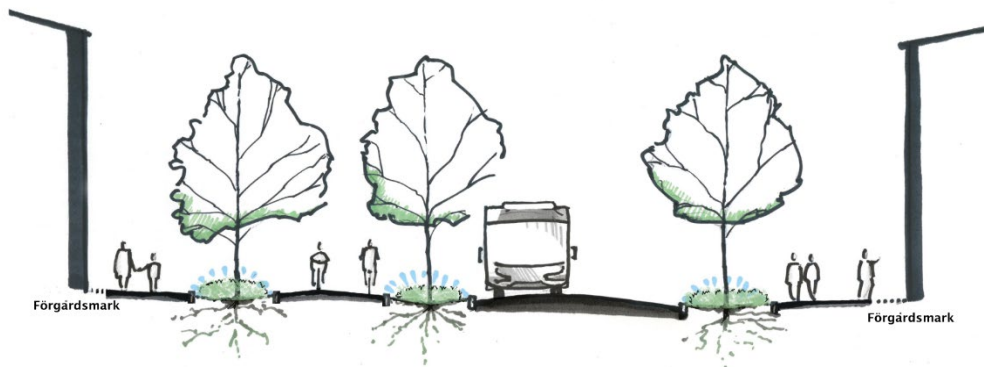
- tydliga entréer mot gata och hög grad av öppenhet i markplanet
- balkonger mot offentliga rum, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck
- förgårdsmark har en utformning och möblering som bidrar till stråkets attraktivitet

### 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

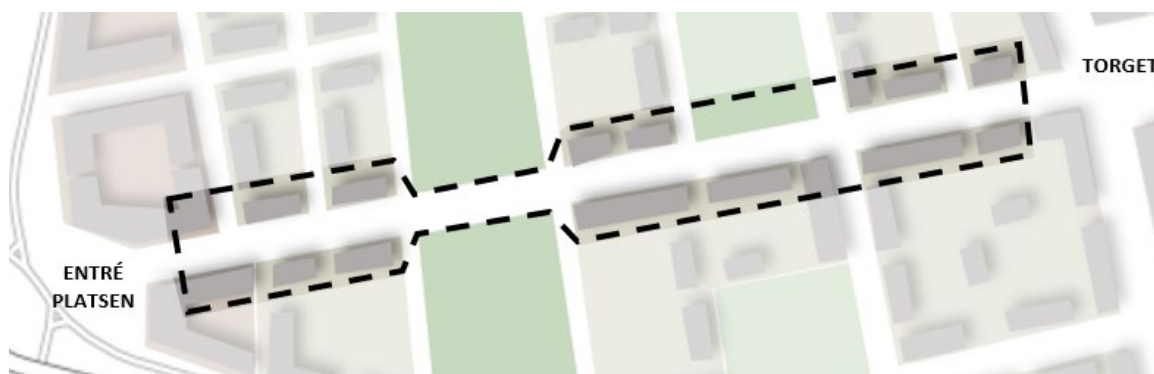


*Inspirationsbilder*



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

## 5. Cykelstråket – Ålidhemsstråket



### Stadsrummets karaktär

”Ålidhemsstråket” 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.

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.

### 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.

Hushöjderna längs stråket är mellan fyra till 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. Stråket föreslås få en sammanhållen identitetsskapande färg på fasaderna. Kvarter som ligger mitt emot varandra längs stråket har ett tydligt släktskap i materialval, färger eller uttryck men skiljer sig från nästa kvarter i gatans längdriktning. 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 trädreder 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.*

## 6. Entrépunkter



### Stadsrummets karaktär

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.

### Entréplatser för olika trafikslag – ställer olika krav på utformning;

1. Övergången mellan Vättarnas allé och det centrala stråket. Kollektivtrafikstråk och cykelstråk. Passagen genom parkstråk och cykelstråk – en viktig korsningspunkt att gestalta.
2. In/utfart från Tomtebovägen med bil i en ny cirkulation. Korsningspunkt för tre olika cykelstråk. Säker passage över Tomtebovägen mot Coop. Gestaltning av torget med mycket grönska som stärker grönstråket söderut. Parkeringsanläggning och servicehub.
3. Entréplats för cykeltrafik från väster och Ålidhem. Utmanande korsningspunkt nivåmässigt och med stora flöden av gående och cyklister. Entré till Tomtebo strand längs stråket in mot torget.
4. Entréplats för det stora flödet av gående och cyklister till och från universitetsområdet. Även här behöver nivåskillnaderna bearbetas för att få till en välkomnande och trygg plats.
5. In/utfart från Kolbäcksleden vid universitetsrondellen. Kollektiv- och biltrafik från etapp 4.



## Arkitektur och landskap

De olika entrépunkterna har olika förutsättningar och de olika stadsrummen kommer att se väldigt olika ut. Gemensamt för samtliga entréplatser är att det är viktigt att 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. Särskilda utmaningar finns vid entrépunkterna vid cykeltunnlarna under Kolbäcksleden.



*Entré vid cykeltunnel från väster och Ålidhem, illustration White*

[Utformning kring respektive entrépunkt kompletteras innan granskningskedet.]

## 7. Kvarter vid naturstråket



### 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 huvudstråk för cykeltrafik i gränsen mellan bebyggelsen och skogen. Cykelstråket

befolkar 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 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 fasadmaterial
- 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 på gavlar mot det gröna

### **Entréer och balkonger**

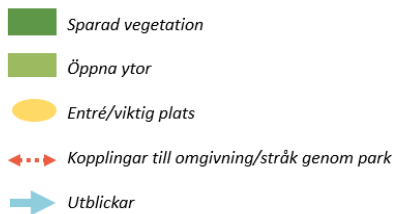
- genomgående entréer
- balkong mot gata, särskilt om de utformas inglasade, ska utformas som en del av fasaden och medverka till ett sammanhållet helhetsuttryck och får ej kraga ut utanför förgårdsmark

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

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.

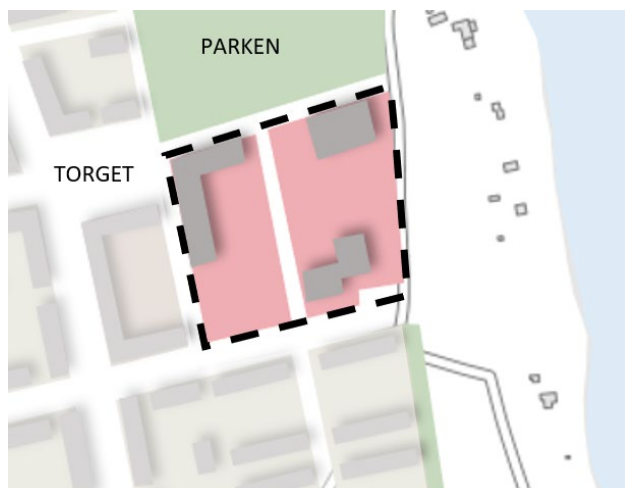
### Skogsområdets funktion och utformning

- 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



Inspirationsbilder

## 8. Skolorrådet



### Stadsrummets karaktär

På Tomtebo strand ligger skolan strategiskt placerad vid torget och med stadsdelsparken i norr. Nära till kollektivtrafik. Skolbyggnaden utgör en del av torgets väggar och ligger i fonden när man kommer till torget längs Ålidhemsstråket. 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 skolorrådet bidrar med liv och rörelse i och kring torget och stadsdelsparken. Närheten till strandområdet och aktiviteter kring sjön är en unik tillgång.



Skolan vid torget, illustration White

## Arkitektur och landskap

På Tomtebo strand planeras för en kommunal skola med undervisning från förskola till årskurs sex. Verksamheterna kan inrymmas i en skolbyggnad för förskoleklass till mellanstadiet, en byggnad för en förskola med sex avdelningar. Inom skolområdet planeras också kök, matsal samt en mindre idrottshall för undervisningssyfte.

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. Skolbyggnadens bottenvåning mot torget kan också inrymma publika lokaler som kan nyttjas av många som tex bibliotek, matsal och andra lokaler som kan nyttjas för föreningsverksamhet eller hyras ut.

Skolgården kan till viss del delas mellan skola och förskola. Angöring och logistik till skolan sker längs gatan söder om skoltomten. Skolgården blir också en tillgång i området efter skoltid.

### Typologier och höjder

- höjd på skolbyggnader 2-3 våningar
- skolbyggnaden placeras i gatuliv med långsida mot torget
- byggnadsvolymer har olika yttryck mot skolgården
- bearbetade fasader med hög grad av detaljering
- bottenvåning med verksamheter har förhöjd våningshöjd

### 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

### Tak

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

### Entréer och balkonger

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

### Skol- och förskolegårdarnas funktion och utformning

## Närområdespark - rörelseparken

### Stadsrummets karaktär

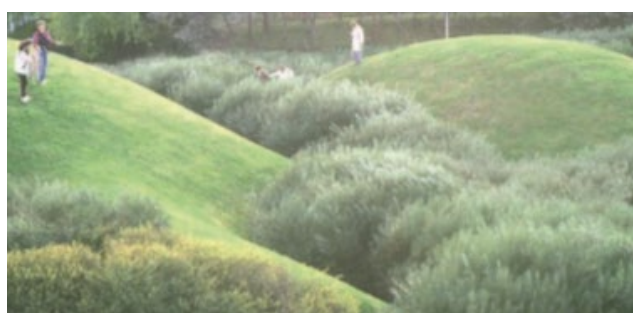
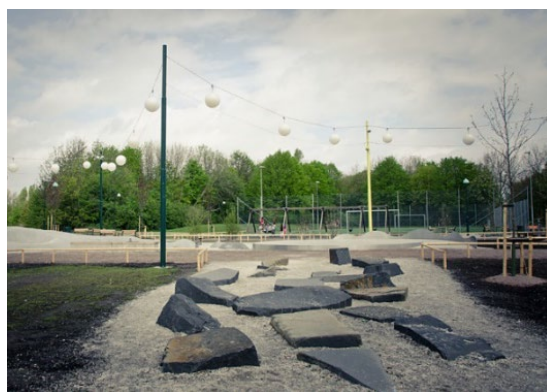
I etapp 1 av Tomtebo strand ingår också en närområdespark. Stommen i den kvartersstora parken är sparad tallskog omgiven av en aktivitets slinga. Läget är skyddat inne i bebyggelsen med god solinstrålning. Öppna ytor finns i mindre omfattning. Utrustning ska ha en tydlig karaktär och "sticka ut" med syfte att locka till rörelse och utmaningar. Ytor för dagvattenhantering ska vara multifunktionella och också kunna erbjuda t ex lek. Genomsläppliga

markmaterial som gräs, grus och sand möjliggör god dagvattenhantering. Kuperad terräng uppmuntrar till rörelserikedom och är en förutsättning för hantering av dagvatten och skyfall.

Den sparade skogens utveckling styrs i en skötselplan. Målet är biologisk mångfald t ex utvecklas brynzoner.

### Parkens funktion

- Närområdespark, serverar framförallt omkringliggande kvarter
- Lek med fokus på fysisk utmaning tex rörelseslinga med klättring, hinder etc
- Sparad natur utvecklas mot fler upplevelser och mångfald, kompletteras med blommande buskar etc för årstidsvariation och blomprakt
- Dagvattenhantering
- Plats för snö
- Utrustning med tydlig karaktär
- Enhetliga och robusta materialval
- God funktionsbelysning och effektbelysning skapar en trygg och attraktiv mötesplats året om



*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.*

## 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

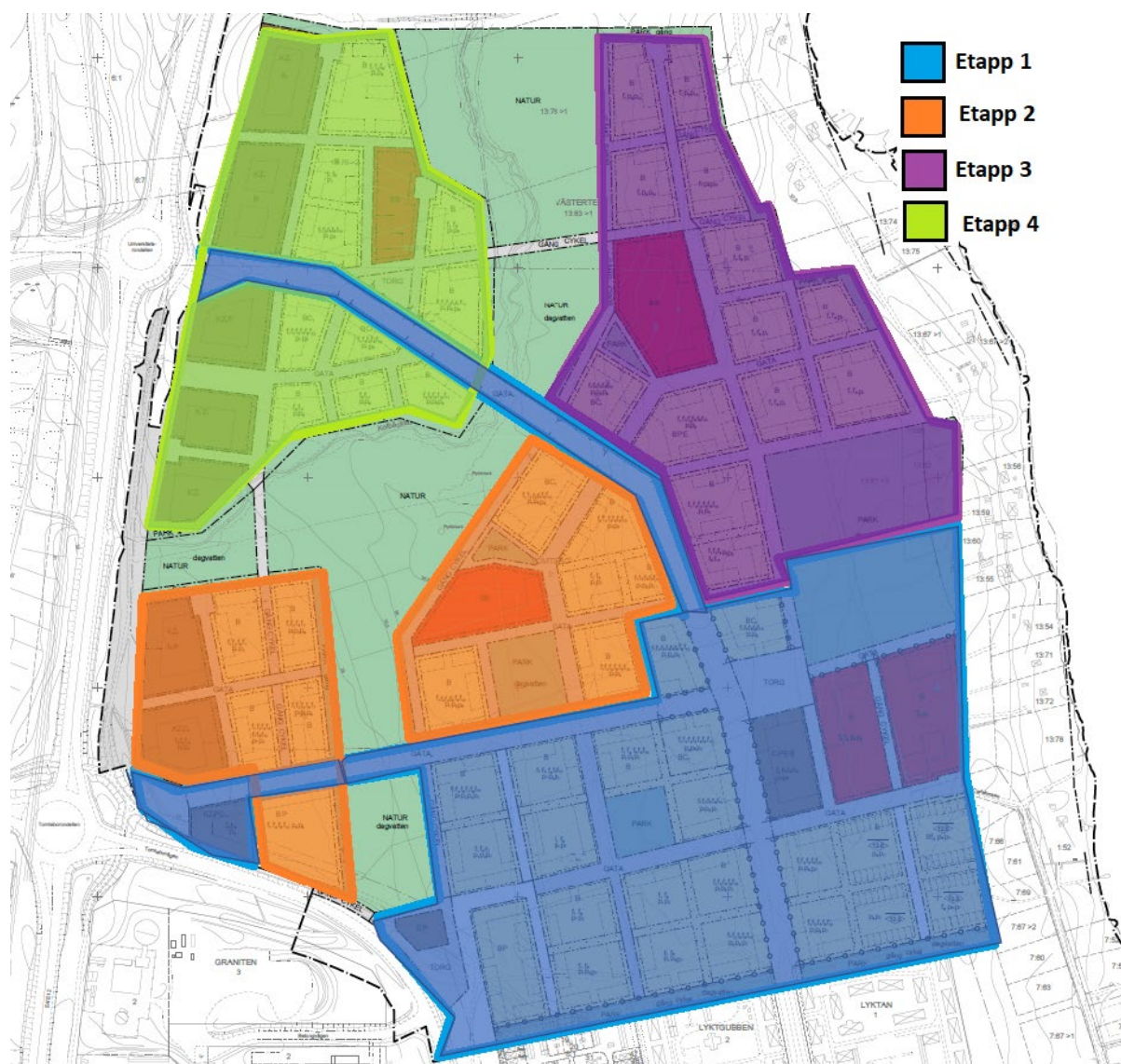
Tomtebo strand är ett helt nytt stadsdelsområde och omfattar ca 3 000 lägenheter och 60 000–70 000 bta verksamheters area. Hela området har delats upp i fyra större etapper som uppskattningsvis kommer ta runt 3-5 år per etapp att bygga ut. Den första etappen omfattar cirka 900 lägenheter samt förskola, 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 bt 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.



## **Byggskedet - generellt och etapp 1**

### **Etablering och gemensam 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 lekmiljöer och gröstruktur 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).

### **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.

### **Trähus byggande**

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

### **Parkering (Hubb), pooler**

Boende, besöks och verksamhetsbilparkering (förutom parkering som krävs för tillgänglighetskrav) ska samlas i gemensamma anläggningar. Detta innebär att ingen markparkering kommer finnas eller tillåtas inom kvarteren. Alla aktörer ska bidra till de gemensamma fordonspoolerna (bil, cykel mm).

Här ska fullkostnadsprincip gälla, det vill säga att kostnaden för byggande av parkering inte ska inkluderas i boendekostnaden. De som väljer att hyra en parkeringsplats kommer att betala hela denna kostnad istället för att den till del läggs på hyra/avgift för lägenhet.

Byggande av parkeringsanläggning, vissa mobilitetslösningar i hus/kvarter samt de gemensamma service- och mobilitetslösningarna, såsom hubbar etableras genom det gröna parkeringsköpet. För genomförande av grönt parkeringsköp behöver det ytterligare specificeras vilka åtgärder som krävs för att anpassa parkeringstalet.

För att säkra investering, byggande, drift samt upphandling av tjänster krävs separata överenskommelser och avtal. Hur detta ska organiseras och formaliseras är under utredning.

#### *Erbjuda MaaS tjänster*

Alla som flyttar in på Tomtebo strand (hyresrätter, bostadsrätter, äganderätt) erbjuds ett färdigt abonnemang på mobilitetstjänster (MaaS). Avtal för detta biläggs markanvisningsavtalet.

#### **Grönytefaktor (GYF) kvarter och allmän plats**

Under avsnittet för kvarterspecifika 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.

#### **Kollektivtrafik och service**

Huvudtanken är att kollektivtrafik och service ska finnas på plats vid inflyttning av etapp 1 (uppskattningsvis under 2023/24)