

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2001-09-13
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning:
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1968 på 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovs rätt: Umeå kommun



ILLUSTRATION

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder. Mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad efter särskild prövning.

UTNYTTJANDEGRAD

- e** Största bruttoarea 250 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².

På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad med en bostad och två komplementbyggnader. Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensam fastighetstillfart
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n** Marken skall hållas skogsbeklädd
- ←•••••→ Ulfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Illustrerad tomtindelning ska i möjligaste mån följas

- II** Högsta antal våningar
- f** Ny byggnad ska till placering, utformning och karaktär anpassas till den äldre byggnadsstilen som finns inom området.
Fasadmaterial ska vara av trä och målas i färg som passar in i kulturbild.
Byggnad ska förses med sadeltak i tegelröd kulör och får ej utgöras av plåt.
Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 m.

SKYDDSBESTÄMMELSER

- Särskilda värdefulla byggnader som avses i PBL 3:12
- q** Byggnad får inte utvändigt ändras. Vid underhåll ska bibehållande och tagning av äldre byggnadsdetaljer och material eftersträvas

RIVNINGSFÖRBUD

Befintliga byggnader inom fastigheten Röbbäck 11:24 får inte rivas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen KF 2002-10-28
Laga kraft 2003-02-17
Vidimeras *[Signature]*

Detaljplan för fastigheterna
RÖBÄCK 11:22 och 11:24
inom RÖBÄCK i UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län
Stadsbyggnadskontoret i april 2002

[Signature]
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

[Signature]
Peder Seidegård
Planarkitekt

2480K-P03/78
EA

LAGAKRAFTBEVIS

2003-02-17

DNR PLA 01-32



Detaljplan för fastigheterna **RÖBÄCK 11:22** och **11:24** inom Röbbäck i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2002-10-28 , § 160

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen upphäver inte kommunens antagandebeslut.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-02-17**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät och Kart

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Stadsledningskontoret

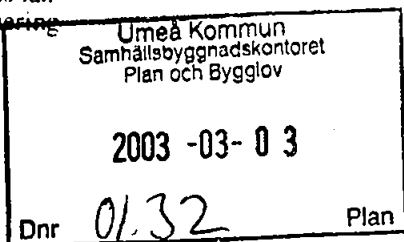
030304112548627.doc

2480K-P03/78

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglov 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 14 15 (planexp) 090-16 10 00 (vx)	090-16 14 22 Postgiro 62000-5	759-8899 Org nummer 202100-2627	samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering



-5-

BESLUT

Datum
2003-02-17

Beleggnings
402-16552-2002

1(2)

rek+mb

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av detaljplan för fastigheterna Röbbäck 11:22 och 11:24 inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län
(1 bilaga)

Länsstyrelsen har den 25 november 2002 beslutat att pröva rubricerad plan i enlighet med plan- och bygglagens (PBL) 12 kap 1 § 4 pkt då ett genomförande av planen befaras kunna medföra en bebyggelse som är olämplig med hänsyn till de boendes hälsa.

Beslut

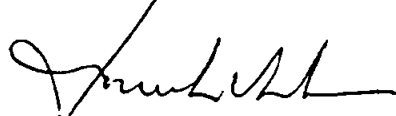
Länsstyrelsen upphäver inte kommunens antagandebeslut.

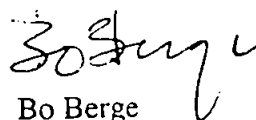
Länsstyrelsens motivering

Länsstyrelsen anser inte ändring av detaljplanen är nödvändig förutsatt att erforderliga åtgärder vidtas i bygglovprövningen. Länsstyrelsen rekommenderar att bygglov för de aktuella husen beviljas under förutsättning att skyddsplantering anordnas på den återstående delen av fastigheten som gränsar mot stallbyggnaden i enlighet med länsstyrelsens yttrande samt att i bygglovskedet tillse att byggnaderna placeras så bra som möjligt med hänsyn till närheten till stall och hage. Dessutom bör kommunen pröva möjligheten att få gödselstacken flyttad så att olägenheter i form av flugor och lukt i möjligaste mån undviks.

Länsstyrelsens styrelse har beslutat i detta ärende. Föredragande har varit länsarkitekt Bo Berge. I den slutliga handläggningen har även länsrådet Göran Theolin, chefsjurist Percy Gustavsson och avdelningschef Miljö/plan Göran Åström deltagit.

Mot Länsstyrelsens beslut anmäler länsrådet Göran Theolin, chefsjurist Percy Gustavsson, avdelningschef Miljö/plan Göran Åström och länsarkitekt Bo Berge avvikande mening till förmån för bilagt tjänstemannaförslag till beslut.


Lorentz Andersson
Landshövding


Bo Berge
Länsarkitekt

Bilaga

Reservationskrivelse

Kopia till

Byggnadsnämnden
Stadsbyggnadskontoret, Plan och bygglov
Ägaren av fastigheten Röbbäck 11:24
Ägaren av fastigheten Röbbäck 6:23
Boverket
Rätts
Länsveterinären
Avdch Miljö/plan



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

-9-

AVVIKANDE MENING

Datum
2003-02-17

Beteckning
402-16552-2002

1(1)

**Avvikande mening mot Länsstyrelsens beslut avseende
Länsstyrelsens prövning av detaljplan för fastigheterna Röbbäck 11:22
och 11:24 inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län**

Vi, undertecknade tjänstemän vid Länsstyrelsen, anmäler härmed avvikande mening mot Länsstyrelsens beslut i rubricerat ärende till förmån för bilagt tjänstemannaförslag till beslut.

Göran Theolin
Länsråd

Percy Gustavsson
chefsjurist

Göran Åström
avdch Miljö/plan

Bo Berge
länsarkitekt

Bilaga

Tjänstemannaförslag till beslut



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

FÖRSLAG TILL
BESLUT

Datum
2003-02-17

Beteckning
402-16552-2002

1(4)

rek+mb

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av detaljplan för fastigheterna Röbbäck 11:22 och 11:24 inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län (1 bilaga)

Länsstyrelsen har den 25 november 2002 beslutat att pröva rubricerad plan i enlighet med plan- och bygglagens (PBL) 12 kap 1 § 4 pkt då ett genomförande av planen befaras kunna medföra en bebyggelse som är olämplig med hänsyn till de boendes hälsa.

Beslut

Länsstyrelsen upphäver med stöd av PBL 12 kap 3 § kommunens antagandebeslut.

Ärendet

Detaljplanen avser ny bostadsbebyggelse i form av tre st friliggande villor på en tidigare jordbruksfastighet i direkt anslutning till intilliggande häststallar. Närmaste villabebyggelse är illustrerad ett tjugofemtal meter från stallbyggnaden och med hagmarker gränsande mot den aktuella fastigheten. Befintliga byggnader på fastigheten Röbbäck 11:24 är bevarandevärda.

Röbbäck är ursprungligen en av Umeås jordbruksbyar som med sin närhet till Umeå genomgått en förändring mot en mer uttalad tätortskaraktär. Till största delen är Röbbäck idag detaljplanelagt för bostadsändamål, verksamheter, skola och annan samhällsservice. Undantagen är jordbruksenheterna mellan Travbanevägen och Gräsmyrvägen intill Röbbäcksslätten som i egenkap av pågående markanvändning inte varit föremål för lämplighetsprövning. Röbbäck är på så sätt inte ett typiskt exempel på en jordbruksby utan har i de tätbebyggda delarna med tiden fått en mera stadsdelslik bebyggelse. Röbbäcks by är uppskattad som livsmiljö med närheten till den lantliga miljön och till Umeå centrum.

De återstående jordbruksenheterna längs Travbanevägen har till stor del verksamhet som är knuten till travet, dvs fungerar som inhyrningsstall för travhästar med vidhängande beteshagar. Grannfastigheten har för närvaran-

de 5-6 hästar inhyrda. Totalt finns inom en radie om 150 m från planområdet ett 40-tal hästar.

Lämplighetsprövningen

Lämplighetsprövningen har att ta ställning till bl a i vad mån den föreslagna verksamheten är acceptabel med hänsyn till människors hälsa och hur förutsättningarna för den intilliggande pågående verksamheten kan komma att påverkas om den föreslagna verksamheten kommer till genomförande. Lämplighetsprövningen bör också ske i medvetande om hur boende och jordbruksverksamheter är förenliga bl a med tanke på intresset för och samhällsnyttan av boende i en levande landsbygd.

Pågående verksamhet inom jordbruksenheterna med hästhållning innebär en påtaglig risk för spridning av hästallergener i närområdet och olägenheter i form av lukt från gödselstackar, flugor samt buller från torkfläktar.

Riskbild

Enligt Socialstyrelsen kan hästallergen ge mycket kraftiga reaktioner hos de personer som är allergiska. Problemen för de människor som drabbas är så allvarliga att det är motiverat med ett säkerhetsavstånd mellan t ex bostäder och ridanläggningar. Socialstyrelsen har också vid förfrågningar uttalat att 200 m inte bör understigas med hänsyn till olägenhet som lukt, flugor, buller och allergirisk. Socialstyrelsen framhåller också att vid närmare lokalisering och i befintlig bebyggelse kan förutsättningarna endast bestämmas utifrån en lokal bedömning och konsekvensutredning. En sådan bör, förutom avstånd och antal djur, innefatta lokala förutsättningar som enskilda driftsförhållanden, ev buller från fläktinstallationer, topografi vindförhållanden och dylikt.

Vid förfrågan till Arbets- & Miljömedicin vid Stockholms läns landsting angående ett annat aktuellt hästhållningsärende i Röbbäck framhålls bl a följande:

- De studier som Miljömedicin utfört tyder på att spridning av hästallergener i utomhusluft är relativt begränsad (sannolikt omkring 50 m) och att, i avsaknad av specifik kunskap, allt tyder på att topografi och vegetation har en betydande skyddseffekt.
- Utöver risken för allergenspridning utomhus från djurhållning bör även hänsyn tas till spridning av "olägenhet" i form av lukt och flugor.

Länsstyrelsens motivering

Planförslaget begränsas till fastigheten Röbbäck 11:24 och delar av Röbbäck 11:22. Lämpligheten av pågående verksamhet på intilliggande fastighet Röbbäck 6:23 prövas således inte. Den tillkommande bebyggelsen, som ligger på fastigheten 11:22, ges byggrätter som tillåter bebyggelse på huvuddelen av fastigheten utan några begränsningar med hänsyn till närheten till intill-

liggande stall eller hästhagar. Planförslaget har, annat än marginellt, inga skyddszoner eller andra bestämmelser med avsikt att hindra eller mildra effekterna av påverkan från den intilliggande pågående verksamheten.

Terrängen inom den intilliggande fastigheten Röbbäck 6:23 faller undan ner mot Röbbäcksslätten och exploateringsområdet ligger drygt 5 m över hagmarkerna, vilket är positivt ur spridningssynpunkt. Vegetation saknas dock i ett stråk längs stallbyggnaden med en öppenhet mot de västliga delarna av exploateringsområdet. Jordbrukets gödselstack ligger i stråkets riktning varför nordliga vindar relativt oförhindrat kan föra hästallergener, flugor och lukt från gödselstacken mot exploateringsområdet.

Med den utformning planförslaget har vid antagandet finner länsstyrelsen att inte tillräcklig hänsyn tagits till riskerna för människors hälsa till följd av bl a spridning av hästallergener, lukt och flugor med koppling till de hästar och gödselhantering som finns på intilliggande fastighet. Kommunens antagandebeslut ska därför upphävas.

Länsstyrelsen är av den uppfattningen att boende i jordbruksbyar eller miljöer med närhet till jordbruksverksamhet med djurhållning kan vara möjligt utan fara för människors hälsa beroende på lokala förhållanden och förutsatt att tillräcklig hänsyn tas till spridningseffekter av olägenheter från jordbruksverksamheten. Tillräckligt stort avstånd från jordbruksverksamheterna till boendet bör därför eftersträvas och planmässiga åtgärder, exempelvis i form av skyddszoner med vegetationskrav och/eller precisering av bebyggelsens läge och orientering, vidtas för att tillförsäkra boende skydd mot spridningseffekterna. Länsstyrelsen finner det även troligt att planmässiga förutsättningar att styra jordbruksverksamhetens markanvändning för att minska spridningseffekterna kan bidra till att uppnå en ur hälsosynpunkt acceptabel miljö.

Länsstyrelsens styrelse har beslutat i detta ärende. Föredragande har varit länsarkitekt Bo Berge. I den slutliga handläggningen har även länsrådet Göran Theolin, chefsjurist Percy Gustavsson och avdelningschef Miljö/plan Göran Åström deltagit.

NN

NN

Kopia till

Byggnadsnämnden
Stadsbyggnadskontoret, Plan och bygglov
Ägaren av fastigheten Röbbäck 11:24
Ägaren av fastigheten Röbbäck 6:23
Boverket
Socialstyrelsen
Arbete & Medicin
Rätts
Länsveterinären
Avdch Miljö/plan



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
2002-11-25

Beteckning
202-16552-2002

1(1)

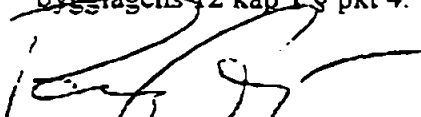
Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Umeå Kommun Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglov	
2002 -11- 25	
Dnr 01.32	Plan

**Detaljplan för fastigheterna Röbbäck 11:22 och 11:24 inom Röbbäck i
Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i april 2002**

Kommunfullmäktige har den 28 oktober 2002 antagit rubricerad detaljplan.

Då Länsstyrelsen befarar att ett genomförande av detaljplanen kan medföra en bebyggelse som är olämplig med hänsyn till de boendes hälsa beslutar Länsstyrelsen att kalla in detaljplanen för prövning i enlighet med plan- och bygglagens 12 kap 1 § pkt 4.


Percy Gustavsson
Chefsjurist


Bo Berge
Länsarkitekt

Kopia till

Byggnadsnämnden

Inh 02-10-28

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(37)

Kommunfullmäktige

2002-10-28

01.32

Plats och tid Fullmäktiges sessionssal, Umeå
Klockan 09.00-12.00, 13.00-16-30

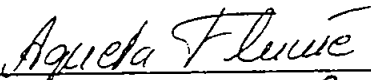
Beslutande Se separat lista

Ersättare (ej tjänstgörande) Se separat lista

Övriga deltagande


Utses att justera Margot Wikström Gunilla Berglund

Underskrifter
Sekreterare



Agneta Flumé

Paragraf
152-166

Ordförande


Berndt-Ola Lundström

Justerande


Margot Wikström Gunilla Berglund

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2002-10-28

Datum för anslags uppsättande 2002-11-05 Datum för anslags nedtagande 2002-11-26

Förvaringsplats för protokollet Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift 
Agneta Flumé

PLU § 100
KS § 127
KF § 160 2002.43 214

Detaljplan för fastigheterna Röbbäck 11:22 och 11:24 inom Röbbäck

Byggnadsnämnden har 2002-01-23 begärt planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

Planhandlingar, karta, byggnadsnämndens protokoll samt utlåtande bifogas protokollet. BILAGA

Stadsledningskontoret anför i yttrande 2002-09-09 följande:

Planförslaget omfattar tre tomtplatser för småhus på enskilt ägd mark i östra delen av Röbbäck by.

Efter samråd och utställning har byggnadsnämnden godkänt planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Prövning av antagandet i kommunfullmäktige föranleds av att planförslaget innefattar ett ställningstagande av principiell karaktär till motstående intressen och synpunkter.

Under samråd och utställning har invändningar mot planförslaget framförts från miljönämnden och länsstyrelsen samt närbelägna fastighetsägare med hänvisning till risk för störningar från den djurhållning (hästar) som finns i närheten. Till utställningen reviderades förslaget och den tomtplats som låg närmast djurhållningen togs bort. Efter utställningen är dock fortfarande länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt ägaren till fastigheten med djurhållning negativa till planförslaget.

Länsstyrelsen framhåller tveksamhet till planförslaget på grund av hälsorisker förbundna med spridning av hästallergener från närliggande stallbyggnad och hästhage. Om detaljplanen antas anger länsstyrelsen att man kan komma att pröva antagandebeslutet enligt 12 kap 1 § PBL med hänsyn till förslagets olämplighet för boendes hälsa.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser planområdets läge betänkligt med hänsyn till områdets läge där hästhållningen är insprängd mellan bostäder, skolor, mm.

Ägaren till grannfastigheten Röbbäck 6:23 där hästhållningen bedrivs har under samrådet inte motsatt sig två av tomterna men har, bl.a. med hänsyn till länsstyrelsens samrådsyttrande, vid utställningen avstyrkt den närmaste tomtplatsen och kräver skriftliga garantier att hans hästhållning inte kommer att påverkas.

Byggnadsnämnden har dock bedömt att när det som i detta fall rör sig om en begränsad komplettering med endast tre tomter inom befintlig bebyggelse med bl.a. en näraliggande lågstadieskola, så är omfattningen av störningar från hästhållningen inte avgörande.

Stadsledningskontoret konstaterar att bebyggelsemönstret i Röbbäck och omgivningarnas markanvändning gör att det är relativt vanligt att bostadshus och hästhållning ligger förhållandevis nära varandra. Om det avstånd på 500 m mellan bostäder och större djurhållning som rekommenderas vid nyplanering av bostäder ska upprätthållas även vid denna typ av komplettering så innefattar det större delen av den befintliga bebyggelsen i Röbbäcks gamla bykärna, liksom skolan. I en samlad bedömning av situationen har byggnadsnämnden därför bedömt att föreslagen begränsad komplettering i den befintliga bebyggelsemiljön är godtagbar. Stadsledningskontoret ser inte anledning till annan bedömning än den som byggnadsnämnden gjort.

Detaljplaneavtal har träffats som reglerar avstående av eventuella anspråk gentemot kommunen på grund av skyddsbestämmelse för kulturhistoriskt värdefulla befintliga byggnader.

PLU

Planeringsutskottets förslag

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Röbbäck 11:22 och 11:24, samt

att uttala att man helt delar byggnadsnämndens bedömning och framhåller det som klart lämpligt att medge kompletteringsbebyggelse av nu aktuellt slag i denna typ av

Kommunfullmäktige

2002-10-28

befintliga bebyggelsemiljöer, även om där förekommer viss djurhållning.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Yrkande

Sven-Olov Edvinsson (c) – att ge byggnadsnämnden i uppdrag att aktualisera frågan om servitutsförfarande för att juridiskt stärka skyddet av angränsande verksamheter med viss djurhållning.

Kommunstyrelsen bifaller Sven-Olov Edvinssons yrkande.

KS

Kommunstyrelsen beslutar

att ge byggnadsnämnden i uppdrag att aktualisera frågan om servitutsförfarande för att juridiskt stärka skyddet av angränsande verksamheter med viss djurhållning.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Röbbäck 11:22 och 11:24, samt

att uttala att man helt delar byggnadsnämndens bedömning och framhåller det som klart lämpligt att medge kompletteringsbebyggelse av nu aktuellt slag i denna typ av befintliga bebyggelsemiljöer, även om där förekommer viss djurhållning.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Carin Conradsson yttrar sig.

Kommunfullmäktige

2002-10-28

KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Röbbäck 11:22 och 11:24, samt

att uttala att man helt delar byggnadsnämndens bedömning och framhåller det som klart lämpligt att medge kompletteringsbebyggelse av nu aktuellt slag i denna typ av befintliga bebyggelsemiljöer, även om där förekommer viss djurhållning.

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.30-12.30, 13.30-16.00	
Beslutande	Carin Conradsson (s), ordförande Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Olov Sjöberg (s) Bert-Allan Persson (s) Örjan Mikaelsson (v) Per Olov Ljung (v) Ulrik Berg (m), tjänstgör from kl 08.30, §§ 92-114, tom §§ 78-87, kl 12.30 Sven Nygren (mp), from kl 13.30 § 88 Ingemar Dalgård (m) Margareta Ekesrydh (fp) Lars-Olov Sjöström, (kd)	
Ersättare	Signar Olofsson (v) Lennart Eriksson (c)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Börje Nordström, lantmätare Ulf Sondell, stadsingenjör Anders Berg, vice stadsarkitekt Patrik Forsberg, arkitekt Peder Seidegård, arkitekt	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 2002-06-24	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	Carin Conradsson
	Justera	Nils-Åke Sandström

Paragrafer 78-124

Paragraf 79 omedelbart just

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2002-06-17	
Datum för anslags uppsättande	2002-06-25	Datum för anslags nedtagande 2002-07-16
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret	
Underskrift	Ann-Kristin Lundström	



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2002-06-17 § 85

Justerarnas sign:
[Handwritten signatures]

Fastighetsbeteckning: RÖBÄCK 11:22 och 11:24
Fastighetens adress: Skravelsjövägen-Travbanevägen

Sökande: Per Björkman
Skravelsjövägen 6
904 40 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan, godkännande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: / *[Signature]*

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tre tomter för enbostadshus. Syftet är också att de tillkommande byggnaderna ska anpassas till den äldre byggnadskaraktär, gällande skala och placering, som råder för denna del av Röbbäck, vilket bl a innebär enhetlig färgsättning på fasaderna och fristående komplementbyggnader som tillsammans med huvudbyggnaden skapar ett gårdstun. Ett annat syfte är att säkerställa den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen som finns inom Röbbäck 11:24.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i mars 2002. Samråd har ägt rum under tiden 23 janurari-8 februari 2002. Förnyat samråd med länsstyrelsen har ägt rum under tiden 21 mars-5 april. Utställning har ägt rum under tiden 2-24 maj 2002. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

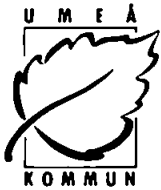
Under utställningstiden har endast länsstyrelsen, miljö-och hälsoskyddsnämnden och Bengt Forsgren, Röbbäck 6:23 inkommit med yttrande. Ett särskilt utlåtande av de inkomna synpunkterna har upprättats med kommunens ställningstagande till dessa. Utlåtandet tillfogas planhandlingarna.

Som framgår av utlåtandet är länsstyrelsen, miljö-och hälsoskyddsnämnden och Bengt Forsgren fortfarande efter utställningen tveksamma och ifrågasättande till planförslagets närhet till hästhållning med bl a hänsyn till de boendes hälsa.

Stadsbyggnadskontoret gör den bedömningen att frågeställningen om mindre komplettering av befintlig bebyggelse i jordbruksby med hästhållning är av principiell betydelse. Liknande önskemål om kompletteringsbebyggelse i andra byar kan mycket väl uppkomma. Kontoret anser därför att denna principiella fråga bör diskuteras och prövas i en bredare politisk församling än byggnadsnämnden.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen samt föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.



UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheterna **Röbäck 11:22 och 11:24** inom Röbäck, Umeå kommun, Västerbottens län

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tre tomter för enbostadshus. Syftet är också att de tillkommande byggnaderna ska anpassas till den äldre byggnadskarakteristik, gällande skala och placering, som råder för denna del av Röbäck, vilket bl a innebär enhetlig färgsättning på fasaderna och fristående komplementbyggnader som tillsammans med huvudbyggnaden skapar ett gårdstun. Ett annat syfte är att säkerställa den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsen som finns inom Röbäck 11:24.

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen framhåller i sitt nya yttrande den tveksamhet som råder till planförslagets lämplighet på grund av hälsorisker förbundna med spridning av hästallergener från den närliggande stallbyggnaden på fastigheten Röbäck 6:23 och hästhagen på fastigheten Röbäck 81:1. Länsstyrelsen skriver vidare att såväl Umeå kommuns miljökontor som verksamhetsidkaren på fastigheten Röbäck 6:23 har ifrågasatt planförslaget ur hälsosynpunkt och störningar från verksamheten.

Planförslaget har inte redovisat några skyddsåtgärder eller påvisat särskilda förhållanden som styrker lämpligheten ur hälsosynpunkt.

Om planen antas i nuvarande skick kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens antagandebeslut i enlighet med plan- och bygglagens 12 kap 1 § pkt 4 med hänvisning till förslagets olämplighet med hänsyn till de boendes hälsa.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inkommit med ett yttrande där de har beslutat att anföra följande:

Planområdets läge i den gamla jordbruksbyn Röbäck med hästhållning insprängd mellan bostäder, skolor m m är betänkligt ur hälsoskyddssynpunkt och kan bli svårhanterligt om stora problem med klagomål pga. störningar skulle uppstå. I händelse av konstaterade olägenheter skulle kunna bli aktuellt att diskutera inskränkningar i den djurhållande verksamheten. I den framtida planeringen måste denna typ av konflikter undvikas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden gör den samlade bedömningen att lokaliseringen av bostäder enligt planförslaget måste ifrågasättas från hälsoskyddssynpunkt.

Bengt Forsgren, Röbäck 6:23, har även under utställningsperioden inkommit med ett yttrande. Till skillnad från Forsgrens samrådsyttrande där han skriver att han inte motsätter sig de två tomterna som planeras bakom den gamla ladugården på 11:22, skriver han i detta yttrande, med hänvisning till länsstyrelsens samrådsyttrande, att han ifrågasätter lokaliseringen av den närmast planerade tomtplatsen.

UTLÅTANDE

Kommer det eventuellt att uppföras ny bostad på det alltför korta avståndet till stallbyggnaden på 6:23 kräver Bengt Forsgren skriftlig garanti att inte något i framtiden kan påverka den etablerade hästhållningen.

Gemensam kommentar: Liknande synpunkter inkom från länsstyrelsen och miljökontoret under samrådsskedet. Dessa kommenterades i samrådsredogörelsen och resulterade i en revidering av plankartan i vilken den nordvästra tomtplatsen utgick och i en komplettering av planbeskrivningen.

De synpunkter som har inkommit under utställningstiden ändrar inte den totalbedömning som både planbeskrivningen och samrådsredogörelsen ger uttryck för dvs. att när det rör sig om en komplettering med endast tre tomter inom befintlig bebyggelse med bl a en närliggande lågstadieskola, är omfattningen av störningar från hästhållningen ej avgörande.

Umeå kommun kan inte avge några skriftliga garantier enligt Bengt Forsgrens önskemål.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

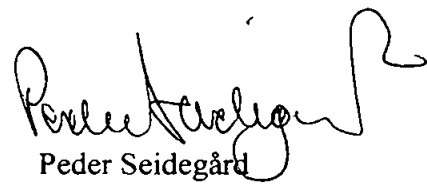
Länsstyrelsen, Miljö- och hälsoskyddsnämnden och miljökontoret ifrågasätter lämpligheten av en komplettering till den befintliga bebyggelsen i närheten av befintlig hästhållning. Länsstyrelsen anger i samrådsyttrande att ett rekommenderat riktvärde för skyddsavstånd vid nyplanering av bostäder bör vara 500 meter. Om kommunen antar planförslaget kan länsstyrelsen komma att pröva beslutet med hänvisning till förslagets olämplighet med hänsyn till de boendes hälsa.

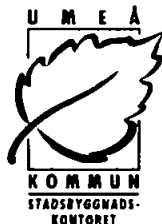
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Synpunkter som inte har tillgodosetts under planprocessen har inkommit från länsstyrelsen, miljökontoret och miljö- och hälsoskyddsnämnden samt från Bengt Forsgren, Röback 6:23.

STADSBYGGNADSKONTORET i juni 2002
Plan- och lovavdelningen


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **RÖBÄCK 11:22** inom Röbbäck, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tre tomter för enbostadshus. Syftet är också att de tillkommande byggnaderna ska anpassas till den äldre byggnadskarakteristik, gällande skala och placering, som råder för denna del av Röbbäck, vilket bl a innebär enhetlig färgsättning på fasaderna och fristående komplementbyggnader som tillsammans med huvudbyggnaden skapar ett gårdstun. Ett annat syfte är att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som finns inom Röbbäck 11:24.

PLANDATA

Planområdet är beläget väster om f d Röbbäcks mejeri och norr om Skravelsjövägen-Travbanevägen. Området, som utgörs av fastigheterna Röbbäck 11:22 och 11:24, är i privat ägo.

I *Inventering och bevarandeförslag för Röbbäck och Täfteå*, 1982, från Västerbottens museum har den befintliga gårdsgruppen inom Röbbäck 11:24 utpekats som kulturhistoriskt intressant och anses bevarandevärd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området saknar detaljplan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18 § har inte upprättats då planförslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Röbbäcks by är en av de äldsta byarna i Umeå. Byn fick sitt namn efter den bäck som rinner med sitt röda järnhaltiga vatten genom byn. Vattnet i Röbbäcken har länge betraktats som särskilt hälsosamt.

Röbbäck förekommer i skriftliga källor första gången 1443 och i en jordebok från 1543 omnämns att 23 bönder var bosatta i byn. I samband med ryssarnas härjningar 1719 lär bebyggelsen i Röbbäck ha bränts ned. Däremot finns inga uppgifter på att byn skulle ha gått samma öde till möte under 1808–09 års krig. Vid laga skifte 1885 hade byn växt till att ha ett 50-tal jordbruk.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns Infrakonsult AB 2001-12-21. Relativt gynnsamma grundläggningsförhållanden råder. Lämpligt grundläggningssätt klarläggs i byggnämnan.

Bostäder

Detaljplanen omfattar tre tomter, avsedda för friliggande enbostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport och förråd. För att anpassa den tillkommande bebyggelsen till rådande bebyggelsekaraktär inom Röbbäcks by och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet föreslås att komplementbyggnaderna placeras fristående så att de tillsammans med huvudbyggnaden bildar ett gårdstun (se plankartans illustration). Detaljplanens bestämmelser innehåller därför några väl avvägda anpassningsregler.

Detaljplanen föreslår att mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet, kan tillåtas i komplementbyggnaderna. Utöver huvudbyggnadernas lägenhet är det även tillåtet att inreda en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller som en del i komplementbyggnaden.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Inom fastigheten Röbbäck 11:24 finns två äldre byggnader som, enligt Västerbottens museum, bedöms vara bevarande- och skyddsvärda och därmed uppfylla de kriterier som omnämns i Plan- och Bygglagen (PBL) 3 kap 12 §.

Hela gårdsmiljöer med välbevarad tidskaraktär är idag sällsynta i Röbbäck. Bland de bevarade gårdsgrupperna av särskilt kulturhistoriskt intresse märks gruppen inom Röbbäck 11:24. Manbyggnaden från sekelskiftet och den ståtliga ladugårdslängan från 1800-talet. Huvudbyggnaden är med sin fältindelade ljusa panel och sin dekor ett välbevarat exempel på den yngre parstugans exteriörformer i Umeå. Även den timrade ladugården är ett ovanligt välbevarat exempel på 1800-talsladugårdar där ladugård, loge, bodar m m adderats till en lång och låg länga. Byggnaderna får inte förvanskas genom olämpliga om- tillbyggnader eller andra fasadändringar. Även gårdsmiljön skyddas mot olämpliga nybyggnader. Byggnaderna skyddas mot rivning.

Fastigheten med sina två byggnader ligger fint exponerad mot Skravelsjövägen och Travbanevägen och utgör ett värdefullt inslag för förbipasserande.

Gårdsmiljön kompletteras av en sentida helt ombyggd timrad stuga.

Natur

Planområdet är relativt plant med den befintliga större manbyggnaden på områdets högsta del. Längs de nordvästra och östra gränserna för planområdet övergår den plana mark till branter med stor nivåskillnad ned mot intilliggande fastigheter utanför området. Stor hänsyn måste tas till denna topografiska förändring vid placering av de tillkommande byggnaderna.

Planområdet är bevuxet med blandskog och sly. För att inte "öppna upp" området för mycket mot norr och Röbbäcksslätten så innehåller detaljplanen en bestämmelse om att marken i områdets norra del ska hållas skogsbeklädd.

Störningar

För planområdet överstiger inte flygbullernivån 55dBA (ekvivalentvärde).

Intill områdets nordvästra hörn finns det en ladugård (Röbbäck 6:23) med 5-6 hästar. Hästallergener anses särskilt starka och kan ge symptom på flera hundra meters håll. Om möjligt ska planering av nybebyggelse ske med så stort avstånd från ladugård med hästhållning att eventuella hälsorisker minimeras.

Kännetecknande för den äldre delen av Röbbäck är just fastigheter med hästhållning (travhästar). Inom en radie av ca 150 meter från planområdet hålls sammantaget ett 40-tal hästar. Inom detta område finns ett trettiootal nyare och äldre fastigheter och Röbbäcks skola som invid skoltomten har hästhagar. Kvaliteten med att bo inom en äldre bykärna med bl a traditionsenliga verksamheter anser stadsbyggnadskontoret vara mycket hög trots eventuella störningar från hästhållning. Kontoret anser också vid en totalbedömning av lokaliseringen att då det endast rör sig om tre nya tomter inom befintlig bebyggelse med en närliggande lågstadieskola, är omfattningen av störningar från hästhållning ej avgörande.

Trafik

De tre tillkommande tomterna angörs via en gemensam utfart, belägen längs den västra fastighetsgränsen till Röbbäck 11:24, som ansluts till Skravelsjövägen. De två befintliga tomterna angörs via Skravelsjövägen.

Byggteknik och teknisk försörjning

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

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas.

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

De nytillkommande tomterna ansluts till kommunens va-nät från den gemensamma fastighetstillfarten. Ett u-område finns även utmed den västra plangränsen för att säkerställa ledningarna till fastigheten Röbbäck 6:30.

Tillgänglighet

Byggnaderna och tomterna ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

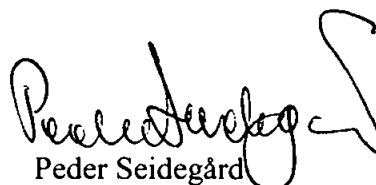
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

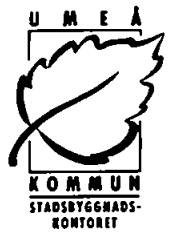
STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2002
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **RÖBÄCK 11:22 och 11:24** inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Kommunen är inte huvudman för angränsande allmän plats. Kommunen har likväl tagit på sig ett generellt väghållningsansvar för gatorna inom Röbbäck och är således väghållare för de angränsande Skravelsjövägen och Travbanevägen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för förtätning av ett område i Röbbäck samt att i viss mån säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i planområdets södra del.

I planområdet ingår fastigheterna Röbbäck 11:22 och 11:24. Genom avstyckning från Röbbäck 11:22 kan tre fastigheter för bostadsändamål tillskapas.

En för de nytillkommande fastigheterna gemensam utfartsväg mot Travbanevägen bör inrättas som gemensambetsanläggning.

Längst i söder, parallellt med Travbanevägen, korsas området av allmän VA-ledning. Detta utrymme samt utrymme i infartsgatan för nya allmänna ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Enligt översiktlig grundundersökning är grundläggningsförhållandena relativt goda. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginnspektion i samband med bygganmälan.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till allmän VA-anläggning. Anslutningspunkter skall upprättas för var och en av de nytillkommande fastigheterna.

Markens genomsläpplighet inom området antas vara god. Dagvatten måste kunna infiltreras lokalt inom kvarteret.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 01-32

Bebyggelse

Ny bebyggelse skall utformas så att den väl ansluter till befintlig äldre bebyggelse i området.

Detaljplaneavtal bör upprättas med ägaren till Röbbäck 11:24 om planens genomförande och avstående av anspråk gentemot kommunen med anledning av detaljplanen.

Trafik och parkering mm

Planområdet ligger vid den förhållandevis vältrafikerade korsningen Skravel-sjövägen/Travbanevägen i Röbbäck. För de nytillkommande tomterna måste en ny utfartsgata anläggas. Utfarten skall utformas med stor hänsyn till trafiksäkerheten.

Parkeringsbehovet förutsätts kunna lösas inne på de väl tilltagna tomterna.

För att skärma av planområdet mot öster skall en zon med ca 10 meters bredd hållas trädbevuxen.

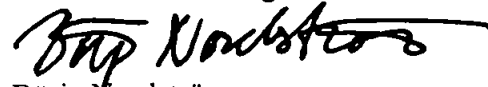
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med ägaren till Röbbäck 11:22, Per Björkman.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2002,

Lantmäteriafdelningen



Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheterna **Röbäck 11:22 och 11:24** inom Röbäck i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 23 januari- 8 februari 2002 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, tekniska kontoret, UMEVA, miljökontoret, Umeå Energi AB, ULTRA, Umeå Brandförsvär, Telia, Västerbottens museum, byggnadsnämndens ledamöter, internt inom stadsbyggnadskontoret samt till de berörda sakägarna.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna. Muntlig information angående inkomna synpunkter och förslag till revidering av planförslaget har hållits för byggnadsnämndens arbetsutskott.

Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) har ingen erinran. Byggnadsnämnden får anta detaljplanen med stöd av delegation från kommunfullmäktige.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att det i planområdets omedelbara närhet finns en ladugård med hästhållning. Enligt Boverkets m fl Allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" anges ett rekommenderat riktvärde för skyddsavstånd vid nyplanering till 500 meter. Hästallergener anses särskilt starka och kan ge symptom på flera hundra meters håll. Länsstyrelsen anser att med hänsyn till eventuella hälsorisker bör planen förtydligas i detta avseende. Läget på stallbyggnaden är därvid en väsentlig utgångspunkt för riskbedömningen. Kommunens vägning mellan boendekvaliteter och jordbrukets förutsättningar att bedriva verksamheter bör därvid särskilt uppmärksammas. Länsstyrelsen avslutar sitt yttrande med att skriva att med hänvisning till ovan framförda synpunkter och att planen berör hälsa och säkerhet önskar länsstyrelsen förnyat samråd i ärendet.

Miljökontoret anför i sitt yttrande att med hänsyn till planområdets belägenhet i förhållande till aktuella bullerkurvor kan den planerade lokaliseringen bedömas godtagbar från flygbullersynpunkt.

Kontoret skriver vidare att områdets läge i den gamla jordbruksbyn Röbäck med hästhållning insprängd mellan bostäder, skolor mm är betänklig ur hälsoskyddssynvinkel och kan bli svårhanterlig om stora problem med klagomål pga. störningar kan uppstå.

På fastigheten närmast norr om planområdet, Röbäck 6:23, finns det 5-6 hästar samt gödselhantering. Fastighetsägaren har även framfört att det förekommer spannmålstorkning med fläktar, som tidvis orsakar buller. Inom ca 150 meters avstånd från planområdet hålls sammantaget ett 40-tal hästar.

Miljökontoret avslutar sitt yttrande med att de i sammanhanget korta avstånden till lokalisering av bostäder gör att föreliggande planförslag måste ifrågasättas från hälsoskyddssynpunkt. Detta gäller särskilt den nordligaste tomtplaten där

stor risk bedöms finnas för konflikt i berörda avseenden mellan djurhållning och boende.

Gemensam kommentar: Plankartan revideras med att den nordligaste tomtplatsen utgår. Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens önskemål.

Ett förnyat samråd med Länsstyrelsen kommer att hållas innan planförslaget genomgår utställningsskedet.

Tekniska kontoret har underhand lämnat synpunkter som berör bevarandefrågor. I övrigt har kontoret ingen erinran förutom en synpunkt av redaktionell karaktär.

Kommentar: Plankartan revideras så att det endast är fastigheten Röbbäck 11:24 som berörs av skyddsbestämmelser. Planbeskrivningen revideras i aktuellt avsnitt.

UMEVA skriver i sitt yttrande att nya ledningar kommer att byggas in i den gemensamma utfartsvägen. Varje tillkommande tomt får därför en egen förbindelsepunkt. Utrymme för ledningarna i utfartsvägen ska säkerställas med ledningsrätt. Om täckningsdjupet vid lågpunkten är mindre än 1,5 meter ska ledningarna isoleras eller att vägen om möjligt fylls upp.

Om utfartsvägen inte uppfyller minimikraven för tung lastbil måste sophämtning ske från Travbanevägen/Skravelsjövägen.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Efter muntlig kontakt med UMEVA inritas ett u-område längs planområdets västra gräns för att säkerställa ledningsdragning till fastigheten Röbbäck 6:30. Plankartan och planbeskrivningen kompletteras.

ULTRA anför i sitt yttrande att exploateringen är belägen i mycket nära anslutning till två av huvudbusslinjerna. ULTRA anser därför att det är positivt att de redan höga kollektivtrafikandelarna i Röbbäck inte kommer att försämrast.

Pär Björkman, Röbbäck 11:22, skriver att bostadshuset på Röbbäck 11:22 genomgick i slutet av 1970 en fullständig renovering som innebar att huset förlängdes och påbyggdes med en våning samt försågs med källare. Utifrån detta bör byggnaden inte vara aktuell för någon skyddsklassning.

Kommentar: Se kommentar under tekniska kontoret.

Pär Andersson och Chatarina Blomgren, Röbbäck 6:30, anför i sitt yttrande att det är glädjande att planförslaget tar hänsyn till bevarandet av miljön med restriktioner på hur eventuellt nya enbostadshus ska utformas för att "smälta in" men att området inte ska innehålla mer än två nya tomter.

De skriver vidare att angoringsgatan till de föreslagna nya tomterna endast går ca fyra meter från deras bostadshus vilket är oacceptabelt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Det är bättre att gatan istället förläggs på andra sidan tomtraden, utmed gränsen till Röbbäck 11:24.

De avslutar sitt yttrande med att de finner det märkligt att det i planförslaget planeras ett enbostadshus bara ca 30 meter bakom befintlig ladugård. Det är inte orimligt att det från ladugården kan förekomma störande ljud och lukt vilket kan innebära nackdelar för de boende. Åsikten är att i så fall ska inte jordbruksfastigheten, som bedrivs aktivt, behöva ändra sin verksamhet.

Kommentar: Tomtförslaget närmast ladugården utgår (se även den gemensamma kommentaren under länsstyrelsen/tekniska kontoret). Angöringsgatan flyttas så att den går utmed fastighetsgränsen till 11:24. Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras.

Bengt Forsgren, Röbbäck 6:23, skriver i sitt yttrande att han bedriver jordbruk sedan många år tillbaka och att ladugården är ombyggd för hästverksamhet. Bengt Forsgren skriver att han är fullt medveten om att verksamheten kan vara störande för vissa personer genom hästhållning, gödselhög och ljudet från spannmålstorkar. Han kan då inte acceptera ett nytt boende som hamnar för nära.

Forsgren avslutar med att skriva att han motsätter sig inte att det byggs på de två tomter som planeras bakom ladugården på 11:22 eftersom det då rör sig om de avstånd som borde kunna tolereras.

Kommentar: Se kommentar under länsstyrelsen/ miljökontoret och Pär Andersson m fl.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört antalet föreslagna tomtplatser, skyddsbestämmelser, gemensam fastighetstillfart och u-område.

FÖRNYAT SAMRÅD

Förnyat samråd har hållits med länsstyrelsen under tiden 21 mars - 5 april 2002.

Länsstyrelsen anför i sitt nya yttrande att den hyser stor tveksamhet till planförslaget på grund av hälsorisker förbundna med hästallergener, luktspridning från gödselstack och buller från spannmålstork. Avståndet från stallbyggnad till närmaste tillkommande bostadsbyggnad understiger kraftigt rekommenderade riskavstånd. Möjligheterna att säkerställa skyddszon med skogsvegetation har inte nyttjats fullt ut.

Länsstyrelsen skriver vidare att den kan ha viss förståelse för de kvaliteter som boende i en äldre bykärna med traditionella och levande lantbruksverksamheter medför. Tillkommande bebyggelse kan dock medföra att bykärnans kulturmiljökvaliteter förläckas och att lantbruksverksamheten hotas. Planförslaget med dess nyetablering av boende inom rekommenderade riskavstånd ökar otvetydigt osäkerheten för den etablerade hästverksamhetens framtida drift.

Länsstyrelsen menar att planen även efter nu genomförd revidering kan ifrågasättas. Detaljplanen avser att pröva lämpligheten av boende i området bl a ur hälsosynpunkt och utgör kommunens avvägning mellan konkurrerande mark-

intressen. Länsstyrelsen anser att underlaget för denna prövning är otillräcklig och att omgivningspåverkan från den etablerade verksamheten bör tydliggöras i det fortsatta arbetet. Exempelvis bör förhärskande vindriktning och dess inverkan på spridning av hästallergener, bullerspridning från spannmålstork, effekterna av gödselhantering etc. klarläggas liksom möjligheterna att motverka befarade olägenheter. Först därefter finns rimlig grund att avgöra lämpligheten av förslaget.

Kommentar: Enligt *Miljöskydd vid djurhållning* (Naturvårdsverket Allmänna råd 1989:6) ska hänsyn tas till skyddsavståndet i varje enskilt fall. Exemplet i dokumentet som anger riktvärdet 500 meter gäller anläggning (det kan här utläsas som djurhållning, exempelvis svin, med flera hundra djur). Det bör påpekas att skyddsavståndet gäller för lukt och att hästhållning är de "vänligaste" djuren gällande gödsellukt. (Avståndet från gödselstack till närmaste bostad är ca 90 - 100 meter).

ÖPL 98 hänvisar angående hästallergener till Naturvårdsverkets rekommendation att ett avstånd *bör* vara 500 meter mellan *större* djurstallar och bostadsbebyggelse. Hänsyn måste dock tas till lokala förhållanden som i detta fall innebär att i stort sett hela Röbbäck påverkas av de olika hästhållningarna i byn.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig frågande till varför bykärnans kulturmiljö-kvaliteter förläckas vid ett plangenomförande. Tvärtom säkerställer planförslaget en kulturhistorisk gårdsgrupp från förvanskning och rivning. Dessutom anger det också hur ny bebyggelse ska anpassas till omgivande miljö.

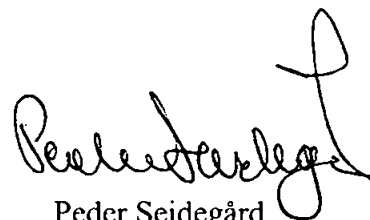
Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i ett tidigare skede tagit ett beslut om att befintligt buller från spannmålsfläktar får tålas i en jordbruksby, då det hör till verksamheten under en begränsad tid av året.

Stadsbyggnadskontoret vidhåller totalbedömningen att då det rör sig om en komplettering med tre tomter inom befintlig bebyggelse med bl a en närliggande lågstadieskola, är omfattningen av störningar från hästhållningen ej avgörande.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 2002
Plan- och lovavdelning



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2003-05-08

Registrering av åtgärder:
RÖBÄCK 11:22, 11:24, Detaljplan för fastigheterna

Information:
Registerkarta: 508

Berörda fastigheter:
RÖBÄCK 11:22
RÖBÄCK 11:24

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-04-24	TR	Tidigaste registreringsdatum
2002-10-28	BD	Beslutsdatum
2003-02-17	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-05-08	PB	Inlagd i ACM