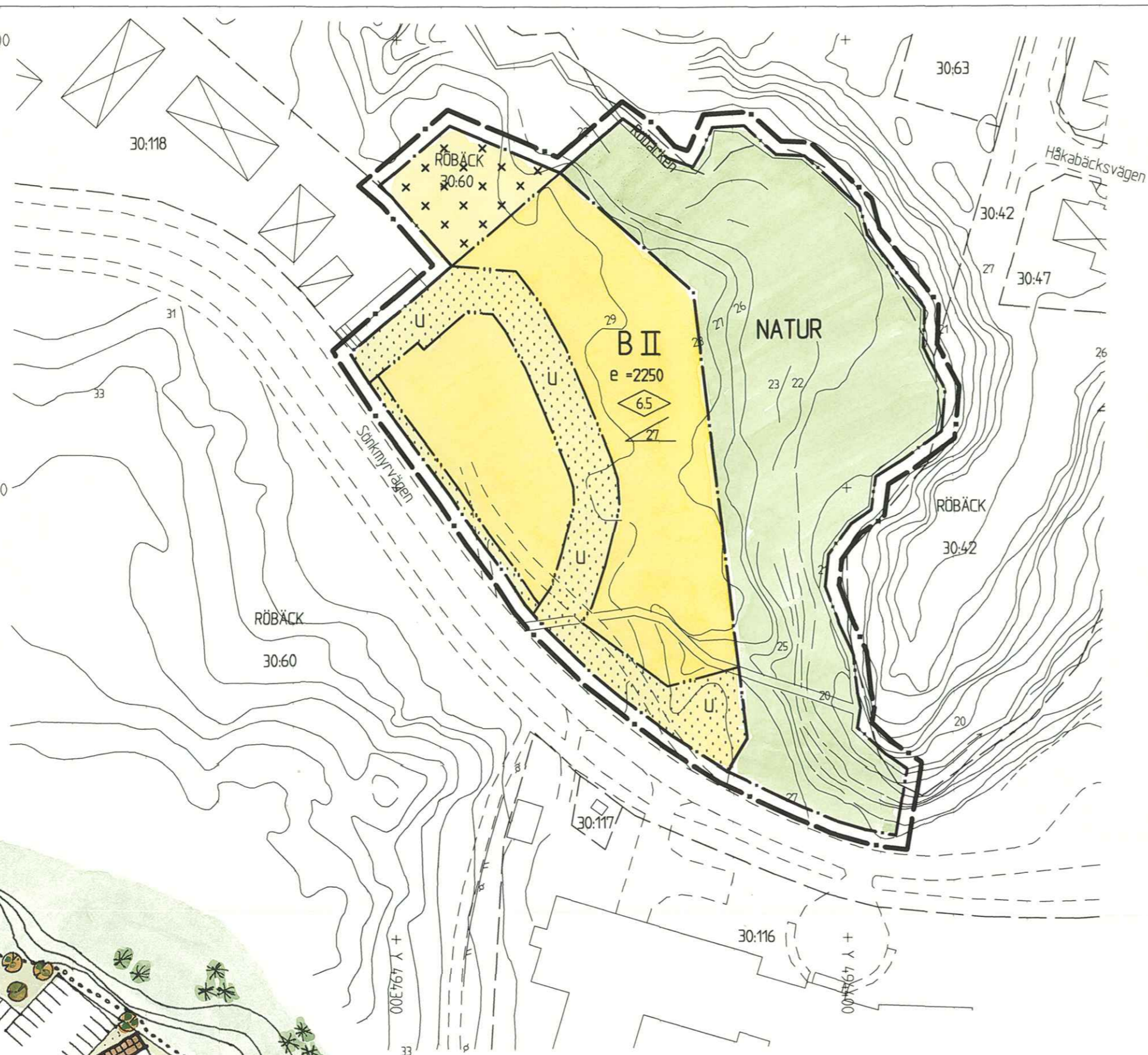


+ X 77700

+ X 77600



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 ALLMÄN PLATS

NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e = 2250 Största bruttoarea i m² ovan mark exklusive komplementbyggnader

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

+++++ Marken får endast bebyggas med uthus och garage

..... Marken får inte bebyggas

U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING

6.5 Högsta byggnadshöjd i meter. För komplementbyggnad gäller 3.5 meter.

7 Största taklutning i grader

II Högsta antal våningar

- Vind får inte inredas

STÖRNINGSSKYDD

- Bostadsbyggnad ska ges en fasadisolering som medför att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överskrida 55 dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

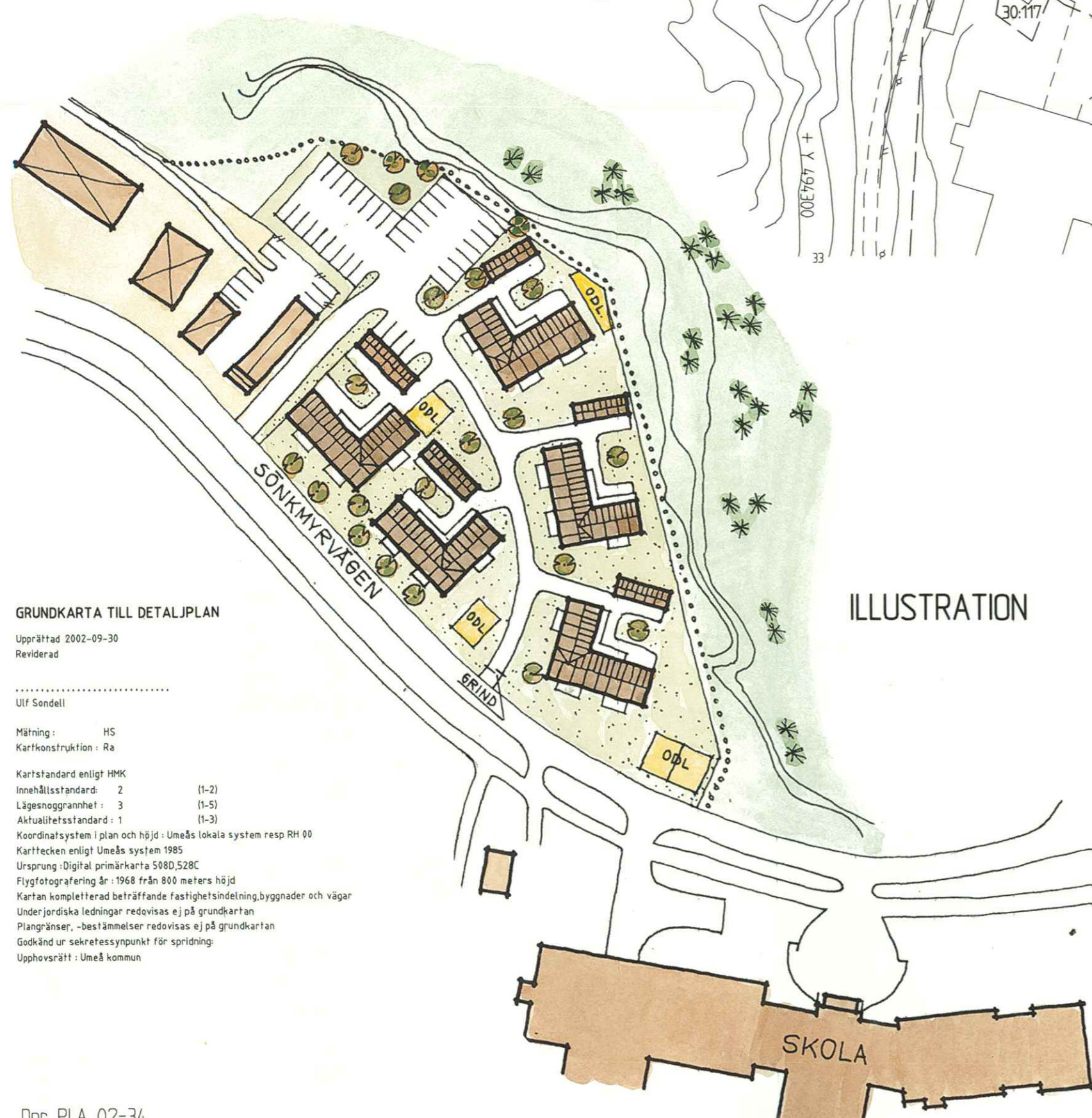
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2003-02-10
Laga kraft 2003-03-11
Vidimeras *LS*



ILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2002-09-30
Reviderad

Ulfr Sundell

Mätning: HS
Kartkonstruktion: Ra

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: 2 (1-2)

Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)

Aktuellhetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta 5080.528C

Flygfotografiering år: 1968 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

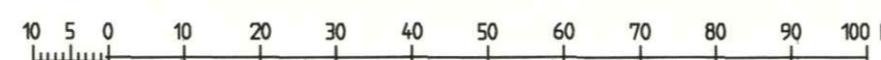
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Dnr PLA 02-34

Skala 1:1000



Detaljplan för del av fastigheten

RÖBÄCK 30:60

inom RÖBÄCK i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i december 2002

Reviderad februari 2003

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Planingenjör

BH

2480K-P03/80

LAGAKRAFTBEVIS

2003-03-13

DNR PLA 02-34



Detaljplan för del av **Röbäck 30:60** inom Röbäck i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-02-10, § 31

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-03-11**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Mät och Kart
Plan och Bygglov
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

030313105321546.doc

2480 K- P03/80

0303-13-10-57

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

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-18.15	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s), till kl 16.20 Ingemar Jangvad (s) Pia Andersson (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Kurt Bergström (s), tjänstgör from 16.20 § 26 Karin Ahnqvist (s) Ann-Marie Andersson (s) Magdalen Alatalo (fp) Arne Lindström (c) Ingemar Dalgård (m) Örjan Mikaelsson (v) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Börje Nordström, lantmätare Anders Berg, bitr stadsarkitekt Ulf Sondell, stadsingenjör Håkan Sjögren, ekonomichef Stina Fahlgren, arkitekt	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2003-02-17	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Åsa Ögren</i> Åsa Ögren
	Justera	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström

Paragrafer 17-44

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2003-02-10	
Datum för anslags uppsättande	2003-02-18	Datum för anslags nedtagande 2003-03-11
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2003-02-10 § 31

Dnr PLA 2002-34

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **RÖBÄCK 30:60**, del av

Sökande: Stadsledningskontoret
Mark och exploatering

Detaljplan antagande

Ärendet avser:

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att kunna bebygga aktuellt område med bostadsbebyggelse i två våningar. Befintlig tallskogskaraktär bör i möjligaste mån bevaras.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i december 2002, reviderad februari 2003. Den har varit utställd för granskning under tiden 27 december 2002–22 januari 2003. Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 20 december 2002. Sakägare har informerats om utställningen genom brev postade den 18 december 2002. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag. Boende i området har informerats via flygblad utdelade den 20 december 2002.

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har 2002-12-10 beslutat tillstyrka planförslaget samt att godkänna att planens antagande prövas av byggnadsnämnden med stöd av kommunfullmäktiges delegation, om förutsättningar för detta i övrigt föreligger.

Samhällsbyggnadskontoret, Gata och Park meddelar att kopplingen till gång- och cykelvägen söder om Sönkmyrvägen, som ligger utanför planområdet, ska finansieras av exploatören.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Skolkontoret För- och grundskolenämnden tillstyrker en utbyggnad av området i enlighet med planförslaget med hänsyn taget till följande: Aktuellt område ligger i omedelbar anslutning till Linblomman och Linneaskolan. Aktuella elevsiffror för Röbbäcksområdet är vikande och ledig kapacitet bedöms finnas både på Linblomman/Linneaskolan samt Röbbäcksskolan. En bebyggelse som ger ett tillskott av barn till skolorna är positivt. En förutsättning för detta är att lägenheterna blir så stora att barnfamiljer vill bo där.

Övrigt

Exploatören har underhand begärt att få göra en mindre justering av de två u-områdena på plankartan, vilket motiveras av att detaljerade studier av tänkta husplaceringar nu gjorts.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2003-02-10 § 31

Dnr PLA 2002-34

Justerarnas sign:

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Önskad justering av u-områden har gjorts på plankartan efter samråd med Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA). Exploatören har godtagit att finansiera gång- och cykelvägens koppling till befintlig gång- och cykelväg söder om Sönkmyrvägen. Planerad bebyggelse förväntas ge ett visst tillskott av barn till skolorna. Förutom ovanstående har en felaktigt redovisad gränslinje rättats till. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

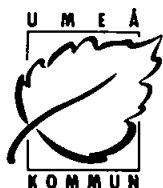
BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 02-34

Detaljplan för del av fastigheten **Röbäck 30:60** inom Röbäck i Umeå kommun

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att kunna bebygga aktuellt område med bostadsbebyggelse i två våningar. Befintlig tallskogskarakteristik bör i möjligaste mån bevaras.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Röbäck cirka 5 km sydväst om Umeå centrum. Områdets areal är cirka 1,3 hektar. Marken ägs av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun (ÖPL 98). För området gäller en områdesplan för Röbäck, godkänd av kommunfullmäktige 1979. Enligt denna är aktuellt område avsatt för allmänt ändamål (skola). Då en skola nu är uppförd söder om planområdet, på andra sidan Sönkmyrvägen, frigörs planområdet för annat ändamål. Området är inte detaljplanelagt, förutom en mindre del i områdets norra del.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Den plana mark som avses bebyggas är bevuxen med tallskog. Befintliga tallar bör i möjligaste mån bevaras, särskilt mot Sönkmyrvägen. Ett befintligt dike i områdets södra del kommer att kulverteras i ett nytt läge.

En geoteknisk undersökning är utförd av Tyréns Infrakonsult AB 2002-10-08. Den visar att undergrunden består av fem till åtta meter sandiga och siltiga sediment som underlagras av morän. Grundvattenytan bedöms ligga 0,5 till 2 meter under markytan. För att erhålla en tillfredsställande säkerhet mot skred ner mot Röbäcken får byggnader i högst två våningar inte placeras närmare släntrönet än fem meter. Behov av ytterligare grundundersökning avgörs vid bygganmälan. Norra och östra delen av planområdet består av en cirka 7–8 meter djup bäckravin bevuxen med barrskog. Ravinen, med dess slänter och vegetation, har naturvärde enligt Miljökontorets rapport 1/98 och ska bevaras orörd. Här finns ett stigsystem som nyttjas av dagis och skola. Det är väsentligt att framkomlighet för allmänheten finns mellan ravinen och den tänkta bebyggelsen. Denna del av planområdet avsetts i detaljplan som naturmark.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts i november 2002 av Västerbottens museum. Denna visar att några fornlämningar inte finns inom området.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Området föreslås bebyggas med tvåvånings flerbostadshus i trä enligt konceptet Bo Klok. Planförslaget innefattar fem bostadshus, vardera innehåller sex lägenheter på 48–74 m² lägenhetsyta. Till varje bostadshus, som byggs i vinkel, hör en förrådsbyggnad. Varje bostadshus med sin förrådsbyggnad bildar en gård. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt.

Friytor

Inom varje gård finns möjlighet till närlek. Uteplats eller balkong ordnas till varje lägenhet. Planområdet gränsar till Röbbäcks fritidsområde, med bl a elljusspår.

Gator och trafik

Planområdet angörs med biltrafik från lokalgatan Sönkmyrvägen. En samlad parkeringsplats anläggs i områdets norra del. På planens illustration har redovisats drygt en bilplats per lägenhet, vilket är fler bilplatser än parkeringsnormen kräver. En central gångväg genom området binder samman bostadshusen. Gångvägens anslutning mot Sönkmyrvägen ska förses med grind, som hinder mot biltrafik. Hållplats för stadsbuss finns inom cirka 200 meter.

Konsekvenser

En genomgång av den påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser som exploateringen medför har utförts av Samhällsbyggnadskontorets, plan och bygglov och miljöenheten. Denna påverkan utförs i första hand av störningar från den ökade biltrafiken som detaljplanen medför. Den miljöpåverkan som uppkommer är inte så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig.

Ny bebyggelse ska ges en fasadisolering som medför att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande trafikbullernivå inte överstiga 55 dBA.

Teknisk försörjning och resurshushållning

En befintlig spillvattenledning genom området kommer att flyttas till ett nytt läge genom planområdet. Ledningsstråket säkerställs genom ett u-område. Bebyggelsen ansluts till vatten- och avloppsnät tillhörigt Umeå Vatten och Avfall AB. Umeå Energi AB avser att våren 2003 dra fram fjärrvärmeledning längs Sönkmyrvägen. Planområdet ansluts då till fjärrvärmenätet. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska prövas. Sophantering avses ske med sopkärl, som placeras i sopbodar nära utfart mot gata. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall bör ske inom området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

Efter utställning har u-områdets läge justerats och uppgift om arkeologisk undersökning uppdaterats.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2002

Plan och Bygglov

Rev februari 2003



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 02-34

Detaljplan för del av fastigheten **RÖBÄCK 30:60** 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

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i två våningar inom kvarteret.

Från fastigheten Röbbäck 30:60 kan en fastighet för bostadsändamål avstyckas.

Utrymme för underjordiska allmänna ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning mm

En geoteknisk undersökning är genomförd under hösten 2002. Behov av kompletterande grundundersökning klargörs vid bygganmälan. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginspektion i samband med bygganmälan.

Gator, trafik mm

Den nya bebyggelsen angörs från Sönkmyrvägen. En samlad parkering skall anordnas i planområdets nordvästra hörn, med p-platser minst i enlighet med gällande norm.

Cykelstråket genom planområdet kan länkas till gc-väg på södra sidan om Sönkmyrvägen.

Natur

Det område som skall bebyggas är idag bevuxet med gles tallskog. Befintliga tallar utmed Sönkmyrvägen skall bevaras i största möjliga utsträckning. Byggherren skall verka för att träd som kan bevaras ges ett tillfredsställande skydd under byggtiden.

I naturområdet i planområdets bakre (östra) del finns en bäckravin med höga naturvärden som bevaras orört.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 02-34

VA, energi och avfall

Tillkommande bebyggelse ansluts till allmän VA-anläggning och kan anslutas till fjärrvärmenät som byggs ut i området under 2003. Befintlig spillvattenledning måste flyttas till annat läge inom området.

Möjligheterna till omhändertagande av dag- och dränvatten lokalt (LOD) skall prövas.

Sophämtning skall ske från sopbodar som placeras i anslutning till utfartsvägen. Möjlighet till sopsortering skall finnas, liksom möjlighet till kompostering av köks- och trädgårdsavfall.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för planläggningskostnaderna. Exploatören svarar för övriga utbyggnadskostnader.

Eventuella åtgärder för att ansluta till befintlig allmän gc-väg (utanför själva planområdet) skall bekostas av exploatören.

Planavtal har tecknats med Mark & Exploatering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2002,
Lantmäteri rev februari 2003



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 02-34

Detaljplan för del av fastigheten RÖBÄCK 30:60 inom Röbbäck i Umeå kommun

Samråd har skett under tiden 25 november –13 december 2002 med Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, kommunala förvaltningar och bolag, Västerbottens museum m fl. Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 25 november 2002. Boende i området har informerats via flygblad utdelade dagen därpå.

LÄNSSTYRELSEN

I planbeskrivningen anges att befintliga tallar i möjligaste mån bör bevaras, särskilt mot Sönkmyrvägen. Med anledning härav föreslås att en särskild bestämmelse som reglerar detta införs på plankartan.

Kommentar: Planbeskrivningens text om bevarande av tallskogskaraktären ger uttryck för ett starkt önskemål av både planförfattaren och byggherren. Då det i detta fall är osäkert i vilken utsträckning enskilda tallar verkligen kommer att kunna sparas anser samhällsbyggnadskontoret att någon särskild bevarandebestämmelse inte kan införas. Länsstyrelsens förslag lämnas därför utan åtgärd.

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

KOMMUNAL REMISS

Umeå Vatten och Avfall (UMEVA) och **Umeå Energi AB** har ingen erinran mot planförslaget

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) konstaterar att exploateringen görs i anslutning till befintligt busslinjenät och har därför inga synpunkter på planen.

Kommunala Handikapprådet anför allmänna synpunkter om bilparkering, gång- och cykelvägar, angoringsplatser, tillgänglighetskrav m m

Samhällsbyggnadskontoret internt

Brandförsvaret har ingen erinran ur plansynpunkt.

Miljöenheten bedömer planförslaget godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Man konstaterar också att planområdet ligger utanför bullerkurvan 70 dbA max för flygbuller.

Gata/Park anser att där gångvägen från bostadsområdet leder ut mot skolan ska ett fysisk hinder för bilar uppföras. Gående och cyklister ska ges möjlighet att korsa gatan genom en koppling till gång- och cykelbanan söder om Sönkmyrvägen.

Bäckravinen ska bevaras helt orörd, inte i huvudsak orörd som anges i genomförandebeskrivningen. Området mellan ravinens krön och bebyggelsen är smalt. Här finns ett stigsystem som nyttjas av bl a dagis och skola.

Ravinkrönet bör mätas in. Möjlighet att passera området på den nya stigen bör studeras. Gräns mellan privata gårdar och natur bör tydliggöras.

Kommentar: Som anges i planbeskrivningen avses gångvägens anslutning mot Sönkmyrvägen förses med grind, som hinder mot biltrafik. Planens illustration har kompletterats med detta. En koppling till gång- och cykelbanan söder om Sönkmyrvägen bör anläggas. Detta, som ligger utanför planområdet, får utredas i samband med projektering.

Bäckravinen ska bevaras orörd. Att föreskriva "helt orörd" är inte möjligt då t ex stigar, enklare grillplatser (befintliga), städning m m måste kunna tillåtas. Genomförandebeskrivningen har justerats på denna punkt.

Med krav på enhetlighet i bebyggelsestrukturen och behov av u-område har den illustrerade lösningen efter ett iterativt passningsförfarande och provstakning på platsen befunnits vara den mest ändamålsenliga. Då det brådskar med detaljplanearbetet har ytterligare studier av ravinkantens och stigars läge inte kunnat göras. Ravinkanten bör mätas in i samband med detaljprojektering och anpassning av lägen för förrådsbyggnader m m göras i möjlig utsträckning. Möjlighet finns att med trästaket tydliggöra gräns mellan privata gårdar och natur.

SAKÄGARE

Några synpunkter från sakägare har inte inkommit.

ÖVRIGT

Utöver ovanstående har underhand plankartan justerats rörande en felaktigt redovisad gräns mellan u-område och byggnadsfri mark, samt genomförandebeskrivningen justerats angående spillvattenledning och lokalt omhändertagande av dagvatten. Dessutom har den byggnadsfria zonen längs Sönkmyrvägen minskats från fyra meter till tre meter, då det visat sig att föreslagen bebyggelse annars inte får plats med bibehållet u-område genom området.

SAMMANFATTNING

Planens illustration har kompletterats med en grind där områdets gångväg mynnar mot gatan. På plankartan har gränsen för ett u-område korrigerats och förgårdsmarken mot gatan har minskats från fyra till tre meter. Genomförandebeskrivningen har justerats angående bevarande av bäckravinen, spillvattenledning och lokalt omhändertagande av dagvatten. I planbeskrivningen har utvecklats avsnitten om ravinen, stigar i skogen m m utvecklats något.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2002



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2003-05-06

Registrering av åtgärder:
RÖBÄCK 30:60, Detaljplan för del av fastigheten

Information:
Registerkarta: 508, 528

Berörda fastigheter:
RÖBÄCK 30:18
RÖBÄCK 30:42
RÖBÄCK 30:60

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-04-28	TR	Tidigaste registreringsdatum
2003-02-10	BD	Beslutsdatum
2003-03-11	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-04-28	PB	Inlagd i ACM