

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

- LOKALGATA** Lokalgata med enskilt huvudmannaskap
- NATUR** Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 300 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².
- Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.
- På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad med en bostad och två komplementbyggnader.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas**

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II** Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns.
- Garage skall placeras med sin entrésida minst 6 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter. Undantag kan göras för carport som får placeras med sin entrésida minst 3 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnad skall uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.
- Fasader mätas i mättade kultörer
- Tak skall ges en tegetröd kulör

ILLUSTRATIONER

- Illustrationlinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen KF 2004-01-26
 Laga kraft 2004-11-04
 Vidimeras *Tob.*
Stadsbyggnadsnämndens beslut 2004-03-15
Regeringskansliets beslut 2004-11-04

Detaljplan för del av fastigheterna
RÖBÄCK 29:8 och 78:1 i RÖBÄCK
 UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
 Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2003
 Reviderad i december 2003

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Peder Seidegård
 Peder Seidegård
 Planarkitekt

EA

2480K-P04/234

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-05-19
 Reviderad

Ulf Sondell
 Ulf Sondell

Mätning:
 Kartkonstruktion: TVI

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: 509

Flygfotografering år: 1986 på 5300 meter

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

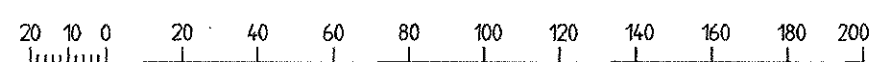
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000





LAGAKRAFTBEVIS

2004-11-19

DNR PLA 03-21

Detaljplan för del av fastigheterna **Röbäck 29:8** och **78:1** i Röbäck, Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2004-01-26, § 11

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet 2004-03-15.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen.
Regeringens har beslutat avslå överklagandena 2004-11-04.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-11-04**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

041119095837343

2480K-P04/234

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 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 212000-2627	samhallsbyggnadskontoret@umea.se

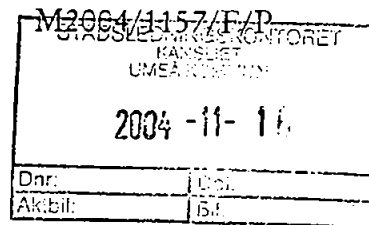
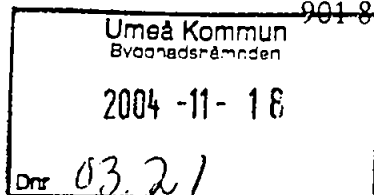


REGERINGEN

Miljödepartementet

Kop: Plan, Ok, Margareta Börje Åsa, Anders
 Regeringsbeslut 4

2004-11-04

 Umeå kommun
 901 84 UMEÅ


Överklagande i fråga om detaljplan för del av fastigheterna Röbbäck 29:8 och 78:1 i Röbbäck, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen tar inte upp Torbjörn Bäckmans överklagande till prövning.

Regeringen avslår överklagandena i övrigt.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 26 januari 2004 att anta detaljplan för del av fastigheterna Röbbäck 29:8 och 78:1 i Röbbäck i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 15 mars 2004 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Svedjans vägsamfällighet 3, Marianne Broberg, Erika och Andreas Kvarnbrink, Lisa Andersson och Andreas Karlsson, Anneli och Tomas Edeblom samt Torbjörn Bäckman har överklagat länsstyrelsens beslut.

Svedjans vägsamfällighet 3 anför bl.a. följande. Länsstyrelsen tar i sitt avslagsbeslut inte ställning eller lämnar något besked om Umeå kommuns översiktsplan, öpl 98, är aktualiserad. Öpl 98 tar inte upp, förutser eller har en vision om att aktuellt planområde är lämpligt för småhusbebyggelse. En översiktlig planering för hela Södra Röbbäck krävs innan enskilda detaljplaner tas fram. Det framgår inte av detaljplanen hur vägar till området inklusive skol-, gång- och cykelvägar skall lösas. Exploateringen av området kan, enligt Vägverket, leda till en ökning av oskyddade trafikanter på väg 522, som är en naturlig tillfartsväg att använda som bl.a. skolväg. Medel bör skjutas till så att gång- och cykelbana kan anläggas utmed väg 522. Frågan om trafiksäker skolväg lämnas nu i stället över till lantmäteriet att genom vägförrättning skapa sådan längs en byaväg och

Svidjevägen (Svedjans vägsamfällighet 3). Länsstyrelsen har under planarbetet framfört kritiska synpunkter om bl.a. hästhållning i anslutning till planområdet, om bristande trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter utmed väg 522 och om att planområdet bör utvidgas till att omfatta befintlig bebyggelse. Trots dessa synpunkter avslår länsstyrelsen överklagandet, vilket är förvånande.

Marianne Broberg, Erika och Andreas Kvarnbrink, Lisa Andersson, Andreas Karlsson, Anneli och Tomas Edeblom samt Torbjörn Bäckman anför bl.a. följande. Deras åsikter har inte hörtsammats under planarbetet. I närområdet finns alternativa lägen för bebyggelse som är lämpligare än aktuellt område. Buller har en negativ påverkan på människan varför det är olämpligt att ett så stort område planeras ett drygt stenkast från riksväg E4 samt inom synhåll från flygplatsen. Trafiksituationen blir otrygg då trafiken som aktuell plan genererar kommer att gå via en smal bygata utan trottoarer. Aktuell plan med stora hus på små tomter smälter inte in i omgivande lantlig miljö. Planen bör omarbetas till att omfatta 9-11 tomter.

Skälen för regeringens beslut

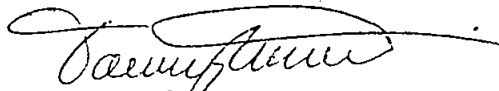
Regeringen konstaterar att Torbjörn Bäckman inte har överklagat kommunens beslut att anta detaljplanen hos länsstyrelsen. Hans överklagande till regeringen bör därför inte tas upp till prövning.

Regeringen finner att detaljplanen inte kan anses innebära sådana olägenheter för Svedjans vägsamfällighet 3, Marianne Broberg, Lisa Andersson och Andreas Karlsson, Erika och Andreas Kvarnbrink samt Anneli och Tomas Edeblom att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena anför i övrigt, bl.a. om behov av översiktlig planering, utgör inte heller tillräckliga skäl att upphäva beslutet att anta planen. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Mona Sahlin



Tommy Åström

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Svedjans vägsamfällighet 3, c/o Lage Åström, Svidjevägen 21,
904 40 Röbbäck

Marianne Broberg, Södra Röbbäcksvägen 5B, 904 40 Röbbäck

Erika och Andreas Kvarnbrink, Södra Röbbäcksvägen 5C, 904 40 Röbbäck

Lisa Andersson och Andreas Karlsson, Södra Röbbäcksvägen 8C,
904 40 Röbbäck

Anneli och Tomas Edeblom, Södra Röbbäcksvägen 8B, 904 40 Röbbäck

Torbjörn Bäckman, Södra Röbbäcksvägen 8D, 904 40 Röbbäck

Erika och Anders Kvambrink, Marianne Broberg, Anneli och Tomas Edeb-
lom och Lisa Andersson och Andreas Karlsson har som enskilda fastighets-
ägare överklagat nämnda detaljplan och anför följande:

- Inkomna synpunkter under samråds- och utställningsskede har läm-
nats utan bifall från kommunens tjänstemän.
- Det finns ej stöd för detaljplanen i översiktsplanen, plan- och bygg-
lagen eller hos de boende i området för föreslagna exploatering i den
lantliga miljö där omkringliggande verksamheter som lantbruk, lag-
ring och tillverkning av byggmaterial och tillverkning samt hästhåll-
ning förekommer. Ni anser att detaljplanen borde omfatta ett större
område och att hänsyn tas till ovan nämnda verksamheter.
- Den ökade trafikbelastningen efter vägarna som även saknar gatube-
lysning anser Ni inte vara trafiksäker. Vägfrågan anser Ni inte är löst
då vägen som förbinder Svidjevägen och Södra Röbbäcksvägen sak-
nar förrättning och överenskommelse måste ske med vägens ägare.
- Ni ifrågasätter bullerkurvornas aktualitet med flygets nya inflyg-
ningsväg och skogsavverkningen i riktning mot E4. Vidare finner Ni
kommunens agerande i avslagna bygglovärenden med hänvisning till
bullerkurvorna således anmärkningsvärt.
- Ni påtalar den åtskillnad som kommunen tycks göra beroende på
vem som söker bygglov.
- Ni anför även att kommunen inte på något sätt ansträngt sig för att
tillgodose Era önskemål som framförts under samråds- och utställ-
ningsskede.

Länsstyrelsens bedömning

Syftet med planförslaget är att tillskapa utrymme för 21 tomter för enbo-
stadshus i södra Röbbäck.

Länsstyrelsen kan ha förståelse för att klagandena reagerar på avsaknad av
detaljplaneförslagets stöd i den kommunala översiktsplanen och hänsynsta-
gande till särskilda enskilda förhållanden. Översiktsplanen är enligt 1 kap 3
§ PBL inte juridiskt bindande och förutsättningarna för samhällsbyggande i
en expanderande stad är inte alltid beständiga varpå förändringar i boende-
miljöer ej kan uteslutas. Kommunen tydliggör genom beskrivning och be-
stämmelser att planerad bebyggelse skall anpassas och ta hänsyn till den
lantliga miljö som den uppförs inom i överensstämmelse med PBLs inten-
tioner.

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget föranleder en ökad trafikbelast-
ning på vägar i området och en försämring i trafikmiljön för de boende och
de oskyddade trafikanterna. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att
den trafikökning som detaljplaneförslaget medför klaras genom befintlig
vägstandard. Vägar som berörs av detaljplaneförslaget är föremål för kom-

mande förrättningar och är en genomförandefråga varför Länsstyrelsen inte tar upp det till prövning i detaljplaneärendet.

Luftfartsverket har i sitt yttrande godkänt detaljplaneförslaget och Länsstyrelsen har ingen annan uppfattning än att berörda exploatering ej befinner sig inom bullerkurvorna. Likaså berörs ej föreslagna bebyggelse av vägtrafikbulleret från E4. Bullerfrågan utgör därmed ingen grund för att häva detaljplanen.

Länsstyrelsen konstaterar att samråd med berörda dokumenterats i handlingarna. Länsstyrelsen kan inte bedöma huruvida åtskillnad mellan bygglovsökanden sker i kommunens handläggning av ärenden men finner att kommunen på ett acceptabelt sätt bemött inkomna synpunkter i samrådsredogörelsen. Länsstyrelsen ser ingen anledning att på dessa grunder häva planens antagande.

Länsstyrelsens ställningstagande

Nyttjande av vägar är en fastighetsrättslig fråga som behandlas i kommande fastighetsförrättningar.

Länsstyrelsen menar att planförslagets intrångseffekter i befintlig miljö och påverkan på trafikmiljön inte är av sådan omfattning att de enskilda intressena ur boende- och trafikmiljösynpunkt skall överväga enskilt och allmänt intresse i att tillåta ny bostadsbebyggelse. Överklagandena ska därför avslås.

Berörda lagrum

Enligt 1 kap 3 § plan- och bygglagen, PBL, (1987:10) skall varje kommun ha en aktuell översiktsplan som skall ge vägledning för beslut om användning av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte bindande för myndigheter och enskilda.

Vid prövning av detaljplaner skall enligt 1 kap 5 § PBL såväl enskilda som allmänna intressen beaktas.

Enligt 2 kap 1 § PBL skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka de är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare i 2 kap 2 § PBL skall planläggning främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. bebyggelse och kommunikationsleder. Bebyggelsen skall enligt 2 kap 3 § PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ända-

Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT
Datum
2004-03-15

Beteckning
403-2511-2004
403-2547-2004
403-2548-2004

målet med hänsyn till bl.a. de boendes och övrigas hälsa och möjligheterna att ordna trafik.

Enligt 5 kap 2 § PBL skall vid utformningen av en detaljplan skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Hur detta beslut överklagas, se bilaga.


Mia Lindohf Forsgren


Frida Rotberger

Bilaga
Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Sändlista

Svedjans vägsamfällighet 3, ordförande Lage Åström, Svidjevägen 21,
904 40 Röbbäck

Svedjans vägsamfällighet 3, sekreterare Håkan Jonasson, Svidjevägen 30,
904 40 Röbbäck

Anneli och Tomas Edeblom, Södra Röbbäcksvägen 8B, 904 40 Röbbäck

Erika och Andreas Kvarnbrink, Södra Röbbäcksvägen 5C, 904 40 Röbbäck

Marianne Broberg, Södra Röbbäcksvägen 5B, 904 40 Röbbäck

Lisa Andersson och Andreas Karlsson, Södra Röbbäcksvägen 8 C, 904 40
Röbbäck

Kopia till
Kommunfullmäktige, Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun
Förvaltning

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(51)

Kommunfullmäktige

2004-01-26

Plats och tid Fullmäktiges sessionssal, Umeå
Klockan 09.00-12.00, 13.00-18.00

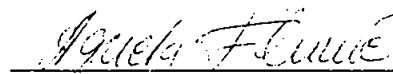
Beslutande Se separat lista

Ersättare (ej tjänstgörande) Se separat lista

Övriga deltagande Jan Björinge, stadsdirektör
Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör
Carina Lidgren, kommunjurist


Utses att justera Bernt Andersson Anders Ågren

Underskrifter
Sekreterare

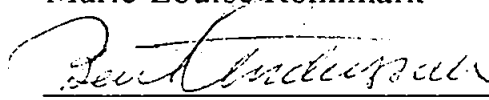
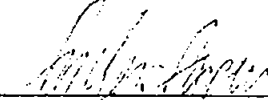

Agneta Flumé

Paragrafer
1-24

Ordförande


Marie-Louise Rönmark

Justerande

 
Bernt Andersson Anders Ågren

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

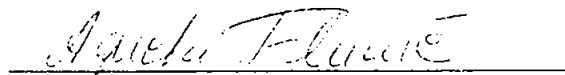
Sammanträdesdatum 2004-01-26

**Datum för anslags
uppsättande** 2004-02-03

**Datum för anslags
nedtagande** 2004-02-25

**Förvaringsplats
för protokollet** Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift


Agneta Flumé

Kommunfullmäktige

2004-01-26

PLU § 6

KS § 5

KF § 11

2003.581

214

Detaljplan för Röbbäck 29:8 – antagande

Byggnadsnämnden har i skrivelse 2003-12-16 gett planeringsutskottet möjlighet att ge synpunkter i ärendet.

Plan- och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse biläggs protokollet.

BILAGA

Stadsledningskontoret har i skrivelse 2003-12-23 anfört följande:

Bakgrund

Planförslaget möjliggör utbyggnad av ett gruppområde med 21 st småhustomter i Röbbäck, utanför den egentliga bykärnan, i ett skogsparti i södra delen av Röbbäcks-slätten.

En av kärnfrågorna, som motiverar att ärendet förs till fullmäktige, är frågan huruvida en lokalisering av denna typ av fristående lite större gruppområden för småhusbebyggelse bör ske utan direkt stöd i kommunens översiktplan. En annan fråga är också vilken karaktär en sådan här bebyggelsegrupp får i förhållande till omgivande bebyggelsestruktur och landskapsbild. Planen ger även upphov till funktionella behov och samband som, t.ex. kollektivtrafikbehov, vänganslutningar, skolvägar, VA-frågor m.m. vilka måste kunna lösas utan att övergripande nackdelar uppstår.

Med tanke på det starka bebyggelsestrycket i Umeå stads närområde kan denna plan komma att följas av fler ärenden av liknande slag.

Det är i grunden positivt med tillskott till utbudet av tätortsnära småhustomter i Umeå. Inom expansionszonen närmast runt Umeå tätort är samtidigt grundprincipen att alla lokaliseringar

bör ha direkt stöd i översiktsplanen. Detta för att långsiktigt ha handlingsfrihet för Umeås framtida utveckling.

Översiktsplanen anger därför att strövis bebyggelse i detta område bör undvikas. Enstaka nylokaliseringar bör dock kunna medges inom eller i anslutning till redan bebyggda grupper eller där bebyggelsestrukturen är given och det saknas förutsättningar till större sammanhängande utbyggnader. Den typ av egna grupper av småhus som nu föreslås är emellertid inte förutsedda i översiktsplanefördjupningen.

Planärendet har mot denna bakgrund inget direkt stöd i översiktsplanen.

Planärendet innebär således ett ställningstagande till lokaliseringen ur ett översiktsplaneperspektiv. Under samrådet ansåg planeringsutskottet därför att planförslaget borde kompletteras med en analys och samlad bedömning av de översiktsplanemässiga aspekterna. En viss sådan komplettering har också skett.

Som framgår av planhandlingarna finns kvarstående synpunkter och invändningar mot planförslaget från bland annat ett ganska stort antal fastighetsägare i omgivningarna.

PLU

Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Röback 29:8 och 78:1.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt planeringsutskottet.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Sven-Olov Edvinsson, Ingemar Dalgård, Åsa Ögren, Ingrid Eriksson, Anders Sellström och Örjan Mikaelsson.

Yrkanden

Sven-Olov Edvinsson (c) med instämmande av **Inrid Eriksson (rätt)** – Återremiss med följande motivering: ”för att lämna förslag till lösning av trafik och parkering samt övergripande förslag beträffande gång- och cykelvägar”.

Ingemar Dalgård (m) med instämmande av **Åsa Ögren (s)**, **Anders Sellström (kd)** och **Örjan Mikaelsson (v)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Avgöras idag.

KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Röbbäck 29:8 och 78:1.

Reservationer

Centerpartiet och Rättvisepartiet socialisterna till förmån för eget yrkande.

Plats och tid Brändförsvaret, kl 09.00-16.30, lunch 12.30-13.30

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Patrick Nygren (s)
Kurt Bergström (s)
Hans Lindberg (s), till kl 16.00
Pia Andersson (s), till kl 12.30
Farrokh Farrokhi (fp)
Cecilia Bergström (c), till kl 12.30
Ulrik Berg (m)
Per Olov Ljung (v)
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Ann-Marie Andersson (s), tjänstgör från kl 13.30, § 213
Stig Lundström (s), tjänstgör från kl 16.00 § 224
Ingemar Dalgård (m)
Elisabet Marklund (mp), till kl 16.15
Örjan Mikaelsson (v)
Magdalen Alatalo (fp)
Arne Lindström (c), tjänstgör från kl 13.30, § 213

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Anders Berg, bitr stadsarkitekt
Börje Nordström, lantmätare
Patrick Forsberg, arkitekt
Benny Sandberg, planingenjör
Stina Fahlgren arkitekt
Gert Wingårdh, § 206

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2003-12-22

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 204-226

Ordförande

Åsa Ögren

Justerande

Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-12-16

Datum för anslags uppsättande 2003-12-23

Datum för anslags nedtagande 2004-01-13

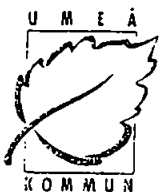
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Till RF 03-12-22

J.L.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2003-12-16 § 210

Dnr PLA 2003-21

Justerares sign:

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheterna **RÖBÄCK 29:8 och 78:1**
Fastighetens adress: Södra Röbbäcksvägen, Svidjevägen

Sökande: Per-Olov Bäckström
Södra Röbbäcksvägen 8
904 40 UMEÅ

Per Evertsson
Södra Gimonäsvägen 76
907 42 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, godkännes

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 21 tomter för enfamiljshus.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i oktober 2003.

Samråd har hållits under tiden 17 september–3 oktober 2003.

Utställning har ägt rum under tiden 3–24 november 2003.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen

I enlighet med miljömålet God bebyggd miljö anser länsstyrelsen att planförslaget skulle vinna på en tydligare gestaltningsmässig anpassning till karaktären i den lantliga miljön, exempelvis med större tomter och omsorgsfullare anpassning till omgivande bebyggelse. Väl gestaltande landsbygdsmiljöer som tar till vara platsens särart, istället för en mera stadsmässigt utformad bebyggelse, kan öka kommunens attraktivitet som boendeort.

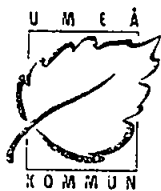
Kommentar: Synpunkterna liknar de som länsstyrelsen inkom med under samrådsskedet och som kommenterades i samrådsredogörelsen.

Under den gemensamma kommentaren i samrådsredogörelsen är det skrivet att "Kontoret gör den bedömningen att planförslagets omfattning väl kan inrymmas utan att bebyggelsekaraktären förändras negativt pga. områdets närhet till både tät bebyggelse inom Röbbäck och till Umeå stads södra stadsdelar".

Denna skrivning passar även in som kommentar till ovanstående synpunkt om gestaltande landsbygdsmiljöer.

Vägverket

Ingen erinran



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2003-12-16 § 210

Dnr PLA 2003-21

Justerarnas sign:

Hans Olof och Mats Lindgren, Röbbäck 26:12 och 26:13

I genomförandebeskrivningen anges att den samfälliga vägen som går över Röbbäck 78:1 skall överföras till 78:1 och att vägen ska flyttas så att den går utanför den södra gränsen av den planerade tomtplatsen. Alla kostnader som uppstår måste bekostas av markägaren.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen förtydligas.

Allan och Britt-Mari Abrahamsson, Röbbäck 26:11

Den nya samfälliga vägen ska vara iordningsställd och att ett servitut är upprättat som är bestående mot ny fastighetsägare innan någon exploatering äger rum enligt planförslaget. Vägen ska även byggas enligt Vägverkets normer.

Kommentar: Se kommentar ovan.

Anneli och Tomas Edeblom, Röbbäck 78:2

Har även under utställningsperioden inkommit med en skrivelse med i princip liknande sakinhåll som samrådsskrivelsen och som kommenterades i samrådsredogörelsen.

I denna skrivelse har tyngdpunkten lagts på ökad trafikmängd, minskad trafik-säkerhet för bl a barn, avsaknad av gatubelysning och exploatering av annat område (Röbäcksmyrans).

Kommentar: Synpunkterna kommenterades i samrådsredogörelsen under den gemensamma kommentaren.

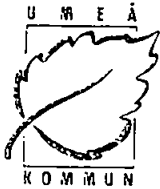
Angående önskemål om exploatering av annat område får denna fråga utredas separat om bl a intresse finns från berörd markägare.

Per Jonasson, Röbbäck 25:19 och Håkan och Evy Jonasson, Röbbäck 25:6

Har delat in sina synpunkter i tre avsnitt.

1. Behandlar synpunkter rörande de två befintliga vägsamfälligheterna gentemot de tillkommande fastigheterna, befintliga vägars standard och bärighet och en uppmaning att kommunen ska ta över ansvaret för den befintliga vägen mellan Svidjevägen och Södra Röbbäcksvägen.
2. Synpunkter gällande trafiksäkerhet, gång- och cykelväg från Stöcksjö till gamla mejeriet i Röbbäck och med hänvisning till vissa incidenter på Svidjevägen mellan häst- bil och gångare påpeka att vägen inte är en säker skolväg utan att kommunen bör prioritera en gång- och cykelväg längs gamla Riksvägen.
3. Samhällsbyggnadskontoret, Gata och Park förutsätter att vägsamfälligheterna ska sköta de enskilda vägarna som tidigare och att en generell standardhöjning försämrar trafiksäkerheten vilket vi ställer oss frågande till.

Vägfrågorna utreds noggrannare, dels för detaljplanen men även översiktsmässigt för den framtida bebyggelsen inom området. Vi anser därför att kommunen ska ta över ansvaret för Svidjevägen.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2003-12-16 § 210

Dnr PLA 2003-21

Justerarnas sign:

Per B. Carl

Kommentar:

1. Genomförandebeskrivningen förtydligas och kompletteras.
2. Önskemål om gång- och cykelväg utmed gamla riksvägen har framförts till Samhällsbyggnadskontoret Gata och Park. Ett sådant anläggande saknar dock idag ekonomiska medel för ett genomförande.
3. Synpunkterna kommenterades i samrådsredogörelsen under den gemensamma kommentaren "Trafik".

Det bör ånyo påpekas att kommunen inte har för avsikt att bli huvudman för de samfälliga vägarna inom området.

Håkan och Evy Jonasson, Röbbäck 25:6; Per Jonasson, Röbbäck 25:19; Per-Anders och Ann-Chatrine Samuelsson, Röbbäck 27:19 och Sven-Erik och Carina Wiklund, Röbbäck 27:20.

I planbeskrivningen är det omnämnt att uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Detta kan inverka negativt på grundvattnet vilket även den föreslagna bebyggelsen kan göra.

Våra fastigheter har en gemensam vattentäkt i form av bergborrad brunn. Föreslagen bebyggelse får inte i något avseende försämra vattentäkten. I så fall begär vi bl a en kostnadsfri anslutning till kommunens va-nät.

Kommentar: Den tillkommande bebyggelsen avses anslutas till kommunens va-nät. Andra energiformer får inte anordnas så de inverkar negativt på bl a befintliga vattentäkter. Sådana negativa åtgärder kan provas mot bl a Miljöbalken kap 2, § 3 och Jordabalken kap 3.

Håkan och Evy Jonasson, Röbbäck 25:6.

Detaljplanen bör ej fastställas i avvaktan på att en utredning med översiktplan hinner göras, omfattande området södra delen av Röbbäck, från gamla Riksvägen, södra Röbbäck, Svidjekläppen mm.

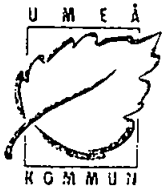
Frågor som hänsyn till befintlig bebyggelse, vägfrågor, vatten-avlopp och djurhållning bör ha utretts innan enskilda detaljplaner fastställs.

Kommentar: Innan planprocessen påbörjades utredde Samhällsbyggnadskontoret dessa frågor, vilket även omnämns i samrådsredogörelsen och i planbeskrivningen. Resultatet av denna utredning blev att det är fullt möjligt att exploatera södra Svidjeområdet med småhustomter efter sedvanlig prövning.

Andreas och Erika Kvarnbrink, Röbbäck 78:4

Ståndpunkten är negativ till förslaget. Acceptans finns för ca 10 tomter med god storlek, inte 21. Kommunen måste även ta hänsyn till landskapets kulturhistoriska värde. Röbbäck har i 100-tals år varit ett utpräglat jordbruksområde och bör därför exploateras med stor försiktighet. I Västerbottens museums inventering och bevarandeförslag över Röbbäck är det omnämnt att komplettering bör inte ske iögonfallande och mot traditionen stridande lägen.

En industri lokal på ca 500 m² är under uppförande väster om planområdet. En



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum:
2003-12-16 § 210

Dnr PLA 2003-21

Justerarnas sign:

A B all

ligt lovansökan ska lokalen användas till lagring av byggmaterial och tillverkning. Denna verksamhet kan medföra olägenheter för de boende. Byggnaden kommer även att utgöra ett dominerande inslag i sin omgivning och mot minst tre av de tilltänkta tomplatserna.

Kommunen skriver i sin samrådsredogörelse att bullerzonen beräknats utifrån ett vegetationsfritt landskap. Uppfattningen är att bullernivån har ökat. Vi kräver att kommunen redovisar hur bullermätningen gått till och utifrån mätningar på platen visar att bullernivån inte överstiger 55 dBA.

Vi delar inte kommunens uppfattning gällande den tänkta skolvägens säkerhet. På Svidjevägens raksträcka kommer bilar upp i mycket höga hastigheter, gott och väl över 100 km/h.

Trafikbelastningen kommer att öka på Södra Röbäcksvägen då de tillkommande fastigheterna säkerligen genererar två bilar per hushåll.

Kommentar: Kvarnbrink hänvisar till Västerbottens museums inventering och bevarandeförslag från 1982 och citerar i sitt yttrande ett stycke som tyvärr inte är fullständigt. Fullständigt citerat lyder texten:

"Röbäcksslätten med sitt ladlandskap har ett stort kulturhistoriskt värde. Det är därför väsentligt att landskapets öppenhet bibehålles, liksom att ladorna i görlig utsträckning bevaras. Ytterligare gruppbebyggelse på slätten vore olyckligt ur kulturhistorisk synpunkt. Komplettering av bebyggelsen bör inte ske i så iögonfallande och mot traditionen stridande lägen som har skett med Böleängsområdet inom grannbyn Böleå."

Samhällsbyggnadskontoret anser att planområdet med sitt läge inom södra Svidjeområdet inte hamnar i strid med de kulturhistoriska värden som texten beskriver.

Enligt samrådsyttrandet från Samhällsbyggnadskontorets miljöenhet torde den verksamhet som tillkommer i och med uppförandet av industribyggnaden inte innebära oacceptabla störningar för planerade bostäder vilket också omnämns i planbeskrivningen.

De utförda bullerberäkningarna är gjorda enligt den allmänt vedertagna samnordiska beräkningsmodeilen för vägtrafikbuller enligt Statens Naturvårdverk. Angående den befarade trafikökningen kommenterades denna synpunkt i samrådsredogörelsen under den gemensamma kommentaren.

Sibliens vägsamfällighet gm ordförande Gösta Sandgren

Framför delvis synpunkter som inte är en planfråga.

I samband med bildandet av en gemensamhetsanläggning för den planerade enskilda utfartsvägen bör en ny förrättning ske som inkluderar Röbäck ga:10 där nya andelstal för samtliga inklusive medlemmarna i enskilda vägen AC 2298. Vid köp av tomt skall det framgå andelstal, rättigheter och skyldigheter gentemot enskilda vägföreningen AC 2298 (Sibliens vägsamfällighet).

Förrättningen bekostas av säljarna.

I planförslaget ska Svidjevägen nyttjas som skolväg. Vägen plogas senare än allmän väg vilket gör att barnen kommer att välja gamla Riksvägen.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen förtydligas.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2003-12-16 § 210

Dnr PLA 2003-21

Justerarnas sign:

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

Efter utställningstiden har det uppdagats att den planbeskrivning som utgjort del av utställningshandlingarna har varit densamma som samrådets. De mindre kompletteringar som skulle ha inarbetats i handlingen innan utställningsperioden och som omnämns i samrådsredogörelsen har därför inte synliggjorts. Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att det i sak inte har haft någon betydelse för ärendet och att ingen ytterligare handläggning av ärendet erfordras.

Planbeskrivningen kompletteras.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter under samråds- och utställningstiden (från sakägare med överklagningsrätt) som inte föranlett några ändringar av planförslaget har framförts av Anneli och Tomas Edeblom, Röbbäck 78:2; Carina och Sven-Erik Wiklund, Röbbäck 27:20; Andreas och Erika Kvarnbrink, Röbbäck 78:4; Håkan och Evy Jonasson, Röbbäck 25:6; Per Jonasson, Röbbäck 25:19; Per-Anders och Ann-Chatrine Samuelsson, Röbbäck 27:19; Lisa Andersson och Andreas Karlsson, Röbbäck 78:5; Sibiriens vägsamfällighet gm Gösta Sandgren; Anna-Karin och Peter Lindgren, Röbbäck 29:28; Hallsten Karlsson, Röbbäck 29:10, 29:15; Torbjörn Bäckman och Lena Rutqvist, Röbbäck 78:6; Marianne Broberg, Röbbäck 78:3; Per-Anders och Ann-Chatrine Samuelsson, Röbbäck 27:19; Sven-Erik Wiklund, Röbbäck 27:20; Sixten Dahlroth, Röbbäck 29:14 och Allan och Britt-Mari Abrahamsson, Röbbäck 26:11.

Övriga inkomna synpunkter som inte föranlett några ändringar av planförslaget har framförts av Bernth Bäcklund, Röbbäck 74:1; Karl-Oskar Hedman, Röbbäck 94:1; Rolf Lindblom, Röbbäck 10:26; Gösta och Anita Sandgren, Röbbäck 22:11 och Ulla B Sigfridsson, Röbbäck 10:24.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen

att godkänna den reviderade detaljplanen samt föreslå kommunfullmäktige att anta den reviderade detaljplanen.



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheterna **RÖBÄCK 29:8 och 78:1** i Röbbäck, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för 21 tomter för enbostadshus.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den södra delen av Svidjeområdet, utmed Södra Röbbäcksvägen och Svidjevägen. Området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller översiktsplan för Umeå kommun, ÖPL 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Planområdet är beläget inom vad ÖPL benämner F1-område d v s "All lokalisering av bebyggelse och andra förändringar av markanvändningen ska lämplighetsprövas med utgångspunkt från översiktsplanen. Normalt bör lämplighetsprövningen av förändrad markanvändning inom F1-området ske genom att detaljplan upprättas".

På uppdrag av översiktsplanegruppen genomförde Samhällsbyggnadskontoret i maj 2003 en utredning för att belysa en exploatering av södra Svidjeområdet i ett översiktplaneperspektiv. Förutom berörda kommunala instanser inhämtades synpunkter från vägverket och luftfartsverket.

Slutsatsen blev bl a att inget hinder förelåg att pröva önskad exploatering i en planprocess.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stor efterfrågan råder på tätortsnära tomter, speciellt söder om älven. En nackdel är att kommunens markinnehav i exempelvis Röbbäck inte lämpar sig för bostadsbebyggelse p g a olämplig topografi. Byggnadsnämnden har därför den uppfattningen att efterfrågan måste tillgodoses genom privata initiativ. I enlighet med ÖPL 98 sker lämplighetsprövningen av aktuellt område genom att detaljplan upprättas.

Planområdet uppdelas i två delområden. Syftet är att undvika att en kortare del av Södra Röbbäcksvägen ingår i planområdet av plantekniska skäl.

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

Natur

Planområdet består till stora delar av gles lövskog (slykaraktär) och gles barrskog. Inom områdets östra stiger marknivån ca 4-6 meter till områdets östra gräns från Svidjevägen.

I den östra delen av planområdet anger plankartan "NATUR" på två ställen. Huvudsyftet med detta är att möjliggöra transporter med jordbruks/skogsbruksfordon till bakomliggande markområden.

Bostäder

Planområdet inrymmer 21 tomter för enfamiljshus förlagda både utmed befintliga vägar och en ny enskild väg.

Det rekommenderas att garage/carport placeras fristående så att ett gårdstun kan bildas tillsammans med huvudbyggnaden. Genom detta undviks också alltför långa sammanbyggda husfasader som kan upplevas främmande på landsbygden. För att området ska få en sammanhållen byggnadskaraktär, som är karaktäristisk med landsbygden, föreslås i planbestämmelserna att byggnadernas tak ges en tegelröd kulör och att fasaderna målas i en mättad kulör.

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

Trafik

Av områdets tomter är 11 belägna utmed Södra Röbbäcksvägen och Svidjevägen. För de resterande tio tomterna i områdets mitt och östra del, angörs dessa från en ny väg som går i nord-sydlig riktning mellan Södra Röbbäcksvägen och Svidjevägen. Denna enskilda väg ska byggas och projekteras enligt Vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg.

Områdets tomter är belägna vid vägar som inte kommunen är väghållare för. Gamla Riksvägen och E4 ansvarar vägverket för. Övriga vägar är enskilda vägar som sköts av vägsamfälligheter. Flera av vägarna är idag smala grusvägar med ibland bristfällig sikt. Fastigheter ligger nära vägen och har direktutfarer. För att förbättra trafiksäkerheten har 30 km/tim införts på vissa sträckor samt att blomlådor har satts ut sommartid. Bedömning är dock att den trafikökning som de tillkommande fastigheterna kommer att generera bör klaras med nuvarande vägstandard. Det som möjligen kan vara aktuellt är vissa punktinsatser för att öka säkerheten för gående/cyklister. En generell standardhöjning (asfaltering, breddning eller dylikt) skulle sannolikt öka bilarnas hastighet och därmed försämma situationen för gående/cyklister, särskilt för utsatta grupper som äldre och barn som bl a kan nyttja vägarna som skolväg.

Störningar

Planområdet utsätts inte för otillåtet buller från flyg eller trafik från E4:an.

På Röbbäck 29:8, väster om planområdet, planeras lagerhållning av byggvaror. Verksamheten torde inte innebära oacceptabla störningar för de tillkommande bostäderna.

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.

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten och avloppsnät.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

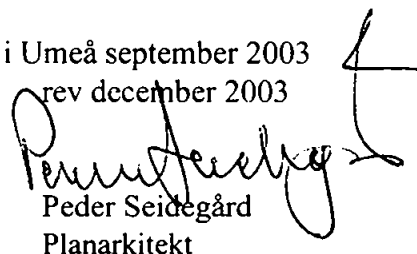
REVIDERINGAR

Planbeskrivningen har kompletterats under rubrikerna: Tidigare ställningstagande; bostäder, trafik och störningar

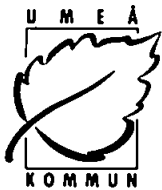
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2003
Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

rev december 2003


Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheterna **RÖBÄCK 29:8 och 78:1** i Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa utrymme för 21 tomter för enbostadshus.

Planen möjliggör avstyckning av 11 tomter från Röbbäck 29:8 och 10 tomter från Röbbäck 78:1 för bostadsändamål. Området ligger längs den östra sidan av Södra Röbbäcksvägen och den s k Svidjevägen. Två av tomterna på Röbbäck 78:1 ligger på den västra sidan om Södra Röbbäcksvägen.

Den samfällda väg som sträcker sig över Röbbäck 78:1 i planområdets södra del, öster om Södra Röbbäcksvägen, skall överföras till Röbbäck 78:1.

Den samfällda väg som går genom den södra tomten, väster om Södra Röbbäcksvägen, skall flyttas så att vägen går utanför den södra gränsen av den planerade tomten.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för den planerade enskilda utfartsvägen som sträcker sig genom planområdet, från Södra Röbbäcksvägen i söder till den s k Svidjevägen i norr.

Den del av den s k Svidjevägen som berörs av detaljplanen är en enskild väg som bör ingå i någon av gemensamhetsanläggningarna.

Södra Röbbäcksvägen är inrättad som gemensamhetsanläggning, Röbbäck ga:10. Tillkommande fastigheter skall tilldelas andelstal i Röbbäck ga:10.

Det stora antalet planerade tomter innebär en ökad belastning på de vägar som kommer att nyttjas som utfart. Hur vägfrågorna i detalj löses får klargöras och samordnas i kommande fastighetsbildningsförrättningar.

Både Röbbäck 29:8 och 78:1 är i privat ägo.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

En detaljerad geoteknisk undersökning kan komma att krävas i samband med byggsamrådet.

Teknisk försörjning

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet så att anslutning till fjärrvärmenät eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer är möjlig.

I den planerade gatan skall beredas utrymme för kablar och kabelskåp tillhörande Umeå energi utan ersättning.

Trafik och parkering

Tio tomter får sin utfart via en planerad enskild väg genom området. Övriga tomter ansluts direkt till Södra Röbbäcksvägen eller till den s k Svidjevägen. Planförslaget innebär att betydligt fler fordon kommer att nyttja befintliga vägar för utfart.

Sophämtning sker direkt vid respektive fastighets utfart.

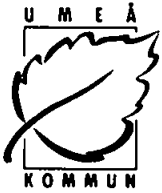
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader, såsom exempelvis flyttning av samfälld väg i södra planområdet. Planavtal har tecknats med Per-Olov Bäckström och Per Evertsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003
Lantmäteri rev december 2003



Carina Björö
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheterna **RÖBÄCK 29:8 och 78:1** i Röbbäck, Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 17 september–3 oktober 2003 med Länsstyrelsen, Stadsledningskontoret, UMEVA, Umeå Energi AB, TELIA, Vägverket, Luftfartsverket/Umeå Flygplats, Skolkontoret, ULTRA, berörda sakägare, byggnadsnämndens ledamöter och internt till Samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

Länsstyrelsen

Planområdet ligger i anslutning till en bebyggelsegrupp med äldre och nyproducerade bostäder och en tidigare jordbruksfastighet. I anslutning till planområdet förekommer hästhållning vilken nyligen varit föremål för prövning angående hästallergensers omgivningspåverkan.

Röbbäcksområdet anges inte som utbyggnads- eller reservområden för bostadsbyggande i översiktsplanen som i generella termer anger att det är viktigt att byggande i kommunens byar och mindre tätorter inordnas i byns struktur och ansluter väl till miljön.

I aktuell detaljplan prövas enbart lämpligheten i tillkommande bebyggelse. Länsstyrelsen är tveksam till att bedömningen av lämpligheten i tillkommande bebyggelse kan göras utan hänsyn till intilliggande verksamheter och ser stora fördelar med att utvidga planområdet att innefatta även den befintliga bebyggelsegruppen.

Med tanke på det nyligen prövade hästärendet i området ser Länsstyrelsen fördelar i att kommunen i planbeskrivningen utvecklat ett förhållningssätt kring kompletteringsbebyggelse i lantliga miljöer där djurhållning förekommer.

Föreslagen exploatering får ske i två våningar med 300 m² per tomt på i många fall små tomter. Planbeskrivningen skulle vinna på att tydligare redovisa kommunens förhållningssätt och ambitioner till kompletteringsbebyggelsens gestaltningsmässiga uttryck och anpassning till platsens karaktär.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret delar inte länsstyrelsens uppfattning om att utvidga planområdet. Däremot kan planbeskrivningen kompletteras med lämplig text.

Kontoret instämmer däremot i synpunkten gällande förhållningssätt och ambitioner till kompletteringsbebyggelsens gestaltningsmässiga uttryck. Planbeskrivningen och planbestämmelserna kompletteras.

Angående synpunkten om hästhållning. Se kommentar under Miljöenheten.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU

Planförslaget bör kompletteras med analys och bedömning av översiktplanemässiga frågeställningar.

Byggnadsnämnden kan pröva antagande av detaljplanen enligt kommunfullmäktiges delegation.

Kommentar: På uppdrag av kommunens översiktplanegrupp genomförde Samhällsbyggnadskontoret i maj 2003 en utredning över tänkbar exploatering av småhustomter inom södra Svidjeområdet i Röbäck. Utredningen med sin översiktplanmässiga inriktning, hade förutom berörda kommunala instanser även vägverket och luftfartsverket som samrådspart. Resultatet blev att det var fullt möjligt att exploatera södra Svidjeområdet med småhustomter efter sedvanlig prövning. Planbeskrivningen kompletteras.

Vägverket

Mot själva utformningen av planförslaget har vi inte något att invända. Där emot kvarstår våra synpunkter som vi framförde i utredningen som föregick denna detaljplan vad gäller trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna som färdas längs väg 522.

Vägverket och länsstyrelsen kommer årligen att begära in kommunernas förslag till TS-åtgärder och det kommer att göras första gången under hösten 2003 för åren 2005-2007. Vid detta tillfälle vore det lämpligt att kommunen aktualiserar och prioriterar en GC-väg på aktuell vägdel av väg 522.

Kommentar: Gamla riksvägen kommer inte att nyttjas som skolväg. Inom Svidjeområdet finns mindre vägar som löper parallellt med väg 522. Dessa vägar plogas vintertid och utgör en mycket trafiksäker väg för bl a skolbarn. Vägar ansluter till Svidjevägen i norr som i sin tur ansluter till gamla riksvägen nästan mitt emot Röbäck skola.

Planbeskrivningen kompletteras.

Angående TS-åtgärder delges Samhällsbyggnadskontoret, Gata och Park synpunkten.

Umeå Energi AB

Umeå Energi Elnät AB ska beredas plats för lsp-kablar och kabelskåp i lokalgatan utan ersättning för fastighetsägaren.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras.

ULTRA

Såväl den regionala som den lokala kollektivtrafiken i Umeå kommun har en struktur som inte kan tillgodose det kollektivbehov som uppkommer vid en exploatering inom berörda fastigheter. För boende inom fastigheterna 29:8 och 78:1 kommer kollektivtrafiken därför inte att utgöra ett reellt resealternativ vid en framtida utbyggnad enligt samrådsförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret, Miljöenheten

Hästhållning förekommer i närheten av planområdet. Skyddsavståndet till den planerade bebyggelsen bedöms dock tillfredsställande.

På Röbbäck 29:8 väster om planområdet planeras lagerhållning av byggvaror. Nya byggnader för detta avses uppföras. Denna verksamhet torde inte innebära oacceptabla störningar för planerade bostäder.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om planerad lagerhållning av byggvaror på Röbbäck 29:8.

Sibiriens vägsamfällighet gm ordförande Gösta Sandgren

I och med att bebyggelsen har ökat inom området har även trafiken ökat. Vi anser att vägen redan idag är för smal och i dåligt skick. Skulle antalet bostäder öka ytterligare blir situationen ohållbar och vägen otillräcklig.

Vi anser att kommande planering även skall belysa trafikfrågor så att en breddning och allmän förbättring av vägen sker. Alternativet är att kommunen tar ansvar för vägen eftersom kommunen styr tillväxten.

Anneli och Tomas Edeblom, Röbbäck 78:2

Fastigheten tillträdde 1/10 2003. Innan dess säkerställdes det genom kontakt med byggnadsnämnden i början av juli att ingen planering av nya bostäder kommer att äga rum trots rykten.

Vi köpte fastigheten i tron att vi flyttar till ett boende i lantlig miljö. Vi känner oss mycket besvikna och vilseledda. Med det tänkta byggandet blir det en hård trafikbelastning efter Södra Röbbäcksvägen. Den förväntade trafikökningen efter denna väg måste tas på större allvar och en ny dragning bör/måste planeras.

Vi förstår behovet av att bygga och vi kan acceptera 5-8 tomter inom planområdet.

Delkommentar: Ansökan om att upprätta detaljplan för området inkom i början av april 2003. Det framgår inte i yttrandet vilken avdelning inom samhällsbyggnadskontoret som delgav upplysningen. Frågan ställdes även när semesterperioden hade påbörjats vilket innebär att personer med kunskap om vilka detaljplaner som har inkommit förmodligen inte fanns tillgängliga.

Kommunen har enligt Plan- och Bygglagen (PBL) s.k. planmonopol. Det innebär bl.a. att kommunen genom en planprocess, när som helst kan pröva ett förslag med en helt annan markanvändning. Oavsett om området är beläget på landsbygden eller inom tätorten.

24 Personer har inkommit med en gemensam skrivelse. Ett antal av dessa personer tillhör inte den formella samrådsgruppen.

Vid tidigare beviljade bygglov i området har kommunen ställt höga krav på tomtstorlek, byggnadernas placering och estetisk utformning. I planförslaget redovisas 21 små tomter på 800-1 000 m² liknande de på Tomtebo och Böleäng. Är det kommunens uppfattning att södra Röbbäck ska bli ett nytt villaområde likt Tomtebo? Vi förstår inte konsekvensen i och med att kommunen endast ritar in tre tomter i det närliggande planområdet (Röbbäck 10:24) som har utrymme för fler.

Södra Röbbäcksvägen är redan idag tungt trafikerad. En utökning med föreslagna 21 tomter skulle innebära en drastisk ökad belastning på vägen. Även

ökad belastning på underhåll och trafiksäkerhet. Vi anser att kommunen ska ta över driften av Södra Röbbäcksvägen och del av Svidjevägen.

Stämmer den iritade bullerzonen som anges på ritningsunderlaget? Sedan förslaget ritades har markägaren avverkat skog vilket medfört att bullret från E4: an ökat markant.

Vi har inget emot att det förtätas med ett fåtal tomter. En exploatering kan också ske öster om gamla Riksvägen på fastigheterna Röbbäck 10:17; 10:24; 26:12 m fl. Ett område utan befintlig byväg och bebyggelse att ta hänsyn till.

Delkommentar: Bullernivån 55 dBA från trafiken på E4: an är uträknad utifrån ett vegetationsfritt landskap. Vegetation av olika sorter påverkar dessutom bullernivån mycket lite.

Hans-Olof och Mats Lindgren, Röbbäck 26:12

Planförslagets södra planområde har inte tagit hänsyn till en samfällid väg som används för att nå den del av fastigheten Röbbäck 26:12 som är belägen öster om motorvägen.

Kommentar: Vid kontakt med berörd sökande har han meddelat att ny väg ska byggas söder om planområdet. Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Carina och Sven-Erik Wiklund, Röbbäck 27:20

En viss förtätning kan godtas men inte det bostadsområde med 21 tomter som förslaget visar.

Södra Röbbäcksvägen och Svidjevägen kommer inte att klara av det ökade slitage som många fler fastigheter genererar med sin fordonstrafik. Kommunen bör istället ta över driften av vägarna.

Utanför den formella samrådskretsen har Allan och Britt-Marie Abrahamsson, Röbbäck 26:11 inkommit med en skrivelse.

Planförslagets södra planområde har inte tagit hänsyn till en samfällid väg som används för att nå fastigheten Röbbäck 26:11 som är belägen söder om planområdet.

Varför tillhör inte vi samrådskretsen när vi berörs.

Kommentar: Se kommentar under Lindgren, Röbbäck 26:11. Abrahamssons tillförs den formella samrådskretsen.

GEMENSAM KOMMENTAR

Trafik

Samhällsbyggnadskontoret Gata och Park lämnade följande synpunkter till den utredning, angående exploatering av södra Svidjeområdet, som föregick denna detaljplan:

”Den utökade bostadsbebyggelsen ligger vid vägar som inte kommunen är väghållare för. Gamla Riksvägen och E4 ansvarar vägverket för. Övriga gator är

enskilda vägar som sköts av vägsamfälligheter. Vi förutsätter att de skall fortsätta vara det även framledes.

När det gäller synpunkter avseende påverkan på vägnätet hänvisar vi därför främst till Vägverket samt till berörda vägsamfälligheter.

Flera av vägarna är idag smala grusvägar med ibland bristfällig sikt. Fastigheter ligger nära vägen och har direktutfarter. För att förbättra trafiksäkerheten har 30 km/tim införts på vissa sträckor samt att blomlådor har satts ut sommartid. Vår egen bedömning är dock att den trafikökning som detta kommer att generera bör klaras med nuvarande vägstandard. Det som möjligen kan vara aktuellt är vissa punktinsatser för att öka säkerheten för gående/cyklister. En generell standardhöjning (asfaltering, breddning eller dylikt) skulle sannolikt öka bilar- nas hastighet och därmed försämra situationen för gående/cyklister, särskilt för utsatta grupper som barn och äldre.”

Fler tillkommande fastigheter genererar även fler medlemmar i vägsamfälligheten och därigenom mer intäkter som kan användas för vägens underhåll. Kommunen har inte för avsikt att överta ansvaret för vägarna inom området. Planbeskrivningen kompletteras med text gällande Gata och Parks yttrande.

Exploatering

Av planförslagets 21 illustrerade tomter har endast tre en storlek under 1 000 m², varav den minsta har en storlek på 933 m². Medelstorleken är ca 1 185 m² vilket Samhällsbyggnadskontoret anser vara en acceptabel storlek i förhållande till platsen.

Kontoret gör den bedömningen att planförslagets omfattning väl kan inrymmas utan att bebyggelsekaraktären förändras negativt pga. områdets närhet till både tät bebyggelse inom Röback och till Umeå stads södra stadsdelar.


Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

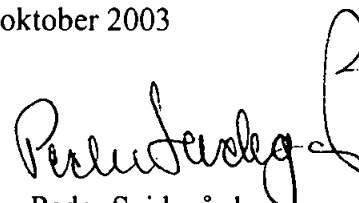
Inkomna synpunkter som har beaktats har berört översiktsplanmässig bedömning, anpassning till bebyggelsekaraktären, trafiksäkerhet, mindre nybyggnad av samfällid väg och upplåtelse för lsp-ledningar och kabelskåp.

Planbeskrivning, planbestämmelser och genomförandebeskrivning kompletteras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003
Plan och Bygglov



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 04/234
Dnr: 04/355

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2004-12-21

Registrering av åtgärder:
RÖBÄCK 29:8, 78:1, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 509

Berörda fastigheter:
RÖBÄCK 7:13
RÖBÄCK 7:23
RÖBÄCK 29:8
RÖBÄCK 78:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-11-04	BD	Beslutsdatum
2004-11-04	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-12-16	PB	Inlagd i ACM