

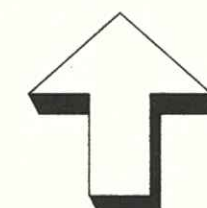
X 76100 +

000567 A +

X 76000 +

X 75900 +

X 75800 +



### 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

- Största bruttoarea 300 m<sup>2</sup> per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m<sup>2</sup>.
- Komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup> 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
- G** Gemensam fastighetstillfart
- U** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### 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.

### ILLUSTRATIONER

- - - - - Illustrationslinje

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### ANTAGANDEHANDLING

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

### BESLUT

Antagen BN 2003-12-16  
Laga kraft 2004-01-13  
Vidimeras *J.L.*

Detaljplan för fastigheten  
**RÖBÄCK 10:24 m.fl. i UMEÅ KOMMUN,**  
Västerbottens län  
Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2003

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

Kopians likhet med originalen bekrägas  
Umeå den 4 jan 04  
STADSBYGGNADSKONTORET  
*Bonnie Johansson*

### 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)

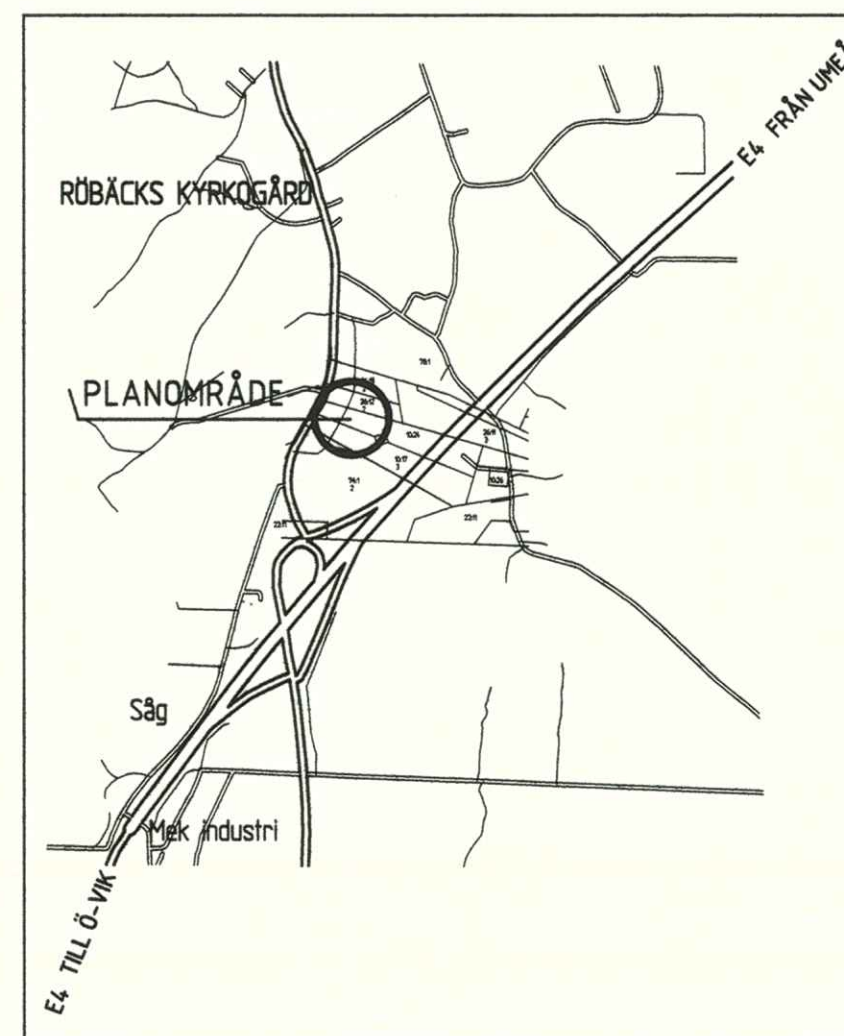
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung:  
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 1:1000



### ÖVERSIKT



# LAGAKRAFTBEVIS

2004-01-20

DNR PLA 03-24



Detaljplan för del av fastigheten **Röbäck 10:24 m. fl.** i Röbäck, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-12-16, § 209

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-01-13.**

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Mät och Kart

Plan och Bygglov

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

04012015004015

2480K - P04/36

2004-01-20 15:30

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 212000-2627	samhallsbyggnadskontoret@umea.se

Plats och tid Brandförsvaret, 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 Aifredsson, 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

Paragrafer 204-226

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Ordförande Åsa Ögren

Justerande Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-12-16

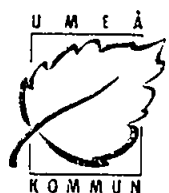
Datum för anslags uppsättande 2003-12-23

Datum för anslags nectagande 2004-01-13

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström

Und med. lrt  
 03-12-22  
 J.L.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
Beslutsdatum  
2003-12-16 § 209

Dnr PLA 2003-24

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Röbäck 10:24 m fl**  
Fastighetens adress: **Gamla Riksvägen**  
  
Sökande: **Åke Sigfridsson**  
**Södra Röbäcksvägen 10**  
**904 40 RÖBÄCK**  
  
Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: **Peder Scidegård** Sign: /

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tre tomter för enbostads-  
hus.*

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

Samråd har hållits under tiden 19 september–8 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**

Länsstyrelsen framhöll i sitt samrådsyttrande vikten av trafiksäkerhetsfrågor i samband med rubricerad detaljplaneläggning och anser att trafiksäkerhetsfrågorna kvarstår.

Vid föreslagna bostäder i Röbäck kommer skolbarn sannolikt att nyttja den kortaste vägen till och från skolan i Röbäck, vilket är längs efter väg 522.

**Kommentar:** Synpunkten kommenterades i samrådsredogörelsen.

**Vägverket**

Ingen erinran.

**Mats och Hans-Olov Lindgren, Röbäck 26:12 och 26:13**

Har i princip inget att erinra mot den föreslagna exploateringen.

För att bli en bra lösning för oskyddade trafikanter och en större sammanhängande exploatering bör området byggas ut norrut. Därigenom förlängs vägdragningen (den enskilda vägen) och kan anslutas till Södra Röbäcksvägen. På ömse sidor av vägen kan ett antal tomter bildas.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadskontoret är bekant med önskemålet och planförslaget utgör därför inte något hinder för en fortsatt exploatering norrut eller söderut, vilket även är omtalat i planbeskrivningen.



9

**BYGGNADSNÄMNDEN**

**PROTOKOLL**

Beslutsdatum

2003-12-16 § 209

Dnr PLA 2003-24

Justerarnas sign:

---

Önskemålet om ytterligare exploatering får dock prövas i sedvanlig ordning som ett separat ärende.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

-----

**BESLUT:**

**Byggnadsnämnden beslutar**

**att anta detaljplanen.**

-----

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **RÖBÄCK 10:24 m fl** i Röbbäck, Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

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

### PLANDATA

Planområdet är beläget i det sydvästra hörnet av Svidjeområdet och i närheten av gamla Riksvägen. 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 översiktsplaneperspektiv. 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.

#### Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

#### Natur

Planområdet består till stora delar av barrskog utom i öster. Marken inom området sluttar från gamla riksvägen ut mot befintlig åkermark i områdets östra del.

**Bostäder**

Planområdet inrymmer tre tomter för enfamiljshus, förlagda utmed en befintlig skogsbilväg. De två östliga tomterna har i detaljplanen försetts med icke byggbar mark i den östliga delen som är beläget på åkermark. Syftet är att inte få oönskade byggnader i det öppna åkerlandskapet.

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.

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.

Möjligheten finns att efter sedvanlig prövning, avgöra om även en mindre expansion åt norr eller exempelvis åt söder kan vara möjlig.

**Trafik**

Områdets tomter ansluts till en befintlig skogsbilväg. På grund av nivåskillnaderna inom området måste vägen byggas om så att den uppfyller de minimikrav som finns. Vägen ska byggas och projekteras enligt Vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg.

**Störningar**

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

**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.

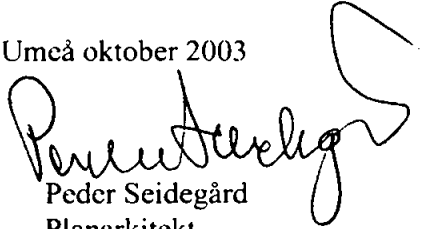
För att säkerställa läget för befintliga ledningar utläggs ett u-område i nord-sydlig riktning i planområdets mitt.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003  
Plan och Bygglov

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **RÖBÄCK 10:24 m fl** i Röbbäck, 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.

Planen varken innehåller eller angränsar till allmän platsmark.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

Planen möjliggör avstyckning av 3 tomter från Röbbäck 10:24 för bostadsändamål. Området ligger i en skogssluttning angränsande mot åkermarken öster om gamla riksvägen i det sydvästra hörnet av Svidjeområdet.

Tillfart sker på befintlig enskild skogsbilväg som övergår i en skogsstig norr om det planerade området. Vägen sträcker sig delvis över Röbbäck 10:17. En gemensamhetsanläggning bör bildas för anläggande (ombyggnad), drift och underhåll av utfartsvägen för de tre tillkommande fastigheterna. Andelstal för anläggandet bör endast tilldelas de tre tillkommande fastigheterna. Andelstal för drift bör förutom de tre tillkommande fastigheterna även tilldelas Röbbäck 10:17 och 10:24.

Befintliga servitutsavtal för ledningar inom redovisat u-område skall förordnas att fortsätta att gälla inom berörda fastigheter.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Teknisk försörjning m m*

Uppvärmningssystemet skall kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

De planerade tomterna kan anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem.

*Trafik och parkering*

Tomterna förläggs utmed en befintlig enskild skogsbilväg som ansluter till gamla riksvägen. Skogsbilvägen sträcker sig vidare norrut förbi de planerade tomterna och nyttjas även av intilliggande fastighet. Vägen bör inom planområdet byggas om så att den motsvarar Vägverkets anvisning för byggande och projektering av enskild väg bl a med avseende på vägens lutning.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Åke Sigfridsson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003  
Lantmäteri



Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **RÖBÄCK 10:24 m fl** i Röbbäck, Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 19 september–8 oktober 2003 med Länsstyrelsen, Stadsledningskontoret, UMEVA, Umeå Energi AB, TELIA, ULTRA, Vägverket, Luftfartsverket/Umeå Flygplats, 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, som berör tre villatomter, ligger i en tidigare icke exploaterad del av Röbbäck utan sammanhang med annan bebyggelse. Området ligger cirka 500 meter från detaljplaneförslag för annan kompletteringsbebyggelse i Röbbäck. Planområdets begränsning ger ingen helhetsbild av förutsättningarna för kompletteringsbebyggelse i denna del av Röbbäck. Länsstyrelsen ser fördelar med att pröva lämpligheten av bebyggelse i ett större sammanhang för att tydligare klarlägga hur bebyggelsestrukturen kan utvecklas i ett perspektiv av långsiktig hållbarhet.

Med tanke på gamla riksvägens trafikering och möjligheten att barnfamiljer flyttar till området är det angeläget att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kan höjas.

**Kommentar:** Det kan finnas möjlighet att fortsätta med en exploatering norrut från planområdet. Om detta är möjligt måste det belysas i en särskild planutredning. Samhällsbyggnadskontoret anser inte att det är möjligt att redan nu, utan djupare utredning, peka ut detta område som en möjlig fortsatt expansion åt norr. Det ger bara förväntade exploateringsmöjligheter som sedan kanske inte går att uppfylla.

Emellertid kompletteras planbeskrivningen med text om möjligheten att efter sedvanlig prövning avgöra om en expansion åt norr eller exempelvis åt söder kan vara möjlig.

Angående trafiksäkerhet: se kommentar under Vägverket!

### Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU

Planförslaget bör kompletteras med analys och bedömning av översiktsplanemässiga frågeställningar.

Byggnadsnämnden kan pröva antagande av detaljplanen enligt kommunfullmäktiges delegation.

**Kommentar:** På uppdrag av kommunens översiktsplanegrupp genomförde Samhällsbyggnadskontoret i maj 2003 en utredning över tänkbar exploatering av småhustomter inom södra Svidjeområdet i Röbbäck. Utredningen med sin översiktsplanemässiga 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**

Åtkomsten av planområdet föreslås ske via en befintlig ägoväg som helt saknar vilplan närmast den allmänna vägen. Anslutningen måste därför förbättras så att ett godtagbart vilplan erhålls mot den allmänna vägen.

Trafiken på väg 552 (gamla riksvägen) uppgår till ca 1 500 fordon/dygn och stor del av trafiken är "tung trafik" med målpunkt bl a Volvo Umeverken. Klagomål har inkommit om trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Önskemål om gång- och cykelväg finns, men kommer inte att realiseras inom överblickbar framtid. Väg 552 är således en mindre bra skolväg med rådande förhållanden.

**Kommentar:** Gamla riksvägen kommer inte att nyttjas som skolväg. Inom Svidjeområdet finns mindre vägar som löper parallellt med väg 552. Dessa vägar plogas vintertid och utgör en mycket trafiksäker väg för bl a skolbarn. Vägarna ansluter till Svidjevägen i norr som i sin tur ansluter till gamla riksvägen nästan mitt emot Röbbäck skola.

Planbeskrivningen förtydligas angående vägprojektering och vägbyggande av den befintliga ägovägen.

**UMEVA**

Att bygga väganslutning så att den ska kunna trafikeras av sopbil, kräver en hög standard både vid byggande och vad avser vinterunderhåll. UMEVA rekommenderar att hämtning av hushållsavfall arrangeras vid gamla riksvägen med en mindre plan yta för sopkärlen.

**Kommentar:** Sökande delges UMEVA:s yttrande.

**ULTRA**

Såväl den regionala som den lokala kollektivtrafiken i Umeå kommun har en struktur som inte kan tillgodose det kollektivtrafikbehov som uppkommer vid en exploatering inom berörda fastigheter. Utifrån ett kommunalekonomiskt perspektiv kan lokaliseringen innebära ökade kostnader för skolan i form av ett skapat skolskjutsbehov. Ökade kommunekonomiska kostnader bör alltid beaktas vid framtagande av detaljplaner.

**Övriga sakägare , kommunala och statliga instanser har ingen erinran.**

**SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört översiktsplanemässig bedömning och vägbyggnad.

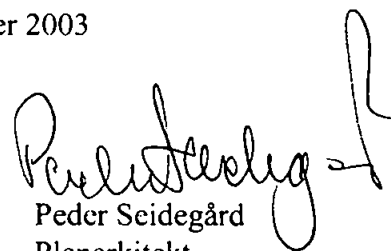
Planbeskrivningen kompletteras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2003

Plan och Bygglov



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 04/36  
Dnr: 04/310

---

Handläggare:  
Barbro Holmgren

Regdatum: 2004-02-11

---

Registrering av åtgärder:  
RÖBÄCK 10:24 m fl. Detaljplan

---

Information:  
Registerkarta: 20063

Berörda fastigheter:  
RÖBÄCK 10:17  
RÖBÄCK 10:24

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-12-16	BD	Beslutsdatum
2004-01-13	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-02-11	PB	Inlagd i ACM