

ÖVERSIKTSKARTA

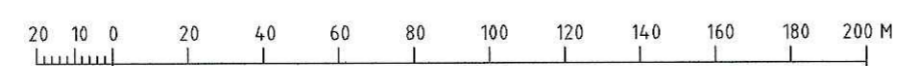


ILLUSTRATION

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2011-02-03
 Reviderad
Annika Helander
 Lantmätare
 Mätning: MU
 Kartkonstruktion: RA
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatssystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital registerkarta
 Flygfotografering år: 1985 och 1986 från 1000 respektive 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur säkerhetssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

PLANKARTA

Skala 1:2000 (A2)



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
- NATUR Naturmark
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Näststation

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 BTA max 250 m²
- e2 BTA max 300 m²
- e3 Komplementbyggnad får ej sammanbyggas med huvudbyggnad
- Största tomtstorlek 1800 m²
- Minsta tomtstorlek är 1000 m²
- Högst 20% av marken får bebyggas
- På tomt får en huvudbyggnad och två komplementbyggnader uppföras. Huvudbyggnad får utöver bostaden innehålla en mindre lägenhet omfattande 1 rum och kök. Lägenhet om 1 rum och kök får även placeras i komplementbyggnad. Komplementbyggnad får innehålla ej störande verksamhet av mindre omfattning.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- På mark som inte får bebyggas får inte heller carport uppföras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Antal våningar
- Högsta byggnadshöjd 7,0 meter
- Största taklutning 27 grader
- Byggnader får ej placeras närmare gräns mellan tomter än 4,5 meter
- Byggnader skall uppföras med fasad av träpanel.
- Tak skall vara av typen sadeltak av röd kulör. Nocken på tomterna väster om lokalgatan skall vara parallell med lokalgatan.
- Bostadsbyggnader ska utföras med radonsäker grundläggning.
- Byggnader ska uppföras utan källarvåning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

Detaljplan för del av fastigheterna
RÖBÄCK 26:12, 26:13 m fl
 inom södra Röbbäck i UMEÅ KOMMUN,
 Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering april 2013
 Reviderad i juni 2013

Tomas Strömberg
 Planchef

Ivar Bengtsson
 Arkitekt

2480K-P13/32

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Godkänd BN 2013-06-19
 Antagen KF 2013-08-26
 Laga kraft 2013-09-27
 Vidimeras *EN*



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 10-7
Datum: 2013-09-27
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten RÖBÄCK 26:12 inom Röbbäck i Umeå kommun

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2013-08-26, § 142. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-09-27.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering

Fredrik Björkman
kartingenjör

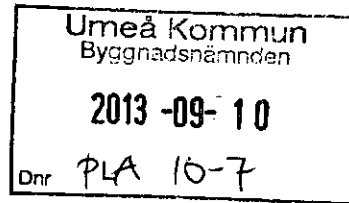
2480K-P13/32

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut
Datum
2013-09-09

Ärendebeteckning
404-6815-2013
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheterna RÖBÄCK 26:12, 26:13 m fl inom södra Röbbäck i Umeå kommun.

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har 2013-08-26 § 142 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Susanne Fahlgren
Enhetschef

Peder Seidegård
Länsarkitekt



7
Sammanträdesprotokoll
2013-08-26

UMEÅ KOMMUN Byggnadsnämnden
2013-09-03
Dnr. PLA 10-7-37

Kommunfullmäktige

Tid: Måndagen den 26 augusti 2013 kl. 9:00-16:35

Plats: Fullmäktigesalen, stadsbiblioteket

Beslutande: Se sidan 2

Övriga deltagare: Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör
Claes Björnberg, presskommunikatör

Utses att justera: Christer Lindvall (S) Mattias Larsson (C)

Sekreterare: Agneta Flumé §§ 132-150
Agneta Flumé

Ordförande: Marianne Löfstedt
Marianne Löfstedt

Justerare: Christer Lindvall Mattias Larsson
Christer Lindvall Mattias Larsson

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum: 2013-08-26

Anslaget har satts upp: 2013-09-03

Anslaget tas ner: 2013-09-25

Förvaringsplats: Kommunledningsstaben, nämndskansliet

Underskrift: Kerstin Magnusson
Kerstin Magnusson

Umeå kommun
Kommunfullmäktige

Sammanträdesprotokoll
2013-08-26

-37

§ 142

Diarienum: KS000465/2012

Detaljplan för del av fastigheterna Röbbäck 26:12, Röbbäck 26:13 m.fl. inom södra Röbbäck

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av fastigheterna Röbbäck 26:12, Röbbäck 26:13 m.fl. inom södra Röbbäck under förutsättning att exploateringsavtal tecknas.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av tomter för bostadsändamål i avsikt att utvidga bostadsbebyggelseområdet i södra Röbbäck.

För området gäller Fördjupningen för Umeå som uttrycker att det krävs ett samlat grepp för Röbbäcks utveckling. Trycket på bebyggelseutveckling är stort men svårt att tillgodose bl.a. mot bakgrund av flygbuller och odlingsmark. Planen medger 24 tomter för friliggande bostadshus och innebär fortsatt utveckling och utvidgning av södra Röbbäcks samlade bebyggelse.

Näringslivs- och planeringsutskottet har tillstyrkt planförslaget men poängterat att nyttjande av Svidjevägen är en tillfällig lösning till dess en separat gång- och cykelväg längs Riksvägen är utbyggd. Exploateringen berör fem olika fastighetsägare och planavtal har tecknats med de fastighetsägare som får nya byggrätter där de svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planen förs till kommunfullmäktige för antagande eftersom den saknar stöd i översiktsplanen.

Beslutsunderlag

Plankarta med bestämmelse och illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse

Justeringsmännens sign:

Utdraget bestyrks:




Umeå kommun
Kommunfullmäktige

Sammanträdesprotokoll
2013-08-26

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden
2013-09-03

Dnr.

Utlåtande

Beredningsansvariga

Isabella Forsgren
Pernilla Helmersson

Beslutet ska skickas till

Detaljplan, Umeå kommun

Näringslivs- och planeringsutskottets beslutsordning

Vid ärendets handläggning enas utskottet om följande tillägg:

Under förutsättning att exploateringsavtal tecknas.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av fastigheterna Röbbäck 26:12, Röbbäck 26:13
m.fl. inom södra Röbbäck under förutsättning att exploateringsavtal tecknas.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Kommunstyrelsen bifaller näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

Kommunfullmäktiges beslutsordning

Följande yttrar sig:

Åsa Ögren, Igor Jonsson, Eric Bergner

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Justeringsmännens sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun

Sammanträdesprotokoll

Näringslivs- och planeringsutskottet 2013-08-20

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

2013 -09- 03

Dnr. PLA 10-7

-36

§ 128

Diariennr: KS-2013/00749

**Röbäck 26:12, 26:13 m fl (del av) inom Södra
Röbäck - Exploateringsavtal (Detaljplan)****Beslut**

Näringslivs- och planeringsutskottet

att godkänna exploateringsavtal för del av fastigheterna Röbäck 26:12,
26:13 m.fl. i enlighet med bilagor.

Ärendebeskrivning

Ett detaljplaneförslag har upprättats för att tillskapa 24 st nya tomter för enbostadshus i Röbäck. Tillkommande tomter ägs av 6 st olika fastighetsägare. Med stöd av detaljplaneförslaget har Mex upprättat exploateringsavtal med de två fastighetsägare som äger flest tomter. Dessa fastighetsägare har i sin tur träffat överenskommelser med övriga i syfte att reglera ett samordnat genomförande av detaljplanen.

Avtalen innebär att exploateringsområdet genom exploatörernas försorg ska omvandlas till ett fullt färdigt och väl fungerande bostadsområde.

Kommunen har enligt avtalen rätt att utöva den kontroll över anläggningsarbetena som kommunen finner lämplig. Villkor för exploateringsavtalen framgår närmare av bilagor.

Bilagor

Exploateringsavtal (2 st)

Beredningsansvariga

Stina Johansson och Lage Olofsson

Beslutet ska skickas till

Lage Olofsson



Sammanträdesprotokoll

2013-06-19

Byggnadsnämnden

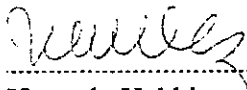
Tid: Onsdagen den 19 juni 2013 kl. 11:00-14:55
Ajournering kl. 11:55-13:05

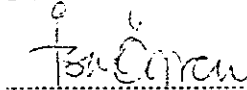
Plats: Skeppsviks herrgård

Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
 Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)
 Lennart Sandström (FP)
 Eric Bergner (C)
 Rabih Ballout (KD)
 Alireza Mosahafi (MP)

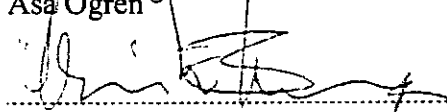
Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
 ----- §§ 131-161
 Hannele Häkkinen

Ordförande: 

 Åsa Ögren

Justerare: 

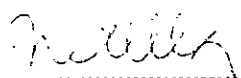
 Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2013-06-19
 Anslaget har satts upp: 2013-06-25
 Anslaget tas ner: 2013-07-18
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:



 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Maria Vängbo (S)
Ola Borgström (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Lennart Persson (C)
Kenneth Edlund (KD)
Peter Eriksson (MP)

Tjänstemän

Olle Forsgren stadsarkitekt, §§ 134-135
Magdalena Blomquist, planarkitekt, §§ 136, 147
Tomas Strömberg, planchef, §§ 137-146, 148-152
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 153-159
Emma Lundström, handläggare, § 161
Sara Bäckström, planarkitekt
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Maria Hedin, kommunikatör
Hannele Häkkinen, sekreterare

§ 137

RÖBÄCK 26:12

Diariernr: PLA 10-7

Detaljplan för Röbbäck 26:12 m.fl. - enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Röbbäck 26:12 m.fl.
2. Under förutsättning att exploateringsavtal tecknas godkänner byggnadsnämnden den reviderade detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.
3. Planbestämmelsen GC-väg tas bort.

Förslag till beslut på sammanträdet

Åsa Ögren (S):

Planbestämmelsen GC-väg ska tas bort.

Byggnadsnämnden biträder förslaget.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av tomter för bostadsändamål.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i april 2013.

Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att ett exploateringsavtal ska upprättas och att planen bör antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Berth Bäcklund, Södra Röbbäcksvägen 48, 904 40 Röbbäck

Övriga berörda (underrättelse):

- LRF:s kommungrupp, c/o Roger Sandström, Stöcksjö Åsarväg 12, 905 80 Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-06-03

Antagandehandlingar

- Utlåtande, daterat juni 2013
- Plankarta med planbestämmelser, daterad april 2013, reviderad juni 2013
- Planbeskrivning, daterad april 2013, reviderad juni 2013
- Samrådsredogörelse, daterad april 2013
- Genomförandebeskrivning, daterad april 2013, reviderad juni 2013 / 150

Beredningsansvariga

Patrik Forsgren

Tomas Strömberg

Protokoll med handlingar sänds till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m. fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning
- Umeå kommun, kommunfullmäktige



Tjänsteskrivelse

2013-06-03

Byggnadsnämnden

RÖBÄCK 26:12

Diariernr: PLA 10-7

Detaljplan för Röbbäck 26:12 mfl

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen

att godkänna den reviderade detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av tomter för bostadsändamål.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i april 2013.

Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att ett exploateringsavtal ska upprättas och att planen bör antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

▪ Berth Bäcklund, Södra Röbbäcksvägen 48, 904 40 Röbbäck

- Övriga berörda (underrättelse):

▪ LRF:s kommungrupp, c/o Roger Sandström, Stöcksjö
Åsarväg 12, 905 80 Umeå

postas 11/6 2013/180
U2 postas 4/9 2013/180
ej U2 -x- fk!

Antagandehandlingarna är

° Utlåtande, daterat juni 2013

° Plankarta med planbestämmelser, daterad april 2013, reviderad juni 2013

° Planbeskrivning, daterad april 2013, reviderad juni 2013

° Genomförandebeskrivning daterad april 2013 reviderad juni 2013

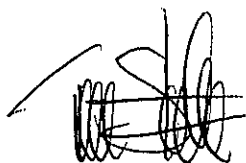
° Samrådsredogörelse daterad april 2013

Tjänsteskrivelse

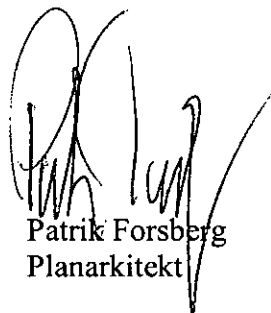
Dnr: PLA 10-7

Protokoll med handlingar sänds till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Utlåtande
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-7
Datum: 2013-06-03
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheterna RÖBÄCK 26:12, 26:13 m.fl. inom Södra Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under april 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av tomter för bostadsändamål.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-06-22 – 08-12 samt utställning under tiden 2013-04-08 – 04-29. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN (hela yttrandet)

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av tomter för bostadsändamål i avsikt att förtäta bostadsbebyggelsen inom området.

Länsstyrelsen har den 27 juni 2012 yttrat sig över samrådshandlingarna.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna granskningshandlingar ingen erinran.”

MYNDIGHETER

Trafikverket menar att deras synpunkter har inarbetats i handlingarna. Ingen ny beräkning för flygbullerkurva har gjorts än.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP) tillstyrker förslaget enligt tjänsteskrivelsen, men poängterar att nyttjandet av Svidjevägen är en tillfällig lösning till dess att en separat gång- och cykelväg längs Riksvägen är utbyggd.

I handlingarna finns några olyckliga skrivningar. En lyder ”En förutsättning för en god och trafiksäker utveckling är att ny gc-väg anläggs längs Riksvägen (...)”.

Trafikverket är huvudman för Riksvägen vilket innebär att Umeå kommun inte ansvarar för en utbyggnad av gång- och cykelväg längs Riksvägen.

Nyttjandet av Svidjevägen ska alltså ses som en tillfällig lösning. Alternativet skulle sannolikt innebära att oskyddade trafikanter väljer att gå och cykla längs Riksvägen, en trafiksäkerhetsmässigt olämplig lösning.

En annan olycklig skrivning lyder "Till planområdet finns idag inte fungerande kollektivtrafik. En utökning av lokalbussarna täckningsområdet bör bidra till positiva miljövärden". Skrivningen kan feltolkas som att kollektivtrafiklinjenätet ska utökas eller flyttas.

Vidare bör skol- och förskolesituationen kommenteras.

Handlingarna saknar också en beskrivning av hur fem fastighetsägare gemensamt ska genomföras exploateringen. Om planen antas ska exploateringsavtal finnas upprättat mellan kommunen och fastighetsägarna. Planen bör därefter föras till kommunfullmäktige för ett eventuellt antagande eftersom den saknar stöd i översiktsplanen.

Kommentar: Vad gäller gc-väg och kollektivtrafik har redan granskningshandlingarna kompletterats och ändrats i enlighet med NP:s önskemål. Ett nytt avsnitt om skolfrågor införs i planbeskrivningen. Kravet på exploateringsavtal införs i genomförandebeskrivningen. Byggnadsnämnden föreslås godkänna planen och föra den till KF för antagande.

ÖVRIGA UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd bedömer att planen kan tillstyrkas och menar att det är bra att planen kompletterats med bestämmelse angående radon.

UMEVA har ännu inget avtal med fastighetsägarna vad gäller omläggning av ledningar i områdets sydöstra del.

Kommentar: Frågan bör lösas i samband med upprättande av exploateringsavtal.

Umeå Energi har inget att erinra.

SAKÄGARE

Berth Bäcklund, ägare av Röbäck 74:1 menar att den föreslagna vägen för skolbarnen är orimlig. Någon utbyggnad enligt planen bör inte ske innan en gång- och cykelväg anordnats. Han menar också att grönområdet sydost om planområdet bör slås vakt om: inga påbud eller bestämmelser får hindra skötsel eller brukande.

Kommentar: Vad gäller gc-väg: se under NP:s yttrande! Grönområdet i sydost är även fortsättningsvis tillgängligt och inte påverkat av restriktioner i detaljplanen.

ORGANISATIONER

LRF:s kommungrupp i Umeå anser att planen ska avslås intill dess en säker gc-väg till centrala Röbäck är byggd. Man menar att planhandlingarna negligerar att Trafikverkets planering för Västra Länken räknar med en fördubbling av den tunga trafiken och att även trafikmängden i övrigt kommer att öka på Riksvägen.

Man anser också att idén att använda Svidjevägen för oskyddade trafikanter är en pappersprodukt och att barn och ungdomar där skulle vara i vägen för traktorer och jord-

bruksredskap. Kommunen ska inte ägna sig åt att styra över problem på andra verksamhetsutövare utan i samarbete med Trafikverket lösa problematiken.

Kommentar: Umeå kommun delar inte synpunkten att gc-vägen, som är Trafikverkets ansvar, måste anläggas innan detaljplanen antas. Se även NP:s yttrande!

Västerbottens museum konstaterar att synpunkterna från samrådet har tillgodosetts och har därför inget ytterligare att anföra.

SAMMANFATTNING

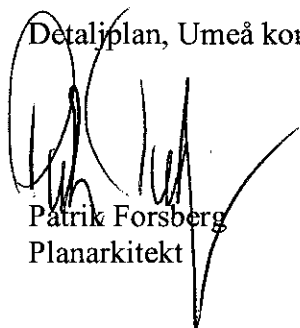
Handlingarna kompletteras med ett avsnitt om skolfrågan och behovet av ett exploateringsavtal införs i genomförandebeskrivningen. I övrigt gör kontoret bedömningen att ytterligare ändringar av handlingarna inte är nödvändiga.

Detaljplanering föreslår att byggnadsnämnden godkänner den reviderade planen samt för den vidare till kommunfullmäktige för antagande.

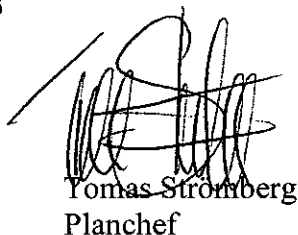
Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
 - Berth Bäcklund, Södra Röbbäcksvägen 48, 904 40 Röbbäck
- Övriga berörda (underrättelse):
 - LRF:s kommungrupp, c/o Roger Sandström, Stöcksjö Åsarväg 12, 905 80 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun, juni 2013



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-07
Datum: 2013-06-03
Handläggare: Ivar Bengtsson

Detaljplan för del av fastigheterna Röbbäck 26:12, 26:13 m.fl. inom södra Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av tomter för bostadsändamål i avsikt att utvidga bostadsbebyggelseområdet i södra Röbbäck.

PLANDATA



Planområdet översiktligt markerat på flygfoto.

Planområdet är beläget i södra Röbbäck ca 5 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas i väster av gamla Riksvägen, i norr av Södra Röbbäcksvägen samt i öster och söder av åker- och skogsmark. Området har en area på ca 39000 m². Planen omfattar del av fastigheterna Röbbäck 10:17, Röbbäck 26:12, Röbbäck 26:13, Röbbäck 78:1 och Röbbäck 29:15. Samtliga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Planbeskrivning
Antagandehandling

2 (8)
Diarienummer: PLA 10-07
Datum: 2013-06-03

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun varvid det framkom att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 2012-03-12 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 7 mars 2012 till och med 28 mars 2012.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- ÖP Umeå kommun, Fördjupning för Umeå (antagen KF 2011)
- Detaljplan för fastigheten RÖBÄCK 10:24 m.fl. (P04/36) laga kraft 2004-01-13.
- Planområdet ingår i de områdesbestämmelser som upprättats 2007-01-22 men ej antagits.
- Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stor efterfrågan råder på tätortsnära tomter för friliggande bostadshus. Planförslaget innebär fortsatt utveckling och utvidgning av Södra Röbbäcks samlade bebyggelse.

Buller



Dygnsmedelvärde för buller, 50-55 till 65-70 dBA på Riksvägen markerat med gult för minsta värde ökande mot rött. (Källa: Umeå kommuns hemsida)

I anslutning till planområdet finns två bullerkällor; väg E4 och Riksvägen. Utöver detta berörs området av flygbuller. Dygnsmedelvärdet från flyget överstiger inte 50 dBA medan det samlade bullret ligger i intervallet 50-55 dBA vad avser dygnsmedelvärdet. 55-60 dBA från Riksvägen sträcker sig obetydligt in i planområdets prickade mark i planens nordvästra del. Dygnsmedelvärdet bedöms ej påverka planområdet.

Planbeskrivning
Antagandehandling

3 (8)
Diarienummer: PLA 10-07
Datum: 2013-06-03



Maxvärdena inom planområdet varierar från ca 60 dBA upp till 65-70dBA och har sin grund i trafikbuller. De högre maxvärdena ligger utanför och tangerar i vissa fall byggrätterna. Figuren till vänster visar max dBA från nivån 65- 70 dBA (orange) upp till över 85 dBA som markerats mörkblått. Inom planområdet överskrids inte 70 dBA. (Källa: Umeå kommuns hemsida/kartor.)

Mark och vegetation

Planområdet består av ung tallskog med inslag av löv. Marken sluttar från Riksvägen ner mot tidigare brukad åkermark. Åkerlandskapet, som blir kvar mellan aktuellt planförslag, befintlig bebyggelse och E4:an, kan vara svårbrukad så nära inpå bebyggelsen. Av det skälet kan den bit naturmark, som i planområdet medger passage i östvästlig riktning till pulkbackar och natur väster om Riksvägen, i framtiden komma att nyttjas som tillfart till framtida exploateringar.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger till stor del i kanten av grusås klass 1. Väster om Riksvägen har det tidigare varit en grustäkt. Denna täktverksamhet har upphört. Planområdets påverkan avseende naturvärden på markremsan mellan gamla Riksvägen och åkermark bedöms som ringa eftersom marken idag är ianspråktagen för aktivt skogsbruk och, förutom bebyggelseområdet, påverkad av buller.

Radon

Normalriskområde: Planområdet ligger nära en grusås och radon skall därför beaktas i bygglovsskedet genom att bostadshusen uppförs med radonsäker grundläggning.

Hästar

Inom 100 meter från planområdet finns ingen hästhållning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar men i nära anslutning, väster om Riksvägen, finns ett fornminne i form av "galgbacke".

Skolor

I Röbbäck finns idag tre skolor. Upp till årskurs 6 har Röbbäcks skola och Linblommans skola kapacitet för 295 elever. För årskurs 7-9 har Linnéaskolan 180 platser. Skolkapaciteten motsvarar i stort prognosticerat elevunderlag.

Inom Röbbäck finns förskolor med nio avdelningar eller 190 platser. Över tid innebär situationen ett underskott om 1-3 avdelningar beroende av antal barn per avdelning.

Bebyggelseområden

Bebyggelsestruktur

Tillkommande tomter har placerats längs en lätt böljande lokalgata för att skapa känslan av bygata. Längs Svidjevägen har bebyggelsetätheten inte varit så tät som den vilken skapas i detta planområde och även finns i nyare anslutande bebyggelse. Bedömningen är dock att ett undvikande av stads- och förortskaraktär bör prioriteras och den "böljande" lokalgatan bör kunna skapa den eftersträvade bykänslan.

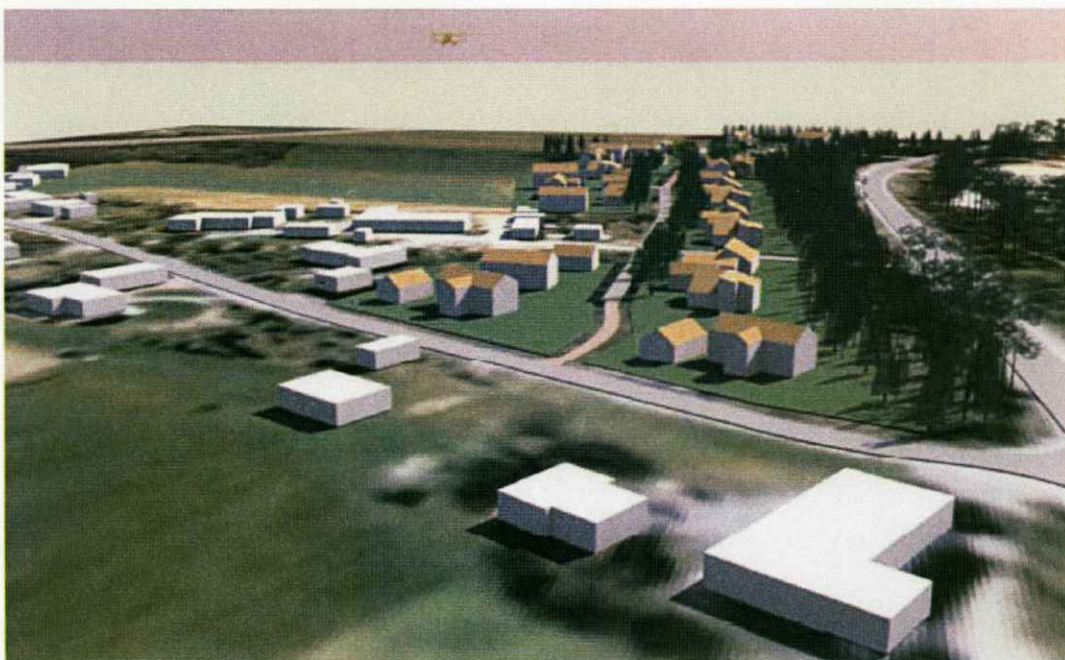


Illustration – planområdet och befintlig bebyggelse från norr. Befintliga hus redovisas översiktligt som vita volymer.

Bostäder

Planområdet innehåller 24 tomter för friliggande bostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport och förråd. Marken som planläggs utgörs i huvudsak av en österslutning. För att inte göra intrång på det öppna åkerlandskapet är samtliga tomter till största del belägna på nuvarande skogsmark.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Darienummer: PLA 10-07
Datum: 2013-06-03

För att säkerställa utblickar mot landskapet och undvika alltför långa husfasader ska garage/carport byggas fristående i östra delen av området. I den västra delen kan garage/carport sammanbyggt med bostadshuset godtas. För att nå åkrarna och för att ge en neutral passage till naturen väster om Riksvägen finns ett släpp mellan bebyggelsekvarteren med NATUR-mark.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av ett äldre uthus invid Södra Röbäcksvägen samt bostadshus med ekonomibyggnader i planens södra del. Tomtstorlekarna kan variera från minsta tomtstorlek om 1000 m² upp till som max 1800 m² beroende på hur ytorna fördelas. Exploateringsgraden följer i stort tomtstorleken så att de mindre tomterna, markerade med exploateringsgraden e₁, kan inrymma en bruttoarea (BTA) om 250 m² och de större tomterna (e₂) upp till 300 m² BTA.



Väster om lokalgatan ska huvudbyggnadens taknock följa lokalgatan. Carport får inte uppföras över förgårdsmark (mark som på plankartan markerats med prickar). Det är lämpligt att alla bostadshus i denna rad placeras i nära anslutning till förgårdsmarken för att minimera omflyttning av fyllnadsmassor på grund av tomternas lutning.

Byggnadshöjden för bostadshusen får ej överstiga 7 meter och taklutningen är maximerad till 27 grader. Byggnader ska uppföras med fasad av träpanel. Tak ska vara sadeltak i röd kulör.

Det är lämpligt att alla bostadshus i raden väster om lokalgatan placeras i nära anslutning till förgårdsmarken för att minimera omflyttning av fyllnadsmassor på grund av tomternas lutning.

För att den östra raden av tomter med huvudbyggnader och komplementbyggnader inte onödigtvis ska skymma utsikten åt öster och morgonsolen tillåts inte sammanbyggnad av dessa byggnader på område markerat med e₃.

Mindre, ej störande verksamhet kan tillåtas i anslutning till bostaden eller i komplementbyggnad. Utöver huvudbyggnadens lägenhet får ytterligare en mindre lägenhet om maximalt 1 rum och kök, för t.ex. uthyrning eller generationsboende, inredas antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.



Perspektiv visande planområdet från öster. Befintlig bebyggelse redovisas översiktligt som vita volymer.

Friytor

Naturmiljö samt lek och rekreation

Planområdet ansluter till stora naturområden väster om Riksvägen. Här finns tallhed, mindre våtmarker och områden med berg i dagen där det även finns mindre grottor. Vintertid utgör det gamla grustaget väster om Riksvägen en naturlig målpunkt med fina pulkbackar och möjlighet till familjeutflykt med grillning.

Grundvatten

Planen ligger inom området för vattenförekomsten Vindelälvsåsen (SE709160-171345). Verksamhet som kan medföra utsläpp till marken får ej förekomma inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är trafikmässigt uppdelat i två delar. Den södra delen, som omfattar 10 tomter, nås via den befintliga anslutningsgatan mot Riksvägen. Den norra delen, med ett 15-tal tomter, kommer att betjänas genom att lokalgatan ansluts mot Riksvägen med den befintliga påfarten som finns på fastigheten Röbäck 78:1. Två tomter kommer att få sina utfarter på Södra Röbäcksvägen.

Lokalgatorna ska projekteras och byggas enligt Trafikverkets anvisningar för enskild väg. Vid projektering och uppförande av väg som trafikeras av sopbil gäller anvisningar från Umeå (NOA 11).

De två lokalgatorna skiljs åt med en kort GC-väg. Denna GC-väg har en fortsättning i planområdets norra del ut mot Södra Röbäcksvägen. GC-vägen, som avskiljer lokalgatorna i planområdets mitt, passerar genom ett grönområde markerat "Natur". Detta grönområdes placering är avgörande för var lokalgatorna får sina vändplatser. Planen har utformats för att ge en jämn fördelning av tomter norr och söder om planområdet. Grönområdet är placerat så att passage, för oskyddade trafikanter, till pulkbackar, grillplatser och övrig naturmark på Riksvägens nordvästra sida kan erhållas, på ett nå-

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-07
Datum: 2013-06-03

gorlunda säkert sätt, längs gamla Riksvägen. Grönområdet med pulkbackar, fornlämning och grillplatser är mycket välbesökt under vintern. På gamla Riksvägens östra sida finns en ca 100 meter lång parkeringsficka som medger skyddad förflyttning längs vägen. Parkerade fordon utgör dock en fara på grund av skyddad sikt vid passage över vägen.

På grund av att västra delen av planområdet har förhållandevis stark lutning och att markberedningen i området ska kunna genomföras på ett enhetligt sätt över tomtgränserna bör huvudbyggnader på denna sida lokalgatan placeras i nära anslutning till förgårdsmarken.

Gång- och cykeltrafikanter med skolan och Umeå centrum som målpunkt hänvisas i dagsläget till Södra Röbbäcksvägen och Svidjevägen. Kollektivtrafiken kommer att behandlas i en kommande kollektivtrafikstrategi.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät. Hållbar dagvattenhantering ska tillämpas i området med ytlig avvattning av svackdiken, översilningsytor mm. Samt att inga konventionella dagvattenledningar kommer att utföras.

Genom området går idag en vatten- och en spillvattenledning. Dessa måste läggas om för att möjliggöra byggbara tomter inom planområdets sydöstra del. Ledningarna förläggs inom mark för Lokalgata, GC-väg och Natur samt till viss del inom tomtmark. Att u-området har placerats med en del inom tomtmark har sin grund i en förmodat djup nedgrävning. Ledningarna kan komma att ligga på ca 4 meters djup efter omläggningen varför ett drygt 8 meter brett markområde måste säkerställas för eventuella grävningsarbeten.

Elförsörjning

I planområdet skall en transformatorstation uppföras för att uppnå godtagbar elförsörjning till området.

Avfall och återvinning

Området planeras så att varje bostadsfastighet ska ha eget sopkärl där så är möjligt. Detta medför att lokalgatorna ska byggas enligt anvisningar i NOA11. Den södra lokalgatan har en lutning med en höjdskillnad på 5,2 meter över en sträcka på 60 meter. I planen föreskrivs inte att denna lutning åtgärdas varför föreskrifterna i NOA 11 svårligen kan uppfyllas. Sopkärnen bör placeras vid lokalgatans anslutning mot Riksvägen.

Planbeskrivning
Antagandehandling

8 (8)
Diarienummer: PLA 10-07
Datum: 2013-06-03

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggna- ders 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.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, upp- värmning och ventilation installeras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

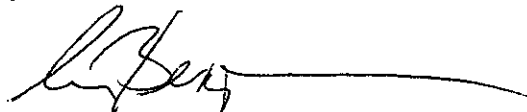
Planarbetet har utförts i samarbete med tjänstemän på detaljplanering.

UMEÅ KOMMUN april 2013, reviderad juni 2013

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Ivar Bengtsson
Arkitekt, Arkinova Arkitekter

**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-07
Datum: 2013-05-30
Handläggare: Mattias Berggrund

**Detaljplan för del av fastigheterna Röbbäck 26:12,
Röbbäck 26:13 m fl inom södra Röbbäck i Umeå
kommun, Västerbottens län**

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av tomter för bostadsändamål i avsikt att utvidga bostadsbebyggelseområdet i södra Röbbäck.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen sätts att utgå vid årsskiftet närmast efter tio år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören själv svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Umeå kommun äger inte någon fastighet inom området och tar inte på sig ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänna platser inom planområdet.

Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t.ex. vägar och VA kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar delar av jordbruksfastigheterna Röbbäck 10:17, 10:24, 26:12-13, 78:1, 29:10 och Röbbäck 29:15 samt bostadsfastigheterna Röbbäck 10:27-29.

Fastighetsbildning

Planen medger att upp till 21 nya bostadsfastigheter genom avstyckning kan bildas inom planområdet. De nya fastigheterna tillåts vara mellan 1000 m² och 1800 m² stora. Tre befintliga bostadsfastigheter befästes även genom detaljplanen.

Fastigheterna inom planområdet är belägna öster om Riksvägen. Två anslutningsgator går in från Riksvägen till norra respektive södra delen av planområdet. De båda lokalgatorna skiljs åt med en kort GC-väg, som har en fortsättning i planområdets norra del ut mot Södra Röbbäcksvägen.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

2 (3)
 Diarienummer: PLA 10-07
 Datum: 2013-05-30

Gemensamhetsanläggningar

Lokalgatorna och GC-vägarna inom planområdet är enskilda och bör inrättas som gemensamhetsanläggningar för befintliga och tillkommande fastigheter. De berörda fastighetsägarna ska tillsammans ansvara för drift och underhåll av vägen. I södra delen av planområdet finns i dagsläget en gemensamhetsanläggning, Röbbäck ga:13, för utfartsväg med därtill hörande gatüverbyggnad, belysning mm, bildad 2004 (akt 2480K-04/62). Genom omprövning enligt 35 § anläggningslagen av Röbbäck ga:13 kan den komma att omfatta samtliga gator inom planområdet (både lokalgator och GC-vägarna). Delägarkretsen kommer då även att öka och samtliga fastigheter som är i behov av vägarna kommer att tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningen.

Samfällighetsförening ska bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningar.

Övriga rättigheter

Ledningar för vatten och avlopp går idag genom området. Ledningarna måste läggas om för att möjliggöra byggbara tomter inom planområdets sydöstra del. Ledningarna förläggs inom mark för Lokalgata, GC-väg och Natur samt till viss del inom tomtmark. Att u-området har placerats med en del inom tomtmark har sin grund i en förmodat djup nedgrävning. Ledningarna kan komma att ligga på ca 4 meters djup efter omläggningen varför ett drygt 8 meter brett markområde måste säkerställas för eventuella grävningsarbeten. Rätten till ledningarna bör säkras med ledningsrätt.

Elkablar i vägområdet bör säkerställas med ny ledningsrätt. Utrymme för en ny transformatorstation har reserverats öster om den gång- och cykelväg som sammanbinder de två lokalgatorna. Området kring transformatorstationen kan genom avstyckning bilda en egen fastighet, alternativt kan området upplåtas med servitutsrätt.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar har reserverats i planen (u).

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Planområdet innehåller 24 tomter för friliggande bostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport och förråd.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av ett äldre uthus invid Södra Röbbäcksvägen samt bostadshus med ekonomibygnader i planens södra del. Tomtstorlekarna kan variera mellan 1000 m² till 1800m² som mest, beroende på hur ytorna fördelas. Exploateringsgraden följer i stort tomtstorleken så att de mindre tomterna, på plankartan markerade med exploateringsgraden e1, tillåter ett BTA på 250 m² och de större tomterna (e2) upp till 300 m² BTA.

Sammanbyggnad mellan huvudbyggnader och komplementbyggnader får ej ske på område markerat med e3.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

3 (3)
 Diarienummer: PLA 10-07
 Datum: 2013-05-30

Byggnadshöjden för bostadshusen får ej överstiga 7 meter och taklutningen är maximerad till 27 grader.

Byggnader får ej placeras närmare gräns mellan tomter än 4,5 meter.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från väg Riksvägen i två infarter. Två bostadsfastigheter kommer att få sina utfarter på Södra Röbbäcksvägen. För gång- och cykeltrafik genom området anläggs en GC-väg som sammanbinder de norra och södra lokalgatorna inom planområdet, samt en vidare förlängning i planområdets norra del ut till Södra Röbbäcksvägen.

Parkering ordnas inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Genom området går idag en vatten- och avloppsledning, som vid en exploatering av området måste läggas om för att möjliggöra byggbara tomter inom planområdets sydöstra del.

Markfrågor

Planområdet består av ung tallskog med inslag av löv. Marken sluttar från Riksvägen ner mot tidigare brukad åkermark. Planområdet ligger till stor del i kanten av en grusås, och området ligger inom normalriskområde för radon. Då planområdet ligger nära en grusås skall radon därför beaktas i bygglovs-skedet genom att bostadshus skall uppföras med radonsäker grundläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

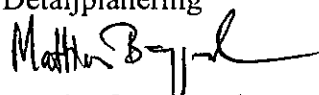
Fastighetsägarna inom planområdet svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med de fastighetsägare vars fastigheter ges nya byggrätter, d.v.s. med Per-Anders Samuelsson och Ann-Chatrine Samuelsson (Röbäck 10:17), Ulla Sigfridsson (Röbäck 10:24), Mats Lindgren och Hans Olof Lindgren (Röbäck 26:12 och Röbäck 26:13), Per-Olov Bäckström (Röbäck 78:1), samt med Halsten Karlsson och Eva Lindgren (Röbäck 29:10 och Röbäck 29:15).

Exploateringsavtal skall finnas upprättat innan detaljplanen antas.

UMEÅ KOMMUN april 2013 – reviderad juni 2013

Detaljplanering



Mattias Berggrund
 Lantmätare



Samrådsredogörelse
Utställningshandling

Diarienummer: PLA 10-07
Datum: 2013-03-28
Handläggare: Ivar Bengtsson,
Arkinova

1 (5)

**Detaljplan för del av fastigheterna RÖBÄCK 26:12,
26:13 m.fl. inom södra Röbbäck i Umeå kommun,
Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under juni 2012. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av tomter för bostadsändamål.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-06-22 - 08-12. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av tomter för bostadsändamål i avsikt att förtäta bostadsbebyggelsen inom området.

Detaljplanen avses att handläggas med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

Övrigt

Området är beläget inom en grusås klass 1, vilken är den högsta naturvärdeklassningen. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska kompletteras med vilken inverkan planförslaget får/kan få på naturvärdet. (Som upplysning kan nämnas att alla ansökningar om uttag av grus inom ett klass1-område har avslagits sedan miljöbalkens inträde).

Planbeskrivningen (sidan 3) har som krav att bostadshusen uppförs med radonsäker grundläggning. Detta ska i sådana fall säkerställas med en planbestämmelse för att få rättsverkan. Det bör även övervägas om det ska säkerställas att inga utsläpp får ske på marken (sidan 5).

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av hur planen påverkar naturvärdena samt att radonsäker grundläggning ska utföras. Plankartan kompletteras med bestämmelse om radonsäker grundläggning.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har ingen erinran mot planen men framför förtydliganden avseende förbättring av vilplan vid södra utfarten samt siktröjning vid utfarterna. Avslutningsvis påpekas att bullerkurvorna kan komma att justeras i samband med pågående översyn av bullerberäkningarna.

Kommentar: Frågan om vilplanet vid södra infarten kan lösas i exploateringsavtal. Lokalgatan ska utföras enligt Trafikverkets anvisningar.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Texten avseende fasadutförande bör förtydligas.

Kommentar: Planbeskrivning revideras på denna punkt så att texten i beskrivningen blir "Byggnader ska uppföras med fasad av träpanel". Även plankartan revideras med samma innebörd.

UMEÅ KOMMUN, NÄMNDER OCH UTSKOTT**Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP)**

NP beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan men poängterar att nyttjandet av Svidjevägen är en tillfällig lösning till dess att en separat gång- och cykelväg längs Riksvägen är utbyggd.

Kommentar: Synpunkter från ärendebeskrivningen har föranlett viss justering av planhandlingarna.

UMEÅ KOMMUN, ÖVRIGA**Miljö- och Hälsoskydd**

tillstyrker förslaget till detaljplan men betonar det angelägna i att en gång- och cykelväg till Röbbäck anläggs i ett tidigt skede.

Gator och Parker

Framför i sitt yttrande synpunkter på naturmarken, trafik för oskyddade trafikanter samt kollektivtrafiken.

Kommentar: Yttrandet föranleder redaktionella ändringar av planbeskrivningen.

UMEVA

U-området behöver utökas ca 4 meter över ett hörn på fastigheten norr om grönområdet i mitten. U-område bör läggas in för möjlig anslutning mot norr.

Grundvattenförekomst, dagvatten och källarlös bebyggelse diskuteras. NOA 11 ska ligga till grund för utformning av de lokalgator som trafikeras av sopbil. Utöver detta påtalas redaktionella förändringar i avsikt att förtydliga textinnehållet.

Samrådsredogörelse

3 (5)
 Diarienummer: PLA 10-07
 Datum: 2013-03-28

Kommentar: Plankartan och planbeskrivningen revideras enligt ovan.

Umeå Energi

För att säkerställa elförsörjningen till planområdet erfordras en ny transformatorstation.

Kommentar: Planbeskrivningen och plankarta justeras genom att ny transformatorstation beskrivs och markeras.

ÖVRIGA**Skanova**

Inget att erinra.

SAKÄGARE**Per-Olov Bäckström, Röbbäck 78:1**

Avståndet till Umeå centrum är 5 km.

Beskrivningen av kringliggande natur bör kompletteras med "snitslade natur- och promenadstråk med bär och svamp, elljusspår, snöskoterleder, stora ängar med fågelskådning, en 4H gård med djur, idrottshall med fotbollsplaner inklusive konstgräs, ridanläggning samt tillgång till bad och fiske".

En rubrik "Service" bör läggas till beskrivande cykelavstånd till låg, mellan och högstadieskolor, tre förskolor samt familjedaghem med sex dagbarnvårdare, livsmedelsaffär med postservice och pizzeria, kyrka, kulturhus med glasblåseri samt travbana med restaurang.

Kommentar: Beskrivningarna är helt korrekta men påverkar inte i sak planprocessen i detta skede. Frågor av beskriven art kan och bör användas vid ansökan om detaljplan men eftersom beslut i den frågan redan fattats bedöms att planhandlingarna inte behöver revideras med avseende på synpunkterna.

Avståndsuppgiften in till Umeå justeras i planbeskrivningen.

Patrik Ronnling och Susanne Davidsson, Röbbäck 29:14

Efterfrågar gång- och cykelväg samt trafiksäkerhetshöjande åtgärd på Riksvägen typ hastighetssänkning samt att aktivitetsyta skapas i närområdet.

Kommentar: Frågan om gång- och cykelväg ligger inte inom de uppgifter som kan regleras i denna plan. Så ej heller hastigheten på Riksvägen. I närområdet finns gott om "naturliga aktivitetsytor". Dessa kan dock inte nås på ett trafiksäkert sätt för oskyddade trafikanter. Frågan om kommunala aktivitetsytor ligger inte inom vad denna plan kan reglera.

Åke och Jenny Sigfridsson, Röbbäck 10:27

Prickmarken på fastigheten Röbbäck 10:27 försvårar nyttjandet av fastigheten.

Samrådsredogörelse

4 (5)

Diarienummer: PLA 10-07

Datum: 2013-03-28

Sophanteringen i området sker idag genom uppställning av kärl vid infarten från Riksvägen på grund av lokalgatans lutning.

Naturområdet som delar upp bostadskvarteren ifrågasätts vad avser placering.

Naturmarken i planens nedre del nyttjas idag som traktorväg till åkermarken och är ända tillfarten till åkermarken.

Södra Röbbäcksvägen ska nyttjas som utfartsväg från planområdets norra del.

Befintliga fastigheter inom södra området ska inte vara med och bekosta den standardhöjning av lokalgatan som planen medför.

Avslutningsvis ställs krav på lokalgatans utförande och standard.

Kommentar: Prickmarkens omfattning ändras eftersom, vilket påtalas i yttrandet, bullerförhållandena på fastigheten är mer gynnsamma än på de nya fastigheterna längre norr ut. Detta på grund av större avstånd till Riksvägen.

Det är kommunens bedömning att befintlig infart söder om grustäkten möjliggör traktorfart mellan åker och Riksvägen.

Vad gäller trafiksäkerhetsfrågorna så har Trafikverket godkänt föreslagna lösningar varför det bedöms att ytterligare förändringar av lokalgatorna inte erfordras.

Frågor om utrustning och standard på lokalgatan blir en fråga för den gemensamhetsanläggning som fastigheterna kommer att tillhöra.

Johan Pettersson och Pia Kollberg, Röbbäck 29:26

Efterfrågar bussförbindelse och gång- och cykelväg samt att hastigheten på Riksvägen bör sänkas till 50 km/h förbi planområdet.

Avståndet till Umeå centrum är felaktigt angivet till 8 km.

Kommentar: Frågor om bussförbindelser och gång- och cykelväg kan, som tidigare nämnts i samrådshandlingen, inte behandlas i denna plan.

Avståndet till centrum korrigeras.

Bert Bäcklund, Röbbäck 74:1

Framför att grundvattnet inte får ändras vare sig nivå eller kvalitet. Provtagning bör göras.

Grustäkten söder om planområdet är fortfarande i drift och om planen medför att verksamheten stannar upp önskas ersättning för detta från exploatörerna.

Vid byggnationen av väg E4 erhöles ingen ersättningsmark. Dokument som förklarar detta efterlyses.

Tillkommande fastighetsägare ska upplysas om att jordbruk bedrivs i området och att hinder för denna verksamhet inte får förekomma.

Kommentar: Grundvattnet bedöms inte påverkas av planens genomförande bland annat beroende på "Hållbar dagvattenhantering ska tillämpas i området med yttlig avvattning av svackdiken, översilningsytor mm." Samt att inga konventionella dagvattenledning kommer att utföras (ny text i planbeskrivningen).

Samrådsredogörelse

5 (5)
 Diarienummer: PLA 10-07
 Datum: 2013-03-28

*Grustakten bedöms inte bli påverkad av planen.
 Frågor gällande väg E4:s tidigare dragning ligger inte inom vad denna plan berör.
 Text om upplysningsplikt beträffande boendet intill brukad jordbruksmark bör föras in i exploateringsavtalet.*


Ändringar efter samråd

Planbeskrivningen kompletteras med texter om naturvärden, grundvatten, radon, fasadmaterial och transformatorstation. Avståndet till Umeå centrum justeras.

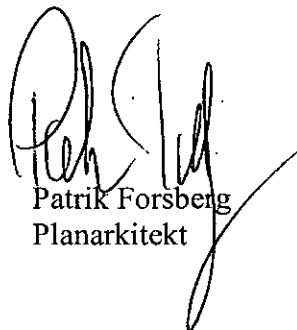
Plankartan kompletteras med u-områden och nätstation. Prickmarken reduceras på fastigheten 10:27 och anslutande fastigheter .

Planbestämmelserna kompletteras med krav på radonsäker grundläggning, ej källare, kulör på tak samt vissnockriktning. Möjligt fasadmaterial görs entydigt.

UMEÅ KOMMUN april 2013
 Detaljplanering



Tomas Strömberg
 Planchef



Patrik Forsberg
 Planarkitekt