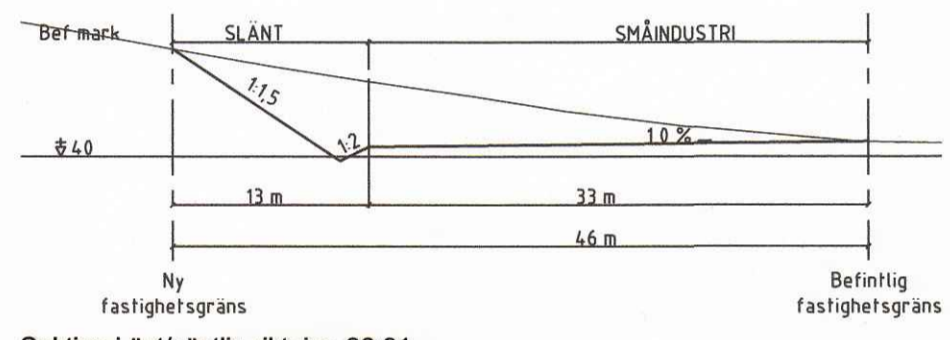


Översiktskarta (ej skalenlig)



Sektion i öst/västlig riktning 30:91

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-09-10
Reviderad 2016-05-27
BN-2015/01723

Daniel Bergvin
Lantmäteri

Mätning : MU
Kartkonstruktion : AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet : Objekten är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard : Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung : Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:2000

Ändrad
Se plan aktnr
2480K-P2022/10

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- · — Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser**
- NATUR Naturområde
- Kvartersmark**
- J Småindustri

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får ej förses med byggnad

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e 45 Högsta exploateringsgrad är 45% av fastighetsarean

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation**
- pl Skyddsområde som ej får bebyggas
 - dike Dike för dagvattenhantering skall uppföras
 - slänt/dike Släntlutning får ej överstiga 1:1,5, stödmurar får ej uppföras. Dike för dagvattenhantering skall uppföras i nord- sydlig riktning inom markerat område

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning**
- 6 Högsta byggnadshöjd i meter
 - 14 Högsta tillåtna taklutning i grader

Byggnadsteknik

- Inom planområdet ska dagvatten ledas till anvisade diken

STÖRNINGSSKYDD/SKYDDSBESTÄMMELSE

- m Verksamheten får inte vara störande för närliggande bostäder eller hantera större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap
- Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer
- - - - - Föreslagen fastighetsgräns

Antagandehandling
Till planen hör följande handlingar:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

Beslut
Antagen av BN 2017-01-18, §9
Laga kraft 2017-02-22
Vidimeras

Detaljplan för del av fastigheten
RÖBÄCK 30:60 m.fl.
inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering december 2016
Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planchef
Umeå kommun
Daniel Bergvin
Daniel Bergvin
Planeringsarkitekt
Ramböll Sverige AB

Detaljplan för fastigheten Röbbäck 30:60 inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2017-01-18 § 9.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

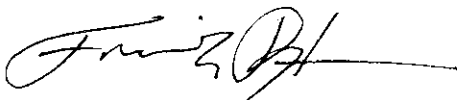
Länsstyrelsen beslutade 2017-02-06 att inte pröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2017-02-22.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, februari 2017



Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P2017/11



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Beslut

Datum
2017-02-06

Ärendebeteckning
404-954-2017
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del
av fastigheten RÖBÄCK 30:60 inom Röbäck i Umeå
kommun, Västerbottens län**

Länsstyrelsens beslut

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

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2017-01-18, § 9 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.

Detta beslut har godkänts i länsstyrelsen elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Clara Ganslandt
Planarkitekt

Byggnadsnämnden

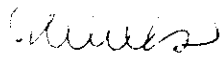
Tid: Onsdagen den 18 januari 2017 kl. 9:30–15:30
Ajournering kl. 12:00–13:00, § 16 kl. 13:53–13:58


Plats: KS mötesrum, stadshuset

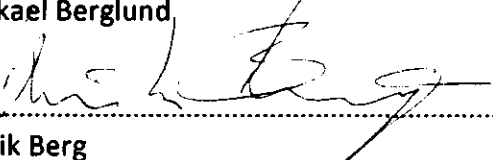
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ola Borgström (S), tjug. ersättare för Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Lennart Sandström (L), tjug. ersättare för Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Veronica Kerr (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

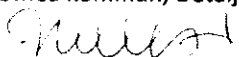
Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
..... §§ 1-5, 7-33
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
.....
Mikael Berglund

Justerare: 
.....
Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2017-01-18
Anslaget har satts upp: 2017-01-27
Anslaget tas ner: 2017-02-21
Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S)

Maria Vängbo (S)

Gabriel Farrysson (MP) §§ 1-30, 32-33

Harald Svensson (M)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Roger Svärd, ekonomichef, § 2

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 3-9, 15-17, 24-26

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 3

Marie Häggström, lantmäterichef, § 3

Jonas Andersson, bygglovchef, §§ 3, 8

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 3, 10-14, 18-23

Helen Nilsson, mark och exploateringsingenjör, adjungerad § 5

Sarah Lundgren, mark och exploateringsingenjör, adjungerad § 5

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 27-31

Mary Pettersson, bygglovhandläggare, § 33

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Maria Wetterlöv, kommunikatör

§ 9

Röbäck 30:60

Diarienumr: BN-2013/01622

Detaljplan för del av Röbäck 30:60 - utökat verksamhetsområde

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för del av Röbäck 30:60 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintliga industrifastigheter att expandera väster- och norrut.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i september 2016 och reviderats i december 2016.

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 samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att

- Text kring grund- och ytvattenförekomsterna och en bedömning kring påverkan på dessa förs in i planbeskrivningen.
- Dagvattenbestämmelse förs in på plankartan för att säkerställa att inget dagvatten släpps ut mot Täckvägen.
- Uppdatering av tidigare ställningstagande FÖP Röbäck då FÖP:en har varit ute på granskning.

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



Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-01-05.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat december 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2016, reviderad december 2016
- Planbeskrivning daterad oktober 2016, reviderad december 2016
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2016.

Beredningsansvariga

Daniel Bergvin, planeringsarkitekt Ramböll Sverige AB

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslut med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen.

RÖBÄCK 30:60 – utökat verksamhetsområde

Diariernr: BN-2013/01622

Detaljplan för del av Röbbäck 30:60 m.fl inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintliga industrifastigheter att expandera väster- och norrut. Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i september 2016 och reviderats i december 2016.

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 samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att

- Text kring grund- och ytvattenförekomsterna och en bedömning kring påverkan på dessa förs in i planbeskrivningen.
- Dagvattenbestämmelse förs in på plankartan för att säkerställa att inget dagvatten släpps ut mot Täckvägen.
- Uppdatering av tidigare ställningstagande FÖP Röbbäck då FÖP:en har varit ute på granskning

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-01-05

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/01622

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat december 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2016, reviderad december 2016
- Planbeskrivning daterad oktober 2016, reviderad december 2016
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2016

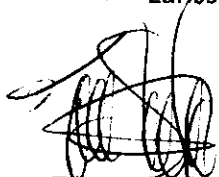
Beredningsansvariga

Daniel Bergvin, Planeringsarkitekt Ramböll Sverige AB

Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

Beslut med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Planbeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01622
 Datum: 2016-09-27
 Rev 2016-12-20
 Handläggare: Daniel Bergvin,
 Ramböll

Lagakraft 2017-02-22

Akt nr 2480K-P.....2017/11.....

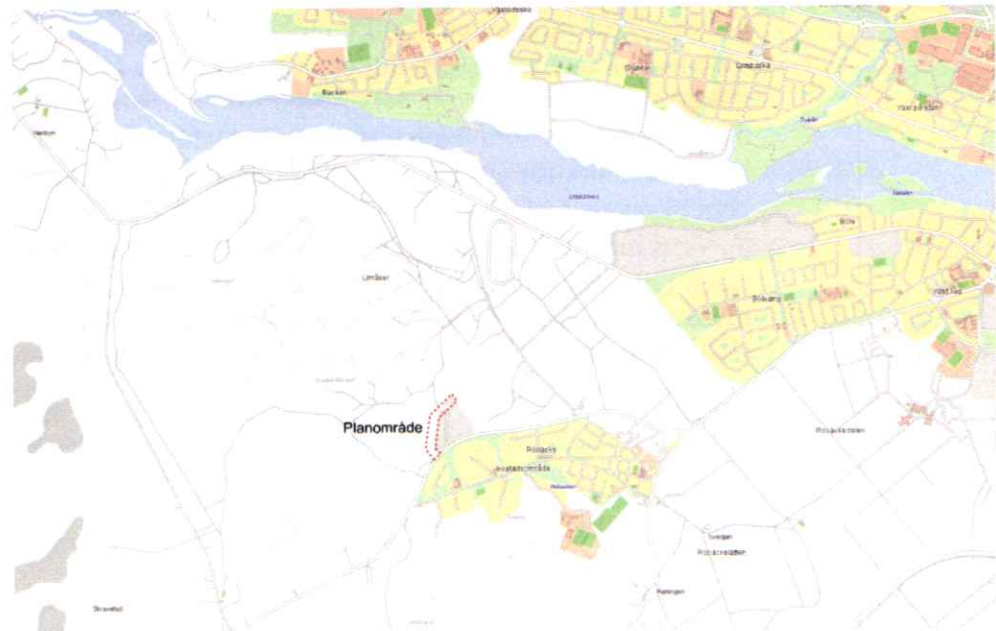
Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl. inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintliga industrifastigheter att expandera väster- och norrut samt säkerställa naturområden och skyddsområde som inte får bebyggas.



Översiktsskarta

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Röbbäck, strax norr om Nya Skravelsjövägen, *se karta ovan*. All mark inom planområdet ägs av kommunen och omfattar del av fastigheten Röbbäck 30:60. Planområdet har en areal på ca 19 000 m².

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Vid antagande av en detaljplan ska kommunen redovisa hur beslutet är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken (MB).

Miljöbalkens 3 kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot 3:e kapitlet i Miljöbalken.

Planområdet berörs inte av 4:e kapitlet MB "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet".

5:e kapitlet i Miljöbalken handlar om miljökvalitetsnormerna. Syftet med miljökvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljökvalitetsnormer är olika gränsvärden som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljökvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande. Idag finns miljökvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar för vattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget innebär en mindre utökning av ett befintligt verksamhetsområde med småindustri som inte får vara störande för närliggande bostäder. Påverkan på grundvattenförekomsten som området berör bedöms som ringa då verksamheter som hanterar större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen inte kommer att tillåtas. Nya Skravelsjövägen avgränsar planområdet från Degernäsbäcken vilket bedöms innebära att verksamheter från området påverkar bäckens tillstånd i mycket liten grad. Påverkan omgivningsbuller bedöms även vara mycket marginell. Planens genomförande bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Planbeskrivning
Granskningshandling

3 (11)
 Diarienummer: BN-2013/01622
 Datum: 2016-09-27
 Rev 2016-12-20

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen ska vid upprättande och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad *betydande miljöpåverkan* enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18§. Om så är fallet ska en miljöbedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Som en del av arbetet med denna detaljplan har därför en separat behovsbedömning upprättats. Ett genomförande av detaljplanen har utifrån behovsbedömningen inte bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Motivet till bedömningen är att det inte finns anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan för någon bedömd faktor. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan. Det finns heller inte anledning att anta att planen bidrar till att miljö kvalitetsnormer kan komma att överskridas eller inte uppfyllas.

Planen medför inte påverkan på den i översiktsplanen utpekade korridor för infrastrukturreservat (R2 Svansen) som är av riksintresse.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen nedre. Planen är en mindre utvidgning av befintligt industriområde och påverkan på grundvattenförekomsten bedöms som ringa då området inte direkt infiltrerar till Vindelälvsåsens nedre del. Då marken enligt tidigare översiktligt geotekniskt underlag huvudsakligen består av sand någon till några meter ovan tätare morän. Planen kommer inte tillåta miljöfarliga verksamheter som hanterar större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen.

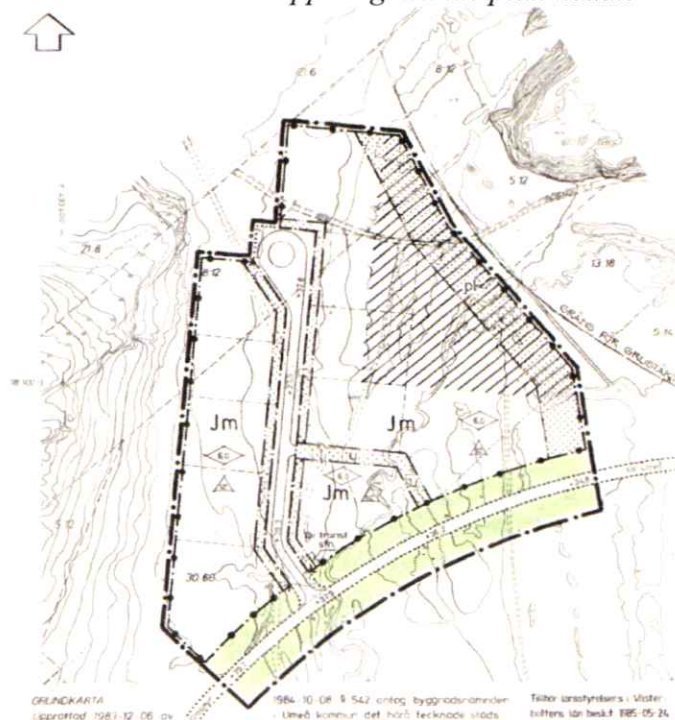
Med tanke på den relativt begränsade utökningen av industrimarken på fastigheterna Röbäck 30:90- 30:92 och 30:99 som planen medger bedöms omfattningen av dagvatten vara så liten att den kan tas om hand lokalt inom planområdet, t.ex. genom infiltration eller fördröjning om detta inte är möjligt skall dagvattnet föras det nya diket i väster.

Behovsbedömningen har varit anslagen på kommunens anslagstavla under tiden 2015-11-23 till 2015-12-14

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Aktuellt planområde är inte detaljplanelagt men området gränsar till detaljplanelagd industrimark i öster där stadsplanen "Förslag till stadsplan för Röbbäck industriområde" (fastställd mars 1984) gäller. Endast småindustri som ej är störande för sin omgivning och med en maximal byggnadshöjd på 6 meter och en taklutning på 14 grader är tillåtna. 1/3 av fastighetsytan får bebyggas. Längs planområdets östra gräns finns ett skyddsområde på ca 25 meter (pl) som är tänkt som en vegetationsridå mot grustakten. Längsmed Nya Skravelsjövägen ligger parkmark och utfartsförbud. *Se utklipp av gällande plan nedan*



Utklipp från plankarta, gällande detaljplan i öster

Översiktsplaner

Aktuellt planområde ligger inom i översiktsplanen utpekad korridor för infrastrukturreservat (R2 Svansen) som utgör ett framtida reservat för E12. I översiktsplanen står att verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att ianspråka reservatet inte bör tillåtas.

Förslaget till detaljplan bedöms inte påverka intentionerna i översiktsplanen då detaljplanen endast är en mindre utökning av befintligt industriområde och bedöms inte påverka vägreservatet som är ca 500 meter brett.

Fördjupad översiktsplan för Röbbäck

Umeå kommun arbetar med en fördjupad översiktsplan för Röbbäck och samråd och granskning har skett under 2016. I handlingen föreslås verksamhetsområdet kunna utökas både öster- och västerut.

De plangränser som redovisas i den fördjupade översiktsplanen överensstämmer inte exakt med aktuell detaljplans gränser. Då den fördjupade översiktsplanen är i ett inledande skede bör vidare utredning av placering av en ny väg och verksamheternas avgränsning göras i det fortsatta arbetet med den fördjupade översiktsplanen. *Se karta nedan.*



Utsnitt från s.15 "Översiktsplan Umeå kommun, fördjupning för Röbbäck med miljökonsekvensbeskrivning" samrådshandling januari 2016

Eftersom stora delar av FÖP-området omfattas av grundvattenförekomster i nedre Vindelälvsåsen, ska utveckling och exploatering ta hänsyn till dessa, det gäller speciellt i verksamhetsområdet i planområdets norra del dvs de nu aktuella industriområdena. I den fördjupade översiktsplanen för Röbbäck finns riktlinjer för framtida verksamhetsområden: Hänsyn ska tas till att utvecklingsområden ligger på en grundvattenförekomst. Inom området bör därför inte miljöfarliga verksamheter förekomma som hanterar större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen. Förslaget till detaljplan bedöms inte påverka fördjupningens intentioner att Röbbäck skall bli en attraktiv stadsdel med en tydlig karaktär som jordbruksby, samtidigt som det planeras för tillväxt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Enligt äldre översiktligt geotekniskt underlag består marken inom planområdet till största delen av sand någon meter ovan tätare morän. Planområdet är bevuxet med tall och björk. Längs Nya Skravelsjövägen finns ett dike som tar omhand om dagvattnet från vägen, *se bild nedan.* Ett nord/ sydligt dike finns även inom området.



Foto: Nya Skravelsjövägen från väster

Den nya detaljplanens södra del kommer i likhet med intilliggande detaljplan att vara markerad som allmänplatsmark så att möjlighet till ett grönt samband, och ett dike finns längs Nya Skravelsjövägen. Området kommer dock att benämnas som **NATUR** och inte park som i den angränsande detaljplanen pga. att karaktären mer är natur än anlagd och skött park.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen, Umeåområdet, EUID: SE709160-171345. Nedre delen av Vindelälvsåsen omfattas även av kvalitetskraven enligt dricksvattenföreskrifterna.

Grundvattenförekomsten hade 2009 god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten har fastställts till god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status 2015.

Söder och sydost om planområdet rinner Degernäsbäcken som är en preliminär vattenförekomst, EUID: SE708386-171883. Enligt VISS är bäckens ekologiska status god medan den kemiska statusen inte uppnår god status. Miljökvalitetsnormer är inte fastställda för bäcken. Bäckens tillstånd beror av t ex miljögifter, flödes- och morfologiska förändringar.

Planen är en mindre utvidgning av befintligt industriområde och påverkan på grundvattenförekomsten bedöms som ringa då verksamheter som hantlar större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen inte kommer att tillåtas enligt plankartans beteckning (**m₁**). Motivet med skyddsbestämmelsen är att skydda grundvattenförekomsten från risk som skulle uppstå vid eventuell kemikalieolycka. Nya Skravelsjövägen avgränsar planområdet från Degernäsbäcken vilket bedöms innebära att verksamheter från området påverkar bäckens tillstånd i mycket liten grad.

Planbeskrivning
Granskningshandling

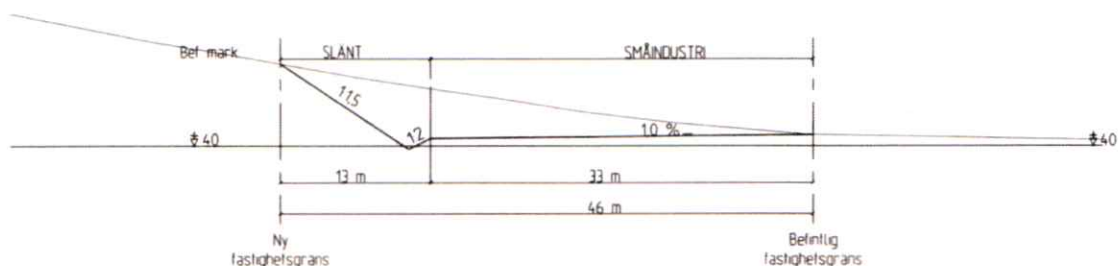
7 (11)
Diarienummer: BN-2013/01622
Datum: 2016-09-27
Rev 2016-12-20

Bebyggelse

I det befintliga industriområdet öster om planområdet finns verksamheter som entreprenadfirmor, husvagnsförsäljning och bilverkstad mm. Inom planområdet finns en mindre byggnad på ca 50 m² och två mindre upp-lagsområden som nyttjas av de intilliggande verksamheterna.

Då aktuell detaljplan utgör en utökning av befintligt industriområde följer bestämmelserna den äldre detaljplanen. Inom planområdet medges småindustri (**J**) som inte är störande för närliggande bostäder eller hanterar större mängder petroleum, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen (**m₁**). Byggnader får uppföras till en byggnadshöjd av max **6 meter** och med en högsta **taklutning på 14 grader**. Detta möjliggör att byggnader om två våningar kan uppföras. Högsta exploateringsgrad är 45% av fastighetsarean (**e45**).

Då den nya industrimarken i väster idag sluttar ner mot industriområdet kommer marken behöva grävas ur och slänter och diken anläggas. Slänterna *Släntillustration (Sektion tagen i höjd med fastighetsgränsen mellan Röbäck*



30:90 och 30:91)

får ej vara brantare än 1:1,5 för att kunna sås och smälta in i terrängen, diken skall uppföras i nord sydlig riktning (**slänt/dike**). Längre norrut längs med fastigheterna 30:92-30:93 finns stora klippavsatser vilket innebär att slänter inte kan anläggas. För att fastigheterna skall kunna nyttjas fullt ut måste ett dike anläggas längs i väster (**dike**). Befintliga dagvattenledningar längs Täcktvägen klarar inte dagens ytvatten och översvänningsrisk föreligger därför vid vändplan samt för de fastigheter som ligger lägre än vändplanen. Med hänsyn till detta måste **dagvattnet** från tillkommande industrimark ledas till det nya diket i väster om det inte kan infiltreras lokalt.

Norr om fastigheten 30:99 får inte byggnad uppföras då det likt med gällande detaljplan skall finnas ett skyddsområde till grustakten i öster, området är på plankartan markerat med **prickmark** där marken ej få förses med byggnad och betäckningen (**pl**).

Planbeskrivning
Granskningshandling

8 (11)
Diarienummer: BN-2013/01622
Datum: 2016-09-27
Rev 2016-12-20

Rekreation

Planområdet används inte för rekreation eller friluftsliv i någon större utsträckning.

Service

I Röbbäcks centrum finns viss offentlig och kommersiell service, t.ex. förskolor, grundskolor och en livsmedelsbutik.

Störningar och skyddsbestämmelse

De verksamheter som medges i planförslaget får inte medföra någon ökad bullerstörning för närliggande bostäder eller hanterar större mängder petroleum, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen (**m₁**). Motivet med skyddsbestämmelsen är att skydda grundvattenförekomsten från risk som skulle uppstå vid eventuell kemikalieolycka.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag (2010:900 PBL)

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats så som naturmarken i planområdets södra och norra del.

Detaljplanen omfattar kvartersmark för småindustri (**J**). För byggnation och andra åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet består av del av fastigheten Röbbäck 30:60, som ägs av Umeå kommun.

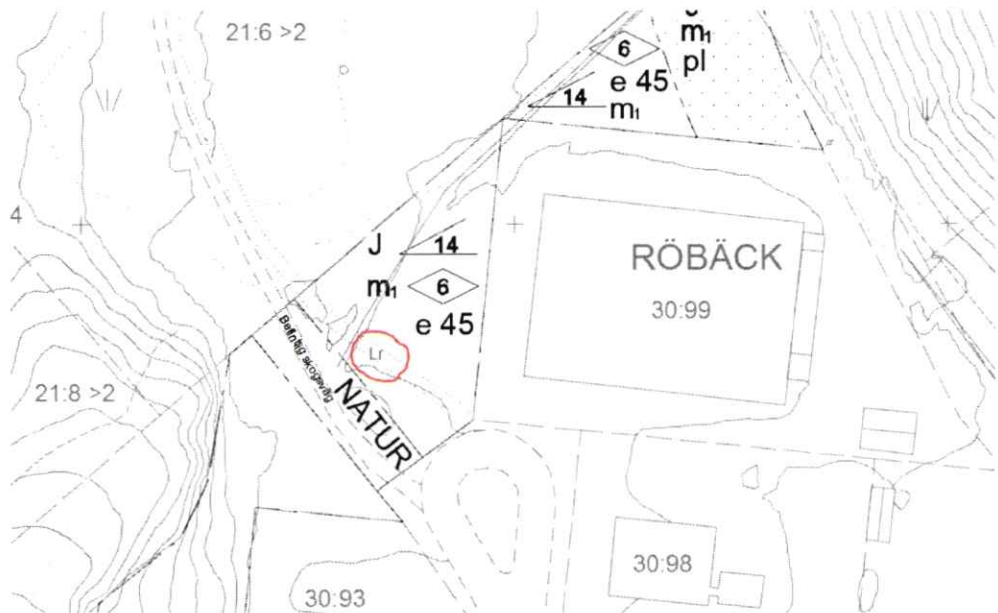
Planen möjliggör för de befintliga fastigheterna Röbbäck 30:90-30:93 att utökas västerut och Röbbäck 30:99 väster- och norrut. Utökningen sker genom en ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun. Ett köp av marken eller en överenskommelse behövs för att fastighetsregleringen skall kunna genomföras.

Ledningsrätt som finns inom planområdets norra del måste flyttas för att planen skall kunna genomföras i den delen. De ledningar som är nedgrävda i området är inte förlagda inom ledningsrätten utan är förlagda i skogsvägen strax söder om ledningsrätten, *se ledningskartan nedan*. Flytten av

Planbeskrivning
Granskningshandling

9 (11)
Diarienummer: BN-2013/01622
Datum: 2016-09-27
Rev 2016-12-20

ledningsrätten genomförs efter ansökan hos och prövning av Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.



Ledningsrätt som måste flyttas för att marken skall kunna bebyggas

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Röbäck 30:60 Röbäck 5:12	Mark kan genom fastighetsreglering överföras till en eller flera av fastigheterna Röbäck 30:90-30:93 och 30:99. Ledningsrätten bör flyttas.
Röbäck 30:90-30:93 och 30:99	Fastigheterna kan utökas västerut genom att del av fastigheten Röbäck 30:60 och 5:12 fastighetsregleras in i en eller flera av fastigheterna.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik, vägar och parkering

All angöring är tänkt att ske från befintliga industrifastigheter med undantag för fastigheten Röbäck 30:93 och 30:99 som har möjlighet att angöra direkt från Tåktvägen. All parkering skall ske på egen fastighet.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns längs Skravelsjövägen som går genom Röbäck cirka 300 meter söder om planområdet.

Teknisk försörjning mm

El, dagvatten, vatten och avlopp, avfallshantering

Den nya planen innebär en mindre utökning av befintligt industriområde väster- och norrut. Planområdet förutsätts kunna anslutas till befintlig infrastruktur via de befintliga fastigheterna. Detta inbegriper bl.a. el, vatten, avlopp och avfallshantering. Då dagens dagvattensystem längs Täckvägen inte klarar ett ökat tillflöde av dagvatten måste tillkommande industrimarks (**dagvatten**) ledas till diket i väster om de inte infiltreras lokalt. Diket behövs även för att hindra inflöde av smältvatten från berget till industrimarken under snösmältperioden enligt uppgifter från planeringen av verksamhetsområdet 1984, diket kommer att ligga inom framtida fastighetsgränser (**slänt/diken**) (**dike**). Kostnad för anläggning och skötsel åligger fastighetsägaren.

Beroende av vilka typer av verksamheter och byggnationer som sker i planområdet kan det i plangenomförandet/byggskedet komma att ställas krav på respektive fastighetsägare att vidta åtgärder för fördröjning, rening och infiltration av dagvattnet, t.ex. genom anordnade av svackdike och/eller installation av olje-/partikelavskiljare. *Se även släntillustration på sid 7 med rekommenderade lutningar.*

PLANEKOMOMISKA FRÅGOR

Mark och exploatering, Umeå kommun är sökande till planen och svarar för planläggningskostnader. Ett planavtal finns upprättat mellan Detaljplanering, Umeå kommun och Mark och exploatering, Umeå kommun.

SLUTSATSER AV PLANENS KONSEKVENSER

Den föreslagna utbyggnaden bedöms som skonsam ur miljö- och hushållningssynpunkt.

En mindre del naturmark inom fastigheten Röbbäck 30:60 och 5:12 tas i anspråk för ny industrimark men bedöms inte leda till att de kringboendes rekreativmöjligheter påverkas i någon större utsträckning. Utökningen bedöms inte heller påverka den i översiktsplanen utpekade korridor för infrastrukturreservat (R2 Svansen) som utgör ett framtida reservat för E12.

De befintliga fastigheterna öster- och norrut om planområdet får möjlighet att förvärva mark för eventuell framtida expansion av verksamheterna.

Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

Planbeskrivning
Granskningshandling

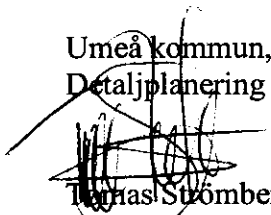
11 (11)
Diarienummer: *BN-2013/01622*
Datum: 2016-09-27
Rev 2016-12-20

MEDVERKANDE

Handlingarna har upprättats av Daniel Bergvin, Åsa Säfström Ramböll Sverige AB, i samråd med Tomas Strömberg, Detaljplanering Umeå kommun, Lars o. Lundgren, mark och exploatering, Umeå kommun och Ethel Björklund, Lantmäteri, Umeå kommun. Grundkartan är upprättad av Lantmäteri, Umeå kommun.

Umeå kommun, oktober 2016, reviderad december 2016

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Daniel Bergvin
Planeringsarkitekt
Ramböll Sverige AB



Samrådsredogörelse

1 (4)

Diarienummer: BN-2013/01622
 Datum: 2016-09-27
 Handläggare: Tomas Strömberg

Lagakraft 2017-02-22

Akt nr 2480K-P³⁶¹⁷.....1.//...

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

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2016. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintliga industrifastigheter att expandera väster- och norrut.

Planförslaget handläggs med s.k. normalt planförfarande. Planen har funnits utställd för samråd under tiden 2016-04-18 till 2016-05-09. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Inkomna skriftliga synpunkter under samrådet redovisas nedan.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen i Umeå har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

MK-vatten

Industriområdet är beläget på ett vattenskyddsområde, en grundvattenförekomst vilket ska framgå av planhandlingarna, <http://www.viss.lansstyrelsen.se/ProtectedAreas.aspx?protectedAreaEUID=SEA7SE709160-171345>

Det ska även finnas en mer detaljerat beskrivas hur ett genomförande av detaljplanen påverkar vattenförekomsten.

Kommentar:

Planområdet ligger på en grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen nedre del och planbeskrivningen kommer att kompletteras med text kring detta. Uppgiften om att området är ett vattenskyddsområde stämmer inte och detaljplanen kommer därför inte hanteras som ett sådant område.

Då arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Röbbäck pågår parallellt med detaljplanen så vill kommunen följa dess riktlinjer om att verksamheter som hantera stora mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen inte bör tillåtas inom området. Planhandlingarna kommer därför kompletteras med en skyddsbestämmelse kring detta trots att aktuell detaljplan endast är en utökning av befintliga industrifastigheter och verksamheterna inom det befintliga planområdet inte kan regleras i aktuell detaljplan.

Utlåtande

2 (4)

Diarienummer: BN-2013/01622

Datum: 2016-09-27

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget.

Tekniska nämnden*Gator, Park och Natur*

Befintlig skogsväg från täktvägen utgör en länk upp mot Umekersskogen och bör därför precis som detaljplanen föreslår vara allmän platsmark (Natur) närmst skogsvägen. Däremot skulle fastigheten 30:93 kunna utökas västerut så att den får samma avgränsning västerut som övriga fastigheter. Avgränsningen av kvartersmarken bör därför ses över.

Kommentar:

Kvartersmarken utökas i anslutning till fastigheterna 30:92 och 30:93 både norr och västerut, dock inte i samma utsträckning som resterande fastigheter söderut pga. höjdskillnaden i terrängen är för stora. Ett krav på dike längst i väster förs även in på plankartan, då omdragning av diket kommer behövas för att marken skall kunna nyttjas.

ORGANISATIONER**Trafikverket Region Nord**

Trafikverket ser positivt på att angöringen till det utökade området sker via befintliga fastigheter och lokalgata. Planområdet berör infrastrukturresevat i kommunens översiktsplan. Trafikverket bedriver ingen planering för nya vägsträckningar inom detta område. Det är kommunens ansvar att bevaka den långsiktiga genomförbarheten av reservatet.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

VAKIN- vatten, avlopp, avfall och återvinning

Ingen erinran

Swedavia, Umeå Airport

Inget att erinra på detaljplanen

Skanova

Skanova har inget att erinra mot föreslagen detaljplan

Utlåtande

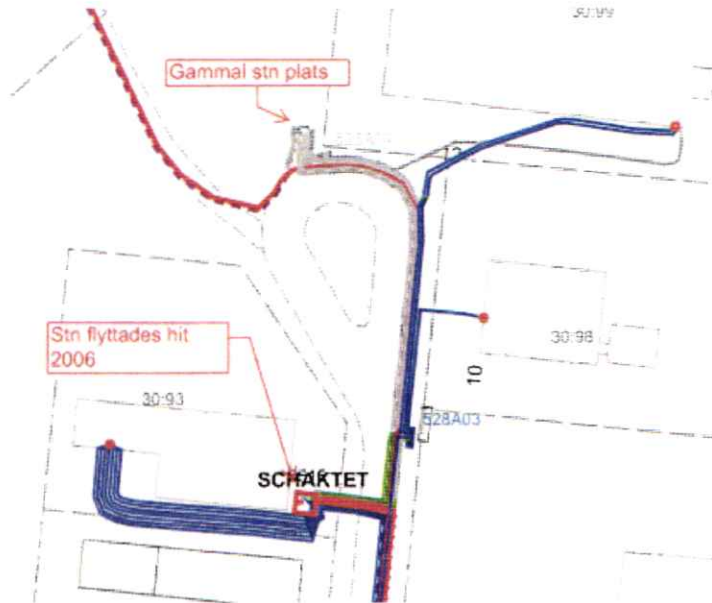
3 (4)

Diarienummer: BN-2013/01622

Datum: 2016-09-27

Umeå Energi

Transformatorstationen som markerats i planen har flyttats och ett E-område behövs inte inom planområdet.

**Kommentar:**

E-området tas bort då transformatorstationen är flyttad.

ÖVRIGA**Fastighetsägaren för Röbäck 30:91**

Fastighetsägaren för Röbäck 30:91 vill utöka planområdet ytterligare västerut så att verksamhetens behov av yta täcks inom detaljplanen. Önskad bredd på tillkommande mark är ca 45 meter, varav 30-35 meter skall kunna vara byggbar resterande mark kommer användas som slänt.

Fastighetsägaren vill öka exploateringsgraden till 40-45%.

Fastighetsägaren undrar även om skärmtak räknas in i byggnadsarean.

Kommentar:

Kommunen gör bedömningen att det kan vara lämpligt att utöka planområdet västerut för att täcka fastighetsägarens behov. Planområdet utökas därför med ca 10 meter västerut för fastigheterna 30:90, 30:91 och delvis 30:92.

Kommunen tillgodose även önskan om att öka exploateringsgraden till 45 %. Skärmtak ingår i byggnadsarean.

Utlåtande

4 (4)

Diarienummer: BN-2013/01622

Datum: 2016-09-27

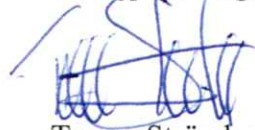
Ändringar efter granskning

- E-området tas bort
- Planområdet utökas västerut
- Krav på dike i nordväst förs in
- Exploateringsgraden ökas till 45%
- Naturmarken minskas i norr och övergår till kvartersmark med användningen industri
- Planbeskrivningen kompletteras med text om att planområdet ligger på en grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen nedre del.
- En skyddsbestämmelse om petroleum och kemikaliehantering förs in i planhandlingarna
- Utöver kompletteras syftet med tillägget; samt säkerställa naturområden och skyddsområde som inte får bebyggas.

Alla inkomna synpunkter under samråd och granskning bedöms vara tillgodosedda.

UMEÅ KOMMUN oktober 2016

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Daniel Bergvin
Planeringsarkitekt, Ramböll

Detaljplan för fastigheten Röbbäck 30:60 inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2016. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintliga industrifastigheter att expandera väster- och norrut.

Samråd och utställning

Planförslaget handläggs med s.k. normalt planförfarande. Planen har funnits utställd för granskning under tiden 2016-10-12 till 2016-11-02. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Inkomna skriftliga synpunkter under samrådet redovisas nedan.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen i Umeå har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsens vill tydliggöra att det i vårt samrådsyttrande inte var ett vattenskyddsområde enligt Miljöbalken som åsyftades utan ett skyddat område enligt Vattendirektivet. Detta då grundvattenförekomsten också är definierad som en förekomst med dricksvattenförsörjning enligt artikel 7 i direktivet. Vore bra om man i planen benämner grundvattenförekomsten med dess EUID samt redovisar gällande status och miljö kvalitetsnormer.

Även ytvattenförekomst, Degernäsbäcken (EUID: SE708386-171883) berör industriområdet varför dess status och miljö kvalitetsnormer ska redovisas samt ska det bedömas hur

KOMMENTAR:

Planhandlingen kompletteras med text kring grund och ytvattenförekomsten och hur planen bedöms påverka dessa.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN*Gator, Park och Natur*

Fastigheterna som omger Täcktvägen måste ta om hand sitt eget dagvatten och inte som idag skicka ut vattnet till gatan. Dagvattenhanteringen fungerar i dag mycket dåligt med risk för översvämning av vändplanen samt de fastigheter som ligger lägre än vändplanen på Täcktvägen.

Befintlig infart till området ska användas, inga tillkommande in- och utfarter får skapas längs den västra gränsen för planområdet.

KOMMENTAR:

På plankartan finns krav på dike i väster, dit dagvatten från tillkommande industrimark skall avledas, för att säkerställa att detta läggs en ny planbestämmelse till på plankartan.

Detaljplanen har inga möjligheter att styra utfartsförbud mot allmän plats som ej är planlagd enligt Boverkets allmänna råd. Reglering av in- och utfarter måste därför hantearas i framtida detaljplaner väster om planområdet.

TRAFIKVERKET REGION NORD

Ingen erinran

VAKIN- VATTEN, AVLOPP, AVFALL OCH ÅTERVINNING

Ingen erinran

UMEÅ ENERGI

Ingen erinran

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

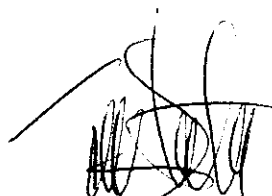
- Text kring grund- och ytvattenförekomsterna och en bedömning kring påverkan på dessa förs in i planbeskrivningen.
- Dagvattenbestämmelse förs in på plankartan för att säkerställa att inget dagvatten släpps ut mot Täcktvägen.
- Uppdatering av tidigare ställningstagande FÖP Röbbäck då FÖP:en har varit ute på granskning

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter



Daniel Bergvin
Planeringsarkitekt, Ramböll



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt