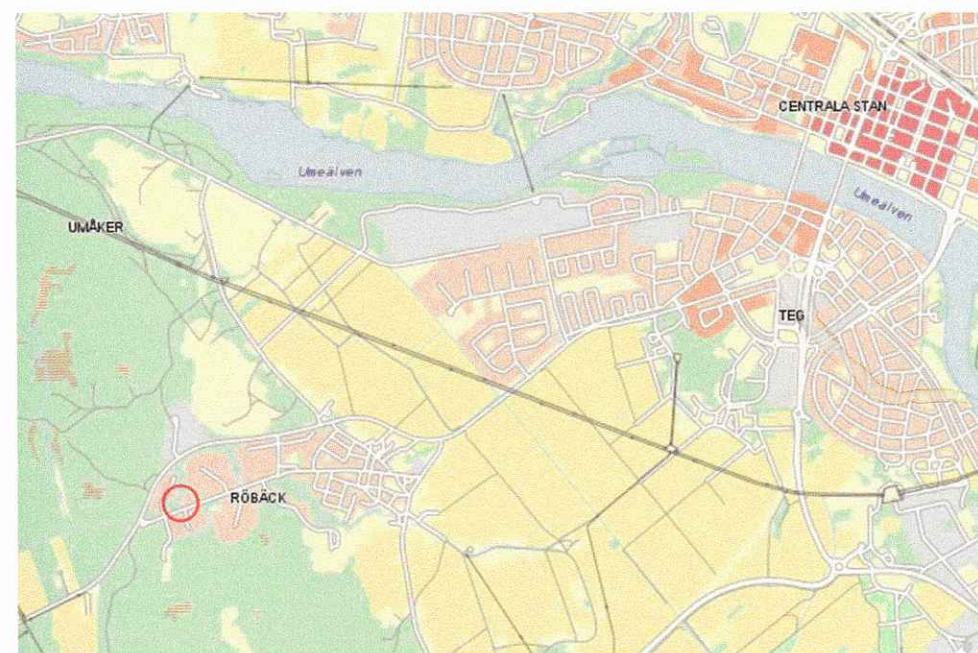


Plankarta

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2014-11-07 BN-2014/01694
 Reviderad
Annika Holmström
 Lantmätare
 Mätning: MU
 Kartkonstruktion: NH
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lagesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
 - Aktualitetsstandard: Vissat 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 primärkartan
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovs rätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000

BN-2013/01804



Översiktskarta, röd ring markerar planområdet



Illustration (redovisar ej maximal byggrätt)

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

- VÄG Trafik mellan områden
- GATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- E Tekniska anläggningar
- SB,D Skola, Gruppboende, Äldrevård

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n Minst 50% av marken ska vara lämpad för utevistelse/lek (gäller hela förskolefastigheten)

Ytor som möjliggör uppsamling/fördrojning av det dagvatten som genereras inom kvartersmarken ska finnas inom respektive tomt.

Till verksamhet ska behövlig parkering anordnas i kvarteret

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- 9,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 15-35 Minsta resp. största taklutning i grader
- v1 Vind får inte inredas utöver plan 2

Byggnadsteknik

- b1 Endast källarlösa hus

STÖRNINGSSKYDD

Bullerplank/staket eller likvärdigt får anordnas längst tomtgräns (ej mot VÄG) om så behövs

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta
 - planbeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - granskningsutlåtande (1)
 - granskningsutlåtande (2)

BESLUT

Antagen BN 2016-12-14, § 370
 Laga kraft 2017-01-18
 Vidimeras *FB*

Detaljplan för fastigheten

RÖBÄCK 30:60 m.fl
 inom Röbäck i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, detaljplanering december 2016

Tomas Stjernberg
 Stadsarkitekt

Johanna Söderholm
 Planarkitekt, Tyréns AB

2480K-P2017/4

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

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-12-14, § 370.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.


Länsstyrelsen beslutade 2016-12-27 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2017-01-18.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, januari 2017



Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P2017/4



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2016-12-27

Ärendebeteckning
404-11046-2016

Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
c/o Byggnadsnämnden, detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten RÖBÄCK 30:60 m.fl. (förskola) i Röbbäck, Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-12-14 § 370 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 är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.

Clara Ganslandt
Planarkitekt

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Byggnadsnämnden


Tid: Onsdagen den 14 december 2016 kl. 8:30–16:10
Ajournering kl.11:40–13:25, § 371 kl. 14:45–14:52

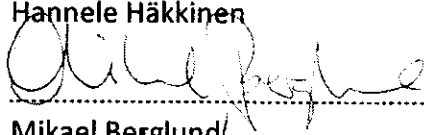
Plats: Saluten, Stadshuset

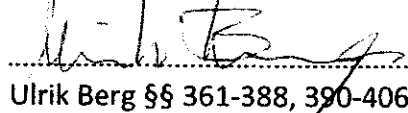
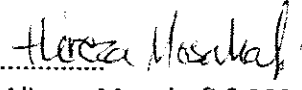
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 361-388, 390-406
Harald Svensson (M), ersättare för Ulrik Berg (M) § 389
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Roger Persson (L)
Eric Bergner (C)
Veronica Kerr (KD)
Mattias Sehlstedt (V)
Maria Myrstener (V), §§ 361-399
Örjan Mikaelsson (V), ersättare för Maria Myrstener (V) §§ 400-406

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg §§ 361-388, 390-406 och Alireza Mosahafi § 389

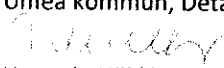
Sekreterare:  §§ 361-406
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare:  
Ulrik Berg §§ 361-388, 390-406 Alireza Mosahafi § 389

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-12-14
Anslaget har satts upp: 2016-12-22
Anslaget tas ner: 2017-01-17
Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering
Underskrift: 
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Emma Vigren (S)

Maria Vängbo (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Igor Jonsson (M), §§ 361-368

Harald Svensson (M), §§ 361-388, 390-406

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V), §§ 361-399

Tjänstemän

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 362

Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 363-364, 367-368, 370, 372-377, 380-381

Jonas Andersson, bygglovchef, § 363

Nelli Flores Nilsson, planarkitekt, §§ 365, 371

Magdalena Blomquist, planchef, §§ 369, 378-379

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 365, 382-398

Johan Ledstedt, bygglovhandläggare, §§ 400-402

Emma Lundström, jurist, §§ 403-406

Elisabeth Wangdell, koordinator

Fredrik Björkman, kartingenjör

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Linn Näslund, praktikant

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Mary Pettersson, bygglovhandläggare

Niklas Forsgren, kommunikatör

§ 370

Röbäck 30:60

Diarienum: BN-2013/01804

Detaljplan för del av Röbäck 30:60 - förskola

Beslut

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

Ärendebeskrivning

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Röbäck 30:60 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2016.

Planhandlingarna har reviderats efter samråd och granskning. Syftet med detaljplanen är att utöka befintlig förskola samt möjliggöra för ett nytt gruppboende i västra delen av Röbäck.

Samråd/Granskning

Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd tiden 2015-05-08 - 2015-06-15, granskning under tiden 2015-12-09 – 2016-01-11 och 2016-04-21 – 2016-05-12. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har två utlåtande upprättats. Av dessa framgår bl.a. att vissa kompletteringar föreslås. Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att föreslagen revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Detaljplanering föreslår att byggnadsnämnden beslutar revidera och anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Berörda sakägare, underrättelse och besvärshänvisning:

- Riksbyggens BRF Röbäckshus nr 5
- Boende Kragvägen.

Övriga berörda

Underrättelse skickas till:

- Fastighetsägare Rödmyrvägen

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-11-10.

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (1)
- Granskningsutlåtande (2).

Beredningsansvarig

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Beslutet med handlingarna ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.

RÖBÄCK 30:60

Diarienumr: BN-2013/01804

Detaljplan för del av Röbbäck 30:60 - förskola**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta revidera detaljplanen och anta den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Ett förslag till detaljplan för fastigheten RÖBÄCK 30:60 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2016.

Planhandlingarna har reviderats efter samråd och granskning. Syftet med detaljplanen är att utöka befintlig förskola samt möjliggöra för ett nytt gruppboende i västra delen av Röbbäck.

Samråd / Granskning

Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd tiden 2015-05-08 - 2015-06-15, granskning under tiden 2015-12-09 – 2016-01-11 och 2016-04-21 – 2016-05-12. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har två utlåtande upprättats. Av dessa framgår bl.a. att vissa kompletteringar föreslås. Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att föreslagen revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning. Detaljplanering föreslår att byggnadsnämnden beslutar revidera och anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Berörda sakägare, underrättelse och besvärshänvisning
Riksbyggens BRF Röbbäckshus nr 5, BOX 3013, 903 02 Umeå
Boende Kragvägen

Övriga berörda

Underrättelse skickas till:
Fastighetsägare Rödmyrvägen

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/01804

Beslutet ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

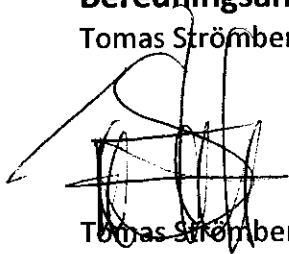
De med kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (1)
- Granskningsutlåtande (2)

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Planbeskrivning Antagande

Lagakraft 2017 -01- 18

Akt nr 2480K-P^{2017, 4}...../.....

Diarienummer: BN-2013/01804

Datum: 2016-11-07

Handläggare: Johanna Söderholm,
Tyréns AB

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

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (1)
- Granskningsutlåtande (2)

PLANPROCESSEN

Planförfarande

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens (2010:900) 5:e kapitel. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. Dialog med länsstyrelsen, berörda myndigheter och sakägare. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i ett särskilt utlåtande. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.*

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett särskilt utlåtande. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige alt. kommunstyrelsen.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Lov kan därefter medges.

*Efter granskningen (2015-12-09 – 2016-01-11) har det framkommit ett behov att ändra byggnadshöjden från 7 till 9 meter. Enligt plan och bygglagen 5 kap. 25 § ska detaljplan skickas ut på ny granskning om förslaget ändras väsentligt. Det finns inga tydliga be-

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

skrivningar om vad en väsentlig ändring av en detaljplan efter granskning innebär. Om ändringen innebär att någon av länsstyrelsens överprövningsgrunder berörs så kan det innebära att ändringen är väsentlig. Det kan också till exempel vara om ändringen påverkar miljön inom planområdet eller en del av detta och som är av betydande intresse för allmänheten, eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen.

Aktuell ändring i byggandshöjd från 7-9 meter bedöms vara en väsentlig ändring på grund av grannarnas tidigare synpunkter. Planen skickas därför ut på ny granskning (Granskning 2).

PLANENS SYFTE

Syftet är att utöka befintlig förskola samt möjliggöra för ett nytt gruppboende i västra delen av Röbbäck, Umeå kommun.

BAKGRUND

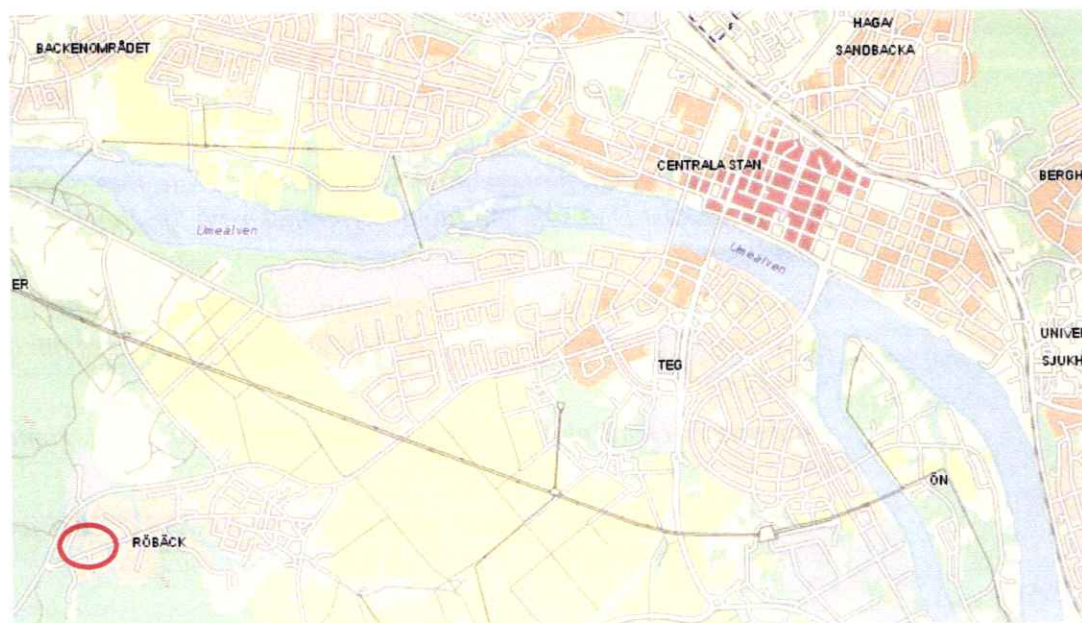
Förskolan Luvan har idag (26:e oktober 2015) 92 inskrivna barn (varav flertalet endast nyttjar sin plats deltid, till exempel 15 timmar per vecka) och det finns ett stort behov och kö-tryck i Röbbäck. Det är bland annat svårt att erbjuda plats för de minsta barnen. Av denna anledning finns ett stort behov av ytterligare förskoleplatser i Röbbäck. Kommunen är samtidigt i en omställningsprocess. Idag bedöms det vara för dyrt att bedriva förskolor med 4 avdelningar eller mindre. Kommunen eftersträvar därför minst 6 avdelningar vid nybyggnation.

PLANDATA

Planområdet ligger i västra delen av Röbbäck, cirka 6 km från centrala Umeå.

Detaljplanen omfattar fastigheten RÖBÄCK 30:110 samt del av fastigheten RÖBÄCK 30:60, vilka båda ägs av Umeå kommun.

Planområdet omfattar cirka 3 ha.



Planområdets ungefärliga läge (markeras med röd ring)

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

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Enligt denna innebär planens genomförande inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade natur- eller kulturområden och objekt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Umeå kommun, genom Mark & exploatering, önskar planlägga aktuellt område för förskoleverksamhet (tillbyggnad av befintliga lokaler i 2 plan för totalt fyra avdelningar) med tillhörande utemiljöer samt nytt gruppboende i anslutning till befintlig förskola.

Planarbetet har föregåtts av tomtutredning för respektive verksamhet.

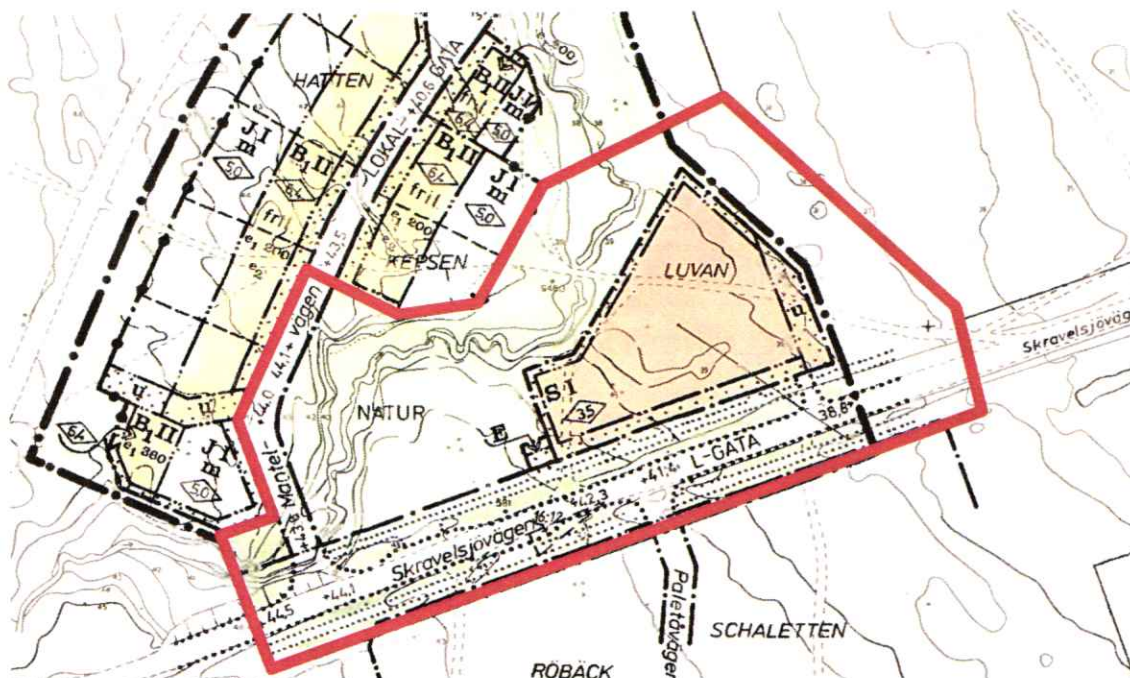
Byggnadsnämnden informerades 23 april 2014 (Bn §91) att detaljplan avses upprättas för del av fastigheten Röbbäck 30:60 med syfte att utöka befintlig förskoletomt (BN-2013/01804).

Röbbäck ingår i *Översiktsplan Umeå - fördjupning för Umeå* (2011) där Röbbäck pekas ut som detaljplanerad tätortsbebyggelse som kan utvecklas. Kommunen har därutöver påbörjat arbete med en fördjupad översiktsplan för Röbbäck. Planen är att Röbbäck ska fortsätta vara en attraktiv stadsdel med en tydlig karaktär som jordbruksby, samtidigt som det planeras för tillväxt. Arbete pågår för närvarande att sammanställa en samrådshandling, vilken färdigställs hösten 2015.

Området berörs av *detaljplan för del av Röbbäck området väster om kvarteret KRAGEN mm i Umeå kommun* (1989) vilken reglerar markanvändningen inom förskoleområdet till barnomsorgslokaler (S) i 1 våning (vind får inte inredas) med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter. Närmast fastighetsgräns får marken inte bebyggas (så kallad prickad mark). Övrig mark regleras som naturmark (NATUR) och befintlig transformatorstation reserveras för transformatorstation/teknisk anläggning (E).

Aktuell detaljplan gränsar i öster till detaljplan för bostäder. I övrigt är området inte planlagt.

Del av gällande plan ersätts med föreliggande detaljplan.



Utdrag från Detaljplan för del av Röbbäck området väster om kvarteret KRAGEN mm i Umeå kommun (1989). Aktuellt planområde redovisas ungefärligt med rött.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller Natura 2000 områden.

Strandskydd

Bäcken inom planområdet berörs inte av det generella strandskyddet (100 meter) enligt länsstyrelsens beslut från 1999 (beteckning 231-2148-1998). Bäcken bedöms vara ett strömmande vattendrag. För sådana gäller generellt strandskydd endast om de redovisas/markeras på till beslutets bifogade karta (från 1979).

Kulturskydd

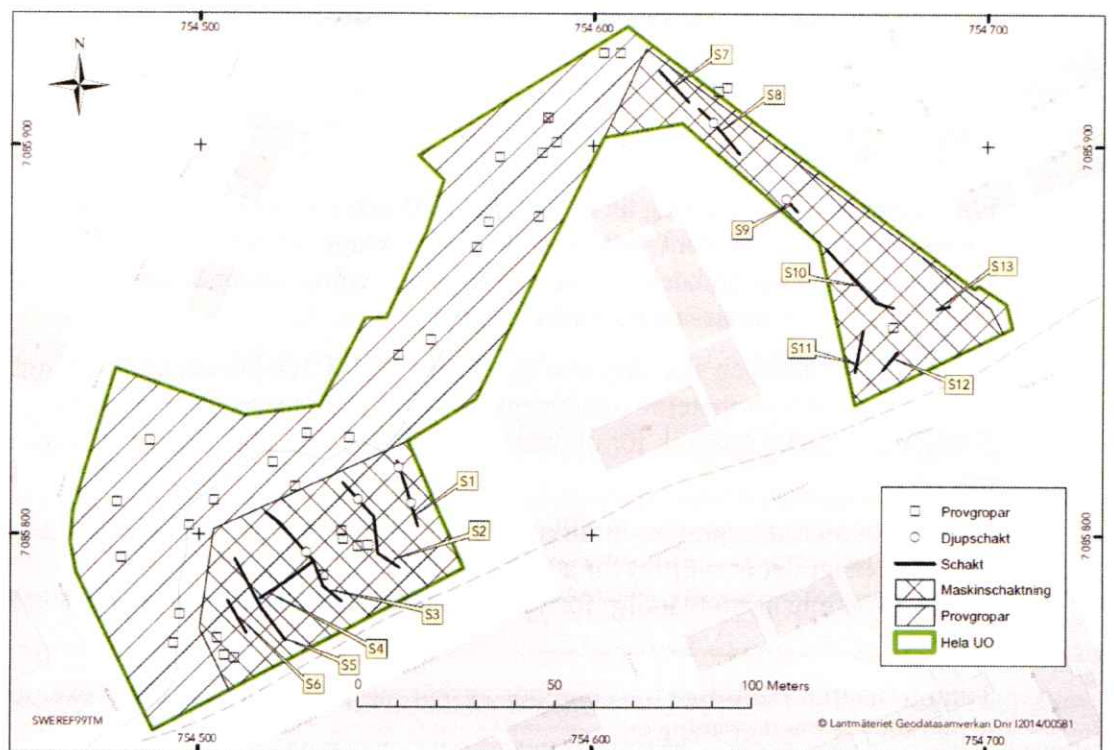
Det aktuella området ligger cirka 40 meter över havet, vilket utgjorde de inre delarna av en havsvik i början av järnåldern. Lämningar som kunnat dateras till järnåldern har påträffats i närområdet (undersökningar som genomförts av Umeå universitet i anslutning till Elofsonhallen i Röbbäck). Dessa fynd ger indikationer på att det fanns människor som bodde i Röbbäcksområdet vid denna tid och att det kan finnas rester efter förhistoriska boplatser även inom aktuellt planområde.

Av ovanstående anledning har en arkeologisk utredning (enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen) genomförts inom planområdet (*Arkeologisk utredning - Med anledning av ny detaljplan för fastigheterna Röbbäck 30:60 m fl, Umeå socken och kommun, Västerbottens län*, Västerbottens museum, oktober 2016). Inga fornlämningar påträffades dock under utredningen.

Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om fornlämningar i övrigt påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

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



Utredningsområde – Arkeologisk utredning

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Förskoletomten omges idag av naturmark med många stora barrträd, framför allt tall. Området är tämligen plant, även om det sluttar svagt åt nordost. I sydväst och norr om kvartersmarken går en bäck genom en bäckravין som i väster är den relativt djup. Tomtmarken har anpassats till bäckravinen.

Kring kvartersmarken ska naturmarken bestå (**NATUR**). Denna utgör en zon mellan de kommunala verksamheterna och kringliggande bostadsområden. I öster tas del av befintlig naturmark i anspråk för utökade lekmiljöer, men ett stråk om 5 meter natur sparas.

Inom detta område, samt inom tillkommande utemiljöer/lektytor, ska befintlig växtlighet sparas så långt det är möjligt för att bibehålla "skogskänslan". Befintliga träd bör inte fällas om så inte är nödvändigt för verksamheten. Gamla/dåliga träd bör vid behov ersättas.

Tomtgräns mot befintliga bostäder bör avskärmas på lämpligt sätt, till exempel med häck och/eller staket/stängsel.



Utdrag från illustrationsplan tillhörande Detaljplan för del av Röbbäck området väster om kvarteret KRAGEN mm i Umeå kommun (1989)



Bäck bakom förskolan / transformatorstation och skogsdunge inom förskoleområdets västra del

Geotekniska förhållanden

Ingen översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd för detaljplanearbetet.

En undersökning med avseende på geologiska- och hydrogeologiska förhållanden är tidigare gjord för byggande av de bostäder som omger aktuellt planområdet (*Energi ur grundvatten, etapp 1: Undersökning av förutsättningar, 6112-831215, Östersund 1983-01-26*). Risken för stabilitetsproblem mot bäcken inom naturområdet har i samband med aktuella byggplaner översiktligt undersökts i en punkt, inom område där gruppboende planeras. Inget PM är upprättat. Undersökningen visar att slänten är stabil där beräkning gjorts med rådande förutsättningar.

Ytterligare undersökningar behövs för att utreda grundläggningsförhållanden och stabilitet, framför allt inom område där gruppboende planeras. Detta ska genomföras och redovisas i samband med bygglov.

Förorenad mark och vatten

Ingen misstanke finns om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med planarbetet. Av denna anledning måste markstrålning särskilt beaktas vid grundläggning. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod ska redovisas i samband med bygglov.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

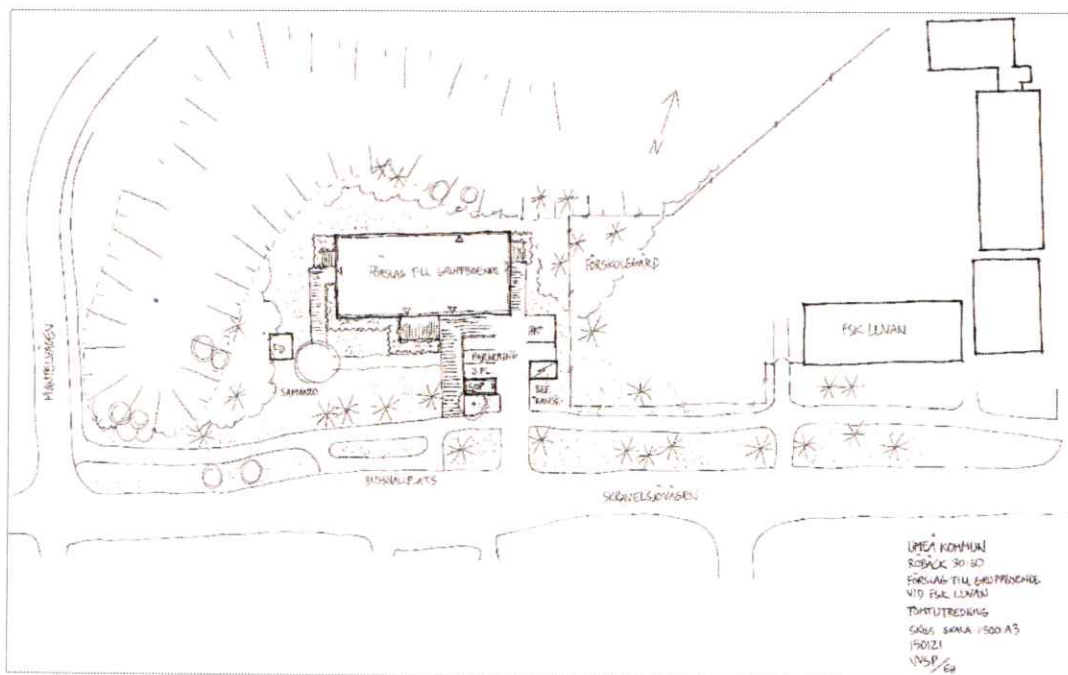
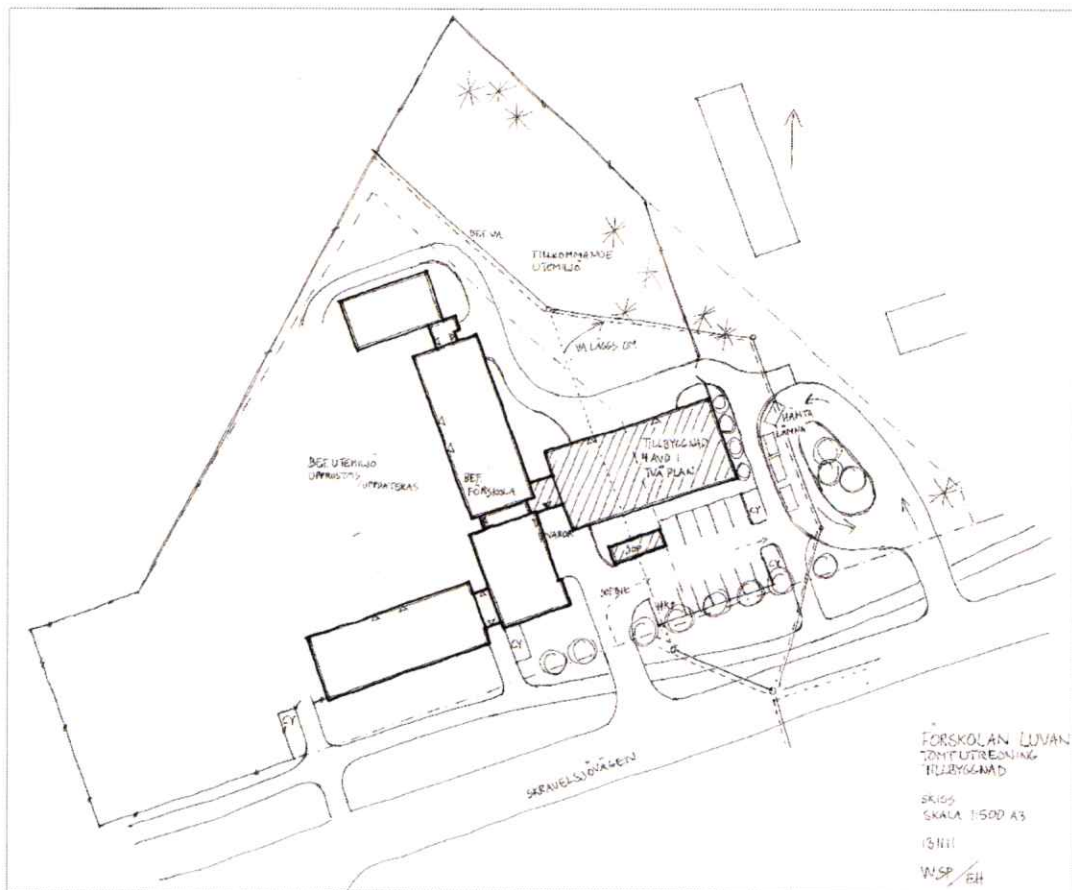
Röbäck ligger cirka 5 kilometer sydväst om Umeå centrum, söder om älven. Utbyggnaden av Röbäck påbörjades i början av 1980-talet och bebyggelsen domineras idag av lägenheter och småhus med bostadsrätt och hyresrätt. Här finns även förskolor, grundskola, el-ljusspår, motionshall och livsmedelsbutik.

Inom aktuellt planområde ligger idag befintlig förskola "Luvan", vilken är omgiven av naturmark som utgör en buffert mot omkringliggande bostadsområden. I dagsläget består förskolan av 5 åldersindelade avdelningar.



Planförslag

Detaljplanarbetet har föregåtts av en tomtutredning för tillbyggnad av förskolan Luvan respektive nytt gruppboende.



Tomtutredning för tillbyggnad av förskolan Luvan respektive nytt gruppboende, WSP, 2013/2015

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

Den befintliga förskolan planeras för att inrymma totalt 9 avdelningar. Detaljplanen tar dock höjd för att ytterligare avdelningar kan inrymmas vid eventuella framtida behov. Planområdet reserveras för skolverksamhet (S). I ändamålet ingår alla slags undervisnings- och forskningslokaler, även förskolor och fritidshem.

I området möjliggörs även för bostäder i form av gruppboende (B₁) samt vårdändamål/äldreboende (D₁). Gruppboende innebär lägenheter som har gemensamma utrymmen som kök, matsal och vardagsrum och där de boende har tillgång till vård- eller stödpersonal stora delar av dygnet. Gruppboende kan nyttjas av personer med olika former av diagnosticerade funktionsnedsättningar, exempelvis utvecklingsstörning eller demens.

Vårdändamålet (D₁) innefattar all slags vårdverksamhet, både offentlig och privat, som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler. Eftersom det i användningen ingår all typ av öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård har användningen preciserat till att bara inkludera äldrevård. Syftet är att exkludera eventuella störningsrisker.

Sammanfattningsvis möjliggörs för olika typer av kommunala verksamheter inom planområdet (SB₁D₁). Användningarna beskrivs ovan.

Byggnaderna för skol- och vårdändamål får uppföras med högsta byggnadshöjd om 9 meter (vilket kan resultera i 2 våningar). Byggnaderna ska utformas med sadeltak med lutning om 15-35 grader. Vind får inte inredas och källare får inte byggas. Exploateringsmöjligheterna begränsas inom planen med så kallad prickad mark, mark där byggnad inte får uppföras. Inom dessa områden ska bland annat friytor för utevistelse anordnas (se nedan).

Befintlig transformatorstation regleras som Teknisk anläggning (E). Runt transformatorstationen regleras att mark inte får bebyggas för att skapa avstånd mot kommande byggnader där människor vistas. Detta har till syfte att säkerställa att människor inte utsätts för skadlig strålning från det magnetfält som transformatorerna genererar.

Friytor

I plan- och bygglagen (8 kap. 9§) regleras krav på tomter. Här anges att om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Boverkets allmänna råd om friyta för lek och utevistelse (*BFS 2015:1 - FRI 1*) lyfter fram vilka kvaliteter som bör känneteckna barns och ungas utemiljö vid skola, förskola och fritidshem samt var friytan bör vara placerad i relation till verksamheten. Enligt riktlinjerna finns inga specifika rekommendationer för storleken på dessa, men friytorna ska vara tillräckligt stora för att vara varierade med avseende på material, möjlighet till olika typer av lek och så vidare. I aktuellt fall bedöms 25-30 m² vara acceptabel friyta räknat per barn. Detta kan jämföras med många andra kommuners mål kring friytor på förskola.

Idag finns cirka 4800 m² yta inom förskolefastigheten (bestående av lekytor, angöring, parkering med mera). Av denna yta bedöms friyta för lek och utevistelse utgöra cirka 3400 m². Uppdelat på de befintliga 5 avdelningarna, med totalt 92 barn, innebär en friyta om cirka 37 m²/barn.

I samband med utveckling av förskolan samt byggande av gruppboende krävs utökad utemiljö, så som lekytor, utemiljöer för umgänge, nya infarter och parkeringsplatser. Inom mark som inte får bebyggas/mark som får bebyggas med komplementbyggnader

och garage (prickad och korsad mark på plankartan) inryms sådana ytor. Där komplementbyggnader får uppföras kan till exempel lekstugor och paviljonger för lek och umgänge uppföras.

Den föreslagna utökningen av förskoletomten (mot öster) är cirka 3000 m² stor. Den planerade utbygganden (med ytterligare 4 avdelningar) beräknas uppta cirka 450 m² BTA, byggnadsarea (den yta byggnaden upptar på marken). Kvarstående (total) friyta för lek och utevistelse (exklusive behövliga ytor för angöring, parkering med mera) beräknas utgöra cirka 4600 m².

För närvarande, med aktuella utbyggnadsplaner, planeras för totalt 9 förskoleavdelningar med i snitt 17 barn/avdelning. Om friyta per barn beräknas på 25 m²/barn innebär det ett friytebehov om cirka 3800 m². Detta inryms utan bekymmer.

Om ytterligare avdelningar kompletteras tillkommer platsbehov för utemiljö om cirka 425 m²/avdelning. Om utbyggnad sker på höjden (ytterligare våning) skulle teoretiskt sett ytterligare 10-11 avdelningar inrymmas utan att friytan per barn minskar.

På gårdarna bör så mycket natur som möjligt behållas/planteras för att behålla den befintliga karaktären/den ”skogliga” känslan. Befintliga träd bör inte fällas om det inte är nödvändigt för verksamheten och gamla/dåliga träd bör vid behov ersättas. Planbestämmelse (n₁) inom förskoletomten reglerar att minst 50% av tomtmarken ska vara lämpad för lek och utevistelse. På detta sätt uppfylls ytbehovet beräknat på 11 avdelningar och 25 m²/barn.

Förskolans tomtgräns bör avskärmas på lämpligt sätt, till exempel med häck och/eller staket/stängsel (så att barn fritt inte kan komma på ”villovägar”). Vid behov finns möjlighet att anordna bullerskydd mot befintliga bostäder (möjliggörs med planbestämmelse).

För det västra området, vilket planeras för gruppboende, finns friytor om drygt 1000 m² att tillgå, vilket bedöms vara tillräckligt för planerad verksamhet.

En landskapsarkitekt bör bistå i planerandet av utemiljön.

Gator och trafik

Planområdet gränsar i söder till Skravelsjövägen (**VÄG**), vilken är huvudväg genom Röbäck. Skravelsjövägen ansluter till Nya Skravelsjövägen i väster respektive Riksvägen i öster. Inom planområdet ingår även del av Mantelvägen i väster (**GATA**).

Röbäck trafikeras av täta bussförbindelser. Närmaste busshållplats finns längs Skravelsjövägen, vid planerat gruppboende (inom planområdet).

Infarterna till förskola och gruppboende, befintliga gång- och cykelvägar (på båda sidor om Skravelsjövägen) samt befintliga busshållplatser regleras inte särskilt på plankartan, utan ingår i vägområdet (**VÄG**). Syftet med att inte reglera dessa på plankartan är att exakta lägen kan komma att behöva justeras vid detaljprojektering av området. Till exempel behöver sannolikt busshållplatsen på norra sidan om Skravelsjövägen förlängas med cirka 5 meter, alternativt flyttas på grund av konflikt med föreslagen infart till det nya gruppboendet. Frågorna kan istället regleras med lokala trafikföreskrifter.

Parkering

Idag finns cirka 15 parkeringsplatser samt plats för ”hämta och lämna” vid förskolan. Med ytterligare förskoleavdelningar kommer trafiken sannolikt att öka och behovet av parkering bli större.

I samband med exploatering kommer därför angöringsytorna disponeras om. Parkeringsbehov för personal, besökande och avlämnande/hämtande föräldrar ska lösas inom tomten/planområdet (regleras på plankartan). Även cykelparkering och eventuellt förråd/skrämtak ska finnas inom skolområdet för de som önskar parkera till exempel en barnvagn.

Kommunen bedömer att 20-25 parkeringsplatser är lämpligt för 9 avdelningar. Därutöver krävs en effektiv trafiklösning för ”hämta och lämna”. Det bedöms inte vara ett problem att inrymma de parkeringsplatser som behövs för verksamheterna inom respektive område (se även tidigare redovisade tomtutredningar/illustration på plankartan).

Ett cirka 5 meter brett naturstråk (**NATUR**) sparas mellan närliggande bostäder i öster och förskoletomten. Gränsen ska förtydligas, till exempel buskar/staket.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kan anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnetet. Anslutningspunkt anges av Umeå Vatten och Avfall AB (VAKIN).

En befintlig vatten- och avloppsledning (med ledningsrätt) behöver flyttas på grund av utbyggnad av förskolan åt öster (se tomtskiss). Dessa ledningar flyttas till föreslaget område i planområdets östra del. U-området har samma bredd som befintlig ledningsrätt, 10 meter, med spillvattenledningen i centrum. Exploatören ansvarar och bekostar denna flytt (inklusive ändring av ledningsrätt).

Dagvatten

Tomten för förskola kommer delvis att hårdgöras till en större grad, med ny byggnad samt tillkommande parkeringsplatser/förändrad angöring. Därutöver tillkommer hårdgjorda ytor på tomten för gruppboende.

Dagvattenledningar från Mantelvägen (bostadsområdet nordväst om förskolan) och befintlig förskola mynnar idag i bäcken inom planområdet (del av Röbäcken vilken mynnar i Degernäsbäcken), bland annat strax söder om fastigheten Röbäck 30:109. Degernäsbäcken är känslig för ytterligare tillrinning/snabba vattenflöden och ytterligare hårdgjorda ytor inom området kan ställa till problem. Lokal/hållbar dagvattenhantering ska därför eftersträvas.

Kommunen har för avsikt att området ska hållas grönt, att befintlig växtlighet sparas så långt det är möjligt för att bibehålla ”skogskänslan”. På så sätt kan tillkommande dagvatten infiltreras lokalt. Utkastare bör finnas mot vegetation/grön yta och yta för uppsamling av dagvatten ska finnas för att säkerställa uppsamling vid högre flöden. Ytor som möjliggör uppsamling/fördröjning av det dagvatten som genereras inom kvartersmarken ska finnas inom respektive tomt (regleras med planbestämmelse).

Lösning av dagvattenhantering redovisas i samband med bygglov.

Allmänna dagvattenledningarna inom planområdet/naturmarken ska fortsatt vara tillgängliga för förnyelse och underhåll.

Byggnadernas energisystem ska anpassas till ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Bebyggelsen kan anslutas till det allmänna el- och fjärrvärmenätet. Anslutningspunkt anges av Umeå Energi AB.

Tele- och datakommunikationer

Exploatören tar kontakt med respektive leverantör för TV, tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av brandposter, släckvatten och framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering. Samråd ska ske med VAKIN (Umeå Vatten och Avfall AB).

Skydd av ledningar

Alla ledningar inom kvarteret bör, så långt det är möjligt, samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa. Vid projektering och all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Området har relativt små höjdskillnader, vilket innebär att tillgänglighet för rörelsehindrade kan ordnas utan större problem.

Störningar, risk och säkerhet

Planområdet berörs inte av några betydande störnings- eller riskkällor.

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kapitlet 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. Hänsyn ska dock tas till personer som är något känsligare än normalt. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Trafikbuller

Den 1 juni 2015 trädde en ny förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (med stöd av 9 kap. 12 § miljöbalken). Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked. Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

- 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad (60 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Planområdet utsätts för buller från Skravelsjövägen. En översiktlig bullerberäkning har genomförts (med hjälp av Trivectors program *Buller Väg II*) och utifrån aktuella trafikuppgifter (Umeå kommun 29:e oktober 2015) för sträckan; 1599 fordon VaDt (vardagsdygnstrafik). Andel tung trafik uppgår till 8,5 % (företrädesvis eldrivna lokalbussar). Skyltad hastighet är 30 km/h kl. 07.00-18.00 (övrig tid 50 km/h).

Tillkommande trafik förväntas uppgå till som mest 300 bilar VaDT. Andelen tillkommande tung trafik (varutransporter) beräknas tillkomma med max 0,5% av den totala trafiken. Beräkningen bygger på liknande områden och tillkommande antal barn (beräknat på 11 avdelningar där varje barn genererar 2 resor/4 bilpassager per dag).

I bullerutredningen förutsätts "värsta-fall scenario", det vill säga att:

- marken mellan Skravelsjövägen och planområdet är hårdgjord
- inga byggnader eller annat finns som reducerar bullerutbredningen
- antal fordon är 1900 VaDT, varav tung trafik* 9% (171 fordon VaDT)
- tung trafik utgörs av standardbussar, ej elbussar (som nu trafikerar sträckan)

*tung trafik i detta fall bedöms företrädesvis vara stadsbussar

Avstånd från Skravelsjövägen, vägmitt	Ekvivalentnivå		Maximalnivå		Ekvivalent inne nivå		Maximal inne nivå	
	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h
20 meter *	53 dBA	55 dBA	76 dBA	76 dBA	26 dBA	28 dBA	49 dBA	49 dBA
Riktvärde	55 dBA vid fasad 50 dBA vid uteplats (i anslutning till bostad)		70 dBA vid uteplats (i anslutning till bostad)		Inomhus accepteras enligt riktvärden ekvivalentnivån 35 dBA samt maximalnivån 55 dBA i utrymme för sömn och vila (kl. 22.00–06.00).			

*närmaste byggrätt för gruppboende samt avstånd till förskolegård

Gällande riktvärden för buller vid bostäder klaras inte i vissa situationer (röda siffror i tabellerna ovan). Sammantaget finns risk att ljudnivåerna överskrids vid uteplats i anslutning till bostad om denna placeras i gräns mot vägen. De verkliga nivåerna bedöms dock vara en aning lägre än beräkningen visar eftersom denna skett utifrån "ett värsta fall scenario". Bullerproblem bedöms även kunna undvikas genom att uteplats för gruppboendet placeras och utformas på sådant sätt att bullervärdena kan hållas inom riktvärdena.

Byggnader ska i övrigt utformas så att gällande riktvärden för innenivå kan hållas. Beräkningen av innenivåer har skett utifrån enklaste standardfönster. Med bättre fönster erhålls bland annat en skillnad på cirka 27 dBA. På så sätt bedöms riktvärdena klaras utan problem.

Då placeringen av nya byggnader inte ännu är helt fastställd bör bullernivåer beaktas vid val av byggnadsplacering. Befintlig förskolebyggnad bedöms bland annat utgöra bullerskydd mellan Skravelsjövägen och större delen av gården. Den nya förskolegården placeras därutöver längre från vägen (i nordost), samt att denna sannolikt avskärmas med ny byggnad, varför buller inte bedöms bli ett problem i denna del.

Störningar från verksamheten

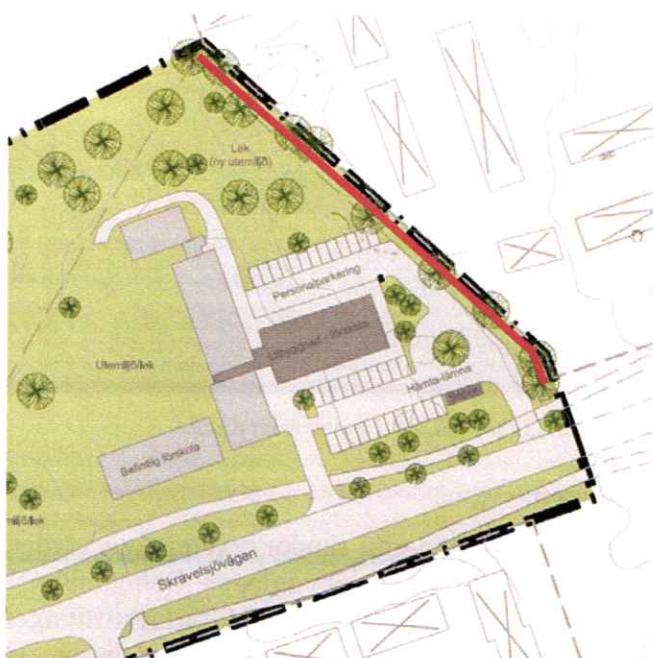
Ljud från förskoleverksamheten ska inte underskattas men kan, förutom för närboende, även innebära problem för barn och personal på förskolan. Åtgärder kan därför behövas om förskolan utökas. Åtgärderna kan till exempel innebära uppförande av ljudabsorbenter/bullerplank, val och placering av mindre bullriga ventilationssystem, mindre barngrupper, bullerutbildningar för barn och vuxna, elektroniska "ljudnivåvakter" som varnar för höga ljud och placering av lekplats på tyst/skyddad sida.

Enligt en studie angående buller i förskolan (*Buller i förskolan - Hälsa och åtgärder, Institutionen för folkhälsa och klinisk medicin, Fredrik Sjödin, 2012*) framkom det att antalet barn vid varje förskoleavdelning hade inverkan på ljudnivån, men att sambandet är svagt. En fördubbling eller halvering av antalet barn innebär inte mer än cirka 4 dBA skillnad i ljudnivån.

Eftersom decibel är ett logaritmiskt begrepp innebär det bland annat att vid summering av buller från två lika starka källor ökar ljudnivån med 3 dBA. På samma sätt ger en fördubbling/halvering av trafikmängden på en gata 3 dBA högre/lägre ekvivalent ljudnivå. 3 dBA kan förnimmas som en knapp hörbar förändring. Ökning respektive minskning om 8-10 dBA upplevs som en fördubbling eller halvering av ljudet. På grund av detta är det snarare många höga ljudtoppar (exempel hastiga barnskrik) som kan upplevas störande från en förskola.

Förskolans utegård, där flertalet barn fortsatt kommer att ha sin lekmiljö, ligger "bakom" huset, det vill säga vänt från närliggande bostäder i öster (BRF Röbbäckshus 5). Byggnaderna fungerar därmed som bullerskydd. Endast ett mindre antal avdelningar kommer att ha skolgård vänd emot öster och BRF Röbbäckshus 5.

För att möjliggöra eventuellt kommande behov av bulleravskärmning mot närliggande bostäder regleras denna möjlighet som bestämmelse på plankartan.

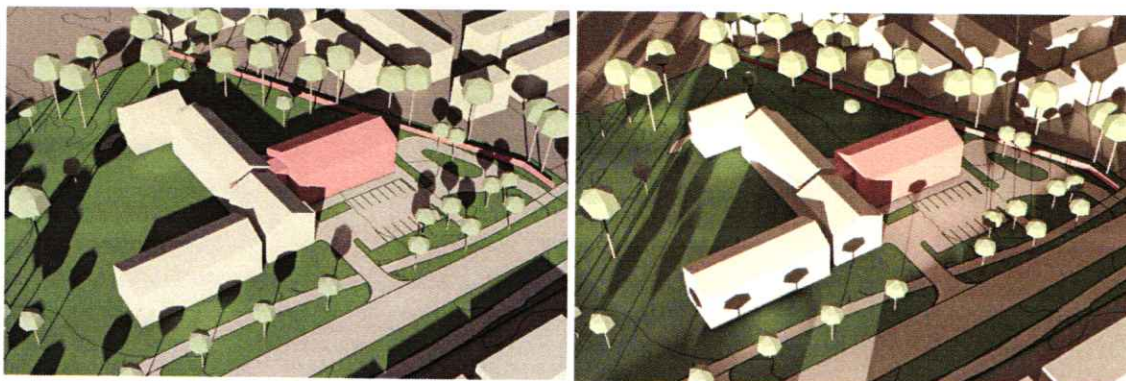


Möjlighet till bulleravskärmning enligt planbestämmelse

Skuggning

På plankartan regleras högsta byggnadshöjd till 9 meter. Byggnadshöjden definieras som höjden från markens medelnivå upp till skärningspunkten mellan fasadplaner och ett 45-gradersplan som berör byggnadens tak (inklusive uppbyggnader). Det innebär att för hus med takvinklar upp till 45 grader räknas byggnadshöjden upp till ovasidan av taket i höjd med fasaden. Taklutningen regleras i planförslaget till minst 15 grader och max 35 grader. Detta innebär en max/nockhöjd om cirka 14,5 vilket kan likställas med närmaste husen längs Kragvägen (som är 2 våningar höga).

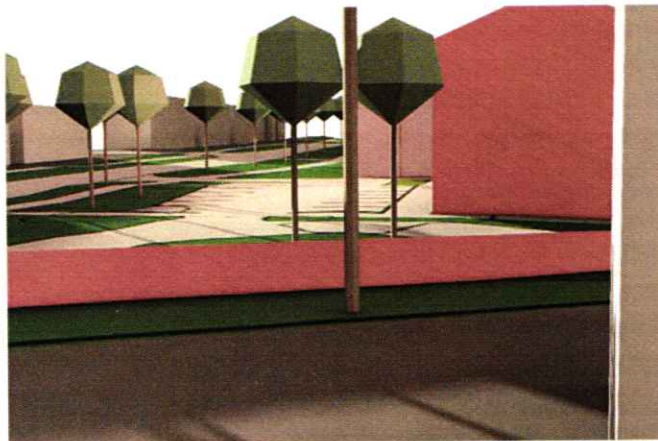
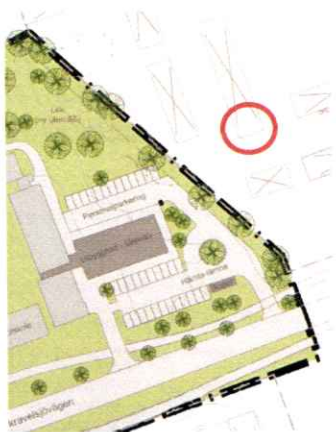
Höjdskillnaden mellan kvarteren beräknas uppgå till cirka 2 meter. För att inte byggnader och eventuella avskärnings- och bulleråtgärder ska upplevas som en skuggande "vägg" har en enklare höjdmödel tagits fram för området. I modellen redovisas den planerade utbyggnaden av förskolan och hur skugga faller mot befintliga bostäder i öster. Sammanfattningsvis skuggas de närmaste husen och de nedersta våningarna något under den mörkaste tiden av året.



Möjligt skuggområde 1/10 (till vänster) respektive 1/11 (till höger) kl. 13.00 (inkl. ett 2 meter högt plank)

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



Utsikt från balkong på våning 2 den 1 juli 13.00 (inkl. ett 2 meter högt plank)

Negativ påverkan på omgivningen

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens fjortonde kapitel.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under första halvåret 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från årsskiftet närmast efter lagakraftdatum.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Kommunen/exploatören ansvarar för planens genomförande, bland annat alla åtgärder som krävs på va-ledningsnätet på grund av ledningsomläggningen och tillhörande ledningsrättsförändring, till exempel åtgärder på befintliga allmänna delar av serviserna till förskolan. VAKIN avgör vilka åtgärder som krävs och godkänner entreprenör alternativt utför anläggningsarbetena i egen regi mot ersättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att Röbbäck 30:110 utökas med mark från Röbbäck 30:60. Planen möjliggör även att en fastighet nybildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Dessa åtgärder genomförs i en lantmäteriförrättning efter ansökan av fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Då ledningar för vatten- och avlopp behöver förläggas i ny sträckning (inom föreslaget u-område på plankartan) behöver ledningsrätten för dessa ändras. Detta görs i en lantmäteriförrättning efter ansökan av ledningshavaren.

Befintlig fjärrvärmeanslutning till förskolan Luvan behöver eventuellt ses över. Dessa ledningar/fjärrvärmeservis omfattas av "ledningsrätt" inom leveransavtalet.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan (enligt äldre lagstiftning/plan-och bygglag) för området som behöver upphävas.

Ekonomiska frågor

Kommunen/exploatören svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader, bland annat alla åtgärder som krävs på va-ledningsnätet på grund av ledningsomläggningen och tillhörande ledningsrättsförändring, till exempel åtgärder på befintliga allmänna delar av serviserna till förskolan.

Anläggningen ansluts till det allmänna el-, vatten- och avloppsnätet i anvisade punkter. Anslutningsavgift debiteras enligt gällande taxa.

Kostnad för fornminnesinventering/arkeologisk utredning (enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen) står kommunen/exploatören för.

Tekniska frågor

Inför exploatering kommer särskilda utredningar att krävas, till exempel geoteknisk utredning, projektering av byggnader, utemiljöer och ledningsnät.

Inga behov av kompletterande tillstånd bedöms behövas för genomförandet av detaljplanen.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av Johanna Söderholm, Tyréns AB. I planarbetet har bland annat Johan Sjöström från kommunens detaljplaneavdelning medverkat.

Genomförandefrågorna har behandlats i samråd med den kommunala lantmäterimyndigheten genom Sarah Lundgren.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

REVIDERING

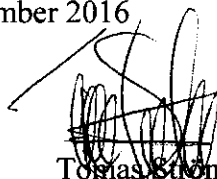
Efter samråd och granskning har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtanden (1 och 2). Planhandlingarna har därefter reviderats.

Detaljplanering, Umeå kommun december 2016



Johanna Söderholm

Planarkitekt



Tomas Strömberg

Stadsarkitekt



Samrådsredogörelse

Granskningshandling

Diarienummer: BN-2013/01804

Datum: 2015-10-29

Handläggare: Johanna Söderholm

Lagakraft 2017 -01- 18

Akt nr 2480K-P:.....^{2017/1}.....⁴.....

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten RÖBÄCK 30:60 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2015. Syftet med detaljplanen är att utöka befintlig förskola samt möjliggöra för ett nytt gruppboende i västra delen av Röbbäck.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-05-08 – 2015-06-15. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Skriftliga synpunkter som har inkommit under samrådet sammanfattas nedan. Alla yttranden finns att läsa i sin helhet på kommunen.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Kulturmiljö

I området som är aktuell för detaljplan har ingen modern fornminnesinventering genomförts. Kunskapen om fornlämningsförekomster i området är därför bristfällig.

Det aktuella området ligger ca 40 m.ö.h, vilket utgjorde de inre delarna av en havsvik i början av järnåldern. Lämningar som kunnat dateras till järnåldern har nyligen påträffats i anslutning till undersökningar som genomförts av Umeå universitet i anslutning till Elofsonhallen i Röbbäck. Dessa fynd ger indikationer på att det fanns människor som bodde i Röbbäcksområdet vid denna tid. Det område som är aktuell för detaljplan var lämpligt för bosättning vid denna tid, vilket innebär att det kan finnas rester efter förhistoriska boplatser där.

Mot bakgrund av detta bedömer länsstyrelsen att det är nödvändigt att genomföra en arkeologisk utredning, enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen, för att ta reda på om det finns lagskyddade fornlämningar där. Länsstyrelsen kommer att fatta beslut om en sådan utredning. Kostnaden för detta står exploitören för.

Kommentar:

Informationen kommer att kompletteras planbeskrivningen. Kommunen kommer att kontakta länsstyrelsen för vidare hantering i ärendet angående arkeologisk utredning enligt synpunkt.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun

Miljö - och hälsoskydd tillstyrker planförslaget med följande synpunkter.

Enligt kommunens åtgärdsprogram för buller ska: Ljudnivån på skolgården vid förskolor och grundskolor inte överstiga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå för väg från trafikbuller. Detta bör i planen användas som en förutsättning som ska klaras.

Dagvattenhanteringen i Röbbäck har uppmärksammats vid arbetet med att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för byn. Bäckens som gränsar till planområdet leder ut på Röbbäcksslätten där Degernäsbäcken tidvis inte har kapacitet att ta emot mer snabba flöden än idag. Därför bör planen stämmas av med arbetsgruppen för Röbbäcks FÖP.

Kommentar: Under fortsatta arbetet kommer avstämning att göras med arbetsgruppen för Föp Röbbäck.

ÖVRIGA, UMEÅ KOMMUN

Gator och parker

Gator och parker har inget att erinra mot planförslaget (samlat yttrande för alla avdelningar).

Umeå Energi AB

Umeå energi har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

I detaljplanen är det angivet under rubriken gemensamhetsanläggningar, servitut mm, sid.13 att ledningar för el ska förläggas i ny sträckning i förslaget u-område.

Umeå Energi Elnät AB:s kablar behöver ej flyttas till u-område enligt texten i planförslaget.

Beträffande andra kablar exempelvis kabel tv eller liknade så får berörd ägare ta ställning till eventuella flyttningar.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras och felskrivning kommer att korrigeras.

Umeva

Umeva har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Vatten och avlopp

U-området ska utökas till samma bredd som befintlig ledningsrätt, 10 m, med spillvattenledningen i centrum. För att Umeva ska godkänna en omläggning av de allmänna spill- och vattenledningarna får inte funktionen försämrats. Detta kommer att innebära mer omfattande ledningsarbeten, och eventuellt annan sträckning, än vad som framgår av förslaget på sidan 7 i planbeskrivningen. Bland annat skulle befintlig servis till förskolan behöva läggas om med annan lutning. Det ska tydligt framgå av genomförandebeskrivningen att alla kostnader i samband med detta ska tas av exploitören, om de all-

männa spill- och vattenledningar kan läggas om. I detta ingår också ombildning av ledningsrätt.

Dagvattenledningar från Mantelvägen mynnar i bäcken inom planområdet, bl. a en ledning strax söder om fastigheten Röbbäck 30:109. Det är inte brukligt med u-områden inom naturmark men det bör framgå att ledningarna finns och att förnyelse och underhåll av dessa inverkar på träd och annan växtlighet.

Av behovsbedömningen framgår att en ökad andel hårdgjord yta vid bäcken, som rinner genom planområdet, kan ställa till problem, bl. a risker i samband med en ökning av snabba flödesförändringar. Detta borde givetvis hanteras i detaljplanen, t. ex. genom en anvisad höjdsatt yta i planen för fördröjning av dagvattnet, i stället för att hänvisas till arbetet med FÖP Röbbäck. En del av marken planerad för gruppboendet lutar mot befintlig förskola. Finns risk att avrinningen kan orsaka skador eller hinder för förskoleverksamheten bör detta styras upp i planen.

Avfall och återvinning

Hämtfordonet måste kunna hämta avfallet utan att behöva backa. Det innebär att det måste finnas en genomfart eller en vändplan som är dimensionerad i enlighet med anvisningarna i NOA 11. Hämtning av avfall måste kunna utföras på ett trafiksäkert sätt.

Kommentar: Behov och placering av u-områden kommer att samrådats och revideras enligt Umevas synpunkt.

Eftersom u-områden inte redovisas inom allmän platsmark kommer område för dessa ledningar istället märkas ut som illustration på plankartan. Kompletteringen kommer att göras innan planen antas.

Frågan om ökade hårdgjorda ytor och dagvatten kommer att kompletteras planhandlingarna.

Hänsyn till NOA 11 ska tas i detaljprojektering för angöringen, som sker i samband med exploatering, vilket förtydligas i planbeskrivning och reviderad illustration.

Umeå kommunföretag AB, UKF

UKF har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Från UKF:s sida har vi inga synpunkter på detta förutom att vi självklart vill vara med i diskussionerna om det är så att någon hållplats måste flyttas samt att vi utgår ifrån att vi alltid under byggtiden har god framkomlighet för våra bussar.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Skanova

Skanova har inget att erinra.

BRF Röbbäckshus 5, Kragvägen

BRF Röbbäckshus 5 har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Bostadsrättsföreningen Röbbäckshus 5 är mycket bekymrade över hur kommunens planer kommer att påverka oss och vår boendemiljö. Utifrån det som redovisas i planbeskrivningen är vår uppfattning att föreningen kommer att drämmas negativt. På sikt kan det betyda att föreningens attraktivitet minskar och att färre personer vill flytta hit samt

att de som vill flytta härifrån får svårare att sälja sina bostäder. Det här är naturligtvis något som föreningen ser mycket allvarligt på.

Röbäck som boendeområde

Många som flyttar till vår förening gör det för att de vill bo nära naturen och med lantlig känsla. Man uppskattar också möjligheterna till ett rikt friluftsliv och att kunna njuta av lugn och ro när man är hemma. Kommunens mål för byn är att området även i fortsättningen ska ha karaktären av jordbruksby samt vara en attraktiv del av Umeå stad (se Översiktsplan Umeå - fördjupning för Umeå 2011).

Trafiksituation

Möjligheterna till parkering är redan idag begränsade vid Luvan och föräldrar och personal har under flera år påpekat detta för kommunen och varit missnöjda med situationen. Speciellt på morgnarna när många barn ska lämnas under en relativt kort tidsrymd är behovet av parkering stort. Antalet bilar ökar också vintertid då färre t. ex. cyklar till och från förskolan. Med ytterligare förskoleavdelningar kommer trafiken till och från förskolan med största sannolikhet att öka samtidigt som utrymmet krymper. Den nya parkeringen kommer närmare Röbäckshus 5, vilket påverkar säkerheten med mycket folk i rörelse i närheten av parkeringen samtidigt som boende ska ta sig till och från busshållplatsen. Förutom detta kommer störningarna att öka för de som bor i anslutning till förskolan, främst med ökat buller, nedsmutsning och andra föroreningar som följd.

Estetik

I den information som vi fått anges att förskoleutbyggnaden ska vara max sju meter hög. Men eftersom vår fastighet ligger väsentligt lägre än vad den tilltänkta byggnaden kommer att göra innebär det att både byggnaden och ev. bullerplank riskerar att uppfattas som en hög "vägg", särskilt för de som bor i markplan. Vi har dessutom efter ett par års påstötningar hos *Gator och parker* äntligen fått till stånd en efterlängtat gallring av dungen mellan bostadsrättsföreningen och förskolan Luvan. Gallringen har medfört ett både efterlängtat och ökat ljusinsläpp för de som bor i närheten. Skillnaden är extra märkbar då vår fastighet sluttar relativt kraftigt mot kommunens mark och därmed varit skuggad av träden samt att slutningen ytterligare begränsat ljusinsläppet.

Ljudnivå

I planbeskrivningen har man räknat på 17 barn per avdelning, både för befintlig förskola samt de kommande avdelningarna, vilket är en felräkning av antalet barn. Idag har Luvan närmare 100 barn inskrivna totalt och antalet barn per avdelning är något som knappast kommer att minska, tyvärr. Så detta gör att beräkningarna av exempelvis friytan i planbeskrivningen inte stämmer.

Idag är förskolegården vänd från Röbäckshus 5 och själva förskolebyggnaden fungerar som ett slags bullerplank/ljudbarriär. Trots detta är det många boende som redan idag upplever ljudet som störande. Kommunens planer på att bygga ut förskolan med fyra avdelningar till samt ev. ytterligare avdelningar i ett senare skede gör att antalet barn i princip fördubblas. Med en så kraftig ökning av antalet barn innebär det att ljudnivån kommer att stiga väsentligt, speciellt då den nya utegården kommer att löpa parallellt med vår fastighet. Den ökade ljudnivån är av förståeliga skäl något som vi ser mycket allvarligt på och vi undrar också vilka åtgärder som kommer att vidtas för att hålla nere ljudnivåerna? Kommer det att uppföras bullerplank eller planteras växter som fångar upp en del av ljudet? Det framgår inte av den information som vi fått ta del av.

Förslag till alternativ placering

Vi förstår att ytterligare förskoleplatser behövs, men att bygga dessa på Röbbäck 30:60 anser vi inte vara ett acceptabelt alternativ. Varken för förskolebarnen, personalen och vi som bor i Röbbäckshus 5. Vi föreslår istället att nya avdelningar uppförs antingen i närheten av skolan. Det är ett logiskt alternativ med tanke på att barnen då får en naturlig övergång från förskolan till skolan och det finns mark i anslutning till idrottsplatsen som skulle vara lämplig. För några år sedan lades mycket resurser ner på att undersöka detta alternativ, med många involverade parter, och planerna var såvitt vi förstår mycket långt gångna. Så att återuppta detta arbete är också ett sätt att ta tillvara de resurser som redan lagts ner.

Ett annat förslag skulle vara att placera en förskola i eller nära det bostadsområde som håller på att uppföras i anslutning till gamla Röbbäck. Många av de som köper tomt och bygger hus där är troligtvis barnfamiljer och att då ha nära till förskola kommer med största sannolikhet att öka attraktiviteten än mer.

Avslutningsvis anser vi att OM det är absolut omöjligt att placera förskolan på något av de ovan föreslagna områdena så bör den tilltänkta utbyggnaden ske på den mark som idag är avsedd för gruppboendet. Förslaget att bebygga fastigheten mot vår fastighet är INTE ett acceptabelt alternativ då det drastiskt försämrar boendemiljön, speciellt för de som bor närmast den befintliga förskolan.

Kommentar:

Alternativ placering. Kommunen arbetar för närvarande med en fördjupning av över-
siktsplanen med syfte att planera för framtidens Röbbäck. Planeringen är i ett så kallat dialog/programskede där arbete pågår med att ta fram en samrådshandling. Tidplanen kan komma att ändras men en utgångspunkt är att en samrådshandling ska presenteras hösten/vintern 2015.

Övergripande är att Röbbäck ska fortsätta vara en attraktiv stadsdel i Umeå, men med en tydlig karaktär som jordbruksby. Planerad tillväxt innebär i praktiken visst behov av förtätning av blandstad med olika boendeformer och till det behövs bland annat kommunal service. Utvecklingen innebär att förslaget med utökad förskola och nytt gruppboende på platsen är förenligt med de övergripande intentionerna för Röbbäck.

Alternativa placeringar och lösningar som nämns har tidigare diskuterats/prövats. Vid skolan kunde inte bland annat inte markfrågan lösas. Alternativen är därmed inte längre aktuella och kommunen har bestämt att utreda aktuell plats genom framtagande av en detaljplan.

Att placera förskolan på den mark som avses för gruppboendet är inte praktiskt möjligt då samordningsmöjligheterna med befintlig förskola skulle försvinna. Därutöver behövs plats för aktuellt gruppboende och valt område har bedömts vara ett mycket bra alternativ.

Parkering och trafiksäkerhet. Idag finns cirka 15 parkeringsplatser samt plats för "hämta och lämna" vid förskolan. Med ytterligare förskoleavdelningar kommer trafiken sannolikt att öka, men avsikten är inte att utrymmet ska krympa. I och med ombyggnation finns stora möjligheter att se över trafiksituationen i området. Kommunen bedömer att 20-25 parkeringsplatser är lämpligt för 9 avdelningar. Därutöver krävs en effektiv trafiklösning för hämta-lämna.

Parkeringsbehov för personal, besökande och avlämnande/hämtande föräldrar ska lösas inom tomt/planområdet. Detta regleras som en bestämmelse på plankartan (vilket innebär krav vid exploatering). Även cykelparkering och eventuellt förråd/skärmtak ska finnas inom skolområdet för de som önskar parkera till exempel en barnvagn. Ytor för detta finns inom området, men detaljprojektering av angöringsytor och parkeringsplatser kommer att göras i nästa skede (inför exploatering). Frågan om ytor för angöring och parkeringslösningar kommer dock att förtydligas i granskningshandlingen.

Den nya parkeringen kommer, som beskrivet, närmare Röbbäckshus 5. Det är inte meningen att boende, som önskar ta sig till busshållplatsen, ska korsa förskolans fastighet och parkering. Ett cirka 5 meter brett naturstråk sparas för närvarande mellan BRF och förskoletomten (där befintlig stig finns idag) där det är möjligt att färdas säkert till busshållplatsen. Möjlighet att bredda detta stråk kommer att ses över i arbetet med granskningshandlingen. Eventuellt behöver parkeringsområdet omgärdas av staket, buskar eller likvärdigt.

Störningar. Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kapitlet 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkas menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. Hänsyn ska dock tas till personer som är något känsligare än normalt. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Den 1 juni 2015 trädde en ny förordning (2015:216) om **trafikbuller vid bostadsbyggnader** i kraft (med stöd av 9 kap. 12 § miljöbalken). Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked. Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

- 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad (60 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35m²)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Buller från förskoleverksamheten ska inte underskattas men kan, förutom för närboende, även innebära problem för barn och personal på förskolan. Åtgärder kan därför behövas om förskolan utökas. Åtgärderna kan till exempel innebära uppförande av ljudabsorbenter/bullerplank, val och placering av mindre bullriga ventilationssystem, mindre (och därmed fler) barngrupper, bullerutbildningar för barn och vuxna, elektroniska "ljudnivåvakter" som varnar för höga ljud och placering av lekplats på tyst/skyddad sida.

Enligt en studie angående buller i förskolan (Buller i förskolan - Hälsa och åtgärder, Institutionen för folkhälsa och klinisk medicin, Fredrik Sjödin, 2012) framkom det att antalet barn vid varje förskoleavdelning hade inverkan på ljudnivån, men att sambandet är svagt. En fördubbling eller halvering av antalet barn innebär inte mer än cirka 4 dBA skillnad i ljudnivån.

Eftersom decibel är ett logaritmiskt begrepp innebär det bland annat att vid summering av buller från två lika starka källor ökar ljudnivån med 3 dBA. På samma sätt ger en fördubbling/halvering av trafikmängden på en gata 3 dBA högre/lägre ekvivalent ljudnivå. 3 dBA kan förnimmas som en knapp hörbar förändring. Ökning respektive minskning om 8-10 dBA upplevs som en fördubbling eller halvering av ljudet. På grund av detta är det snarare många höga ljudtoppar (exempel hastiga barnskrik) som kan upplevas störande från en förskola.

Förskolans utegård, där flertalet barn fortsatt kommer att ha sin lekmiljö, ligger ”bakom” huset, det vill säga vänt ifrån BRF Röbäckshus 5. Byggnaderna fungerar därmed som bullerskydd. Endast ett mindre antal avdelningar kommer att ha skolgård vänd mot öster och BRF Röbäckshus 5.

Plan- och bygglagen ger möjlighet att besluta om planbestämmelser med skyddsåtgärder och högsta tillåtna bullervärden, vilket i praktiken leder till krav vid exploatering. För att möjliggöra eventuella behov av skyddsåtgärder gällande buller kommer frågan att förtydligas i planhandlingarna och plankartan kommer att kompletteras med bestämmelse om bullerskydd mot öster tillkommande trafik samt buller från förskoleverksamheten.

Föroreningar. Aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte innebära en ökning av trafiken i Röbäck totalt sett, snarare en omflyttning, vilket kan öka utsläppen lokalt.

Kommunen ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna med utgångspunkt i miljökvalitetsnormer (MKN). MKN syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har bland annat utfärdat en förordning med MKN för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas, kan ett åtgärdsprogram behöva upprättas av kommunen eller länsstyrelsen.

Antal barn. Förskolan Luvan har idag 92 inskrivna barn (151026) och det finns ett stort behov och kö-tryck i Röbäck. Det är bland annat svårt att erbjuda plats för de minsta barnen. Av denna anledning finns ett stort behov av ytterligare förskoleplatser i Röbäck. Kommunen är samtidigt i en omställningsprocess. Idag bedöms det vara för dyrt att bedriva förskolor med 4 avdelningar eller mindre. Kommunen eftersträvar därför minst 6 avdelningar vid nybyggnation. Som exempel byggs just nu en ny förskola med 10 avdelningar på Ålidhem och på Sandviksskolan i Holmsund blir det 9-10 avdelningar.

Barngruppernas sammansättning varierar från förskola till förskola. Ibland eftersträvas homogena åldersgrupper, ibland syskongrupper. Detta kan ändras över tid. På småbarnsavdelningar är barngrupperna oftast mindre (13-15 barn) medan till exempel 5-åringar kan placeras i grupper om 20-22 barn. I snitt går det att säga 17 barn per avdelningar varför detaljplanen utgår från det antalet. Umeå kommun sticker inte ut på något sätt i denna statistik.

Att hänvisa till antalet inskrivna barn blir inte helt korrekt då man måste ta hänsyn till att många barn inte går heltid utan nyttjar till exempel bara 15 timmar per vecka.

Utformning, insyn och skuggning. På plankartan regleras högsta byggnadshöjd 7 meter. Byggnadshöjden definieras som höjden från markens medelnivå upp till skärningspunkten mellan fasadplaner och ett 45-gradersplan som berör byggnadens tak (inkl. uppbyggnader). Det innebär att för hus med takvinklar upp till 45 grader räknas byggnadshöjden upp till ovansidan av taket i höjd med fasaden. Taklutningen regleras i planförslaget till minst 15 grader och max 35 grader. Detta innebär en max/nockhöjd om cirka 9-12 meter vilket kan likställas med närmaste husen längs Kragvägen.

Höjdskillnaden mellan kvarteren beräknas uppgå till upp till cirka 2 meter. För att inte eventuella avskärnings- och bulleråtgärder ska upplevas som en skuggande "vägg" kommer frågan att utredas ytterligare för bättre redovisning av nivåskillnaderna och byggrätt. Utifrån denna sektion kommer anpassning att ske om så bedöms nödvändigt.

Befintlig förskola och planerad förskola/gruppboende omges av naturmark som utgör en buffert mot omkringliggande bostadsområden. Ett grönt stråk om 5 meter sparas bland annat mellan förskoletomten och bostäderna längs Kragvägen. På gårdarna finns därutöver intentionen att så mycket natur som möjligt behållas/planteras för att behålla den befintliga karaktären/den "skogliga" känslan. Plankartan kommer att kompletteras med bestämmelse om minsta krav på friyta inom förskoletomten..

BRF:s attraktivitet/värdeminskning. Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens fjortonde kapitel.

Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Robert Eriksson, Kragvägen

Roberts Eriksson har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Vid byggande av ytterligare avdelningar på en redan befintlig förskola bör hänsyn tas gällande ljudnivå av stora barngrupper. Iakttagelse bör också tas gällande natur för redan befintliga boenden. Röbbäck har stora grön- och skogsområden, varför klämma in fler avdelningar på en redan stor förskola och inte lägga förskola på ett bättre och större område för barnen att kunna vistas? Tycker inte bygget bör läggas på planerat område.

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

Patric Sandberg, Kragvägen

Patric Sandberg har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Det är inte acceptabelt att utföra en utbyggnation som i allra högsta grad påverkar oss boende i området negativt. Både ur ekonomisk aspekt där priserna på våra bostadsrätter påverkas negativt, boendemiljön försämras med skymd utsikt, minskat ljusinsläpp och betydligt ökad ljudnivå.

I dag finns det redan två förskolor placerad närmast Kragvägen. För att utöka förskoleplatserna i Röbbäck borde det vara mer logiskt att placera den i anslutning till skolan, Linblomman, alternativt kring det nybyggda området vid gamla delen av Röbbäck där det i dag saknas en närliggande förskola.

Vi har valt att bo på Kragvägen för närheten till natur med lugn och ro och så vill vi att det ska förbli.

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

Mats G. Larsson, Kragvägen

Mats G. Larsson har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Föreslagen utbyggnad omfattar en byggnad i riktning mot Röbbäckshus 5 samt en lek- miljö i den nya vinkel som öppnar sig mot bostadsrättsföreningen.

Jag är starkt kritisk till föreslagen utbyggnad och finner den oacceptabel på följande grunder:

- Ljudnivån från lekgården är dagtid inte försumbar med dagens fem avdelningar trots att lekgården ligger bakom dagens byggnad. Med nästan en fördubbling av antalet avdelningar kommer detta att leda till en helt oacceptabel situation för de boende i föreningen.
- Trafiksituationen kommer att förvärras ytterligare i området. Trafiken är redan idag påtaglig under morgonen och särskilt vintertid då många väljer bil för transport.
- Luvan ligger idag flera höjdmeter högre än de byggnader i Röbbäckshus 5 som vetter mot den föreslagna utbyggnaden vilket gör att en utbyggnad i riktning mot föreningen kommer att uppfattas som hög. Samma sak gäller en avgränsning runt eventuella lekplatser i området mellan förskolan och Röbbäckshus 5. Särskilt besvärande är detta för boende i föreningen med uteplatser i bottenplan. En oacceptabel förändring till det sämre för de boende som valt att köpa en bostad i ett lugnt läge.
- Röbbäck är ett område som marknadsförs för närhet till skog och grönområde och vi tänker definitivt inte på Röbbäck som ett förtätat område med bostäder och samhällsfunktioner vägg i vägg vilket kan vara fallet i mer tätbebyggt område. Byggnation av både ett gruppboende och en förskola på den aktuella marken står i strid med områdets karaktär och skulle drastiskt förändra denna till det sämre.
- Storleken på den föreslagna förskolan är extrem (9 avdelningar) och ligger därmed inte i linje med hur man tidigare planerat förskoleverksamheten med två mindre förskolor i området, Luvan (5 avdelningar) och Kragen (3 avdelningar). Resultatet av den föreslagna utbyggnaden är att Kragvägen sammantaget kommer att ha $9 + 3 = 12$ förskoleavdelningar. Detta är en orimlig planering.

Sammantaget har förslaget långtgående och oacceptabel påverkan på bomiljön, för boende i närområdet och i synnerhet för de med bostäder som vetter mot det aktuella området samtidigt som det försämrar området i stort.

En rimlig hållning är att man bygger gruppboendet enligt plan och finner en annan placering av förskolan. Med tanke på den mark som finns tillgänglig i närområdet borde det vara fullt möjligt.

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

Kristina Hedlund Herrera

Kristina Hedlund Herrera har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Jag protesterar mot utbyggnaden av förskolan Luvan. Min familj flyttade till Röbbäck av en anledning. Vi vill bo naturnära i en lugn och fridfull miljö, det hittade vi här. En förskola med 9 avdelningar in på knutarna som det skulle bli här är allt annat än fridfullt! Nu är förskolans gård bortanför själva huset och fungerar som ett bullerplank, med nästan lika många barn till på vår sida, mot Röbbäckshus 5, skulle det bli förödande för oss som bor här med en ljudnivå som ingen vill ha in på boendet. Dessutom skulle det bli väldigt mycket trafik på området och en parkering som redan nu upplevs som alldeles för liten. Kan det verkligen vara hållbar utveckling att se till så att alla föräldrar i hela Röbbäck med omnejd ska köra sina bilar genom hela byn för att ta sig till förskolan. Varför inte bygga på Svidjan eller i södra delen av Röbbäck där behovet av barnomsorg är stort nu när det byggs så mycket där och de flesta som bor där är barnfamiljer. Ett annat alternativ är att bygga i anslutning till skolan Linblomman där det redan en gång fanns långt gångna planer på att bygga en förskola, då kan ni dessutom använda er av eventuella planritningar som redan är gjorda. Dessutom har jag svårt att förstå vad som ska vara så bra med en så enormt stor förskola. Vad jag har förstått så är kommunens mål att se till så att barngrupperna minskar i storlek för att det inte är bra med för många barn i grupperna, pga av tex stress. Då tycker jag att det är märkligt att man satsar på att bygga ut en förskola som redan har cirka 100 barn med cirka 70 barn till. Barnen ska ju faktiskt vara i den här ljudmiljön måndag till fredag när de är ute på gården.

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

Bertil och Ann-Sofie Norén, Kragvägen

Bertil och Ann-Sofie Norén har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Vår familj har bott här sedan 1997. Vi köpte lägenhet här just för ett naturnära boende. Vi har hunnit bli medelsålders och förvärvsarbetar trots att vi inte är helt friska. Att ha en lugn och fridfull fritid är av stort vikt för oss. Vi är väldigt oroliga för hur utomhusmiljön kommer att förändras då fyra förskoleavdelningar ska byggas till på mycket liten yta. Vi älskar verkligen vår lilla dunge och nu känns det som om vi får ett tvåvåningshus på vår altan. Eftersom våra hus ligger lågt i förhållande till den aktuella byggtomten så undrar vi också hur hög vi boende kommer att uppleva den tänkta tvåvåningsbyggnaden.

Runt hela Röbbäck finns obebyggd mark som ger bättre möjligheter att bygga lämpliga lokaler. Att i en by som Röbbäck ha 9 förskoleavdelningar bredvid varandra är det vettigt och bra?

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

Elin Scherdin, Rödmyrvägen

Elin Scherdin har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Förälder till 2 pojkar som går på luvan i dagsläget.

Intresserad av att se en plan över hur det eventuellt tänkt att bygget med de 4 nya avdelningarna ska se ut, trafiksituationen i dagsläget är inte bra då det finns lite parkeringar till oss som hämtar och lämnar våra barn och ska det till 4 stycken avdelningar till kommer det att bli problem att rymmas.

Utemiljön i dagsläget är ganska liten. Hur tänker man kring den när det ska vara ännu mer barn på samma yta?

Ska det bjudas in till något allmänt info möte kring planeringen?

Kan man komma till stadshuset för att diskutera med er om vad planeringen är tänkt?

Kommentar: Någon färdig situationsplan/ritning på utbyggnaden finns ännu inte. Kommande projektering (framtagande av arkitekturritningar/ bygglovshandlingar) kommer att ske utifrån de krav som ställs i detaljplanen och övriga krav som finns för aktuella verksamheter. Se i övrigt svar under BRF Röbbäckshus 5.

Samrådsmöte hölls den 25:e juni 2015. För mer information, se nedan.

Britt Hedlund, Kragvägen

Britt Hedlund har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Jag vill inte att det byggs ut dagis eller parkering här på Kragvägen. Jag har flyttat hit för att få lugn och ro. Det blir det inte om det byggs här. Det blir mera bilkörning när de ska hämta och lämna barnen. Det måste finnas andra ställen på Röbbäck vid skolan är ett bättre ställe.

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

Nina Pettersson, Kragvägen

Nina Pettersson har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Jag och min man äger en lägenhet i bostadsrättsföreningen Röbbäckshus 5. Vi, som många andra boende här, sökte oss hit för att bo nära natur och lugn. Vi köpte vår lägenhet för två år sedan och hade ert projekt genomförts före det hade vi aldrig köpt den. Mest troligt tänker en majoritet på samma sätt. Det kommer definitivt bli en värdeminskning på våra lägenheter med en stor förskola med dess lekplats så nära inpå våra uteplatser. Allt för många kommer bli negativt påverkade av detta. Rimligen borde det finnas bättre platser att bygga nytt på Röbbäck. Södra Röbbäck som bara växer och växer är ju i behov av en förskola närmre dem för att ta ett exempel. Vi hoppas verkligen att ni lyssnar till röbbäckarnas åsikter och värnande om Röbbäck by som lantidyll ett stenkast från staden. Det kan väl inte vara meningen att till varje pris packa ihop byggnader på det viset, då alternativ definitivt finns.

Tack för att Ni värderar medborgarnas åsikter högt. Lycka till med fortsatt arbete på någon annan mark.

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

Anders Lundgren, Kragvägen

Anders Lundgren har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Jag har jobbat över 40 år i industrin och har gått i pension. Nu vill jag kunna sitta på altanen i lugn och ro utan hörselproppar. Jag bor här för att vara nära skogen med mindre insyn. Planerna att bygga ut daghemmet mot min lägenhet känns helt förkastligt. Störningarna från daghemmet är tillräckliga redan idag, därför vill jag protestera mot förslaget att bygga ut.

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

Inkomna synpunkter under samrådsmöte 150625

Samrådsmöte för allmänheten hölls den 25:e juni kl.17.30-20.00 på Linnéaskolan i Röbbäck. På detta möte har 8 personer antecknat sig som närvarande.

Efter en presentation om planförslaget hölls en öppen diskussion om detta. Sammanfattningsvis var det frågor kring vald lokalisering och farhågor kring ökad biltrafik med buller och luftföroreningar som följd samt kritik mot stordrift av förskola som diskuterades. Därutöver inkom 4 stycken skriftliga synpunkter under mötet, vilka sammanfattas nedan. Alla yttranden finns att läsa i sin helhet på kommunen.

Ann-Sofie Norén

Ann-Sofie Norén har på mötet inkommit med ett tillägg till tidigare lämnat yttrande enligt nedan.

Under informationen blir det tal om bullerplank mot BRF Röbbäckshus 5, vilket skulle innebära en försämring av utemiljön för närboende. Möjligen skulle ett nät och högre buskar vara bättre?! Därutöver skulle det uppskattas om förskoleområdet flyttas några meter från gränsen mot BRF (varje meter är mycket värd).

Kommentar: Synpunkten noteras och förslagen ska prövas. Se även svar under BRF Röbbäckshus 5.

Carina Karlsson

Carina Karlsson har på mötet inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Önskar att kommunen tänker om angående plank. Bättre med nätplank.

Infarten bör inte ligga så nära BRF. Önskan om att se över trafiken att den inte går genom hela Röbbäck utan tar den kortaste vägen. Redan dag är platsen mycket trafikerad.

Förskolebyggnaden är för hög eftersom BRFs fastighet ligger lägre.

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

Monika Hellström

Monika Hellström har på mötet inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Ökad trafik i området/längs Skravelsjövägen minskar tryggheten, bland annat för barns väg till skolan. Varför placeras inte ny förskola i nedre delen av Röbbäck? Detta skulle vara bättre för miljön, trafiken och för byborna/resenärerna. Det blir en för stor förskola. Det kommer att vara svårt att ha en översikt över alla barn på en sådan stor gård. Barn behöver lugn och ro och förslaget innebär trångboddhet både ute och inne.

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

Ej namngiven person

Ej namngiven person har på mötet inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Bygg hellre på Svidjan, närmare och bättre för barnen med mindre trafik.

Aktuellt förslag med fler barn gör det svårt att överblicka skolgården och lekytan blir mindre. Det blir även trafikfarligt med dålig luft.

Kommentar: Se svar under BRF Röbbäckshus 5.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Information om eventuell förekomst av fornlämningar och behov av fornminnesinventering kommer att kompletteras planbeskrivningen.
- Felskrivningar i planbeskrivningen angående behov av flytt av ledningar med mera kommer att korrigeras (synpunkter från Umeå Energi och Umeva).
- Behov, placering och redovisning av u-områden kommer att samrådas och revideras enligt Umevas synpunkt.
- Frågan om ökade hårdgjorda ytor och dagvatten kommer att utredas och kompletteras planhandlingarna.
- Planbeskrivningen och illustration angående angöring kommer att ses över med hänsyn till NOA 11.
- För att möjliggöra eventuella behov av skyddsåtgärder gällande buller kommer frågan att förtydligas i planhandlingarna och plankartan kommer att kompletteras med bestämmelse om bullerskydd mot öster.
- Plankartan kommer att kompletteras med bestämmelse om minsta krav på friyta inom förskoletomten.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Detaljplanering november 2015



Tomas Strömberg

Planchef



Granskningsutlåtande 1

Granskningshandling (2)

Lagkraft 2017 -01- 18

Akt nr 2480K-P.....^{2017, 4}.....

Diarienummer: BN-2013/01804

Datum: 2016-01-12

Handläggare: Johanna Söderholm

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten RÖBÄCK 30:60 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2015. Syftet med detaljplanen är att utöka befintlig förskola samt möjliggöra för ett nytt gruppboende i västra delen av Röbbäck.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för granskning under tiden 2015-12-09 – 2016-01-11. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Skriftliga synpunkter som har inkommit under granskningen sammanfattas nedan. Alla yttranden finns att läsa i sin helhet på kommunen.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Kulturmiljö

Om det finns okända fornlämningar i området kan det få konsekvenser för detaljplanens utformning. I yttrandet över samrådshandlingen har länsstyrelsen framhållit att en arkeologisk utredning ska genomföras för att ta reda på om det finns idag okända fornlämningar inom planområdet.

För att undvika onödiga fördyringar och fördröjningar bör en arkeologisk utredning genomföras innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen kan genomföra en upphandling och fatta beslut om denna utredning under vintern så att kommunen kan skriva avtal med en undersökare som genomför utredningen så fort marken är snö- och tjälfri. Länsstyrelsen behöver bara ett besked från kommunen om att myndigheten kan sätta igång med upphandlingen.

Kommentar:

Kommunen kommer att kontakta länsstyrelsen för vidare hantering i ärendet angående arkeologisk utredning enligt synpunkt.

Planen kommer att skickas ut på ny granskning (Granskning 2) innan antagande (se kommentar på yttrande för Umeå kommun, Fastighet).

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget med dess planbestämmelser kopplade till buller, dagvatten och skolgård.

Kommentar: -

ÖVRIGA, UMEÅ KOMMUN

Fastighet

Fastighet har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

I den föreslagna planen anges som högsta byggnadshöjd på 7 meter. Fastighet har för avsikt att bygga lokaler i 2 plan och då utrymme måste finnas för isolering, kanaldragningar (ventilation etc.) i respektive våningsplan önskas en högsta byggnadshöjd om 9 meter.

Kommentar:

Byggnadshöjden kommer att ändras till 9 meter.

Enligt plan och bygglagen 5 kap. 25 § ska detaljplan skickas ut på ny granskning om förslaget ändras väsentligt. Det finns inga tydliga beskrivningar om vad en väsentlig ändring av en detaljplan efter granskning innebär. Om ändringen innebär att någon av länsstyrelsens överprövningsgrunder berörs så kan det innebära att ändringen är väsentlig. Det kan också till exempel vara om ändringen påverkar miljön inom planområdet eller en del av detta och som är av betydande intresse för allmänheten, eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen.

Aktuell ändring i byggnadshöjd från 7-9 meter bedöms vara en väsentlig ändring på grund av grannarnas tidigare synpunkter. Planen skickas därför ut på ny granskning (Granskning 2).

Umeå Energi AB

Umeå energi har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: -

VAKIN

VAKIN (f.d. Umeva) har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Vatten och avlopp

Förtydligade krävs angående vem som bekostar åtgärder som krävs på va-ledningsnätet, vad som gäller dagvatten, elledningar samt Räddningstjänstens behov av brandposter och släckvatten.

Avfall och återvinning

Inga synpunkter.

Kommentar:

Påpekade förtydliganden kommer att göras i planbeskrivningen.

Umeå kommunföretag AB, UKF

UKF har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Eftersom en av stomlinjerna (linje 9) går efter Skravelsjövägen är det av största vikt att framkomligheten på vägen inte äventyras. I övrigt har UKF inga synpunkter.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Carina Karlsson

Carina Karlsson har inkommit med yttrande enligt nedan.

Utemiljöer/lektytor med "skogskänsla" är även av stort värde för hemmavarande barn som inte är på förskola samt för övriga boende. Spara därför så mycket som möjligt av skogen.

Marken längs Skravelsjövägen (framför befintlig förskolebyggnad) borde kunna nyttjas för parkering (fickparkering?), hämtning lämning och avfall då det är en ansenlig yta som inte används till något (på detta sätt kan ytterligare skog sparas i öster). Är det i övrigt möjligt att anordna parkeringsplatser längst upp vid avdelningen Mössan (närmast Mantelvägen)?

Att påstå att det inte skulle bli en ökning av trafiken utan snarare en omflyttning kan inte stämma eftersom trafiken inte hade funnits om man inte utökat förskoleplatserna (barnen är ju inte bara från Röbbäck). De nya barnen som inte är från Röbbäck kommer att vara bilburna. Totalt handlar det om cirka 300 bilar per dag som ska in och ut vilket innebär en stor negativ miljöpåverkan för boenden närmast infarten - olägenhet för människors hälsa. Är det möjligt att styra trafiken via Nya Skravelsjövägen istället för genom hela Röbbäck?

Det måste vara trafiksäkert och gent för alla att ta sig till busshållplatsen.

Byggnaden bör vara max 1 våning för att slippa skuggning mot öster och att byggnaden skulle smälta in bättre i miljön.

Kommentar:

I och med ombyggnationen kommer området att detaljprojekteras (ritningar för angöring, parkeringsplatser med mera tas fram). Området närmast Skravelsjövägen (VÄG på plankartan) avser områden för vägar och gång-/cykelbanor. Angöring, parkeringsplatser med mera måste inrymmas i kvartersmarken (inom fastigheten) varför det sannolikt är svårt att anordna dessa ytor här.

Busshållplatsens läge (och möjligen också utformning) kommer eventuellt att behöva justeras något i samband med byggnation av gruppboende. På grund av den goda tillgången av ytor och gång- och cykelvägar bedöms att exploateringen inte ska innebära några problem för trafiksäkerheten. Frågorna utreds vidare i samband med detaljprojektering.

Tillkommande biltrafik är beräknat utifrån "värsta fall" scenario, det vill säga 11 avdelningar eftersom planen möjliggör det (och inte 9 avdelningar som nu är aktuellt). Varje barn som lämnas/hämtas med bil genererar 4 bilpassager/dag varför antal bilar snarare

utgör antal bilpassager. I verkligheten bör därför trafiken bli något mindre än beräkningen visar.

Vägval kan inte regleras i detaljplanen. Det är dock möjligt att jobba med information för lämnande och hämtande föräldrar. I övrigt kan till exempel cykel- och kollektivtrafikfrämjande åtgärder styra människor att välja dessa färdstätt. Frågan kan dock inte lösas i detaljplanearbetet.

På plankartan regleras högsta byggnadshöjd om 9 meter (se även yttrande från Umeå kommun, Fastighet). Taklutningen regleras i planförslaget till minst 15 grader och max 35 grader. Detta innebär en max/nockhöjd om cirka 14,5 vilket kan likställas med närmaste husen längs Kragvägen (som är 2 våningar). Aktuell risk för skuggning är svår att helt undvika när tätorter förtätas/utvecklas. I detaljplanen redovisas möjliga konsekvenser, vilka bedöms som acceptabla i aktuellt fall.

Synpunkterna noteras i övrigt och tas med till nästa skede (detaljprojektering).

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING (1)

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Byggnadshöjden på plankartan kommer att ändras från 7 till 9 meter.
- Planbeskrivningen kommer att förtydligas enligt synpunkter från VAKIN (angående vem som bekostar åtgärder som krävs på va-ledningsnätet, vad som gäller dagvatten, elledningar samt Räddningstjänstens behov av brandposter och släckvatten).

Planen skickas därefter ut på ny granskning (Granskning 2).

SAMHÄLLSBYGGNAD

Detaljplanering januari 2016

Tomás Strömberg

Planchef



Granskningsutlåtande 2

Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/01804

Datum: 2016-11-07

Handläggare: Johanna Söderholm

Lagakraft **2017 -01- 18**

Akt nr 2480K-P.....²⁰¹⁷.....⁴...

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten RÖBÄCK 30:60 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2015. Planhandlingarna har därefter reviderats efter samråd och granskning (1).

Syftet med detaljplanen är att utöka befintlig förskola samt möjliggöra för ett nytt gruppboende i västra delen av Röbbäck.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för granskning (2) under tiden **2016-04-21 – 2016-05-12**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Skriftliga synpunkter som har inkommit under granskningen sammanfattas nedan. Alla yttranden finns att läsa i sin helhet på kommunen.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inget ytterligare att erinra.

Kommentar: -

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun

Miljö- och hälsoskydd har inget ytterligare att erinra.

Kommentar: -

Tekniska nämnden/förvaltningen

Tekniska nämnden, genom tjänstemän på delegation, har inget ytterligare att erinra.

Kommentar: -

ÖVRIGA, UMEÅ KOMMUN

Umeå Energi AB

Umeå energi har inget ytterligare att erinra.

Kommentar: -

VAKIN

VAKIN (f.d. Umeva) har inget ytterligare att erinra.

Kommentar: -

ÖVRIGT

En arkeologisk utredning (enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen) har genomförts inom planområdet (*Arkeologisk utredning - Med anledning av ny detaljplan för fastigheterna Röbäck 30:60 m fl, Umeå socken och kommun, Västerbottens län, Västerbottens museum, oktober 2016*). Inga fornlämningar har påträffats inom planområdet. Texten om kulturskydd har av denna anledning reviderats i planbeskrivningen (s.4-5).

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING (2)

Planhandlingarna kommer inte att revideras ytterligare (med undantag av det som nämns under *Övrigt*).

SAMHÄLLSBYGGNAD

Detaljplanering december 2016



Tobias Strömberg

Stadsarkitekt