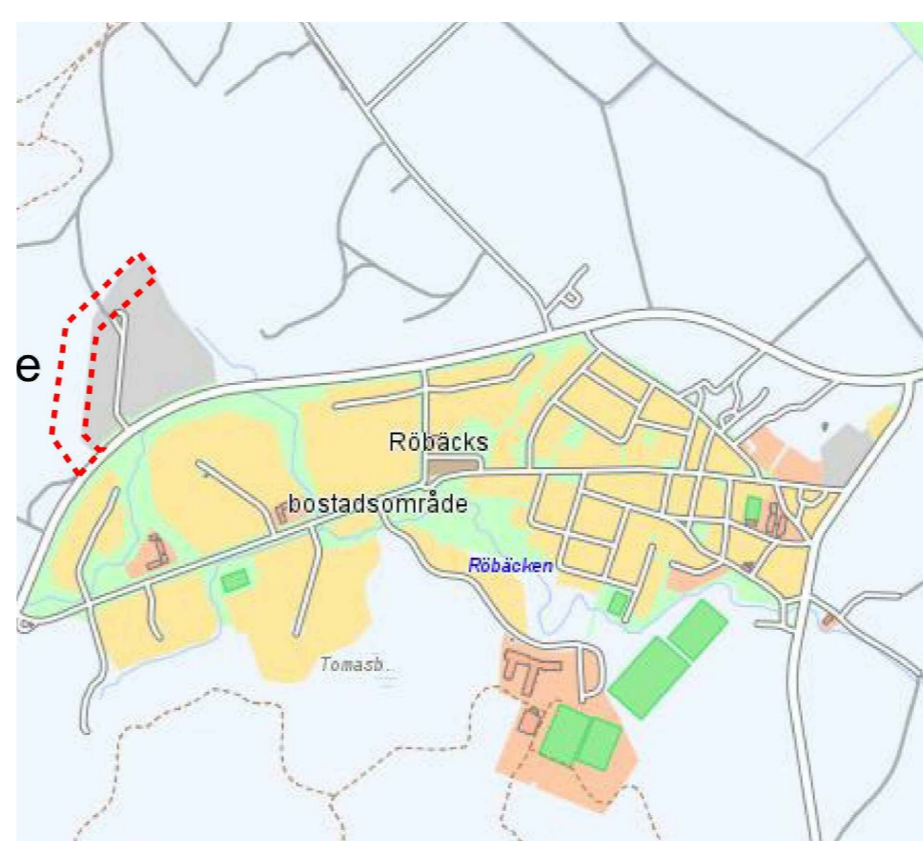
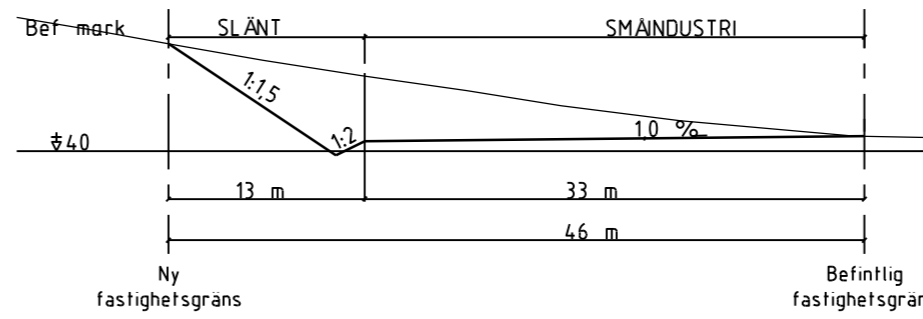


BN-2021/00857
Antagandehandling
Till planen hör:
- Reviderad plankarta med ändringar
- Planbeskrivning för Ändring av detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl.
- Ursprunglig planbeskrivning för Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl. (2480K-P2017/11)
- Samrådsredogörelse

Beslut
Antagen: BN 2022-04-20, § 96
Laga kraft: 2022-05-21
Vidimeras: ST



Översiktskarta (ej skalenlig)



Sektion i öst/västlig riktning 30:91

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

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

Lantmäteri

Mätning : MU
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

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

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

Ändring av detaljplan för del av fastigheten
Röbbäck 30:60 m.fl.
inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, mars 2022

Clara Ganslandt
Planchef

Liza Alcazar
Planarkitekt

2480K-P2022/10

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

NATUR Naturområde

Kvartersmark

J Småindustri

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får ej förses med byggnad

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 45 Högsta exploateringsgrad är 45% av fastighetsarean
e₁ Största byggnadsarea är 1790 m², 4 kap. 11 § 1

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

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

Byggnadsteknik

- Inom planområdet ska dagvatten ledas till anvisade diken

STÖRNINGSSKYDD/SKYDDSBESTÄMMELSE

m₁ Verksamheten får inte vara störande för närliggande bostäder eller hantera större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är fem år från den dag planen fått laga kraft. Detta gäller de delar av detaljplanen som ändringen berör samt enbart de förändringar inom detta område som ändringen gäller. 4 kap. 21-22 §

Huvudmannaskap

- Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Föreslagen fastighetsgräns

Antagandehandling

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

Beslut

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

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

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering december 2016

Tomas Strömberg
Planchef
Umeå kommun

Daniel Bergvin
Planeringsarkitekt
Ramböll Sverige AB

2480K-P2017/11

Lagakraftbevis

Ändring av detaljplan för del av Röbbäck 30:60 med flera är antagen av byggnadsnämnden 2022-04-20, § 96.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2022-05-02 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2022-05-21**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

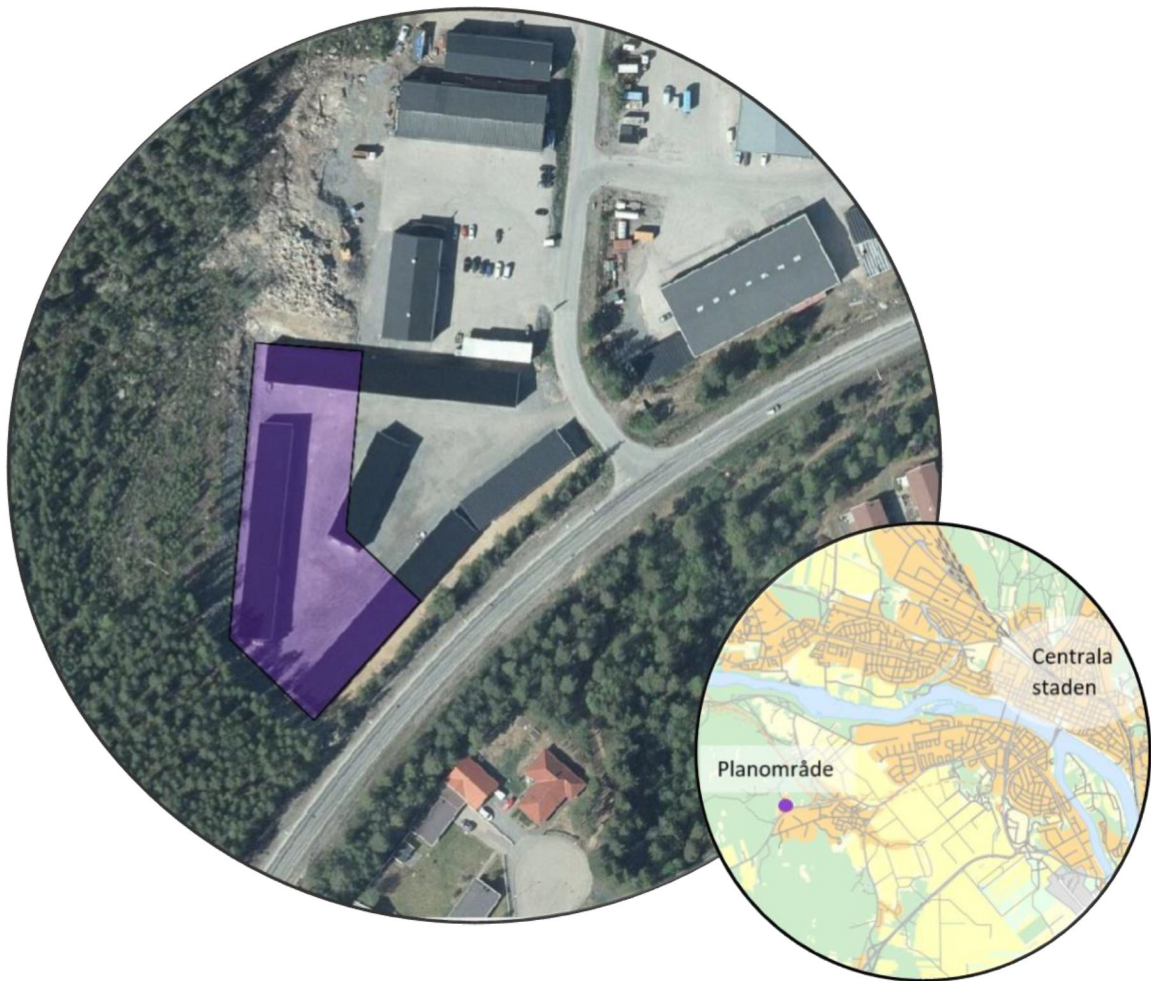
Karin Strömberg
Koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2022/10

Ändring av

Detaljplan för del av fastigheten **Röbäck 30:60 m.fl.**

inom Röbäck i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – Antagandehandling

Diarienummer:

BN-2021/00857

Gällande lagstiftning:

Aktnummer:

Antagen:

Laga kraft:

PBL 2010:900 t.o.m.

2480K-P2022/10

BN2022-04-20, 2022-05-21

SFS 2020:603

§ 96

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett begränsat förfarande, processen beskrivs nedan.



Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Om hela samrådsgruppen godkänner förslaget kan granskningen uteslutas och planen kan gå direkt till antagande. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet redovisas och bemöts då i ett granskningsutlåtande där det även framgår att samtliga inom samrådsgruppen godkänner förslaget. Detta innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter på. Om förslaget inte godkänns av samtliga inom samrådsgruppen kan planen inte gå direkt till antagande utan måste då övergå till att handläggas med ett annat förfarande.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	2
Om ändring av detaljplaner.....	2
Upplysningar.....	2
Planens syfte.....	3
Plandata.....	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	4
Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser.....	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	6
Planförfarande.....	7
Samrådskrets.....	7
Förutsättningar och förändringar.....	8
Landskapsbild.....	8
Planbestämmelser.....	8
Förändringar och konsekvenser.....	9
Parkering, varumottagning och angöring.....	9
Miljökvalitetsnorm, Vatten.....	10
Genomförandefrågor.....	10
Genomförandetid.....	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	10
Fastighetsbildning.....	10
Gemensamhetsanläggningar.....	11
Fastighetsindelningsbestämmelser.....	11
Ekonomiska frågor.....	11
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	11
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	11
Medverkande.....	12
Källor.....	12

PLANENS HUVUDDRAG

Fastigheten Röbbäck 30:136 som ses markerad med vit streckad linje i Figur 1 är planlagt för småindustri enligt två gällande detaljplaner, dels *Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde m.m. (2480K-P116/1985)* vilken omfattar den östra delen av fastigheten Röbbäck 30:136 (se vit yta i Figur 1), och dels *Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl. (2480K-P2017/11)* vilken omfattar den västra delen av fastigheten Röbbäck 30:136 (se rosa yta i Figur 1).

Denna ändring av detaljplan omfattar den västra delen av fastigheten Röbbäck 30:136 som omfattas av *Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl. 2480K-P2017/11* (rosa yta i Figur 1).



Figur 1. Fastigheten Röbbäck 30:136 med gällande detaljplaner. Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde m.m. (2480K-P116/1985) omfattar den östra delen av fastigheten Röbbäck 30:136 (se vit yta) och Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl. (2480K-P2017/11) omfattas fastighetens västra del (se rosa yta).

Fastigheten Röbbäck 30:136 är bebyggd med sammanlagt fem byggnader där 75 industrifack är uppförda. Gällande detaljplan anger att högsta exploateringsgrad är 45% av fastighetsarean. Utifrån denna bestämmelse anses det inte möjligt att fastighetsindela uppförda industrifack till enskilda fastigheter då en sådan avstyckning skulle innebära att de enskilda fastigheterna för industrifack är bebyggda i för hög grad i förhållande till vad detaljplanen medger. Intentionen med denna ändring av detaljplan är att bekräfta befintliga förhållanden på platsen avseende utnyttjandegrad och möjliggöra för fastighetsindelning av befintliga industrifack genom att ändra bestämmelsens formulering för den del av detaljplanen som omfattar denna yta.

Planhandlingar

- Reviderad plankarta med ändringar
- Planbeskrivning för *Ändring av detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl.* – denna handling
- Ursprunglig planbeskrivning för *Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl.* med bilagor (2480K-P2017/11)

Om ändring av detaljplaner

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har fått laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts kan redovisas i planbeskrivningen till ändringen.

Upplysningar

Denna planbeskrivning hanterar endast frågor kopplade till ändringen av gällande detaljplan. Planbeskrivningen biläggs gällande planbeskrivning när detaljplaneändringarna har fått laga kraft.

Ny plankarta med ändringar upprättas, vilket innebär att den nya plankartan blir den gällande när detaljplaneändringen har fått laga kraft. För tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Planens syfte

Syftet med att genomföra denna ändring av detaljplan är att bekräfta befintliga förhållanden på platsen avseende utnyttjandegrad samt att skapa planmässiga förutsättningar för ändrad fastighetsindelning.

Plandata

Stadsdel: Röbäck

Ursprunglig detaljplans totala area (vit yta i Figur 2): ca 19 000 m²

Area på planområde som berörs av ändring av detaljplan (rosa yta i Figur 2): ca 5500 m²

Avstånd till Rådhusorget: 4,8 kilometer

Markägoförhållanden: Den del av detaljplanen som berörs av ändringen utgörs av del av fastigheten Röbäck 30:136, vilken är i privat ägo.



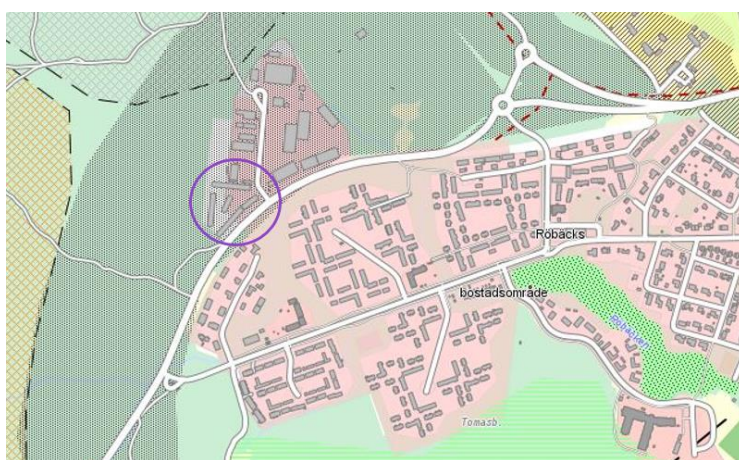
Figur 2. Ortofoto där gällande detaljplans totala utbredning ses markerad i vitt. Markerat i rosa ses den del av detaljplanen som berörs av ändringen, vilken utgörs av del av fastighet Röbäck 30:136.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

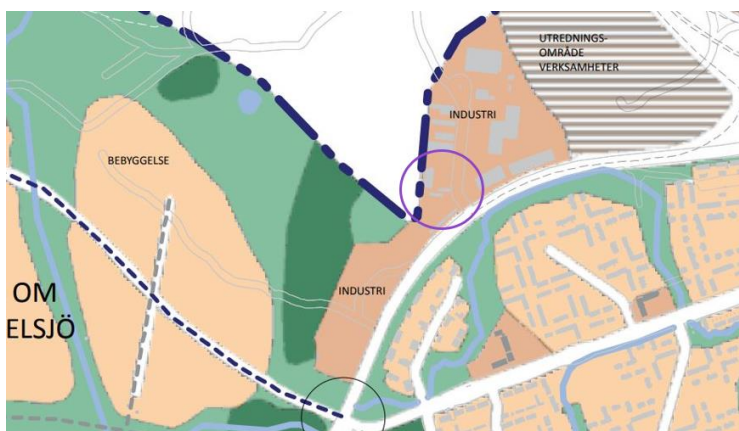
Aktuellt planområde ligger inom översiktsplanen *Fördjupning för Umeå* (antagen 2011) inom ett utpekade område för infrastrukturreservat för E12 (R2 Svansen, se Figur 3). I översiktsplanen står att verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att ianspråka reservatet inte bör tillåtas. Infrastrukturreservatet är cirka 500 meter brett.

Området som berörs av denna ändring av detaljplan är dock redan planlagt och bebyggt och de förändringar som denna ändring av detaljplan medför bedöms inte påverka översiktsplanens intentioner.



Figur 3. Utsnitt ur Umeå kommuns översiktsplan *Fördjupning för Umeå* med gråskrafferad yta som illustrerar framtida infrastrukturreservat för Väg E12. Planområdets läge ses markerat med lila ring.

Planområdet ligger även inom Umeå kommuns översiktsplan *Fördjupning för Röbbäck* (antagen 2017, se Figur 4) som pekar ut planområdet som industrimark. Denna ändring av detaljplan bedöms följa översiktsplanens intentioner.



Figur 4. Utsnitt ur Umeå kommuns översiktsplan *Fördjupning för Röbbäck* med planområdets läge markerat med lila cirkel.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

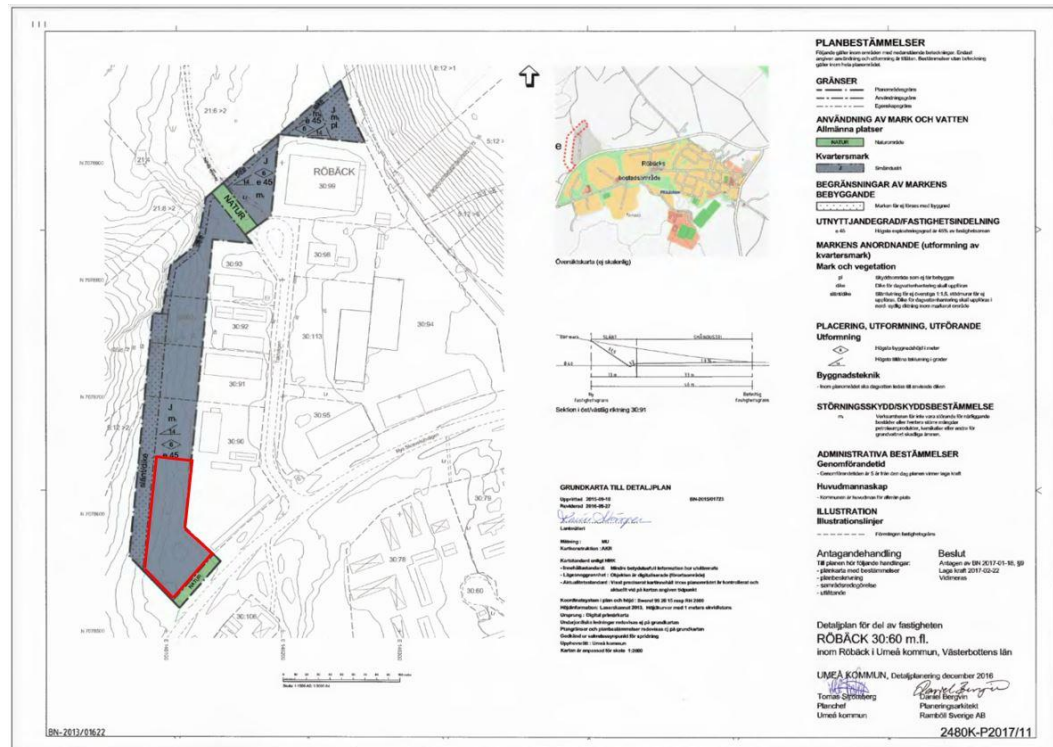
I Tabell 1 redovisas den gällande detaljplan som berörs av ändringen. *Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl. (2480K-P2017/11)* fick laga kraft 2017-02-11. Detaljplanens genomförandetid utgår 5 år efter att detaljplanen har fått laga kraft. Detta innebär att genomförandetiden för gällande detaljplan har utgått 2022-02-11.

Tabell 1. Redovisning av gällande detaljplaner

Namn, gällande detaljplan	Aktnummer	Laga kraft
Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl.	2480K-P2017/11	2017-02-11

Gällande detaljplan (*Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl.*) ses i Figur 5 där också det aktuella planområdet ses markerad med röd linje. Syftet med planen är att möjliggöra för befintliga industrifastigheter att expandera väster- och norrut samt säkerställa naturområden och skyddsområde som inte får bebyggas. Den del av detaljplanen som berörs av denna ändring ses markerad med röd linje.

Ändringen av detaljplan anses vara förenlig med gällande detaljplans syfte.



Figur 5. Gällande Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl. (2480K-P2017/11) samt ungefärligt område som berörs av ändringen markerat med röd linje.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på detta ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. I dessa fall ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan ett genomförande av denna ändring av detaljplan inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att det finns risk att planen äventyrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att denna ändring av detaljplan inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 19 augusti till den 9 september år 2021.

PLANFÖRFARANDE

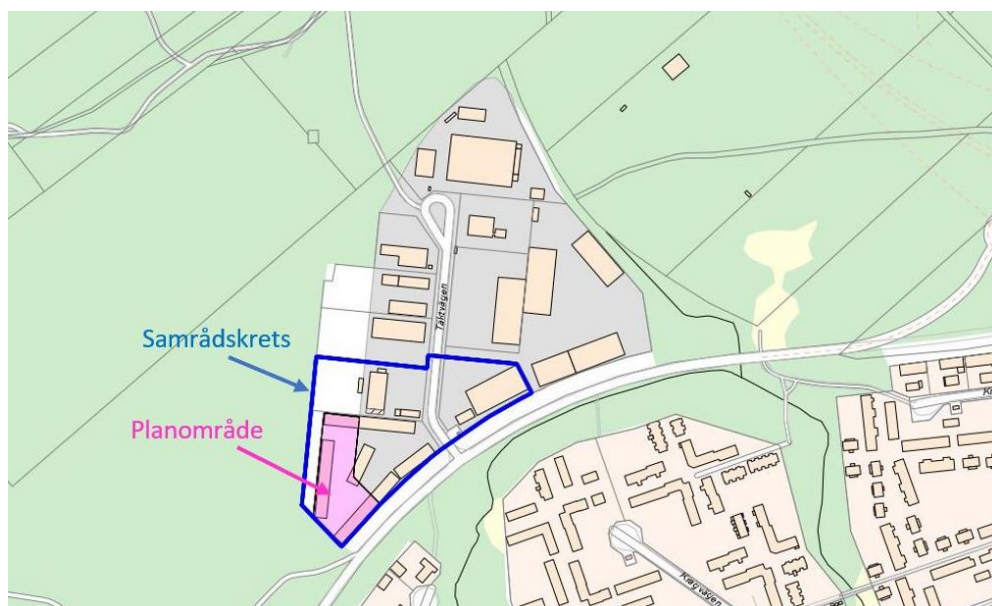
Planen handläggs med ett begränsat standardförfarande. Detta innebär att om samtliga inom samrådskretsen aktivt godkänner planförslaget i samrådsskedet kan kommunen utesluta granskningen. Genom att planförslaget godkänns i samrådet kan förslaget sedan gå vidare till antagande och laga kraft.

En förutsättning för att tillämpa detta planförfarande kan till exempel vara att planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådskrets.

Denna ändring av detaljplan omfattar en fastighet som redan är bebyggd och där ändringen av detaljplan endast avser att bekräfta befintliga förhållanden på platsen avseende utnyttjandegrad såväl som att möjliggöra för fastighetsindelning av befintliga industrifack inom fastigheten. Utöver detta följer planförslaget översiktsplanens intentioner och en bedömning har gjorts att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten. Enligt undersökning om betydande miljöpåverkan bedöms planen inte heller innebära betydande miljöpåverkan. Utifrån detta bedöms planförslaget vara av mindre betydelse samt omfatta en liten och tydlig samrådskrets, varför ett begränsat förfarande anses tillämpligt.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I Figur 6 redovisas de fastigheter som bedöms ingå i samrådskretsen inom blå linje i förhållande till det aktuella planområdet som omfattas av ändringen av detaljplan och ses markerad med rosa yta.



Figur 6. Berörda fastigheter som bedöms ingå i samrådskretsen markerad med blå linje i förhållande till det aktuella planområdet som omfattas av ändringen av detaljplan markerad med rosa yta.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

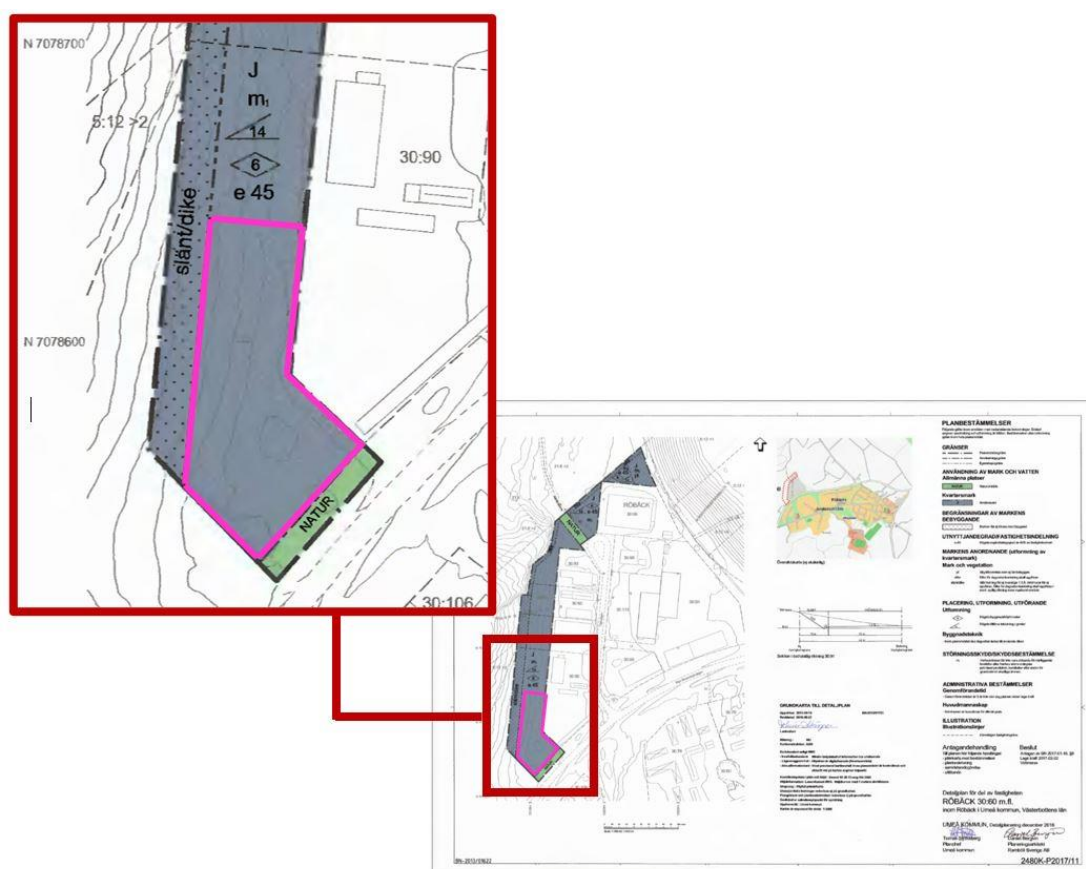
Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Landskapsbild

Planområdet ligger inom ett etablerat industriområde där den berörda fastigheten är exploaterad utifrån gällande detaljplaner. Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring av landskapsbilden.

Planbestämmelser

Den yta som berörs av ändringen (se rosa markering i Figur 7) är i gällande detaljplan planlagt för småindustri **[J]** där den högsta exploateringsgraden är reglerad till högst 45% av fastighetsarean **[e45]**. Vidare reglerar gällande detaljplan att byggnader får uppföras med en högsta **[byggnadshöjd]** om 6 meter och att tak ska utformas med en största **[taklutning]** om 14 grader. Utöver detta gäller även att verksamheter inte får vara störande för närliggande bostäder eller hantera större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen **[m₁]**.



Figur 7. Gällande detaljplan med inzoomning över det område som berörs av ändringen och med det aktuella planområdet markerat i rosa.

Förändringar och konsekvenser

Då gällande planbestämmelse avseende utnyttjandegrad **[e 45]** reglerar högsta exploateringsgrad till 45% av fastighetsarean innebär detta att fastigheten ej kan delas in i mindre fastigheter genom att fastighetsindela de befintliga industrifacken. Detta då en sådan fastighetsindelning skulle innebära att respektive fastighet omfattar en relativt liten area med en så pass hög utnyttjandegrad som ej är förenligt med gällande detaljplan.

För att möjliggöra att planområdet fastighetsindelas i mindre fastigheter utifrån rådande förutsättningar föreslår planförslaget att nuvarande planbestämmelse som reglerar högsta exploateringsgrad inom planområdet **[e 45]** tas bort och ersätts med bestämmelse som i stället reglerar största byggnadsarea **[e₁]**. Dessa presenteras nedan, samt redovisas i Tabell 2. Övriga bestämmelser avseende användning, taklutning, byggnadshöjd och störningsskydd ändras inte och gäller även fortsatt inom planområdet.

Ett genomförande av planförslaget innebär att utnyttjandegraden inom planområdet i stället regleras genom införande av bestämmelse **[e₁]** som reglerar största tillåtna byggnadsarea till 1 790 m², vilket motsvarar dagens exploatering av området. Denna bestämmelse bekräftar därmed befintliga förhållanden på platsen gällande utnyttjandegrad.

Tabell 2. Utgående och inkommande planbestämmelser.

Beteckning	Bestämmelse innan ändring (bestämmelse utgår)	Bestämmelse efter ändring (ny bestämmelse, inkommer)
[e45]	Högsta exploateringsgrad är 45% av fastighetsarean	Bestämmelsen ersätts av [e₁]
[e₁]	Ersätter [e45]	Största byggnadsarea är 1 790 m ²

Parkering, varumottagning och angöring

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm inom respektive fastighet.

Miljö kvalitetsnorm, Vatten

Denna ändring av detaljplan medför inga förändringar som kan ändra påverkan på vattenförekomsterna Degernäsbäcken eller Vindelälvsåsen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan, *Detaljplan för del av fastigheten Röbäck 30:60 m.fl.* (2480K-P2017/11), har utgått 2022-02-11.

Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Detta innebär att det inom det område där detaljplanen ändrats kommer att finnas genomförandetid för vissa planbestämmelser trots att genomförandetiden för den ursprungliga planen har gått ut.

Genomförandetiden för de bestämmelser som avses i denna ändring är fem år från den dag som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att fler fastigheter kan tillkomma inom planområdet genom avstyckning av befintlig fastighet.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Vid förrättningen behöver det även tydliggöras vem som ansvarar för skötsel av oljeavskiljaren så att det finns en tydligt ansvarig part och person som tillsynsmyndighet kan kommunicera med.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Gemensamhetsanläggning	Konsekvenser
Ny gemensamhetsanläggning	Ny gemensamhetsanläggning ska inrättas för vatten- och avloppsledningar samt för oljeavskiljare inom området för deltagande fastigheter.

Anläggningsförrättning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av exploatör/fastighetsägare.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare får i och med planens genomförande möjlighet att inom fastigheten sälja av ett antal fastigheter vilket skapar ett mervärde för fastighetsägaren.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ändringen av befintlig detaljplan medför inga ökade förvaltningskostnader för kommunen.

MEDVERKANDE

Liza Alcazar, detaljplanering

Ellen Stenberg, detaljplanering

Adrian Hammar, detaljplanering

Sandra Thomée, detaljplanering

Per Hänström, miljö- och hälsoskydd

John Eklund, Vakin

Lars-Jonas Kaddik, Lantmäteri

KÄLLOR

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Liza Alcazar som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

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

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

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

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

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

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, februari 2017



Fredrik Björkman
kartingenjör

Till denna plan hör en ändring av detaljplan
Aktnummer: 2480K-P2022/10
Ändring fick laga kraft: 2022-05-21, §96

2480K-P2017/11

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

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



Planbeskrivning Antagandehandling

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

Lagakraft 2017-02-22

Akt nr 2480K-P-2017/11

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

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

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



Översiktskarta

PLANDATA

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

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

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

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

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

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

Planbeskrivning
Granskningshandling

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

BEHOVSBEDÖMNING

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

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

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

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

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

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

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



Utklipp från plankarta, gällande detaljplan i öster

Översiktsplaner

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

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

Fördjupad översiktsplan för Röbbäck

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

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



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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

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



Foto: Nya Skravelsjövägen från väster

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

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

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

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

Planen är en mindre utvidgning av befintligt industriområde och påverkan på grundvattenförekomsten bedöms som ringa då verksamheter som hantlar större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen inte kommer att tillåtas enligt plankartans beteckning (**m₁**). Motivet med skyddsbestämmelsen är att skydda grundvattenförekomsten från risk som skulle uppstå vid eventuell kemikalieolycka.

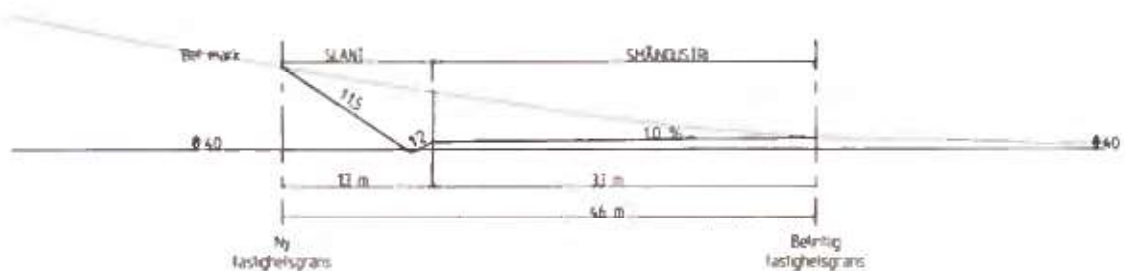
Nya Skravelsjövägen avgränsar planområdet från Degernäsbäcken vilket bedöms innebära att verksamheter från området påverkar bäckens tillstånd i mycket liten grad.

Bebyggelse

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

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

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



30:90 och 30:91)

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

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

Planbeskrivning
Granskningshandling

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

Rekreation

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

Service

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

Störningar och skyddsbestämmelse

De verksamheter som medges i planförslaget får inte medföra någon ökad bullerstörning för närliggande bostäder eller hanterar större mängder petroleum, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen (m_1). Motivet med skyddsbestämmelsen är att skydda grundvattenförekomsten från risk som skulle uppstå vid eventuell kemikalieolycka.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

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

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

Planbeskrivning
Granskningshandling

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

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



Ledningsrätt som måste flyttas för att marken skall kunna bebyggas

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

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

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik, vägar och parkering

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

Kollektivtrafik

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

Teknisk försörjning mm

El, dagvatten, vatten och avlopp, avfallshantering

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

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

PLANEKOMOMISKA FRÅGOR

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

SLUTSATSER AV PLANENS KONSEKVENSER

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

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

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

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

Planbeskrivning
Granskningshandling

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

MEDVERKANDE

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

Umeå kommun, oktober 2016, reviderad december 2016
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Stadsarkitekt



Daniel Bergvin
Planeringsarkitekt
Ramböll Sverige AB