

- BETECKNINGAR**
- GRUNDKARTA**
- FASTIGHETSGRÄNS
 - 5:12 FASTIGHETSBEDECKNING
 - VÄG
 - DIKE
 - ÅGOSLAGSGRÄNS
 - NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
 - *** BARRSKOG
 - + PUNKT I RUTNÄT
 - POLYGONPUNKT
- STADSPLANEKARTA**
- A. GRÄNSBEDECKNINGAR**
- STADSPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
 - GATU-, KVARTERS ELLER ANNAN OMRÅDESGRÄNS
 - BESTÄMMELSEGRÄNS
 - UTFARTSFÖRBUD MED STÄNGSELSKYLDIGHET
 - ILLUSTRATIONSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALLMÄN PLATS**
- GATA
 - PARK
- BYGGNADSKVARTER**
- Jm SMÅINDUSTRI
- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR**
- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
 - pl MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS, SKYDDSSOMRÅDE
 - +00 GATUHÖJD
 - 0,0 BYGGNADSHÖJD
 - 0,0 TAKLUTNING
 - U LEDNINGSMRÅDE
 - /// OMRÅDE INOM VILKET AVLOPP MED SJÄLVFALL EJ KAN ANORDNAS

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR **RÖNÅCKS INDUSTRIOMRÅDE** M.M.

I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
UPPRÄTTAT I MARS 1984

Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

Anders Berg
ANDERS BERG
ARKITEKT

SKALA 1:2000



Karta ej i skala.

ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBEDECKNINGAR

--- Planområdesgräns för var ändringen av detaljplanen gäller

BESTÄMMELSER SOM UPPHÖR ATT GÄLLA INOM OMRÅDE FÖR PLANÄNDRINGEN

Jm Småindustri

-39 § i Byggnadsstadgan (1959:612).

NYA BESTÄMMELSER INOM OMRÅDE FÖR PLANÄNDRINGEN

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1

J Industri

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e Största byggnadsarea är 1690 m², 4 kap. 11 § 1

Skydd mot störningar

m Verksamheten får inte vara störande för närliggande bostäder eller hantera större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen, 4 kap. 12 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

UPPLYSNING

- Denna ändring av detaljplan ska läsas ihop med detaljplan 2480K-P116/1985.

GRUNDKARTA
Upprättad 1983-12-06 av
W. Sundell
Grundkartan är framställd i mätclass III
Flygfotografiering 1968 och 1979 från 800m
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå, RH00

1984-10-08 § 542 antog byggnadsnämnden i Umeå kommun det här tecknade stadsplaneförslaget, betygat i tjänsten

Lars Simonsson
Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut 1985-05-24. Beträffande undantag se länsstyrelsens beslut, betygat som ovan

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

ARKIVAKT 116 / 1985

Antagandehandling

- Till planen hör:
- Tillägg till plankarta för Förslag till stadsplan för Rönåcks industriområde m.m. (2480K-P116/1985)
 - Planbeskrivning för Ändring av förslag till stadsplan för Rönåcks industriområde m.m.
 - Ursprunglig plankarta för Förslag till stadsplan för Rönåcks industriområde m.m. (2480K-P116/1985)
 - Ursprunglig planbeskrivning för Förslag till stadsplan för Rönåcks industriområde m.m. (2480K-P116/1985)
 - Samrådsredogörelse

Beslut

Antagen: 2022-04-20, § 97.
Laga kraft: 2022-05-21
Vidimeras: VB

Lagakraftbevis

Detaljplanen för ändring av förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde är antagen av byggnadsnämnden 2022-04-20, § 97.

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

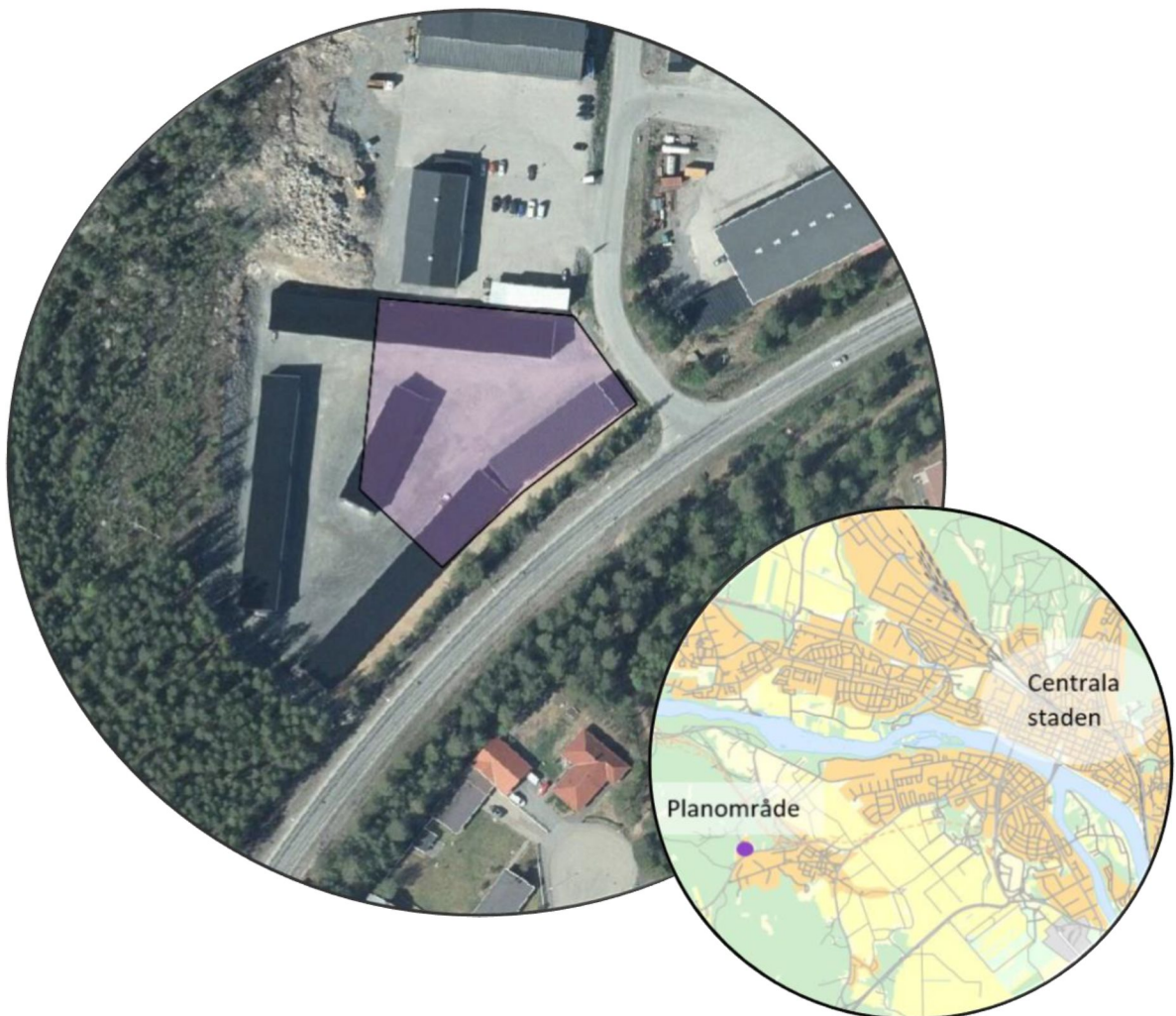
Karin Strömberg
Koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2022/9

Ändring av

Förslag till stadsplan för **Röbäcks industriområde m.m.**

inom Röbäck i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – **Antagandehandling**

Diarienummer:

BN-2019/01384

Gällande lagstiftning:

Aktnummer:

Antagen:

Laga kraft:

PBL 2010:900 t.o.m.

2480K-P2022/9

2022-04-20, § 97.

2022-05-21

SFS 2020:603

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 utslutas och planen kan gå direkt till antagande. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts då i ett granskningsutlåtande där det även framgår att samtliga inom samrådsgruppen godkänt 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.....	11
Miljökvalitetsnorm, Vatten	11
Genomförandefrågor	11
Genomförandetid	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Fastighetsbildning.....	12
Gemensamhetsanläggningar	12
Fastighetsindelningsbestämmelser	13
Ekonomiska frågor.....	13
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	13
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	13
Medverkande	13
Källor	13

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 rosa 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 vit yta i Figur 1).

Denna ändring av detaljplan omfattar den östra delen av fastigheten Röbbäck 30:136 som omfattas av *Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde m.m. 2480K-P116/1985* (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 rosa yta) och Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl. (2480K-P2017/11) omfattas fastighetens västra del (se vit yta).

Fastigheten Röbbäck 30:136 är bebyggd med sammanlagt fem byggnader där 75 industrifack är uppförda. Gällande detaljplan anger att högst 1/3 av tomt för småindustri får bebyggas. 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

- Tillägg till plankarta för *Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde m.m.* (2480K-P116/1985)
- Planbeskrivning för *Ändring av förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde m.m.* – denna handling
- Ursprunglig plankarta för *Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde m.m.* (2480K-P116/1985)
- Ursprunglig planbeskrivning för *Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde m.m.* med bilagor (2480K-P116/1985)

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.

Vidare så utgör den plankarta som upprättas i samband med denna ändring av detaljplan ett tillägg till plankarta för ursprunglig detaljplan och omfattar endast de ändringar som här avses.

Detta innebär att de planhandlingar som upprättas i och med denna ändring bestående av plankarta och planbeskrivning utgör ett tillägg till gällande detaljplan och ska läsas tillsammans 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

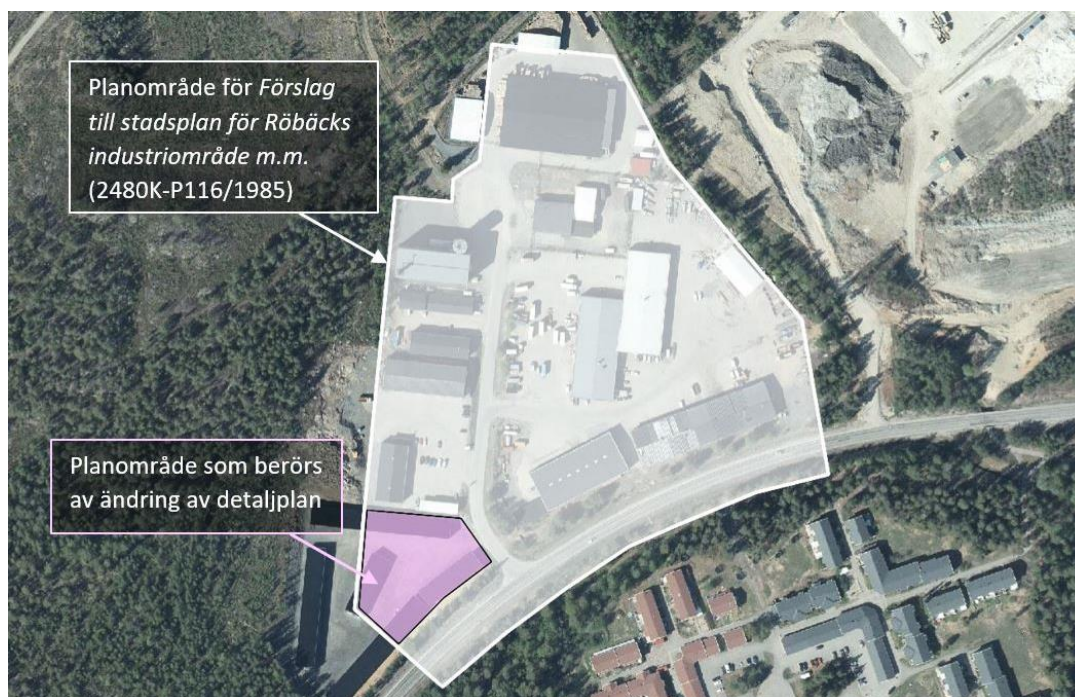
Stadsdel: Röbbäck

Ursprunglig detaljplans totala area (vit yta i Figur 2): ca 65 000 m²

Area på planområde som berörs av ändring av detaljplan (rosa yta i Figur 2): ca 4 300 m²

Avstånd till Rådhusorget: 4,8 kilometer

Markägoförhållanden: Den del av detaljplanen som berörs av ändringen utgörs av del av fastigheten Röbbäck 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 Röbbäck 30:136.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupning och tematiska tillägg

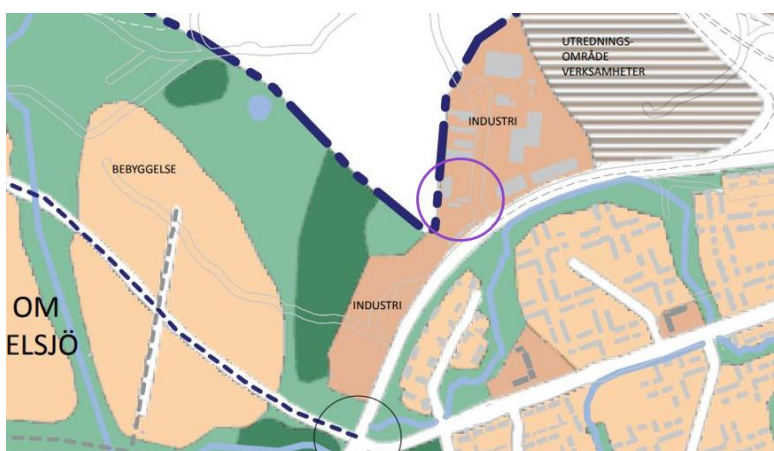
Aktuellt planområde ligger inom översiktsplanen *Fördjupning för Umeå* (antagen 2011) inom ett utpekad område för infrastrukturreservat för E12 (R2 Svansen, se Figur 3). I översiktsplanen står att verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att ianspråkta reservatet inte bör tillåtas. Infrastrukturreservatet 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 Röbäck* (antagen 2017) som pekar ut planområdet som industrimark. Denna ändring av detaljplan bedöms följa översiktsplanens intentioner.



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

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

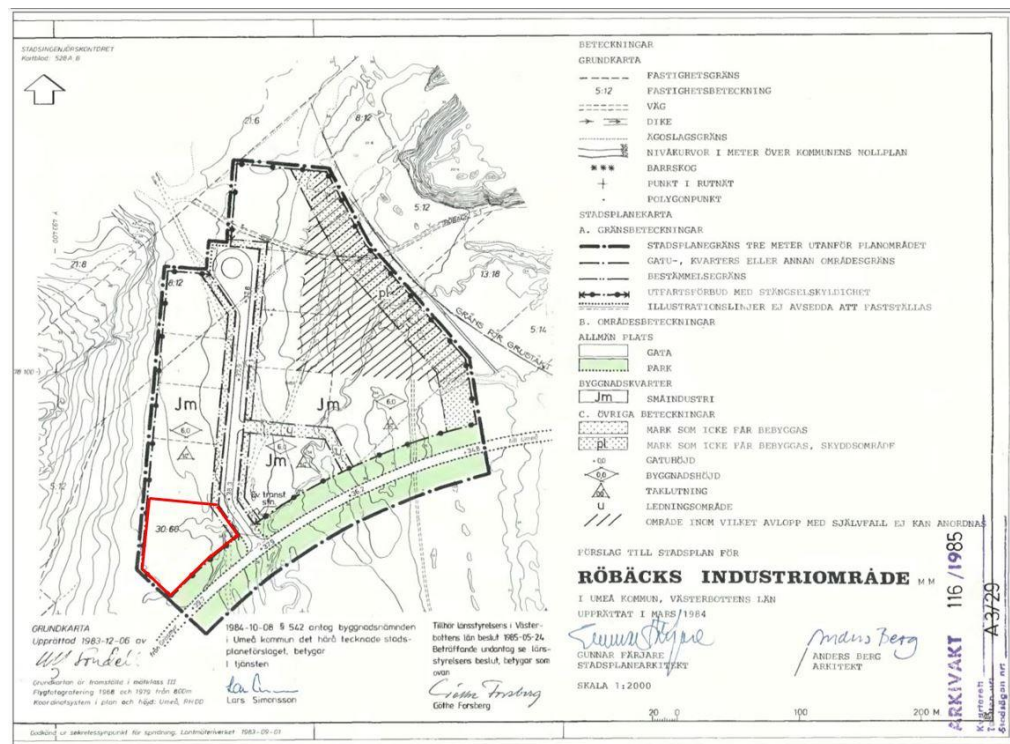
I Tabell 1 redovisas den gällande detaljplan som berörs av ändringen. *Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde* (2480K-P116/1985) fick laga kraft 1985-05-24. Detaljplanens genomförandetid har utgått.

Tabell 1. Redovisning av gällande detaljplaner.

Namn, gällande detaljplan	Aktnummer	Laga kraft
Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde m.m.	2480K-P116/1985	1985-05-24

Gällande detaljplan (*Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde*) ses i Figur 5 där också det aktuella planområdet ses markerad med röd linje. Detaljplanen är från 1985 och har inget uttalat syfte men möjliggör för tomter för småindustri i enlighet med utpekad småindustriområde i den då gällande översiktsplanen. Utöver detta reglerar detaljplanen huvudsakligen utnyttjandegrad, byggnaders utformning avseende våningsantal, byggnadshöjd och taklutning samt säkerställer att området närmast Nya Skravelsjövägen utgörs av parkmark och att utfart mot denna väg endast anordnas i utpekad läge, samt att det längs planområdets nordöstra gräns säkerställs ett skyddsområde om 25 meter som utgörs av en planteringszon. 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 *Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde* (2480K-P116/1985), 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

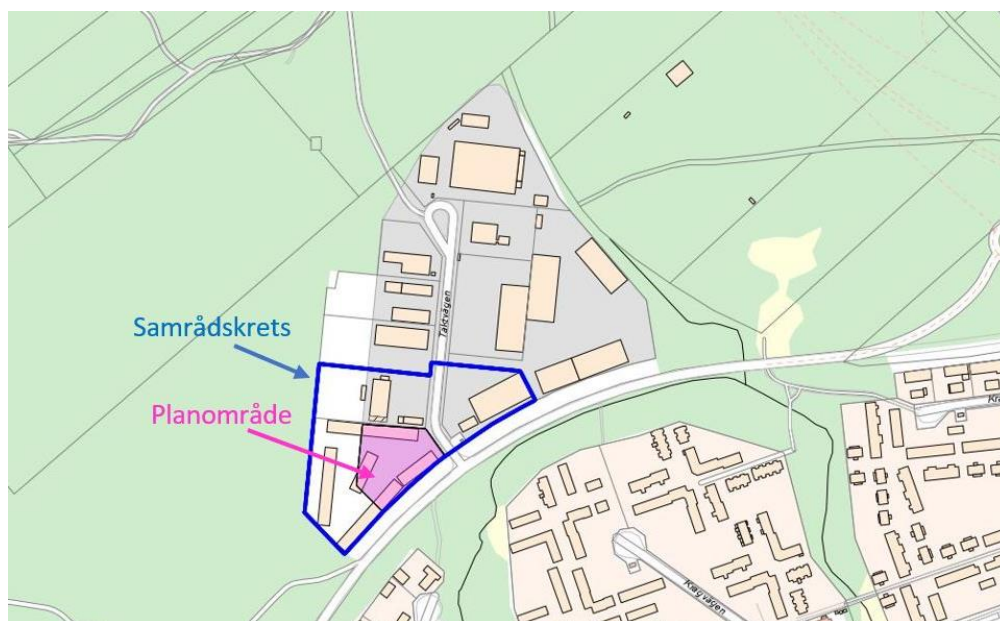
Planen handläggs med ett begränsat standardförfarande. Detta innebär att om samtliga inom samrådskretsen aktivt godkänner planförslaget i samrådsskedet kan kommunen utesluta granskningen. Genom att planförslaget godkänns i samrådet kan förslaget sedan gå vidare till antagande och laga kraft.

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

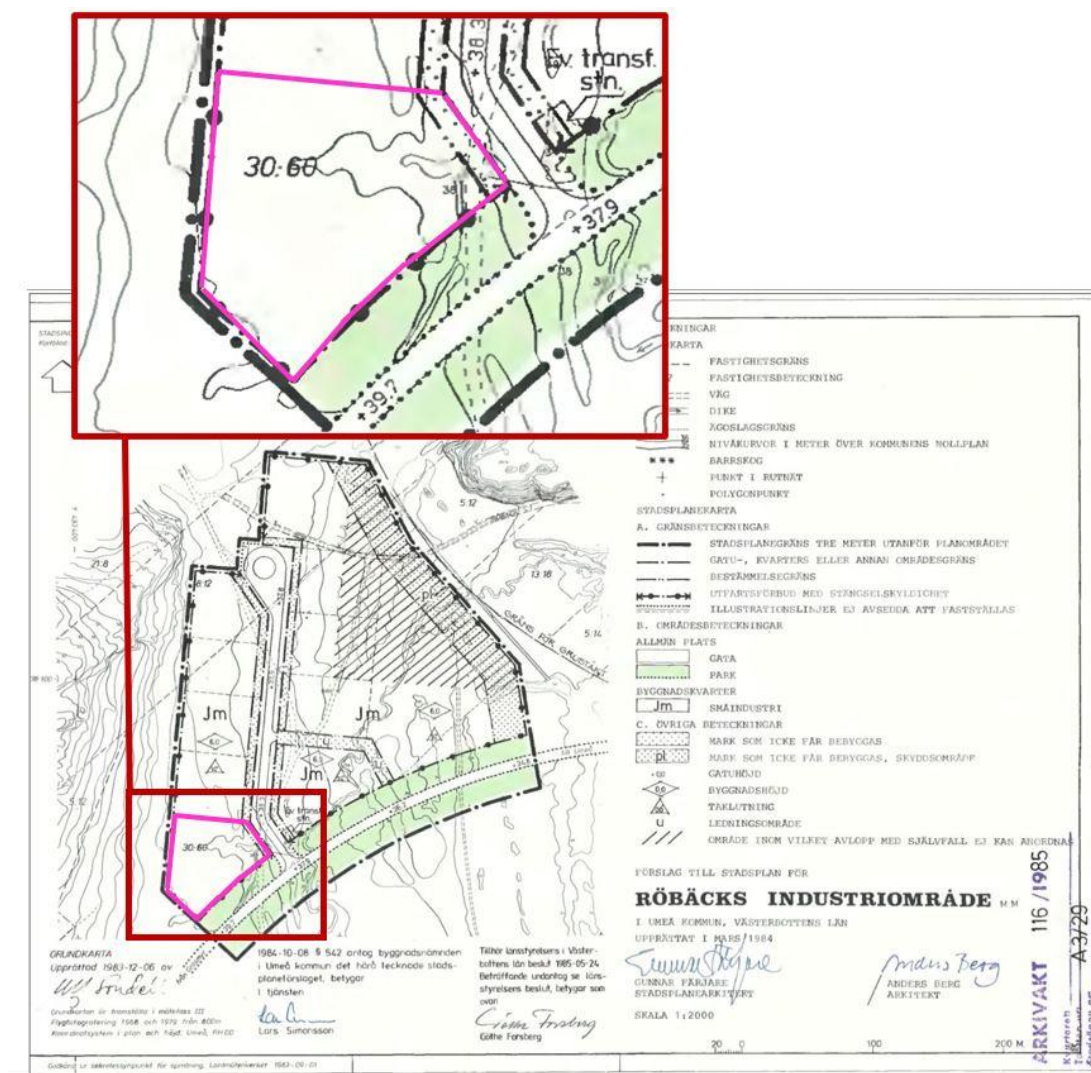
Planområdet ligger inom ett etablerat industriområde där den berörda fastigheten är exploaterad utifrån gällande detaljplaner. Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring av landskapsbilden.

Planbestämmelser

Den yta som berörs av ändringen (se rosa markering i Figur 7) är i gällande detaljplan planlagt för användningen småindustriändamål som inte orsakar olägenhet för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad **[Jm]**. I detaljplanen anges att bestämmelsen **[Jm]** även reglerar utnyttjandegraden, vilken i detta fall anger att *tomt som omfattas av Jm betecknat område får bebyggas till högst en tredjedel*. 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. I planområdets östra del, längs med planlagd gata, omfattas en del av planområdet av **[prickmark]** som inte får bebyggas.

Längs planområdets västra och södra gräns reglerar plankartan även **[utfartsförbud med stängselskyldighet]**. För den västra gränsen har dock denna bestämmelse upphävts i samband med att ny detaljplan i väster (*Detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 30:60 m.fl. (2480K-P2017/11)*) fått laga kraft och därmed anses ha ersatt befintlig plangräns. Detta innebär att det enligt gällande detaljplan inte får anordnas utfart mot planområdets södra gräns, samt att gränsen ska förses med stängsel.

Då gällande detaljplan upprättats 1985, så omfattas den av 1959 års Byggnadsstadga (1959:612), vilket innebär att placering av byggnader regleras genom stadgan 39 §, att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.



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 [Jm] reglerar utnyttjandegraden genom att ange att tomt får bebyggas till högst en tredjedel 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. Vidare innebär även 1959 års Byggnadsstadga (1959:612) § 39, avseende placering av byggnader, att en fastighetsindelning av uppförda industrifack i befintliga byggnader inte kan ske. Detta då en sådan fastighetsindelning skulle innebära att bebyggelse inom varje fastighet ligger i fastighetsgräns.

För att möjliggöra att planområdet fastighetsindelas i mindre fastigheter utifrån rådande förutsättningar föreslår planförslaget att nuvarande planbestämmelsen

[Jm] som reglerar markanvändning, utnyttjandegrad och störningsskydd tas bort inom planområdet och ersätts med separata bestämmelser. Vidare föreslås att 1959 års Byggnadsstadga (1959:612) 39 § upphör att gälla inom planområdet. Dessa presenteras nedan, samt redovisas i Tabell 2. Övriga bestämmelser avseende taklutning, byggnadshöjd, prickenmark och utfartsförbud ändras inte och gäller även fortsatt inom planområdet.

Ett genomförande av planförslaget innebär att markanvändningen inom planområdet i stället regleras genom införande av bestämmelse för industri **[J]**. Avseende utnyttjandegraden regleras istället största byggnadsarea inom planområdet till 1 690 m² **[e]**, vilket motsvarar dagens exploatering av området. Denna bestämmelse bekräftar därmed befintliga förhållanden på platsen gällande utnyttjandegrad. För att säkerställa skydd mot störningar regleras även att verksamheter inte får vara störande för närliggande bostäder eller hantera större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen **[m]**. Ett genomförande av planförslaget innebär också att 1959 års Byggnadsstadga (1959:612) § 39 upphör att gälla inom planområdet, vilket möjliggör för fastighetsindelning av befintliga industrifack genom att byggnaders placering avseende avstånd till fastighetsgräns ej regleras, utan medger att dessa kan placeras i fastighetsgräns.

Tabell 2. Utgående och inkommande planbestämmelser.

Beteckning	Bestämmelse innan ändring (bestämmelse utgår)	Bestämmelse efter ändring (ny bestämmelse, inkommer)
[Jm]	Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Av tomt som omfattar med Jm betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.	Bestämmelsen utgår inom planområdet och ersätts av [J] , [e] och [m] vilka redovisas nedan.
[J]	Ersätter [Jm]	Industri
[e]	Ersätter [Jm]	Största byggnadsarea är 1 690 m ² .

[m]	Ersätter [Jm]	Verksamheten får inte vara störande för närliggande bostäder eller hantera större mängder petroleumprodukter, kemikalier eller andra för grundvattnet skadliga ämnen.
Byggnadsstadgan (1959:612) 39 §	[... Byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter...]	Utgår inom planområdet.

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.

Miljökvalitetsnorm, Vatten

Denna ändring av stadsplan 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, *Förslag till stadsplan för Röbbäcks industriområde (2480K-P116/1985)*, har utgått.

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.

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län
Planenheten
Förste byråingenjör
G Forsberg
tel 090/10 73 85

BESLUT

1 (2)

1985-05-24

11.082-2117-84

Sökande

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till stadsplan för Röbbäcks industri-
område m m i Umeå kommun, Västerbottens län _____
(2 bilagor)

Förslaget har antagits av byggnadsnämnden i Umeå kommun den 8
oktober 1984.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplane-
arkitekt Gunnar Färjare och arkitekt Anders Berg i mars 1984
med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Framförda anmärkningar

Länsstyrelsen har i samband med förhandsgranskningen av försla-
get bl a påpekat att bestämmelse saknas för med u betecknat om-
råde.

Röbbäcks byamän, genom Arne Lindström, önskar att kommunen "vid pla-
nens genomförande beaktar att väganslutningar vid områdets peri-
feri utföres så att åtkomligheten icke försvåras för byns skiftes-
ägare".

Kommunstyrelsens gatuutskott påpekar att det kan bli erforderligt
med infiltrationsdiken utanför planområdet för att hindra att
smältvatten från berget i väster rinner in på industritomterna.
Vidare uppges att dag- och dräneringsvatten skall omhändertas
av varje enskild tomt. Beskrivningen föreslås kompletteras med
uppgift härom.

Fritidsnämnden föreslår en ändring av industriområdets västra
gräns för att kunna behålla den för friluftslivet naturliga för-
bindelsen mellan Umåkersterrängen och Röbbäck-Skravelsjöterrängen.

AB Umeå Energiverk föreslår att det område som markerats som
"ev transformatorstation" ersätts med ett Es-område.

Länsstyrelsens bedömning

Planförfattarna har i yttrande till byggnadsnämnden den 21 sep-
tember 1984 bemött de anmärkningar som enligt ovan anförts mot
förslaget. Enligt nämnda yttrande föreslås införande av bestäm-
melse för u-område respektive uppgift i beskrivningen om hur

Utan avgift

A:nr 116/85

Postadress	Gatuadress	Telefon	Postgiro
901 86 UMEÅ	Storgatan 71 B	Växel 090-10 70 00	3 51 94-0
		Direktval 090-10 7_____	

T A3/29

1985-05-24

11.082-2117-84

....
....

dag- och dräneringsvattnet skall tas omhand. Dessa åtgärder har emellertid inte blivit genomförda varför förslaget är ofullständigt i berörda avseenden. Då kommunen är markägare kan erforderlig ledningsrätt säkras vid markupplåtelse samtidigt som upplysning kan lämnas till blivande mark- eller tomträttsägare om skyldigheten att själv svara för avvattningen av marken. Med hänsyn härtill godtas förslaget. För ställningstagandet till övriga anmärkningar hänvisas till planförfattarnas ovannämnda yttrande.

Beslut

Anmärkningarna föranleder ingen åtgärd.

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Från fastställelse undantages i paragraf fem av bestämmelserna de två sista orden "mot gata" då de ej svarar mot eller kan tillämpas enligt framlagt förslag.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär 5).


Rune Teglund
Bitr länsarkitekt


Göthe Forsberg

Bilaga

Besvärshänvisning
Stadsarkitektkontorets yttrande 1984-09-21

Kopia till

statens planverk)	
byggnadsnämnden)	+ kopia av karta, beskrivning
planenheten)	och bestämmelser
lantmäterienheten)	
FBM, Umeå tätort)	
kommunstyrelsens gatuutskott)	
fritidsnämnden)	
AB Umeå Energiverk)	
vägförvaltningen)	
televerket)	
handlingarna 2 ex (varav 1 ex för lagkraft))	
1 sakägare (rek))	

UMEÅ KOMMUN

YTTRANDE

Stadsarkitektkontoret

1984 09 21

Planavdelningen, Bengt Grahn/EJ

Byggnadsnämnden

Förslag till stadsplan för RÖBÄCKS INDUSTRIOMRÅDE m m inom Umeå kommun, Västerbottens län.

Rubricerade stadsplaneförslag som är upprättat av stadsarkitektkontorets planavdelning har varit utställt för granskning ~~inom~~ fr o m 1984 05 04 t o m 1984 06 08.

Sakägare vilkas rätt beröres har genom rekommenderade brev som inlämnats på postkontoret 1984 05 02 underrättats om förslagets utställande. Kungörelse om utställningen har varit införd i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 1984 05 03.

Under utställningstiden har yttrande utan erinran inkommit från

Brandchefen	1984 05 03
Fastighetskontoret	1984 05 07
Stadsingenjörskontoret	1984 05 11
Televerket	1984 05 15
Södra kommunalnämnden	1984 05 23
Trafiknämnden	1984 06 12

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i yttrande 1984 05 08 meddelat att utskottet ej har något att erinra mot vare sig det utställda planförslaget eller att byggnadsnämnden efter utställningstiden antar förslaget med stöd av delegation från kommunfullmäktige.

Vägverket har i yttrande 1984 05 18 ingen erinran mot planförslaget, men anser det angeläget att kommunen i samband med plangenomförandet tillser att de befintliga ägovägsutfarterna mot väg 512 borttages i överensstämmelse med planförslaget.

Länsstyrelsen har i yttrande 1984 05 17 påpekat att u-beteckningen (underjordiska allmänna ledningar) saknas i bestämmelserna.

Kommentar: Bestämmelserna föreslås redaktionellt kompletteras med u-bestämmelse.

AB Umeå Energiverk har i yttrande 1984 05 22 framfört önskemål om att beteckningen "ev. transformatorstation" ersättes med Es-område.

Kommentar: Stadsarkitektkontoret har på senare tid i samråd med elverket valt att på plankartan endast illustrera föreslagna lägen för transformatorstationer inom industriområden. Hittills har denna metod fungerat utan anmärkning varför framställningen inte föreslås föranleda någon ändring av förslaget.

Fritidsnämnden har i yttrande 1984 06 04 föreslagit en ändring av industriområdets västra gräns för att om möjligt kunna behålla den naturliga förbindelsen mellan Umåkersterrängen och Röbbäck-Skravelsjöterrängen.

Kommentar: Planförslagets nuvarande utformning medger sådan kontakt, dels via industrigatan dels längs planområdets östra gräns. Enligt vår mening torde det även vara möjligt att längs planområdets västra gräns få en sådan kontakt.

Yttrandet föreslås inte föranleda någon ändring av planförslaget.

Röbbäcks bystyrelse genom Arne Lindström har i yttrande 1984 06 04 påpekat att man vid plangenomförandet måste beakta att väganslutningar i områdets periferi utföres så att åtkomligheten icke försvåras för byns skiftesägare.

Kommentar: Yttrandet föreslås överlämnas till gatukontoret för beaktande.

Kommunstyrelsens gatuutskott har i yttrande 1984 05 28 påpekat att under snösmältningsperioden kan smältvatten från berget väster om planområdet rinna in på de närmast belägna industritomterna. Fastighetskontoret bör därför för sin planering uppmärksammas på att anläggande av infiltrationsdiken kan komma att erfordras utanför planområdet.

Gatuutskottet anför vidare att då dag- och dräneringsvatten avses omhändertas för varje enskild tomt bör beskrivningen kompletteras med uppgift om detta.

Kommentar: Beträffande punkten om infiltrationsdiken utanför planområdet har fastighetskontoret meddelat att man är medveten om problemen och att man är beredd att i den kommande planeringen anlägga infiltrationsdiken utanför planområdet där så erfordras.

Vad gäller uppgiften om enskilt omhändertagande av dag- och dräneringsvatten föreslås beskrivningen kompletteras med uppgift om detta.

Med anledning av under utställningstiden inkomna yttrande föreslås planförslagets beskrivning kompletteras med uppgift om att omhändertagande av dag- och dräneringsvatten skall ske enskilt inom varje tomt. Dessutom föreslås förslaget kompletteras med u-områdesbestämmelse. Kompletteringarna får anses vara av redaktionell karaktär.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna stadsplaneförslaget

att anta detsamma med stöd av delegation från kommunfullmäktige samt

att överlämna det sålunda antagna stadsplaneförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Umeå i stadsarkitektkontoret september 1984


Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt


/ Anders Berg
Arkitekt

Förslag till stadsplan för RÖBÄCKS INDUSTRIOMRÅDE
m m i Umeå kommun, Västerbottens län

BESKRIVNING

Planområdet är beläget norr om väg 512 i dess nya sträckning förbi Röbbäcks by omedelbart väster om befintlig grustäkt.

Området, som omfattar ca 6 ha, överensstämmer i storlek och läge med det småindustriområde som redovisats i den av kommunfullmäktige 1979-11-19 godkända översiktsplanen för Röbbäck.

Inom området har illustrerats 10 mindre tomter med arealer mellan 2 500 och 6 000 kvadratmeter. En större tomt på ca 14 000 kvadratmeter är tänkt som ersättningstomt för Röbbäcks Såg och Hyvleri, vars verksamhet måste flyttas i samband med genomförandet av stadsplanen för Centrala Röbbäck.

Inom nordöstra delen av planområdet kan byggnader inte utan uppfyllnad anslutas med självfall till kommunens spillavloppsnät. Området har markerats med skraffering på stadsplanekartan.

Med hänsyn till landskapsbilden är det viktigt att behålla befintlig vegetation mot täktområdet. Därför föreslås att en 25 meter bred planteringszon utläggs i gränsen mot täktområdet.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett med berörda kommunala och statliga myndigheter. Framförda synpunkter har beaktats.

Umeå i stadsarkitektkontoret mars 1984


Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt


/ Anders Berg
Arkitekt

1984-10-08 § 542 antog byggnadsnämnden
i Umeå kommun denna beskrivning betygar
I tjänsten


Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1985-05-24 Umeå
som ovan.


Göthe Forsberg

Förslag till stadsplan för RÖBÄCKS INDUSTRIOMRÅDE mm
i Umeå kommun, Västerbottens län

BESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

- a) Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- b) Med pl och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

§ 3

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Byggnadsyta

Av tomt som omfattar med Jm betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

§ 4

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

Där våningstal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

Mom 2 Byggnadshöjd

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Mom 3 Taklutning

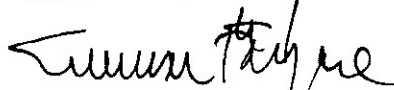
På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det antal grader som siffran anger.

§ 5

UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

Umeå i stadsarkitektkontoret mars 1984



Gunnar Färjare
Stadsplanearkitekt



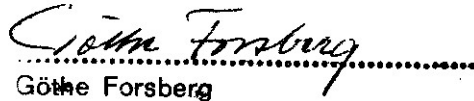
Anders Berg
Arkitekt

1984-10-08 § 542 antog byggnadsnämnden
i Umeå kommun dessa bestämmelser, betygar
I tjänsten



Lars Simonsson

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
lan beslut ..1985-05-24 Umeå
som ovan.



Göthe Forsberg