

GRUNDKARTA
Upprättad 1987-02-19 Reviderad 1988-11-02

Ulf Sundell

Grundkartan är framställd i mätclass III.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH00.
Framställd från primärkartor som är flygfotograferade från 800 meters höjd åren 1963, 1968 och 1978.

Underjordiska ledningar redovisas ej.
Planredovisningen omfattar områdesgränser i byggnadskvarter./mj

SKALA 1:2000



Godkänd ut sekretessynpunkt för spridning. Lantmäteriverket 1987-01-26.

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR.
DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSEN INOM HELA PLANOMRÅDET.
ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

GRÄNSBETECKNINGAR

- DETALJPLANEGRÄNS TRE METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

1 MARKANVÄNDNING

ALLMÄNNA PLATSER

- L-GATA GATA SOM INGÅR I LOKALNÄTET
 - LOKALGATA LOKALTRAFIK
 - NATUR NATUROMRÅDE
- KVARTERSMARK
- J INDUSTRI
 - B₁ MED INDUSTRI SAMHÖRIGA BOSTÄDER
 - S BARNOMSORGSLOKALER
 - E TRANSFORMATORSTATION

2 UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.00 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN

3 NYTTJANDEGRAD

- e₁ 0,00 STÖRSTA SAMMANLAGDA VÄNINGSYTA BOSTÄDER I M² PER FASTIGHET
- e₂ MINSTA FASTIGHETSSTORLEK ÄR 1 300 M²

4 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- u MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

5 MARKENS ANORDNANDE

- STÄNGSEL, TÄTT PLANK 2,5 METER HÖGT, SKALL FINNAS

6 UTFORMNING

- 0,0 HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
- I, II HÖGSTA ANTAL VÄNINGAR ENLIGT RESPEKTIV SIFFRA, VIND FÅR INTE INREDAS
- fril. ENDAST FRILIGGANDE HUS

7 STÖRNINGSKYDD

- m VERKSAMHETEN FÅR INTE VARA STÖRANDE FÖR OMGIVNINGEN

6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- GENOMFÖRANDETID
- GENOMFÖRANDETIDEN UPPHÖR DEN 31 DECEMBER 1998.

ILLUSTRATION

- ILLUSTRATIONSLINJE

UPPLYSNINGAR

- TILL PLANEN HÖR FÖRUTOM DENNA PLANKARTA
- ILLUSTRATION
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- 30.60 FASTIGHETSBECKNING
- STAKET
- BÄCK
- TELELEDNING
- SLÄNT
- VÄG
- STIG
- NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- *** BARRSKOG
- 581 POLYGONPUNKT
- PUNKT I RUTNÄT

DETALJPLAN FÖR DEL AV **Röbäck** OMRÅDET VÄSTER

OM KVARTERET **KRAGEN** M M I UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ NOVEMBER 1988

Anders Berg
ANDERS BERG
TF STADSPLANEARKITEKT

Björk Engqvist
BJÖRK ENQVIST
SAMORDN. STADSPLANEINGENJÖR

RITAD AV ML

ANTAGEN AV BN 1989-01-24
LAGA KRAFT 1989-02-21
VIDIMERAS *J.L.*

Reg nr A2/22

43/1989



FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLANEN

-  GRÄSYTA
-  SKOGSDUNGE, BARRSKOG
-  BARRTRÄD
-  BUSKAR
-  STAKET
-  PLANK
-  BEFINTLIG BYGGNAD
-  FÖRESLAGNA BYGGNADER

ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV **Röbäck** OMRÅDET VÄSTER
 OM KVARTERET **KRAGEN** M.M. I UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN

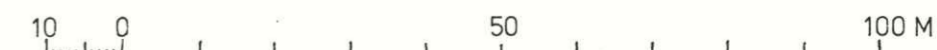
STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ NOVEMBER 1988

Anders Berg
 ANDERS BERG
 TF STADSPLANEARKITEKT

Sie Enqvist
 BIE ENQVIST
 SAMÖRDN. STADSPLANEINGENJÖR

RITAD AV ML

SKALA 1:1000



LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län
Planenheten
Byråass M Ivarsson
tel 090 - 10 73 68

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1989-02-23

2002-25-89

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL


Byggnadsnämnden har den 24 januari 1989 antagit förslag till detaljplan för del av Röbbäck, området väster om kvarteret Kragen m m i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat 1 november 1988.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 21 februari 1989.


Göthe Forsberg
byrådirektör


Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
LE
PE

A2/22

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Postgiro
3 51 94-0

Telefon
Växel 090 - 10 70 00
Direktval 090 - 10 7 ___

Telefax
Adm.enheten 13 62 70
Försvarenheten 13 15 77

A:nr 43/1989

Detaljplan för del av Röbbäck, området väster om kvarteret KRAGEN m m i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa de planmässiga förutsättningarna för bebyggande av det återstående markområdet mellan nya Skravelsjövägen, väg 512 och "gamla" Skravelsjövägen i Röbbäck.

Marken kommer att bebyggas i huvudsak enligt intentionerna i gällande områdesplan och det vinnande tävlingsförslaget för Röbbäcks utbyggnad.

Delen mot väg 512 reserveras för verksamheter av sådan karaktär att omgivningen inte störs och att verksamheten kan kombineras med bostad på samma tomt.

Mot Skravelsjövägen förläggs ett kvarter för barnomsorgslokaler. I en första etapp planeras en anläggning med lokaler för tre daghemsavdelningar. Tomtens storlek ger också möjligheter till en eventuell framtida utbyggnad.

PLANDATA

Planområdet gränsar i öster till kvarteret Kragen och får en naturlig avgränsning i övriga väderstreck av väg 512 och Skravelsjövägen.

Planområdets areal uppgår till cirka 4 hektar och genomkorsas av en stor bäck, som särskilt under våren är starkt vattenförande.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ligger inom den del av Röbbäck som omfattas av en områdesplan.

Områdesplanen för Röbbäck har 1979-11-19 godkänts av kommunfullmäktige, som underlag för fortsatt planering av Röbbäck. Planeringen av området har även varit föremål för en arkitektävling vilken avgjordes den 28 november 1980. Det vinnande tävlingsförslaget har därefter utgjort riktlinjer för den fortsatta planeringen av Röbbäck. Efter en framställning från kommunens fastighetskontor beslutade byggnadsnämnden 1986-12-08 att uppdra till stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan.

Byggandet inom såväl verksamhetsområdet, som barnstugedomten avses kunna påbörjas under 1989.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Terrängen inom verksamhetsområdet, kvarteren Hatten och Kepsen, lutar svagt åt öster och vegetationen består i huvudsak av fin tallskog. Inom kvartersmarken kan möjligen några enstaka träd bevaras. Naturmarksområdet mellan kvartersmarken och väg 512 kommer inte att väsentligt påverkas av bebyggelsen utan bör även i fortsättningen upplevas som en fin tallskog.

Det lilla barnomsorgskvarteret, kvarteret Luvan, som avskiljs från verksamhetskvarteren av den befintliga bäcken, ligger på i huvudsak plan mark. Denna del är också bevuxen med fin tallskog. Med en lämplig placering av byggnad, parkeringsytor och lekytor bör en hel del fina träd kunna bevaras inom kvarteret.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena inom planområdet är goda. Föreslagen bebyggelse kan grundläggas på normalt sätt i eller på naturlig mark.

En översiktlig geoteknisk utredning för området, arb nr 8051164, har upprättats av AB Jacobson & Widmark i Umeå.

Bebyggelseområden

Verksamhetsområdet, kvarteren Hatten och Kepsen föreslås bebyggas med lokaler för småindustri- och hantverk eller andra liknande verksamheter, som inte blir störande för omgivningen. Bostäder, samhöriga med verksamheterna får också uppföras. För att miljön inom de nämnda kvarteren skall bli så god som möjligt kommer vissa villkor att ställas på bebyggelsen. Dessa villkor kommer att ingå i de avtal som kommunen sluter med de blivande tomtköparna.

Kvarteret Luvan föreslås bebyggas med barnomsorgslokaler. I en första etapp planeras daghemslokaler med tre avdelningar. Byggnaden föreslås placeras så att lek- och friytor kommer så långt från Skravelsjövägen som möjligt. Föreslagen placering gör också att byggnad och friyta blir lätt tillgängliga även för personer med rörelsehinder.

Lek och rekreation

Lek- och friytor i kvarteret Luvan är således förlagda till kvarterets inre och blir därigenom lätt överblickbara och ansluter naturligt till de allmänna friytorna kring kvarteret. Mellan kvarteret Luvan och kvarteret Kragen finns ett fint naturmarksområde som även i fortsättningen kan nyttjas som strövområde.

Gator och trafik

Verksamhetsområdet, kvarteren Hatten och Kepsen, trafikförsörjs via en ny lokalgata, Mantelvägen, med en standardsektion av 10,5 meters bredd. Gatan avslutas med en vändplats med radien 12 meter.

Barnomsorgskvarteret, Luvan, får sin trafikförsörjning ordnad genom en angöring till Skravelsjövägen. Skravelsjövägens gång- och cykelväg utmed dess norra sida kommer att förlängas västerut förbi kvarteret Luvan för att ansluta till Mantelvägens gångbanor.

Kollektivtrafik

Befintlig kollektiv trafik efter Skravelsjövägen kan även nyttjas av de boende inom planområdet. Nya hållplatser vid västra delen av kvarteret Luvan har föreslagits.

Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå november 1988

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanearkitekt

Ble Engqvist
Ble Engqvist
Samordn stadsplaneingenjör

Detaljplan för del av Röbbäck, området väster om kvarteret KRAGEN m m i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Bebyggelsen inom kvarteret Luvan kommer att vara färdigställd under 1989/90.

Kvarteren Hatten och Kepsen kommer successivt att byggas ut under en femårsperiod.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har satts till 1998-12-31.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och kommer dessutom att bebygga kvarteret Luvan i egen regi. Övrig bebyggelse, i kvarteren Hatten och Kepsen, kommer att genomföras tomtvis och i privat regi.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan har inte bedömts erforderlig. Kommunen äger all mark inom planen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Planområdets bebyggelse ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Avledning av regn- och dräneringsvatten kommer att ske enligt principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilken också tillämpats i övriga nybyggda delar av Röbbäck.

Värme

Eftersom planområdet är relativt litet och utbyggnaden kommer att ske tomtvis, finns inte tillräckliga förutsättningar för någon gemensam uppvärmningsanordning. Uppvärmningen kommer i stället att ske individuellt för varje tomt, byggnadsenhet.

Några tekniska utredningar utöver dessa har inte bedömts som erforderliga.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid upprättandet av denna genomförandebeskrivning har biträdande fastighetschefen Valter Eriksson deltagit.

Stadsarkitektkontoret i Umeå november 1988

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt

Bie Engqvist
Bie Engqvist
Samordn stadsplaneingenjör

Detaljplan för del av Röbbäck, området väster om kvarteret KRAGEN m m i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, bostadsrättshavare i grannkvarteret, berörda kommunala och statliga förvaltningar, trafiknämnden, södra kommundelsnämnden samt byåldermannen.

Sakägare, berörda myndigheter, förvaltningar och nämnder samt byåldermannen har med brev erhållit en fullständig omgång av samrådshandlingarna.

Bostadsrättshavarna inom västra delen av kvarteret Kragen har informerats om detaljplaneförslaget genom ett informationsblad, innehållande en kortfattad planbeskrivning samt en kopia av förslagets illustration. Informationsbladet, som utdelades i brevlådorna 1988-10-30 innehöll också en inbjudan om att ta del av det fullständiga förslaget hos oss på stadsarkitektkontoret, samt uppgift om att skriftliga synpunkter kunde lämnas t o m 1988-11-14.

LÄNSSTYRELSE OCH FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHET

Länsstyrelsen har i yttrande 1988-10-13 i stort inget att erinra mot förslaget. Några påpekanden i detaljavseende, redovisningstekniska otydligheter, har lämnats.

Kommentar: Länsstyrelsens detaljpåpekanden kommer att föranleda erforderliga justeringar och kompletteringar av planförslaget.

Fastighetsbildningsmyndigheten, stadsingenjörskontoret, har i yttrande 1988-10-04 ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

KOMMUNALA och STATLIGA FÖRVALTNINGAR

Övriga kommunala och statliga förvaltningar har inga erinringar mot detaljplaneförslaget. Deras önskemål om smärre justeringar och kompletteringar på plankartan kommer att tillgodoses.

Södra kommundelsnämnden har 1988-10-18 behandlat planförslaget och även tagit del av en protestskrivelse från boende inom kvarteret Kragen. Nämnden uttalade att Röbbäck bör byggas ut enligt områdesplanen, d v s kvarteret LUVAN bör bebyggas med lokaler för barnomsorgen, daghem. Vid byggandet bör en strävan vara att placera daghemmet så långt ifrån kvarteret KRAGEN som möjligt.

Kommunens budgetberedning har vid sammanträde 1988-10-12 beslutat att det föreslagna kvarteret LUVAN

skall bebyggas med endast barnomsorgslokaler och inga bostäder. I en första etapp föreslås tre daghemsavdelningar.

Kommentar: Detta kommunala beslut innebär att planbestämmelserna för kvarteret LUVAN ändras så att byggnadsrätten för bostäder utgår. Våningsantalet ändras också från tidigare föreslagna två våningar till en våning.

Socialkontoret har i yttrande 1988-10-11 redovisat olika överväganden när det gäller barnomsorgsutbyggnaden i Röbbäcksområdet. Behovet av daghemsplatser är akut inom Röbbäck. Med den osäkerhet om när planerad låg- och mellanstadieskolan med sina integrerade daghemsavdelningar kan stå klar förordar socialkontoret att detaljplanen för området väster om kvarteret Kragen utformas så att den medger uppförande av daghem med tre avdelningar inom kvarteret Luvan.

Kommentar: Planbestämmelserna för kvarteret LUVAN ändras så att byggnadsrätten för bostäder utgår och våningsantalet ändras till en våning.

BOSTADSRÄTTSHAVARE

Ett antal bostadsrättshavare, boende inom kvarteret Kragen har 1988-10-10 inlämnat en protestskrivelse mot planerna på att bygga kvarteret LUVAN. Av skrivelsen, som innehåller ett 90-tal namnunderskrifter, framgår att de anser sig inte varit informerade om att området väster om deras kvarter skulle bebyggas enligt detaljplaneförslaget samt anser att lokaler för barnomsorgen borde förläggas till kvarteren Hatten och Kepsen. De emotser svar på protestskrivelsen och kräver att byggplanerna stoppas tills vidare.

Kommentar: De som undertecknat protestlistan bygger sin kritik mot planförslaget, d v s byggande av kvarteret LUVAN, på att de ansett sig inte vara informerade om att det skulle byggas några bostäder väster om kvarteret Kragen. Den information de fick av Riksbyggen i samband med kontraktsskrivningen på lägenheterna var att det endast skulle komma småindustritomter och en daghemstomt i området.

Denna information har även lämnats av kommunens bostadsförmedling och stämmer väl överens med den områdesplan för Röbbäck som godkändes av kommunfullmäktige 1979-11-19.

När nu socialkontoret förordat och kommunens budgetberedning har fattat beslut om att kvarteret LUVAN skall bebyggas med endast barnomsorgslokaler och inga bostäder kommer en detaljplan med det innehållet att till alla delar följa nämnda områdesplan.

Att, som undertecknarna av protestlistan önskar,

helt utesluta kvarteret LUVAN ur detaljplanen kan inte accepteras när Röbbäcksområdet redan lider stor brist på barnomsorgslokaler och några andra alternativ inte står till buds.

Efter samråd med socialkontoret och fastighetskontoret erfordras i första etappen, byggande av tre daghemsavdelningar inom kvarteret LUVAN. Planering för en kommande andra etapp med ytterligare en till två avdelningar bör också göras.

Representanter för Riksbyggens Bostadsrättsförening, Röbbäckshus nr 5 har muntligt framfört att föreningen stödjer ett byggande av kvarteret LUVAN med endast daghemslokaler.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SLUTLIGT SAMRÅD

I enlighet med kommentarerna ovan, kommer ett antal smärre justeringar och kompletteringar av det i oktober 1988 daterade planförslaget att utföras. Dessutom utförs ändringen av planbestämmelserna och våningsantalet för kvarteret LUVAN.

Kvarteret LUVAN föreslås således bebyggas med endast barnomsorgslokaler i en våning.

De bostadsrättshavare, boende, inom kvarteret Kragen, vilka protesterar mot planerna att bebygga kvarteret LUVAN, kan vi tyvärr inte tillmötesgå på grund av den akuta bristen på daghemslokaler i Röbbäck samt det faktum att planerna på ett daghems-kvarter väster om deras kvarter Kragen, funnits med i områdesplanen för Röbbäcks utbyggnad ända sedan november 1979.

./.

En särskild namnlista på dessa bostadsrättshavare, boende, bifogas.

Stadsarkitektkontoret i Umeå november 1988

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanearkitekt

Bie Enqvist
Bie Enqvist
Samordn stadsplaneingenjör

Bilaga
Namnlista

