



FÖRKLARINGAR TILL ILLUSTRATIONSPLANEN

-  GRÅSYTA
-  SKOGSDUNGE
-  BUSKAR
-  BARRTRÄD
-  FÖRESLAGEN BYGGNAD

ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV RÖBÄCK, OMRÅDET VÄSTER
 OM KVARTERET **ROSETTEN** MM I UMEÅ KOMMUN,
 VÄSTERBOTTENS LÄN
 STADSARKITEKTKONTORET I UMEÅ DECEMBER 1988

Anders Berg
 ANDERS BERG
 TF STADSPLANEARKITEKT

Bie Enqvist
 BIE ENQVIST
 SAMÖRDN STADSPLANEINGENJÖR

RITAD AV AF

SKALA 1:1000
 10 0 50 100 M

LÄNSSTYRELSEN

Västerbottens län
Planerheten
Byrådirektör G Forsberg
tel 090 - 10 73 75

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1989-03-16

2002-34-89

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 UMEÅ

UMEÅ KOMMUNS BYGGNADSNÄMND	
89-03-20	
Dnr	

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

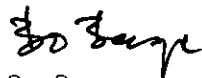
Byggnadsnämnden har den 13 februari 1989 antagit förslag till detaljplan för del av Röbäck, området väster om kvarteret Rosetten m m i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat i december 1988.

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

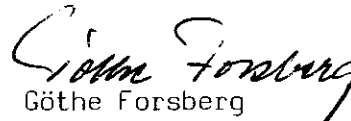
Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 14 mars 1989.



Bo Berge
bitr länsarkitekt



Göthe Forsberg

Kopia till

FBM, Umeå tätort
LE
PE

A:nr 61/1989

Detaljplan för del av Röbbäck, området väster om kvarteret ROSETTEN 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 väster om kvarteret Rosetten mellan "gamla" Skravelsjövägen och höjdpartierna i väster och söder.

Marken kommer att bebyggas enligt intentionerna i gällande områdesplan. Bebyggelsens organisation och byggnadernas gruppering har projektören, arkitekt SAR Anders Wilhelmsson svarat för.

PLANDATA

Planområdet gränsar i öster till kvarteret Rosetten och får en naturlig avgränsning av Skravelsjövägen i norr och av höjdpartierna med berg i dagen i väster och söder.

Planområdets areal uppgår till cirka 4 hektar. Under våren är vissa partier i söder relativt blöta. Ett dike, som avvattnar några äldre åkrar sydväst om planområdet rinner in i och genom området, på vissa sträckor utan någon egentlig dikesanvisning. 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 arkitekttävling 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 området, kvarteret Schaletten, avses kunna påbörjas under 1989.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Terrängen inom området lutar svagt åt öster och ve-

getationen består i huvudsak av fin tallskog. Vissa partier i sydväst är under våren relativt fuktiga på grund av vatten från ett dike söder om området och från höjdpartiet, berget i söder. Inom kvarteretsmarken kommer ansträngningar att göras för att bevara så många träd som möjligt. Naturmarksområdet mellan kvarteret Rosetten och bebyggelseområdet, kvarteret Schaletten, innehåller en befintlig bollplan för barn och ungdom i Röbbäck. Söder om kvarteret Schaletten kommer ett avskärande dike att anläggas för avledande av söderifrån kommande ytvatten.

I planområdets västra del finns idag en enkel grusväg som förbinder Skravelsjövägen med de gamla åkrarna i söder. Dessa åkrar utnyttjas numera som kolonilotter och en körbar förbindelse med Skravelsjövägen erfordras också framgent. Läget för en ny grusväg mellan Skravelsjövägen och kolonilotterna har rekognoserats och illustreras också på plankartan.

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. Projektören har dessutom låtit Scandiaconsult i Umeå detaljundersöka marken i samtliga huslägen. En undersökning av lämpligt läge för ett avskärande dike i söder har också utförts.

Bebyggelseområdet

Bostadsområdet, kvarteret Schaletten, omfattar 104 lägenheter i 26 tvåvånings bostadshus. Husen ligger utmed körbara gångvägar som vidgar sig till små torgytor i anslutning till kvarterslokaler, tvättstugor, garage och förråd.

Trafikangöring sker från Paletåvägen i områdets mitt. Från gatan förgrenar sig fyra parkeringsenheter med plats för 30 till 35 bilar vardera. Parkeringsplatserna ligger spridda i området så att stora sammanhängande parkeringsytor undviks.

Bostadshusen är av fem olika typer varav två är flerbostadshus med fyra lägenheter i varje och tre är radhuslängor med tvåvånings radhus, radhus med sluttningsvåning och radhus med halvplansförskjutna våningsplan. Garagen är delvis utformade som tvåvåningsbyggnader med lägenhetsförråd på andra våningen. Ett mindre antal lägenhetsförråd i markplanet finns också.

Två samlingslokaler finns i området och i anslutning

till dessa har kvartershusen utformats med torn i fyra våningar och med en veranda högst upp. I den annars tvåvåningshöga bebyggelsen avser tornen bl a vara landmärken som kan underlätta orienteringen i området.

Lek och rekreation

Lek- och friytor för de minsta är förlagda till de små torgytorna i anslutning till kvarterslokalerna. Dessutom planeras en större kvarterslekplats i områdets sydöstra del. I lokalgatans, Paletåvägens, förlängning anläggs en gång- och cykelväg som på ett naturligt sätt ansluts till en befintlig gångväg i naturmarken.

Gator och trafik

Bostadsområdet, kvarteret Schaletten, trafikförsörjs via en ny lokalgata, Paletåvägen, med en standardsektion av 10,5 meters bredd. Gatan byggs utan gångbanor och med öppna diken. Den avslutas med en vändplats med radien 7,5 meter. Gång- och cykeltrafiken förutsätts ske på det interna gångvägssystemet vilket i två punkter, en västlig och en östlig, ansluts till gång- och cykelstråket vid Skravelsjövägen. I söder ansluts det gångvägssystemet till en befintlig gång- och cykelstig i naturmarken.

Kollektivtrafik

Befintlig kollektiv trafik efter Skravelsjövägen kan även nyttjas av de boende inom planområdet. Hållplatser är planerade vid Skravelsjövägen strax väster om Paletåvägens anslutning.

Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Umeå december 1988

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanearkitekt

Sie Engvist
Sie Engvist
Samordn stadsplaneingenjör

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Bebyggelsen inom detaljplaneområdet, kvarteret Schaletten, kommer att påbörjas under 1989 och första inflyttning planeras till våren 1990. Kvarteret beräknas vara helt utbyggt under våren och sommaren 1991.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har satts till den 31 december 1994.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och kommer dessutom att anlägga en körbar grusväg omedelbart väster om kvarteret Schaletten. Grusvägen är nödvändig som förbindelse mellan Skravelsjövägen och koloniträdgårdsområdet sydväst om kvarteret Schaletten. Ett avskärande ytvattendike anläggs också söder om kvartersgränsen.

Bebyggelsen i kvarteret Schaletten projekteras och uppförs i Svenska Riksbyggens regi. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Anläggande och skötsel av alla interna gångvägar inklusive redovisat x-område åvilar byggherren, Svenska Riksbyggen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan har inte bedömts erforderlig. Kommunen äger all mark inom planen sånär som på en liten fastighet, Röbbäck 16:10, vilken ägs av Mo & Domsjö AB.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

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

Vid den gamla avslutade tippen, sydost om planområdet, har markprover tagits för att bedöma eventuell förekomst av miljögifter kring tippen. Resultatet av gjorda analyser visar inga indikerbara nivåer av miljögifter.

Värme

Planområdets bebyggelse kommer att uppvärmas med grundvattenvärme. I värmecentralen, placerad i områdets mitt, finns också en oljeeldningsanläggning, som under den kallaste vinterperioden ger erforderligt värmetillskott till grundvattenvärmen.

Några tekniska utredningar utöver dessa har inte bedömts som erforderliga.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har projektören, arkitekt SAR Anders Wilhelmsson vid Riksbyggen Konsult i Sundsvall deltagit.

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har biträdande fastighetschefen Valter Eriksson deltagit.

Stadsarkitektkontoret i Umeå december 1988


Anders Berg
Tf stadsplanearkitekt


Bie Engqvist
Samordn stadsplaneingenjör

Detaljplan för del av Röbbäck, området väster om kvarteret ROSETTEN 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, byåldermannen, Röbbäcks Kolonilottsörening samt Konsum och Posten i Röbbäck.

Samtliga samrådsparter, utom bostadsrättshavarna, har fått en fullständig omgång av samrådshandlingar. Bostadsrättshavarna inom västra delen av kvarteret Rosetten har informerats om detaljplaneförslaget genom ett informationsblad med kortfattad planbeskrivning och en kopia av förslagets illustration. Informationsbladet, som delades ut i brevlådorna 1988-11-03 innehöll också en inbjudan om att ta del av det fullständiga förslaget, samt uppgift om att skriftliga synpunkter kunde lämnas t o m 1988-11-24.

LÄNSSTYRELSE OCH FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHET

Länsstyrelsen har vid muntligt samråd 1988-11-23 påpekat att planens genomförandetid bör sättas till den 31 december 1994 för att vi skall kunna få en reell genomförandetid på minst fem år. Planen hinner nämligen inte vinna laga kraft under 1988. Dessutom föreslår länsstyrelsen att vi undersöker möjligheterna till en ökning av friytan framför den nordligaste husraden. Det skulle innebära att bostäderna en trappa upp får en större uteplats åt söder.

Kommentar: Länsstyrelsens påpekande om genomförandetidens längd innebär att vi justerar planförslaget så att genomförandetiden utgår den 31 december 1994. Frågan om läget för den nordligaste husraden har diskuterats med områdets projektör, arkitekt Anders Wilhelmsson vid Riksbyggenkonsult i Sundsvall. Hans tanke med den föreslagna husplaceringen har utgått från dels det avstånd till Skravelsjövägen som tidigare valts i kvarteret Rosetten och dels från möjligheterna att bevara så mycket skog som möjligt mellan vägen och husen. Länsstyrelsens förslag bör inte föranleda någon justering av planförslaget i detta avseende.

Fastighetsbildningsmyndigheten, stadsingenjörskontoret har vid muntligt samråd 1988-11-28 inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

KOMMUNALA OCH STATLIGA FÖRVALTNINGAR

Brandchefen, Miljökontoret, Energiverket, Umeå Lokaltrafik AB, Socialkontoret samt Vägförvaltningen har i sina respektive yttranden ingen erinran mot detalj-

planeförslaget.

Fastighetskontoret föreslår i yttrande 1988-11-08 att den södra plangränsen läggs i kvartersgränsen och inte utanför som redovisats.

Kommentar: Plangränsen har placerats på ett sådant avstånd från kvartersgränsen att det planerade avskärande diket i söder skall kunna ligga inom planområdet. Vi anser att förslagets redovisning ger en klarare bild av ansvarförhållandena. D v s diket ligger inom allmän platsmark i planen och kommunen är därmed huvudman.

Fastighetskontorets förslag bör inte föranleda någon justering av planförslaget.

Gatukontoret föreslår i yttrande 1988-11-25 att genomförandebeskrivningen förtydligas med en text om att anläggande och underhåll av gång- och cykelvägen, x-området, i Paletåvägens förlängning åvilar byggherren, Svenska Riksbyggen. De buskytor som illustrerats vid Paletåvägens vändplan föreslås utgå. Gatukontoret har dessutom lämnat höjder på Paletåvägen.

Kommentar: För att förtydliga genomförandebeskrivningen införs en text om att anläggande och underhåll av x-området åvilar byggherren.

De illustrerade buskytorna vid Paletåvägens vändplan utgår och gatukontorets angivna höjder på Paletåvägen införs på plankartan.

Södra kommunalnämnden har behandlat och tillstyrkt planförslaget 1988-11-15. Nämnden påpekar dock att gatukontoret skall informeras om vikten av att den nya vägen till kolonilotterna byggs före bostäderna i området.

Kommentar: Kommunalnämndens protokoll kommer att översändas till gatukontoret och fastighetskontoret för kännedom.

Kommunala Handikapprådet framför i yttrande 1988-11-25 en del principiella och praktiska synpunkter på detaljplaneläggning i allmänhet.

Kommentar: De principiella synpunkterna är tillgodosedda i planförslaget medan de praktiska kan beaktas vid planens genomförande. Därför översänds handikapprådets yttrande till gatukontoret och till projektören, Riksbyggen Konsult i Sundsvall för kännedom.

BOSTADSRÄTTSHAVARE

Bostadsrättsföreningen Röbbäckshus nr 2 framför i yttrande 1988-11-22 några allmänna synpunkter om att den kommunala servicen, som skola och daghem skall byggas i samma takt, som bostäderna och tillstyrker

därför inte en utbyggnad av kvarteret Schaletten för-
rån den kommunala servicen byggts ut.

Föreningen vill att en lokal gång- och cykelväg ord-
nas mellan kvarteren Schaletten och Rosetten. Slut-
ligt undrar föreningen om det är möjligt att reservera
mera mark för befintlig bollplan mellan kvarteren.

Kommentar: Utbyggnadstakten av den kommunala servicen
berör inte direkt själva planförslaget och kan såle-
des inte påverkas i planen.

Under samrådstiden har rekognoseringar utförts för
en enkel gångväg mellan kvarteren Schaletten och Ro-
setten. Den kommer att illustreras på plankarta och
illustrationplan. Bollplanen har fått sina små mått
på grund av terrängens beskaffenhet. Gatukontorets
parkavdelning avråder på det bestämdaste från en ut-
ökning av bollplanens mått. Både värdefull skog och
andra naturvärden skulle gå förlorade i så fall. Vi
anser därför att planförslagets redovisning av boll-
planen inte bör ändras.

ÖVRIGA

Konsum Västerbotten har i yttrande 1988-11-16 inga
invändningar mot förslaget.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SLUTLIGT SAMRÅD

I enlighet med kommentarerna till respektive yttran-
de, kommer plankartan, illustrationen och genomföran-
debeskrivningen att kompletteras och justeras, dess-
utom kommer planbeskrivningen att justeras något.
Den justeringen gäller andra stycket under rubriken
PLANENS SYFTE.

Stadsarkitektkontoret i Umeå december 1988

Anders Berg
Anders Berg
Tf stadsplanarkitekt

Sie Engqvist
Sie Engqvist
Samordn stadsplaneingenjör